



**FACULTAD DE CIENCIAS FINANCIERAS Y CONTABLES**

PROPIEDADES DE INVERSIÓN Y SU IMPACTO EN LAS FINANZAS DE LAS  
EMPRESAS REAL ESTATE, DISTRITO DE SAN ISIDRO, 2023

**Línea de investigación:**

Desarrollo empresarial

Tesis para optar el Título Profesional de Contador Público

**Autora:**

Balbin Villavicencio, Pilar Jessica

**Asesor:**

Patricio Aparicio, Santiago Saturnino

ORCID: 0000-0003-4110-8440

**Jurado:**

Rosales León, Tomas Francisco

Velásquez Padilla, Abdias Walter

Guardia Huamani, Efraín Jaime

**Lima - Perú**

**2025**



# PROPIEDADES DE INVERSIÓN Y SU IMPACTO EN LAS FINANZAS DE LAS EMPRESAS REAL ESTATE, DISTRITO DE SAN ISIDRO, 2023

## INFORME DE ORIGINALIDAD

17%

INDICE DE SIMILITUD

16%

FUENTES DE INTERNET

2%

PUBLICACIONES

7%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

## FUENTES PRIMARIAS

1	Submitted to Universidad Nacional Federico Villarreal Trabajo del estudiante	3%
2	repositorioacademico.upc.edu.pe Fuente de Internet	2%
3	hdl.handle.net Fuente de Internet	1%
4	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	1%
5	repositorio.unfv.edu.pe Fuente de Internet	1%
6	upc.aws.openrepository.com Fuente de Internet	1%
7	ifacweb.blob.core.windows.net Fuente de Internet	1%
8	www.coursehero.com Fuente de Internet	<1%



Universidad Nacional  
**Federico Villarreal**

**VRIN** | VICERRECTORADO  
DE INVESTIGACIÓN

## **FACULTAD DE CIENCIAS FINANCIERAS Y CONTABLES**

PROPIEDADES DE INVERSIÓN Y SU IMPACTO EN LAS FINANZAS DE  
LAS EMPRESAS REAL ESTATE, DISTRITO DE SAN ISIDRO, 2023

### **Línea de investigación:**

Desarrollo Empresarial

Tesis para optar el Título Profesional de Contador Público

### **Autora:**

Balbin Villavicencio, Pilar Jessica

### **Asesor:**

Patricio Aparicio, Santiago Saturnino

ORCID: 0000-0003-4110-8440

### **Jurado:**

Rosales León, Tomas Francisco

Velásquez Padilla, Abdias Walter

Guardia Huamani, Efraín Jaime

**Lima – Perú**

**2025**

## **Dedicatoria**

A mi madre, por el apoyo, paciencia y amor incondicional durante toda mi carrera profesional y todos los proyectos que tengo en la vida; por ser mi mayor motivación y la razón por la cual quiero superarme constantemente.

### **Agradecimiento**

A Dios, por darme la vida, la salud y fortaleza y así poder realizar esta investigación.

A mi madre, por ser siempre brindarme aliento y motivarme a mejorar cada día.

A mi familia y mis seres queridos, por siempre creer en mí y darme su apoyo.

A mi querida alma mater la Universidad Nacional Federico Villarreal, por poner en mi carrera a buenos docentes y administrativos y a mi asesor el Dr. Santiago Patricio Aparicio, por el apoyo constante en todo el proceso.

## ÍNDICE

	<b>Pag.</b>
<b>RESUMEN .....</b>	<b>viii</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>ix</b>
<b>I. INTRODUCCION.....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Descripción y formulación del problema .....</b>	<b>2</b>
<i>1.1.1. Descripción del problema .....</i>	<i>2</i>
<i>1.1.2. Formulación del problema .....</i>	<i>5</i>
<b>1.2 Antecedentes .....</b>	<b>5</b>
<i>1.2.1. A nivel internacional .....</i>	<i>5</i>
<i>1.2.2. A nivel nacional .....</i>	<i>6</i>
<i>1.2.3. A nivel local.....</i>	<i>8</i>
<b>1.3 Objetivos .....</b>	<b>9</b>
<i>1.3.1. Objetivo General .....</i>	<i>9</i>
<i>1.3.2. Objetivos específicos .....</i>	<i>9</i>
<b>1.4 Justificación .....</b>	<b>10</b>
<b>1.5 Hipótesis .....</b>	<b>11</b>
<i>1.5.1 Hipótesis General.....</i>	<i>11</i>
<i>1.5.2 Hipótesis específicas .....</i>	<i>11</i>
<b>II. MARCO TEÓRICO.....</b>	<b>12</b>
<b>2.1 Bases Teóricas sobre el tema de investigación.....</b>	<b>12</b>
<i>2.1.1. Propiedad de inversiones .....</i>	<i>12</i>

2.1.2. <i>Dimensiones de Propiedad de Inversión</i> .....	13
2.1.3. <i>Finanzas</i> .....	17
2.1.4. <i>Dimensiones de Finanzas</i> .....	18
<b>III. MÉTODO</b> .....	<b>21</b>
<b>3.1 Tipo de Investigación</b> .....	<b>21</b>
3.1.1. <i>Tipo básica o pura</i> .....	<b>21</b>
3.1.2. <i>Nivel</i> .....	<b>21</b>
3.1.3. <i>Enfoque Cuantitativo</i> .....	<b>21</b>
3.1.4 <i>Diseño de la investigación.</i> .....	<b>21</b>
<b>3.2 Ámbito temporal y espacial</b> .....	<b>22</b>
3.2.1. <i>Ámbito temporal</i> .....	<b>22</b>
3.2.2. <i>Ámbito espacial</i> .....	<b>22</b>
<b>3.3 Variables</b> .....	<b>22</b>
3.3.1. <i>Variables y dimensiones de la investigación</i> .....	<b>22</b>
<b>3.4 Población y muestra</b> .....	<b>23</b>
3.4.1. <i>Población</i> .....	<b>23</b>
3.4.2. <i>Muestra</i> .....	<b>24</b>
<b>3.5 Instrumentos</b> .....	<b>25</b>
3.5.1. <i>Técnica</i> .....	<b>25</b>
3.5.2 <i>Instrumento</i> .....	<b>25</b>
<b>3.6 Procedimientos</b> .....	<b>28</b>

<b>3.7 Análisis de datos</b> .....	<b>28</b>
<b>3.8 Consideraciones Éticas</b> .....	<b>29</b>
<b>IV RESULTADOS</b> .....	<b>30</b>
<b>V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS</b> .....	<b>46</b>
<b>VI. CONCLUSIONES</b> .....	<b>50</b>
<b>VII. RECOMENDACIONES</b> .....	<b>52</b>
<b>VII. REFERENCIAS</b> .....	<b>53</b>
<b>IX. ANEXOS</b> .....	<b>63</b>
<b>Anexo A. Matriz de consistencia</b> .....	<b>63</b>
<b>Anexo B. Validación y confiabilidad de instrumentos</b> .....	<b>65</b>
<b>Anexo C: Instrumento de encuesta</b> .....	<b>74</b>
<b>Anexo D: Formulario creado en Google forms</b> .....	<b>79</b>
<b>Anexo E: Excel exportado de Google forms</b> .....	<b>80</b>
<b>Anexo F: Respuesta de Cuestionario subido a IBM SPSS</b> .....	<b>81</b>

## ÍNDICE DE TABLAS

	Pag.
<b>Tabla 1 Escala de Likert .....</b>	<b>26</b>
<b>Tabla 2 Expertos Validadores .....</b>	<b>26</b>
<b>Tabla 3 Resumen de Alfa de Cronbach .....</b>	<b>27</b>
<b>Tabla 4 Estadísticas de fiabilidad.....</b>	<b>27</b>
<b>Tabla 5 Propiedades de Inversión .....</b>	<b>30</b>
<b>Tabla 6 Reconocimiento .....</b>	<b>31</b>
<b>Tabla 7 Medición .....</b>	<b>32</b>
<b>Tabla 8 Presentación .....</b>	<b>33</b>
<b>Tabla 9 Revelación.....</b>	<b>34</b>
<b>Tabla 10 Las Finanzas.....</b>	<b>35</b>
<b>Tabla 11 Desempeño Financiero .....</b>	<b>36</b>
<b>Tabla 12 Estados Financieros .....</b>	<b>37</b>
<b>Tabla 13 Inversiones.....</b>	<b>38</b>
<b>Tabla 14 Pruebas de normalidad .....</b>	<b>39</b>
<b>Tabla 15 Pruebas de chi- cuadrado de la Hipótesis General .....</b>	<b>41</b>
<b>Tabla 16 V de Cramer de la Hipótesis General .....</b>	<b>41</b>
<b>Tabla 17 Prueba de chi-cuadrado: Hipótesis Específica 1 .....</b>	<b>42</b>
<b>Tabla 18 V de Cramer de la Hipótesis Específica 1.....</b>	<b>42</b>
<b>Tabla 19 Prueba de chi-cuadrado de la Hipótesis Específica 2 .....</b>	<b>43</b>

<b>Tabla 20 V de Cramer de la Hipótesis Específica 2.....</b>	<b>43</b>
<b>Tabla 21 Prueba de chi-cuadrado de la Hipótesis Específica 3.....</b>	<b>44</b>
<b>Tabla 22 V de Cramer de la Hipótesis Específica 3.....</b>	<b>45</b>

**ÍNDICE DE FIGURAS**

	Pag.
<b>Figura 1 Variable 1: Propiedades de Inversión .....</b>	<b>30</b>
<b>Figura 2 Dimensión: Reconocimiento .....</b>	<b>31</b>
<b>Figura 3 Dimensión: Medición .....</b>	<b>32</b>
<b>Figura 4 Dimensión: Presentación .....</b>	<b>33</b>
<b>Figura 5 Dimensión: Revelación.....</b>	<b>34</b>
<b>Figura 6 Variable 2: Las Finanzas .....</b>	<b>35</b>
<b>Figura 7 Dimensión: Desempeño Financiero .....</b>	<b>36</b>
<b>Figura 8 Dimensión: Estados Financieros .....</b>	<b>37</b>
<b>Figura 9 Dimensión: Inversiones.....</b>	<b>38</b>

## RESUMEN

El trabajo de investigación que se expone a continuación tuvo como objetivo primordial Determinar si las Propiedades de Inversión impacta en las Finanzas en las Empresas Real Estate en el Distrito de San Isidro–2023. El punto de interés de la investigación es que las empresas del rubro Real Estate no reconocen adecuadamente sus activos que son clasificados como propiedades, lo que genera un inadecuado registro contable y afecta la liquidez de las empresas. La investigación utilizó un enfoque de metodología: tipo básico con un nivel explicativo con un enfoque cuantitativo y un diseño no experimental. De manera que el trabajo de campo tuvo como muestra a 50 auditores que auditan las principales empresas Real Estate del distrito de San Isidro; mediante el uso de encuestas como técnica y el cuestionario como herramienta que facilitó los siguientes resultados: existe una correlación entre las propiedades de inversión y las finanzas, justificando para ello un valor de significancia de 0.001 y una prueba de Chi-cuadrado con un valor de 0.769. Como conclusión: se determinó el impacto significativo entre las variables propiedades de inversión y finanzas en las empresas Real Estate del Distrito de San Isidro, 2023.

*Palabras Claves:* Propiedades de Inversión, NIC 40, Finanzas, Estados Financieros.

## ABSTRACT

The research work presented below aimed primarily to determine whether Investment Properties impact the Finances of Real Estate Companies in the District of San Isidro–2023. The point of interest of the research is that Real Estate companies do not adequately recognize their assets that are classified as properties, which leads to inadequate accounting records and affects the liquidity of the companies. The research used a basic type methodology approach with an explanatory level with a quantitative focus and a non-experimental design. Thus, the fieldwork had a sample of 50 auditors who audit the main Real Estate companies in the district of San Isidro; using surveys as a technique and the questionnaire as a tool that facilitated the following results: there is a correlation between investment properties and finances, justifying a significance value of 0.001 and a Chi-square test with a value of 0.769. In conclusion: the significant impact between the investment properties and finance variables in the Real Estate companies of the District of San Isidro, 2023, was determined.

*Key words:* Investment Properties, IAS 40, Finance, Financial Statements

## I. INTRODUCCION

La elaboración de informes financieros conforme a las Normas internacionales de información financiera (NIIF), es crucial para las entidades corporativas, puesto que permite presentar adecuadamente la posición financiera de la empresa y asegura un manejo apropiado de los activos., esto facilitará el registro preciso de las deducciones y adiciones al patrimonio, lo cual repercutirá en el desempeño reflejado en los informes contables. Estas inversiones tienen el potencial de producir ingresos, apreciación de valor o ambos simultáneamente. Cabe resaltar que dichas inversiones no se deben emplear en la producción, provisión de bienes o servicios, propósitos administrativos, ni para ser comercializadas como parte de las operaciones habituales del negocio (Onofre y Negreiros, 2024).

La Norma Internacional de Contabilidad 40 proporciona las directrices para el reconocimiento y la valoración de los activos inmobiliarios de inversión, esto facilita la representación precisa de estos activos en los informes contables. En la industria de bienes raíces, los inmuebles destinados a inversión constituyen un elemento de gran valor económico, por consiguiente, su correcto tratamiento contable es vital para mostrar de manera fidedigna la posición económica actual de la compañía y suministra datos significativos a los interesados de los informes financieros, tales como inversores y prestamistas, para la realización de elecciones económicas.

Una administración financiera apropiada es esencial para asegurar la lucratividad, el desarrollo sostenido y la habilidad para ajustarse a las fluctuaciones del mercado de bienes raíces. La falta de liquidez en las finanzas puede provocar un retraso en la expansión y el progreso de la empresa, lo que a menudo conduce a una restricción en el acceso al crédito y a una disminución en la disponibilidad de efectivo. Esto resulta en la incapacidad para atender los compromisos financieros, lo cual podría generar periodos de inestabilidad (Marcos, 2021).

Una compañía inmobiliaria necesita una estrategia financiera sólida para establecer presupuestos realistas y gestionar los recursos de manera efectiva, esto comprende la gestión de las entradas de dinero, las salidas de fondos, la circulación de efectivo y el monitoreo de los costes operacionales. Un plan financiero sólidamente conformado posibilita que la empresa realice elecciones basadas en información adecuada y prevea potenciales riesgos o retos. En la industria de bienes raíces, frecuentemente se necesitan significativas inyecciones de capital, ya sea para la compra de inmuebles, la realización de proyectos de desarrollo o el crecimiento empresarial; es aquí donde la aplicación de la NIC 40 y la presentación adecuada de los activos circulantes en los estados financieros juegan un papel crucial en fortalecer la confianza de los inversores en la precisión y razonabilidad de los datos contables de la compañía.

## **1.1 Descripción y formulación del problema**

### ***1.1.1. Descripción del problema***

A nivel mundial, en España - Europa según la Universidad de Jaén, Campus Las Lagunillas (2021). En su investigación de la trascendencia en el valor de mercado de los grupos inmobiliarias europeos afirma que desde que el valor razonable surgió con la aplicación de la NIC 40, este, ha sido uno de los cambios más significativo y que ha generado más controversia en el país. Esto como resultado de la utilización continua del criterio de costo histórico debido a la carencia de información. Entre los beneficios del enfoque de valor razonable y los requisitos para su uso efectivo, ya que la medición puede no ser objetiva y brindar información incorrecta.

En América latina, en Chile, según el Programa de Posgrado de la Escuela de Economía y Negocios de la Universidad de Chile. (2023) se visualiza, que las inmobiliarias se oponen al empleo de la NIC 40, aduciendo que la aplicación implica que las empresas necesiten efectuar modificaciones para representar con precisión todos los impactos requeridos para la adecuada valoración del valor justo de los inmuebles categorizados como propiedades de inversión en

los informes financieros. Otros obstáculos identificados para la implementación de la Norma Internacional de Contabilidad 40, incluyen los gastos asociados con la capacitación de colaboradores, mercados con una capacidad de valoración de bienes inmuebles más limitada, escasez de expertos cualificados en el sector de las valoraciones inmobiliarias. y el costo elevado en las asesorías técnicas.

En el Perú, la industria de la propiedad inmobiliaria ha registrado un notable progreso en años recientes y sostiene elevadas proyecciones de desarrollo futuro. Esto ha llevado a que inversores de Perú y de otros países evalúen la posibilidad de realizar inversiones en centros comerciales y construcciones diseñadas específicamente para el arrendamiento. Al respecto, Ministerio de Economía y Finanzas [MEF] (2023) señala que el fin de la NIC 40 es determinar las normas contables aplicables a las propiedades de inversión, así como las exigencias para la presentación de la información pertinente. Las Propiedades de Inversión son utilizadas para la obtención de rentas, plusvalía o ambas; por lo que generan flujos de efectivos y son medidas inicialmente de acuerdo con el costo.

Tras el reconocimiento inicial, si tomaran la decisión de aplicar las Propiedades de Inversión, la empresa debe adoptar la medición ya sea por el modelo del valor razonable o el modelo del costo para todas sus propiedades de inversión, (MEF 2023). La aplicación de la NIC 40 en una empresa inmobiliaria peruana puede tener varios impactos significativos en sus finanzas, dado que, con la valoración al valor razonable, puede diferir en el balance general con el valor contable histórico. Para la divulgación de los datos financieros, se debe divulgar la valoración, los ingresos generados, los costos asociados y otros aspectos relevantes. Esto afecta directamente la percepción de los inversionistas.

Al nivel local, Aranda (2016) en su artículo científico de la Pontificia Universidad Católica del Perú [PUCP] menciona que el sector inmobiliario ha mostrado progresos

significativos en los últimos años y mantiene proyecciones de crecimiento, lo cual motiva a inversores locales e internacionales a contemplar en invertir en los centros comerciales y edificaciones netamente para el arrendamiento.

En las compañías de Real Estate en el Distrito de San Isidro, existe la disyuntiva de implementar la NIC 40 en la elaboración de los Estados Financieros, puesto que luego de cumplir los requisitos para la aplicación, según sea el objetivo de la empresa deben evaluar el impacto que pueda generar el reconocimiento y el tratamiento contable y cómo esto afecta a la valoración de las propiedades en el ESF y al beneficio o déficit que pueda manifestarse en la ER. El impacto también influirá en la valoración de las propiedades, la transparencia financiera, la gestión de la deuda y del capital, las ratios financieros y formulación de decisiones estratégicas para el mediano y largo plazo.

Todo lo anteriormente mencionado sucede a raíz que no se aplican políticas y normas contables, proceso, en el cual se reconocen, miden y se presentan los activos que se categorizan como propiedades de inversión. Esto ocurre por falta de conocimiento en normas internacionales financieras por el departamento de contabilidad y finanzas. De continuar sin implementar políticas para la correcta medición y presentación, la compañía seguirá registrando mal las operaciones.

Con el fin de solucionar esta problemática, se propone que las empresas inmobiliarias implementen políticas contables alineadas a la NIC 40 las mismas que son exigidas por la Resolución de Consejo Normativo de Contabilidad N.º042-2021-EF30 del 30 de diciembre de 2021, donde se manifiesta que la implementación de esta normativa será de aplicación obligatoria para las empresas peruanas a partir del 01 de enero de 2022. Tal implementación potenciaría la comparabilidad y la claridad en los informes financieros y las Propiedades de

Inversión serían valoradas bajo la valorización justa (valor razonable) ayudando a mitigar los riesgos y dando así confianza a los inversionistas.

### ***1.1.2. Formulación del problema***

#### **1.1.2.1. Problema principal**

¿De qué manera las Propiedades de Inversión impactan en las Finanzas en las Empresas Real Estate en el Distrito de San Isidro – 2023?

#### **1.1.2.2. Problemas específicos**

¿De qué manera las Propiedades de Inversión impactan en el desempeño financiero en las Empresas Real Estate en el Distrito de San Isidro – 2023?

¿De qué manera las Propiedades de Inversión impacta en los Estados Financieros en las Empresas Real Estate en el Distrito de San Isidro – 2023?

¿De qué manera las Propiedades de Inversión impacta en las Inversiones en las Empresas Real Estate en el Distrito de San Isidro – 2023?

## **1.2 Antecedentes**

### ***1.2.1. A nivel internacional***

Ruíz (2019), Colombia, en su artículo científico de la Universidad de Bogotá Jorge Tadeo Lozano [UTADEO], tiene como objetivo analizar la tasación en la evaluación subsiguiente de los activos de inversión inmobiliaria según la NIC 40 y las propiedades, planta y equipo bajo NIC 16. Se utilizó la metodología cualitativa porque se realizó la comparación de las normas NIC 40 y NIC 16 en la evaluación subsecuente de los activos y el examen de la divulgación de los datos financieros. La investigación concluyó que para el investigador las propiedades de Inversión deben ser medidas al modelo del costo puesto que no incide en los

informes financieros en cuanto a las ganancias no concretadas, ni se originan costos por la tasación de los inmuebles previo a su comercialización.

Osinaga (2021), Nicaragua, en su artículo científico en la Revista científica de FAREM – Estelí, busca establecer la función que desempeñan las finanzas en diversas teorías organizacionales y entender en qué punto las teorías financieras comienzan a diferenciarse, así como el papel específico que cada una juega dentro del ámbito financiero. La investigación parte de un análisis teórico desde los comienzos de las teorías administrativas, concluyendo que las teorías Científicas, Humanas, Funcionales, etc. cumplen un rol y tienen una conexión directa con el ámbito financiero. Además, las finanzas desempeñan un papel crucial en la planificación, gestión, liderazgo y supervisión de las operaciones financieras, y tienen un impacto significativo en la capacidad de las empresas para generar ganancias.

Jaramillo (2019), Ecuador, en su tesis de pregrado de la Universidad Central del Ecuador. Presenta como objetivo general examinar las operaciones económicas de la empresa “SOPORTEC S.A.” para plantear un diseño que facilite la mejora de la situación financiera. La metodología aplicada fue descriptiva, explicativa. Tuvo como como conclusión que la compañía presentaba niveles bajos de rentabilidad y problemas de liquidez, deudas excesivas, poniendo en riesgo a la entidad.

### ***1.2.2. A nivel nacional***

Contreras et al (2022), en su proyecto de competencia profesional de la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas [UPC], tiene como problemática el incorrecto tratamiento contable de las Propiedades de Inversión. Tuvo como metodología cualitativa, utilizando la técnica de entrevistas a profundidad. Por lo que se realizaron indagaciones con la empresa en investigación y así verificar si la empresa dispone de prácticas contables en conformidad con la NIC 40. Se realizaron entrevistas para recopilar información y poder formular la

problemática y desarrollar soluciones para abordarla. Concluyendo que la empresa presentaba carencias en los Estados Financieros, resultando en información financiera no fidedigna; carecían de políticas contables formalmente establecidas y alineadas con la NIC 40, por lo que no información financiera no era fiable.

Huaripata y Risco (2021), en su tesis de pregrado de la Universidad César Vallejo [UCV] El propósito de este estudio fue determinar la conexión entre la responsabilidad social corporativa y el desempeño financiero en las instituciones educativas privadas de Huancayo Metropolitano durante el año 2021. La investigación se caracterizó por ser aplicada, de tipo correlacional, no experimental y descriptiva transversal, enfocándose en una población compuesta por 60 instituciones educativas privadas de Huancayo Metropolitano. La recolección de datos se realizó a través de encuestas, utilizando un cuestionario que fue validado por cuatro expertos y analizado con el software SPSS V25. La investigación concluyó que hay una relación directa y significativa entre la responsabilidad social corporativa y el rendimiento financiero. Se observó que es beneficioso para las instituciones educativas privadas de Huancayo Metropolitano integrar políticas y prácticas de responsabilidad social corporativa en sus operaciones, ya que se demostró en este estudio que dicha integración contribuye a la mejora de su rendimiento financiero.

Barrón (2020) en su tesis de pregrado [UPC]. Tiene como objetivo analizar las propiedades de inversión a valor razonable y ver qué efecto produce en las empresas objeto de estudio. La metodología aplica fue Cualitativa, utilizando como instrumentos entrevistas y cuestionarios. Concluye la investigación mencionando que la aplicación de la NIC 40 favorece en las etapas de planeamiento, financiamiento y en las inversiones de la empresa, esto debido al flujo de efectivo y mayor liquidez

### ***1.2.3. A nivel local***

Grández (2021), en su tesis de pregrado [UCV], tuvo como objetivo principal establecer la correlación entre el reconocimiento a la ejecución de inversiones (REI) y la ejecución presupuestal de inversiones en la Municipalidad Provincial de San Martín (MPSM) durante los años 2019-2021. El estudio se clasificó como básico con una orientación cuantitativa, utilizando un diseño no experimental, transversal y descriptivo correlacional. La muestra incluyó 28 inversiones en 2019, 53 en 2020 y 33 en el primer trimestre de 2021, y se empleó una matriz de recolección de datos como herramienta para recabar información. Los hallazgos revelaron que, en 2019, la MPSM no alcanzó la meta de REI, es decir, no llegó al 70% de ejecución esperado. Sin embargo, en 2020 y 2021, la municipalidad sí cumplió con las metas de REI, superando los umbrales de ejecución establecidos por el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF). Se concluyó que hay una relación muy fuerte y positiva ( $r=0.998$ ) entre las variables en 2019 con una significancia ( $0.000 < 0.05$ ); en 2020, la relación fue moderadamente positiva ( $r=0.663$ ) con una significancia ( $0,000 < 0.05$ ); y para el primer trimestre de 2021, la relación entre las variables fue positiva pero débil ( $r=0.146$ ) y no significativa ( $p > 0.05$ ).

Pardave y Paredes (2020), en su tesis de pregrado [UPC]. Tuvo como objetivo elaborar los límites y métodos de valoración para efectuar el manejo contable y fiscal de las Propiedades de Inversión, las cuales se clasifican como activos no corrientes, asegurando que la posición financiera y económica de las empresas sea fiable y de gran relevancia. Esto facilitará la toma de decisiones más acertadas, puesto que el sector inmobiliario es un mercado atractivo tanto para propietarios de viviendas como para inversionistas. El tipo de investigación fue mixta la cual consistió en realizar entrevistas a profundidad (cualitativa) y encuestas (cuantitativa).

La tesis tuvo como conclusión que las Propiedades de Inversión tienen un efecto significativo en los estados financieros y en el Impuesto a la Renta, ya que su valoración se realiza a valor razonable, lo que repercute en un incremento de los activos no corrientes en el

Balance General. Asimismo, se produce un incremento en los ingresos reflejados en la Cuenta de Resultados, lo que conduce a un aumento en las ganancias del periodo.

Jiménez (2020), en sus tesis de pregrado, [UCV], planteó como objetivo establecer cómo las propiedades de inversión influyen en el valor justo de las empresas objeto del estudio. Tiene como metodología el diseño no experimental transversal. Como población tuvo a 200 compañías constructoras, quedando como muestra 50 profesionales del área de contabilidad a quienes se realizó una encuesta. La investigación tuvo como conclusión que las propiedades de inversión afectan el valor justo de las empresas Inmobiliarias del distrito de Los Olivos, por lo que es esencial evaluar y determinar de manera precisa el valor justo de las propiedades de inversión en el mercado, lo cual resultaría en estados financieros que reflejen información veraz y contribuiría a la optimización de las finanzas.

### **1.3 Objetivos**

#### ***1.3.1. Objetivo General***

Determinar si las Propiedades de Inversión impacta en las Finanzas en las Empresas Real Estate en el Distrito de San Isidro–2023.

#### ***1.3.2. Objetivos específicos***

Determinar si las Propiedades de Inversión impactan en el desempeño financiero en las Empresas Real Estate en el Distrito de San Isidro – 2023.

Determinar si las Propiedades de Inversión impacta en los Estados Financieros en las Empresas Real Estate en el Distrito de San Isidro – 2023.

Determinar si las Propiedades de Inversión impacta en las Inversiones en las Empresas Real Estate en el Distrito de San Isidro – 2023.

## 1.4 Justificación

El presente estudio se justifica teóricamente debido a que se fundamentará en las teorías de las Propiedades de inversión y la teoría de las Finanzas, para comprender y establecer una relación entre ambas variables, buscando para así demostrar el efecto que generaría la adopción de este estándar financiero internacional en compañías Real Estate en el distrito de San Isidro. Hernández, et al (2020), argumenta que la justificación teórica se refiere a la fundamentación o argumentación de una investigación, que tiene como propósito generar intercambio de ideas sobre un conocimiento existente, comparando teorías y resultados.

En la justificación metodológica tendrá como base la relevancia, validez y confianza en los métodos de investigación elegidos. Se recopilará datos que serán utilizados para el análisis del impacto de las propiedades de inversión en las finanzas, proporcionando así hallazgos significativos para el campo de investigación. Hernández, et al (2014), indica que la justificación metodológica argumenta y explica las razones por las que se ha escogido ciertos métodos para la investigación a realizar y cómo esta proporcionará resultados fidedignos.

En términos de justificación práctica, se enfocará en la aplicación real y fidedigna de los resultados de la investigación en la ejecución y toma de decisiones estratégicas de las compañías para la mayor rentabilidad y la maximización del rendimiento de las inversiones, influyendo directamente en las ganancias e incrementando su valor en el mercado peruano. Bernal (2010) afirma que la justificación práctica se refiere a cómo los resultados obtenidos de las investigaciones pueden ser aplicados en un contexto real, resolviendo problemas en particular.

Se justifica socialmente por el impacto que la aplicación de la presente investigación podría tener en la economía y la sociedad; ya que las decisiones de inversión en el Distrito de San Isidro aportarían en el desarrollo y promoción del distrito, por la mayor afluencia de

personas en las edificaciones. Hernández et al (2014) expone que las investigaciones deben tener una justificación social ya que deben tener relevancia y utilidad social; y cómo los hallazgos del estudio benefician a la sociedad.

La puesta en marcha de políticas y normas contables dentro de las compañías ayudarán a la obtención de una mejor valuación de propiedades de inversión y a su vez aumentará la liquidez. Asimismo, los resultados generados permitirán desarrollar investigaciones posteriores respecto a la implementación de la NIC 40 u otras normas y la manera en que estas afectan los balances económicos de las corporaciones peruanas.

## **1.5 Hipótesis**

### ***1.5.1 Hipótesis General***

Las Propiedades de Inversión impacta de manera significativa en las Finanzas en las Empresas Real Estate en el Distrito de San Isidro – 2023.

### ***1.5.2 Hipótesis específicas***

Las Propiedades de Inversión impactan de manera significativa en el desempeño financiero en las Empresas Real Estate en el Distrito de San Isidro – 2023.

Las Propiedades de Inversión impactan de manera significativa en los Estados Financieros en las Empresas Real Estate en el Distrito de San Isidro – 2023.

Las Propiedades de Inversión impactan de manera significativa en las Inversiones en las Empresas Real Estate en el Distrito de San Isidro – 2023.

## II. MARCO TEÓRICO

### 2.1 Bases Teóricas sobre el tema de investigación

#### 2.1.1. *Propiedad de inversiones*

**2.1.1.1 Teorías de inversión.** Según lo indicado por (James Tobin citado por Javier, 2007) la inversión, la teoría “q” describe como las empresas toman decisiones de inversión, basándose en invertir solo si el valor del mercado de la inversión supera el costo de sustitución del plan de inversión. Asimismo, la conexión entre la "q" de Tobin y la inversión, (James Tobin citado por Montoro et al 2010) está ligado a dos enfoques, el modelo dinámico de decisión de inversión y la evaluación de proyectos. En ambas perspectivas, la inversión incrementa cuando el valor presente de las ganancias es superior a los costos marginales de la inversión.

**2.1.1.2. Conceptos de Propiedad de Inversión.** Según el Ministerio de Economía y Finanzas [MEF] (2023) en la página 1, párrafo 5, de la Norma Internacional de Contabilidad [NIC 40] se caracteriza como activo de inversión un predio o una edificación que tenga como fin obtener plusvalía o rentas a través del arriendo a terceros y que no sea utilizado en las operaciones cotidianas o que no se empleen en las operaciones administrativas y de gestión de la empresa; o en caso de que el comercio de inmuebles constituya la actividad comercial principal de la compañía. Asimismo, Según la revista Actualidad Empresarial (2021) constituye un inmueble, ya sea un terreno o una construcción, o una sección de una construcción, o ambos, retenida por el propietario o por el arrendatario bajo un derecho de uso como un activo con el propósito de generar ingresos por alquiler o incremento en el valor del capital, o para ambos objetivos.

Según la Publicación del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público [IPSASB] (2019) indica que las Propiedades de Inversión son bienes raíces que, en posesión del propietario o del arrendatario sean acordadas tengan el propósito de generar

rentas de alquiler o corrientes de ingresos monetarios de manera diferente a otros bienes pertenecientes a la compañía, en lugar de utilizar esos bienes raíces para la fabricación o provisión de bienes y servicios, o para propósitos administrativos. Asimismo, según lo mencionado en el blog del Grupo CPCON (2022) nos informa que una propiedad de inversión es un bien inmueble obtenido para generar ingresos, es decir, su objetivo es obtener un rendimiento de esa inversión. Y esto sucede a través de los ingresos por alquiler o la revalorización.

De igual manera Chinchay en el blog de PKF (2013) en su artículo científico, nos menciona que, si bien el modelo del valor razonable implica el registro de los beneficios no realizados y el reflejo de la volatilidad en el Estado de resultados, esto proporcionaría una representación adecuada de los activos en el Balance General y tendría como finalidad obtener una mejora en la liquidez y un mejor posicionamiento financiero.

### ***2.1.2. Dimensiones de Propiedad de Inversión***

**2.1.2.1 Reconocimiento.** Según el Marco Conceptual de información Financiera (MEF, 2023), el reconocimiento consiste en el procedimiento de incluir un ítem que posea las cualidades de alguno de los elementos pertinentes (activo, pasivo, patrimonio, ingreso o gasto) dentro del balance general o en la cuenta de resultados. El reconocimiento ocurre en uno de los estados financieros, ya sea de forma aislada o como componente de otros elementos, expresado tanto en términos descriptivos como a través de una cifra en dinero, y la adición de esa cifra en uno o varios sumatorios del estado financiero relevante. Esta cantidad registrada en los informes contables se denominará importe en Libros.

Según la (NIC 40, 2023), los activos inmobiliarios de inversión serán reconocidos como activos cuando y únicamente si hay una posibilidad de que tales propiedades produzcan ventajas económicas futuras y, además, se pueda determinar de manera precisa el valor de la

propiedad de inversión. Con relación a lo mencionado, la entidad no incluirá los gastos asociados al mantenimiento rutinario de la propiedad de inversión en el valor contable; estos gastos se reconocerán en los resultados únicamente en el momento en que se efectúen.

**A. Comprobante de pago.** El Banco Continental [BVVA] (s/f), define al comprobante de pago como la documentación que se usa para evidenciar alguna transacción financiera entre dos partes. El comprobante incluye información crucial, tal como la fecha del negocio, la suma a desembolsar, el método de pago utilizado y los detalles de las partes relacionadas. Además, nos ayudan a tener un mejor control financiero en la empresa.

**B. Contratos.** Según Saavedra (2015), revista científica [PUCP], define a los contratos como aquel documento donde se estipula una promesa o un conjunto de promesas, y también nos otorga los términos y condiciones de incumplir dichas promesas, otorgando una resolución o reconociendo la existencia de un deber. En resumen, el contrato otorga derechos y deberes mediante un compromiso recíproco o un intercambio de promesas.

**2.1.2.2. Medición.** El Marco Conceptual de Información Financiera (MEF, 2023), define la medición como el proceso por el cual se cuantifica en términos monetarios alguna partida que haya sido reconocida para que sea incluida en los Estados financieros. Esto exige una base de valoración o un método específico de valoración, es decir, un atributo que la distinga como el costo histórico, el valor justo o el valor de realización del elemento que está siendo medido. Las bases de valoración contempladas pueden variar dependiendo de que elemento se está considerando para la medición. La base o técnica de valoración que las entidades suelen emplear al elaborar sus informes contables es el costo histórico, que normalmente se utiliza en conjunto con alguno de los otros métodos.

**A. Medición inicial.** Según la Norma internacional de Contabilidad 40 [NIC 40] (2023), nos indica que la valoración inicial de los activos inmobiliarios de inversión se

efectuará tomando en cuenta los gastos vinculados a la adquisición. El costo de adquisición incluye el precio de compra y cualquier otro gasto asociado al negocio (tarifas profesionales, servicios jurídicos, tributos y otros costos relacionados con la operación).

**B. *Medición posterior.*** Según la [NIC 40] (2023), nos aclara que la valoración subsiguiente de la propiedad de inversión se llevará a cabo utilizando el modelo de valor justo o el modelo de costo, y se implementarán dichas políticas en la totalidad de sus activos inmobiliarios de inversión. Un cambio en las políticas solo se efectuará conforme a la NIC 8, cuando tal modificación resulte en que los informes financieros ofrezcan datos más fiables y pertinentes acerca de las operaciones.

**2.1.2.3. Presentación.** Según la Norma internacional de contabilidad 1 (NIC 1, 2023), caracteriza a la presentación como la manifestación exacta y organizada de los datos financieros de una entidad ha determinado corte de periodo. Estas deben reflejar de manera adecuada la posición financiera y ello implica una representación veraz de los efectos de las operaciones llevadas a cabo en ese periodo. De acuerdo con lo mencionado, los informes contables deberán poseer una organización sistemática de la posición financiera y del desempeño económico de la entidad, con la finalidad principal de que sean comparables, tanto con informes financieros previos de la misma entidad como con los informes de otras organizaciones.

**A. *Estado de situación financiera.*** De acuerdo con el blog de Alegra (s/f), Sistema de contabilidad, el Estado de situación financiera constituye una lista o resumen de los activos de la empresa, sus obligaciones y la especificación de su capital, categorizados respectivamente como Activo, Pasivo y Patrimonio. Anteriormente este informe era denominado "Balance General", sin embargo, conforme a las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera), actualmente se le designa como "Estado de situación financiera".

**B. Estado de resultados.** Tal como se menciona en la página de Comunidades Digitales para el aprendizaje en educación superior [CODAES] (s/f), se define al estado de resultados como uno de los estados financieros que elabora una organización a lo largo de un periodo contable o fiscal específico, revelando principalmente las entradas financieras, costes y desembolsos, para poder así obtener o calcular el beneficio o la pérdida resultante de las operaciones que se generaron en dicho periodo. Además, esta información nos ayuda a evaluar con ciertos indicadores (ratios) la rentabilidad de la empresa a futuro.

**2.1.2.4. Revelación.** El Marco Conceptual para la preparación y presentación de información financiera [MEF] (2023), define a la revelación como la obligación de las entidades de informar detalladamente en sus estados financieros sobre cualquier aspecto relevante de sus propiedades de inversión. Esto incluye la metodología de medición utilizada (ya sea al costo o al valor razonable), los cambios en el valor de las propiedades durante el periodo, y las estrategias de inversión relacionadas. La finalidad de estas revelaciones es proporcionar transparencia y permitir a los usuarios de los estados financieros evaluar la influencia de las propiedades de inversión en la salud financiera y en el desempeño económico de la entidad.

**A. Notas a los estados financieros.** Según la [NIC 40] (2023), la organización deberá indicar en las notas adjuntas a los informes contables si utiliza el modelo de valor justo o el modelo de costo, y si la clasificación presenta complicaciones, también se debe divulgar los lineamientos establecidos por la entidad para diferenciar entre las propiedades de inversión ocupadas por el propietario y las propiedades destinadas a la venta durante las operaciones habituales.

**B. Ratios.** Según Gálvez (2023), en su blog científico, menciona que los ratios en las inversiones inmobiliarias son una relación entre dos montos, que nos permite comparar

diferentes propiedades de una forma más sencilla, compararlos con ciertos valores que nos permiten conocer posible rendimiento de alguna inversión y además nos permite identificar como está yendo nuestra inversión o que tan rentable está siendo para la entidad. Así poder identificar los puntos de mejora y poder aplicarlos en el plan de acción de la compañía.

### **2.1.3. Finanzas**

**2.1.3.1. Teorías de finanzas.** Según García (2016) las finanzas, es una disciplina dentro de la economía que está descrito como el agrupamiento de operaciones comerciales vinculadas con los fondos de las empresas, las instituciones bancarias y el mercado bursátil. El objetivo de las finanzas es aumentar el valor para los accionistas o dueños mediante decisiones tácticas que gestionan, regulan, emplean y dirigen el dinero y otros activos, fomentando así el crecimiento económico y la prosperidad social.

**2.1.3.2 Conceptos de finanzas.** La Universidad Autónoma del Perú (2023), en su blog, describe a las finanzas cómo el uso y administración los recursos de la empresa para llegar a sus objetivos y potenciar su rentabilidad. Dentro de una empresa el área de finanzas elabora los presupuestos, gestiona el fondo de maniobra, analiza las iniciativas de inversión y supervisa los gastos de la empresa. Por otra parte, el Centro Europeo de Postgrado y Empresa – [CEUPE] (2023) indica que las finanzas tienen como objetivo alcanzar la correcta administración del capital, manteniendo un buen control de los recursos de la empresa, cumpliendo así las metas propuestas. Tiene 4 tipos de finanzas: Finanzas públicas, Finanzas Privadas, Finanzas Internacionales y Finanzas corporativas.

La Universidad Internacional de La Rioja [UNIR] (2023), examinan cómo los agentes económicos toman decisiones relacionadas con la adquisición de recursos, la inversión, el ahorro y la generación de ingresos. Las finanzas son utilizadas para el registro de los Estados Financieros y la contabilización de los recursos financieros, patrimonio y operaciones

realizadas y los resultados obtenidos. Teniendo como objetivo principal maximizar las ganancias y obtener una mayor rentabilidad. Asimismo, Ponce et al (2019), menciona que las finanzas se encargan de la gestión y la maximización de los flujos de efectivo referente al financiamiento, inversiones, etc. Optimizando el valor de la empresa y asegurando que la compañía cumple con sus obligaciones financieras.

#### **2.1.4. Dimensiones de Finanzas**

**2.1.4.1. Desempeño financiero.** Southern New Hampshire University [SNHU] (2023), expone al desempeño financiero como la forma en que los indicadores económicos muestran la eficacia con la que una entidad alcanza sus metas financieras, considerando la rentabilidad, el retorno sobre la inversión y las ventas. De esta manera, el rendimiento financiero de una empresa puede fluctuar en función de su capacidad o su desempeño deficiente. Para evaluar la salud económica y financiera de una empresa, es crucial llevar a cabo un análisis financiero; así, dicho análisis se considera uno de los factores esenciales para determinar el éxito de una empresa a través de la rentabilidad, que es la habilidad de una empresa para generar ganancias después de efectuar diversas inversiones.

**A. Eficiencia.** Según Economipedia (2020) nos define a la eficiencia como un sistema de reparto de recursos, se contempla como la alternativa óptima entre todas las disponibles. Además, nos dice que la eficiencia se puede dividir en dos categorías: la eficiencia en la producción y el consumo, y la eficiencia en el intercambio. La evaluación de la eficiencia es importante para identificar con exactitud el reparto de los recursos y distintos factores de la operación de la mejor manera posible.

**B. Eficacia.** Según Thompson (2008) nos comenta que se habla de eficacia solo cuando se haya alcanzado los objetivos planificados y menciona que la eficacia no mide el trayecto del inicio al fin del objetivo, sino solo analiza el resultado final y que tanto se demoró

en lograr los resultados obtenidos. En resumen, la eficacia sería un indicador del alcance de los objetivos.

**2.1.4.2. Estados Financieros.** El Marco Conceptual de información Financiera [MEF] (2023) argumenta que los estados financieros son resúmenes ordenados de manera cualitativa y cuantitativa de los datos económicos que dispone la compañía a un determinado periodo, esta información se agrupa mediante procedimientos de reconocimiento de los eventos económicos, su estimación y documentación. Los informes contables suelen elaborarse bajo el supuesto de empresa en marcha, lo que significa que la organización no planea disolver o reducir de manera considerable sus actividades. La información presentada en los estados financieros debe cumplir con ciertas características (relevancia, reflejo exacto de la posición económica, comprensibilidad, comparabilidad, etc.) para satisfacer los requerimientos de decisión de los usuarios de los informes contables.

Asimismo, para el Banco Central de Reserva del Perú (s/f), los Estados financieros son resúmenes que contienen la información contable de una entidad, dónde se evidencian eventos contables, registros y la valoración monetaria. Las cuentas contables son denominadas por el Plan General de Contabilidad. Los datos divulgados en los Informes Financieros deben incluir los detalles de sus activos, pasivos, capital, gastos e ingresos para los terceros interesados.

**A. Liquidez.** El Banco Santander (s/f) define a la liquidez como la habilidad que tiene cierto activo para transformarse en efectivo sin sufrir una depreciación en su valor. Cuando se habla de liquidez en una compañía, alude a la habilidad que posee para satisfacer sus compromisos financieros a corto plazo, esto implica que la organización pueda contar con la facultad de que sus activos líquidos puedan convertirse en efectivo sin perder su valor y estos superen a sus gastos y obligaciones.

**C. Solvencia.** El banco Santander (s/f) define a la solvencia como la capacidad que tiene un individuo o entidad para satisfacer sus compromisos financieros, es decir es capaz de hacer frente a sus obligaciones actuales o venideras. La solvencia financiera se refiere a un factor por el cual le brinda al acreedor la posibilidad de evaluar la solvencia de un deudor y tomar decisiones sobre si es conveniente o no realizar operaciones con ese tercero.

**2.1.4.3. Inversiones.** GBM Academy (2022) expone como el acto de adquirir bienes que se aprecian en valor a lo largo del tiempo y ofrecen retornos a través de ingresos por pagos o beneficios de capital, y puede llevarse a cabo de varias maneras, consiste en seguir planes de manera cuidadosa para poder hacer posible y lograr algunas metas específicas. En términos generales, la inversión lo podemos resumir en la colocación de cierta cantidad de dinero y/o capital en alguna iniciativa económica, proyecto u operación con el propósito exclusivo de lograr una ganancia económica o ventaja en un periodo establecido.

**A. Rentabilidad.** El banco Continental [BBVA] (s/f) define a la rentabilidad de una compañía como un indicador sumamente esencial para juzgar su eficacia y gestión con la que lleva su dinero. Para tener un mayor entendimiento nos menciona que una compañía únicamente se considera lucrativa cuando sus ingresos exceden a sus costes y desembolsos para la generación de su operación, lo que hace que pueda obtener una ganancia consistente en un largo plazo a través del tiempo.

**B. Utilidad.** Según “El Economista” (2023), en su Blog, define a la utilidad como el dinero que obtiene la empresa como ganancia de una actividad, una vez hayan sido descontado los gastos. Entonces puede haber 2 formas de aumentar la utilidad que genera la empresa, una sería generando mayor cantidad de ventas a través de estrategias comerciales y la otra sería la reducción de costos del producto.

### III. MÉTODO

#### 3.1 Tipo de Investigación

##### 3.1.1. *Tipo básica o pura*

La Universidad Veracruzana (UV, 2023) sostiene que la Investigación tipo básica o pura es un tipo de enfoque investigativo que se lleva a cabo para incrementar el conocimiento sobre un tema en específico. Tiene como finalidad plantear teorías innovadoras o modificar las ya establecidas, enriqueciendo los saberes científicos y/o filosóficos, sin contrastarlos con la faceta aplicada.

##### 3.1.2. *Nivel*

La profundidad del estudio actual es explicativa, ya que, luego de recopilar los datos, se deducirá y se expondrá la razón por la cual la variable independiente, Propiedades de Inversión, influye en la variable dependiente, las finanzas. Para Ramos (2020) La investigación explicativa se enfoca en determinar las razones detrás de los fenómenos físicos o sociales, centrándose en explicar el por qué ocurren eventos o determinadas relaciones.

##### 3.1.3. *Enfoque Cuantitativo*

Según Ramos (2020) este enfoque tiene como finalidad explicar los fenómenos mediante la recolección y evaluación de información cuantitativa. Utiliza métodos como estadísticas, encuestas y censos para recoger los datos. Estos métodos permiten a los investigadores medir las relaciones entre las variables y establecer hipótesis que pueden probarse de manera empírica.

##### 3.1.4 *Diseño de la investigación.*

En la investigación actual acerca de las Propiedades de inversión, se optó por un diseño de tipo no experimental, teniendo como finalidad comprender la influencia que genera las Propiedades de Inversión en las Finanzas. Según Hernández et al. (2007) La investigación de

tipo no experimental se fundamenta en la observación de fenómenos y recopilación de información para posteriormente analizarlos.

El diseño utilizado será el Método transversal o transeccional, dado que la información se recopilará en un solo momento. Para Hernández et al. (2007) las investigaciones transversales se distinguen por la acumulación de información en un momento en específico o particular, con el propósito de describir las variables y examinar su efecto en un momento determinado.

### **3.2 Ámbito temporal y espacial**

#### ***3.2.1. Ámbito temporal***

La duración del estudio actual para la recopilación de datos fueron los meses de marzo y abril del 2023.

#### ***3.2.2. Ámbito espacial***

La investigación se realizará en el distrito de San Isidro en el año 2023.

### **3.3 Variables**

#### ***3.3.1. Variables y dimensiones de la investigación***

##### **3.3.1.1. Variable Independiente: Propiedades de Inversión.**

**A. Definición conceptual.** Según la definición del [IPSASB] (2019), las Propiedades de Inversión se refieren a inmuebles cuya tenencia, ya sea por el propietario o por el arrendatario, está acordada con el propósito de generar rentas de alquiler o corrientes de ingresos monetarios de manera diferente a otros bienes pertenecientes a la compañía. Estos inmuebles no son utilizados para la fabricación o entrega de bienes y servicios, ni para propósitos de gestión.

**B. Definición operacional.** La variable independiente Propiedades de Inversión, como instrumento fundamental para implementar el proceso de reconocimiento, medición, presentación y revelación de la información contable.

### **3.3.1.2. Variable dependiente: Las Finanzas**

**A. Definición conceptual.** La Universidad Autónoma del Perú (s/f), en su blog nos explica que las finanzas se refieren al uso y gestión de los activos de una compañía con el objetivo de lograr sus metas y aumentar su rentabilidad. Dentro de una empresa, el área de finanzas se encarga de elaborar presupuestos, gestionar el capital de trabajo, evaluar proyectos de inversión y controlar los costos empresariales.

#### **B. Definición operacional.**

La variable dependiente Las Finanzas mejora el Desempeño Financiero, los EE.FF. y las Inversiones las cuales son fundamentales para incrementar la liquidez en la empresa.

## **3.4 Población y muestra**

### **3.4.1. Población**

La población se compone de 80 profesionales auditores financieros de las 10 empresas del sector Real Estate con domicilio en el distrito de San Isidro, López (2012) define como población al conjunto de individuos, eventos u objetos que el investigador desea conocer. De igual forma Gómez (2018) indica que es de gran relevancia definir correctamente la población para con la obtención de la información se pueda generalizar y extrapolar los resultados.

**3.4.1.1. Criterio de inclusión.** En la investigación se considerará profesionales que auditan empresas que cuenten como activos a las Propiedades de Inversión ubicadas en el distrito de San Isidro se incluirá a las empresas que se dedican al alquiler y arrendamiento.

**3.4.1.2. Criterio de exclusión.** En la investigación excluirémos a profesionales que auditen empresas que tienen como activos a las Propiedades de Inversión, pero que sean dichas empresas sean netamente Constructoras.

### **3.4.2. Muestra**

López (2012) manifiesta que la muestra como un parte de la población de la cual se realizará el estudio. Para la determinación de la muestra es importante tener en claro el objetivo y la naturaleza de la investigación, puesto que los resultados deben ser significativos y relevantes para generalizar los hallazgos a la población.

La recolección de datos se llevó a cabo por medio del método de encuesta, con el uso del cuestionario como instrumento, el cual contiene enunciados mediante los cuales los encuestados manifiestan el nivel de conformidad o disconformidad, estas respuestas serán medidas en la escala de Likert. Se tendrá como muestra a 50 profesionales que auditan empresas del rubro Real Estate.

**3.4.2.1 Muestreo:** Según Vásquez (2019) El muestreo es un método estadístico empleado para elegir un determinado conjunto de sujetos pertenecientes a una comunidad más amplia, de interés de manera que los resultados obtenidos de la muestra puedan ser generalizados a la población de la cual se extrajo. El muestreo no probabilístico es empleado cuando al investigador le es difícil obtener la muestra por el método probabilístico, la elección de los individuos está basado en el juicio personal del investigador.

El muestreo no probabilístico por conveniencia se basa en elegir elementos que son de utilidad para la muestra de la investigación, esto con el fin de que al investigador le sea más factible examinar a los individuos por cercanía o facilidad de contacto.

Para el desarrollo de la presente investigación, se utilizará el método de muestreo no probabilístico por conveniencia. Este enfoque nos permitirá seleccionar a los participantes de manera conveniente, considerando su disponibilidad y accesibilidad, lo que facilitará la recolección de datos para la investigación.

El cuestionario será dividido en las (7) dimensiones siguientes:

- Reconocimiento
- Medición
- Presentación
- Revelación
- Desempeño Financiero
- Estados Financieros
- Inversiones

### **3.5 Instrumentos**

#### **3.5.1. Técnica**

Con el propósito de evaluar la influencia de los bienes de Inversión en la salud financiera de las compañías Real Estate del distrito de San Isidro 2023, se utilizará el método de la encuesta para la obtención de información relevante de los factores objeto de investigación. García (1993) señala que el sondeo representa un método cuantitativo que recopila información definida por la interacción directa con los encuestados a través de preguntas predeterminadas.

#### **3.5.2 Instrumento**

En el estudio emplearemos la herramienta del cuestionario, que estará basado en 30 enunciados que comprenderán las variables y las dimensiones, medidas bajo la escala de Likert. Para el elemento independiente “Propiedades de Inversión” abarcará 17

enunciados y para el elemento dependiente “Las Finanzas” 13 enunciados del cuestionario. Según Hurtado (2010), el cuestionario constituye un instrumento esencial en el proceso de investigación., ya que permite recopilar información relevante sobre un tema específico. Consiste en una serie de preguntas cuidadosamente formuladas para la obtención de datos significativos que contribuyan al análisis y comprensión del evento, situación o temática en cuestión. Su aplicación adecuada garantiza la obtención de información precisa y útil para el investigador.

**Tabla 1**

*Escala de Likert.*

<b>Escala de Likert</b>	<b>Respuestas</b>
1	Totalmente en desacuerdo
2	En desacuerdo
3	Ni de acuerdo, ni en desacuerdo
4	De acuerdo
5	Totalmente en de acuerdo

### **Validez**

La validez de la investigación ha sido respaldada por la exhaustiva revisión realizada por 3 expertos docentes pertenecientes a la Universidad Nacional Federico Villareal, quienes analizaron detalladamente cada variable, indicador y dimensión de los enunciados del cuestionario, para evaluar la interrelación entre los métodos de investigación empleados en este estudio.

**Tabla 2**

*Expertos Validadores*

N°	Grado del Experto	Nivel de vigor	Observación
1	Dr. Rueda Peves Justo	Aplicable	Presenta suficiencia
2	Dr. Walter Gregorio Ibarra Fretell	Aplicable	Presenta suficiencia
3	Dr. Raul Carhuamaca Borda	Aplicable	Presenta suficiencia

*Nota.* Elaborado por la autora

### **Confiabilidad**

Para el cuestionario que refiere a las variables independiente y dependiente, que contempló 30 enunciados, precisado por medio de Alfa de Cronbach arrojó el resultado de 0.958. Por consiguiente, la herramienta se consideró con una calificación “excelente” (Muñoz, 2019).

### **Tabla 3**

*Resumen de Alfa de Cronbach*

Precisión del Alfa de Cronbach	
Alfa de Cronbach	Consistencia Interna
Coef. alfa $\geq 0.9$	Excelente
Coef. alfa $\geq 0.8$	Bueno
Coef. alfa $\geq 0.7$	Aceptable
Coef. alfa $\geq 0.6$	Cuestionable
Coef. alfa $\geq 0.5$	Pobre
Coef. alfa $\leq 0.5$	Inaceptable

**Tabla 4***Estadísticas de fiabilidad*

Alfa de Cronbach	Alfa de Cronbach basada en elementos estandarizados	N de elementos
.958	.964	30

Elaborado: SPSS v29, por la autora.

Nota: La fiabilidad del instrumento se constató en 95.80% tal como se verifica en la tabla #, lo que significa que al ejecutar el instrumento en diversos momentos se tendrá como resultado similares respuestas.

### 3.6 Procedimientos

Durante la etapa de recopilación de información, se empleó el cuestionario dirigido profesionales de auditoría financiera que auditan las principales compañías y grupos del rubro Real Estate del distrito de San Isidro. Con el objetivo de mediante el cuestionario, determinar la repercusión que generan los bienes de inversión en dichas compañías. Este cuestionario contiene 30 preguntas diseñadas para evaluar los indicadores y abordar los problemas del objeto de estudio.

### 3.7 Análisis de datos

Al tener los resultados obtenidos del cuestionario efectuado mediante el uso de la plataforma Google Forms, esto fueron descargados en el programa Excel para generar la base de datos, para la evaluación de la información. Luego, estos datos se exportaron al Software estadístico IBM SPSS versión 29, para el tratamiento de la información, dónde se realizó el análisis de las variables de la investigación para establecer la influencia de la NIC 40 en las Finanzas de las compañías Real Estate en el año 2023, dónde se llevó a cabo el análisis de la prueba de Chi-cuadrado, esta prueba estadística permitió determinar la asociación significativa

entre la variable 1 y variable 2. Además, para cuantificar la fuerza de la asociación, se aplicó el V de Cramer, que se derivó de los resultados de la prueba de Chi Cuadrado y proporcionó un valor numérico que indicó la magnitud de la relación entre las variables en estudio.

### **3.8 Consideraciones Éticas**

El estudio será desarrollado respetando los procedimientos éticos establecidos, guardando la confidencialidad asegurada a los encuestados de la muestra; esta información será empleada únicamente en el análisis de la investigación. Asimismo, será realizado bajo el “Código de Ética” Resolución R. N° 2558-2018-CU-UNFV de la Universidad Nacional Federico Villarreal, con el compromiso de que todos los autores junto con sus investigaciones serán citados y parafraseados, evitando así el plagio.

## IV RESULTADOS

Para realizar la exploración de los hallazgos obtenidos de la encuesta dirigida a 50 profesionales en auditoría, se pasó a efectuar el análisis explicativo de las variables investigadas, teniendo en cuenta la información recopilada, de la manera siguiente:

### 4.1 Resultados descriptivos

**Tabla 5**

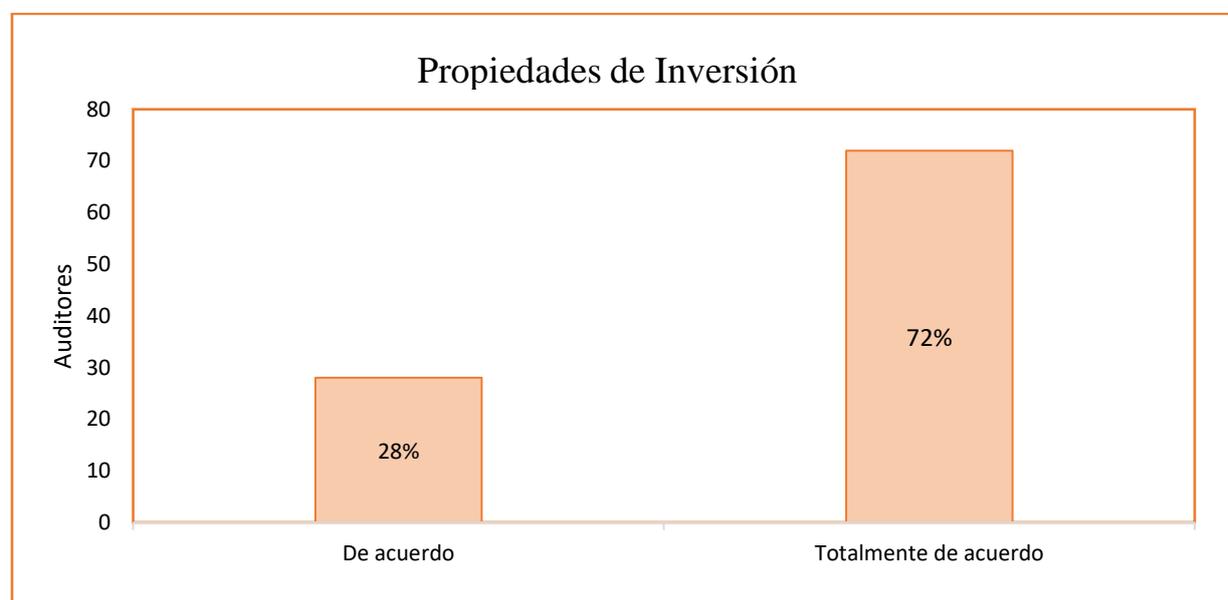
*Variable Propiedades de Inversión*

	Audidores	(%)	(%) Acumulado
<b>Válido</b> De acuerdo	14	28.00 %	28.00 %
Totalmente de acuerdo	36	72.00 %	100.00 %
Total	50	100.00 %	

Nota. SPSS v29, elaborado por la autora con la información recopilada de la encuesta.

**Figura 1**

*Variable 1: Propiedades de Inversión*



Del total de encuestados, tal como se constata en la tabla 5 y figura 1, el 72.00% se encuentra totalmente de acuerdo, que las propiedades de inversión tienen un impacto positivo en las finanzas e influye en la obtención de liquidez, en tanto un 28.00% de los auditores

financieros encuestados está de acuerdo, que las propiedades de inversión tienen un impacto positivo en las finanzas e influye en la obtención de liquidez.

**Tabla 6**

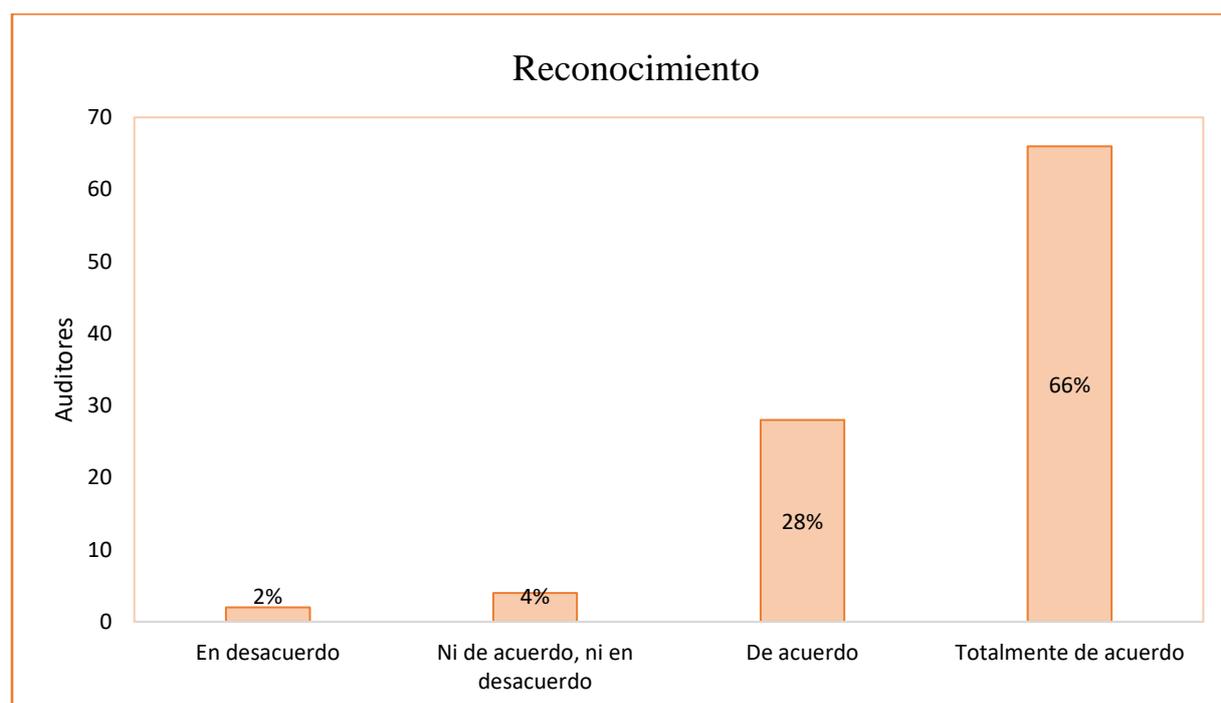
*Reconocimiento*

	Audidores	(%)	(%) Acumulado
En desacuerdo	1	2.00%	2.00%
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	2	4.00%	6.00%
De acuerdo	14	28.00%	34.00%
Totalmente de acuerdo	33	66.00%	100.00%

*Nota. SPSS v29, elaborado por la autora con la información recopilada de la encuesta.*

**Figura 2**

*Dimensión: Reconocimiento*



En la tabla 6 y figura 2, se constata que el 66.00% de los encuestados manifestaron estar el total acuerdo que el proceso de reconocimiento de las operaciones económicas impacta de manera eficiente en las finanzas, asimismo, el 28.00% indicó estar de acuerdo que el proceso de reconocimiento de las operaciones económicas impacta de manera eficiente en las finanzas,

el 4% no está de acuerdo, ni en desacuerdo en que el proceso de reconocimiento de las operaciones económicas impacta de manera eficiente en las finanzas y el 2.00% está en desacuerdo que el proceso de reconocimiento de las operaciones económicas impacte de manera eficiente en las finanzas.

**Tabla 7**

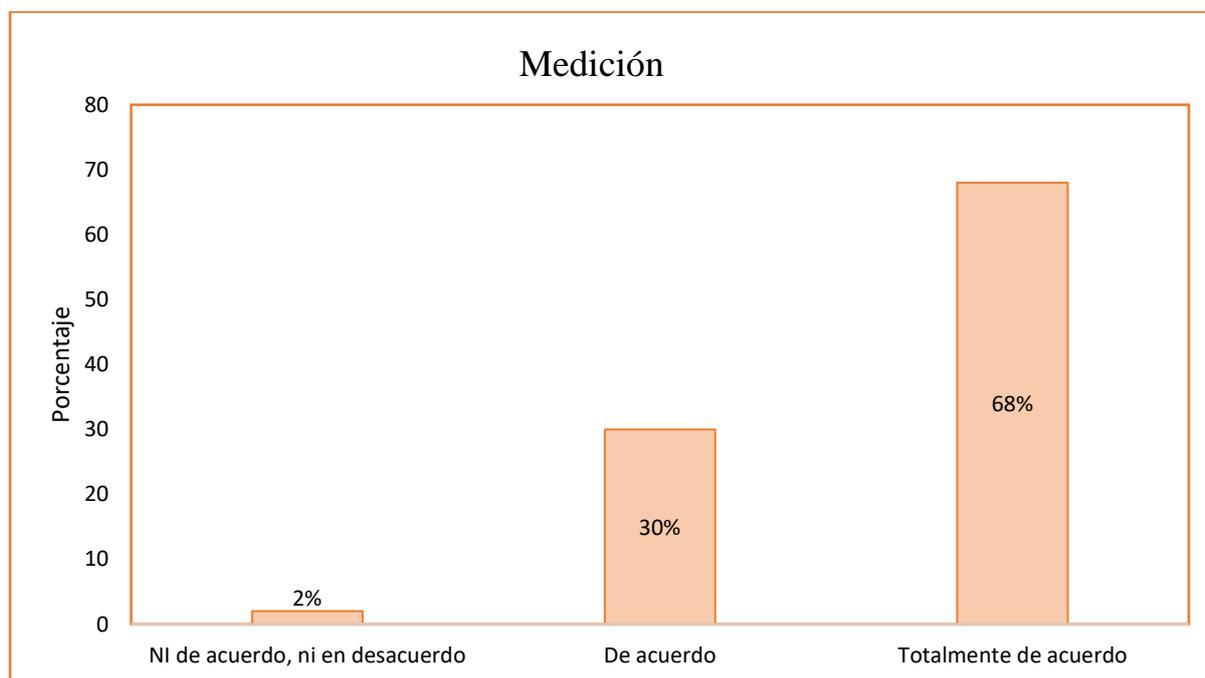
*Medición*

	Audidores	(%)	(%) Acumulado
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	1	2.00%	2.00%
De acuerdo	15	30.00%	32.00%
Totalmente de acuerdo	34	68.00%	100.00%

*Nota. SPSS v29, elaborado por la autora con la información recopilada de la encuesta.*

**Figura 3**

*Dimensión: Medición*



En la tabla 7 y figura 3, se puede constatar por la dimensión Medición, el 68.00% de los encuestados manifestaron estar totalmente de acuerdo en que la adecuada medición de las operaciones económicas impacta de manera eficiente en las finanzas, asimismo, el 30.00% indicó estar de acuerdo en que la adecuada medición de las operaciones económicas impacta

de manera eficiente a las finanzas y el 2.00% no está ni de acuerdo, ni en desacuerdo que la adecuada medición de las operaciones económicas impacte de manera eficiente en las finanzas.

**Tabla 8**

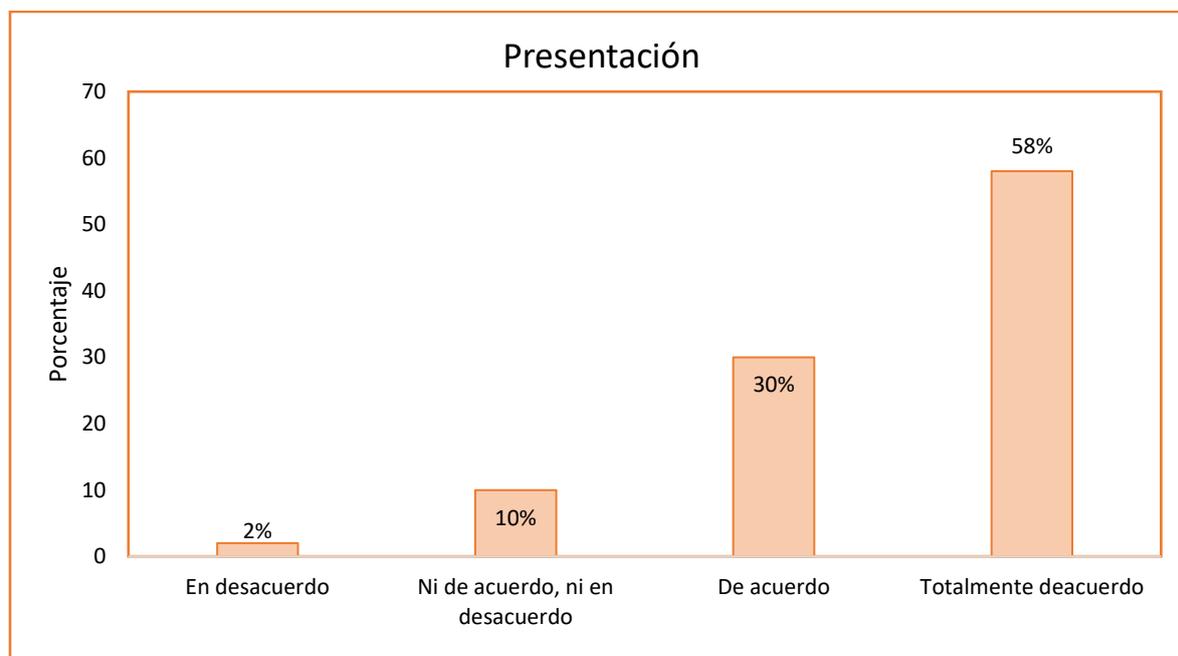
*Presentación*

	Audidores	(%)	(%) Acumulado
En desacuerdo	1	2.00%	12.00%
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	5	10.00%	42.00%
De acuerdo	15	30.00%	100.00%
Totalmente de acuerdo	29	58.00%	

*Nota. SPSS v29 elaborado por la autora con la información recopilada de la encuesta.*

**Figura 4**

*Dimensión: Presentación*



En la tabla 8 y figura 4, se puede constatar por la dimensión de Presentación, el 58.00% de los encuestados manifestaron estar totalmente de acuerdo el proceso de presentación de las operaciones económicas impacta de manera eficiente en las finanzas, asimismo, el 30.00% indicó estar de acuerdo que el proceso de reconocimiento de las operaciones económicas impacta de manera eficiente en las finanzas, además, el 10.00% no está de acuerdo, ni en desacuerdo en que el proceso de presentación de las operaciones económicas impacta de manera

eficiente en las finanzas y por último, el 2.00% está en desacuerdo que el proceso de presentación de las operaciones económicas impacta de manera eficiente en las finanzas.

**Tabla 9**

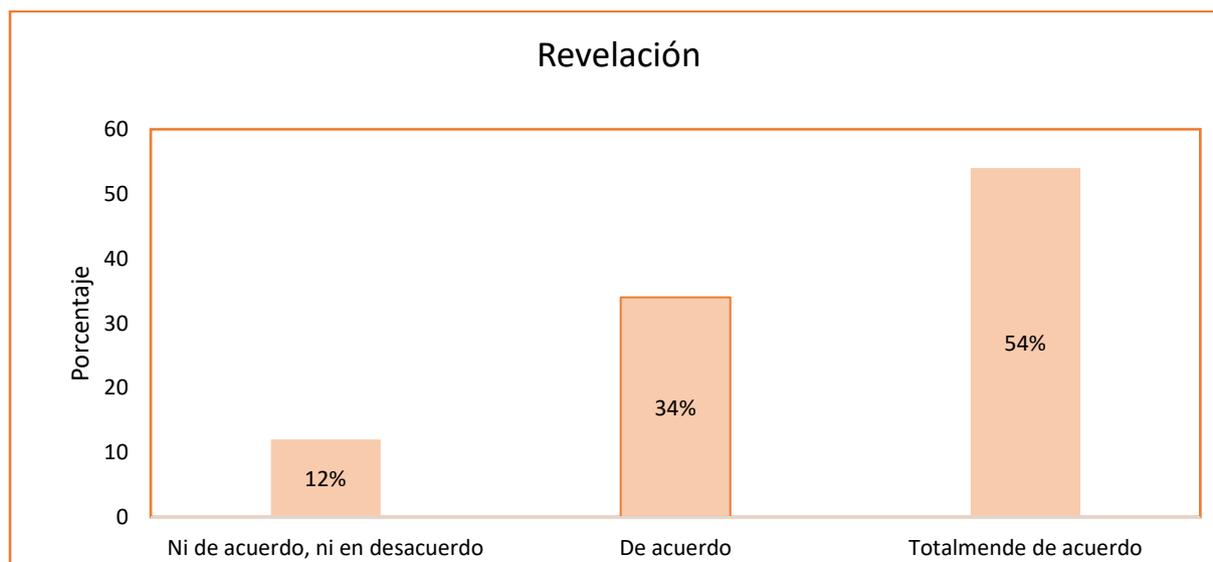
*Revelación*

	Audidores	(%)	(%) Acumulado
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	6	12.00%	46.00%
De acuerdo	17	34.00%	100.00%
Totalmente de acuerdo	27	54.00%	

*Nota. SPSS v29 elaborado por la autora con la información recopilada del Cuestionario.*

**Figura 5**

*Dimensión: Revelación*

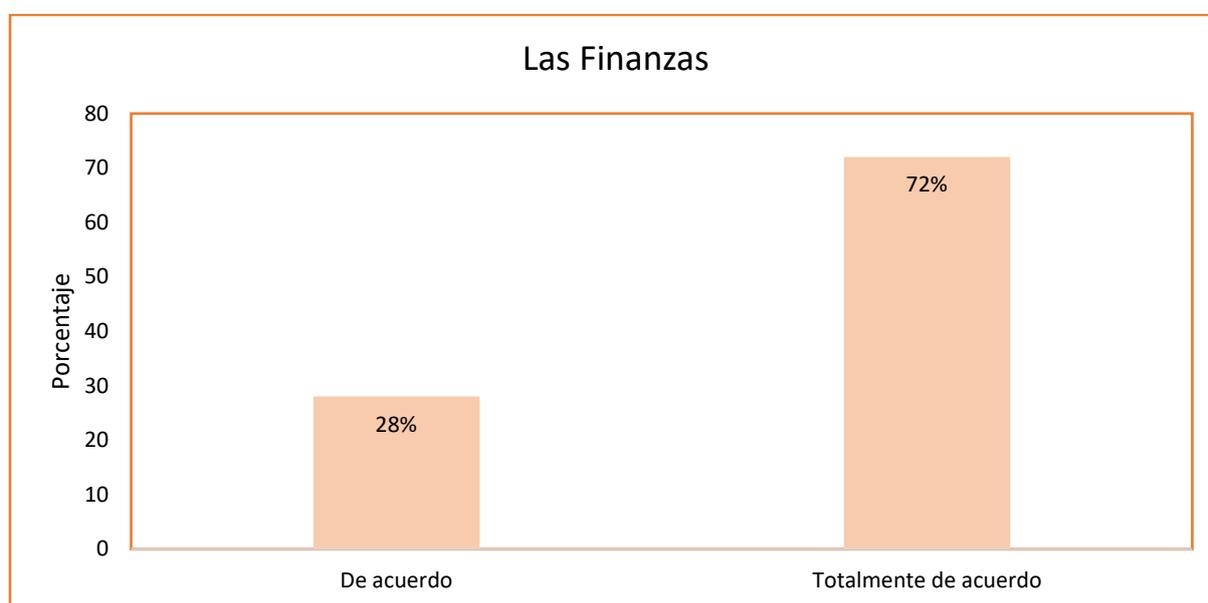


En la tabla 9 y figura 5, se puede constatar por la dimensión de Revelación, el 54.00% de los encuestados manifestaron estar el total acuerdo que el proceso de revelación de las operaciones económicas impacta de manera eficiente en las finanzas, asimismo, el 34.00 % indicó estar de acuerdo que el proceso de revelación de las operaciones económicas impacta de manera eficiente en las finanzas y el 12.00% no está de acuerdo, ni en desacuerdo en que el proceso de revelación de las operaciones económicas impacta de manera eficiente en las finanzas.

**Tabla 10***Las Finanzas*

	Audidores	(%)	(%) Acumulado
De acuerdo	14	28.00 %	72.00 %
Totalmente de acuerdo	36	72.00 %	100.00 %
Total	50	100.00 %	

*Nota. SPSS v29 elaborado por la autora con la información recopilada del Cuestionario.*

**Figura 6***Variable 2: Las Finanzas*

Del total de encuestados, tal como se constata en la tabla 10 y figura 8, el 72.00% de los encuestados manifestaron estar totalmente de acuerdo, y el 28.00% de los auditores financieros encuestados está de acuerdo, por lo que se concluye, que las Finanzas de las empresas Real Estate del distrito de San Isidro mejorarían su liquidez con la implementación de la NIC 40.

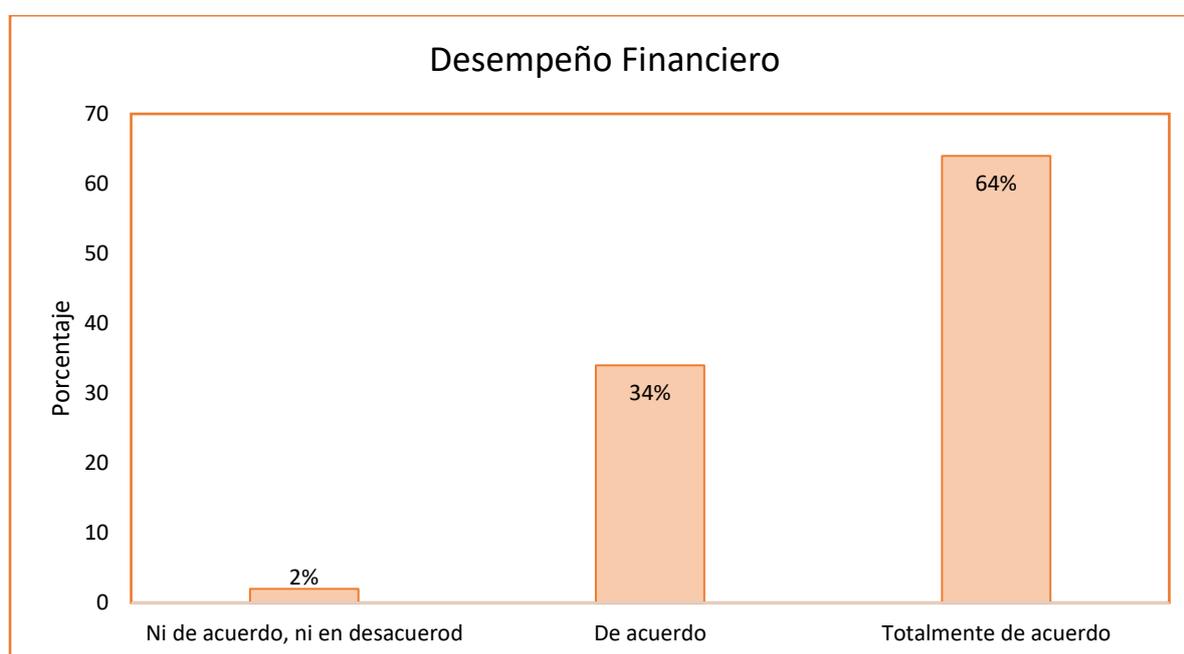
**Tabla 11***Desempeño Financiero*

	Audidores	(%)	(%) Acumulado
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	1	2.00%	36.00%
De acuerdo	17	34.00%	100.00%
Totalmente de acuerdo	32	64.00%	

*Nota. SPSS v29 elaborado por la autora con la información recopilada del cuestionario.*

**Figura 7**

*Dimensión: Desempeño Financiero*

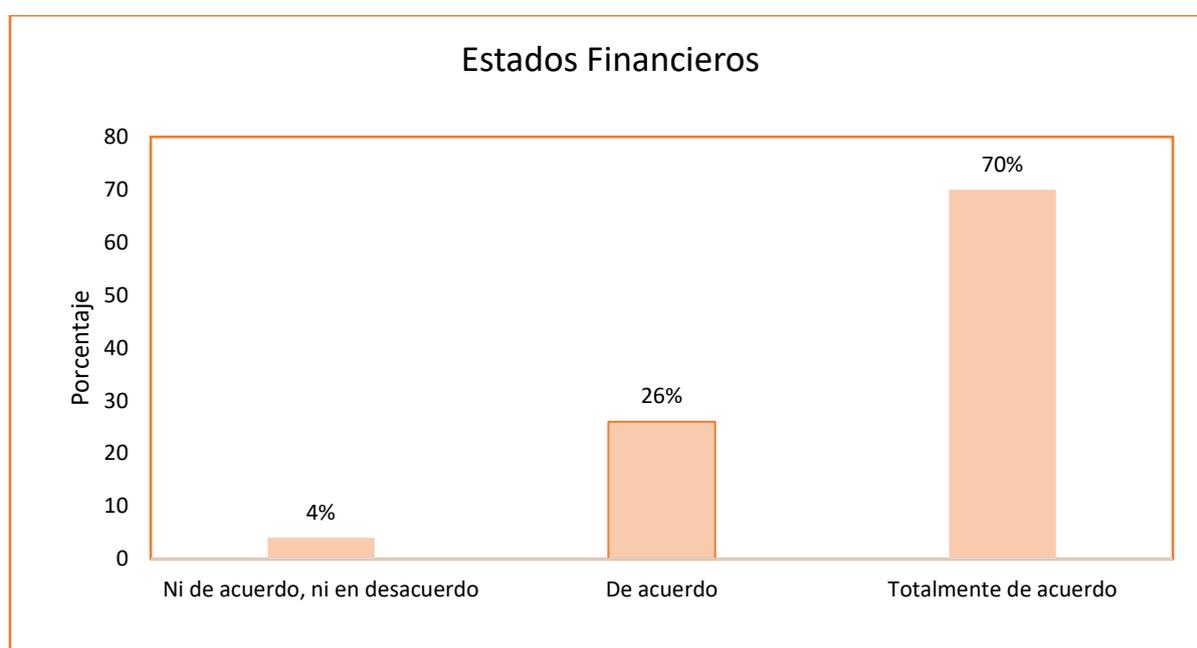


En la tabla 11 y figura 7, se puede constatar por la dimensión de Desempeño Financiero, el 64.00% de los encuestados manifestaron estar totalmente de acuerdo que el adecuado cumplimiento del desempeño financiero impacta de manera eficiente en las operaciones económicas de la compañía, asimismo y el 34.00% está de acuerdo en que el adecuado cumplimiento del desempeño financiero impacta de manera significativa en las en las operaciones económicas de la compañía y el 2.00% no está ni de acuerdo, ni en desacuerdo en que el adecuado cumplimiento del desempeño financiero impacta de manera significativa en las en las operaciones económicas de la compañía.

**Tabla 12***Estados Financieros*

	Audidores	(%)	(%) Acumulado
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	2	4.00%	30.00%
De acuerdo	13	26.00%	100.00%
Totalmente de acuerdo	35	70.00%	

*Nota. SPSS v29 elaborado por la autora con la información recopilada del cuestionario.*

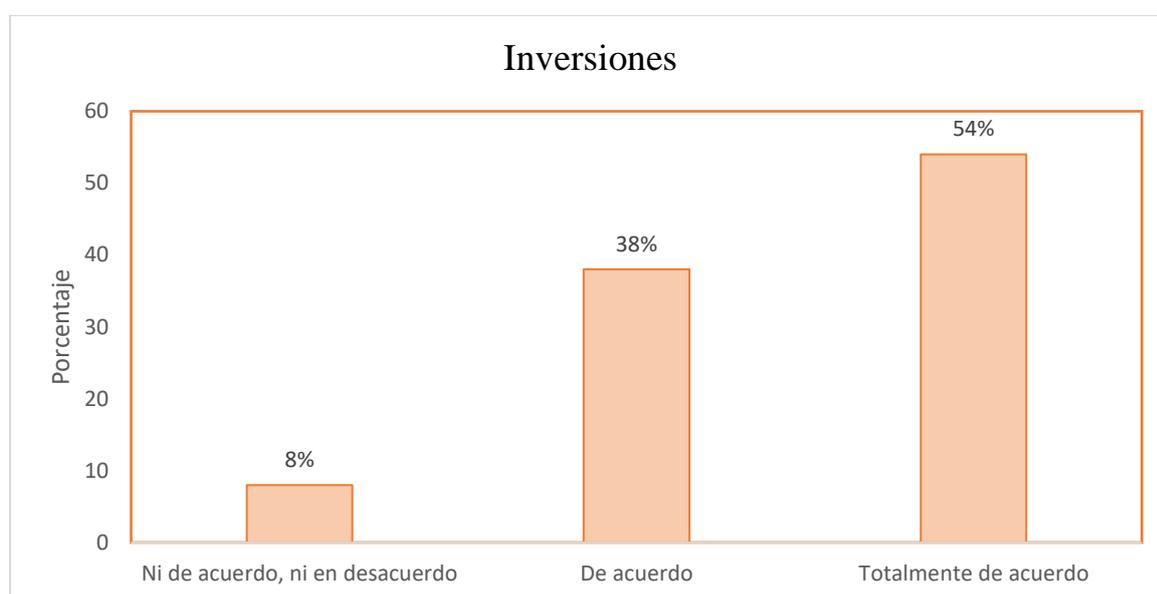
**Figura 8***Dimensión: Estados Financieros*

En la tabla 12 y figura 8, se puede constatar por la dimensión de Estados Financieros, el 70.00% de los encuestados manifestaron estar totalmente de acuerdo en que la adecuada presentación de los EE.FF. impacta de manera significativa en las en las operaciones económicas de la compañía, asimismo, el 26.00% está de acuerdo en que la adecuada presentación de los EE.FF. impacta de manera significativa en las en las operaciones económicas de la compañía y el 4.00% no está ni de acuerdo, ni en desacuerdo en que la adecuada presentación de los EE.FF. impacta de manera significativa en las en las operaciones económicas de la compañía.

**Tabla 13***Inversiones*

	Audidores	(%)	(%) Acumulado
Ni de acuerdo, ni en desacuerdo	4	8.00%	46.00%
De acuerdo	19	38.00%	100.00%
Totalmente de acuerdo	27	54.00%	

*Nota. SPSS v29 elaborado por la autora con la información recopilada del Cuestionario.*

**Figura 9***Dimensión: Inversiones*

En la tabla 13 y figura 9, se puede constatar por la dimensión Inversiones, el 54.00% de los encuestados manifestaron estar totalmente de acuerdo en que las inversiones impactan de manera significativa en las en las operaciones económicas de la compañía, asimismo, el 38.00% está de acuerdo e en que las inversiones impactan de manera significativa en las en las operaciones económicas de la compañía y el 8.00% no está ni de acuerdo, ni en desacuerdo en que las inversiones impactan de manera significativa en las en las operaciones económicas de la compañía.

Con el resultado de la estadística inferencial y de acuerdo con lo mencionado en el capítulo III Metodología la prueba de normalidad que se tomó en cuenta en esta investigación

fue la de Shapiro-Wilk; de acuerdo con el número de encuestados que conforman la muestra (50 auditores), por lo que la prueba permitirá desarrollar los objetivos de la investigación.

#### 4.2. Prueba de normalidad

H0: Los datos recogidos se ajustan a una distribución normal.

H1: Los datos recogidos no se ajusta a una distribución normal.

**Tabla 14**

*Prueba de normalidad*

	Shapiro-Wilk		
	Estadístico	gl	Sig.
Propiedades de Inversión	.858	50	<.001
Las Finanzas	.871	50	<.001

*Nota. SPSS v29 elaborado por la autora con la información recopilada del cuestionario*

Tal como se evidencia en la tabla 14, los factores y sus dimensiones muestran una significancia de 0.001 que se está por debajo del promedio (valor < 0.05), lo que conlleva a aceptar la hipótesis 1 y rechazar la hipótesis 0, en otras palabras, las respuestas recogidas con el instrumento elegido reflejan una distribución normal, lo cual, para el estudio se consideró utilizar la prueba de Chi-cuadrado de Pearson, el cual es ideal para distribuciones no paramétricas. Adicionalmente, se utilizarán los valores del índice de V de Cramer, que es un indicador estadístico empleado para determinar la relevancia de la relación existente entre dos variables. Después de realizar esta etapa, se realizó un estudio de la conexión existente entre los distintos factores y las dimensiones, lo que permitirá responder a los objetivos planteados y verificar (o refutar) las hipótesis de la investigación.

*V de Cramer*

Rangos	Criterio
Desde 0 a 0.10	No hay asociación.
Desde 0.10 hasta 0.30	Impacto pequeño
Desde 0.30 hasta 0.50	Impacto mediano o moderado
Desde 0.50 hasta 1.00	Impacto grande

El coeficiente V de Cramer (V), desarrollado por el estadístico sueco Herald Cramer, actúa como un indicador de la relación estadística que se fundamenta en el valor de Chi-cuadrado, permitiendo determinar la intensidad de la asociación entre dos o más variables (Isea et al. 2018). El rango de la V de Cramer oscila entre 0.0 y 1.0. Las cifras más próximas a 1.0 sugieren una conexión más sólida entre las variables mientras que cifras que se acercan más a 0.01 denotan una asociación menos significativa. un valor de 0.0 señala la ausencia de cualquier relación.

### 4.3 Resultados inferenciales

#### **Contrastación de hipótesis general**

Para dar solución al objetivo principal que pretende establecer el vínculo entre las Propiedades de Inversión y las Finanzas en las compañías Real Estate del distrito de San Isidro -2023, se consideraron las siguientes hipótesis

Ha: Las Propiedades de Inversión impactan de manera significativa en las Finanzas en las Empresas Real Estate en el Distrito de San Isidro – 2023.

Ho: Las Propiedades de Inversión no impactan de manera significativa en las Finanzas en las Empresas Real Estate en el Distrito de San Isidro – 2023.

**Tabla 15***Pruebas de chi-cuadrado de la Hipótesis General*

	Valor	gl	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	443.440 <sup>a</sup>	285	<.001
Razón de verosimilitud	173.450	285	1.000
Asociación lineal por lineal	36.593	1	<.001
N de casos válidos	50		

a. 319 casillas (99.7%) se anticipaba un conteo inferior a 5. El conteo mínimo previsto es de .02.

**Tabla 16***V de Cramer de la Hipótesis General*

		Valor	Significación aproximada
Nominal por Nominal	Phi	2.978	<.001
	V de Cramer	.769	<.001
N de casos válidos		50	

*Nota. SPSS v29 elaborado por la autora con la información recopilada del Cuestionario*

Del resultado de la tabla 15, se tiene que,  $\alpha$  es de 0.001 que es menor a  $P_v$  de 0.05, se descarta la  $H_0$  y se acepta la  $H_a$  que evidencia que las Propiedades de Inversión impactan de manera significativa en las Finanzas en las Empresas Real Estate en el Distrito de San Isidro – 2023, esto evidencia que con un 95.00% de certeza, las variables no actúan de manera independiente, sino que existe una dependencia entre ellas.

Asimismo, en la tabla 16, se presenta un V de Cramer de valor de 76.90% esto fortalece la confirmación de la hipótesis principal, revelando un alto grado de interacción entre las variables de propiedad de inversión y las finanzas en el ámbito inmobiliario, corroborando así la hipótesis planteada en la investigación.

### Contrastación de hipótesis específica 1

H1: Las Propiedades de Inversión impactan de manera significativa en el desempeño financiero en las Empresas Real Estate en el Distrito de San Isidro – 2023.

Ho: Las Propiedades de Inversión no impactan de manera significativa en el desempeño financiero en las Empresas Real Estate en el Distrito de San Isidro – 2023

**Tabla 17**

*Prueba de chi-cuadrado: Hipótesis específica 1*

	Valor	gl	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	158.216 <sup>a</sup>	114	.004
Razón de verosimilitud	112.909	114	.511
Asociación lineal por lineal	32.764	1	<.001
N de casos válidos	50		

*a. 139 casillas (99.3%) se anticipaba un conteo inferior a 5. El conteo mínimo previsto es de .02.*

**Tabla 18**

*V de Cramer de la Hipótesis Específica 1*

		Valor	Significación aproximada
Nominal por Nominal	Phi	1.780	.004
	V de Cramer	.727	.004
N de casos válidos		50	

*Nota. SPSS v29 elaborado por la autora con la información recopilada del Cuestionario*

Del resultado de la tabla 17, dado que,  $\alpha$  es 0.001 que es menor a PV de 0.05, se descarta la Ho y asumimos Ha, que evidencia que las Propiedades de Inversión impactan de manera significativa en el Desempeño Financiero en las Empresas Real Estate en el Distrito de San Isidro – 2023, esto evidencia que con un 95.00% de certeza, las variables no actúan de manera independiente, sino que existe una dependencia entre ellas.

Asimismo, en la tabla 18, se presenta un V de Cramer de valor de 72.70%, esto consolida la verificación de nuestra hipótesis alternativa 1, demostrando un impacto alto entre propiedad de inversión y el desempeño financiero en el sector inmobiliario, ratificando así la hipótesis específica 1 del estudio.

### **Contrastación de hipótesis específica 2**

H1: Las Propiedades de Inversión impactan de manera significativa en los Estados Financieros en las Empresas Real Estate en el Distrito de San Isidro – 2023.

Ho: Las Propiedades de Inversión no impactan de manera significativa en los Estados Financieros en las Empresas Real Estate en el Distrito de San Isidro – 2023

**Tabla 19**

#### *Prueba de chi-cuadrado: Hipótesis específica N°2*

	Valor	gl	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	179.282 <sup>a</sup>	114	<.001
Razón de verosimilitud	102.660	114	.768
Asociación lineal por lineal	28.535	1	<.001
N de casos válidos	50		

*a. 139 casillas (99.3%) se anticipaba un conteo inferior a 5. El conteo mínimo previsto es de .02.*

**Tabla 20**

#### *V de Cramer de la Hipótesis Específica 2*

		Valor	Significación aproximada
Nominal por Nominal	Phi	1.894	<.001
	V de Cramer	.773	<.001
N de casos válidos		50	

*Nota. SPSS v29 elaborado por la autora con la información recopilada del Cuestionario*

Del resultado de la tabla 19, se tiene que,  $\alpha$  es de 0.001 que es menor a  $P_v$  de 0.05, se descarta la  $H_0$  y se acepta la  $H_a$  que evidencia que las Propiedades de Inversión impactan de

manera significativa en los Estados Financieros en las Empresas Real Estate en el Distrito de San Isidro – 2023, esto evidencia que con un 95.00% de certeza, las variables no actúan de manera independiente, sino que existe una dependencia entre ellas.

Asimismo, en la tabla 20, presenta un V de Cramer de valor de 77.30% esto consolida la verificación de nuestra hipótesis alternativa 2, demostrando un impacto alto las propiedades de inversión y los estados financieros en el sector inmobiliario, ratificando así la hipótesis específica 2 del estudio.

### **Contrastación de hipótesis específica 3**

H1: Las Propiedades de Inversión impactan de manera significativa en las inversiones en las Empresas Real Estate en el Distrito de San Isidro – 2023.

Ho: Las Propiedades de Inversión no impactan de manera significativa en las inversiones en las Empresas Real Estate en el Distrito de San Isidro – 2023

### **Propiedades de inversión y las inversiones**

**Tabla 21**

*Pruebas de chi-cuadrado: Hipótesis específica N°3*

	Valor	gl	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	249.393 <sup>a</sup>	133	<.001
Razón de verosimilitud	135.393	133	.426
Asociación lineal por lineal	30.122	1	<.001
N de casos válidos	50		

*a. 159 casillas (99.4%) se anticipaba un conteo inferior a 5. El conteo mínimo previsto es de .02.*

**Tabla 22***V de Cramer de la Hipótesis Específica 3*

		Valor	Significación aproximada
Nominal por Nominal	Phi	2.233	<.001
	V de Cramer	.844	<.001
N de casos válidos		50	

*Nota. SPSS v29 elaborado por la autora con la información recopilada del cuestionario.*

Del resultado de la tabla 21, se tiene que,  $\alpha$  es de 0.001 que es menor a  $P_v$  de 0.05 se descarta la  $H_0$  y asumimos  $H_a$ , que evidencia que las Propiedades de Inversión impactan de manera significativa en las inversiones en las Empresas Real Estate en el Distrito de San Isidro – 2023, esto evidencia que con un 95.00% de certeza, las variables no actúan de manera independiente, sino que existe una dependencia entre ellas.

Asimismo, en la tabla 22, presenta un V de Cramer de valor de 84.40% esto consolida la verificación de nuestra hipótesis alternativa 3, demostrando un impacto alto entre las propiedades de inversión y las inversiones en el sector inmobiliario, ratificando así la hipótesis específica 3 del estudio.

## V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

En consideración al estudio realizado, el cual formuló como objetivo general determinar la influencia de las Propiedades de Inversión en las Finanzas de las compañías Real Estate, distrito de San Isidro 2023, el cual tuvo origen porque no aplican la NIC 40, afectando así la valoración correcta de los activos, la liquidez financiera y en la poca credibilidad que se muestra a los inversionistas.

Teniendo como resultados que hay una relación de dependencia entre la variable 1 y variable 2, ya que de acuerdo con datos obtenidos en la aplicación del Sistema IBM SPSS v29, la significancia fue de 0.001 la cual es menor a lo instaurado, 0.05. además, la prueba de chi cuadrado aplicada arrojó 0.001 reconfirmando la relación entre ambas variables. Lo que guarda relación con lo expuesto en la investigación de Osinaga (2021) dónde manifiesta que las finanzas juegan un papel esencial y ejercen una influencia considerable en la habilidad de las empresas para producir beneficios económicos. Por lo que, si la compañía aplica la NIC 40, las finanzas mejorarían y tendrían mayor solvencia económica.

De tal manera Jiménez (2020), obtuvo como resultado que resulta fundamental medir y establecer con exactitud el valor de mercado de los bienes de inversión, lo que llevaría a la presentación de balances financieros con datos fidedignos y favorecería la mejora de la salud financiera.

En cuanto al primer objetivo específico, que consiste en establecer si las Propiedades de Inv. Impactan en el desempeño financiero en las Empresas Real Estate en el Distrito de San Isidro- 2023, de acuerdo con las respuestas de los auditores financieros se realizó el procesamiento estadístico que demostró un nivel de significancia 0.001, lo que afirma la relación entre las dos variables ya que es menor a 0.05, de igual manera mediante el test de

Chi-cuadrado, dado que se registró un valor de 0.727 el cual confirma la asociación positiva entre la dimensión y la variable que se está investigando.

Por lo tanto, se relaciona con el autor Jaramillo (2019) que realizó su investigación de la gestión financiera, donde obtuvo como resultados que, por no realizar análisis financieros, la empresa presentaba bajos niveles de rentabilidad, problemas de desempeño financiero y liquidez. Asimismo, los autores Huaripata y Risco (2021) ya que su estudio demostró que el desempeño financiero mejora con la responsabilidad social corporativa; esto conduce a que las empresas ejerzan una gestión y supervisión eficaces de las políticas y normativas internas, lo cual propicia un rendimiento financiero superior que, a su vez, optimiza la situación económica de la compañía.

Para el segundo objetivo que es determinar si las Propiedades de Inversión impacta en los Estados Financieros en las Empresas Real Estate en el Distrito de San Isidro – 2023 de acuerdo con las respuestas de los auditores financieros se realizó el procesamiento estadístico que demostró un nivel de significancia 0.001, lo que afirma la relación entre ambas variables ya que es menor a 0.05, de igual manera con la prueba de Chi-cuadrado, dado que se registró un valor de 0.773 el cual confirma la asociación positiva entre la dimensión y la variable que se está investigando.

Para lo cual se relaciona con la investigación realizada por Pardave y Paredes (2020) pues obtuvo como resultados que la valoración a valor justo de las Propiedades de Inversión impacta en los Informes Financieros y en la Tributación sobre la Renta de la empresa que se investigó y la implementación de la norma repercute en el aumento de los bienes patrimoniales no corrientes y genera una mayor liquidez en el E.R. generando una mayor liquidez en el periodo.

De tal manera Contreras et al (2022) obtuvieron como resultados que la compañía contaba con insuficiencias en los Informes Financieros, lo que resultaba en que la información económica no fuese fiable.; no contaban con políticas contables formalizadas orientadas bajo la NIC 40, por lo que no información financiera no era fiable.

Para el tercer objetivo que consiste en establecer si las Propiedades de Inversión impacta en las Inversiones en las Empresas Real Estate en el Distrito de San Isidro – 2023, de acuerdo con las respuestas de los auditores financieros se realizó el procesamiento estadístico que demostró un nivel de significancia 0.001, lo que afirma la relación entre los dos factores ya que es menor a 0.05, de igual manera con el test de Chi-cuadrado, dado que se registró un valor 0.773 el cual confirma la asociación positiva entre la dimensión y la variable que se está investigando, lo que confirma nuevamente dicha correlación.

Ello se relaciona con el autor Barrón (2020) obtuvo como resultados que las Propiedades de Inversión y su medición a Valor razonable favorece a las empresas de investigación en las Inversiones, por la transparencia y revelación de sus activos y al mayor flujo de efectivo y la liquidez que genera la medición a valor razonable. Igualmente, Grández (2021) en sus hallazgos, revelaron que las inversiones impactan favorablemente en la entidad al fomentar el avance de proyectos y programas que aportan ventajas. Asimismo, una administración eficaz de dichas inversiones conduce a un perfeccionamiento en la gestión de la entidad, lo cual genera confianza entre los inversionistas interesados en las empresas de investigación.

En términos generales , los hallazgos de esta investigación muestran que las propiedades de inversión ejercen impactos positivos considerables en el desempeño financiero, los estados financieros y las inversiones de las empresas Real Estate del distrito de San Isidro, esto enfatiza la importancia de impulsar la adopción de la NIC 40 Propiedades de Inversión

con el fin de optimizar el registro contable de los activos, incrementar la liquidez y potenciar la transparencia y la comparabilidad de los datos financieros.

## VI. CONCLUSIONES

a) Se concluyó del procesamiento de datos recopilado en la presente investigación una significancia estadística entre variables del 0.001 y del análisis realizado en las tablas de contingencia y el valor del Chi-cuadrado es de 0.769, esto resulta en una conclusión que responde al objetivo principal: las Propiedades de Inversión impacta en las Finanzas en las compañías Real Estate en el Distrito de San Isidro–2023 puesto que optimiza la administración de los flujos monetarios, incrementa la disponibilidad de efectivo y muestra los estados financieros con información veraz.

b) A partir del análisis de los datos, se estableció una significación estadística entre las variables del 0.001 y del análisis realizado en las tablas cruzadas y el Chi-cuadrado un valor de 0.727, esto resulta en una conclusión que responde al objetivo específico N°1: las Propiedades de Inversión impacta en el Desempeño Financiero en las compañías Real Estate en el Distrito de San Isidro–2023, ya que un rendimiento financiero sólido potencia la habilidad para crear valor económico y lograr las metas financieras a través de indicadores como la eficiencia y la eficacia, proporcionando así mayor solidez y rentabilidad a la compañía.

c) A partir del análisis de los datos, se estableció una significación estadística entre las variables del 0.001 y del análisis realizado en las tablas cruzadas y el Chi-cuadrado un valor de 0.773, esto resulta en una conclusión que responde al objetivo específico N°2: las Propiedades de Inversión impacta en los Estados Financieros en las compañías Real Estate en el Distrito de San Isidro – 2023, debido a que la implementación de la normativa contable incrementa los activos circulantes en el balance general y mejora la liquidez en la cuenta de resultados, ofreciendo de esta manera datos financieros confiables y precisos.

d) A partir del análisis de los datos, se estableció una significación estadística entre las variables del 0.001 y del análisis realizado en las tablas cruzadas y el Chi-cuadrado un valor de 0.844, esto resulta en una conclusión que responde al objetivo específico N°3: Propiedades

de Inversión impacta en las Inversiones en las compañías Real Estate en el Distrito de San Isidro – 2023, puesto que las inversiones contribuyen a optimizar la administración de la empresa y la adopción de la normativa contable internacional asegura que los inversores o partes interesadas en la compañía confíen más en la información financiera debido a la transparencia en la divulgación contable.

## VII. RECOMENDACIONES

e) Se recomienda a la gerencia de las compañías del rubro Real Estate aplicar la “NIC 40 - Propiedades de Inversión” para reconocer de manera correcta bajo IFRS a los bienes categorizados como propiedades destinadas a inversión, de otros activos que pueda mantener la empresa.

f) Se recomienda a la gerencia de las compañías del rubro Real Estate presentar y preparar las revelaciones requeridas bajo esta norma internacional contable, los EE.FF. deben incluir el criterio de valoración aplicado, procedimiento de amortización, vida útil estimada y los intereses no reconocidos.

g) Se recomienda a la gerencia de las compañías del rubro Real Estate aplicar una política de contabilidad conforme a la Norma Internacional de Contabilidad 40, y dar capacitación al personal para reconocer y presentar de manera correcta los datos económicos de la compañía.

h) Se recomienda a la gerencia de las compañías del rubro Real Estate que, de utilizar en valoración subsiguiente del bien, el método de la estimación del valor justo, contraten a un tasador independiente y calificado para realizar la tasación de manera conveniente para la compañía. Si se utilizara el modelo del costo, deberá la compañía revisar periódicamente si hubiera indicios de deterioro del valor de las propiedades.

## VII. REFERENCIAS

- Aranda, C. (2016). *Aplicación de la NIC 40 Propiedades de inversión y NIIF13 Medición de valor razonable en los Centros Comerciales*. [Revista Científica de la Facultad de Ciencias Contables - Pontificia Universidad Católica del Perú].  
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/revistalidera/article/viewFile/14739/15324>
- Barrón, O. (2020). *Propiedades de inversión: NIC 40 y Medición al valor razonable: NIIF 13 y su impacto en la Gestión Financiera en las estaciones de servicio de Lima Centro en el año 2018*. [Tesis pregrado, Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas]. Repositorio Académico UPC.  
[https://repositorioacademico.upc.edu.pe/bitstream/handle/10757/653687/Barr%c3%b3n\\_D%c3%93.pdf?sequence=3&isAllowed=y](https://repositorioacademico.upc.edu.pe/bitstream/handle/10757/653687/Barr%c3%b3n_D%c3%93.pdf?sequence=3&isAllowed=y)
- Banco Central de Reserva del Perú. (2011). *Glosario de Términos Económicos*.  
<https://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Glosario/Glosario-BCRP.pdf>
- Banco Continental. (s/f). *¿Qué es un comprobante de pago, para qué sirve y cómo pedirlo?* Página web del Banco BBVA.  
<https://www.bbva.com/es/salud-financiera/que-es-un-comprobante-de-pago-para-que-sirve-y-como-pedirlo/>
- Banco Continental. (s/f). *¿Qué es la rentabilidad de una empresa?* Página web del Banco BBVA.  
<https://www.bbva.mx/educacion-financiera/creditos/credito-pyme-rentabilidad-de-unaempresa.html#:~:text=La%20rentabilidad%20de%20una%20empresa%20es%20una%20medida%20clave%20para,a%20lo%20largo%20del%20tiempo.>

Banco Santander. (s/f). *¿Qué es la solvencia financiera y cómo se calcula?* Página web de Banco Santander

<https://www.bancosantander.es/glosario/solvenciafinanciera#:~:text=La%20solvencia%20financiera%20define%20la,sus%20deudas%2C%20presentes%20o%20futuras.>

Banco Santander. (s/f). *¿Qué es la liquidez financiera?* Página web de Banco Santander

<https://www.bancosantander.es/glosario/liquidez-financiera>

Bernal, C. (2010). *Metodología de la investigación. Administración, economía, humanidades y ciencias sociales.* 3ra edición.

<https://pdfroom.com/books/metodologia-de-la-investigacion-3era-edicion-bernal/kNpgppnkgjr>

Blog El Economista (17 de julio de 2023). *Utilidad vs Rentabilidad: parece lo mismo, pero no es igual.* [Blog] El Economista.

<https://www.economista.com.mx/empresas/Utilidad-vs-Rentabilidad-parece-lo-mismopero-no-es-igual-20230717-0014.html>

Centro Europeo de Postgrado y Empresa – CEUPE (2023). *¿Qué son las Finanzas? Concepto, tipos e importancia.* Página Web.

<https://www.ceupe.com/blog/finanzas.html>

Chinchay, W. (20 de noviembre de 2013). *Propiedades de Inversión NIC 40.* Firma de auditoría

y consultoría empresarial. [PKF] [Blog Interpretando] Firma auditoria PKF. [https://pkfperu.com/Interpretando/Interpretando\\_28.pdf](https://pkfperu.com/Interpretando/Interpretando_28.pdf)

Comunicades Digitales para el aprendizaje en Educación Superior [CODAES]. (s/f) *¿Qué es el*

*Estado de Resultados?* Página Web CODAES.

[https://academica.uaslp.mx/oa/estadoresultados/qu\\_es\\_el\\_estado\\_de\\_resultados.html](https://academica.uaslp.mx/oa/estadoresultados/qu_es_el_estado_de_resultados.html)

Contreras et al. (2022). *Tratamiento Contable de las Propiedades de Inversión en una Empresa Inmobiliaria de Lima, 2022* [Trabajo de suficiencia profesional, Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas]. Repositorio Académico UPC.  
[https://repositorioacademico.upc.edu.pe/bitstream/handle/10757/669942/Contreras\\_QK.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorioacademico.upc.edu.pe/bitstream/handle/10757/669942/Contreras_QK.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

CPCON. (13 de setiembre de 2022) *NIC 40 – Inversiones inmobiliarias*. [Blog] Soluciones Integrales de Gestión de Activos e Inventarios. – Grupo CPCON.  
<https://www.grupocpcon.com/es/nic-40-inversiones-inmobiliarias/>

Deloitte. (2019) *NIC 1 Presentación de Estados Financieros*.  
<https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cr/Documents/audit/documentos/niif2019/NIC%201%20%20Presentaci%C3%B3n%20de%20Estados%20Financieros.pdf>

Espinosa, G. (2023). *Propiedades de Inversión (NIC 40): análisis al tipo de valoración utilizado por las sociedades fiscalizadas por la CMF*. [Tesis de postgrado, Post grado Economía y Negocios. – Universidad de Chile] Repositorio Universidad de Chile.  
<https://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/196574/Tesis%20%20Guillermo%20Antonio%20Espinosa%20Schmidlin.docx.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Fernández, V. (2020). Tipos de justificación en la investigación científica. *Revista Espíritu de Emprendedores TES, Universidad César Vallejo (Lima)*.  
<http://espirituemprededores.com/index.php/revista/article/view/207>

Gálvez, P. (08 de marzo de 2023). *Ratios clave en inversiones inmobiliarias*. [Blog] Negocios Inmobiliarios.  
<https://newsletter.negociosinmobiliarios.pe/p/ratios-clave-en-inversiones-inmobiliarias>

García, V. (1° Edición 2016). *Introducción a las finanzas*. Grupo Editorial Patria, S.A. de C.V. México. ISBN ebook: 978-607-438-879-4.

[https://dmd.unadmexico.mx/contenidos/DCSA/MODULOS/CFP/M1\\_VPEFP/U0/descargables/Introduccion\\_a\\_las\\_finanzas.pdf](https://dmd.unadmexico.mx/contenidos/DCSA/MODULOS/CFP/M1_VPEFP/U0/descargables/Introduccion_a_las_finanzas.pdf)

Gómez et al. (Vol. 63 N°2, 2018). *El protocolo de investigación III: la población de estudio*”.

[Revista Científica, Revista Alergia México]

<https://www.redalyc.org/pdf/4867/486755023011.pdf>

García, F. (3° Edición 1993). “*La encuesta*” <https://es.scribd.com/document/244035493/La-encuesta-Garcia-Ferrando-docx>

Grández, L. (2021). *Reconocimiento a la ejecución de inversiones y ejecución presupuestal de inversiones en la Municipalidad Provincial de San Martín, 2019-2021*. [Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo] [Grández VLM-SD.pdf \(ucv.edu.pe\)](#)

Grupo Bursátil Mexicano. (18 de noviembre de 2022). *Qué es una inversión: tipos y ejemplos*. [Blog] GMB Academy.

<https://gbm.com/academy/que-es-una-inversion-tipos-y-ejemplos/>

Hernández et al (Unidad IV, 2007 *Metodología para la investigación en Ciencia Política*.

[http://online.aliat.edu.mx/adistancia/InvCuantitativa/LecturasS4/Hernandez\\_Sampieri\\_Cap.7\\_disenos\\_no\\_experimentales.pdf](http://online.aliat.edu.mx/adistancia/InvCuantitativa/LecturasS4/Hernandez_Sampieri_Cap.7_disenos_no_experimentales.pdf)

Hernández, et al (6ta Edición, 2014). *Metodología de la investigación científica*. 6ta edición

México: McGraw Hill.

<https://www.esup.edu.pe/wp-content/uploads/2020/12/2.%20Hernandez,%20Fernandez%20y%20Baptista-Metodolog%C3%ADa%20Investigacion%20Cientifica%206ta%20ed.pdf>



<https://www.dspace.uce.edu.ec/server/api/core/bitstreams/1b9e9c51-3765-4453-8b1e-276948a96708/content>

Jiménez, C. (2020). *Propiedades de inversión y su incidencia en el Valor Razonable en las empresas constructoras de Los Olivos, 2019* [Tesis pregrado, Facultad de Ciencias Empresariales, Universidad Cesar Vallejo].

[https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/54485/Jimenez\\_MCV-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/54485/Jimenez_MCV-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

López, P. (12 de enero de 2012). Población, muestra y muestreo. *Repositorio Universidad Católica Boliviana Cochabamba (Bolivia)*.

<http://www.scielo.org.bo/pdf/rpc/v09n08/v09n08a12.pdf>

Marcos, D. (2021). *Propiedades de inversión y su incidencia en las finanzas de las empresas del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020*. [Tesis pregrado, Facultad de Ciencias Empresariales, Universidad Cesar Vallejo].

[https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/85742/Marcos\\_YDG-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/85742/Marcos_YDG-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Ministerio de Economía y Finanzas del Perú [MEF] (2023). *Marco conceptual para la información financiera*. [Página Web].

[https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta\\_publico/nor\\_co/niif/Marco\\_Conceptual\\_BV2023\\_GVT.pdf](https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publico/nor_co/niif/Marco_Conceptual_BV2023_GVT.pdf)

Ministerio de Economía y Finanzas del Perú [MEF] (2023). *Normas Internacionales de Información Financiera*. [NIIF]. [Página Web]

[https://www.mef.gob.pe/es/?option=com\\_content&language=esES&Itemid=101380&lang=es-ES&view=article&id=8027](https://www.mef.gob.pe/es/?option=com_content&language=esES&Itemid=101380&lang=es-ES&view=article&id=8027)

Ministerio de Economía y Finanzas del Perú [MEF]. (2023) *Resolución de Consejo Normativo de Contabilidad N.º 002-2023-EF/30*. [Página Web].  
<https://www.gob.pe/institucion/mef/normas-legales/4386637-002-2023-ef-30>

Montoro y Navarro. (2010) *Estimación de la Q de Tobin para la economía peruana*. [Revista Estudios Económicos] Banco Central de Reserva del Perú.  
<https://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Revista-Estudios-Economicos/19/Estudios-Economicos-19-2.pdf>

Muñoz, R. (2019) *Análisis de la situación actual de la metodología para proyectos de servicios tecnológicos. Caso Ciateq AC*. [Tesis maestría Centro de Tecnología Avanzada o Centro de Investigación y Asistencia Técnica - CIATEQ].  
<https://ciateq.repositorioinstitucional.mx/jspui/bitstream/1020/375/1/Mu%C3%B1ozCavezRaulRoberto%20MDGPI%202019.pdf>

Onofre, J. y Negreiros, L. (2024) *NIC 40: Propiedades de inversión y su impacto en la rentabilidad financiera de las empresas inmobiliarias del distrito de San Isidro, año 2022*. [Tesis de pregrado, Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas - UPC].  
 Repositorio Académico UPC.  
[https://repositorioacademico.upc.edu.pe/bitstream/handle/10757/673415/Onofre\\_VJ.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorioacademico.upc.edu.pe/bitstream/handle/10757/673415/Onofre_VJ.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Osinaga, L. (2021) *El rol de las Finanzas dentro de las Teorías Organizacionales*. [Revista Científica de FAREM – Estelí, Nicaragua]  
<https://doi.org/10.5377/farem.v10i39.12622>

Pardave y Paredes. (2022) *NIC 40: Propiedades de inversión y su impacto en los Estados Financieros y el Impuesto a la Renta en las empresas que realizan actividades*

*inmobiliarias del distrito de Jesús María, año 2019*. [Tesis de pregrado, Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas - UPC]. Repositorio Académico UPC.  
<https://repositorioacademico.upc.edu.pe/handle/10757/655210>

Ponce et al (1° Edición 2019) *Introducción a las finanzas*. Universidad Estatal del Sur de Manabí.

<https://dialnet.unirioja.es/descarga/libro/741376.pdf>

Publicación del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público. (IPSASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC) (2022) *NICSP 16— Propiedades de Inversión*.

[https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta\\_publico/nor\\_co/nicsp/NICSP16\\_2022.pdf](https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publico/nor_co/nicsp/NICSP16_2022.pdf)

Prieto, E. (05 de setiembre de 2023) Unidos Evaluación del desempeño financiero: ¿De qué se trata? Southern New Hampshire University (Manchester).

<https://es.snhu.edu/noticias/que-es-la-evaluacion-del-desempeno-financiero>

Ramos, C. (19 de octubre 2020) Los alcances de una Investigación. Repositorio Pontificia Universidad Católica del Ecuador (Ecuador).

<https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/7746475.pdf>

Revista Actualidad Empresarial. (25 de octubre de 2021) *Concepto de propiedad de inversión*.

[Revista científica, Actualidad Empresarial].

<https://actualidadempresarial.pe/tip/concepto-de-propiedad-de-inversion/58f46342-7e1d-4675-8b5d-7bae0a958ba4/1>

Ruiz, J. (21 de enero de 2019) *Medición posterior y sus efectos en los Estados Financieros Nic40 Y Nic16 en las empresas del grupo 1 Sector Inmobiliario*. Repositorio de Universidad de Bogotá Jorge Tadeo Lozano (Colombia).

<https://expeditiorepositorio.utadeo.edu.co/bitstream/handle/20.500.12010/8354/Trabajo%20de%20grado.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Saavedra, R. (13 de abril de 2015) *Una visión comparada de la definición del contrato Notas sobre las diferencias entre los sistemas jurídicos de la tradición jurídica occidental*. [Revista científica, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio PUCP. Revista IUS ET VERITAS – PUCP. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/download/11967/12535/>

Sánchez, G. (05 de diciembre de 2018) *Eficiencia*. [Blog] Economipedia. <https://economipedia.com/definiciones/eficiencia.html>

Sistema de Contabilidad Alegra. (s/f) *Cómo generar y analizar tus Estados Financieros en Alegra: Estado de situación financiera y de Resultados*. [Blog]. <https://ayuda.alegra.com/es/como-interpretar-tus-estados-financieros>

Thompson, I. (enero de 2008) Definición de Eficacia. Promonegocios.net (España). <https://www.promonegocios.net/administracion/definicion-eficacia.html>

Universidad Autónoma del Perú. (s/f) *La importancia de las Finanzas en una empresa*. [Blog, Facultad de Ciencias de Gestión Universidad Autónoma del Perú] <https://www.autonoma.pe/blog/importancia-finanzas-empresa/>

Universidad de Jaén Campus Las Lagunillas, España. *La opcionalidad de la NIC 40 y su relevancia en el Valor de mercado de las Empresas Inmobiliarias Europeas. Un análisis crisis y post crisis*. [Investigación Científica, Universidad de Jaén Campus las Lagunillas. <https://xxicongreso.aeca.es/wp-content/uploads/2021/09/94a.pdf>

Universidad Internacional de La Rioja (UNIR) Sede Ecuador. (s/f). *¿Qué son las finanzas y qué tipos hay?* [Blog] <https://ecuador.unir.net/actualidad-unir/que-son-finanzas/>

Universidad Veracruzana. (s/f). *Tipos de investigación.*

<https://www.uv.mx/apps/bdh/investigacion/unidad1/investigacion-tipos.html>

Vásquez, M. (2019) *Muestreo probabilístico y no probabilístico.* Universidad del Istmo

<https://www.gestiopolis.com/wp-content/uploads/2017/02/muestreo-probabilistico-no-probabilistico-guadalupe.pdf>

## IX. ANEXOS

## Anexo A. Matriz de consistencia

## Propiedades de Inversión y su impacto en las Finanzas de las empresas Real Estate, Distrito de San Isidro, 2023

Problemas	Objetivos	Hipótesis	Variables y dimensiones	Indicadores	Método
<p><b>Problema general</b></p> <p>¿De qué manera las Propiedades de Inversión impactan en las Finanzas en las Empresas Real Estate en el Distrito de San Isidro – 2023?</p>	<p><b>Objetivo general</b></p> <p>Determinar si las Propiedades de Inversión impacta en las Finanzas en las Empresas Real Estate en el Distrito de San Isidro–2023.</p>	<p><b>Hipótesis general</b></p> <p>Las Propiedades de Inversión impacta de manera significativa en las Finanzas en las Empresas Real Estate en el Distrito de San Isidro – 2023.</p>	<p><b>Variable 1:</b></p> <p><b>X. Propiedades de inversión</b></p> <p><b>Dimensiones:</b></p> <p>X.1 Reconocimiento</p> <p>X.2 Medición</p> <p>X.3 Presentación</p> <p>X.4 Revelación</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comprobante de pago</li> <li>• Contratos</li> <li>• Medición Inicial</li> <li>• Medición Posterior</li> <li>• Estado de Situación Financiera</li> <li>• Estado de Resultados.</li> <li>• Notas a los Estados Financieros</li> <li>• Ratios</li> </ul>	<p><b>Metodología</b></p> <p><b>Tipo y diseño de la investigación</b></p> <p><b>Tipo:</b> Básica</p> <p><b>Enfoque:</b> Cuantitativo</p> <p><b>Nivel:</b> Explicativa</p> <p><b>Diseño:</b> No Experimental</p> <p><b>Ámbito Temporal y Espacial</b></p> <p>Temporal, 2023 y espacial, Distrito de San Isidro</p>
<p><b>Problemas específicos</b></p> <p>a)¿De qué manera las Propiedades de Inversión impactan en el desempeño financiero en las Empresas Real Estate en el Distrito de San Isidro – 2023?</p> <p>b)¿De qué manera las Propiedades de Inversión impacta en los Estados Financieros en las Empresas</p>	<p><b>Objetivos específicos</b></p> <p>a)Determinar si las Propiedades de Inversión impactan en el desempeño financiero en las Empresas Real Estate en el Distrito de San Isidro – 2023.</p> <p>b)Determinar si las Propiedades de Inversión impacta en los Estados Financieros en las</p>	<p><b>Hipótesis específicas</b></p> <p>a)Las Propiedades de Inversión impactan de manera significativa en el desempeño financiero en las Empresas Real Estate en el Distrito de San Isidro – 2023.</p> <p>b)Las Propiedades de Inversión impactan de manera significativa en</p>	<p><b>Variable 2:</b></p>		<p><b>Población y Muestra</b></p>

<p>Real Estate en el Distrito de San Isidro – 2023?</p> <p>c) ¿De qué manera las Propiedades de Inversión impacta en las Inversiones en las Empresas Real Estate en el Distrito de San Isidro – 2023?</p>	<p>Empresas Real Estate en el Distrito de San Isidro – 2023.</p> <p>c) Determinar si las Propiedades de Inversión impacta en las Inversiones en las Empresas Real Estate en el Distrito de San Isidro – 2023.</p>	<p>los Estados Financieros en las Empresas Real Estate en el Distrito de San Isidro – 2023.</p> <p>c) Las Propiedades de Inversión impactan de manera significativa en las Inversiones en las Empresas Real Estate en el Distrito de San Isidro – 2023.</p>	<p><b>Y. Las Finanzas</b></p> <p><b>Dimensiones:</b></p> <p>Y.1 Desempeño Financiero</p> <p>Y.2 Estados Financieros</p> <p>Y.3 Inversiones</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eficiencia</li> <li>• Eficacia</li>   <li>• Liquidez</li> <li>• Solvencia</li>   <li>• Rentabilidad</li> <li>• Utilidad</li> </ul>	<p>50 profesionales que auditan empresas del rubro Real Estate del Distrito de San Isidro.</p> <p><b>Técnica e Instrumento</b></p> <p><b>Técnica:</b> Encuesta  <b>Instrumento:</b> Cuestionario</p> <p><b>Análisis de Datos</b></p> <p>Explicativo mediante Cuestionario mediante la aplicación google forms; proceso computarizado con Excel y computarizado con SPSS v29.</p>
---	---	---	--	---	--

## **Anexo B. Validación y confiabilidad de instrumentos**

### **Validación del instrumento**

**Universidad Nacional Federico Villarreal**

**Facultad de Ciencias Financieras y Contables**

### **Carta de presentación**

Lima, 02 de abril del 2024

Sr DR. Raúl Carhuamaca Borda

ASUNTO: Validación de instrumento

Me es grato dirigirme a Ud. Para saludarlo cordialmente y hacer de su conocimiento que, siendo bachiller de la Facultad de Ciencias Financieras y contables de la UNFV, requiero validar el instrumento con el que recogeré la información para poder desarrollar mi tesis y con la cual optare el título profesional de contador público.

El título de mi tesis es:

“PROPIEDADES DE INVERSIÓN Y SU IMPACTO EN LAS FINANZAS DE LAS EMPRESAS REAL ESTATE, DISTRITO DE SAN ISIDRO, 2023”

Siendo importante contar con la aprobación de docentes especializados para poder aplicar los instrumentos en mención, he considerado recurrir a su persona, ante su connotada experiencia en temas de investigación(tesis).

El expediente de validación, que le hago llegar contiene:

1. Carta de presentación
2. Matriz de operacionalización de las variables
3. Matriz de consistencia
4. instrumento
5. Certificado de validación de instrumento

Agradeciendo la atención que brinde al presente, hago propicia la ocasión para expresarle mi consideración y aprecio.

Atentamente.

Firma



Balbin Villavicencio, Pilar Jessica  
DNI Nro.: 71428388

## Validación del instrumento

**Universidad Nacional Federico Villarreal**

**Facultad de Ciencias Financieras y Contables**

### Carta de presentación

Lima, 02 de abril del 2024

Sr DR. Justo Rueda Peves

ASUNTO: Validación de instrumento

Me es grato dirigirme a Ud. Para saludarlo cordialmente y hacer de su conocimiento que, siendo bachiller de la Facultad de Ciencias Financieras y contables de la UNFV, requiero validar el instrumento con el que recogeré la información para poder desarrollar mi tesis y con la cual optare el título profesional de contador público.

El título de mi tesis es:

“PROPIEDADES DE INVERSIÓN Y SU IMPACTO EN LAS FINANZAS DE LAS EMPRESAS REAL ESTATE, DISTRITO DE SAN ISIDRO, 2023”

Siendo importante contar con la aprobación de docentes especializados para poder aplicar los instrumentos en mención, he considerado recurrir a su persona, ante su connotada experiencia en temas de investigación(tesis).

El expediente de validación, que le hago llegar contiene:

1. Carta de presentación
2. Matriz de operacionalización de las variables
3. Matriz de consistencia
4. instrumento
5. Certificado de validación de instrumento

Agradeciendo la atención que brinde al presente, hago propicia la ocasión para expresarle mi consideración y aprecio.

Atentamente.

Firma



Balbin Villavicencio, Pilar Jessica  
DNI Nro.: 71428388

## Validación del instrumento

**Universidad Nacional Federico Villarreal**

**Facultad de Ciencias Financieras y Contables**

### Carta de presentación

Lima, 02 de abril del 2024

Sr DR. Walter G. Ibarra Fretell

ASUNTO: Validación de instrumento

Me es grato dirigirme a Ud. Para saludarlo cordialmente y hacer de su conocimiento que, siendo bachiller de la Facultad de Ciencias Financieras y contables de la UNFV, requiero validar el instrumento con el que recogeré la información para poder desarrollar mi tesis y con la cual optare el título profesional de contador público.

El título de mi tesis es:

“PROPIEDADES DE INVERSIÓN Y SU IMPACTO EN LAS FINANZAS DE LAS EMPRESAS REAL ESTATE, DISTRITO DE SAN ISIDRO, 2023”

Siendo importante contar con la aprobación de docentes especializados para poder aplicar los instrumentos en mención, he considerado recurrir a su persona, ante su connotada experiencia en temas de investigación(tesis).

El expediente de validación, que le hago llegar contiene:

1. Carta de presentación
2. Matriz de operacionalización de las variables
3. Matriz de consistencia
4. instrumento
5. Certificado de validación de instrumento

Agradeciendo la atención que brinde al presente, hago propicia la ocasión para expresarle mi consideración y aprecio.

Atentamente.

Firma



Balbin Villavicencio, Pilar Jessica  
DNI Nro.: 71428388

**Universidad Nacional Federico Villarreal**

**Facultad de Ciencias Financieras y Contables**

**Ficha de validación de instrumento**

**I. Datos generales**

- 1.1 Apellidos y nombres del experto:** Raúl Carhuamaca Borda  
**1.2 Grado académico:** Doctor  
**1.3 Cargo e institución donde labora:** Docente FCFC-UNFV  
**1.4 DNI:** 41113662  
**1.5 Correo:** rcarhuamaca@unfv.edu.pe  
**1.6 Título de la investigación:** “PROPIEDADES DE INVERSIÓN Y SU IMPACTO EN LAS FINANZAS DE LAS EMPRESAS REAL ESTATE, DISTRITO DE SAN ISIDRO, 2023”  
**1.7 Autor del instrumento:** Pilar Jessica Balbin Villavicencio  
**1.8 DNI del autor:** 71428388  
**1.9 Correo del autor:** 2016002816@unfv.edu.pe  
**1.10 Bachiller en:** Ciencias Financieras y Contables  
**1.11 Nombre del instrumento:** Cuestionario de encuesta

**II. Ficha de validación**

Indicadores	Criterios cualitativos/cuantitativos	Deficiente 0-20%	Regular 21-40%	Bueno 41-60%	Muy bueno 61-80%	Excelente 81-100%
Claridad	Está formulado con lenguaje apropiado.					X
Objetividad	Está expresado en conductas observables.					X
Actualidad	Adecuado al alcance de ciencia y tecnología.					X
Organización	Existe una organización lógica.					X
Suficiencia	Comprende los aspectos de cantidad y calidad.					X
Intencionalidad	Adecuado para valorar aspectos del estudio.					X
Consistencia	Basados en aspectos teóricos-científicos y del tema de estudio.					X
Coherencia	Entre los índices, indicadores, dimensiones y variables.					X
Metodología	La estrategia responde al propósito del estudio.					X
Conveniencia	Genera nuevas pautas en la investigación y construcción de teorías.					X
<b>Promedio</b>						<b>90%</b>

**Opinión de aplicabilidad:** Debe aplicar el instrumento por cumplir los requisitos correspondientes.



**Facultad de Ciencias  
Financieras y Contables**

**CERTIFICADO DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO**

Yo **Raul Carhuamaca Borda**, Docente de la Facultad de Ciencias Financieras y Contables de la Universidad Nacional Federico Villarreal, con DNI No. 41113662 con especialidad Doctorado en Contabilidad he leído y validado el Instrumento de Recolección de datos elaborado por:

**Pilar Jessica Balbin Villavicencio**, Bachiller de la Facultad de Ciencias Financieras y Contables, para el desarrollo de la investigación titulada:

“PROPIEDADES DE INVERSIÓN Y SU IMPACTO EN LAS FINANZAS DE LAS EMPRESAS REAL STATE, DISTRITO DE SAN ISIDRO, 2023”

**C E R T I F I C O:**

- A. Si hay suficiencia:  X
- B. No hay suficiencia
- C. Aplicabilidad
- D. No aplicabilidad

Lima, 05 de abril de 2024

.....  
Carhuamaca Borda Raul

**Universidad Nacional Federico Villarreal**

**Facultad de Ciencias Financieras y Contables**

**Ficha de validación de instrumento**

**I. Datos generales**

- 1.1 Apellidos y nombres del experto:** Justo Rueda Peves  
**1.2 Grado académico:** Doctor  
**1.3 Cargo e institución donde labora:** Docente FCFC-UNFV  
**1.4 DNI:** 06443102  
**1.5 Correo:** jrueda@unfv.edu.pe  
**1.6 Título de la investigación:** “PROPIEDADES DE INVERSIÓN Y SU IMPACTO EN LAS FINANZAS DE LAS EMPRESAS REAL ESTATE, DISTRITO DE SAN ISIDRO, 2023”  
**1.7 Autor del instrumento:** Pilar Jessica Balbin Villavicencio  
**1.8 DNI del autor:** 71428388  
**1.9 Correo del autor:** 2016002816@unfv.edu.pe  
**1.10 Bachiller en:** Ciencias Financieras y Contables  
**1.11 Nombre del instrumento:** Cuestionario de encuesta

**II. Ficha de validación**

Indicadores	Criterios cualitativos/cuantitativos	Deficiente 0-20%	Regular 21-40%	Bueno 41-60%	Muy bueno 61-80%	Excelente 81-100%
Claridad	Está formulado con lenguaje apropiado.					X
Objetividad	Está expresado en conductas observables.					X
Actualidad	Adecuado al alcance de ciencia y tecnología.					X
Organización	Existe una organización lógica.					X
Suficiencia	Comprende los aspectos de cantidad y calidad.					X
Intencionalidad	Adecuado para valorar aspectos del estudio.					X
Consistencia	Basados en aspectos teóricos-científicos y del tema de estudio.					X
Coherencia	Entre los índices, indicadores, dimensiones y variables.					X
Metodología	La estrategia responde al propósito del estudio.					X
Conveniencia	Genera nuevas pautas en la investigación y construcción de teorías.					X
<b>Promedio</b>						92%

**Opinión de aplicabilidad:** Debe aplicar el instrumento por cumplir los requisitos correspondientes.



Universidad Nacional  
**Federico Villarreal**

**VRIN** | VICERRECTORADO  
DE INVESTIGACIÓN

## CERTIFICADO DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

Yo, **Rueda Peves Justo**, Docente de la Facultad de Ciencias Financieras y Contables de la Universidad Nacional Federico Villarreal, con DNI No 06443102 con especialidad Contabilidad he leído y validado el Instrumento de Recolección de datos elaborado por:  
**Balbin Villavicencio, Pilar Jessica**, Bachiller de la Facultad de Ciencias Financieras y Contables, para el desarrollo de la investigación titulada:

“PROPIEDADES DE INVERSIÓN Y SU IMPACTO EN LAS FINANZAS DE LAS EMPRESAS REAL ESTATE, DISTRITO DE SAN ISIDRO, 2023”

### CERTIFICO:

- A. Si hay suficiencia .....**Si aprobado**.....
- B. No hay suficiencia .....
- C. Aplicabilidad .....
- D. No aplicabilidad .....

Lima, 14 de abril del 2024

.....  
CPCC. Rueda Peves Justo

**Universidad Nacional Federico Villarreal**

**Facultad de Ciencias Financieras y Contables**

**Ficha de validación de instrumento**

**I. Datos generales**

- 1.1 **Apellidos y nombres del experto:** Walter G. Ibarra Fretell  
 1.2 **Grado académico:** Doctor  
 1.3 **Cargo e institución donde labora:** Docente FCFC-UNFV  
 1.4 **DNI:** 06098355  
 1.5 **Correo:** wibarra@unfv.edu.pe  
 1.6 **Título de la investigación:** “PROPIEDADES DE INVERSIÓN Y SU IMPACTO EN LAS FINANZAS DE LAS EMPRESAS REAL ESTATE, DISTRITO DE SAN ISIDRO, 2023”  
 1.7 **Autor del instrumento:** Pilar Jessica Balbin Villavicencio  
 1.8 **DNI del autor:** 71428388  
 1.9 **Correo del autor:** 2016002816@unfv.edu.pe  
 1.10 **Bachiller en:** Ciencias Financieras y Contables  
 1.11 **Nombre del instrumento:** Cuestionario de encuesta

**II. Ficha de validación**

Indicadores	Criterios cualitativos/cuantitativos	Deficiente 0-20%	Regular 21-40%	Bueno 41-60%	Muy bueno 61-80%	Excelente 81-100%
Claridad	Está formulado con lenguaje apropiado.					X
Objetividad	Está expresado en conductas observables.					X
Actualidad	Adecuado al alcance de ciencia y tecnología.					X
Organización	Existe una organización lógica.					X
Suficiencia	Comprende los aspectos de cantidad y calidad.					X
Intencionalidad	Adecuado para valorar aspectos del estudio.					X
Consistencia	Basados en aspectos teóricos-científicos y del tema de estudio.					X
Coherencia	Entre los índices, indicadores, dimensiones y variables.					X
Metodología	La estrategia responde al propósito del estudio.					X
Conveniencia	Genera nuevas pautas en la investigación y construcción de teorías.					X
<b>Promedio</b>						<b>90%</b>

**Opinión de aplicabilidad:** Debe aplicar el instrumento por cumplir los requisitos correspondientes



Universidad Nacional  
**Federico Villarreal**

**VRIN** | VICERRECTORADO  
DE INVESTIGACIÓN

## CERTIFICADO DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

Yo, **Walter G. Ibarra Fretell**, Docente de la Facultad de Ciencias Financieras y Contables de la Universidad Nacional Federico Villarreal, con DNI No. 06098355 con especialidad ...Investigación he leído y validado el Instrumento de Recolección de datos elaborado por:

**Balbin Villavicencio, Pilar Jessica**, Bachiller de la Facultad de Ciencias Financieras y Contables, para el desarrollo de la investigación titulada: "...PROPIEDADES DE INVERSIÓN Y SU IMPACTO EN LAS FINANZAS DE LAS EMPRESAS REAL ESTATE, DISTRITO DE SAN ISIDRO, 2023."

### CERTIFICO:

- A. Si hay suficiencia  X
- B. No hay suficiencia .....
- C. Aplicabilidad .....
- D. No aplicabilidad .....

Lima, ...10. De Abril. del 2024

.....  
Firma

Apellidos y Nombres: Walter G. Ibarra Fretell

## **Anexo C: Instrumento de encuesta**

### **Instrucciones generales:**

Esta encuesta es personal y anónima, está dirigida al personal relacionado con la gestión administrativa y contable de las empresas del Sector Real Estate del Distrito de San Isidro de Lima Metropolitana.

Agradezco dar su respuesta con la mayor transparencia y veracidad a las diversas preguntas del cuestionario, todo lo cual permitirá tener un acercamiento científico a la realidad concreta de: Propiedades de Inversión y su impacto en las Finanzas de las empresas Real Estate, Distrito de San Isidro, 2023

Para contestar considere la siguiente Escala Likert:

1= Totalmente en desacuerdo

2= En desacuerdo

3= Ni de acuerdo, ni en desacuerdo

4= De acuerdo

5= Totalmente de acuerdo

## Cuestionario de encuesta

### Propiedades de Inversión y su impacto en las Finanzas de las empresas Real

Estate, Distrito de San Isidro, 2023

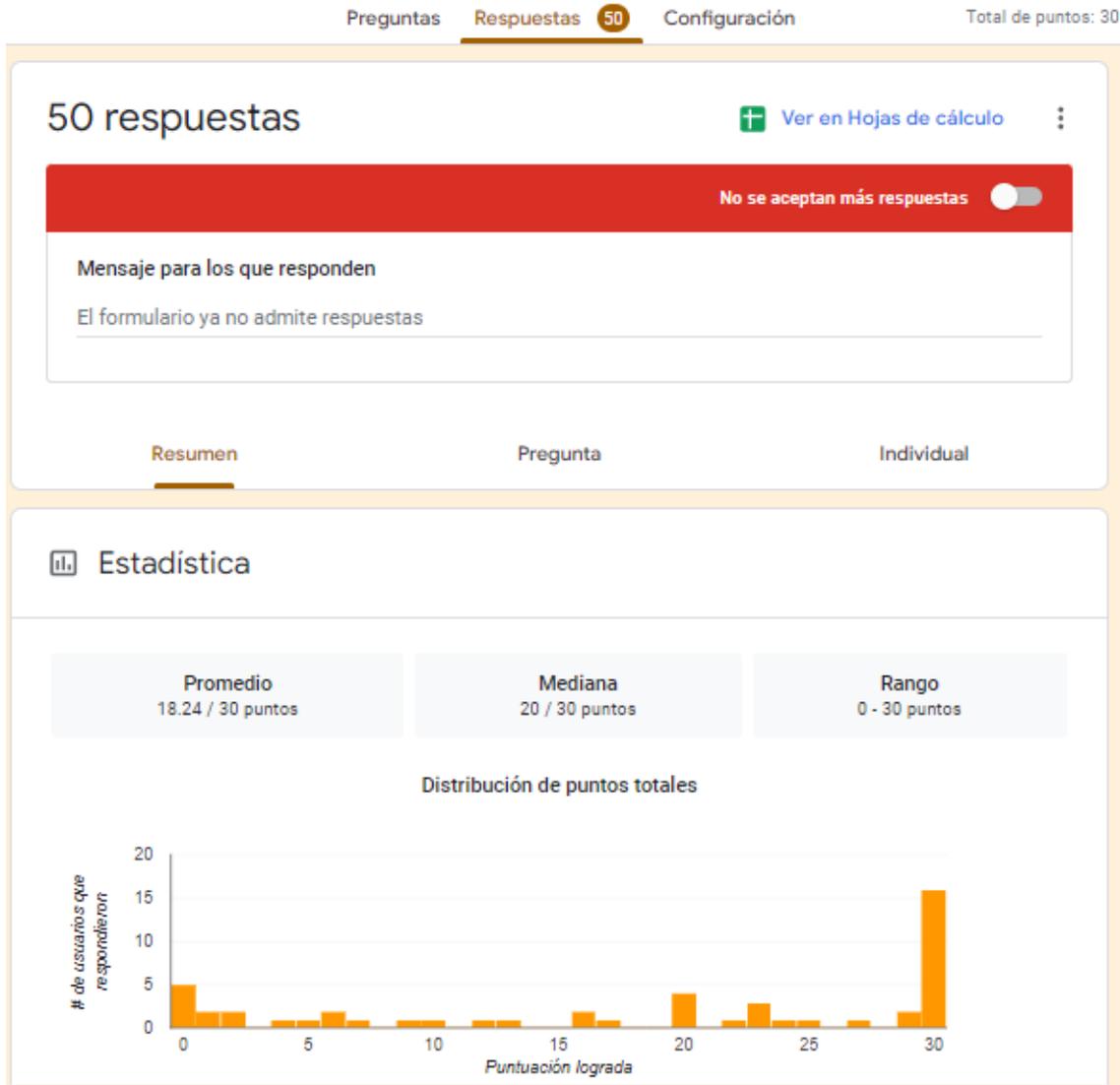
Nro.	Pregunta	1	2	3	4	5
	<b>Variable independiente:</b>  <b>X. Propiedades de Inversión</b>					
1	Las Propiedades de Inversión tienen un impacto en Las Finanzas para la compañía e influye en la obtención de liquidez.					
	<b>Dimensión:</b>  <b>X.1. Reconocimiento</b>					
2	Los comprobantes de pago son requisitos importantes para realizar el reconocimiento de una propiedad de inversión.					
3	Los comprobantes de pago emitidos por los arrendamientos deben contener todos los detalles (fecha de pago, importe a pagar, % detracción, descripción de la propiedad).					
4	Para el reconocimiento de una propiedad de inversión es importante el contrato con el arrendatario.					
5	Se debe realizar la tasación para la valuación de las propiedades de inversión.					
	<b>Dimensión:</b>  <b>X.2. Medición</b>					
6	Las propiedades de inversión se deben medir inicialmente al costo histórico.					
7	Se debe tener una Política contable de Propiedades de Inversión en la Compañía.					

8	Es necesario que las Propiedades de Inversión sean medidas posteriormente.					
9	Las variaciones del mercado afectan la medición posterior de las Propiedades de Inversión.					
	<b>Dimensión:</b>  <b>X.3. Presentación</b>					
10	El efecto de la medición de la valorización de la Propiedad de Inversión se debe reflejar en el Estado de Resultados.					
11	Se debe tener en cuenta la depreciación de las edificaciones de Propiedades de Inversión en el Estado de Situación Financiera.					
12	Los ingresos generados a través de la Propiedad de Inversión se deben presentar en el Estado de Resultados.					
13	Los gastos e ingresos operativos de la Propiedad de Inversión se deben reflejar en el Estado de Resultados.					
	<b>Dimensión:</b>  <b>X.4. Revelación</b>					
14	Se deben incluir los métodos de valoración utilizados en las Propiedades de Inversión en las Notas a los Estados Financieros.					
15	Se debe revelar información sobre deudas hipotecarias o préstamos de las Propiedades de Inversión en las Notas a los Estados Financieros.					
16	Se debe utilizar ratios financieros para evaluar el rendimiento de la Propiedad de Inversión como el retorno de la Inversión (ROI) o el coeficiente de rentabilidad.					

17	¿Considera usted que las Propiedades de Inversión influyen en el ratio de liquidez?					
	<b>Variable dependiente:</b>  <b>Y. Las Finanzas</b>					
18	Se debe planificar y gestionar las finanzas relacionadas con las Propiedades de Inversión.					
	<b>Dimensión:</b>  <b>Y.1. Desempeño financiero</b>					
19	La eficiencia operativa influye en el desempeño financiero de la Compañía.					
20	La Compañía debe operar de manera eficiente.					
21	Se debe utilizar estratégicas para aumentar la eficacia en el desempeño financiero de la Compañía.					
22	La eficacia en el desempeño financiero contribuye en el crecimiento de su cartera de inversiones.					
	<b>Dimensión:</b>  <b>Y.2. Estados Financieros</b>					
23	Se debe evaluar la liquidez de la Compañía a través de los Estados Financieros.					
24	Las decisiones de inversión y financiamiento influyen en la liquidez que reflejan los Estados Financieros.					
25	Se debe evaluar la solvencia de la Compañía a través de los Estados financieros.					
26	La solvencia de los Estados Financieros influye en las decisiones corporativas.					
	<b>Dimensión:</b>  <b>Y.3. Inversiones</b>					

27	Las fluctuaciones del mercado inmobiliario afectan a la rentabilidad de las Inversiones de la compañía.					
28	Las estrategias de gestión de riesgos influyen en la rentabilidad de las inversiones.					
29	La utilidad de la Compañía influye en las nuevas Inversiones.					
30	La volatilidad de los mercados financieros influye en la utilidad de las Inversiones.					

## Anexo D: Formulario creado en Google forms



### Anexo E: Excel exportado de Google forms

docs.google.com/spreadsheets/d/1muQVCnqqsKzlrH17ZC4Svee9w\_HESiJliHXLBPCEgo/edit?resourcekey#gid... Nueva versión de Chrome disponible

Cuestionario vacío (Respuestas) Archivo Editar Ver Insertar Formato Datos Herramientas Extensiones Ayuda

Menús 100% Predet... 10 + B I A

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	Marca temporal	Puntuación	Las Propiedades de Inve	Los comprobantes de pa	Los comprobantes de pa	Para el reconocimiento d	Se debe realizar la tasac	Las propiedades de inve	Se debe tener una Polític	Es necesario que las Pro	Las variaciones del merc	Se debe tener un
2	15/4/2024 21:03:22	30 / 30	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de ac
3	15/4/2024 21:23:00	16 / 30	De acuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	De acuerdo	De acuerdo	De acuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de ac
4	15/4/2024 21:50:06	12 / 30	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	De acuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	De acuerdo
5	15/4/2024 21:50:29	17 / 30	De acuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	De acuerdo	De acuerdo	De acuerdo	Totalmente de ac
6	15/4/2024 21:51:59	30 / 30	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de ac
7	15/4/2024 21:52:32	30 / 30	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de ac
8	15/4/2024 22:01:14	30 / 30	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de ac
9	15/4/2024 22:06:19	0 / 30	De acuerdo	De acuerdo	Ni de acuerdo, ni en des	De acuerdo	De acuerdo	De acuerdo	De acuerdo	De acuerdo	De acuerdo	De acuerdo
10	15/4/2024 22:06:39	6 / 30	En desacuerdo	De acuerdo	De acuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	De acuerdo	De acuerdo	De acuerdo	De acuerdo	De acuerdo
11	15/4/2024 22:09:54	23 / 30	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de ac
12	15/4/2024 22:14:37	10 / 30	De acuerdo	De acuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	De acuerdo	Ni de acuerdo, ni en des	De acuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	De acuerdo
13	15/4/2024 22:18:51	25 / 30	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	De acuerdo
14	15/4/2024 22:29:21	5 / 30	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	De acuerdo	De acuerdo	De acuerdo	De acuerdo	Totalmente de ac
15	15/4/2024 22:33:00	0 / 30	De acuerdo	En desacuerdo	De acuerdo	De acuerdo	De acuerdo	De acuerdo	De acuerdo	De acuerdo	De acuerdo	En desacuerdo
16	15/4/2024 22:49:16	30 / 30	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de ac
17	15/4/2024 22:49:46	30 / 30	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de ac
18	15/4/2024 22:50:36	20 / 30	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de ac
19	15/4/2024 22:53:16	6 / 30	De acuerdo	De acuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	De acuerdo	De acuerdo	De acuerdo
20	15/4/2024 22:59:12	29 / 30	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de ac
21	15/4/2024 22:59:30	22 / 30	De acuerdo	Ni de acuerdo, ni en des	Totalmente de acuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Ni de acuerdo, ni en des	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	De acuerdo
22	15/4/2024 23:06:22	30 / 30	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de ac
23	15/4/2024 23:07:49	7 / 30	Totalmente de acuerdo	De acuerdo	De acuerdo	De acuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	De acuerdo
24	15/4/2024 23:08:59	23 / 30	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente en de
25	15/4/2024 23:09:27	0 / 30	De acuerdo	De acuerdo	De acuerdo	De acuerdo	De acuerdo	De acuerdo	De acuerdo	De acuerdo	De acuerdo	En desacuerdo
26	15/4/2024 23:12:22	20 / 30	Totalmente de acuerdo	Ni de acuerdo, ni en des	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	En desacuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de ac
27	15/4/2024 23:21:52	23 / 30	De acuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de ac
28	15/4/2024 23:29:09	29 / 30	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de ac
29	15/4/2024 23:35:12	20 / 30	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de acuerdo	Ni de acuerdo, ni en des	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	Totalmente de ac
30	15/4/2024 23:42:48	1 / 30	Totalmente de acuerdo	De acuerdo	De acuerdo	De acuerdo	De acuerdo	De acuerdo	De acuerdo	De acuerdo	De acuerdo	Ni de acuerdo, ni

+ Respuestas de formulario 1

Anexo F: Respuesta de Cuestionario subido a IBM SPSS

N°	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
	Prop de Inv	Reconocimiento				Medición				Presentación				Revelación				Finanzas	Desempeño Financiero				Estados Financieros				Inversiones			
	V1	D.1.1	D.1.2	D.1.3	D.1.4	D.2.1	D.2.2	D.2.3	D.2.4	D.3.1	D.3.2	D.3.3	D.3.4	D.4.1	D.4.2	D.4.3	D.4.4	V2	D.1.1	D.1.2	D.1.3	D.1.4	D.2.1	D.2.2	D.2.3	D.2.4	D.3.1	D.3.2	D.3.3	D.3.4
E1	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
E2	4	4	5	5	4	4	4	4	5	5	5	5	5	4	5	4	5	5	4	4	5	4	5	4	5	4	5	5	4	5
E3	4	5	4	5	4	5	4	4	5	4	4	5	4	4	4	5	4	5	5	4	4	5	4	4	5	5	4	4	5	4
E4	4	4	5	5	4	5	4	4	4	5	5	5	5	4	4	4	5	5	5	4	4	5	4	5	5	5	5	5	5	4
E5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
E6	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
E7	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
E8	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	3	4	3	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
E9	2	4	4	4	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5	4	5	4	4	4	4	4	4	4
E10	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
E11	4	4	4	5	4	3	4	4	5	4	2	4	4	3	4	5	5	4	3	5	5	4	5	5	5	5	4	4	3	4
E12	5	5	5	5	5	5	5	4	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	4	5	5
E13	4	5	5	5	5	4	4	4	4	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3	4	3
E14	4	2	4	4	4	4	4	4	4	2	4	4	4	4	4	2	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
E15	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
E16	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
E17	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	1	5	5	5	5	3	1	5	5	5	4	4	5	5	5	4	1	4	4	5
E18	4	4	4	5	5	5	5	4	4	4	2	2	2	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5	4	4	4	4	4	4
E19	5	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
E20	4	3	5	4	5	5	3	5	5	4	5	5	5	5	5	5	5	4	4	5	5	5	5	5	4	5	5	5	5	5
E21	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
E22	5	4	4	4	4	5	5	5	5	4	4	5	4	5	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
E23	5	5	5	5	5	5	5	5	5	1	5	5	5	4	5	5	1	5	5	5	5	5	5	5	5	5	4	4	4	4
E24	4	4	4	4	4	4	4	4	4	2	2	4	4	4	2	3	3	3	4	4	3	3	4	4	3	3	4	4	3	3
E25	5	3	5	5	2	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	3	5	5	5	5	5	5	4	4	4	4	5	4	3	4
E26	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	3	4	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	3	4	4
E27	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	4	5	5
E28	4	5	5	5	5	5	3	4	5	5	5	4	4	5	4	5	5	4	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	4	2
E29	5	4	4	4	4	4	4	4	4	3	4	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
E30	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
E31	4	2	3	4	5	5	4	5	5	2	5	5	4	5	4	3	1	4	5	5	5	3	5	4	5	5	5	5	3	5
E32	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
E33	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
E34	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
E35	1	4	4	4	4	4	1	4	4	4	2	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
E36	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	4	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5
E37	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
E38	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
E39	4	4	5	5	5	5	4	5	4	5	4	4	4	5	4	4	4	4	4	5	5	4	5	5	5	5	4	4	3	4
E40	4	4	4	4	4	5	5	4	4	4	4	4	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5
E41	2	2	2	2	4	4	4	4	5	5	4	4	4	4	4	2	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
E42	4	4	4	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
E43	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
E44	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
E45	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
E46	5	4	4	5	5	5	4	2	4	5	2	5	5	4	4	5	4	4	4	4	4	4	2	4	4	5	4	2	4	4
E47	5	5	5	5	5	5	4	5	5	4	5	5	5	4	5	5	5	4	4	4	5	4	5	4	5	4	5	4	5	5
E48	5	5	5	3	3	5	5	5	5	5	3	5	5	5	3	3	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	4
E49	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
E50	4	4	4	4	4	4	4	4	3	5	4	3	4	5	4	4	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	3	4	4

