



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES

ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD

“Propiedades de inversión y su incidencia en el Valor Razonable
en las empresas constructoras de Los Olivos, 2019”

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Contador Público

AUTORA:

Jimenez Moreno, Catalina Valeriana (ORCID: 0000-0001-6655-1102)

ASESOR:

Mg. Díaz Díaz, Donato (ORCID: 0000-0003-2436-4653)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Finanzas

LIMA – PERÚ

2020

Dedicatoria

El presente trabajo está dedicado a mi madre y padre por apoyarme en todo momento y porque gracias a ellos he podido continuar con mis estudios, que Dios los cuide siempre.

Agradecimiento

Agradezco principalmente a Dios, por guiar mi camino, iluminarme y brindarme fortaleza para cumplir mi meta.

Índice de contenidos

Carátula	i
Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Índice de contenidos	iv
Resumen	v
Abstract	vi
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEÓRICO	5
III. METODOLOGÍA	15
3.1 Tipo y diseño de investigación	15
3.2. Variables y operacionalización	16
3.3. Población y muestra	16
3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad	20
3.5. Procedimientos	22
3.6. Métodos de análisis de datos	23
3.7. Aspectos éticos	25
IV. RESULTADOS	26
V. DISCUSIÓN	35
VI. CONCLUSIONES	40
VII. RECOMENDACIONES	42
REFERENCIAS	43
ANEXOS	49

Resumen

En el presente trabajo de investigación titulada: “propiedades de inversión y su incidencia en el valor razonable en las empresas constructoras de los Olivos, 2019”, tiene como objetivo principal, determinar de qué manera las propiedades de inversión inciden en el valor razonable en las empresas constructoras de los Olivos, 2019.

El desarrollo de la investigación, es de diseño no experimental transversal ya que ninguno de los variables será manipulado, se hará un estudio a un tiempo específico. La investigación estará conformada por una población de 200 empresas constructoras, para la delimitación de la muestra se utiliza una formula estadístico con un margen de error 0,05; que indica un nivel de confiabilidad de 0,909 del total de la población estudiada por tanto se determinó que la muestra quedará limitada por 50 personas del área contable.

La encuesta se utilizó para la recolección de datos y ha sido validado por los expertos de la universidad cesar vallejo, por el coeficiente Alfa de Cronbach, la prueba de hipótesis el Chi-Cuadrado, la aplicación de formula muestra la asociación de los variables. Esta investigación se concluye que las propiedades de inversión tienen incidencia en el valor razonable en las empresas constructoras de los olivos, 2019.

Palabras clave: Propiedades de inversión, valor razonable

Abstract

In this research paper entitled: “investment properties and their impact on fair value in construction companies in Los Olivos, 2019”, the main objective is to determine how investment properties affect the fair value in Los Olivos construction companies, 2019.

The development of the research is of a non-experimental cross-sectional design since none of the variables will be manipulated, a study will be done at a specific time. The research will be made up of a population of 200 construction companies, for the delimitation of the sample a statistical formula with a margin of error of 0.05 is used; indicating a reliability level of 0.909 of the total population studied, therefore it was determined that the sample will be limited by 50 people from the accounting area.

The survey was used for data collection and has been validated by the experts of the Cesar Vallejo University, by the Cronbach's Alpha coefficient, the Chi-Square hypothesis test, the application of the formula shows the association of the variables. This research concludes that investment properties have an impact on fair value in construction companies in Los Olivos, 2019.

Keywords: Investment properties, fair value

I. INTRODUCCIÓN

Realidad Problemática, en la actualidad el crecimiento de la población mundial, ha generado una necesidad general considerándose una inversión que genera recursos ya que esto ha ocasionado que en este rubro exista grandes demandas por los activos que son los inmuebles, terrenos, casas, y edificios y también oficinas que tienen una gran demanda económica a entidades para sus actividades económicas.

Estas actividades económicas trajeron como consecuencia a que los inversionistas pongan más atención al negocio inmobiliario para generar ganancias de capital, favoreciendo a las entidades en el sector financiero, estas entidades dispuestas a colocar dinero a largo plazo a favor de las personas demandantes de una vivienda u oficina. Convirtiéndose en un negocio de mucha rentabilidad y en el sector financiero generando la alta liquidez ya que para este sector cualquier tipo de negocio es una gran inversión.

Las propiedades de inversión según la NIC 40 determinan la situación financiera de las entidades en el mercado por tanto es muy importante que las empresas determinen las propiedades al valor razonable de manera fiable, por tanto se ve reflejado de que si las empresas no registran sus activos fijos según la fecha al valor razonables tienden a sufrir pérdidas y endeudamientos. En los distritos de Lima, el problema de las empresas se han visto reflejado en la mayoría de los estados financieros errores contables por el valor razonable por los cambios en las estimaciones contables por lo que no se está proporcionando una presentación fiable y adecuada de las cuentas y transacciones, para el reconocimiento en los estados financieros de las entidades generando como consecuencia perdidas en el resultado del ejercicio y así reflejando las condiciones del mercado en la fecha del balance.

En cuanto a los impuestos obtenidas por estos inmuebles a nivel tributaria ha generado una incertidumbre por las infracciones y sanciones obtenidas a nivel empresarial por el mal cálculo así desfavoreciendo la renta obtenida, esto a ocasionando dificultades al momento de declarar las rentas correspondientes

ocasionado pérdidas y endeudamientos financieros a nivel empresarial. Por lo tanto, se da la necesidad de corregir estas infracciones. Ante ello estas actividades económicas han desfavorecido notalmente a los sectores como la construcción logrando perdidas de bienes inmobiliarios e infracciones tributaria por el mal cálculo de las rentas pagadas de la determinación del valor razonable lo cual se ve reflejado en los indicadores financieros sectoriales y también en los estados financieros de las empresas que publican sus informes de los resultados en sus estados financieros.

Problema General, ¿De qué manera las propiedades de inversión inciden en el valor razonable en las empresas constructoras de los olivos, 2019?

Problemas Específicos, ¿De qué manera las propiedades de inversión inciden en el precio en las empresas constructoras de los olivos, 2019?

¿De qué manera las propiedades de inversión inciden en la venta de un activo en las empresas constructoras de los olivos, 2019?

¿De qué manera las propiedades de inversión inciden en el reconocimiento y medición en las empresas constructoras de los olivos, 2019?

Justificación Teórica, las propiedades de inversión y el valor razonable son temas muy importantes para las entidades ya que mediante el reconocimiento acerca de estos dos puntos, las entidades en los estados financieros pueden ser reconocidas de manera fiable y no tener pérdidas y endeudamientos. Las propiedades de inversión son una de los movimientos económicos más que últimamente a nivel mundial se ha visto muy rentable, lo que preocupa muy aparte de causas de pérdidas y endeudamientos es el hecho los ingresos obtenidos no son medidos al valor razonable, según el precio del mercado debido a que las entidades o personas no determinan de manera fiable para el reconocimiento y medición al valor razonable por ende tienden ocasionar perdidas. Por ello es importante que las propiedades de inversión sean determinadas al valor razonable de manera fija. La responsabilidad de la investigación realizada busca constatar los estudios existentes con respecto a las propiedades de inversión y su incidencia en el valor razonable.

Justificación Práctica, el principal objetivo de las constructoras es el hecho de buscar inversionistas que tengan un crecimiento constante además que todas sus gestiones se estén realizando de manera eficiente y eficaz para obtener mayores ganancias, respetando las políticas, pero como se ve en el presente, el dueño o la entidad deposita su confianza en los expertos en el procedimiento de la determinación de sus inversiones, viéndose esta confianza quebrada cuando resulta que al momento de la determinación según el valor razonable no tienen una determinación fiable debido a que las propiedades no tienen un reconocimiento de la medición fiable en sus transacciones a la fecha de la venta de la propiedad ocasionando pérdidas y endeudamientos. Es por eso que las entidades hoy en día deben prevenir e implementar medidas que resguarde la seguridad de sus ganancias y evitar los problemas a futuro. Esta investigación se realiza ya que es necesario la utilización del modelo valor razonable en las propiedades de inversión ya que genera ganancias cuando es fiable.

Justificación Metodológica, para lograr una mayor comprensión del riesgo y los efectos en las pérdidas y ganancias de las entidades, es necesario revisar los conceptos que surgieron y que se puedan fundamentar la investigación. La metodología usada es de tipo básico, nivel descriptivo correlacionar ya que describe y relaciona entre dos variables. El resultado obtenido de esta investigación servirá como guía para las otras investigaciones.

Objetivo General, determinar de qué manera las propiedades de inversión inciden en el valor razonable en las empresas constructoras de los olivos, 2019.

Objetivos Específicos, determinar de qué manera las propiedades de inversión inciden en el precio en las empresas constructoras de los olivos, 2019.

Determinar de qué manera las propiedades de inversión inciden en la venta de un activo en las empresas constructoras de los olivos, 2019?

Determinar de qué manera las propiedades de inversión inciden en el reconocimiento y medición en las empresas constructoras de los olivos, 2019.

Hipótesis General, las propiedades de inversión inciden en el valor razonable en las empresas constructoras de los olivos, 2019.

Hipótesis Específicos, las propiedades de inversión inciden en el precio en las empresas constructoras de los olivos, 2019.

Las propiedades de inversión inciden en la venta de un activo en las empresas constructoras de los olivos, 2019?

Las propiedades de inversión inciden en el reconocimiento y medición en las empresas constructoras de los olivos, 2019.

II. MARCO TEÓRICO

Propiedades de inversión, según Carrasco Rodríguez, G. M., Ocas Jimenez, J. C., Obregón, P., & Dagne, E. (2017). En su tesis titulada “Efecto del Tratamiento Contable de la Propiedad de Inversión en la Situación Financiera y Económica de la Empresa los Inkas S.A.C. en el Periodo 2016”, como tema central es la determinación de las normativas contables en las propiedades de inversión, como objetivo es determinar según los datos los estados financieros para el proceso de análisis para determinar la realidad de su financiamiento económico de la empresa, en conclusión el tratamiento contable es determinada con la nic 40 las propiedades de inversión serán fiables para la toma de decisiones. Bocangel Marín, G. A., & Salazar Tavera, J. A (2015) en su tesis titulada “Modelo para la creación de valor en terrenos estatales mediante proyectos inmobiliarios de inversión privada” mencionan que los activos que tiene en mención varios terrenos están en desuso el problema del terreno en mención es la baja demanda económico, como objetivo principal es fomentar el crecimiento y el desarrollo de la demanda económica mediante las propiedades. Miyakawa, K. M. Y. (2018) en su tesis titulada “Criterio de medición y revelación de la propiedad de inversión: un análisis comparativo entre empresas peruanas y chilenas” el objetivo de la tesis es comparar la aplicaciones la norma NIC 40 según la medición y el reconocimiento entre Perú y Chile, en conclusión las entidades peruanas y chilenas determinan según el costo histórico, esto influye a los sectores según el tamaño para la elección del modelo de la medición para el reconocimiento de manera fiable. En criterio de cumplimiento las entidades no revelan de manera fiable según la NIC 40 como la NIIF 13. De Urioste Samanamud, R. (2015) en su tesis titulada “la expropiación indirecta en el derecho internacional de las inversiones y el derecho a la propiedad en la Corte Europea de Derechos Humanos”. La investigación menciona la relación que existe en los derechos humanos internacionales de las inversiones y las propiedades, como objetivo se escoge especificar y analizar la recepción de Derechos Humanos según las consideraciones de la Corte Europea en materia de propiedad por parte de la jurisprudencia del arbitraje internacional. San Martín Reyna, J. M. (2017) en su tesis titulada “Estructura de propiedad y su efecto en la política de dividendos en el contexto mexicano. *Contaduría y administración*, 62(4), 1183-1198”. La

investigación se enfoca en el análisis de la estructura de las propiedades de inversión según las políticas en las empresas mexicanas, como objetivo principal es el pago de los dividendos es de primordial dentro de las políticas corporativas y la influencia en el valor de las empresas.

Valor razonable según Sánchez, H. A. C. (2015). En su tesis titulada Medición de activos no financieros. Un análisis de los elementos que intervienen en la decisión de la gerencia al optar por el modelo del valor razonable. *Cuadernos de Contabilidad*, 16(40). Las Normas Internacionales de Información Financiera (2014) según la NIIF 13 prevé las consecuencias que pueda tener una entidad en los estados financieros, como objetivo es la determinación de los elementos que se intervienen en la toma de decisión según las políticas contables, en conclusión a la que llegan fue que la mala determinación generan pérdidas en la rentabilidad o endeudamientos. Camelo Montes, S. M. (2018) en su tesis titulada "Diferencias en el reconocimiento a valor razonable, posible obstáculo en el proceso de convergencia" la investigación estudia los inconvenientes detectado entre la IASB y FASB entre el tema del valor razonable y la diferencia que se han detectado con el conservadurismo contable, y la importancia del lenguaje contable internacionalmente. El objetivo de la investigación es el proceso de convergencia, los costos y los intereses contable y financiero. Castro, B. I. V., & Cerrud, P. G. (2016) en su tesis titulada "Juicio profesional en la selección de jerarquía de valor razonable en empresas de América Latina" la determinación del valor razonable es aplicada en las informaciones financieras de las empresas esto aplica el uso lógica del profesional, como objetivo principal, la determinación de la examinación del nivel de jerarquía y las reducciones de la asimetría de la información. Castillo Rodríguez, D., Maquilón Muñoz, Y. A., & Reina Gómez, A. M. (2018) en su tesis titulada "Adaptación a las normas internacionales de contabilidad y los efectos del valor razonable" se identifica que las niif en cuanto al manejo de las normas ha cambiado por el cual exige una información a detallada y fiable, como objetivo principal es el beneficios económicos para las compañías más competitivos a nivel mundial obteniendo mayores resultados en los estados financieros y esto surgiendo efecto en los profesionales contables. Baños, C., & Sofia, P. (2019) en su tesis es titulada "Valor

razonable: un caso práctico para su reconocimiento y aplicación desde las normas internacionales de información financiera”. En el presente estudio de investigación se enfoca en la realización del análisis según los reconocimientos y la medición al valor razonable según las NIIF 13 y los retos que enfrentan los profesionales contables, como objetivo es la representación de la realidad económica en los estados de resultado de las empresas y que esto debe ser medido según las decisiones tomadas por la política contable. Morales, C. G. M., Julio, M. J. O., & Leones, E. D. J. C. aplicación del valor razonable en las empresas del sector industrial que cotizan en la bvc para los años 2014-2016. *Visible In*, 236. El valor razonable es también aplicado en el sector biológico que influye en las propiedades tendrían un efecto positivo en las propiedades principalmente en regiones costeras, como objetivo del trabajo es la identificación y la cuantificación de concentraciones en las propiedades costeras y su beneficio. Según Ayres, D., Huang, X. S., & Myring, M. (2017). En su tesis titulado *Fair value accounting and analyst forecast accuracy*. La investigación estudia el efecto de la contabilidad del valor razonable según el análisis, como objetivo se determina el propósito comercial y el tratamiento contable según los activos disponibles para la venta.

Propiedades de Inversión, Según los autores Ocando, I. L., Pérez, I. R., Rodríguez, J., & Colmenares, A. (2016) “Las propiedades de inversión son soportes que sustentan la investigación, según la NIIF 13 para las entidades, fue emitida por los consejos de normas internacionales de contabilidad, también asumida por la federación de colegio de contadores públicos, es un base de principios contables así como otras fuentes los terrenos o edificios son mantenidas por la entidad para la obtención de rentas y plusvalías, en ningún momento serán ocupados por el propietario.

Terrenos o Edificios, según Mangold, M., Österbring, M., Overland, C., Johansson, T., & Wallbaum, H. (2018). Los terrenos y edificios son para obtener rentas de capital a largo plazo por tanto la condición en la que se encuentra el edificio es de suma importancia ya que la propiedad del edificio y la asequibilidad del alquiler definen que tipo de estructura es la que tiene la construcción y esto determina el tipo de renovación y las medidas para obtener beneficios futuros.

Tasación o valuación, Según BRUCE, C. (2017). Y Iñiguez, M., Vicente, J., Chávez Cruz, G., & Herrera Peña, J. (2017). Mencionan que es un método que será asumida por un un perito valuador experto que se va encargar de estudiar y evaluar una propiedad, dictamina sus condiciones de la capacidad y las características en determinada fecha para fijar la tasación del valor razonable y que este perrito evaluador debe ser un profesional colegiado competente con estudio superior y tener habilidad, ser competente en el procedimiento de la tasación.

Tiempo de vida útil, según Vivanuncios, N. (2018).Depende de la estructura de un edificio el tiempo de su vida útil, depende del tipo de estructura que tenga la construcción de un edificio. Por lo general la determinación de una construcción dependerá de las condiciones en las que se encuentra, los materiales el tipo de construcción y calidad. La vida útil de las propiedades si no es mantenida con el pasar del tiempo se deprecian ya que no hay un cuidado apropiado, por ende, puede perder valor.

Precio de venta, *según Schovelin, R., & Roca, J. (2016)*. Son ingresos de propiedades de inversión como edificios que pueden tener plantas con varios tipos de diseño por ello el tipo de la optimización se aplica para la maximización del costo de cada planta de la edificación que está en proceso y las características de los departamentos según la estética o legislación el edificio se reduce la superficie en la medida que se asciende el precio de venta.

Beneficios futuros, *según Castillo, J. G., & Paredes, M. R. (2015)*. Las propiedades de inversión se reconocen cuando los beneficios económicos sean probables y asociados con las entidades y que los costos de la propiedad se puedan medir de forma fiable y ser reconocido por la entidad que evalúa los costos en el momento en que incurran los hechos, los costos comprenden lo que incurre inicialmente y posteriormente relativo en la adquisición o construcción de la propiedad y quedan excluidos los mantenimientos diarios de las propiedades de inversión.

Arrendamiento financiero, según Karahan, M., & Ayvalioğlu, A. B. (2019). Se utilizan para la producción de edificios que serán arrendadas, esto es para un beneficio de una propiedad de inversión obtenida ya que las compañías trabajan con el leasing ya que esto es un instrumento financiero de acuerdo al monto acordado según el contrato, al concluir será entregado al arrendatario.

Arrendamiento, según Robles Suárez, J. A. (2016). Es un acuerdo entre las dos partes, es un contrato de arrendamiento pactado entre el arrendador y arrendatario, el arrendamiento financiero permite al arrendatario, permitiendo mostrar al inicio los requerimientos necesarios para el registro contable de los alquileres financieros y luego se evaluará la naturaleza de la propiedad.

Fatima, M. (2016). El arrendamiento es un contrato de alquiler que no será amortizado por completo durante el tiempo establecido, por tanto el arrendador tendrá la obligación de mantener en un buen estado el activo durante el periodo ya que esto será devuelta por el arrendatario debido que por general se devuelve cuando cumple la fecha establecida según el acuerdo en el contrato, por tanto durante el periodo el arrendatario tendrá la ventaja de utilizar y beneficiarse del activo.

Valor Presente, según Milanesi, G.S. (2016). Permite a calcular mediante métodos del préstamo equivalentes ya que no estima el valor total de los beneficios del contrato, por ello se utiliza modelos financieros para la determinación del valor actual, el monto que se tiene en el presente será recibida en el futuro para ello es necesario que se conozca el flujo de dinero que será recibida ya que los flujos también pueden ser negativos. Su objetivo del valor presente es reflejar que es mejor recibir un dinero en el presente que recibirlo en el futuro.

Derecho de uso, según Bartolo Ramírez, M. L. es un arrendamiento financiero se reconocerá según la fecha del inicio por derecho de uso del activo y pasivo esto se define el inicio del uso del arrendamiento. Una vez amortizado con los pagos de las rentas, en el caso del residual si en el plazo del contrato no se utilizó se cancela el término del contrato.

Vásconez, Z. (2017). Se define un acuerdo por el cual se transmite el derecho de uso de una propiedad, planta y equipo o activos depreciables por un

periodo determinado, que no serán incluidos acuerdos que no transfieran el derecho de uso.

Plazo de Contrato, Villavicencio Puntriano, I. J. A. M. (2017). Es el termino de plazo de un acuerdo de alquiler financiero, de un periodo acordado por las dos partes al transcurso del tiempo y será cumplido por las dos partes las obligaciones a su cargo, en caso del arrendamiento financiero si ejerció tiene la alternativa de comprar a su favor, tiene el deber del pago la cantidad que se pactó por la transferencia, será el deber del arrendador al ejecutar las transferencias del activo.

Steingold, F. S. (2020). El plazo de contrato de arrendamiento es un acuerdo que establece que durante el periodo establecido no podrá asignar su espacio a otra persona permanentemente o subarrendarlo sin el consentimiento del arrendador.

Suceso Futuro, Choéz, P. J. C. (2016). Es la evaluación de una entidad ya que se basa en hechos y la circunstancia al comienzo del acuerdo y se descartara la consideración de los sucesos futuros ya que al final se harán los rendimientos, también la opción de compra de la propiedad la decisión estará en el arrendatario.

Renta y plusvalía, Souza Sebastião, M., & Melo Souza, M. (2019). Son propiedades de inversión son activos mantenidos para la venta para la obtención de renta y plusvalía ya que son activos circulantes, por lo que son arrendamientos operativos en proceso de construcción para su uso, beneficio futuro.

Ingreso, Baum, A., Mackmin, D., & Nunnington, N. (2017). Los asesores de ingresos de inversiones analizan según las tasas internas por la compra de propiedades de inversión, ya que según el rendimiento los flujos de ingreso pueden ser con sin evaluación de ingresos y a medida que se va explorando los flujos de ingresos van en crecimiento durante el periodo de tendencia.

Flores Paredes, P. D. M. (2019) los ingresos obtenidos son por el alquiler de un arrendamiento de las propiedades para obtener rentas, y esto determina un

resultado de las ganancias o pérdidas en el resultado que serán reflejadas según la determinación de los ingresos líquido de las transacciones y el importe en libros.

Costo Computable, Según Cruzado, M., Stefani, E., & Muñoz Bustamante, S. (2017). Es el valor de ingreso, por lo que las entidades optaran por la revaluación voluntaria de sus activos según el valor pactado y los costos computables de acuerdo a las normas será gravado en el impuesto a la renta, las propiedades transferidas como las del adquiriente se tendrá como precio computable al valor que fue revaluado.

Ganancias, según Notify, P. (2020). Los impuestos a las ganancias son diferencias temporarias de capital sobre las propiedades de inversión son sumamente alta debido a que los activos son lucrativos y muy accesibles por tanto contablemente serán registrados para dichos efectos tributarios el pago será según el tiempo transcurrido con las ganancias reales ya que no son deducibles.

Valor razonable, según Sánchez, H. A. C. (2015). Define el valor razonable un costo que será recibido por la salida de un activo terrenos o edificios o parte de un edificio, o para un pasivo en una transferencia ordenada entre los participantes del mercado el comprador y el vendedor, y que estos deben de estar medidos y reconocidos según la fecha de adquisición para la sustentación de la información financiera.

Existen diferentes teorías de valor razonable como:

Precio, según Jeppesen y Liempd (2015). Informan que los precios de venta son precios que deberán ser determinados por un precio actual en un curso ordinario de los negocios ya que estos fueron promovidos contablemente al conservadurismo como principio contable dominante ya que los activos deben ser valorados según el precio de mercado por tanto es utilizado para la medición del valor razonable del activo y pasivo según las transacciones. (Pág. 152).

Cotización, según Jeppesen y Liempd (2015). Es un informe de valoración son métodos que informan los precios de mercado son cotizados en los mercados

activos ya que el primer nivel de entradas serán los precios que cotizaran para que las entidades puedan acceder a la fecha de medición por tanto proporcionar una información adecuada de precios permanente ayuda a que los mercados estén activos y mantener transacciones con frecuencia. (Pág. 161).

Activo, según Perea, S. P., Castellanos, H. A., & Valderrama, Y. J. (2016). Para que se logre una sustentación razonable de los estados financieros las transacciones deben de estar fiables de acuerdo al reconocimiento de los activos. Por tanto, es de suma importancia que se considere establecer la existencia de los activos y la fijación de coste residual del activo, y la fecha sobre lo que fue informada se debe revisar si ha sufrido cambios significativos de los beneficios económicos de los activos.

Pasivo, según Sánchez, H. A. C. (2015). Para la obtención del valor razonable se abarca desde los precios cotizados sin ajustes en los pasivos ya que no debe haber idénticos o similares, la entidad debe controlar, según la niif 13 los pagos de las transacciones deben de estar medidos de manera estructurado entre los participantes del mercado.

Venta de un Activo, según Amauta, R (2018). Informa que la venta de un activo son vendidos a un periodo de tiempo establecida según las normas y el acuerdo o según la convención del mercado y que estos activos sean reconocidos a la fecha de la venta según el acuerdo en la que la compañía se compromete a comprar o vender el activo por tanto los activos serán reconocidos a la fecha de la negociación de las dos partes. (Pág.3).

Transferencia de activo, según Hanks, L. W. (2020). Se da cuando hay un cambio de propietario ya que para ello se analiza cada año por una especialista analista el valor de la propiedad en el mercado actual y según al valor actual se paga el impuesto que corresponde esto funciona bien siempre y cuando el valor del activo permanece relativamente constante, de lo contrario no se volverá a evaluar el valor del mercado hasta que haiga un nuevo propietario, por tanto la transferencia de exenta reevaluación puede sumar la propiedad.

López, Á., & Quintero, R. Y Amado Maldonado, Y. M. según la Nic 40 las transferencias de los activos se realizarán siempre y cuando haya un cambio en su uso, esto ocurre cuando deja de cumplir el uso por lo que no proporciona una evidencia clara de cambio en uso según la fecha del cambio y se contabilizara por el valor razonable mantenidas por derecho de uso por el sueño.

Participantes del mercado, según Perea-Murillo, S. P. (2015). El valor del mercado se maximiza cuando hay un mercado activo, los participantes del mercado utilizan para determinar el costo que será recibida al vender un activo y por transferir un pasivo esto permite a que la medición será más clara, caso contrario los resultados presentados en informes no revela la situación real de la entidad, creando riesgos en la toma de decisiones, no se cumple debido a que no hay una información relevante en los estados financieros.

Duffie, D. (2012). Los inversores que no sean los principales distribuidores desconocen los precios y las transacciones actuales disponibles en el mercado por tanto, en la forma en cómo se negocia el precio de una operación define el grado relativo de conexión entre los participantes del mercado el comprador y vendedor, por tanto va depender el impacto del riesgo en contraparte según la fijación de precios y la estabilidad financiera.

Costo Atribuible, según Marcolini, S. B., Verón, C., Mancini, C., Radi, D., & Goytia, M. (2015). Se considera que es mejora para la inversión ya que aumenta la capacidad y beneficia su vida útil y la reducción de costos. En consecuencia, el beneficio del periodo futuro, será integrando al activo y depreciado de los años restantes de sus existencias también afirma que la reparación es de suma importancia y necesaria en caso de los daños ocasionados.

Reconocimiento y medición, Según Chávez, G. G. M., Narváez, R. E. F., Zúñiga, M. T. M., & Navarro, A. D. A. (2018). Es de información a relevar que trata de transacción y de otro suceso según la condición que surge en entidades financieras de las ventas de activos como las propiedades de inversiones y que

deben ser medidos y reconocidos para la medición al valor razonable de manera fiable, transacciones en los Estados Financieros.

Zyla, M. L. (2020). El reconocimiento y medición son instrumentos financieros, que proporcionan una información relevante sobre la opción de valor guardado según los estándares de evaluación ya que el valor razonable es la base de una medición para la exportación de los activos y pasivos, por tanto el reconocimiento y medición permiten y tienen el potencial para no introducir errores en los estados financieros.

Fecha de medición, según Zamora-Ramírez, C., & Morales-Díaz, J. (2018). Según la niif 13, se utiliza para medir las propiedades de inversión según la fecha de medición al valor razonable, el modelo que la entidad elija según el costo de entrada y salida será medido en la fecha de adquisición desde una circunstancia por los participantes del mercado que el activo se mantiene o el pasivo sin la cancelación. Reflejan las evidencias que se va utilizar por los participantes del mercado y será fijado el precio de los activos y pasivos.

Reconocimiento de Ingreso, según Ellwood, S., & Greenwood, M. (2016). Es un activo que debe ser reconocido en el resultado en los estados financieros ya que esto informa la medición de su valor económico en el mercado esto genera beneficios económicos futuras surgidas por los incrementos de los activos y la disminución de los pasivos y que sea capaz de medirse con fiabilidad según el valor razonable.

Zharunisa, Z., Hutomo, P. W., & Firmansyah, A. (2018). El reconocimiento de ingreso por la venta de un activo es una transacción que debe ser reconocido según el ingreso, mientras que la medición es la cantidad de ingresos que se debe ser reconocido en cada transacción según el periodo determinado y que esto deberá ser reconocido en los estados financieros de manera fiable.

Reconocimiento de un Activo, Según Sánchez, H. A. C. (2016). Es un procedimiento de la medición de los activos según el valor razonable, se aplica en

diferentes países según el costo histórico o según el valor razonable de los activos no financieros, debido a que las propiedades de inversión serán medidas al valor razonable siempre y cuando se reconozca el activo de manera fiable y que no tenga ninguna variación.

Estrada, U. Q., & Sepúlveda-Aguirre, J. (2018). El reconocimiento de los activos es fundamental ya que son factores relevantes, activos a las cuales se les conoce usualmente activos debido a que no son fáciles de asignar un valor monetario sin ser reconocido por un experto, por tanto, serán estudiados y evaluados en un proceso de valuación.

Reconocimiento de un Pasivo, según Cruz, L., & José, H. (2019). Según las niff 13 el reconocimiento de un pasivo es considerado independiente ya que es un grupo de pasivos que son de reconocimiento o información relevante esto depende de sus unidades de cuenta de un pasivo y esto será determinado a las niff que permita la medición del valor razonable.

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo Y diseño de investigación

Según Murillo (2015) es la aplicada correlacional, porque es una manera de buscar conocimientos y serán aplicadas en la práctica de investigación que da como consecuencia una forma rigurosa, organizada y sistemática de conocer la realidad.

De lo comentado con anterioridad se determina que la investigación es de tipo aplicada.

Diseño de investigación:

Según Pino Gotuzzo, R. (2018). En la consecutiva indagación la siguiente investigación es de diseño no experimental transversal, puesto que se caracteriza

por no se realiza maniobra de forma deliberada las variables, en otras expresiones, no se va maniobrar ninguna de las variables del presente proyecto ya que se realiza en un solo momento en una misma muestra.

Según Pino Gotuzzo, R. (2018). Se refiere que la investigación se caracteriza por no realizar manipulación de ninguna de las variables como independiente y dependiente. Se sustrae a contemplar los fenómenos en su forma natural para después ser examinados, es decir, no hace ninguna transformación de la realidad. Nivel de investigación:

Según Fidias, A. (2006), El nivel de investigación que se usó en el presente proyecto es explicativo donde se busca determinar las causas y consecuencias de un fenómeno entre las dos variables una causa efecto entre las variables significa que si un variable cambia el otro tendrá consecuencias de la misma manera las propiedades de inversión y el valor razonable.

Según Fidias, A. (2006), define que la investigación explicativa consiste en la determinación de un fenómeno concreto, las causas y consecuencias de las dos variables de la investigación y su análisis de su incidencia en el contexto establecido.

3.2 Variables, Operacionalización

Variable 1: cuantitativa

Variable 2: cuantitativa

3.3. Población y muestra

Población:

Hernández, Fernández y Baptista (2014), define la población es la total de elementos de un conjunto de personas u objetos de un fenómeno de estudio, las cuales presentan características de las que se puede hacer referencias, que el propósito planteado de la investigación sea cumplido.

La población de esta presente investigación estará conformada por 200 pequeñas y medianas empresas constructoras en el distrito de los olivos.

Se tiene sólo como población objetivo, a las empresas constructoras, por ello para obtener una población con exactitud, se está aplicando el factor de exclusión:

- a) La presente investigación excluye a las empresas constructoras del distrito de los Olivos, porque creo que estas empresas presentan una gran importancia para la economía y también llevan una adecuada contabilidad.

De las empresas constructoras del distrito de los Olivos, se tendrá en cuenta los siguientes factores de inclusión:

- a) Esta investigación incluye a las empresas constructoras del distrito de los olivos las cuales son materia de estudio de las cuales se obtuvo datos porque llevan una adecuada contabilidad.

Muestra:

La muestra de la tesis a realizar es la que se puede diagnosticar la problemática porque es capaz de generar datos que identifican las fallas dentro del proceso, siendo de técnica de muestreo no probabilística. Según Pino Gotuzzo, R. (2018). Afirma que la muestra es el grupo de individuos que está formada por una de la población que se presenta representativa, según el interés del investigador sobre el cual se obtienen datos.

En el presente estudio de investigación, la muestra está conformada por 50 profesionales de las áreas de Administración, Contabilidad y Cobranzas de las empresas constructoras del distrito de los Olivos.

Donde:

$$n = \frac{z^2 * p * q * N}{E^2 * (N-1) + z^2 * p * q}$$

n = Tamaño de la muestra

N = tamaño de la población, igual a 200 empresas constructoras.

Z = valor de la distribución normal estandarizado correspondiente al nivel de confianza (1.96)

E: es el máximo error permisible (5%=0.05)

P: es la proporción de la población que tiene la característica que nos interesa medir. (50% = 0.50)

Q: es la proporción de la población que no tiene la característica que nos interesa medir. (50%=0.50).

Reemplazando la formula se obtiene el tamaño de la muestra: 50

Tabla n° 1. relación de las empresas		
n°	Nombre o Razón Social	N° de trabajadores
1	deconst s.a.c.	1
2	rm ortega s.a.c.	1
3	architectural circle sac	1
4	bytsa s.a.c	1
5	cemaflo s.a.c.	1
6	ceoc constructora s.a.c. – ceoc	1
7	cj chirre construcciones s.a.c.	1
8	constructora coein s.a.c	1
9	constructora marroquin s.a.c.	1
10	constructora sotomayor sac	1
11	constructora vac s.a.c.	1
12	corporación niyaro sac	1
13	corporación vicente s.a.c.	1

14	elecdat security eirl	1
15	empresa jyf	1
16	equipos mecanicos estructurales s.a.c.	1
17	estructuras metalicas olc	1
18	f & r construcciones diseño y decoracion s.a.c.	1
19	f.q. ingenieros s.a.c.	1
20	famagon sac	1
21	g&s instalaciones -servicios generales	1
22	global plastic s.a.c.	1
23	grupo amrol	1
24	grupo corporativo lubemac s.a.c.	1
25	grupo lubemac s.a.c.	1
26	grupo roque constructores s.a.c.	1
27	hjd consultoria y construcción s.r.l.	1
28	hmr constructores sac	1
29	hogar & confort s.a.c.	1
30	icoesa los edificadores s.a.	1
31	inmobiliaria constructora el valle sac	1
32	inmobiliaria la tierra prometida s.a.	1
33	inmobiliaria y constructora j.g. s.a.	1
34	inversiones camharo s.a.c.	1
35	inversiones gavidia s.a.c.	1
36	jj mega construcciones s.a.c.	1
37	madetech peru s.a.c.	1
38	megaconstructiva e ingeniería s.a.c.	1
39	melaminorte e.i.r.l.	1
40	polkada s.a.	1
41	procind s.a.c.	1
42	prodicmont ingenieros s.a.c.	1
43	Prolsac	1
44	rivaña industria s.a.c.	1
45	rm ortega s.a.c.	1

46	servicio y fabricación ic s.a.c.	1
47	unión en construcción energía y minería sac	1
48	econstructa sac	1
49	prodiel sac	1
50	mb representaciones y servicios eirl.	1
Fuente: Elaboración Propia. Consulta Ruc Sunat		50

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

Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Hernández et al. (2014) menciona que las variables serán medidas según las preguntas según el cuestionario que es aquella agrupación de preguntas (pág. 217).

El instrumento aplicado es el cuestionario, permitiendo la recopilación y procesamiento de información fundamental, la cual será realizada y verificada por medio de un conjunto de preguntas objetivas y coherentes en base a los indicadores establecidos y que se relacionan con el problema de investigación, aplicándose como respuesta cinco categorías de la Valorización de Likert.

Así mismo Hernández et al. (2014) definen la escala de Likert como una agrupación de ítems presentadas como afirmaciones que miden la reacción del sujeto mediante un número de categorías. (pág. 238).

Hernández et al. (2014) manifiestan que todo instrumento que tenga la finalidad de recolectar datos deben de cumplir con las siguientes características fundamentales: confiabilidad, validez y objetividad. (pág. 200).

Validez

Hernández, Fernández y Baptista (2014) según los autores la validez es el nivel en la cual el instrumento logra medir la variable deseada. (pág. 200).

El informe de investigación aplicará el cuestionario como instrumento donde se utilizará la técnica de validez de contenido, basado en la opinión de jueces expertos, siendo analizado y conteniendo 3 aspectos importantes como pertinencia, relevancia y claridad, si estos cumplen con lo indicado es firmado donde certifican su validez.

Tabla 2.

Validación de expertos

Expertos	Resultados
Ibarra Fretell, Walter	Si hay suficiencia
Esteves Pairazamam ,Ambrocio	Si hay suficiencia
Díaz Díaz, Donato	Si hay suficiencia

Fuente: Elaboración Propia

Confiabilidad

Hernández et al. (2014) expresan que la confiabilidad indica el nivel que el instrumento logra producir consistencia y coherencia en sus resultados. (pág. 200).

Para realizar con la medición de la confiabilidad del instrumento, aplicada en la presente investigación, se ha utilizado el Alfa de Cronbach, el cual fue desarrollado por Lee Joseph Cronbach. Este coeficiente fue calculado por un programa estadístico, vinculándose con los 25 ítems tanto de la variable independiente como la variable dependiente. Se tendrá un valor de entre uno y cero, entendiéndose que mientras más se aproxime el alfa a 1, la confiabilidad será mayor y será válido el estudio que estamos realizando.

Tabla 3

Niveles de confiabilidad

Nula	Muy baja	Baja	Regular	Aceptabl e	Elevada	Perfecta
------	-------------	------	---------	---------------	---------	----------

0 (0% de Confiabilidad en la medición está contaminada de error).	1(100% de confiabilidad, no hay error).
---	---

Fuente: Metodología de la investigación (Hernández, Fernández, & Baptista, 2014, p. 207).

$$r_{tt} = \frac{k}{(k - 1)} \left[\frac{1 - \sum s_i^2}{s_t^2} \right]$$

Donde:

rtt: Coeficiente de confiabilidad de la prueba o cuestionario.

k: Número de ítems del instrumento.

st2: Varianza total del instrumento.

3.5. Procedimiento

Análisis de confiabilidad Mediante el Coeficiente Alfa de Cronbach

Tabla 4. Confiabilidad del total de ítems

Estadísticas de fiabilidad	
Alfa de Cronbach	N de elementos
,909	25

Fuente: Elaboración Propia, datos extraídos del SPSS Vs. 25

Por medio del SPSS y aplicando el estadígrafo denominado como Alfa de Cronbach, podemos observar que se obtiene un valor de 0,909 demostrando que nuestro instrumento tiene un valor altamente confiable y valido.

Tabla 5.

<i>Estadísticas de fiabilidad variable independiente</i>	
Alfa de Cronbach	N de elementos
,853	13

Fuente: Elaboración Propia, datos extraídos del SPSS Vs. 25

Por medio del SPSS y aplicando el estadígrafo denominado como Alfa de Cronbach, podemos observar que se obtiene un valor de 0,853 demostrando que nuestro instrumento tiene un valor altamente confiable y valido.

Tabla 6.

<i>Estadísticas de fiabilidad variable dependiente</i>	
Alfa de Cronbach	N de elementos
, 817	12

Fuente: Elaboración Propia, datos extraídos del SPSS Vs. 25

Por medio del SPSS y aplicando el estadígrafo denominado como Alfa de Cronbach, podemos observar que se obtiene un valor de 0,817 demostrando que nuestro instrumento tiene un valor altamente confiable y valido.

3.6. . Métodos de análisis de datos

Para el presente informe de investigación se utilizara un sistema organizado de los cuales será reforzado con ciertos métodos de las cuales según el análisis de los datos obtenidos a través de la encuesta se realizará en base a un análisis estadístico y de medición numérica, para ello según el método se ejecutará a través de hojas de cálculo Microsoft Excel y del Software Estadístico IBM-SPSS Versión 25 “Startical Product and Service Solutions”.

Método Descriptivo

Permite describir y enumerar cada una de las variables tanto en forma práctica y gráfica; lo cual debe ser fundamentado dependiendo su objeto de estudio,

en ese caso sería las empresas constructoras según la información necesaria para ver la relación e impacto, y analizar los hechos. Por medio de este método se logrará obtener la información sobre la propiedad de inversión y su incidencia en el valor razonable, en donde los datos obtenidos y los que son más relevantes se relacionará con el objetivo de proyecto.

Método analítico

Permite detalles y realizar un estudio a fondo de los elementos empleados, así como el análisis de su causa y efecto.

Método Sintético

Permite detallar y realizar un estudio a fondo de los elementos empleados, así como el análisis de su causa y efecto.

Método Comparativo

En el proyecto de investigación se presentará las características, semejanzas, sus ventajas y desventajas comparándolos con estudios de varios autores tanto nacionales, locales e internacionales.

Método Inductivo

Plantear los hechos particulares del problema de investigación y que se encuentren basadas en la realidad tomando como base las teorías planteadas.

Método Deductivo

Determinar los hechos que se presentan a los temas vinculados y entrelazados con el fin de hallar una hipótesis.

Método Inductivo- Deductivo

Construir las conclusiones generales a base de los hechos particulares de las conclusiones generales a partir de indicios particulares.

3.7. Aspectos éticos

Para realizar el estudio de la investigación se contó con los principios morales y sociales, de manera responsable y razonable, basados en criterios de veracidad cuidando la confidencialidad en el proceso de la recopilación de la información de manera responsable, también se basa en originalidad con el fin de demostrar la inexistencia de plagio intelectual según la inclusión de las referencias bibliográficas, bajo la aplicación del Manual APA.

IV. RESULTADOS

Tabla 7.

Tabla de frecuencias y porcentajes de la dimensión "Terrenos o Edificios"

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Deficiencia	28	56,0	56,0	56,0
	Suficiencia	22	44,0	44,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Fuente: Elaboración Propia, datos extraídos del SPSS Vs. 25

Los resultados que se llegan a observar en la tabla 7, basados en la encuesta realizada a los colaboradores del área contable y cobranzas de las empresas constructoras, en los cuales se consideran 4 ítems del total del cuestionario, se puede apreciar que existe un mayor porcentaje de los encuestados que se encuentran en deficiencia y suficiencia en que la aplicación de los terrenos o edificios constituyan beneficios a largo plazo por lo que hayan mejorado su proceso de estudio y análisis para establecer precio de venta, ya que aún siguen desconociendo el procedimiento por derecho de título inmobiliario según las cualidades características de una propiedad afectando los beneficios futuros.

Tabla 8.

Tabla de frecuencias y porcentajes de la dimensión "Arrendamiento Financiero"

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Deficiencia	27	54,0	54,0	54,0
	Suficiencia	23	46,0	46,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Fuente: *Elaboración Propia, datos extraídos del SPSS Vs. 25*

Los resultados que se llegan a observar en la tabla 8, basados en la encuesta realizada a los colaboradores del área contable y cobranzas de las empresas constructoras, en los cuales se consideran 6 ítems del total del cuestionario, se puede apreciar que existe un mayor porcentaje de los encuestados que se encuentran en deficiencia y suficiencia en que la aplicación del arrendamiento financiero en la que aún desconocen el procedimiento según la fecha del contrato por derecho de uso que permite al arrendatario disponer de una propiedad a lo largo del periodo ya que el valor presente ayuda a reflejar pagos futuros que valen en el presente.

Tabla 9.

Tabla de frecuencias y porcentajes de la dimensión " Rentas o Plusvalias"

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Deficiencia	41	82,0	82,0	82,0
	Suficiencia	9	18,0	18,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Fuente: *Elaboración Propia, datos extraídos del SPSS Vs. 25*

Según la tabla 9 los resultados que se llegan a observar en la tabla basada en las encuestas realizadas a los colaboradores del área contable y cobranzas de las empresas constructoras, en los cuales se consideran 6 ítems del total del cuestionario, se evidencia que el mayor porcentaje de los encuestados indican que han tenido deficiencia de los ingresos obtenidos de las propiedades vendidas o arrendadas esto porque desconocen el procedimiento, por otro lado, el resto de los encuestados consideran que han tenido suficiencia porque los resultados de las ganancias obtenidas es por el incremento de los activos.

Tabla 10.

Tabla de frecuencias y porcentajes de la dimensión "Precio"

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Bajo	31	62,0	62,0	62,0
	Alto	19	38,0	38,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Fuente: Elaboración Propia, datos extraídos del SPSS Vs. 25

Según la tabla 10 los resultados que se llegan a observar en la tabla basada en las encuestas realizadas a los colaboradores del área contable y cobranzas de las empresas constructoras, en los cuales se consideran 4 ítems del total del cuestionario, se evidencia que el mayor porcentaje de los encuestados indican que han tenido Bajo rendimiento, porque desconocen la utilización de información presente de los precios cotizados y las transferencias de un activo en un suceso pasado y el importe en libros, por otro lado, el resto de los encuestados consideran que han tenido Alto rendimiento porque ayuda a determinar a la entidad a no duplicar sus pasivos como activos y que la utilización de la información activa de las cotizaciones y transferencias ayuda a medir el valor presente y la situación del mercado según la fecha.

Tabla 11.

Tabla de frecuencias y porcentajes de la dimensión "Venta de un Activo"

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Bajo	33	66,0	66,0	66,0
	Alto	17	34,0	34,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Fuente: Elaboración Propia, datos extraídos del SPSS Vs. 25

Según la tabla 11 los resultados que se llegan a observar en la tabla basada en las encuestas realizadas a los colaboradores del área contable y cobranzas de las empresas constructoras, en los cuales se consideran 3 ítems del total del cuestionario, se evidencia que el mayor porcentaje de los encuestados indican que han tenido bajo significativa en la disminución en el volumen o nivel de actividad normal, porque no habido una transferencia activa entre los participantes del mercado, por otro lado, el resto de los encuestados consideran que han tenido un alto significativo en el volumen o nivel de mercado y medido según la fecha de su venta para el costo atribuible por tanto se determinó al valor razonable.

Tabla 12.

Tabla de frecuencias y porcentajes de la dimensión “Reconocimiento y Medición”

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Bajo	26	52,0	52,0	52,0
	Alto	24	48,0	48,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Fuente: Elaboración Propia, datos extraídos del SPSS Vs. 25

Según la tabla 12 los resultados que se llegan a observar en la tabla basada en las encuestas realizadas a los colaboradores del área contable y cobranzas de las empresas constructoras, en los cuales se consideran 4 ítems del total del cuestionario, se evidencia que el mayor porcentaje de los encuestados indican que han tenido un bajo significativa en cuanto a las mediciones de transferencias de los activos porque la fecha de medición no era fiable en el mercado, por otro lado, el resto de los encuestados consideran que han tenido un alto significativo en cuanto al reconocimiento fiable de sus ingresos porque fueron determinados de manera correcta según la fecha de manera ordenada al valor razonable de sus ganancias y pérdidas.

Prueba de normalidad

La prueba de normalidad permite verificar qué tipo de distribución siguen los datos y, por tanto, qué pruebas se puede llevar a cabo en el contraste estadístico, es decir si se realizara un prueba paramétrica o no paramétrica, uno de los métodos usados es la prueba de Shapiro-Wilk, ya que es la fácil y potente, con la solo condición de que el tamaño de la muestra debe ser igual o inferior a 50 (Romero, 2016).

El nivel de significancia que se establece en esta investigación es de 0.05, el cual implica que el investigador tiene un 95% de seguridad y 5% en contra (Hernández et al, 2014). Validando lo mencionado en, Moreno (2017), donde: Sig. \geq alfa (0,05), se acepta H0, o de lo contrario si, Sig. \leq alfa (0,05), se acepta H1.

H0: Los datos de la población provienen de una distribución normal

H1: Los datos de la población no provienen de una distribución normal

Tabla 13.

Pruebas de normalidad						
	Kolmogorov-Smirnov ^a			Shapiro-Wilk		
	Estadístico	Gl	Sig.	Estadístico	gl	Sig.
V1	,180	50	,000	,817	50	,000
V2	,243	50	,000	,775	50	,000

Fuente: Elaboración Propia, datos extraídos del SPSS Vs. 25

En esta investigación se aplica la prueba de Shapiro-Wilk, ya que el tamaño de la muestra es de 50 colaboradores de las empresas constructoras, se puede observar en la tabla N°13, que en ambos casos los niveles de significancia son menores al 0,05, por lo tanto, la hipótesis nula se rechaza, señalando que las variables no provienen de una distribución normal.

Prueba para la hipótesis general

Hipótesis nula (Ho): Las propiedades de inversión no inciden en el valor razonable en las empresas constructoras en los olivos, 2019.

Hipótesis alternativa (Ha): Las propiedades de inversión inciden en el valor razonable en las empresas constructoras en los olivos, 2019.

Tabla 14

Pruebas de chi-cuadrado de la hipótesis general			
	Valor	Df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	373,059 ^a	224	,000
Razón de verosimilitud	162,168	224	,999
Asociación lineal por lineal	31,341	1	,000
N de casos válidos	50		

Fuente: Elaboración Propia, datos extraídos del SPSS Vs. 25

De acuerdo a los resultados se puede apreciar que, el valor del X^2c es de 373,059, y al realizar la comparación utilizando la tabla de distribución, con el valor teórico el cual es (36,4150), puede determinar que X^2c es mayor al X^2t . Además, el nivel de significación es de 0.000, siendo este valor menor que 0.05, entonces mediante la aplicación de estos dos criterios, se llega a aceptar la hipótesis alternativa y se procede a rechazar la hipótesis nula. Concluyendo que, existe suficiente evidencia estadística para inferir de que la hipótesis nula es falsa, es decir las propiedades de inversión inciden en el valor razonable en las empresas constructoras en los olivos, 2019.

Prueba para la hipótesis específico 1

Hipótesis Nula (Ho): Las propiedades de inversión no inciden en el precio en las empresas constructoras de los olivos, 2019.

Hipótesis alternativa (Ha): Las propiedades de inversión inciden en el precio en las empresas constructoras de los olivos, 2019.

Tabla 15.

Pruebas de chi-cuadrado de la hipótesis específica 1

	Valor	Df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	234,404 ^a	128	,000
Razón de verosimilitud	120,366	128	,672
Asociación lineal por lineal	18,473	1	,000
N de casos válidos	50		

Fuente: *Elaboración Propia, datos extraídos del SPSS Vs. 25*

De acuerdo a los resultados se puede apreciar que, el valor del X^2c es de 234,404, y al realizar la comparación utilizando la tabla de distribución, con el valor teórico el cual es (22,3620), puede determinar que X^2t es mayor que X^2c . Además, el nivel de significación es de 0.000, siendo este valor menor que 0.05, entonces mediante la aplicación de estos dos criterios, se llega a aceptar la hipótesis alternativa y se procede a rechazar la hipótesis nula. Concluyendo que, existe suficiente evidencia estadística para inferir de que la hipótesis nula es falsa, de esta manera es aceptado la hipótesis alternativa, es decir las propiedades de inversión inciden en el precio en las empresas constructoras de los olivos, 2019.

Hipótesis específico 2

Hipótesis Nula (Ho): Las propiedades de inversión no inciden en la venta de un activo en las empresas constructoras de los olivos, 2019

Hipótesis alternativa (Ha): Las propiedades de inversión inciden en la venta de un activo en las empresas constructoras de los olivos, 2019.

Tabla 16

Pruebas de chi-cuadrado *de la hipótesis específica 2*

	Valor	Df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	234,329 ^a	112	,000
Razón de verosimilitud	116,617	112	,364
Asociación lineal por lineal	12,827	1	,000
N de casos válidos	50		

Fuente: Elaboración Propia, datos extraídos del SPSS Vs. 25

De acuerdo a los resultados se puede apreciar que, el valor del X^2c es de 234,329, y al realizar la comparación utilizando la tabla de distribución, con el valor teórico el cual es (22,3620), puede determinar que X^2c es mayor al X^2t . Además, el nivel de significación es de 0.000, siendo este valor menor que 0.05, entonces, mediante la aplicación de estos dos criterios, se llega a aceptar la hipótesis alternativa y se procede a rechazar la hipótesis nula. Por lo cual se deduce que, hay evidencia estadística para inferir de que la hipótesis nula es falsa, de esta manera es aceptado la hipótesis alternativa, es decir las propiedades de inversión inciden en la venta de un activo en las empresas constructoras de los olivos, 2019.

Hipótesis específicas 3

Hipótesis Nula (Ho): Las propiedades de inversión no inciden en el reconocimiento y medición en las empresas constructoras de los olivos, 2019.

Hipótesis alternativa (Ha): Las propiedades de inversión inciden en el reconocimiento y medición en las empresas constructoras de los olivos, 2019.

Tabla 17

Pruebas de chi-cuadrado *de la hipótesis específica 3*

	Valor	Df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	278,634 ^a	144	,000
Razón de verosimilitud	128,667	144	,815
Asociación lineal por lineal	30,443	1	,000
N de casos válidos	50		

Fuente: Elaboración Propia, datos extraídos del SPSS Vs. 25

De acuerdo a los resultados se puede apreciar que, el valor del X^2c es de 278,634, y al realizar la comparación utilizando la tabla de distribución, con el valor teórico el cual es (26,2962), puede determinar que X^2t es mayor que X^2c . Además, el nivel de significación es de 0.000, siendo este valor mayor que 0.05 entonces, mediante la aplicación de estos dos criterios, se llega a aceptar la hipótesis alternativa y se procede a rechazar la hipótesis nula. Por lo cual se deduce que, hay evidencia estadística para inferir de que la hipótesis nula es falsa, de esta manera es aceptado la hipótesis alternativa, es decir las propiedades de inversión inciden en el reconocimiento y medición en las empresas constructoras de los olivos, 2019.

V. DISCUSIÓN

El objetivo general de este trabajo de investigación es determinar de qué manera las propiedades de inversión inciden en el valor razonable en las empresas constructoras de los Olivos, 2019.

Para la determinación del grado de fiabilidad del cuestionario se realizó el análisis Coeficiente Alfa de Cronbach por medio del Software Estadístico SPSS versión 25, el instrumento validado cuenta con un total de 25 ítems, tiene como población objetivo a colaboradores del área contable y cobranzas de las empresas constructoras de los Olivos, según el resultado realizado del análisis se obtuvo un nivel de confiabilidad de 0,853 para la variable independiente, y 0,817 en la variable dependiente, el cual significa que existe una claridad adecuada en las respuestas de cada ítem.

De igual modo, para la validación de las hipótesis fijadas en la investigación, se realiza un análisis estadístico no paramétrico, puesto que según el autor (Herandez, 2014) en gran parte de estos análisis aceptan distribuciones no normales, asimismo de poder llevar a cabo un análisis de datos nominales y ordinales a través de ellos, por consiguiente el estadístico que se aplica en este análisis es la prueba de Chi-Cuadrado de Person, es una de las pruebas no paramétricas que más se utiliza. Además en esta investigación el valor de Chi-Cuadrado es significativo al nivel de 0.05, el cual el investigador mantendrá un 95% de seguridad y 5% en contra, o sea, si el nivel de significancia llega a ser mayor que 0,05 se llega a aceptar la hipótesis nula, caso contrario se rechaza, de esta manera se llega a aceptar la hipótesis alternativa.

Para la hipótesis general, "Las propiedades de inversión inciden en el valor razonable en las empresas constructoras de los olivos, 2019", de acuerdo a los hallazgos encontrados según el análisis estadístico, estos resultados concuerdan, así como se llega a observar en la tabla 14, se llega a obtener un nivel de significancia de 0,000 por lo cual se determina que hay suficiencia en la evidencia estadística para inferir que la hipótesis nula no es apoyada, de esta manera es aceptado la hipótesis alternativa, es decir las propiedades de inversión inciden en el valor razonable en las empresas constructoras de los olivos, 2019.

Ante ello, se puede inferir de acuerdo a las encuestas, que las propiedades de inversión deben llevar un proceso adecuado según la determinación de las normas internacionales de contabilidad ya que depende de cómo los terrenos están siendo evaluados y estudiados por expertos para ser fiables, también los edificios deberán tener una estructura para obtener beneficios futuros, por tanto va depender el estado en la se encuentre según la calidad de la estructura y el tipo de material que se haya utilizado en la construcción , por tanto si tienen una incidencia en el valor razonable de las empresas , sin embargo, va depender también de las políticas contables de las empresas que llevan su contabilidad para obtener un reconocimiento y medición según el valor razonable y poder obtener beneficios económicos futuros.

Estos resultados concuerdan con lo que sostienen en el trabajo de investigación realizada por San Martín Reyna, J. M. (2017) en su tesis titulada “Estructura de propiedad y su efecto en la política de dividendos en el contexto mexicano. El cual concluye que, las propiedades tendrán un beneficio futuro dependiendo de las decisiones que serán tomadas según las políticas contables por las entidades ya que de esto dependerá el crecimiento de la compañía, y que por tanto va depender del tipo y la estructura en la que se encuentren las propiedades.

Así mismo, los resultados de esta investigación también guardan relación con lo expuesto en la investigación realizado por Sánchez, H. A. C. (2015).en su tesis titulada Medición de activos no financieros. En el que concluye según el análisis de los elementos que intervienen en la toma de decisiones en la gerencia al optar al modelo del valor razonable ya que las entidades utilizan la medición de las propiedades de inversión, planta y equipo con frecuencia según el valor razonable porque es más líquido en los mercados activos inmobiliarios.

Para la hipótesis específica 1, “Las propiedades de inversión inciden en el precio en las empresas constructoras de los olivos, 2019”, de acuerdo al análisis realizado, tal como se muestra en la tabla 15, se llega a obtener un nivel de significación ya que es de 0.000, siendo este valor menor que 0.05, entonces mediante la aplicación de estos dos criterios, se llega a aceptar la hipótesis alternativa y se procede a rechazar la hipótesis nula. Concluyendo que, existe

suficiente evidencia estadística para inferir de que la hipótesis nula es falsa, de esta manera es aceptado la hipótesis alternativa, es decir las propiedades de inversión inciden en el precio en las empresas constructoras de los olivos, 2019.

El cual infiere que, las propiedades de inversión tendrán que tener informaciones relevantes registrado en los libros contables sobre las condiciones en las que se encuentra según la fecha del inicio por derecho de uso al valor presente, por tanto las transferencias e ingresos obtenidos por arrendamiento de los terrenos o edificios tendrán una información relevante para la medición y el reconocimiento al valor razonable, para ello la utilización de información presente ayudara a determinar los precios con una cotización actualizado y se podrá medir al valor razonable.

Estos resultados concuerdan con lo que sostienen en el trabajo de investigación realizada por, Miyakawa, K. M. Y. (2018) en su tesis titulada “Criterio de medición y revelación de la propiedad de inversión” en la que concluye que, en relación a los precios mencionan que la mayoría de las empresas deciden medir sus propiedades de inversión al costo histórico debido a que no cuentan con acceso de informaciones fiables para cuantificar al valor razonable, ya que para ellos la contratación de un tasador experto es de elevados costes y que por tanto los precios se ven irrelevantes poco fiable esto por desconocimiento y falta de compromiso por parte de los interesados ya que la información debe ser relevante, confiable y de claridad que de confianza para la determinación de las propiedades de inversión.

Para la hipótesis específica 2 “Las propiedades de inversión inciden en la venta de un activo en las empresas constructoras de los olivos, 2019” de acuerdo al análisis estadístico realizado, tal como se muestra en la tabla 16, se llegó a obtener el nivel de significación es de 0.000, siendo este valor menor que 0.05, entonces, mediante la aplicación de estos dos criterios, se llega a aceptar la hipótesis alternativa y se procede a rechazar la hipótesis nula. Por lo cual se deduce que, hay evidencia estadística para inferir de que la hipótesis nula es falsa, de esta manera es aceptado la hipótesis alternativa, es decir las propiedades de inversión inciden en la venta de un activo en las empresas constructoras de los olivos, 2019.

El cual infiere que, en cuanto a las transferencias realizadas de las propiedades vendidas de los activos se ven afectados cuando no habido una actividad de mercado normal debido que no se podrá medir si no hay una actividad frecuente en las trasferencias y las cotizaciones ya que estos ayudan a que el mercado este activo y se podrá medir al valor razonable con la ayuda de los participantes del mercado para obtener un costo atribuible y que esto será posible siempre y cuando la fecha de la venta sea determinado al valor razonable de manera fiable, por tanto, no todas las empresas tienen los conocimientos adecuados para poder determinar de manera fiable y que por tanto tienden a errar en el procedimiento.

Estos resultados concuerdan con lo que sostienen en el trabajo de investigación realizada por, Baños, C., & Sofia, P. (2019) en su tesis es titulada “Valor razonable: un caso práctico para su reconocimiento y aplicación desde las normas internacionales de información financiera”. Se concluye según lo mencionado que es importante la determinación apropiada por parte de las entidades, que cuenten con personales competentes y capacitados en cuanto a la aplicación de las NIIF 13 para evitar errores significativos al momento de la presentación de los estados financieros.

Para la hipótesis específica 3 “Las propiedades de inversión tienen incidencia con el reconocimiento y medición en las empresas constructoras de los olivos, 2019” de acuerdo al análisis estadístico realizado, tal como se muestra en la tabla 17, se llegó a obtener, el nivel de significación es de 0.000, siendo este valor mayor que 0.05 entonces, mediante la aplicación de estos dos criterios, se llega a aceptar la hipótesis alternativa y se procede a rechazar la hipótesis nula. Por lo cual se deduce que, hay evidencia estadística para inferir de que la hipótesis nula es falsa, de esta manera es aceptado la hipótesis alternativa, es decir las propiedades de inversión inciden en el reconocimiento y medición en las empresas constructoras de los olivos, 2019.

El cual infiere que, cuando las transacciones son ordenadas a la fecha de medición, el mercado es fiable y las propiedades de inversión se verán favorecidos, para ello las entidades tendrán una fiabilidad cuando el reconocimiento de ingreso

es determinado de manera correcta al valor razonable, caso contrario tendrán pérdidas y endeudamientos en el estado de resultados.

Los resultados, concuerdan con lo que sostienen en el trabajo de investigación realizada por Bocangel Marín, G. A., & Salazar Tavera, J. A (2015) en su tesis titulada “Modelo para la creación de valor en terrenos estatales mediante proyectos inmobiliarios de inversión privada”, concluye que el modelo de negocio genera un impacto económico a las inversionistas del sector privado y un impacto social, esto se ve reflejado en los estados de resultado, como el van que tiene un impacto positivo y también la tasa interna a largo plazo en caso de los alquileres a un precio familiar. Esto genera un impacto económico social generando beneficios de calidad de vivienda a un precio de mercado real.

Asu vez, los resultados de esta investigación también guardan relación con los resultados obtenidos en la investigación realizada por Carrasco Rodríguez, G. M., Ocas Jimenez, J. C., Obregón, P., & Dagne, E. (2017). En su tesis titulada “Efecto del Tratamiento Contable de la Propiedad de Inversión en la Situación Financiera y Económica de la Empresa los Inkas S.A.C. en el Periodo 2016”, Se desarrolla aplicando las técnicas para la determinación del tratamiento contable a las propiedades de inversión según la nic 40, la importancia que tiene que la empresa sea fiable y que los resultados en el estados financiero y económico de la empresa sea fiable para la toma de decisiones adecuadas.

VI. CONCLUSIONES

1. De acuerdo a los resultados se concluye que, las propiedades de inversión tienen una incidencia en el valor razonable en las empresas constructoras, sin embargo, debido a la mala determinación y la falta de conocimiento por parte de los inversionistas tienden a llevar una información errada en el proceso de sus informaciones por tanto no se puede determinar al valor razonable de manera fiable ya que para ello debe de estar medido de manera correcta y ser reconocido el precio en el mercado de manera fiable que de confianza de su claridad de su información.
2. Se concluye que, las propiedades de inversión los terrenos, casa o parte de un edificio antes deben de estar evaluados y estudiados por un experto tasador para tener una información relevante para la determinación al valor razonable, sin embargo muchas de las entidades no determinan al valor razonable por falta de compromiso y conocimiento y que por tanto están llevando sus propiedades de inversión con políticas que no son al valor razonable.
3. Se concluye que, el nivel y la estructura de la construcción de los edificios para el arrendamiento no están siendo evaluados por expertos ya que son para obtener rentas y plusvalías y que por tanto la estructura de la construcción debe de estar en perfectas condiciones, ya que de esto depende su vida útil, sin embargo las constructoras se han visto afectados ya que los resultados no han sido favorables para este sector por tanto han tenido pérdidas y endeudamientos, obteniendo un nivel poco fiables, la cual perjudica la determinación al valor razonable ya que esto no se podrá medir y reconocer para obtener un precio del mercado fiable.
4. Según los resultados se concluye que, las propiedades de inversión inciden en el reconocimiento y medición en las empresas constructoras, según la información con la que la empresa, decide llevar un nivel de control de sus propiedades, la cual tendrá que ser determinado según los estudios y

análisis que se haya realizado por un experto tasador, por tanto, las propiedades tendrán un reconocimiento y medición al valor razonable caso contrario, no se podrá medir obteniendo un resultado negativo en los estados de resultado.

VII. RECOMENDACIONES

1. Se recomienda que, el inversionista o la entidad contrate a expertos que tengan experiencia en las inversiones, para que las propiedades de inversión sea determinados de manera fiable según las normas internaciones y que tengan un control de sus informaciones ya que de esto depende los resultados que se obtendrán en un suceso futuro para la determinación al valor razonable.
2. Se recomienda que, las propiedades de inversión estén evaluados y estudiados por un experto tasador, según las cualidades características de una propiedad en una fecha determinada y que sean determinados al valor razonable con informaciones fiables para la obtención de beneficios futuros.
3. Se recomienda que, el nivel y la estructura de un edificio en construcción deben estar a cargo de profesionales competentes ya que las condiciones del tiempo de vida útil se evalúa según el tipo y la calidad de construcción y que por tanto se debe revisar cada año las estructuras para obtener beneficios futuros al cierre del ejercicio económico según el valor razonable.
4. Se recomienda que, las propiedades estén estudiados y analizados por un experto tasador ya que depende de eso los beneficios futuros, por tanto, las transacciones y las cotizaciones también deben de estar ordenadas con una información clara ya que estos ayudan a que el mercado este activo y que por tanto será reconocido y se poda medir al valor razonable y se podrá obtener el precio de mercado valorado.

REFERENCIAS

- Abanto, M. (2016). Aplicación y análisis de las Nic/Niif en el impuesto a la renta. lima-peru: gaceta jurídica sa.
- Amado Maldonado, Y. M. Efectos de la implementación de la NIC 40 Propiedades de Inversión. Recuperado de: <https://repository.unimilitar.edu.co/handle/10654/17204>
- Ayres, D., Huang, X. S., & Myring, M. (2017). Fair value accounting and analyst forecast accuracy. *Advances in accounting*, 37, 58-70.
- Bartolo Ramirez, M. L. Valuación a empresas arrendatarias con la NIIF 16, vigente a partir de 2019. Recuperado de: <http://hdl.handle.net/20.500.11799/80324>
- Benavides Cifuentes, L. A. (2018). Impacto de la aplicación del impuesto sobre las ganancias NIC-12 en la industria alimenticia de Quito (Bachelor's thesis, Quito: UCE). Recuperado de: <http://www.dspace.uce.edu.ec/handle/25000/16332>
- Baum, A., Mackmin, D., & Nunnington, N. (2017). *The income approach to property valuation*. Routledge.
- Castillo Rodríguez, D., Maquilón Muñoz, Y. A., & Reina Gómez, A. M. (2018). Adaptación a las normas internacionales de contabilidad y los efectos del valor razonable. Recuperado de: <http://hdl.handle.net/20.500.12237/629>
- Castillo, J. G., & Paredes, M. R. (2015). Impacto de la Aplicación de la NIC 40 en los Estados Financieros de México/Impact of Application of IAS 40 in the Financial Statements of Mexico. *Cuadernos de Estudios Empresariales*, 25, 113. Recuperado de: <https://search.proquest.com/openview/445474657e66b8b563d17dad0476039f/1?pq-origsite=gscholar&cbl=54824>
- Chávez, G. G. M., Narváez, R. E. F., Zúñiga, M. T. M., & Navarro, A. D. A. (2018). El impacto financiero de las NIFF en las PYMES: Caso Babahoyo. *RECIAMUC*, 2(1), 199-223. Recuperado de: <https://reciamuc.com/index.php/RECIAMUC/article/view/23>

- Cruzado, M., Stefani, E., & Muñoz Bustamante, S. (2017). Adopción de la NIC 16 y sus efectos en el Tratamiento de las Propiedades, Planta y Equipo de la Empresa “Pesquera Orland” SAC Frente al Tratamiento Tributario Vigente. Recuperado de: <http://repositorio.unprg.edu.pe/handle/UNPRG/1105>
- Cruz, L., & José, H. (2019). Normas Internacionales de Información Financiera Normas internacionales de información financiera 13 medición del valor razonable en propiedad, planta y equipo de la empresa Roohsing, SA en el año 2017 (Doctoral dissertation, Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, Managua Unan Managua). Recuperado de: <http://repositorio.unan.edu.ni/id/eprint/11574>
- Choéz, P. J. C. (2016). Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en Ecuador, caso PyMEs de la construcción en la ciudad de Manta. *Dominio de las Ciencias*, 2(1), 44-62. Recuperado de: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5761668>
- Casas, J. (2003). La encuesta como técnica de investigación. Elaboración de cuestionarios y tratamiento estadístico de los datos. Recuperado de: <http://www.unidaddocentemfyclaspalmas.org.es/resources/9+Aten+Primaria+2003.+La+Encuesta+I.+Cuestionario+y+Estadistica.pdf>
- Duffie, D. (2012). *Dark Markets : Asset Pricing and Information Transmission in Over-the-Counter Markets*. Princeton University Press.
- Estrada, U. Q., & Sepúlveda-Aguirre, J. (2018). Un acercamiento a las metodologías de valoración de activos intangibles para la búsqueda del valor razonable.
- Ellwood, S., & Greenwood, M. (2016). Accounting for heritage assets: does measuring economic value ‘kill the cat’?. *Critical Perspectives on Accounting*, 38, 1-13.
- Flores Paredes, P. D. M. (2019). Reconocimiento, medición, presentación y revelación de activos no corrientes y su impacto financiero bajo los modelos de medición de las Normas Internacionales de Contabilidad 16 y 40 o de la Norma Internacional de

Información Financiera para Pymes en los estados financieros de la empresa XYZ SRL. Recuperado de: <https://pirhua.udep.edu.pe/handle/11042/3941>

- Fidias, A. (2006). El proyecto de Investigación. Introducción a la metodología científica. (6.ª ed.). Venezuela: Editorial Episteme.
- Fatima, M. (2016). Differences and similarities between Ijara and conventional operating lease contracts. *Market Forces*, 1(4).
- Hernández, R., Fernández, C., y Baptista, P. (2014). Metodología de la investigación (sexta edición ed.). México D.F, México: Mc Graw/Interamericana Editores S.A de C.V.
- Hanks, L. W. (2020). CHAPTER 8: Estate Planning and Property Tax: What You Need to Know About Prop 13. *Every Californian's Guide to Estate Planning* (9781413327151), 199–220.
- Jacinto, R. A. P. (2009). El valor razonable en las inversiones de grupos económicos. *Cuadernos de Contabilidad*, 10(26).
- Jeppesen, K. K., & van Liempd, D. (2015). El valor razonable y la conexión perdida entre contabilidad y auditoría. *Revista Científica General José María Córdova*, 13(16), 135-172.
- KARAHAN, M., & AYVALIOĞLU, A. B. (2019). The Differences Between LMSE FRS And TFRS Comparison And Accounting On Financial Leasing Transactions In Turkey. *Journal of Accounting & Finance*, 1–14.
- López, K., & Alexander, J. (2019). La ley de plusvalía y su incidencia en la inversión en el sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil, período 2016-2018 (Bachelor's thesis, Universidad de Guayaquil. Facultad de Ciencias Económicas. Recuperado de: <http://repositorio.ug.edu.ec/handle/redug/40557>
- López, Á., & Quintero, R. Efectos de la aplicación de la nic 40 sobre las inversiones inmobiliarias en grupos españoles cotizados.
- Milanesi, G. S. (2016). Valuación de opciones simples y complejas contenidas en arrendamientos financieros. *Estudios Gerenciales*, 32(138), 25-34. Recuperado de: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0123592315000595>

- Marcolini, S. B., Verón, C., Mancini, C., Radi, D., & Goytia, M. (2015). Reconocimiento contable de los costos de activos biológicos: el caso planta de duraznos. *SaberEs*, (7), 45-67. Recuperado de: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5515549>
- Mangold, M., Österbring, M., Overland, C., Johansson, T., & Wallbaum, H. (2018). Building ownership, renovation investments, and energy performance—A study of multi-family dwellings in Gothenburg. *Sustainability*, 10(5), 1684.
- Notify, P. (2020). Capital Gains Tax and Property Investment. *Energy*.
- Perea-Murillo, S. P. (2015). Perspectiva crítica del valor razonable en el marco de la crisis financiera. *Cuadernos de Contabilidad*, 16(spe42), 761-779. Recuperado de: <http://dx.doi.org/10.11144/Javeriana.cc16-42.pcvr>.
- Perea, S. P., Castellanos, H. A., & Valderrama, Y. J. (2016). Estados financieros previsionales como parte integrante de un conjunto completo de estados financieros en ambiente NIIF. Una propuesta en el marco de la lógica difusa. *Actualidad Contable Faces*, 19(32), 113-141. Recuperado de: <https://www.redalyc.org/pdf/257/25744733006.pdf>
- Pino Gotuzzo, R. (2018). *Metodología para la investigación*. Lima: Editorial San Marcos.
- Robles Suárez, J. A. (2016). Aplicación de la nic 17, en el registro contable del arrendamiento financiero de una empresa camaronera. Recuperado de: <http://repositorio.utmachala.edu.ec/handle/48000/9265>
- Romero, S. (2016). Metodología de la investigación. *Revista Enfermería del Trabajo*. Recuperada de [Dialnet-PruebasDeBondadDeAjusteAUnaDistribucionNormal-5633043%20\(4\).pdf](http://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5633043)
- Revista Amauta S.A.C.. (5 de marzo 2018). Estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 junto con el dictamen de los auditores independientes. 3 de mayo 2018, de EY Building a Better working world Sitio web: <http://www.smv.gob.pe/ConsultasP8/temp/Revistas%20Amauta%20S%20A%20C%2031-12-17-16.pdf>

- Лучков, К. И. (2020). INVESTMENT PROPERTIES AND SPECIFICATIONS IN THEIR REPORTING IN ACCORDANCE WITH IAS 40 INVESTMENT PROPERTY. IDES, 1, 1–18.
- Sánchez, H. A. C. (2016). Verificabilidad asimétrica en el reconocimiento de ingresos y gastos a la luz de la teoría positiva de la contabilidad. *Science of Human Action*, 1(1), 67-86. Recuperado de: <https://www.funlam.edu.co/revistas/index.php/SHA/article/view/1915>
- Sánchez, H. A. C. (2015). Medición de activos no financieros. Un análisis de los elementos que intervienen en la decisión de la gerencia al optar por el modelo del valor razonable. *Cuadernos de Contabilidad*, 16(40). Recuperado de: <https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/cuacont/article/view/13093>
- Schovelin, R., & Roca, J. (2016). Un modelo para seleccionar atributos de un edificio residencial que maximiza el precio de venta. *Obras y proyectos*, (19), 61-72. Recuperado de: https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?pid=S0718-28132016000100005&script=sci_arttext
- Sabino, C. (2010). Tipos de Investigación
- Souza Sebastião, M., & Melo Souza, M. (2019). Determinants of the level of disclosure of Investment Properties in Publicly Traded Brazilian Companies. *Scientific Capital*, 17(1), 59–75. <https://doi.org/10.5935/2177-4153.20190004>
- Steingold, F. S. (2020). CHAPTER 6: Leasing Space. In *Legal Forms for Starting & Running a Small Business* (pp. 131–163). Nolo.
- Tamayo, T. (2011). Tesis de Investigación
- Valdivia, C y Ferrer, A.(2016). Todo sobre activos aplicación de las niif y el pgge.lima-peru:instituto pacifico.
- Vargas, Z. (2009). La investigación aplicada: una forma de conocer las realidades con evidencia científica. *Revista Educación*.33(1). Recuperado de: <https://www.redalyc.org/pdf/440/44015082010.pdf>

- Villavicencio-Puntriano, I. J. A. M. (2017). Algunas consideraciones prácticas sobre la cesión de posición contractual en el contrato de arrendamiento financiero. Recuperado de: <http://doi.org/10.26439/ulima.tesis/5307>
- Vásconez, Z. (2017). Cómo ha ido evolucionando la norma de arrendamientos hasta convertirse en US GAAP Standard y su comparativa con la IFRS 16. Revista de la Agrupación Joven Iberoamericana de Contabilidad y Administración de Empresas (AJOICA), 16-2017, 144-154.
- Iñiguez, M., Vicente, J., Chávez Cruz, G., & Herrera Peña, J. (2017). Revalorización de Propiedades Planta y Equipo (PPYE) con fines de financiamiento. Revista Universidad y Sociedad, 9(3), 184-190. Recuperado de: http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2218-36202017000300029
- Ocando, I. L., Pérez, I. R., Rodríguez, J., & Colmenares, A. (2016). Valor razonable de la propiedad de inversión aplicando métodos de tasación. Multiciencias, 16(2), 153-157. Recuperado de: <https://www.redalyc.org/pdf/904/90452745005.pdf>
- Zyla, M. L. (2020). Fair value measurement: Practical guidance and implementation. John Wiley & Sons.
- ZAMORA-RAMÍREZ, C., & MORALES-DÍAZ, J. (2018). The Use of Fair Value Measurement in Financial Reporting: A Literature Review. Estudios de Economía Aplicada, 36(2), 489–513.
- Zharunisa, Z., Hutomo, P. W., & Firmansyah, A. (2018). Consignment Income Recognition and Measurement in Indonesia Retail Companies. Jurnal Terapan Manajemen dan Bisnis, 4(2), 202-207

ANEXOS

ANEXO: 1 MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES						
HIPÓTESIS	VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES	ESCALA DE MEDICIÓN
Propiedades de Inversión y su Incidencia en el Valor Razonable en las empresas constructoras de Los Olivos, 2019.	Propiedades de Inversión	Abanto, M. (2016) Las propiedades de inversión son bienes adquiridos como terrenos o edificios o parte de un edificio y mantenidos por el dueño o el arrendatario de arrendamiento financiero que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de adquirirlas para su uso o su venta dentro del curso ordinario de las operaciones (pag. 408).	La variable propiedades de inversión se usará con este estudio tipo básico y diseño no experimental, comprende con dimensiones, terrenos o edificios, arrendamiento financiero y rentas o plusvalías, cabe mencionar que estos conceptos son clave para entender la variable.	Terrenos o Edificios	Tasación o valuación	Ordinal de tipo Likert
					Tiempo de vida útil	
					Precio de venta	
					Beneficios futuros	
				Arrendamiento financiero	Arrendamientos	
					Valor presente	
					Derecho de uso	
				Rentas o plusvalías	Plazo del contrato	
					Suceso futuro	
	Ingresos					
	Valor razonable	Valdivia, C y Ferrer, A. (2016) Según la niif 13 el valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre los participantes del mercado en la fecha de medición, por el comprador y vendedor y que deben ser reconocidos (Pag, 654).	La variable valor razonable se usará con este estudio tipo básico y diseño no experimental, comprende con dimensiones, precio, venta de un activo, reconocimiento y medición, cabe mencionar que estos conceptos son clave para entender la variable.	Precio	Costo computable	
					Ganancias	
					Cotización	
				Venta de un activo	Activo	
Pasivo						
Transferencias del activo						
reconocimiento y medición				Participantes del mercado		
	Costo atribuible					
	Fecha de medición					
	Reconocimiento de ingreso					
					Reconocimiento de un activo	
					Reconocimiento de un pasivo	

ANEXO 02: CUESTIONARIO

“propiedades de inversión y su incidencia en el valor razonable en las empresas constructoras en los olivos año, 2019”.

GENERALIDADES:

- La presente encuesta es anónima y confidencial.
- Marque con una (x) la alternativa que mejor refleje su opinión de manera objetiva.

En la presente encuesta anónima, usted encontrará un listado de preguntas relacionadas al tema. Se requiere objetividad en las respuestas. Marque con una “X” la respuesta que considere conveniente de acuerdo al número de escala cuantitativa que se muestra en cada ítem.

INSTRUCCIONES:

1: Totalmente en desacuerdo 2: En desacuerdo 3: Indeciso 4: De acuerdo 5: Totalmente de acuerdo

DIMENSIONES	N°	ÍTEMES	Valorización de Likert				
			1	2	3	4	5
TERRENOS O EDIFICIOS	1	La tasación o valuación es analizado y estudiado por el perito tasador según las las cualidades características en una determinada fecha es					
	2	Las condiciones del tiempo de vida útil de una construcción se evalúan según el tipo y calidad de construcción.					
	3	La vida útil de una propiedad es obtenida por medio de un avaluo inmobiliario para establecer el precio de venta					
	4	La vida útil de las propiedades se revisara una vez al año para obtener beneficios futuros del cierre de ejercicio económico					
ARRENDAMIENTO FINANCIERO	5	Un arrendamiento de contrato una vez firmado permite a que el dueño y el arrendatario estén legalmente obligados a los términos legales.					
	6	Un valor presente de un arrendamiento ayuda a reflejar todos los pagos futuros que valen hoy.					
	7	Un derecho de uso de un arrendamiento permite al arrendatario disponer de una propiedad a lo largo del periodo de uso.					
	8	Al comienzo del arrendamiento un arrendatario medirá el activo al costo según la fecha del inicio por derecho de uso					
	9	Un plazo de contrato por arrendamiento comenzará contarse desde la fecha del contrato.					
	10	En un suceso futuro el arrendatario tendrá la opción de comprar la propiedad arrendada a un precio menor al del mercado.					

RENTAS O PLUSVALIAS	11	Las propiedades vendidas o arrendadas son ingresos para obtener rentas o plusvalías					
	12	Los ingresos representan recursos que recibe la entidad por la venta de una propiedad					
	13	El costo computable es enajenada por la entidad según los ingresos obtenidos					
	14	Un resultado de ganancias por el incremento del valor activo es por el precio de compra y su venta					
PRECIO	15	La utilización de información presente de los precios cotizados ayuda a medir al valor razonable					
	16	La cotización de precios varia a lo largo de tiempo según la situación del mercado					
	17	La transferencia del activo es un suceso pasado para obtener beneficios económicos futuros					
	18	El importe en libros ayuda a determinar a la entidad a no duplicar sus pasivos como activo					
VENTA DE UN ACTIVO	19	La transferencia de activo se ve afectado cuando ha habido una disminución significativa en el volumen o nivel de actividad de mercado normal.					
	20	Una entidad podrá medir al valor razonable con la ayuda de los participantes del mercado					
RECONOCIMIENTO O MEDICION	21	El costo atribuido será cuando la fecha de venta de la propiedad es determinada al valor razonable					
	22	Una transacción es ordenada cuando la fecha de medición del mercado es fiable					
	23	Es fiable cuando el reconocimiento de ingreso es determinada de manera correcta sus ganancias y pérdidas					
	24	El reconocimiento de un activo ayuda a las entidades determinar de manera fiable el valor razonable					
	25	El reconocimiento de un pasivo contingente representa un gasto para la entidad					

Anexo 3

3.2 Población y muestra

La población es de 200

La muestra se obtuvo, aplicando el muestro aleatorio simple

$$n = \frac{Nz^2xpxq}{e^2x(N-1)+Z^2xpxq} = \frac{(200)(1.96)^2(0.50)(0.50)}{(0.05)^2(200-1)+(1.96)^2(0.50)(0.50)} = 50$$

El tamaño de la muestra es de 50 colaboradores de las empresas constructoras de los olivos



CARTA DE PRESENTACIÓN

Señor(a)(ita): Dr. Ibarra Fiel Walter
Presente

Asunto: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO.

Me es muy grato comunicarme con usted para expresarle mi saludo y así mismo, hacer de su conocimiento que siendo estudiante del programa de doctorado con mención Administración de Empresas de la UCV, en la sede Lima norte promoción 1era aula 403 requiero validar el instrumentos con el cual recogeré la información necesaria para poder desarrollar mi investigación y con la cual optaré el grado de Doctor.

El título nombre de mi proyecto de investigación es: PROPIEDADES DE INVERSION Y SU INCIDENCIA EN EL VALOR RAZONABLE EN LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS DE LOS OLIVOS, 2019. Y siendo imprescindible contar con la aprobación de docentes especializados para poder aplicar los instrumentos en mención, he considerado conveniente recurrir a usted, ante su connotada experiencia en temas educativos y/o investigación educativa.

El expediente de validación, que le hago llegar contiene:

- Carta de presentación.
- Definiciones conceptuales de las variables y dimensiones.
- Matriz de operacionalización de las variables.
- Certificado de validez de contenido de los instrumentos.

Expresándole mis sentimientos de respeto y consideración me despido de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente.

Atentamente,

Firma
Apellidos y nombre:

D.N.I:

Anexo 6



CARTA DE PRESENTACIÓN

Señor(a)(ita): Dr. Días Días, Roberto
Presente

Asunto: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO.

Me es muy grato comunicarme con usted para expresarle mi saludo y así mismo, hacer de su conocimiento que siendo estudiante del programa de doctorado con mención Administración de Empresas de la UCV, en la sede Lima norte promoción 1era aula 403 requiero validar el instrumentos con el cual recogeré la información necesaria para poder desarrollar mi investigación y con la cual optaré el grado de Doctor.

El título nombre de mi proyecto de investigación es: PROPIEDADES DE INVERSION Y SU INCIDENCIA EN EL VALOR RAZONABLE EN LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS DE LOS OLIVOS, 2019. Y siendo imprescindible contar con la aprobación de docentes especializados para poder aplicar los instrumentos en mención, he considerado conveniente recurrir a usted, ante su connotada experiencia en temas educativos y/o investigación educativa.

El expediente de validación, que le hago llegar contiene:

Carta de presentación.
Definiciones conceptuales de las variables y dimensiones.
Matriz de operacionalización de las variables.
Certificado de validez de contenido de los instrumentos.

Expresándole mis sentimientos de respeto y consideración me despido de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente.

Atentamente.

Firma
Apellidos y nombre:
D.N.I.:

Anexo 7



CARTA DE PRESENTACIÓN

Señor(a)(ita): Dr. *Esteban Parazaman, Ambrosio*
Presente

Asunto: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO.

Me es muy grato comunicarme con usted para expresarle mi saludo y así mismo, hacer de su conocimiento que siendo estudiante del programa de doctorado con mención Administración de Empresas de la UCV, en la sede Lima norte promoción 1era aula 403 requiero validar el instrumentos con el cual recogeré la información necesaria para poder desarrollar mi investigación y con la cual optaré el grado de Doctor.

El título nombre de mi proyecto de investigación es: PROPIEDADES DE INVERSION Y SU INCIDENCIA EN EL VALOR RAZONABLE EN LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS DE LOS OLIVOS, 2019. Y siendo imprescindible contar con la aprobación de docentes especializados para poder aplicar los instrumentos en mención, he considerado conveniente recurrir a usted, ante su connotada experiencia en temas educativos y/o investigación educativa.

El expediente de validación, que le hago llegar contiene:

Carta de presentación.
Definiciones conceptuales de las variables y dimensiones.
Matriz de operacionalización de las variables.
Certificado de validez de contenido de los instrumentos.

Expresándole mis sentimientos de respeto y consideración me despido de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente.

Atentamente.

Firma

Apellidos y nombre:

D.N.I:

Observaciones (precisar si hay suficiencia): _____

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

Apellidos y nombres del juez validador. Dr. Esteban Parraza Manríquez DNI: 17846910

Especialidad del validador: EN Administración Finanzas

- ¹**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
- ²**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo
- ³**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

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

.....de.....del 20.....



Firma del Experto Informante.

Observaciones (precisar si hay suficiencia): _____

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

Apellidos y nombres del juez validador. Dr. Díaz Díaz Donato DNI: 08467350

Especialidad del validador: Salubritad

- ¹**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
- ²**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo
- ³**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

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

.....de.....del 20.....



Firma del Experto Informante.

Observaciones (precisar si hay suficiencia): Si Hay Suficiencia

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

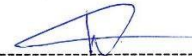
Apellidos y nombres del juez validador. Dr: Ibarría Fretell, Walter DNI: 0.6.0.9.83.55

Especialidad del validador:.....DEC. TOR. CONTABILIDAD.....

23 de 11 del 2019

¹Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
²Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo
³Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

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



Firma del Experto Informante.