

FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES, ECONÓMICAS Y FINANCIERAS  
ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD Y FINANZAS

**EL CONTROL DE LAS CUENTAS POR PAGAR Y SU  
REPERCUSIÓN EN EL FLUJO DE CAJA DE LAS  
EMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO DE LIMA  
METROPOLITANA EN EL AÑO 2023**

PRESENTADO POR

LESLIE KAREN, GARCIA MENDOZA  
PATRICIA ALEIDY, QUINTANA PALMA  
HUMBERTO ANTONIO, RUIZ CHAMBI  
DIANA LISETH, SERRATO MORE

ASESOR

DR. CRISTIAN ALBERTO YONG CASTAÑEDA

TESIS  
PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL  
DE CONTADOR PÚBLICO

LIMA, PERÚ

2024



**CC BY-NC-ND**

**Reconocimiento – No comercial – Sin obra derivada**

El autor sólo permite que se pueda descargar esta obra y compartirla con otras personas, siempre que se reconozca su autoría, pero no se puede cambiar de ninguna manera ni se puede utilizar comercialmente.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>



**FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES, ECONÓMICAS Y FINANCIERAS  
ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD Y FINANZAS**

**EL CONTROL DE LAS CUENTAS POR PAGAR Y SU  
REPERCUSIÓN EN EL FLUJO DE CAJA DE LAS EMPRESAS DEL  
SECTOR INMOBILIARIO DE LIMA METROPOLITANA EN EL AÑO  
2023**

**PARA OPTAR  
EL TÍTULO PROFESIONAL DE CONTADOR PÚBLICO**

**PRESENTADO POR:  
LESLIE KAREN, GARCIA MENDOZA  
PATRICIA ALEIDY, QUINTANA PALMA  
HUMBERTO ANTONIO, RUIZ CHAMBI  
DIANA LISETH, SERRATO MORE**

**ASESOR:  
DR. CRISTIAN ALBERTO YONG CASTAÑEDA**

**LIMA, PERÚ**

**2024**

**EL CONTROL DE LAS CUENTAS POR PAGAR Y SU REPERCUSIÓN EN EL  
FLUJO DE CAJA DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO DE  
LIMA METROPOLITANA EN EL AÑO 2023**

## **ASESORES Y MIEMBROS DEL JURADO**

**ASESOR:**

**DR. CRISTIAN ALBERTO YONG CASTAÑEDA**

**MIEMBROS DEL JURADO**

**PRESIDENTE:**

**Dr. JUAN AMADEO ALVA GOMEZ**

**SECRETARIO:**

**Dra. MARIA EUGENIA VASQUEZ GIL**

**MIEMBRO DEL JURADO:**

**Dr. SABINO TALLA RAMOS**

## **DEDICATORIA**

La presente tesis está dedicada en primer lugar a nuestro Señor, por habernos guiado y también a nuestros padres por habernos dado el apoyo necesario para seguir adelante durante todo el proceso de investigación. Por último, a nosotros mismo por no rendirnos y seguir adelante en los momentos más complicados.

## **AGRADECIMIENTO**

Agradecemos a nuestros padres y familiares, por habernos dado la oportunidad de estudiar, confiar en nosotros y apoyarnos incondicionalmente hasta el día de hoy.

A nuestros profesores de la carrera que nos apoyaron y formaron durante toda nuestra etapa universitaria.

Agradecemos a los profesores Cristian Yong, Pablo Lavado y Javier Huarca por su apoyo en este trabajo.

PAPER NAME

**Tesis - Titulacion GRUPO 13 ULTIMO.docx**

AUTHOR

**PATRICIA ALEIDY QUINTANA PALMA**

WORD COUNT

**20821 Words**

CHARACTER COUNT

**107959 Characters**

PAGE COUNT

**134 Pages**

FILE SIZE

**2.0MB**

SUBMISSION DATE

**Jul 29, 2024 7:15 PM GMT-5**

REPORT DATE

**Jul 29, 2024 7:31 PM GMT-5****● 20% Overall Similarity**

The combined total of all matches, including overlapping sources, for each database.

- 19% Internet database
- 2% Publications database
- Crossref database
- Crossref Posted Content database
- 9% Submitted Works database

**● Excluded from Similarity Report**

- Bibliographic material
- Quoted material
- Cited material
- Small Matches (Less than 10 words)
- Manually excluded text blocks

## ÍNDICE

ASESORES Y MIEMBROS DEL JURADO .....	III
ÍNDICE .....	VII
ÍNDICE DE TABLAS .....	XI
ÍNDICE DE FIGURAS .....	XIII
RESUMEN.....	XV
ABSTRACT .....	XVII
INTRODUCCIÓN.....	XIX
CAPÍTULO I .....	1
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....	1
1.1 Descripción de la realidad problemática.....	1
1.2 Delimitación de la investigación.....	4
1.2.1 Delimitación espacial.....	4
1.2.2 Delimitación temporal.....	4
1.2.3 Delimitación social.....	4
1.3 Formulación del problema .....	4
1.3.1 Problema principal .....	4
1.3.2 Problemas específicos .....	4
1.4 Objetivos de la investigación .....	5
1.4.1 Objetivo principal .....	5
1.4.2 Objetivo específicos .....	5
1.5 Justificación de la investigación .....	5
1.5.1 Importancia de la investigación .....	6

1.5.2 Viabilidad de la investigación .....	6
<b>CAPÍTULO II .....</b>	<b>7</b>
<b>MARCO TEÓRICO .....</b>	<b>7</b>
<b>2.1 Antecedentes de la investigación .....</b>	<b>7</b>
2.1.1 Antecedentes nacionales .....	7
2.1.2 Antecedentes internacionales.....	9
<b>2.2 Bases teóricas .....</b>	<b>12</b>
<b>2.2.1 Control de cuentas por pagar .....</b>	<b>12</b>
2.2.1.1 Concepto.....	12
2.2.1.2 Clasificación de cuentas por pagar .....	15
2.2.1.3 Herramientas para el control de las cuentas por pagar .....	16
2.2.1.4 Importancia de las cuentas por pagar .....	17
<b>2.2.2 Flujos de caja.....</b>	<b>19</b>
2.2.2.1 Concepto.....	19
2.2.2.2 Propósito del flujo de caja.....	20
2.2.2.3 Importancia del flujo de caja .....	21
2.2.2.4 Estructura del flujo de caja.....	22
2.2.2.5 Tipos de flujo de caja .....	24
<b>2.3 Definiciones conceptuales.....</b>	<b>26</b>
<b>CAPÍTULO III .....</b>	<b>28</b>
<b>HIPÓTESIS Y VARIABLES .....</b>	<b>28</b>
<b>3.1 Hipótesis principal.....</b>	<b>28</b>
<b>3.2 Hipótesis secundarias.....</b>	<b>28</b>
<b>3.3 Operacionalización de variables .....</b>	<b>28</b>
3.3.1 Variable independiente .....	28

3.3.2 Variable dependiente .....	30
<b>CAPÍTULO IV .....</b>	<b>31</b>
<b>METODOLOGÍA .....</b>	<b>31</b>
4.1 Diseño metodológico .....	31
4.1.1 Tipo de investigación.....	31
4.1.2 Nivel de investigación.....	31
4.1.3 Método .....	31
4.1.4 Diseño .....	32
4.1.5 Enfoque.....	32
4.2 Población y muestra.....	32
4.3 Técnicas de recolección de datos.....	36
4.3.1 Descripción de los métodos, técnica e instrumentos.....	36
4.3.2 Procedimiento de comprobación de validez y confiabilidad...	36
4.4 Técnicas para el procesamiento de la información .....	39
4.4.1 Técnica de estadística descriptiva validez .....	39
4.4.2 Técnica de estadística inferencial .....	39
4.5 Aspectos Éticos.....	39
<b>CAPÍTULO V.....</b>	<b>41</b>
<b>RESULTADOS.....</b>	<b>41</b>
5.1 Presentación .....	41
5.2 Interpretación.....	41
5.3 Contrastación de hipótesis.....	64
5.3.1 Hipótesis general .....	64
5.3.2 Hipótesis específica (a) .....	72
5.3.3 Hipótesis secundaria (b).....	78

<b>5.3.4 Hipótesis secundaria (c)</b> .....	<b>84</b>
<b>CAPÍTULO VI</b> .....	<b>91</b>
<b>DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b> .....	<b>91</b>
<b>6.1 Discusión</b> .....	<b>91</b>
<b>6.2 Conclusiones</b> .....	<b>93</b>
<b>6.3 Recomendaciones</b> .....	<b>97</b>
<b>REFERENCIAS</b> .....	<b>101</b>
<b>ANEXO N°01: MATRIZ DE CONSISTENCIA</b> .....	<b>105</b>
<b>ANEXO N°02: ENCUESTA</b> .....	<b>106</b>
<b>ANEXO N°03: ALFA DE CRONBACH</b> .....	<b>113</b>
<b>ANEXO N°04: Tabla Chi-cuadrado</b> .....	<b>115</b>

## ÍNDICE DE TABLAS

<u>TABLA 1.</u> Flujo de caja Proyectado.....	23
<u>TABLA 2.</u> Operacionalización de la Variable Independiente .....	29
<u>TABLA 3.</u> Operacionalización de la Variable Dependiente.....	30
<u>TABLA 4.</u> Población considerada especializada para encuestas .....	33
<u>TABLA 5.</u> Distribución muestral para las encuestas.....	36
<u>TABLA 6.</u> Cálculo del Alfa de Cronbach con el SPSS 29 .....	37
<u>TABLA 7.</u> Rangos de Nivel de Confiabilidad .....	38
<u>TABLA 8.</u> El control de cuentas es fundamental y mantiene la estabilidad financiera .....	42
<u>TABLA 9.</u> La programación de pagos y el reporte de cuentas por pagar .....	44
<u>TABLA 10.</u> La programación de pagos y las decisiones de gerencia .....	45
<u>TABLA 11.</u> La prioridad de pagos y la necesidad de nuevos pedidos .....	47
<u>TABLA 12.</u> La prioridad de pagos y la coordinación de logística .....	48
<u>TABLA 13.</u> Índice de rotación de cuentas por pagar .....	50
<u>TABLA 14.</u> El presupuesto y los ingresos .....	52
<u>TABLA 15.</u> El flujo de caja .....	53
<u>TABLA 16.</u> Ingresos de las empresas inmobiliarias .....	55
<u>TABLA 17.</u> Ingresos de las empresas inmobiliarias y las comisiones por ventas	56
<u>TABLA 18.</u> Obligaciones a corto plazo .....	58
<u>TABLA 19.</u> Obligaciones a mediano plazo .....	59
<u>TABLA 20.</u> Apalancamiento financiero .....	61
<u>TABLA 21.</u> Financiamiento y nuevos proyectos .....	62
<u>TABLA 22.</u> El control de las cuentas por pagar y el flujo de caja .....	63

<u>TABLA 23.</u> El control de las cuentas por pagar y el flujo de caja .....	<b>68</b>
<u>TABLA 24.</u> Resumen de procesamiento de casos de la hipótesis general .....	<b>70</b>
<u>TABLA 25.</u> Tabla cruzada de la hipótesis general .....	<b>70</b>
<u>TABLA 26.</u> Pruebas de Chi-cuadrado de la hipótesis general .....	<b>71</b>
<u>TABLA 27.</u> Resumen de procesamiento de casos de hipótesis secundaria (a) ..	<b>74</b>
<u>TABLA 28.</u> Tabla cruzada de Hipótesis secundaria (a) .....	<b>74</b>
<u>TABLA 29.</u> Pruebas de Chi-cuadrado de hipótesis secundaria (a).....	<b>76</b>
<u>TABLA 30.</u> Resumen de procesamiento de casos de la hipótesis secundaria (b)..	<b>80</b>
<u>TABLA 31.</u> Tabla cruzada de Hipótesis secundaria (b) .....	<b>80</b>
<u>TABLA 32.</u> Pruebas de Chi-cuadrado de hipótesis secundaria (b).....	<b>82</b>
<u>TABLA 33.</u> Resumen de procesamiento de casos de hipótesis secundaria (c)...	<b>86</b>
<u>TABLA 34.</u> Tabla cruzada de la hipótesis secundaria (c) .....	<b>86</b>
<u>TABLA 35.</u> Pruebas de Chi-cuadrado de la hipótesis secundaria (c) .....	<b>87</b>

## ÍNDICE DE FIGURAS

<u>FIGURA 1.</u> Tipos de cuentas por pagar .....	14
<u>FIGURA 2.</u> Rotación de cuentas por pagar .....	19
<u>FIGURA 3.</u> Elementos básicos del flujo de caja .....	23
<u>FIGURA 4.</u> El control de cuentas es fundamental y mantiene la estabilidad financiera .....	43
<u>FIGURA 5.</u> La programación de pagos y el reporte de cuentas por pagar .....	44
<u>FIGURA 6.</u> La programación de pagos y las decisiones de gerencia .....	46
<u>FIGURA 7.</u> La prioridad de pagos y la necesidad de nuevos pedidos .....	47
<u>FIGURA 8.</u> La prioridad de pagos y la coordinación de logística .....	49
<u>FIGURA 9.</u> Índice de rotación de cuentas por pagar .....	51
<u>FIGURA 10.</u> El presupuesto y los ingresos .....	52
<u>FIGURA 11.</u> El flujo de caja .....	54
<u>FIGURA 12.</u> Ingresos de las empresas inmobiliarias .....	55
<u>FIGURA 13.</u> Ingresos de las empresas inmobiliarias y las comisiones por ventas .....	57
<u>FIGURA 14.</u> Obligaciones a corto plazo .....	58
<u>FIGURA 15.</u> Obligaciones a mediano plazo .....	60
<u>FIGURA 16.</u> Apalancamiento financiero .....	61
<u>FIGURA 17.</u> Financiamiento y nuevos proyectos .....	63
<u>FIGURA 18.</u> Contrastación de hipótesis general .....	69
<u>FIGURA 19.</u> Control de cuentas por pagar y flujo de caja .....	71

<u>FIGURA 20.</u> Contrastación de hipótesis (a) .....	<b>77</b>
<u>FIGURA 21.</u> Programación de pagos e ingresos .....	<b>77</b>
<u>FIGURA 22.</u> Contrastación de hipótesis (b) .....	<b>83</b>
<u>FIGURA 23.</u> Prioridad de pagos de proveedores y obligaciones .....	<b>83</b>
<u>FIGURA 24.</u> Contrastación de hipótesis (c).....	<b>88</b>
<u>FIGURA 25.</u> Presupuesto y financiamiento .....	<b>89</b>

## RESUMEN

En el presente trabajo de investigación, se retrata una problemática existente en las empresas del sector inmobiliario en cuanto al control de cuentas por pagar, en el cual se presenta una ineficiencia para cumplir con ciertas obligaciones importantes para el desarrollo de la actividad principal de la empresa, y cómo esta situación puede afectar a la estabilidad financiera de las empresas, reflejándose en un flujo de caja precario.

En ese sentido, el presente trabajo de investigación titulado “El control de las cuentas por pagar y su repercusión en el flujo de caja de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana en el año 2023” tiene como objetivo determinar de qué manera el control de las cuentas por pagar repercute en el flujo de caja de las empresas del sector inmobiliario, y cómo esta situación puede devenir en una inestabilidad financiera, que afecte en el largo plazo a las empresas.

En la presente investigación se ha optado por un modelo de tipo aplicada con un nivel descriptivo, explicativo, correlacional y un diseño no experimental. Además, que se podrá apreciar que la recopilación de información se va a ver reflejada en la descripción de la realidad problemática, así como en los antecedentes de investigación, se podrá ver el contraste y relación con nuestra investigación. Por consiguiente, nos permitió la formulación de problemas, objetivos y planteamiento de hipótesis fundamentales para el desarrollo de la tesis. Como técnica se ha decidido la utilización de la encuesta y como instrumento un cuestionario, el cual será aplicado a una muestra de 45 personas

conformadas por contadores generales, gerentes financieros, jefaturas y personal de las empresas del sector inmobiliario y administradores relacionados con el tema, permitiendo así los datos necesarios, que luego fueron procesados por los métodos estadísticos como el Alfa de Cronbach y prueba de Chi-cuadrado. A su vez, estos fueron debidamente interpretados con ayuda de Microsoft Excel y el programa estadístico SPSS.

**Palabras clave:** excedentes temporales de efectivo, financiamiento, presupuesto, flujo de caja.

## **ABSTRACT**

In this research work, an existing problem is portrayed in companies in the real estate sector regarding the control of accounts payable, in which there is an inefficiency to comply with certain important obligations for the development of the main activity of the company. , and how this situation can affect the financial stability of companies, reflected in a precarious cash flow.

In this sense, the present research work entitled "The control of accounts payable and its impact on the cash flow of companies in the real estate sector of Metropolitan Lima in the year 2023" aims to determine how the control of accounts payable has an impact on the cash flow of companies in the real estate sector, and how this situation can lead to financial instability, which affects companies in the long term.

In this research, an applied model with a descriptive, explanatory, correlational level and a non-experimental design has been chosen. In addition, it will be seen that the collection of information will be reflected in the description of the problematic reality as well as in the research background, the contrast and relationship with our research will be seen. Consequently, it allowed us to formulate problems, objectives and formulation of fundamental hypotheses for the development of the thesis. As a technique, it has been decided to use the survey and as an instrument a questionnaire, which will be applied to a sample of 45 people made up of general accountants, financial managers, heads and staff of companies in the real estate sector and administrators related to the topic. thus allowing the necessary data, which were then processed by statistical

methods such as Cronbach's Alpha and Chi Square test. In turn, these were duly interpreted with the help of Microsoft Excel and the SPSS statistical program.

**Keywords:** temporary cash surpluses, financing, budget, cash flow.

## INTRODUCCIÓN

La presente tesis titulada **“EL CONTROL DE CUENTAS POR PAGAR Y SU REPERCUSIÓN EN EL FLUJO DE CAJA DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO DE LIMA METROPOLITANA EN EL AÑO 2023”**, tiene como finalidad promover la implementación de un control de cuentas por pagar de las empresas del sector inmobiliario, donde se busca contribuir con la elaboración correcta de un flujo de caja y así poder minimizar el endeudamiento con los proveedores.

Según diferentes autores, el control de cuentas por pagar se ha vuelto de suma importancia dentro de una organización, dado que este equilibra los ingresos y egresos en un tiempo determinado.

En relación con lo mencionado, se desarrolló una meticulosa búsqueda de información trascendental que nos permita comprobar que verdaderamente la implementación de un control de cuentas por pagar en las empresas del sector inmobiliario aportar una correcta elaboración de un flujo de caja.

Por lo tanto, el presente trabajo de investigación está conformado por seis capítulos, entre los cuales están: planteamiento del problema, marco teórico, hipótesis y variables, metodología, resultados y discusión.

En el primer capítulo, se detalla la realidad problemática del trabajo de investigación, se planteó y se estableció el problema principal y secundarios, asimismo, se determinó el objetivo principal y secundarios, se describió la justificación e importancia del trabajo de investigación.

En el segundo capítulo, se consideraron los antecedentes nacionales e internacionales que facilitaron comprender más a profundidad la dimensión del problema, así como averiguar si ha sido de importancia para otros autores. Se especifican también los fundamentos teóricos tanto de las variables principales como de sus índices e indicadores, y por último en este capítulo se explicaron los términos técnicos que forman parte de esta investigación.

En el tercer capítulo, se establecieron las hipótesis tanto principal como secundarias, además, se realizó la operacionalización de la variable dependiente e independiente.

El cuarto capítulo está constituido por la metodología, donde se concluyó el nivel y el tipo de investigación; y el método y el diseño. También se estableció la población, muestra y se determinaron las técnicas e instrumentos de recolección de datos a emplear. Del mismo modo, se efectuaron los procedimientos de comprobación de la validez y confiabilidad de los instrumentos utilizados, y para finalizar se determinaron los aspectos éticos que se aplicaron para la realización de la investigación.

El quinto capítulo está constituido por los resultados alcanzados después de aplicar las técnicas de recolección de datos.

El sexto capítulo abarca la realización de la discusión de los hallazgos obtenidos, y se plantearon las conclusiones y recomendaciones sobre la base del resultado del trabajo de investigación.

Por último, se adicionaron las fuentes de investigación empleadas y los anexos que forman parte del presente estudio.

# **CAPÍTULO I**

## **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

### **1.1 Descripción de la realidad problemática**

El sector inmobiliario en el Perú es uno de los más rentables actualmente, dado su notable crecimiento en los últimos años, sobre todo si tomamos como punto de referencia la pandemia de hace unos años atrás, así como la incertidumbre política que nos acompañó casi al mismo tiempo que la emergencia sanitaria. Según una publicación del diario Gestión que data del 12 de julio de 2021, acota lo siguiente:

En primer lugar, las ventas de nuevas viviendas en Lima y Callao en el primer trimestre del 2021 crecieron 30 % con respecto al primer trimestre del 2020. En particular, San Miguel ha sido el distrito que ha experimentado el mayor crecimiento y desarrollo urbanístico en dicho periodo de tiempo.

Las empresas inmobiliarias crecen de acuerdo al deseo de las personas de poder contar con un espacio propio, acompañado de un futuro

prometedor. Pero todo esto depende del contexto socioeconómico. Según el diario Gestión (2021):

Es innegable que la pandemia ha afectado negativamente al sector inmobiliario. Sin embargo, es interesante notar que es probablemente el sector que más se ha recuperado en el Perú. Ciertamente, la recuperación del sector inmobiliario fue marcada desde mediados del 2020 hasta el final del primer trimestre del 2021.

Es importante tener en cuenta que las empresas inmobiliarias, como otros sectores, necesitan de proveedores, así como constan de distintas obligaciones, entonces es ahí cuando la gestión y control de las cuentas por pagar cumplen un rol importante. Es por ello que si una empresa no posee una buena gestión de las cuentas por pagar no podría mantener un correcto y ordenado flujo de caja, teniendo como consecuencia no contar con la solvencia económica suficiente para poder cumplir con sus contratos.

Para poder contar con un apropiado control de las cuentas por pagar es necesario un proceso de planificación efectivo, el cual podría provenir de un reporte de cuentas por pagar que implique la coordinación con gerencia para así poder tomar las decisiones más adecuadas para la empresa.

Si nos centramos en los proveedores, las inmobiliarias buscan empresas que les puedan brindar créditos, ya que estas no disponen de un ingreso inmediato debido al giro del negocio. Es por eso que se vuelve muy importante el poder negociar con los distintos proveedores para poder tener una rotación de cuentas por cobrar y pagar eficazmente.

Es necesario considerar las consecuencias para las inmobiliarias de no contar con un correcto control de las cuentas por pagar, ya que esto conlleva un desordenado flujo de caja, trayendo como consecuencias pérdidas irreparables. El hecho de que las empresas inmobiliarias no cuenten con un control de los pagos trae consigo el pago de intereses o moras por su incumplimiento al no poder cumplir con las fechas acordadas con los proveedores, los pagos trabajadores e incluso los pagos de impuestos, ocasionando retrasos con los contratos y generando la desconfianza.

Se debe considerar que tener obligaciones pendientes con los proveedores puede causar que la inmobiliaria se vea obligada a paralizar obras por falta de materiales, mano de obra, entre otras; generando denuncias por parte de las personas afectadas, lo cual trae una mala imagen a las empresas inmobiliarias. La República (2022) menciona lo siguiente:

Desde enero de 2019 hasta abril de 2022, los órganos resolutivos del Indecopi han impuesto 1,589 sanciones y aproximadamente S/ 21,286,830 (4,956.4 UIT) en multas a proveedores de este sector, siendo la empresa más sancionada en este periodo la Constructora e Inmobiliaria Rato, con 38 sanciones y 1,428.8 UIT en multas, monto que asciende a más de 6 millones de soles (S/ 6,139,730) aproximadamente.

Por todo lo anterior mencionado, se debe considerar importante la realización de una programación de pagos que sean ordenados por prioridad, y esto ayudará a la empresa a tener un mejor control de sus

obligaciones que se verán reflejadas en el flujo de caja que maneje la empresa.

## **1.2 Delimitación de la investigación**

Luego de haber descrito la problemática del estudio de investigación con fines metodológicos, a continuación, el trabajo se delimitó en los aspectos siguientes:

### **1.2.1 Delimitación espacial**

La investigación se llevó a cabo a nivel de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.

### **1.2.2 Delimitación temporal**

El periodo en el cual se realizó la investigación comprende el año 2023.

### **1.2.3 Delimitación social**

La técnica destinada al recojo de información que se aplicó es la encuesta dirigida a los contadores generales, gerentes financieros, jefaturas y personal de las empresas del sector inmobiliario y administradores.

## **1.3 Formulación del problema**

### **1.3.1 Problema principal**

¿De qué manera el control de cuentas por pagar repercute en el flujo de caja de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana en el año 2023?

### **1.3.2 Problemas específicos**

a. ¿De qué manera la programación de pagos repercute en los ingresos de las empresas del sector inmobiliario?

b. ¿De qué manera la prioridad de pago de proveedores repercute en las obligaciones de las empresas del sector inmobiliario?

c. ¿De qué manera el manejo del presupuesto impacta en el financiamiento de las empresas del sector inmobiliario?

## **1.4 Objetivos de la investigación**

### **1.4.1 Objetivo principal**

Determinar de qué manera el control de cuentas por pagar repercute en el flujo de caja de las empresas del sector inmobiliario de Lima metropolitana en el año 2023.

### **1.4.2 Objetivo específicos**

a. Demostrar como la programación de pagos impacta en los ingresos de las empresas del sector inmobiliario.

b. Establecer de que manera la prioridad de pago de proveedores repercute en las obligaciones de las empresas del sector inmobiliario.

c. Evaluar de que manera el presupuesto impacta en el financiamiento de las empresas del sector inmobiliario.

## **1.5 Justificación de la investigación**

La presente investigación se justificó debido a que se encontró una falta de control de las cuentas por pagar en las empresas del sector inmobiliario de Lima metropolitana en el año 2023, la cual genera un mal manejo en su flujo de caja, teniendo como consecuencias el retraso de pagos.

### **1.5.1 Importancia de la investigación**

La importancia de esta investigación es determinar cómo el control de cuentas por pagar optimizará los recursos que se pueden ver reflejados en el flujo de caja que nos permita ver todas las obligaciones que tiene la empresa.

### **1.5.2 Viabilidad de la investigación**

El trabajo de investigación es viable, ya que se cuenta con recursos humanos, tecnológicos y financieros que hacen posible su elaboración. De la misma manera, se cuenta con la información y experiencia requerida para llevarla a cabo.

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **2.1 Antecedentes de la investigación**

##### **2.1.1 Antecedentes nacionales**

**Vizarres, R. (2018) Investigación teórica de las cuentas por pagar a proveedores. Trabajo de investigación para optar al grado de Bachiller en Contabilidad y finanzas en la Universidad Privada del Norte.**

El autor menciona la importancia de una correcta optimización del control de las cuentas por pagar, ya que, de no contar con ello, puede devenir en un engañoso flujo de caja que no refleje la suficiente información para que de acuerdo con eso se tomen las mejores decisiones. Así también hace hincapié en la problemática que puede causar un ineficiente control de cuentas por pagar a los proveedores y sus posibles consecuencias.

En conclusión, podemos ver que tanto la problemática como los objetivos de la investigación se asemejan a los planteados en la presente investigación. La relación que hay entre un óptimo control de las cuentas

por pagar y la manera cómo influye en el flujo de caja, lo cual determina si se puede o no cumplir con ciertas obligaciones, no solo con los proveedores como menciona el trabajo de investigación citado, sino con obligaciones en general, ya sea pago de nóminas, declaraciones de impuestos o financiamientos bancarios impostergables.

**Castro, A. (2021), en su tesis titulada “La gestión de cuentas por pagar - proveedores y su incidencia en el flujo de caja en una empresa forestal del distrito de San Isidro, 2020”. Para optar por el título de Contador Público en la Universidad Autónoma del Perú.**

La autora demuestra, mediante sus resultados, que contar con una gestión apropiada de las cuentas por pagar impacta significativamente en el flujo de caja de la empresa. También menciona que el control de estas cuentas por pagar permitió conocer las políticas de pago y poder cumplir a tiempo con sus obligaciones gracias a un cronograma de pagos, el cual permitió mejorar el resultado del flujo de caja porque se pudieron realizar estrategias para los pagos e inversión. Del mismo modo, afirma que tener el control de la gestión de pagos ayuda a poder mejorar el grado de endeudamiento en que se encuentre la empresa.

En este contexto, consideramos relevante que una empresa cuente con un control adecuado de las cuentas por pagar, ya que este va a permitir obtener recursos para poder mejorar el flujo de caja, mediante las políticas y cronogramas de pago que se generen. Esto permitirá cumplir con las obligaciones que se tengan, ya que se contará con una gestión eficiente de pagos, originando un impacto positivo en los indicadores financieros.

**Aliaga, K. y Reina, M. (2022), en su tesis titulada “El control preventivo de las cuentas por pagar y su impacto en la gestión de tesorería de las MYPES del sector textil en el distrito de Santa Anita, 2019”. Para obtener el título profesional de Contador Público en la Universidad San Martín de Porres.**

Las autoras mencionan la importancia que tiene el control preventivo de las cuentas por pagar para poder lograr que la gestión de tesorería mejore porque se basa en generar políticas de pago adecuadas, flujos de efectivo actualizados y una proyección de pagos eficiente, yendo de la mano con un respectivo proceso de aprobación de pagos. Así mismo, nos menciona que las empresas deben contar con personal calificado para afrontar los posibles riesgos que trae consigo el mal manejo de las cuentas por pagar; y con ello cumplir con los objetivos de la empresa para una buena gestión.

En conclusión, toda empresa debe contar con un personal especializado en la gestión de tesorería para así poder llevar un correcto control de cuentas por pagar, ya que al tener el conocimiento ayudará a obtener mejores resultados, porque se contará con la información correcta, la cual permite tener un flujo de caja bien elaborado, generando mejores políticas de pago y mayor liquidez.

### **2.1.2 Antecedentes internacionales**

**Granizo, R. (2020) en su tesis: “Incidencia de las cuentas por pagar en los Estados Financieros de las empresas del sector plástico de la Ciudad de Guayaquil” realizada en la Universidad Laica Vicente**

## **Rocafuerte de Guayaquil previo a la obtención del título de magíster en Contabilidad y Auditoría.**

El propósito de la investigación fue determinar la relevancia de las cuentas por pagar en los estados financieros de la compañía Plastiguayas Cía. Ltda., que opera en el sector plástico de la ciudad de Guayaquil.

La investigación se llevó a cabo de manera no experimental, ya que no se manipuló ninguna de las variables, sino que se llevó a cabo un análisis detallado y profundo de los problemas que estaban ocurriendo en la empresa y sus efectos.

El autor llega a la conclusión de que el sistema de pago a proveedores actual de la empresa, que no cumple con el indicador de rotación de cuentas por pagar, no reconoce las obligaciones a tiempo y incumple con sus obligaciones locales a corto plazo como pago a proveedores, lo que provoca el vencimiento en las mismas. Con esta tesis de investigación, el autor buscó demostrar la relevancia de los indicadores financieros y su impacto en el flujo de caja mediante la gestión adecuada de pagos a proveedores, así como las consecuencias y riesgos de no desarrollarlos adecuadamente. Las empresas dependen de los indicadores financieros para hacer sus decisiones. Son herramientas que permiten a las empresas tener visibilidad y diseñar escenarios con estrategias claras para la realización de los objetivos esperados.

**Cardozo, E. (2018) en su tesis: “Procedimientos de control para las cuentas por pagar en la empresa Rexxa Group SAS”. Para obtener el título de Contador Público en la Corporación Universitaria Minuto de Dios.**

La autora menciona la importancia que es tener una actualización de datos del control de pagos, ya que, al no contar con ella, origina un impacto perjudicial en la contabilización de la empresa. Asimismo, considera como una probable solución la delegación de responsabilidades en la respectiva área. Por otra parte, nos menciona que realizar una adecuada política de pago a los proveedores ayuda significativamente, ya que respalda la realización de pago y tener un control tanto en el área contable como la de tesorería.

En conclusión, la realización de una política de pagos ayudará significativamente en el control de las cuentas pendiente de pago, esto junto a la correcta delegación de responsabilidades para no perjudicar la contabilización de la empresa. Debido a que el área de tesorería y el área contable deben trabajar de la mano para poder lograr así un control de pagos eficiente.

**Suaréz, M. (2022) en su tesis: “Fragilidad financiera y flujo de caja libre: evidencias de un modelo multi-agentes”. Para obtener el título de Magíster en Economía en la Pontificia Universidad Javeriana.**

El autor aborda la problemática de la fragilidad financiera de las empresas para poder soportar sus diversas obligaciones ya sea el abono de proveedores, nóminas o impuestos. Y cómo esta afecta a sus metas de flujo de caja libre en el marco de un modelo multi-agentes. Brinda una correspondiente definición de lo que son los modelos multi-agentes, refiriéndose a ellos como modelos económicos computacionales que simulan las interacciones de ciertos agentes autónomos pero interdependientes, cuyo fin es determinar los agregados macro económicos del sistema con base en el complejo de decisiones e interacciones a nivel macro económico. Abordando en su mayoría lo importante que es para toda empresa abordar con suma responsabilidad la fragilidad financiera y su impacto en el flujo de caja.

En conclusión, podemos observar que un adecuado tratamiento del flujo de caja repercute en las decisiones de las empresas. Determinar si estas están en posición de cumplir con sus obligaciones de manera pertinente. Para así evitar situaciones adversas que comprometan el adecuado funcionamiento de las empresas. Además de la importancia de contar con distintas herramientas financieras con el fin de mejorar resultados a base de acertadas tomas de decisiones.

## **2.2 Bases teóricas**

### **2.2.1 Control de cuentas por pagar**

#### **2.2.1.1 Concepto**

La definición de esta variable parte de comprender qué son las cuentas por pagar y a qué campo de la contabilidad pertenecen. Las

cuentas por pagar corresponden al elemento del pasivo dentro de la contabilidad de todas las empresas. Según **Alcarria (2009)** nos menciona que:

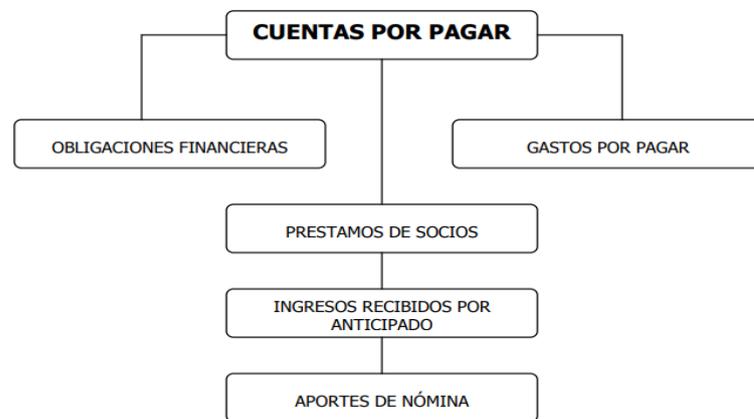
Los pasivos son obligaciones actuales, deudas, en que la empresa incurre en el ejercicio de su actividad. Estas derivan de cualquier transacción o hecho pasado que genere una segura o posible deuda que en un futuro puedan originar la entrega de activos para su cancelación. Habitualmente las deudas provienen de adquisiciones de bienes y servicios, aunque pueden tener otros orígenes.

Con esta definición podemos establecer que las cuentas por pagar corresponden una obligación para las empresas, y de estas depende el adecuado funcionamiento. Además de formar parte de todo el proceso de operatividad de la empresa, sea del rubro que sea. Ya que para poder operar se necesita de un determinado bien o servicio; que, al adquirirlo, dependiendo de éste y su forma en que fue provisto, conlleva a la generación de una deuda ya sea a corto o mediano plazo y que debe ser cancelada, ya bien sea para la realización de las operaciones o para seguir gozando de nuevos créditos, los cuales están presentes en la mayoría de empresas y les permite un control de sus cuentas por pagar de acuerdo a sus ingresos.

Asimismo, **Paredes y Velasco (s.f.)** resume que:

Las cuentas por pagar son aquellas que se generan por la administración o firma de contratos de diferentes conceptos como, el suministro de bienes y obras materiales, los honorarios, los servicios de mantenimiento, servicios públicos, arriendos, los salarios, las obligaciones con los asociados y demás directivos, las retenciones el IVA que se le hace a las leyes fiscales, entre otros.

**FIGURA 1.** Tipos de cuentas por pagar



**FUENTE:** Libro de Contabilidad III (Paredes, E. y Velasco, M. 2023)

Entendemos de esta manera, que las cuentas por pagar no solo abarcan obligaciones con los proveedores; sino que también con los accionistas y entidades relacionadas. Y que estas podrían de una u otra manera juntarse con otras obligaciones de la empresa, como lo son las obligaciones laborales y declaraciones de impuestos entre las más importantes. El tener un correcto conocimiento y responsabilidad sobre estos determinará el adecuado cumplimiento de estas obligaciones. Ahora bien, es necesario comprender que ciertas obligaciones se anteponen a otras dependiendo del momento en el que se tiene que cumplir con estas.

Si nos referimos por ejemplo en primer lugar a las declaraciones mensuales de las empresas; que regularmente es dependiendo del RUC de estas, en la tercera semana de cada mes, se debe anteponer dependiendo del presupuesto a las cuentas por pagar con los proveedores. Inevitablemente las declaraciones se tienen que cumplir si o si, ya que dependiendo de los impuestos que se tiene que pagar, podría recurrir en una posible multa para la empresa. Afectando la programación de las distintas cuentas por pagar.

#### **2.2.1.2 Clasificación de cuentas por pagar**

Según nos comenta **Chipax (2022)**:

Esto va a depender del tiempo de vencimiento que hayas establecido en mutuo acuerdo con tu acreedor para liquidar el pago. Pero básicamente las puedes clasificar de la siguiente forma:

Corto plazo: se conocen como pasivos corrientes y su pago debe realizarse en menos de 12 meses. Por lo general se realizan pagos mensuales.

Largo plazo: se conocen como pasivos no corrientes y su pago se hace en más de 12 meses.

Es una definición bastante concreta y concisa acerca de la clasificación de las cuentas por pagar; ya que, dependiendo de lo proveedores, estos otorgaran un plazo para cumplir con el pago de acuerdo a sus políticas de ventas, previamente coordinados con la empresa. Mayormente estos suelen ser a corto plazo tratándose de proveedores de empresas

inmobiliarias, ya que estas necesitan proveerse constantemente para la ejecución de sus respectivas obras u otros proyectos afines.

### **2.2.1.3 Herramientas para el control de las cuentas por pagar**

Según Araya (2022) nos aporta lo siguiente:

- Identificar cuáles son los desafíos y prioridades de la gestión.
- Organiza y prioriza las facturas.
- El nivel de egresos no debe ser mayor que el de ingresos.
- Optimiza tu flujo de trabajo.
- Elige a tus proveedores de acuerdo con las condiciones de pago.
- Mantén la comunicación con tus proveedores.
- Intenta negociar descuentos por pago anticipado.
- Utilizar un software para la inspección de cuentas por pagar.

En relación a las herramientas para un adecuado control de las cuentas por pagar, se puede observar que todas están enfocadas a la organización. Que, mediante una programación de pagos ordenados por prioridad, se tendría un mayor orden para poder cumplir con estas obligaciones de manera más óptima, conllevando en una buena relación con proveedores y así seguir gozando de créditos que son tan importantes para la empresa. Así mismo, las cuentas por pagar pueden en cierto punto relacionarse con los ingresos de la empresa, ya que se debe considerar el nivel de estos ingresos para poder determinar un presupuesto adecuado cuando llegue el momento de cumplir con las respectivas

obligaciones. Por último, el uso de un adecuado software, independientemente del área que corresponda ya sea contabilidad, finanzas, administración o recursos humanos optimizará la operatividad y análisis de los resultados necesarios para la toma de decisiones.

#### **2.2.1.4 Importancia de las cuentas por pagar**

Según **Rodríguez (2019)**:

Las cuentas por pagar de una empresa deben ser bien rastreadas y pagadas por las siguientes razones que son el de “prevenir el fraude financiero, evitar multas por pagos atrasados debido al incumplimiento de los términos de pago, mejorar el puntaje de crédito y Asegurar una continua relación comercial con los acreedores”

El autor nos detalla una serie de beneficios que devienen de un adecuado control de las cuentas por pagar, ya que como nos menciona, existen prioridades y obligaciones que las empresas no deben dejar de priorizar.

#### **2.2.1.5 Rotación de cuentas por pagar**

Según **Akoto, Awunyo y Lawer. (2013)** “este ratio se calcula de la siguiente forma: promedio de las cuentas, dividido por el costo de ventas multiplicado por 365 días”.

Se espera que las obligaciones tengan un impacto positivo en la rentabilidad de la empresa. En otras palabras, a medida que aumentan los días de las cuentas por pagar, la empresa tiene más probabilidades de

invertir y obtener ganancias por los intereses del dinero de los acreedores o utilizarlos para adquirir otros activos a corto plazo.

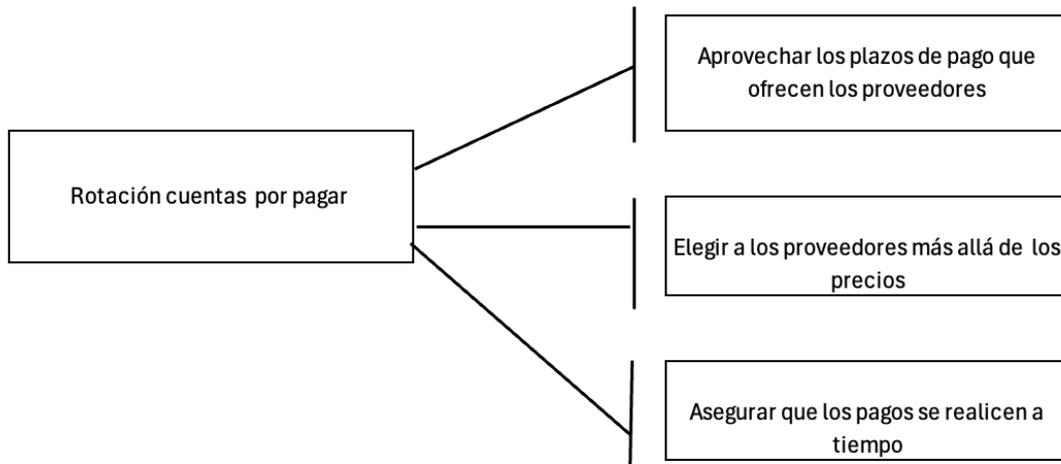
**Guzmán (2006)** y **Barboza (2016)** consideran este indicador debe compararse con el plazo que los proveedores brindan a la empresa si es más largo de lo acordado.

Para **Alvarado (1999)** significa que la empresa no cumple con los términos estipulados y puede tener un impacto negativo en su capacidad para financiar a los proveedores.

Asimismo, **Caiza, Hernández, Moreno y Valero. (2013)** sugiere que existen varias formas de pulir el efectivo a través de cuentas por pagar, incluyendo disponer los pagos lo más cerca posible a la fecha de cumplimiento, ajustar todas las reducciones posibles y asegurarse de que los pagos se realicen con cheques.

Por lo tanto, para mejorar la rotación de cuentas por pagar, debe aprovechar los plazos de pago que ofrecen los proveedores y elegir a los proveedores por encima de los precios, asegurándose de que los pagos se realicen a tiempo, como se muestra en la **FIGURA 2**.

**FIGURA 2:** Rotación de cuentas por pagar



**Fuente:** Revista Valor Contable, Vol. 6, Núm. 1,2019 (54-64)

## 2.2.2 Flujos de caja

### 2.2.2.1 Concepto

Según **Cuesta y Vásconez. (2021)**, nos dicen que:

El flujo de caja hace referencia a las entradas y salidas de efectivo que genera determinada organización. Al contar con esta información se pueden determinar las necesidades o excedentes de efectivo, así como, visualizar cuánto de este flujo es provisto por las actividades operativas, inversión y financiamiento. (p.495)

Esto nos indica que el flujo de caja es un instrumento muy influyente para las empresas inmobiliarias porque refleja los movimientos que se obtienen de la actividad que estas realizan durante un periodo específico. Esto ayudará a que la empresa pueda obtener la información

adecuada para poder asignar las necesidades que tiene la organización como los costos o gastos.

#### **2.2.2.2 Propósito del flujo de caja**

Según **Ortiz y Ortiz (2018)**, nos dice que:

El flujo de caja tiene como propósitos primordiales, entre otros, los siguientes:

- Presentar la información correspondiente a las entradas y salidas de efectivo de una empresa durante un período determinado.
- Evaluar la habilidad de la empresa para generar futuros flujos de efectivo.
- Prever las necesidades de efectivo, y la manera de cubrirlas adecuada y oportunamente.
- Permitir la planeación de lo que la empresa puede hacer con los excedentes temporales de efectivo.
- Evaluar las posibilidades de la empresa para cumplir con sus obligaciones frente a las entidades financieras, proveedores, etc.
- Analizar la viabilidad de efectuar futuros repartos de utilidades o pago de dividendos.
- Evaluar el efecto de nuevas inversiones fijas y su financiamiento sobre la situación financiera de la empresa.

Es por ello, que el flujo de caja tiene un papel muy significativo en la empresa, ya que, le proporciona una visión clara de liquidez en un momento dado, tener un flujo de caja histórico ayuda a prever la capacidad de la compañía para generar dinero en el futuro para su sostenibilidad y crecimiento. Por otro lado, la empresa puede anticipar y gestionar con eficiencia sus necesidades evitando situaciones de insolvencia.

### **2.2.2.3 Importancia del flujo de caja**

Según **Escobar (2014)**, nos menciona que:

Es necesario que las empresas reflejen registros contables y financieros diariamente ya que es la manera de detallar y conocer cuál es el punto clave por el que existe un valor negativo y de qué manera se pueda convertir en positivo. En el caso de que un flujo de caja se refleje negativo, permitirá que la empresa se encuentre a tiempo para tomar las medidas adecuadas, y buscar la forma de mejorar y que los valores pasen a ser positivos. Sin embargo, a pesar de que se obtengan valores negativos o positivos, para una empresa siempre va a ser importante el flujo de caja, ya que en ambos casos se permite conseguir cambios que ayuden a mejorar el desarrollo de la misma. (p.15).

Toda organización debe considerar en su compañía un informe de flujo de caja esto permitirá analizar la situación de la misma para identificar a tiempo los errores o ajustes que se deben corregir y la alta gerencia

pueda tomar buenas decisiones que ayude con el crecimiento de la organización.

Según **Effio (2013)**, estas son las principales:

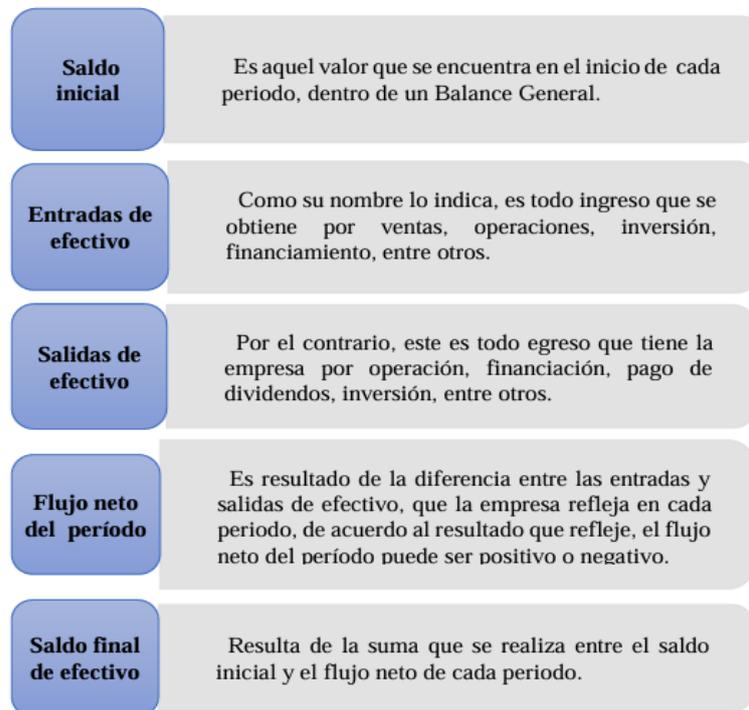
El flujo de caja es un instrumento financiero muy importante para la empresa, pues permite visualizar las necesidades de efectivo que tendrá la empresa en el corto plazo. Así también permite a la gerencia, estar preparada para los excesos de liquidez que pudiera tener en el período de análisis.

Toda empresa debe considerar el estado financiero del flujo de caja con la finalidad de tener más control sobre los ingresos y egresos de dinero y con ellos poder identificar, corregir y analizar cualquier irregularidad y depende de cada empresa en que tiempo quieren presentar la información financiera.

#### **2.2.2.4 Estructura del flujo de caja**

Según **Bravo y Polo (2021)**: "(...) La importancia de tener en cuenta la estructura de flujo de caja es grande porque permite conocer las ganancias totales de la empresa. Antes de presentar la estructura del flujo de caja, se debe considerar sus componentes, como se muestra en la **FIGURA 3.**

**FIGURA 3:** Elementos básicos del flujo de caja



**Fuente:** Rivas, M. (2017)

**TABLA 1:** Flujo de caja proyectado

<b>FLUJO DE CAJA PROYECTADO</b>	
(+)	Ingresos afectados a impuesto
(-)	Egreso afectado a impuesto
(-)	Gasto no desembolsable
<b>(=)</b>	<b>Utilidad antes de Impuesto</b>
(-)	Impuesto a la renta
<b>(=)</b>	<b>Utilidad después de Impuesto</b>
(+)	Ajuste por gastos no desembolsables
(-)	Egresos no afectados a impuestos
(+)	Ingresos no afectados a impuestos
<b>(=)</b>	<b>Flujo de caja del proyecto</b>

**Fuente:** Martínez, A. y Suárez, A. (2019)

El flujo de caja le va permitir a las entidades identificar cuál es la situación real de la misma, pero para ello todo debe estar registrado correctamente en su sistema contable y con ello puedan obtener un informe con la información real sobre la liquidez que tiene la empresa.

Según **Bravo y Polo (2021)**:

Con este flujo de caja, el gerente o el inversionista de una empresa, tiene una mejor dirección y control para tomar las diversas decisiones ante el futuro de la empresa, sea en un crédito o financiamiento, en una inversión, entre otras decisiones; a más de eso se permite conocer cuál es la capacidad de pago que se tiene ante un posible crédito y al mismo tiempo que facilita decisiones de inversión considerando si es correcto realizar dicha inversión o un financiamiento y de qué manera puede ser cancelado.

Por eso es importante que toda empresa lleve un flujo de caja para evitar cualquier sobre giro que afecte al presupuesto proyectado para las distintas áreas, pero para ello se debe llevar un registro adecuado de los movimientos de la misma.

#### **2.2.2.5 Tipos de flujo de caja**

Según el **Ministerio de Economía y Finanzas (2001)**, nos menciona lo siguiente sobre la NIC 7:

##### **Actividades de operación**

El importe de los flujos de efectivo procedentes de actividades de operación es un indicador clave de la medida en la cual estas

actividades han generado fondos líquidos suficientes para reembolsar los préstamos, mantener la capacidad de operación de la entidad, pagar dividendos y realizar nuevas inversiones sin recurrir a fuentes externas de financiación. (...)

Los flujos de efectivo procedentes de las actividades de operación se derivan fundamentalmente de las transacciones que constituyen la principal fuente de ingresos de actividades ordinarias de la entidad. Por tanto, proceden de las operaciones y otros sucesos que entran en la determinación de las ganancias o pérdidas netas. (...)

#### **Actividades de inversión**

La información a revelar por separado de los flujos de efectivo procedentes de las actividades de inversión es importante, porque tales flujos de efectivo representan la medida en la cual se han hecho desembolsos para recursos que se prevé van a producir ingresos y flujos de efectivo en el futuro. (...)

#### **Actividades de financiación**

Es importante la presentación separada de los flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación, puesto que resulta útil al realizar la predicción de necesidades de efectivo para cubrir compromisos con los suministradores de capital a la entidad.

Como se menciona, existen tres actividades para el estado de flujo de efectivo, cada una de ellas cumplen un rol importante. La actividad de

operación es la que se relaciona directamente con las operaciones de la empresa. Dichas operaciones frecuentemente incluyen transacciones que perjudican los ingresos de la entidad. Las actividades de inversión incluyen operaciones que afectan a los activos de largo plazo, las cuales se espera que brinden beneficios futuros para la entidad y por último las actividades de financiamiento son aquellas que perjudican la estructura y el capital de la entidad.

### 2.3 Definiciones conceptuales

- **Excedentes temporales de efectivo:** Es el flujo de efectivo adicional que surge después de pagar todos los gastos.
- **Financiamiento:** “La obtención de recursos de fuentes internas o externas, a corto, mediano o largo plazo, que requiere para su operación normal y eficiente una empresa pública, privada, social o mixta”. (Perdomo, 1998)
- **Pasivo:** Corresponde a todas las obligaciones que incurre la empresa y que forma parte de la actividad y funcionamiento de las mismas.
- **Presupuesto:** Un presupuesto es una estimación sistemática de las condiciones de operación y los resultados que espera obtener un organismo durante un período de tiempo determinado.
- **Control:** Puede ser definido como el conjunto de actividades que tiene como objetivo hacer realidad una serie de hechos deseados” (Zuani, 2005).

- **Repercusión:** El Diccionario de la lengua española define "repercutir" como "dicho de una cosa: trascender, tener un impacto en otra".

## **CAPÍTULO III**

### **HIPÓTESIS Y VARIABLES**

#### **3.1 Hipótesis principal**

El control de cuentas por pagar repercute en el flujo de caja de las empresas del sector inmobiliario de Lima metropolitana en el año 2023.

#### **3.2 Hipótesis secundarias**

- a. La programación de pagos impacta en los ingresos de las empresas del sector inmobiliario.
- b. La prioridad de pago de proveedores impacta en las obligaciones de las empresas del sector inmobiliario.
- c. El presupuesto impacta en las decisiones de financiamiento de las empresas del sector inmobiliario.

#### **3.3 Operacionalización de variables**

##### **3.3.1 Variable independiente**

X: Control de cuentas por pagar

**TABLA 2: Operacionalización de la variable independiente control de cuentas por pagar**

<b>Definición conceptual</b>	Según Tovar y Zapata (2022) nos menciona sobre el control de cuentas por pagar “(...) es relevante y necesario tanto para las empresas como para las personas, puesto a que todos contamos con obligaciones y/o necesidades que se efectúan mediante pagos, por ello se considera una precedencia para cualquier compañía(...)” (p.1)	
<b>Definición operacional</b>	<b>Indicadores:</b>	<b>Índices:</b>
	X1. Programación de pagos	X1.1 Reporte de cuentas por pagar
		X1.2 Decisiones de gerencia
	X2. Prioridad de pagos de proveedores	X2.1 Necesidad de nuevos pedidos
		X2.2 Coordinación de personal logístico con los proveedores
	X3. Presupuesto	X3.1 Índice de rotación de cuentas por pagar
X3.2 Ingresos del mes		
<b>Escala valorativa</b>	Nominal	

**FUENTE:** Elaboración propia.

### 3.3.2 Variable dependiente

Y: La repercusión en el flujo de caja

**TABLA 3: Operacionalización de la variable dependiente repercusión en el flujo de caja**

<b>Definición conceptual</b>	Según Avila et al. (2022) nos menciona que el flujo d caja “(...) es de vital importancia, puesto que permite una anticipación en el tiempo, donde se analiza si un negocio generará suficientes rendimientos, o bien, si es viable, permitiendo tomar decisiones como la de inversión o buscar financiamiento oportunamente.”	
<b>Definición operacional</b>	<b>Indicadores:</b>	<b>Índices:</b>
	Y1. Ingresos	Y1.1 Ingreso por ventas
		Y1.2 Incentivos por comisiones al personal de venta
	Y2. Obligaciones	Y2.1 Corto plazo
		Y2.2 Mediano plazo
	Y3. Financiamiento	Y3.1 Apalancamiento financiero
Y3.2 Necesidad de inversión en nuevos proyectos		
<b>Escala valorativa</b>	Nominal	

FUENTE: Elaboración propia.

## **CAPÍTULO IV**

### **METODOLOGÍA**

#### **4.1 Diseño metodológico**

##### **4.1.1 Tipo de investigación**

La investigación actual reunió las características para ser considerada una investigación aplicada porque se desarrolla utilizando técnicas, leyes y normas que adquieren y procesan la información. Se utilizó una encuesta como método de recopilación de datos.

Además, la investigación actual nos brindó la base cuantitativa para llegar a las conclusiones del trabajo de investigación “El control de las cuentas por pagar y su repercusión en el flujo de caja de las empresas del sector inmobiliario de Lima metropolitana en el año 2023”.

##### **4.1.2 Nivel de investigación**

El nivel de la presente investigación consistió en descriptivo, correlacional y explicativo ya que busca describir las circunstancias del problema de investigación; así como la relación que puede haber entre las variables de estudio y lo que abarca esta misma.

##### **4.1.3 Método**

En esta investigación se utilizaron diversos métodos, incluyendo inductivo-deductivo, analítico, estadístico, descriptivo y de síntesis, que se aplicaron de manera independiente a lo largo del proceso de investigación, con el fin de describir y analizar los datos recopilados con mayor precisión.

#### **4.1.4 Diseño**

Para el desarrollo de la presente investigación se empleó una muestra en la cual se efectúa la relación:

Muestra:  $Ox$  r  $Oy$

**Donde:**

Muestra = subconjunto representativo de la población.

O = Observación.

x = Control de cuentas por pagar.

y = Flujo de caja.

r = Relación entre variables.

#### **4.1.5 Enfoque**

En la presente tesis titulada “El control de las cuentas por pagar y su repercusión en el flujo de caja de las empresas del sector inmobiliario de Lima metropolitana en el año 2023”, se aplicó el enfoque cuantitativo; sin embargo, se han contemplado documentos, normas de derecho tributario, opiniones de expertos, percepciones de los empresarios con el fin de tener una percepción más acertada acerca del tema de estudio.

### **4.2 Población y muestra**

#### **4.2.1 Población**

El estudio incluyó a 51 individuos de seis empresas relacionadas con el sector inmobiliario. La información recopilada se efectuó a través de

SUNAT. Los gerentes de organizaciones, jefaturas, contadores y administradores pueden responder a estas preguntas.

**TABLA 4: Población considerada especializada para encuestas**

RUC	NOMBRE	TOTAL TRABAJADORES	POBLACIÓN ESPECIALIZADA
20301837896	LOS PORTALES S.A	1063	23
20545929903	INMOBILIARIA ESPERANZA REAL SOCIEDAD S.A.	120	10
20432280056	CIUDARIS CONSULTORES INMOBILIARIOS S.A.	44	7
20562827936	REAL EDIFICACIONES S.A.C.	39	6
20478000996	BR INVERSIONES DEL PERU S.A.C.	12	3
20518251440	INVERSIONES INMOBILIARIAS MAK S.A.C	7	2
		1285	51

**FUENTE:** Información recopilada de SUNAT

#### 4.2.2 Muestra

Debido a que no será necesario estudiar el total de la población, el muestreo aleatorio simple es más económico para el estudio estadístico. Dado que un error en la muestra puede conducir a conclusiones y resultados equivocados o errados, es crucial aplicar correctamente la fórmula.

La siguiente es la fórmula para encontrar el tamaño de muestra ideal para técnicas de encuesta:

$$n = \frac{Z^2 PQN}{E^2(N - 1) + Z^2 PQ}$$

**Donde:**

n = Muestra representativa.

N = Tamaño de la población que consistió en **51 personas** de las empresas del sector inmobiliario o que estén relacionados con estas. Donde se encuentran contadores generales, gerencias de finanzas, personal contable y demás.

Z = Valor de la abscisa de la curva normal para una probabilidad con el 95% de confianza (1.96)

E = Margen de error muestral 5%.

p = Probabilidad de éxito (0.50)

Q = Probabilidad de fracaso (0.50)

Aplicando la fórmula, se obtiene:

$$n = \frac{(1.96)^2(0.5)(0.5)(51)}{(0.05)^2(51 - 1) + (1.96)(0.5)(0.5)}$$

$$n = \frac{48.98}{1.09}$$

*n = 45 colaboradores especializados*

La muestra se entregó a 45 gerentes de organizaciones, jefaturas, contadores y administradores de Lima Metropolitana, lo que resultó en el factor de distribución muestral. A través de la aplicación de la siguiente

fórmula, este factor determina el número de trabajadores que debería encuestar por cada empresa:

$$n_i = \frac{n}{N} * N_i, \text{ donde } i = 1, 2, 3, \dots, k$$

k = número de estratos en la población

$$(fdm) = \frac{n}{M}$$

$$(fdm) = \frac{45}{51}$$

$$(fdm) = 0.8824$$

Verificación:

51 x 0.8824 = 45.0024, aproximadamente un total de 45 personas correspondiendo de esta manera con la muestra designada líneas arriba en la fórmula de la sección 4.2.2.

Reemplazando la fórmula para cada una de las empresas, se concluyó el número de trabajadores a los cuales iba a ser dirigida la encuesta, los cuales están detallados en la **TABLA 5**.

**TABLA 5: Distribución muestral para las Encuestas**

CÓDIGO	NOMBRE	POBLACIÓN (N)	MUESTRA (n) Índice: 0.8824
555555365	XXXXXXXXX SAC	23	20

555555524	YYYYYYYYY S.A.	10	9
555555458	ZZZZZZZZZ S.A.	7	6
555555965	AAAAAAAAA S.A.C.	6	5
555555635	FFFFFFFFF S.A.C.	3	3
555555354	HHHHHHHHH S.A.C	2	2
<b>TOTAL</b>	<b>UNIVERSO POBLACIONAL (N)</b>	<b>51</b>	<b>45</b>

**FUENTE:** Información recopilada de SUNAT

### **4.3 Técnicas de recolección de datos**

#### **4.3.1 Descripción de los métodos, técnica e instrumentos**

En el presente trabajo de investigación se utilizó como técnica de recolección de datos la encuesta y como instrumento el cuestionario. Este último lo conforma 14 preguntas las cuales interrelacionan variables, índices e indicadores; así mismo cada pregunta cuenta con 5 alternativas de respuesta en la escala de Likert para que los encuestados puedan responder de acuerdo a su conocimiento y criterio.

#### **4.3.2 Procedimiento de comprobación de validez y confiabilidad**

##### **4.3.2.1 Validez**

En el presente trabajo de investigación se definió la validez como la exigencia de que el instrumento cumpla la función de medir con eficiencia, eficacia y efectividad, así mismo las preguntas del instrumento deben emprender a partir de todos los indicadores.

##### **4.3.2.2 Confiabilidad**

La confiabilidad alude a la solidez de los instrumentos utilizados; para de esta manera poder obtener resultados de una manera más transparente y realista y así alcanzar conclusiones y recomendaciones lo más acertadas posibles.

Para garantizar la confiabilidad en el presente trabajo de investigación, se llevó a cabo una prueba al 100% de la muestra de gerentes de las organizaciones, jefaturas, contadores y administradores. Los datos obtenidos serán procesados mediante Microsoft Excel, así como el SPSS para la obtención del indicador de confiabilidad llamado el Alfa de Cronbach. Ver **TABLA 6**.

**TABLA 6: Cálculo del alfa de Cronbach con el SPSS 29**

**Resumen de procesamiento de casos**

		N	%
Casos	Válido	45	100.0
	Excluido <sup>a</sup>	0	.0
	Total	45	100.0

a. La eliminación por lista se basa en todas las variables del procedimiento.

**Estadísticas de Confiabilidad**

Alfa de Cronbach	N de elementos
.832	14

**FUENTE:** Prueba al 100% de la muestra. Elaboración Propia

**Interpretación:**

El resultado del estadístico, alfa de Cronbach, es de 0.832 del que se concluyó que el cuestionario refleja una confiabilidad buena, conforme con los rangos mostrado en la **TABLA 7**.

**TABLA 07: Rangos de Nivel de Confiabilidad**

Intervalo al que pertenece el coeficiente alfa de Cronbach	Valoración de la fiabilidad de los ítem analizados
[0; 0,5]	Inaceptable
[0,5; 0,6]	Pobre
[0,6; 0,7]	Cuestionable
[0,7; 0,8]	Aceptable
[0,8; 0,9]	Bueno

**FUENTE:** Análisis de confiabilidad y validez de un cuestionario sobre entornos personales de aprendizaje

Puesto que el método mediante SPSS no reflejó el procedimiento de cómo se calculó el indicador alfa de Cronbach; se explicará el procedimiento mediante la siguiente fórmula:

$$\alpha = \frac{K}{K - 1} \left[ 1 - \frac{\sum_{i=1}^k S_i^2}{S_t^2} \right]$$

Siendo:

K = número de ítems.

$S_i^2$  = Varianza del número de ítems.

$S_t^2$  = Varianza total de los valores observados.

Reemplazando los datos obtenidos en la encuesta se pudo obtener un resultado de 0.8316435 para el alfa de Cronbach, lo que lo califica como una confiabilidad buena.

Ver cálculo completo mediante Microsoft Excel en **ANEXO 3**.

#### **4.4 Técnicas para el procesamiento de la información**

##### **4.4.1 Técnica de estadística descriptiva validez**

Para el trabajo de investigación actual se utilizó como técnicas las siguientes: las tablas de distribución de frecuencias, representaciones gráficas y sus respectivas interpretaciones.

##### **4.4.2 Técnica de estadística inferencial**

Para procesar y analizar los datos que se recopilamos para nuestra investigación, se empleó el programa computacional SPSS (Statistical Package for the Social Sciences), edición IBM SPSS Statistical 29, además de Microsoft Excel para crear tablas dinámicas si fuese necesario. El término "SPSS" se refiere al programa estadístico que se usa con más frecuencia en una variedad de investigaciones de ciencias sociales. Además, se empleó el modelo de correlación de Pearson y el nivel de confianza del 95%.

#### **4.5 Aspectos Éticos**

El trabajo de investigación actual se llevó de acuerdo con los principios y valores éticos establecidos en las normas para la elaboración de tesis en la sección de pregrado de la Universidad de San Martín de Porres.

Es importante destacar la veracidad e imparcialidad de los datos obtenidos de la presente investigación.

Considerar los principios éticos fundamentales que el colegio de contadores públicos del Perú ha establecido:

- ❖ Respeto.
- ❖ Responsabilidad.
- ❖ Integridad.
- ❖ Confidencialidad.
- ❖ Objetividad.
- ❖ Independencia.

Reconocimiento a los autores que han contribuido al proyecto actual.

Al desarrollar el presente trabajo de investigación, se respetaron los códigos de ética. Estos se aplicaron al hacer comentarios y presentar los resultados y conclusiones de la investigación, lo que permitió relacionarse con las personas de la muestra con cordialidad y respeto.

## **CAPÍTULO V**

### **RESULTADOS**

#### **5.1 Presentación**

En este capítulo exponemos el proceso que transporta a la demostración de cumplimiento de los objetivos y las hipótesis de la investigación “EL CONTROL DE LAS CUENTAS POR PAGAR Y SU REPERCUSION EN EL FLUJO DE CAJA DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO DE LIMA METROPOLITANA EN EL AÑO 2023”.

Abarca la ejecución del cumplimiento de los objetivos secundarios del presente trabajo de investigación:

1. Se demostró como la programación de pagos impacta en los ingresos de las empresas del sector inmobiliario.
2. Se estableció de qué manera la prioridad de pago de proveedores repercute en las obligaciones de las empresas del sector inmobiliario.
3. Se evaluó de que manera el presupuesto impacta en el financiamiento de las empresas del sector inmobiliario.

#### **5.2 Interpretación**

Para llevar a cabo este trabajo de campo, se empleó la técnica científica de encuesta a una muestra de 45 trabajadores de diferentes empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.

La presentación, interpretación y análisis de las respuestas se llevaron a cabo como resultado de la recopilación de datos.

**Variable independiente (x):** Control de cuentas por pagar

**5.2.1 La pregunta (x):** ¿Usted cree que un control apropiado de las cuentas por pagar es fundamental para mantener la estabilidad financiera de las empresas?

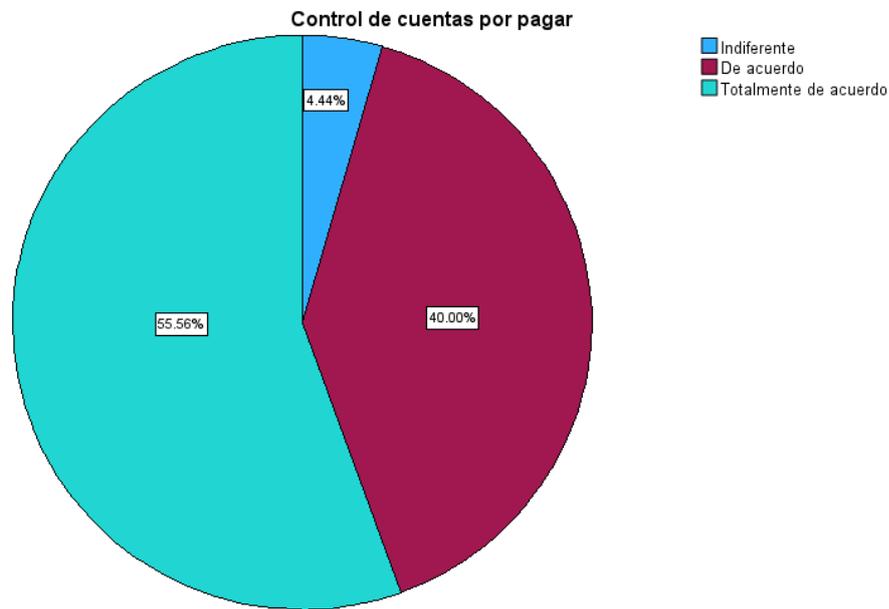
**TABLA 8: El control de cuentas es fundamental y mantiene la estabilidad financiera**

Control de cuentas por pagar

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Indiferente	2	4.4	4.4	4.4
	De acuerdo	18	40.0	40.0	44.4
	Totalmente de acuerdo	25	55.6	55.6	100.0
	Total	45	100.0	100.0	

**FUENTE:** Información recopilada de encuestas.

**FIGURA 4: El control de cuentas es fundamental y mantiene la estabilidad financiera**



**FUENTE:** Información recopilada de encuestas.

Con respecto a la **TABLA 8** y **FIGURA 4** se obtuvo que un 55.56 % de los encuestados de un total de 45 personas se encontraron totalmente de acuerdo, seguido con un 40% que aceptaron estar de acuerdo, mientras un 4.44% se mostraron indiferentes ante la pregunta.

De acuerdo con esta pregunta, se demuestra que la mayoría de las personas encuestadas reconocen la importancia del control de las cuentas por pagar en la estabilidad financiera de las empresas.

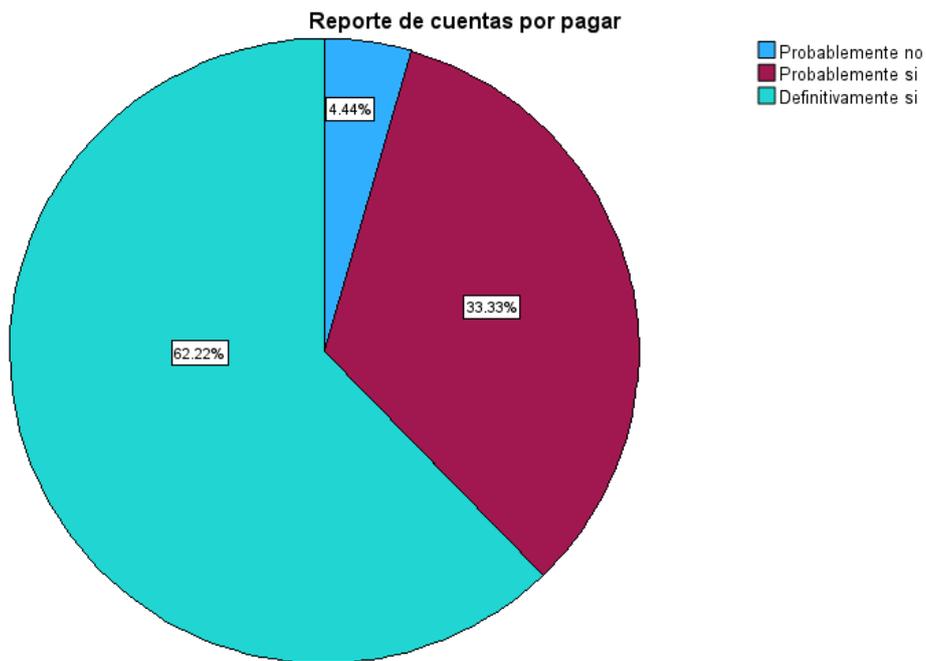
**5.2.2 La pregunta (x1.1):** ¿Considera usted que la programación de pagos depende de un actualizado reporte de cuentas por pagar?

**TABLA 9: La programación de pagos y el reporte de cuentas por pagar**

Válido		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
	Probablemente no	2	4.4	4.4	4.4
	Probablemente sí	15	33.3	33.3	37.8
	Definitivamente sí	28	62.2	62.2	100.0
	Total	45	100.0	100.0	

**FUENTE:** Información recopilada de encuestas.

**FIGURA 5: La programación de pagos y el reporte de cuentas por pagar**



**FUENTE:** Información recopilada de encuestas.

Con respecto a la **TABLA 9** y **FIGURA 5** se obtuvo que un 62.2 % de los encuestados mencionan definitivamente sí consideran que la programación de los pagos depende de un reporte actualizado de las

cuentas por pagar, seguido con un 33.3% están en duda y respondieron probablemente sí, mientras un 4.4% mencionan que probablemente no.

De acuerdo con esta pregunta este alto porcentaje nos da entender que existe una relación entre la programación de pagos y la información precisa sobre las cuentas por pagar además reconocen la importancia de contar con información actualizada sobre las cuentas por pagar para la programación efectiva de pagos, aunque existen algunas dudas y opiniones que pueden requerir una mayor claridad sobre el tema.

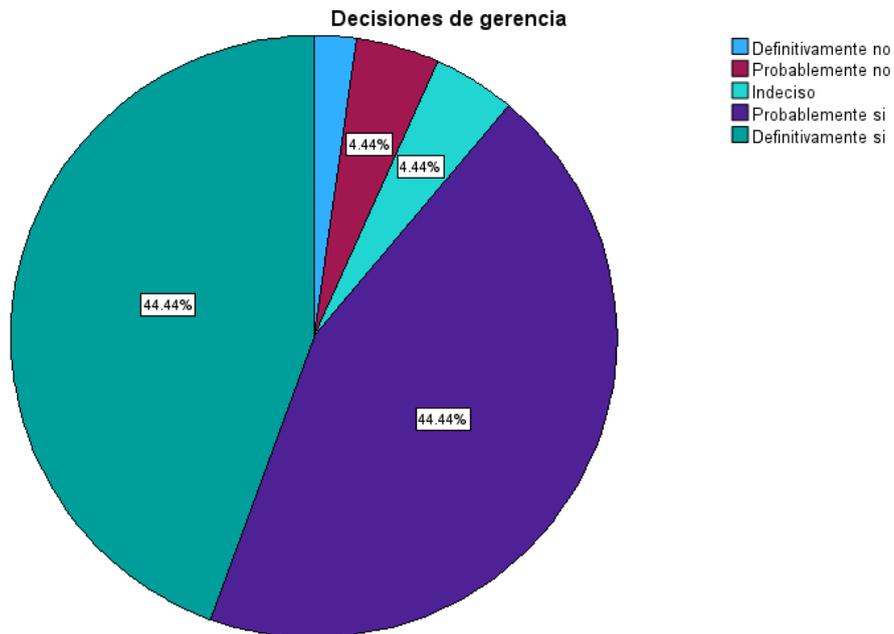
**5.2.3 La pregunta (x1.2):** ¿Cree usted que la programación de pagos tiene relación directa con las decisiones de gerencia?

**TABLA 10: La programación de pagos y las decisiones de gerencia**

		Decisiones de gerencia			
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Definitivamente no	1	2.2	2.2	2.2
	Probablemente no	2	4.4	4.4	6.7
	Indeciso	2	4.4	4.4	11.1
	Probablemente sí	20	44.4	44.4	55.6
	Definitivamente sí	20	44.4	44.4	100.0
	Total	45	100.0	100.0	

**FUENTE:** Información recopilada de encuestas.

**FIGURA 6: La programación de pagos y las decisiones de gerencia**



**FUENTE:** Información recopilada de encuestas.

Con la **TABLA 10** y **FIGURA 6** se obtuvo que un 44.4 % de los encuestados mencionan definitivamente si, seguido con un 44.4% indican probablemente si, los encuestados consideran que existe relación entre la programación de los pagos con las decisiones de gerencia, mientras un 4.4% mencionan probablemente no, o indeciso y el 2.2 % definitivamente no están de acuerdo.

De acuerdo con esta pregunta en general, estos resultados respaldan la idea de que la gestión de pagos no solo es una función operativa, sino que también puede tener un impacto significativo en las decisiones estratégicas y de gestión dentro de una empresa.

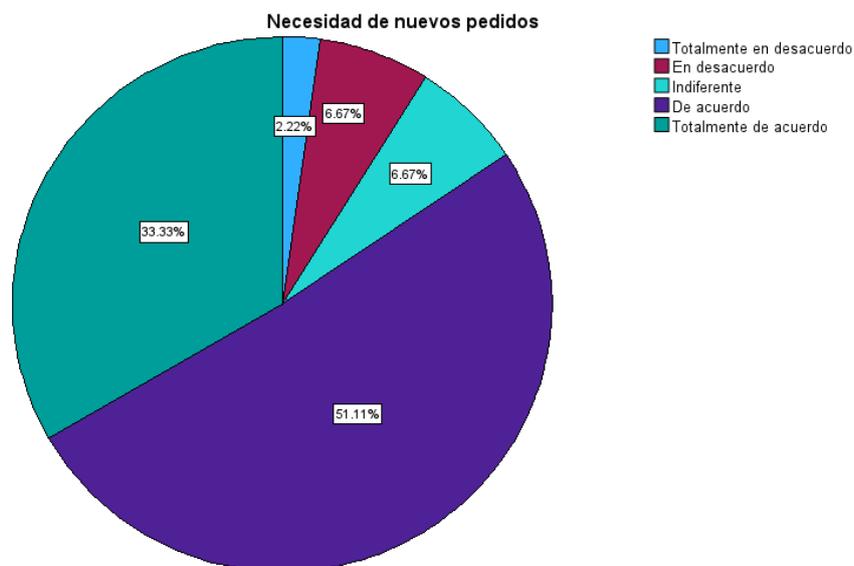
**5.2.4 La pregunta (X2.1): ¿Cree usted que la prioridad de pagos de proveedores se debe a la necesidad de nuevos pedidos?**

**TABLA 11: La prioridad de pagos y la necesidad de nuevos pedidos**

		Necesidad de nuevos pedidos			
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente en desacuerdo	1	2.2	2.2	2.2
	En desacuerdo	3	6.7	6.7	8.9
	Indiferente	3	6.7	6.7	15.6
	De acuerdo	23	51.1	51.1	66.7
	Totalmente de acuerdo	15	33.3	33.3	100.0
	Total	45	100.0	100.0	

**FUENTE:** Información recopilada de encuestas.

**FIGURA 7: La prioridad de pagos y la necesidad de nuevos pedidos**



**FUENTE:** Información recopilada de encuestas.

Con respecto a la **TABLA 11** y **FIGURA 7** se obtuvo que un 33.3 % de los encuestados están totalmente de acuerdo, seguido con un 51.1% indican de acuerdo, los encuestados entienden que la prioridad de pagos de proveedores es alta y que se da de acuerdo con los nuevos pedidos, mientras un 6.7% no están de acuerdo o son indiferentes a la pregunta y el 2.2 % definitivamente no están de acuerdo.

De acuerdo con esta pregunta es evidente que una mayoría de los encuestados percibe una relación entre la prioridad de pagos de proveedores y la obtención de nuevos pedidos. Este resultado refuerza la idea de que, en la percepción de muchos participantes en la encuesta, la gestión eficaz de los pagos a los proveedores está ligada a la capacidad de asegurar nuevos pedidos o mantener relaciones sólidas con los proveedores.

**5.2.5 La pregunta (x2.2):** ¿Usted cree que la prioridad de pagos de proveedores es establecida obligatoriamente después de la coordinación de personal logístico con los proveedores?

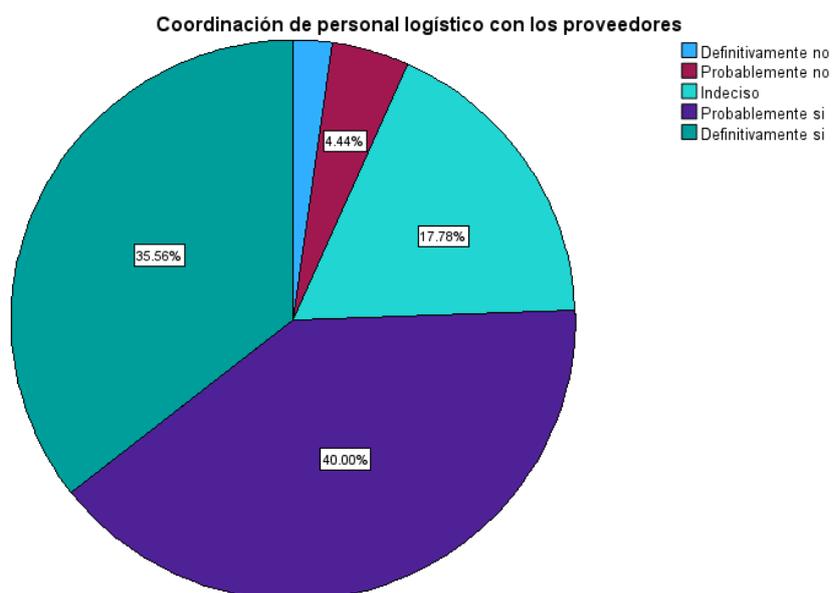
**TABLA 12: La prioridad de pagos y la coordinación de logística**

Coordinación de personal logístico con los proveedores

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Definitivamente no	1	2.2	2.2	2.2
	Probablemente no	2	4.4	4.4	6.7
	Indeciso	8	17.8	17.8	24.4
	Probablemente sí	18	40.0	40.0	64.4
	Definitivamente sí	16	35.6	35.6	100.0
	Total	45	100.0	100.0	

**FUENTE:** Información recopilada de encuesta.

**FIGURA 8: La prioridad de pagos y la coordinación de logística**



**FUENTE:** Información recopilada de encuestas.

Con respecto a la **TABLA 12** y **FIGURA 8** se obtuvo que un 35.6 % de los encuestados respondieron definitivamente sí, seguido con un 40 % indicaron probablemente sí. Por otra parte, un 17.8% están indecisos, Asimismo 4.4% respondieron probablemente no, y el 2.2 % definitivamente no están de acuerdo.

De acuerdo con esta pregunta, con los resultados obtenidos existe un grado de incertidumbre y diversidad de opiniones entorno a este tema en particular, lo que podría indicar áreas de mejora en la comunicación o en los procesos de coordinación entre las empresas y sus proveedores. Y los encuestados que están en desacuerdo es importante considerar las razones detrás de estas opiniones variadas. Podría ser útil realizar un análisis más profundo para comprender las percepciones y experiencias

que llevan a estas respuestas y poder saber que qué factores están influyendo en la percepción de las personas o si existen diferencias significativas basadas en la industria, el tamaño de la empresa o la experiencia individual.

**5.2.6 La pregunta (X3.1):** Teniendo en cuenta que el presupuesto es importante para la toma de decisiones. ¿El cálculo del índice de rotación de cuentas por pagar favorece a la preparación de un presupuesto más acertado?

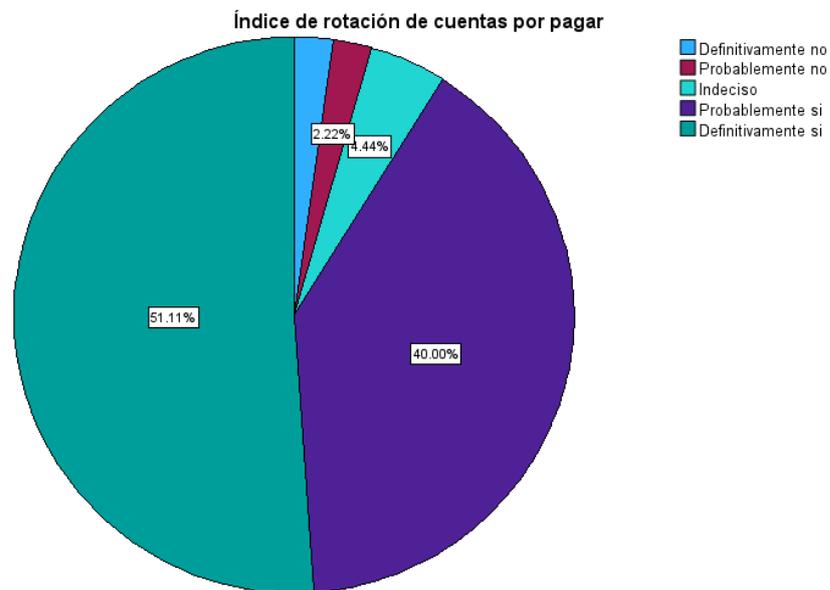
**TABLA 13: Índice de rotación de cuentas por pagar**

Índice de rotación de cuentas por pagar

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Definitivamente no	1	2.2	2.2	2.2
	Probablemente no	1	2.2	2.2	4.4
	Indeciso	2	4.4	4.4	8.9
	Probablemente sí	18	40.0	40.0	48.9
	Definitivamente sí	23	51.1	51.1	100.0
	Total	45	100.0	100.0	

**FUENTE:** Información recopilada de encuestas.

**FIGURA 9: Índice de rotación de cuentas por pagar**



**FUENTE:** Información recopilada de encuestas.

Con respecto a la **TABLA 13** y **FIGURA 9** se obtuvo que un 51.1 % de los encuestados respondieron definitivamente sí, seguido con un 40 % indicaron probablemente sí. Asimismo, un 4.4% están indecisos, Por otra parte 2.2% respondieron probable y definitivamente no están de acuerdo.

De acuerdo con esta pregunta, los encuestados consideran que es importante el índice de rotación de cuentas por pagar para tener un presupuesto más transparente, ya que ofrece información valiosa que puede mejorar la precisión de la preparación presupuestaria al proporcionar una comprensión más clara de la gestión financiera de la empresa y sus implicaciones para el flujo de efectivo y los gastos futuros.

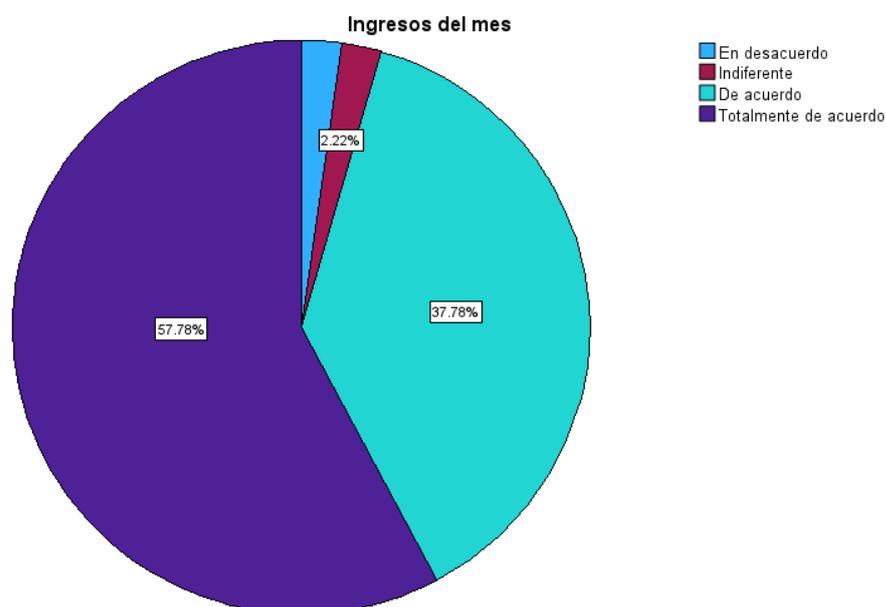
**5.2.7 La pregunta (x3,2):** ¿Considera usted que el presupuesto es beneficioso para administrar correctamente los ingresos del mes?

**TABLA 14: El presupuesto y los ingresos**

		Ingresos del mes			
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	En desacuerdo	1	2.2	2.2	2.2
	Indiferente	1	2.2	2.2	4.4
	De acuerdo	17	37.8	37.8	42.2
	Totalmente de acuerdo	26	57.8	57.8	100.0
	Total	45	100.0	100.0	

**FUENTE:** Información recopilada de encuestas

**FIGURA 10 El presupuesto y los ingresos.**



**FUENTE:** Información recopilada de encuestas.

Con respecto a la **TABLA 14** y **FIGURA 10** se obtuvo que un 57.8 % están totalmente de acuerdo, seguido con un 37.8 % están de acuerdo. Por otra parte 2.2% son indiferentes a la pregunta y 2.2% no están de acuerdo.

De acuerdo con esta pregunta, la mayoría de los encuestados ven el presupuesto como una herramienta valiosa para gestionar los ingresos mensuales de manera efectiva, lo que resalta la importancia percibida de esta práctica en la gestión financiera de las empresas. Y las personas que respondieron que no están de acuerdo pueden tener diferentes perspectivas sobre la eficacia del presupuesto en la gestión de ingresos.

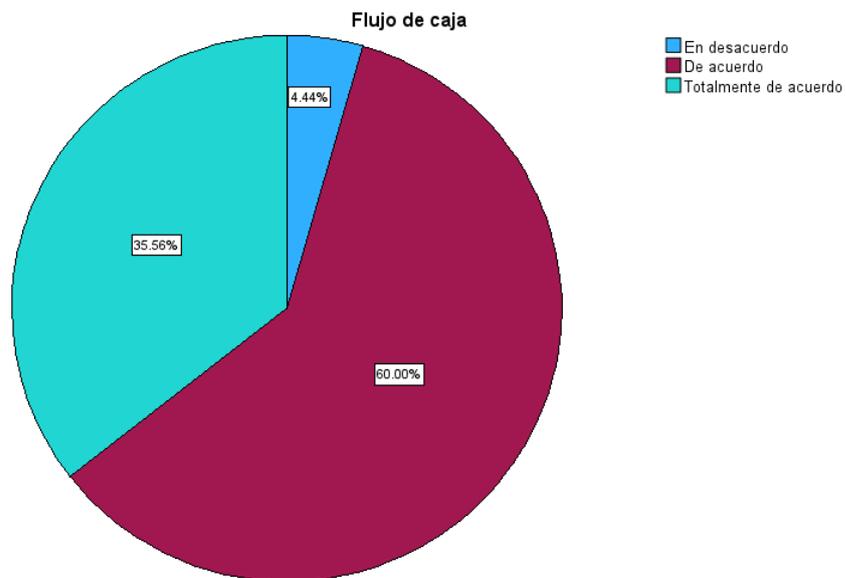
**5.2.8 La pregunta (Y):** Siendo el flujo de caja uno de los estados financieros comúnmente más usados en los distintos rubros de empresas ¿Considera usted que la gran parte de las decisiones tomadas por la empresa depende del estado de flujo de caja?

**TABLA 15: El flujo de caja**

		Flujo de caja			
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	En desacuerdo	2	4.4	4.4	4.4
	De acuerdo	27	60.0	60.0	64.4
	Totalmente de acuerdo	16	35.6	35.6	100.0
	Total	45	100.0	100.0	

**FUENTE:** Información recopilada de encuestas.

**FIGURA 11: El flujo de caja**



**FUENTE:** Información recopilada de encuestas

Con respecto a la **TABLA 15** y **FIGURA 11** se obtuvo que un 35.6 % están totalmente de acuerdo, otros con un 60% están de acuerdo. Por otra parte 4.4% están en desacuerdo en que las decisiones de la gerencia no dependen del flujo de caja.

De acuerdo con esta pregunta los encuestados están de acuerdo que las decisiones de gerencia se relacionan con los estados de flujos de caja, ya que, proporciona información sobre la liquidez y la capacidad de la empresa para cumplir sus obligaciones financieras a corto plazo.

**5.2.9 La pregunta (y1.1):** ¿Cree usted que los ingresos de las empresas inmobiliarias provienen solamente de los ingresos por ventas?

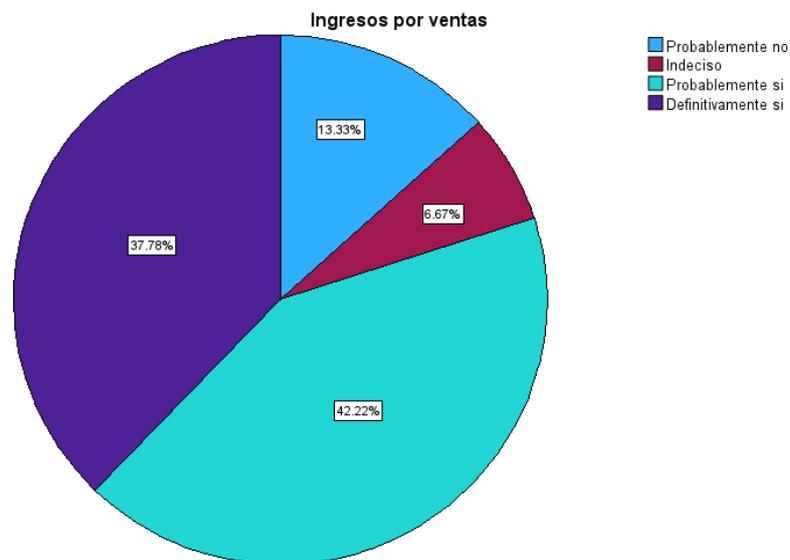
**TABLA 16: Ingresos de las empresas inmobiliarias**

Ingresos por ventas

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Probablemente no	6	13.3	13.3	13.3
	Indeciso	3	6.7	6.7	20.0
	Probablemente sí	19	42.2	42.2	62.2
	Definitivamente sí	17	37.8	37.8	100.0
	Total	45	100.0	100.0	

**FUENTE:** Información recopilada de encuestas.

**FIGURA 12: Ingresos de las empresas inmobiliarias**



**FUENTE:** Información recopilada de encuestas.

Con respecto a la **TABLA 16** y **FIGURA 12** se obtuvo un 37.8% que respondieron con definitivamente sí, otros con un 42.22% probablemente sí. Por otra parte, 6.7% están indecisos, y un 13.3% indicaron que

probablemente no, consideran que los ingresos de las empresas inmobiliarias sean solamente provenientes de las ventas.

De acuerdo con esta pregunta las empresas inmobiliarias pueden generar ingresos de diversas formas, como el alquiler de propiedades, servicios de consultoría inmobiliaria, desarrollo y construcción de proyectos. Es importante ver que un porcentaje considerable de personas encuestadas tienen dudas o creen que los ingresos de las empresas inmobiliarias no se limitan exclusivamente a las ventas. Esto refleja una mayor comprensión de la diversificación de fuentes de ingresos en el sector inmobiliario.

**5.2.10 La pregunta (y1.2):** ¿Considera usted que los ingresos de las empresas inmobiliarias se deben, en su mayoría, a que ofrecen un incentivo por comisiones al personal de ventas generando en estos una mayor motivación?

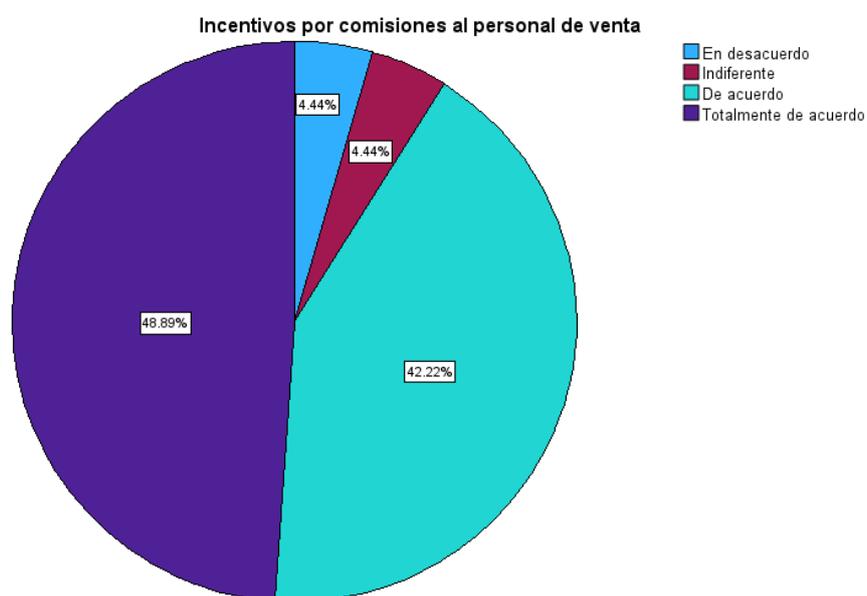
**TABLA 17: Ingresos de las empresas inmobiliarias y las comisiones por ventas**

Incentivos por comisiones al personal de venta

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	En desacuerdo	2	4.4	4.4	4.4
	Indiferente	2	4.4	4.4	8.9
	De acuerdo	19	42.2	42.2	51.1
	Totalmente de acuerdo	22	48.9	48.9	100.0
	Total	45	100.0	100.0	

**FUENTE:** Información recopilada de encuestas.

**FIGURA 13: Ingresos de las empresas inmobiliarias y las comisiones por ventas**



**FUENTE:** Información recopilada de encuestas.

Con respecto a la **TABLA 17** y **FIGURA 13** se obtuvo que un 48.9 % están totalmente de acuerdo, seguido con un 42.20 % están de acuerdo. Por otra parte 4.4% son indiferentes a la pregunta y 4.4% están en desacuerdo.

De acuerdo con esta pregunta, el 91% está de acuerdo que efectivamente influye el pago de comisiones a los agentes de ventas por las transacciones exitosas, lo que puede motivarlos a trabajar de manera eficiente. Sin embargo, es necesario tener en cuenta que este no es el único factor que contribuye a los ingresos de estas empresas.

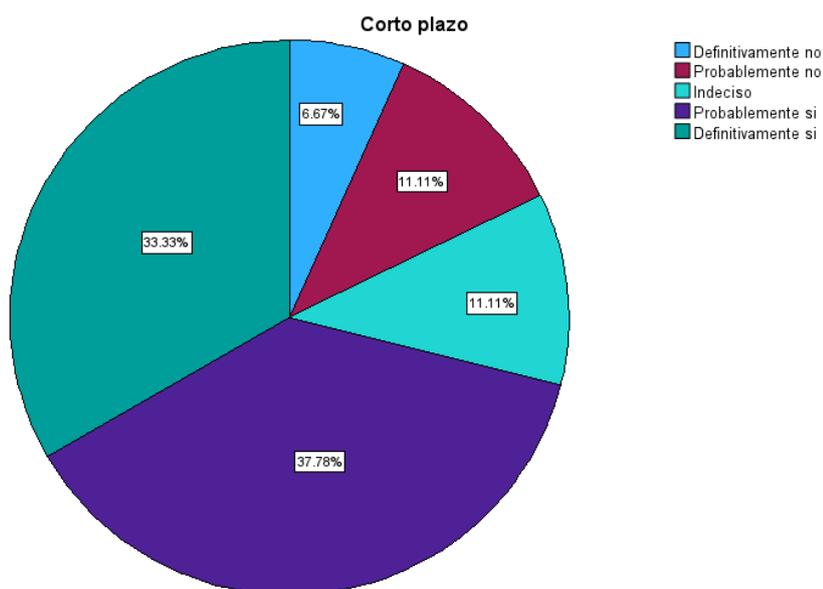
**5.2.11 La pregunta (y2.1):** ¿Considera usted que la mayoría de las obligaciones que tiene la empresa son a corto plazo?

**TABLA 18: Obligaciones a corto plazo**

		Corto plazo			
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Definitivamente no	3	6.7	6.7	6.7
	Probablemente no	5	11.1	11.1	17.8
	Indeciso	5	11.1	11.1	28.9
	Probablemente sí	17	37.8	37.8	66.7
	Definitivamente sí	15	33.3	33.3	100.0
	Total	45	100.0	100.0	

**FUENTE:** Información recopilada de encuestas.

**FIGURA 14: Obligaciones a corto plazo**



**FUENTE:** Información recopilada de encuestas.

Con respecto a la **TABLA 18** y **FIGURA 14** se obtuvo que un 37.78 % están totalmente de acuerdo, seguido con un 33.33 % de los encuestados están definitivamente sí de acuerdo. Por otra parte, 11.11%

están indeciso a la pregunta, asimismo un 11.11% están probablemente no de acuerdo y, por último, un 6.67% de los encuestados marcaron definitivamente no a la pregunta en cuestión.

De acuerdo con esta pregunta, el 37.78% mencionan que probablemente sí consideran que las empresas del rubro inmobiliario sus obligaciones son a corto plazo. Por otra parte, un 11.11% de los encuestados están indeciso y consideran que probablemente no consideran que las obligaciones son a corto plazo de las empresas del rubro inmobiliario.

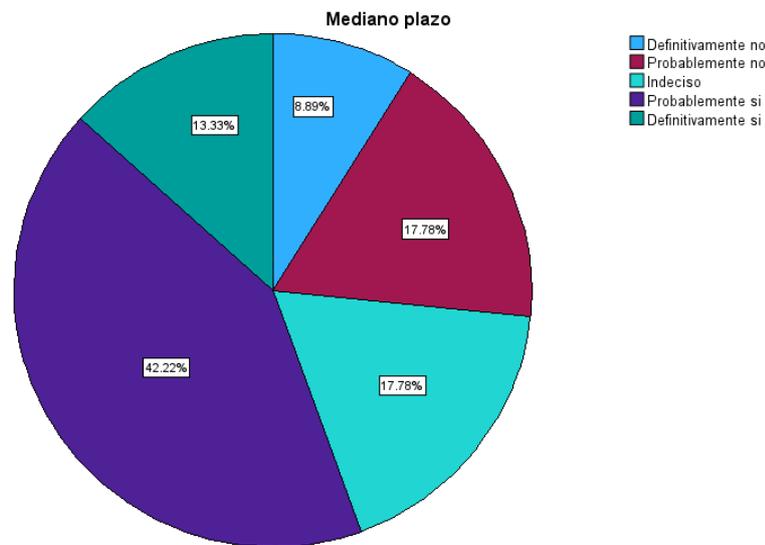
**5.2.12. La pregunta (y2.2):** ¿Considera usted que la mayoría de las obligaciones que tiene la empresa son a mediano plazo?

**TABLA 19: Obligaciones a mediano plazo**

		Mediano plazo			
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Definitivamente no	4	8.9	8.9	8.9
	Probablemente no	8	17.8	17.8	26.7
	Indeciso	8	17.8	17.8	44.4
	Probablemente sí	19	42.2	42.2	86.7
	Definitivamente sí	6	13.3	13.3	100.0
	Total	45	100.0	100.0	

**FUENTE:** Información recopilada de encuestas.

**FIGURA 15: Obligaciones a mediano plazo**



**FUENTE:** Información recopilada de encuestas.

Con respecto a la **TABLA 19** y **FIGURA 15** se obtuvo que un 42.22 % están totalmente de acuerdo, seguido con un 17.78 % que mencionan que probablemente no, un 17.78% de los encuestados mencionan que se encuentran indecisos sobre su respuesta. Por otra parte, 13.33% mencionan que definitivamente sí están de acuerdo, por último, un 8.89% nos dicen que definitivamente no consideran que las obligaciones de la empresa sea mediano plazo.

De acuerdo con esta pregunta, gran parte de los encuestados consideran que las obligaciones de las empresas del rubro inmobiliaria son a mediano plazo y un 8.89% respondieron que definitivamente no consideran que las obligaciones de las empresas de rubro inmobiliaria son a mediano plazo.

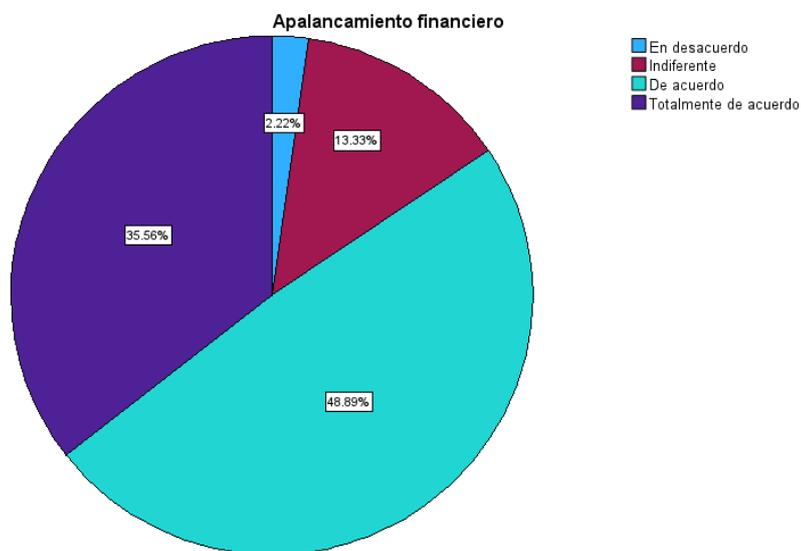
**5.2.13 La pregunta (y3.1):** ¿Considera usted que el apalancamiento financiero es el tipo de financiamiento más empleado en las empresas inmobiliarias?

**TABLA 20: Apalancamiento financiero**

Apalancamiento financiero					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	En desacuerdo	1	2.2	2.2	2.2
	Indiferente	6	13.3	13.3	15.6
	De acuerdo	22	48.9	48.9	64.4
	Totalmente de acuerdo	16	35.6	35.6	100.0
	Total	45	100.0	100.0	

**FUENTE:** Información recopilada de encuestas.

**FIGURA 16: Apalancamiento financiero**



**FUENTE:** Información recopilada de encuestas.

Con respecto a la **TABLA 20** y **FIGURA 16** se obtuvo que un 48.89 % están de acuerdo, seguido con un 35.56 % que mencionan que están

totalmente de acuerdo. Por otra parte, 13.33% de los encuestados mencionan que se encuentran indiferente a la pregunta en cuestión, por último, un 2.22% nos dicen que están en desacuerdo.

De acuerdo con esta pregunta, gran parte de los encuestados están de acuerdo que el apalancamiento financiero es el financiamiento que utilizan las empresas del rubro inmobiliarias, no obstante, el 35.56% se encuentran totalmente de acuerdo que el financiamiento que utilizan las empresas del sector inmobiliario es el apalancamiento, sin embargo, el 13.33% están indiferente a la pregunta en cuestión.

**5.2.14. La pregunta (y3.2):** ¿Considera que el financiero surge debido a una necesidad de inversión en nuevos proyectos?

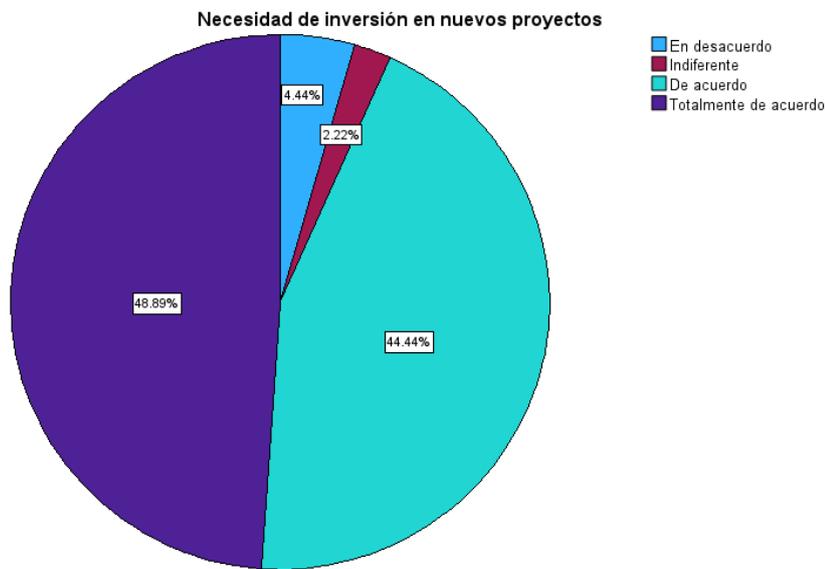
**TABLA 21: Financiamiento y nuevos proyectos**

Necesidad de inversión en nuevos proyectos

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	En desacuerdo	2	4.4	4.4	4.4
	Indiferente	1	2.2	2.2	6.7
	De acuerdo	20	44.4	44.4	51.1
	Totalmente de acuerdo	22	48.9	48.9	100.0
	Total	45	100.0	100.0	

**FUENTE:** Información recopilada de encuestas.

**FIGURA 17: Financiamiento y nuevos proyectos**



**FUENTE:** Información recopilada de encuestas.

Con respecto a la **TABLA 21** y **FIGURA 17** se obtuvo que un 48.89 % están totalmente de acuerdo, de igual manera un 44.44 % mencionan que están de acuerdo. Por otra parte, el 4.44 % de los encuestados mencionan que están en desacuerdo a la pregunta en cuestión, por último, un 2.22% nos dicen que son indiferente a la misma.

De acuerdo con esta pregunta, gran parte de los encuestados están totalmente de acuerdo que el financiamiento surge debido a la necesidad de inversión en nuestros proyectos de las empresas del rubro inmobiliaria, no obstante, el 2.22% están indiferente a la pregunta en cuestión.

### 5.3 Contrastación de hipótesis

Como se indicó anteriormente, se utilizó la distribución Chi-cuadrado de Pearson para verificar las hipótesis de nuestra investigación. En vista de que las variables en tratamiento son cualitativas teniendo respuestas nominales y ordinales en orden de jerarquía, desde “Totalmente en desacuerdo” a “Totalmente de acuerdo”, así como “Definitivamente no” a “Definitivamente sí”; por tanto, se concluye que es una herramienta apropiada para este estudio la distribución Chi-cuadrado.

El método tradicional se utilizó para tomar la decisión porque se siguió con precisión el proceso general de una prueba de hipótesis. Además, se llevó a cabo la verificación utilizando el método de valor de probabilidad comparado con el valor del nivel de significancia.

La hipótesis nula  $H_0$ , que queremos contrastar, afirma que no existe una relación de dependencia entre las variables del estudio. Por otro lado, la hipótesis alternativa  $H_1$  afirma que sí existe una relación de dependencia entre las variables del estudio.

#### 5.3.1 Hipótesis general

**Paso 1:** Planteamos la hipótesis nula y su alternativa

**$H_0$ :** El control de las cuentas por pagar **no** repercute en el flujo de caja de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.

**$H_1$ :** El control de las cuentas por pagar **sí** repercute en el flujo de caja de las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana.

**Paso 2:** Elegimos el nivel de significancia  $\alpha = 0.05$  y el estadístico de prueba Chi-cuadrado

$$X^2(\text{calculado}) = \sum_{i=1}^r \sum_{j=1}^c x \frac{(o_{ij} - e_{ij})^2}{e_{ij}}$$

**Donde:**

$r = 5$  número de filas.

$c = 5$  número de columnas.

$o_{ij}$  = observación de la fila  $i$  y columna  $j$ .

$e_{ij}$  = observación esperada de la fila  $i$  y columna  $j$ .

En el caso del presente trabajo de investigación, nuestra tabla de contingencia estará formada por 4 filas y columnas que corresponden a las 5 alternativas de respuestas de las variables en la escala de Likert ya antes mencionadas. Resultando en un total de 16 celdas.

**Paso 3:** Cálculo del estadístico de prueba Chi-cuadrado calculado

Los datos recolectados por medio de la encuesta se han tabulado en la **TABLA 22**, es la prueba que respalda el cálculo del estadístico de prueba para llevar a cabo la prueba de hipótesis.

**TABLA 22: Datos observados del control de las cuentas por pagar y el flujo de caja**

Control de cuentas por pagar (X)	Flujo de caja (Y)					Total
	Totalmente en desacuerdo	En desacuerdo	Indiferente	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	
Totalmente en desacuerdo	0	0	0	0	0	0
En desacuerdo	0	1	1	0	0	2
Indiferente	0	0	0	1	0	1
De acuerdo	0	0	3	15	2	20
Totalmente de acuerdo	0	0	3	11	8	22
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>27</b>	<b>10</b>	<b>45</b>

**FUENTE:** Elaboración propia según información recopilada de encuestas.

En la **TABLA 22** se puede observar que de 45 personas a las que se ha encuestado, 8 están totalmente de acuerdo con el control de cuentas por pagar. De igual forma, se interpreta que de los 45 encuestados, ninguna se encuentra indiferente con el control de cuentas por pagar y con el flujo de caja. Así mismo, de un total de 45 encuestados, 27 se encuentran de acuerdo con el flujo de caja. Sin embargo, se busca un indicador numérico que determine la intensidad de relación que puede haber entre variables e indicadores al momento de calcular el valor de Chi-cuadrado.

Por consiguiente, se puede observar que hay una fila y una columna de la misma categoría con cero respuestas, por lo que procedemos a excluirla del cálculo, ya que no hay nada que tengamos que evaluar. Esto reduce la tabla y resulta una distribución de Chi-cuadrado con 9 grados de libertad, ya que  $(4-1) \cdot (4-1) = 9$  y un nivel de significancia de  $\alpha = 0.05$ . Referenciando que el grado de libertad dio 9, se validó en la tabla de Chi-cuadrado su valor teórico, el cual asciende a lo siguiente:

$$X^2_{(9,0.05)} = 16.9190$$

Una vez que tenemos ya el valor de Chi-cuadrado teórico, consultado en la tabla que se encuentra en el Anexo 4; continuamos con el cálculo del valor calculado de Chi-cuadrado. Para ello se siguen utilizando los resultados obtenidos en la **TABLA 22**, para poder calcular los valores esperados. Reflejamos, entonces, la siguiente secuencia en la **TABLA 23**:

$$e_1 = \frac{1 \times 2}{45} = 0.04 \quad e_2 = \frac{2 \times 7}{45} = 0.31 \quad e_{16} = \frac{22 \times 10}{45} = 4.89$$

**TABLA 23: Datos esperados del control de las cuentas por pagar y el flujo de caja**

Control de cuentas por pagar (X)	Flujo de caja (Y)					Total
	Totalmente en desacuerdo	En desacuerdo	Indiferente	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	
Totalmente en desacuerdo	0	0	0	0	0	0
En desacuerdo	0	0.04	0.31	1.2	0.44	2
Indiferente	0	0.02	0.16	0.6	0.22	1
De acuerdo	0	0.44	3.11	12	4.44	20
Totalmente de acuerdo	0	0.49	3.42	13.2	4.89	22
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>27</b>	<b>10</b>	<b>45</b>

**FUENTE:** Elaboración propia según información recopilada de encuestas.

Reemplazando en la fórmula del estadístico de prueba obtenemos:

$$X^2_{(\text{calculado})} = \frac{(1-0.04)^2}{0.04} + \frac{(1-0.31)^2}{0.31} + \dots + \frac{(8-4.89)^2}{4.89} = 29.811$$

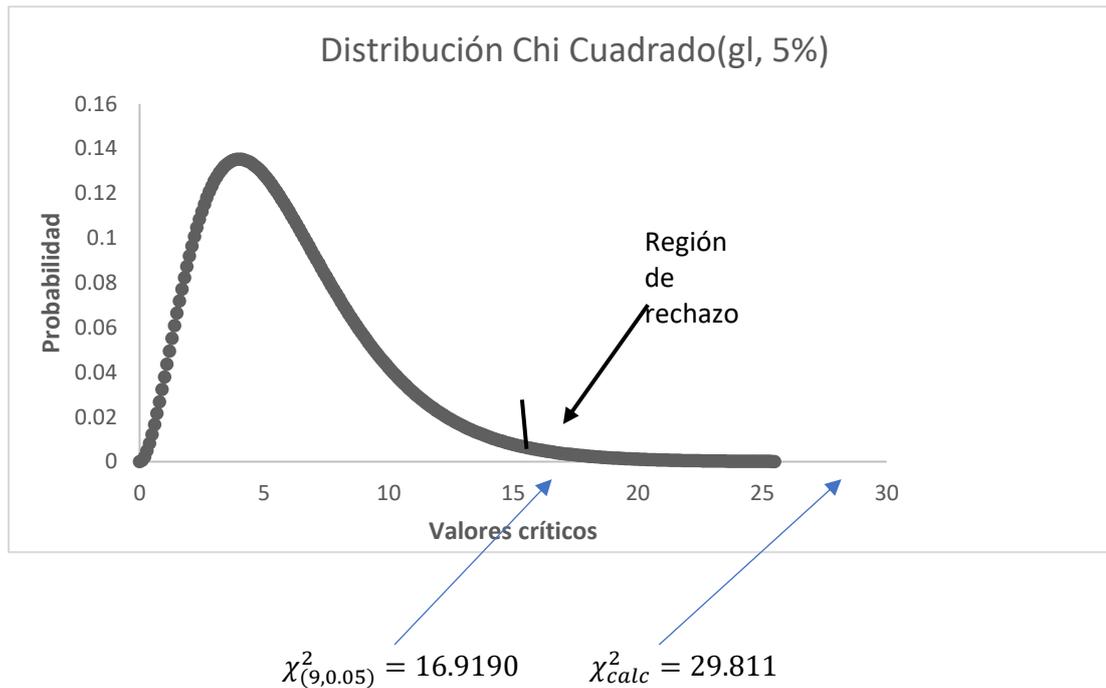
#### **Paso 4: Decisión**

Luego de las validaciones correspondiente, se acepta la hipótesis alternativa y se rechaza la hipótesis nula después de realizar los cálculos correspondientes. El valor del Chi-cuadrado calculado es mayor que el valor teórico. En términos numéricos, nuestras conclusiones fueron las siguientes:

$$X^2_{(calculado)} = 29.811 > X^2_{(9,0.05)} = 16.9190$$

Esto nos indica que el valor calculado se encuentra en la zona de rechazo. Por lo que la hipótesis nula es falsa.

**FIGURA 18: Contratación de hipótesis general**



Todos estos cálculos se pueden apresurar mediante el programa estadístico utilizado en el presente trabajo de investigación. El programa SPSS versión 29, por lo que en adelante el tratamiento de las hipótesis secundarias será con el mencionado programa estadístico. A continuación, presentamos los mismos resultados obtenidos líneas arriba, pero con SPSS:

**TABLA 24: Resumen de procesamiento de casos de la hipótesis general**

	Casos					
	Válido		Perdidos		Total	
	N	Porcentaje	N	Porcentaje	N	Porcentaje
Flujo de caja * Control de cuentas por pagar	45	100.0%	0	0.0%	45	100.0%

**FUENTE:** Información recopilada de encuestas.

**TABLA 25: Tabla cruzada de la hipótesis General**

			Control de cuentas por pagar				Total
			En desacuerdo	Indiferente	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	
Flujo de caja	En desacuerdo	Recuento	1	0	0	0	1
		Recuento esperado	.0	.0	.4	.5	1.0
Indiferente		Recuento	1	0	3	3	7
		Recuento esperado	.3	.2	3.1	3.4	7.0
De acuerdo		Recuento	0	1	15	11	27
		Recuento esperado	1.2	.6	12.0	13.2	27.0
Totalmente de acuerdo		Recuento	0	0	2	8	10
		Recuento esperado	.4	.2	4.4	4.9	10.0
Total		Recuento	2	1	20	22	45
		Recuento esperado	2.0	1.0	20.0	22.0	45.0

**FUENTE:** Información recopilada de encuestas.

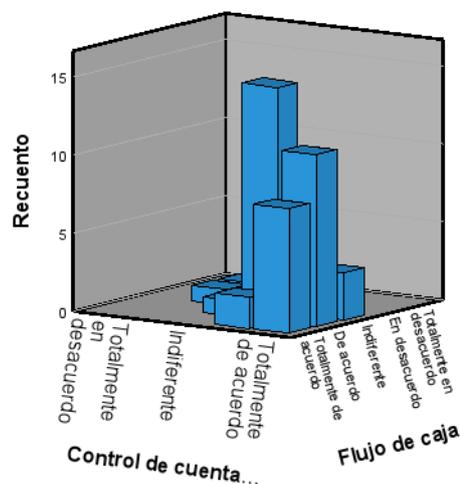
**TABLA 26: Pruebas de Chi-cuadrado de la hipótesis general**

	Valor	gl	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	29.811 <sup>a</sup>	9	<.001
Razón de verosimilitud	15.944	9	.068
Asociación lineal por lineal	9.629	1	.002
N de casos válidos	45		

a. 14 casillas (87.5%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es .02.

**FUENTE:** Información recopilada de encuestas

**FIGURA 19: Control de cuentas por pagar y flujo de caja**



**FUENTE:** Información recopilada de encuestas

El gráfico que se puede observar es una representación en 3D de la comparación entre las variables independiente y dependiente. Como ya vimos, la mayoría de las respuestas de los encuestados fue de acuerdo y

totalmente de acuerdo; y la figura en 3D solo lo representa mediante barras. Por ejemplo, en cuanto a la variable independiente, control de cuentas por pagar, vemos que en la respuesta Totalmente de acuerdo la barra es más alta que sus otras respuestas, ya que fue la más seleccionada por los encuestados. Así mismo con la variable dependiente: flujo de caja.

#### **Paso 5:** Conclusión e interpretación

Por conclusión, podemos observar que después de todos los cálculos líneas arriba, hemos demostrado que al rechazar la hipótesis nula y aceptar la hipótesis alternativa; evidenciamos que un control de las cuentas por pagar repercute definitivamente en el flujo de caja. Dado que, al tener conocimiento de esta relación, podemos priorizar ciertas obligaciones y ordenarlas para que, reflejado en el flujo de caja, esta última no se vea afectada al momento de diagnosticar las finanzas de cualquier organización. Todas las empresas priorizan un flujo de caja positivo, para que puedan cumplir con sus obligaciones; de la misma manera que cuadran los ingresos previstos y de acuerdo a estos dos factores tomar decisiones acertadas y oportunas.

#### **5.3.2 Hipótesis específica (a)**

**Paso 1:** Planteamos la hipótesis nula y su alternativa

**H0:** La programación de pagos **no** impacta en los ingresos de las empresas del sector inmobiliario.

**H1:** La programación de pagos **sí** impacta en los ingresos de las empresas del sector inmobiliario.

**Paso 2:** Elegimos el nivel de significancia  $\alpha = 0.05$  y el estadístico de prueba Chi-cuadrado:

**Donde:**

$r = 5$  número de filas.

$c = 5$  número de columnas.

$o_{ij}$  = observación de la fila  $i$  y columna  $j$ .

$e_{ij}$  = observación esperada de la fila  $i$  y columna  $j$ .

En el caso del presente trabajo de investigación, nuestra tabla de contingencia estará formada por 4 filas y columnas que corresponden a las 5 alternativas de respuestas de las variables en la escala de Likert ya antes mencionadas. Resultando en un total de 16 celdas.

**Paso 3:** Cálculo del estadístico de prueba Chi-cuadrado calculado

Los datos recolectados por medio de la encuesta se han realizado mediante el sistema SPSS, es la prueba que respalda el cálculo del estadístico de prueba para llevar a cabo la prueba de hipótesis.

$$\chi^2_{(\text{calculado})} = \sum_{i=1}^r \sum_{j=1}^c \frac{(o_{ij} - e_{ij})^2}{e_{ij}}$$

**TABLA 27: Resumen de procesamiento de casos de Hipótesis secundaria (a)**

	Casos					
	Válido		Perdidos		Total	
	N	Porcentaje	N	Porcentaje	N	Porcentaje
Ingresos * Programación de pagos	45	100.0%	0	0.0%	45	100.0%

**FUENTE:** Información recopilada de encuestas.

**TABLA 28: Tabla cruzada de Hipótesis secundaria (a)**

			Programación de pagos				Total
			Probablemente no	Indeciso	Probablemente sí	Definitivamente sí	
			Recuento	Recuento	Recuento	Recuento	
Ingresos	Probablemente no	Recuento	1	0	0	0	1
		Recuento esperado	.0	.1	.2	.8	1.0
	Indeciso	Recuento	0	0	3	1	4
		Recuento esperado	.1	.3	.6	3.0	4.0
	Probablemente sí	Recuento	0	2	2	12	16
		Recuento esperado	.4	1.1	2.5	12.1	16.0
	Definitivamente sí	Recuento	0	1	2	21	24
		Recuento esperado	.5	1.6	3.7	18.1	24.0
Total		Recuento	1	3	7	34	45
		Recuento esperado	1.0	3.0	7.0	34.0	45.0

**FUENTE:** Información recopilada de encuestas.

En la **TABLA 28** se puede observar que de 45 personas a las que se ha encuestado, 21 respondieron que definitivamente sí están de acuerdo que el control de pagos impacta en los ingresos. De igual forma, se interpreta que de los 45 encuestados, ninguno se encuentra indeciso en cuanto a los indicadores independiente y dependiente al mismo tiempo. Sin embargo, se busca un indicador numérico que determine la intensidad de relación que puede haber entre variables e indicadores al momento de calcular el valor de Chi-cuadrado de Pearson.

Por consiguiente, se puede observar que hay una fila y una columna que no está figurando, la cual es “definitivamente no”, ya que al tener cero respuestas el SPSS no la está considerando, por lo que procedemos a excluirla del cálculo, ya que no hay nada que tengamos que evaluar. Esto reduce la tabla y resulta una distribución de Chi-cuadrado con 9 grados de libertad, ya que  $(4-1)*(4-1) = 9$  y un nivel de significancia de  $\alpha = 0.05$ . Referenciando que el grado de libertad dio 9, se validó en la tabla de Chi-cuadrado su valor teórico, el cual asciende a lo siguiente:

$$X^2_{(9,0.05)} = 16.9190$$

**TABLA 29: Pruebas de Chi-cuadrado de Hipótesis secundaria (a)**

	Valor	gl	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	58.080 <sup>a</sup>	9	<.001
Razón de verosimilitud	19.030	9	.025
Asociación lineal por lineal	10.335	1	.001
N de casos válidos	45		

a. 14 casillas (87.5%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es .02.

**FUENTE:** Información recopilada de encuestas.

Se obtiene que el Chi-cuadrado es de 58.080. Es decir que:

$$X^2_{(\text{calculado})} = 58.080$$

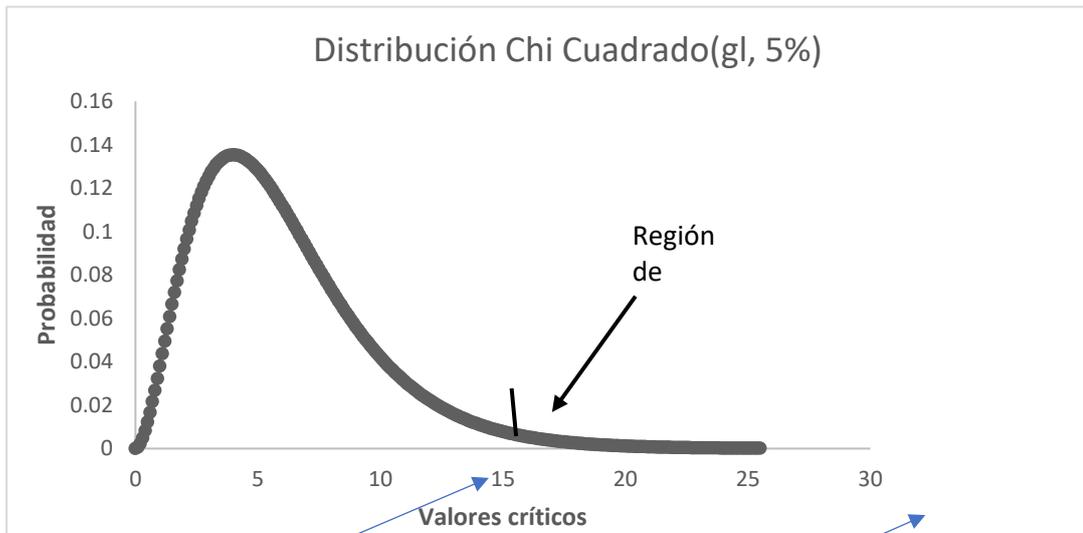
**Paso 4:** Decisión

Luego de las validaciones correspondiente, se acepta la hipótesis alternativa y se rechaza la hipótesis nula después de realizar los cálculos correspondientes. El valor del Chi-cuadrado calculado es mayor que el valor teórico. En términos numéricos, nuestras conclusiones fueron las siguientes:

$$X^2_{(\text{calculado})} = 58.080 > X^2_{(9,0.05)} = 16.9190$$

Esto nos indica que el valor calculado se encuentra en la zona de rechazo. Por lo que la hipótesis nula es falsa.

**FIGURA 20: Contrastación de hipótesis (a)**

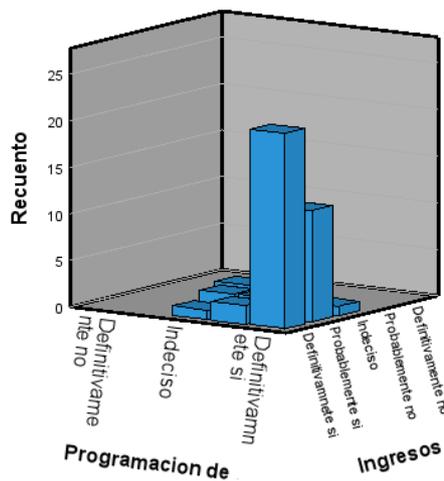


$$\chi^2_{(9,0.05)} = 16.9190$$

$$\chi^2_{calc} = 58.080$$

**FUENTE:** Elaboración propia mediante datos calculados por SPSS

**FIGURA 21: Programación de pagos e ingresos**



**FUENTE:** Información recopilada de encuestas.

El gráfico que se puede observar es una representación en 3D de la comparación entre los indicadores independiente y dependiente. Como ya vimos, la mayoría de las respuestas de los encuestados fue de definitivamente sí y probablemente sí; y la figura en 3D solo lo representa mediante barras. Por ejemplo; en cuanto al indicador independiente, programación de pagos, vemos que en la respuesta “Definitivamente sí” la barra es más alta que sus otras respuestas, ya que fue la más seleccionada por los encuestados. Así mismo con el indicador dependiente: ingresos.

#### **PASO 5:** Conclusión e interpretación

Por conclusión, podemos observar que después de todos los cálculos en las líneas arriba, hemos demostrado que al rechazar la hipótesis nula y aceptar la hipótesis alternativa; evidenciamos que la programación de pagos de proveedores **sí** impacta en los ingresos de las empresas del sector inmobiliario. Al contar con dicha información, toda empresa del sector inmobiliario debe realizar la programación de sus pagos, ya que, al hacerlo, se puede decidir qué obligación es de mayor importancia y tener fechas pactadas para poder cubrir con todas las obligaciones que se tengan en la empresa sin la necesidad de tener que incurrir en otro tipo de métodos.

#### **5.3.3 Hipótesis secundaria (b)**

**Paso 1:** Planteamos la hipótesis Nula y su Alternativa

**H0:** La prioridad de pago de proveedores **no** impacta en las obligaciones de las empresas del sector inmobiliario.

**H1:** La prioridad de pago de proveedores **sí** impacta en las obligaciones de las empresas del sector inmobiliario.

**Paso 2:** Elegimos el nivel de significancia  $\alpha = 0.05$  y el estadístico de prueba Chi-cuadrado:

$$\chi^2_{(\text{calculado})} = \sum_{i=1}^r \sum_{j=1}^c \frac{(o_{ij} - e_{ij})^2}{e_{ij}}$$

**Donde:**

$r = 5$  número de filas.

$c = 5$  número de columnas.

$o_{ij}$  = observación de la fila  $i$  y columna  $j$ .

$e_{ij}$  = observación esperada de la fila  $i$  y columna  $j$ .

En el caso del presente trabajo de investigación, nuestra tabla de contingencia estará formada por 5 filas y columnas que corresponden a las 5 alternativas de respuestas de las variables en la escala de Likert ya antes mencionadas. Resultando en un total de 25 celdas.

**Paso 3:** Cálculo del estadístico de prueba Chi-cuadrado calculado

Los datos recolectados por medio de la encuesta se han realizado mediante el sistema SPSS, es la prueba que respalda el cálculo del estadístico de prueba para llevar a cabo la prueba de hipótesis.

**TABLA 30: Resumen de procesamiento de casos de la Hipótesis secundaria (b)**

	Casos					
	Válido		Perdidos		Total	
	N	Porcentaje	N	Porcentaje	N	Porcentaje
Obligaciones * Prioridad de pagos a proveedores	45	100.0%	0	0.0%	45	100.0%

**FUENTE:** Información recopilada de encuestas.

**TABLA 31: Tabla cruzada de hipótesis secundaria (b)**

Obligaciones			Prioridad de pagos a proveedores					Total
			Definitivamente no	Probablemente no	Indeciso	Probablemente sí	Definitivamente sí	
			no	no	Indeciso	sí	sí	
Definitivamente no	Recuento	0	1	0	1	0	2	
	Recuento esperado	.0	.0	.1	1.0	.8	2.0	
Probablemente no	Recuento	1	0	0	1	1	3	
	Recuento esperado	.1	.1	.1	1.5	1.3	3.0	
Indeciso	Recuento	0	0	0	5	5	10	
	Recuento esperado	.2	.2	.4	4.9	4.2	10.0	
Probablemente sí	Recuento	0	0	2	12	6	20	
	Recuento esperado	.4	.4	.9	9.8	8.4	20.0	
Definitivamente sí	Recuento	0	0	0	3	7	10	
	Recuento esperado	.2	.2	.4	4.9	4.2	10.0	
Total	Recuento	1	1	2	22	19	45	
	Recuento esperado	1.0	1.0	2.0	22.0	19.0	45.0	

**FUENTE:** Información recopilada de encuestas.

En la **TABLA 31** se puede observar que de 45 personas a las que se ha encuestado, 19 respondieron que definitivamente sí, la prioridad de pago de proveedores impacta en las obligaciones. De igual forma, se interpreta que de los 45 encuestados, ninguno se encuentra indiferente sobre su respuesta. Sin embargo, se busca un indicador numérico que determine la intensidad de relación que puede haber entre variables e indicadores al momento de calcular el valor de Chi-cuadrado de Pearson.

Por consiguiente, se puede observar que, en el caso de la presente hipótesis secundaria, tanto el indicador dependiente como independiente obtuvieron respuestas en todas sus alternativas. Por lo que la tabla resulta con una distribución de Chi-cuadrado con 16 grados de libertad, ya que  $(5-1)*(5-1) = 16$  y un nivel de significancia de  $\alpha = 0.05$ . Referenciando que el grado de libertad dio 16, se validó en la tabla de Chi-cuadrado su valor teórico, el cual asciende a lo siguiente:

$$X^2_{(16,0.05)} = 26,2962$$

**TABLA 32: Pruebas de Chi-cuadrado de hipótesis secundaria (b)**

	Valor	gl	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	42.965 <sup>a</sup>	16	<.001
Razón de verosimilitud	20.570	16	.196
Asociación lineal por lineal	7.053	1	.008
N de casos válidos	45		

a. 23 casillas (92.0%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es .04.

**FUENTE:** Información recopilada de encuestas.

Se obtiene que el Chi-cuadrado es de 42,965. Es decir que:

$$X^2_{(\text{calculado})} = 42,965$$

#### **Paso 4:** Decisión

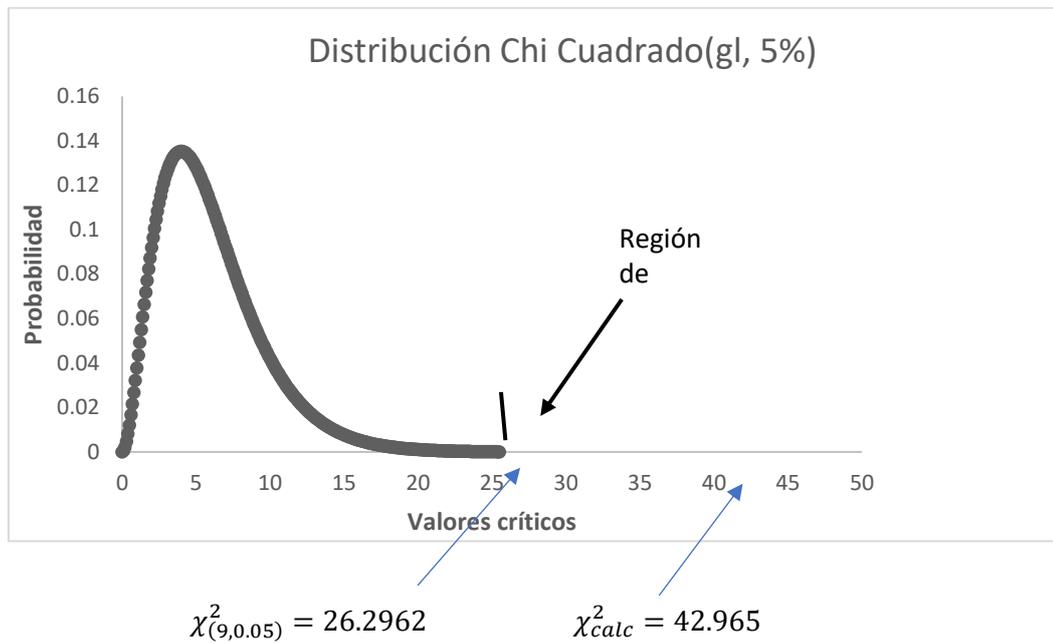
Luego de las validaciones correspondiente, se acepta la hipótesis alternativa y se rechaza la hipótesis nula después de realizar los cálculos correspondientes. El valor del Chi-cuadrado calculado es mayor que el valor teórico. En términos numéricos, nuestras conclusiones fueron las siguientes:

$$X^2_{(\text{calculado})} = 42,965 > X^2_{(16,0.05)} = 26,2962$$

Esto nos indica que el valor calculado se encuentra en la zona de rechazo.

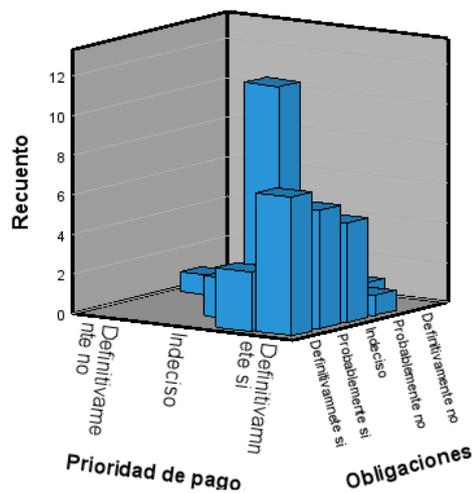
Por lo que la hipótesis nula es falsa.

**FIGURA 22: Contrastación de hipótesis (b)**



**FUENTE:** Elaboración propia mediante datos calculados por SPSS

**FIGURA 23: Prioridad de pago de proveedores y obligaciones**



**FUENTE:** Elaboración propia

El gráfico que se puede observar es una representación en 3D de la comparación entre los indicadores independiente y dependiente. Como ya

vimos, la mayoría de las respuestas de los encuestados fue Definitivamente sí y Posiblemente sí; y la figura en 3D solo lo representa mediante barras. Por ejemplo; en cuanto al indicador dependiente, obligaciones, vemos que en la respuesta “Probablemente sí” la barra es más alta que sus otras respuestas, ya que fue la más seleccionada por los encuestados, tal y como se ve reflejado también en su tabla cruzada. En cambio, con el indicador independiente, prioridad de pagos, “Probablemente sí” fue la respuesta más seleccionada por los encuestados.

#### **PASO 5:** Conclusión e interpretación

Por conclusión, podemos observar que después de todos los cálculos en las líneas arriba, hemos demostrado que al rechazar la hipótesis nula y aceptar la hipótesis alternativa; evidenciamos que la prioridad de pagos de proveedores **sí** impacta en las obligaciones de las empresas del sector inmobiliario. Al contar con dicha información, podemos priorizar las obligaciones y con gerencia tomar la mejor decisión para que el flujo de caja no se vea afectado.

#### **5.3.4 Hipótesis secundaria (c)**

**Paso 1:** Planteamos la hipótesis nula y su alternativa.

**H0:** El presupuesto **no** impacta en las decisiones de financiamiento de las empresas del sector inmobiliario en Lima Metropolitana.

**H1:** El presupuesto **sí** impacta en las decisiones de financiamiento de las empresas del sector inmobiliario en Lima Metropolitana.

**Paso 2:** Elegimos el nivel de significancia  $\alpha = 0.05$  y el estadístico de prueba

Chi-cuadrado:

$$\chi^2_{(\text{calculado})} = \sum_{i=1}^r \sum_{j=1}^c \frac{(o_{ij} - e_{ij})^2}{e_{ij}}$$

**Donde:**

$r = 5$  número de filas.

$c = 5$  número de columnas.

$o_{ij}$  = observación de la fila  $i$  y columna  $j$ .

$e_{ij}$  = observación esperada de la fila  $i$  y columna  $j$ .

En el caso del presente trabajo de investigación, nuestra tabla de contingencia estará formada por 3 filas y columnas que corresponden a las 5 alternativas de respuestas de las variables en la escala de Likert ya antes mencionadas. Resultando en un total de 9 celdas.

**Paso 3:** Cálculo del estadístico de prueba Chi-cuadrado calculado.

Los datos recolectados por medio de la encuesta se han realizado mediante el sistema SPSS, es la prueba que respalda el cálculo del estadístico de prueba para llevar a cabo la prueba de hipótesis.

**TABLA 33: Resumen de procesamiento de casos de Hipótesis secundaria****(c)**

	Casos					
	Válido		Perdidos		Total	
	N	Porcentaje	N	Porcentaje	N	Porcentaje
Financiamiento * Presupuesto	45	100.0%	0	0.0%	45	100.0%

**FUENTE:** Información recopilada de encuestas.**TABLA 34: Tabla cruzada de la hipótesis secundaria (c)**

			FINANCIAMIENTO			Total
			Indiferente	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	
PRESUPUESTO	Indeciso	Recuento	1	2	0	3
		Recuento esperado	.1	1.3	1.6	3.0
	probablemente sí	Recuento	0	10	0	10
		Recuento esperado	.2	4.4	5.3	10.0
	definitivamente sí	Recuento	0	8	24	32
		Recuento esperado	.7	14.2	17.1	32.0
Total	Recuento	1	20	24	45	
	Recuento esperado	1.0	20.0	24.0	45.0	

**FUENTE:** Información recopilada de encuestas.

De la **TABLA 34** podemos interpretar que, de 45 encuestados, 24 están totalmente de acuerdo con el indicador dependiente, financiamiento, mientras que 32 lo están con el indicador independiente, presupuesto. Así

mismo, de los 45 encuestados, ninguno se encuentra indeciso o indiferente ante ambos indicadores.

Por consiguiente, en la tabla resulta una distribución de Chi-cuadrado con 4 grados de libertad, ya que  $(3-1)*(3-1) = 4$  y un nivel de significancia de  $\alpha = 0.05$ . Referenciando que el grado de libertad dio 4, se validó en la tabla de Chi-cuadrado su valor teórico, el cual asciende a lo siguiente:

$$\chi^2_{(4,0.05)} = 9,4877$$

Una vez que tenemos ya el valor de Chi-cuadrado teórico, consultado en la tabla que se encuentra en el Anexo 4; continuamos con el cálculo del valor calculado de Chi-cuadrado.

**TABLA 35: Pruebas de Chi-cuadrado de la Hipótesis secundaria (c)**

	Valor	gl	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	33.750 <sup>a</sup>	4	<.001
Razón de verosimilitud	30.415	4	<.001
Asociación lineal por lineal	21.098	1	<.001
N de casos válidos	45		

a. 6 casillas (66.7%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es .07.

**FUENTE:** Información recopilada de encuestas.

Se obtiene que el Chi-cuadrado es de 33.750 Es decir que:

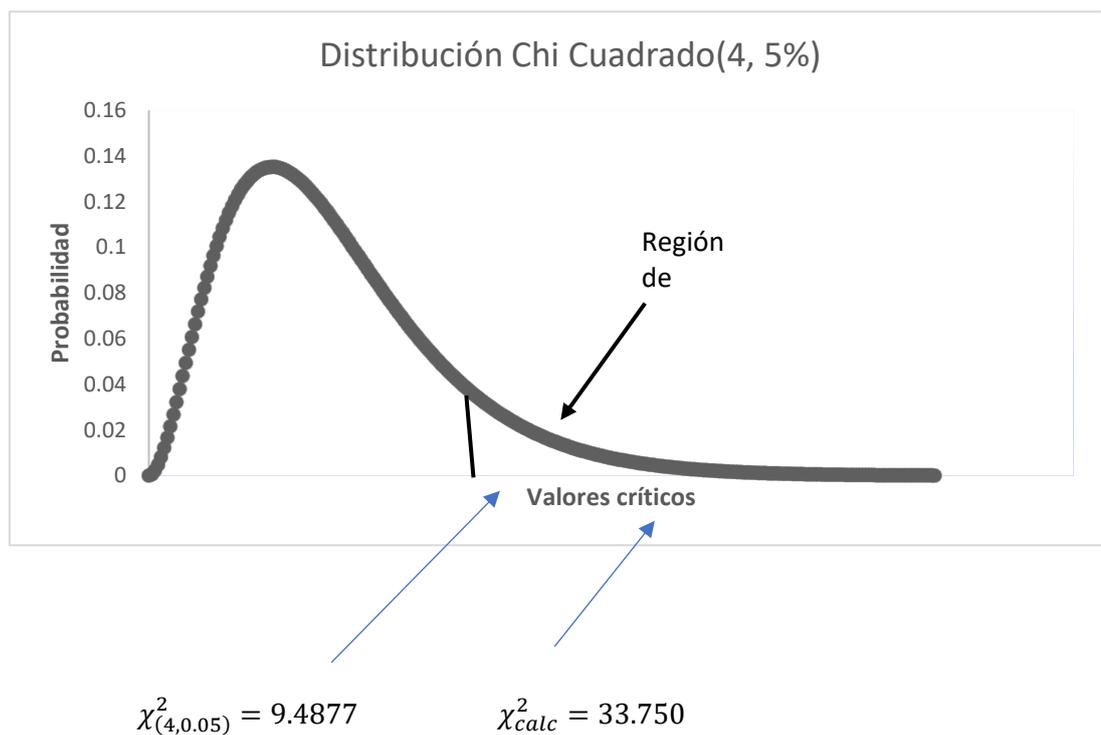
$$\chi^2_{(\text{calculado})} = 33.750$$

#### Paso 4: Decisión

Luego de las validaciones correspondiente, se acepta la hipótesis alternativa y se rechaza la hipótesis nula después de realizar los cálculos correspondientes. El valor del Chi-cuadrado calculado es mayor que el valor teórico. En términos numéricos, nuestras conclusiones fueron las siguientes:

$$X^2_{(\text{calculado})} = 33.750 > X^2_{(4,0.05)} = 9.4877$$

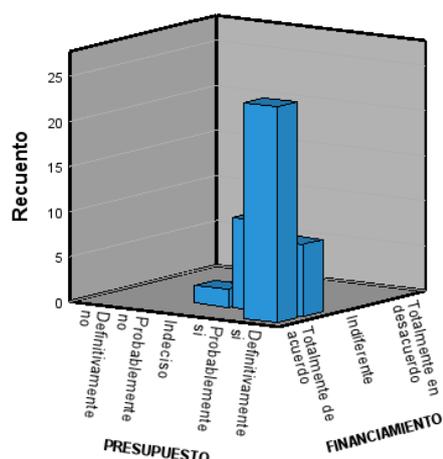
**FIGURA 24: Contrastación de hipótesis (c)**



**FUENTE:** Elaboración propia mediante datos calculados por SPSS.

Esto nos indica que el valor calculado se encuentra en la zona de rechazo. Por lo que se acepta la hipótesis alternativa.

**FIGURA 25: Presupuesto y Financiamiento**



**FUENTE:** Elaboración propia

La **FIGURA 25** es una representación en 3D de la comparación entre los indicadores independiente (presupuesto) y dependiente (financiamiento). De las 45 personas encuestadas más del 50% respondieron con totalmente de acuerdo y definitivamente sí, cual se refleja en dicha figura con la barra más alta tanto en el presupuesto como del financiamiento.

#### **Paso 5:** Conclusión e Interpretación

De acuerdo con los cálculos realizados líneas arriba, tenemos como resultado que en esta oportunidad la hipótesis nula ( $H_0$ ) se rechaza y la hipótesis alternativa ( $H_1$ ) se acepta; el motivo se debe de que efectivamente el presupuesto sí impacta en las decisiones de financiamiento de las empresas del sector inmobiliario en Lima Metropolitana, ya que las empresas, al tener un presupuesto determinado, pueden decidir si es prudente hacerse de un financiamiento. Si es que la empresa no goza de un presupuesto abultado para cumplir, por ejemplo,

con sus obligaciones a sus proveedores, la idea de financiarse no sería tan negativa. Esto porque podría ser el caso de que al no cumplir con las obligaciones a proveedores, en el caso de las empresas inmobiliarias, los proveedores optarían por no seguir otorgando créditos a la empresa y esto detendría las obras y proyectos en curso, y por consiguiente la venta de departamentos, lotes o terrenos se vería afectada. Por todo esto concluimos que, efectivamente, un presupuesto claramente establecido, repercuten en las decisiones de financiamiento.

## **CAPÍTULO VI**

### **DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

#### **6.1 Discusión**

Después de utilizar los instrumentos de recopilación de información adecuados para la investigación "EL CONTROL DE LAS CUENTAS POR PAGAR Y SU REPERCUSION EN EL FLUJO DE CAJA DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO DE LIMA METROPOLITANA EN EL AÑO 2023", se lograron los siguientes hallazgos:

a. Según la opinión de los encuestados, más del 95% consideran que un control apropiado de las cuentas por pagar es fundamental para mantener la estabilidad financiera de las empresas, ya que esta se ve reflejada en la eficaz disponibilidad de los recursos económicos, así como la posibilidad de enfrentarse a situaciones adversas y salir airoso o por lo menos, de no sufrir graves daños. Gracias a que se tiene el respaldo de un control eficiente de cuentas por pagar.

En tal sentido, la presente investigación encuentra semejanzas con la investigación nacional del autor Vizarrés (2019), quien en su investigación menciona y resalta la importancia de una adecuada optimización del control de las cuentas por pagar y cómo esta influye en la toma de decisiones de las empresas; así como las consecuencias que puede traer el no cumplir con ciertas obligaciones que pueden devenir en problemas con proveedores y paralización de la actividad principal de la empresa. Es por eso que tal

investigación es de suma relevancia, ya que nos confirma una relación directa entre las dos variables protagonistas de la presente investigación.

a. Así mismo, más del 95% de los encuestados concluye que, siendo el flujo de caja, uno de los estados financieros más usados por las empresas, que la gran parte de las decisiones tomadas por las empresas depende del estado del flujo de caja; puesto que este estado financiero al reflejar las entradas y salidas de los fondos, permite revisar, anticipar y decidir la salida oportuna de los recursos monetarios. Por ejemplo, si en un periodo específico se tiene que no están habiendo los ingresos suficientes para poder cumplir con las obligaciones a proveedores, se coordina con el personal logístico y este a su vez con los proveedores para poder pactar una fecha más precaria para pagarles; y con lo que se tiene de caja solo cumplir con las obligaciones que quizás tienen mayor importancia o urgencia, como una obligación financiera impostergable o incluso el pago de nóminas.

En tal sentido, la presente investigación encuentra semejanzas con la investigación nacional del autor Castro (2021), la cual afirma que impacta en el flujo de caja una adecuada gestión de las cuentas por pagar, ya que se puede mejorar el estado de flujo de caja de efectivo de las empresas si se tiene una estrategia de pagos, así como una de inversión. Este trabajo de investigación también refleja la relación que nace entre las cuentas por pagar y el flujo de caja. Teniendo en cuenta la relación entre ambas variables; podemos concluir que el tener un óptimo control de cuentas por pagar, mejora y acierta la correcta toma de decisiones para así lograr el objetivo de

una estabilidad financiera, reflejada en el flujo de caja de las empresas en general, no solo del sector inmobiliario.

c. Este hallazgo sugiere que existe una discrepancia en la percepción de los encuestados sobre la importancia o la efectividad de estos dos aspectos. Es posible que los encuestados consideren que el presupuesto es más relevante o que tiene un impacto más significativo en comparación con el financiamiento en el contexto que se está evaluando. Sin embargo, sería necesario realizar un análisis más detallado para comprender las razones detrás de estas diferencias en las percepciones.

d. Es importante destacar que ninguno de los encuestados se encuentra indeciso o indiferente ante ambos indicadores, lo que sugiere que tienen opiniones claras y definidas sobre el tema. Esto puede ser relevante para la toma de decisiones, ya que indica que no hay ambigüedad en las respuestas y que los encuestados tienen una postura clara sobre los temas evaluados.

## **6.2 Conclusiones**

a. **García Mendoza** concluye que, efectivamente, la programación de pagos y los ingresos de las empresas tienen que ir de la mano para así contar con una liquidez que permita a la empresa operar de manera eficiente evitando incumplimientos.

**Quintana Palma** concluye que la programación de pagos sí impacta en los ingresos de las empresas del sector inmobiliario, dado a que, es de

suma importancia conocer cuál será la proyección que tenga la empresa para poder cumplir con sus obligaciones en el tiempo solicitado.

**Ruiz Chambi** concluye que, al existir una programación de pagos, generaría en las empresas una evaluación de los ingresos y de qué manera estos permitirían el cumplimiento de las programaciones. Entonces; si en un momento determinado, no están habiendo demasiados ingresos, implicaría ajustar la programación y a su vez ver la manera de aumentar los ingresos para así poder cumplir con sus obligaciones.

**Serrato More** concluye que los ingresos pueden verse alentadores o no, de acuerdo a cuanto gastan las empresas. Si una empresa tiene una holgada programación de pagos, pero no se apoya de unos ingresos regulares, esto generara que la empresa inmobiliaria se mueva para buscar más ingresos, o reduzca su programación de pagos para acomodarse a sus ingresos percibidos.

b. **Garcia Mendoza** Concluye que la prioridad de pago a los proveedores sí impacta en las obligaciones de las empresas del sector inmobiliario. A causa de que al ser una empresa con ese giro de negocio se necesita trabajar con una cartera de proveedores amplia para el funcionamiento de la misma; por ese motivo, es que se debe dar prioridad a ciertos pagos para no afectar a los proyectos que se encuentran en ejecución.

**Quintana Palma** concluye que la prioridad de pago a los proveedores sí impacta en las obligaciones de las empresas del sector inmobiliario. En el

sector inmobiliario nos damos cuenta que existen cuentas por pagar más constantes que ingresos, dado que, requieren trabajar con distintos proveedores que cuentan con distintas condiciones de pago.

**Ruiz Chambi** concluye que, al existir una prioridad de pagos, significa que se ha evaluado toda una macro de obligaciones que tiene la empresa por cumplir, una más urgente que otra. Y esto implica que las obligaciones que no hayan formado parte de la prioritarias, se tengan que reorganizar y evaluar que tanto puede esperar para poder coordinar con el proveedor.

**Serrato More** concluye que las empresas tienen distintas obligaciones; unas más apremiantes que otras, y que esto es evaluado por las distintas gerencias. Quienes toman las decisiones de acuerdo a su prioridad. En cuanto a los proveedores, definitivamente es una prioridad, que en algunos casos puede significar dejar de cumplir con otras obligaciones también importantes, pero quizás aplazables.

c. **Garcia Mendoza** concluye que cuando una empresa decide la vía de un financiamiento, es porque sus ingresos propios no son suficientes para poder cumplir con el desarrollo de la actividad principal de la entidad. Puesto que los presupuestos generados por gerencia para la ejecución de distintos proyectos, no pueden llegar a ser suficientes, es en ese momento donde se analiza la posibilidad de buscar un financiamiento.

**Quintana Palma** concluye que el presupuesto otorgado por gerencia, ya sea para el cumplimiento de obligaciones con proveedores de proyectos, marketing o administración, puede decidir si la empresa está en la posición

de hacerse de un financiamiento para así poder cumplir con ciertas obligaciones.

**Ruiz Chambi** concluye que se debería reflexionar sobre la priorización. Dado que un mayor número de encuestados se muestra de acuerdo con el indicador independiente, presupuesto, podría ser necesario reflexionar sobre la priorización de recursos y esfuerzos en la gestión y asignación de fondos. Esto implica considerar la importancia percibida del presupuesto por parte de los encuestados y cómo se alinea con las políticas y estrategias organizacionales.

**Serrato More** concluye que los encuestados muestran una clara preferencia por el indicador independiente, presupuesto, sobre el indicador dependiente, financiamiento, y que no hay indecisión entre ellos. Esto sugiere la importancia de enfocar los esfuerzos y recursos en la gestión y optimización del presupuesto en el contexto específico evaluado.

Se concluye que el control de las cuentas por pagar sí repercute en el flujo de caja de las empresas del sector inmobiliario, ya que permite administrar de manera más ordenada y prudente el cumplimiento de ciertas obligaciones importantes para el giro de las empresas, así como las acertadas y estratégicas tomas de decisiones, cuyo fin será poder visualizar al finalizar un saludable y estable flujo de caja. Además de aprovechar al máximo los recursos financieros de las empresas.

### 6.3 Recomendaciones

a. **Garcia Mendoza** recomienda que las empresas inmobiliarias deben ejecutar un informe detallado de todos los pagos y obligaciones que se deben cumplir según el flujo de pago (semanal, quincenal o mensual); para ello, se debe tener en cuenta cual será el ingreso mensual con lo que contará para cubrir sus cuentas por pagar y no afectar sus actividades.

**Quintana Palma** recomienda que las empresas inmobiliarias deben realizar mensualmente su flujo de caja para conocer tanto cuanto serán sus ingresos como egresos y con ello, realizar un reporte financiero que ayudará a obtener un monto aproximado de los costos y gastos que se estima tener.

**Ruiz Chambi** recomienda que en las empresas inmobiliarias podrían agendar, un día a la semana, reuniones entre las áreas de finanzas, tesorería y cobranzas para armar una macro de cuentas por pagar pendientes, y así poder realizar una programación de pagos, siguiendo de un informe de los ingresos por parte de cobranzas para que de un proyectado de los ingresos de los próximos días, y validar con la gerencia de finanzas que la empresa vaya a reponerse rápido después de la programación hecha.

**Serrato More** recomienda al área de cobranzas de las empresas inmobiliarias, tener semanalmente los proyectados de los ingresos para los siguientes días, para que así se vaya elaborando con anticipación una programación de pagos de acuerdo con los fondos anticipados por cobranzas.

b. **García Mendoza** recomienda tomar en cuenta la realización de un cronograma de pagos donde se prioricen los costos y gastos de los proyectos que están en ejecución. También se debe procurar generar con los distintos proveedores créditos, si es posible de 30 días a más, que van a permitir a la empresa poder tener más tiempo de poder cumplir con todas sus obligaciones sin afectar la operatividad de la empresa.

**Quintana Palma** recomienda que el área encargada de los pagos de las empresas del sector inmobiliario debe realizar una reunión mensualmente con el área de logística para conocer cuáles son las obligaciones primordiales que se deben cumplir para no afectar en las actividades de la empresa y, con ello, cumplir con la meta trazada por la organización.

**Ruiz Chambi** recomienda que el área encargada de la generación de la programación de pagos, filtrados por prioridad, coordine directamente con la gerencia de finanzas para validar la urgencia de estos pagos, ya que puede ser el caso de que haya otras obligaciones impostergables; ya sea financieras, tributarias o incluso de cumplimiento de nóminas a trabajadores.

**Serrato More** recomienda que cuando gerencia valida la prioridad que se tiene de pagarle a ciertos proveedores en un día determinado, esta deberá coordinar con el área de tesorería para que en conjunto revisen el flujo de caja y la prioridad de pagos no interfiera con otras obligaciones también importantes o en algunos casos impostergables.

d. **García Mendoza** recomienda que se deben buscar distintas formas de financiamiento que se acoplen a las necesidades de la empresa sin verse afectada con los gastos que traen consigo estos. Al tener varias opciones, esto ayudará a poder elegir el mejor financiamiento en el momento que lo requiera la empresa. Un ejemplo sería el financiamiento del factoring, donde se buscaría una entidad que cobre una comisión más baja que las otras, ayudando a tener liquidez a la empresa sin la necesidad de incurrir en gastos elevados.

**Quintana Palma** recomienda que se debe realizar una reunión con todas las áreas (tesorería, logística, contabilidad, entre otras) para coordinar un presupuesto que se elevará a gerencia para que este lo utilice para tomar la mejor decisión de cuál será el financiamiento adecuado para poder cubrir con todas las necesidades que tenga la empresa en el momento que esta necesite.

**Ruiz Chambi** recomienda que las empresas inmobiliarias deben investigar las razones detrás de las preferencias; ya que, es muy importante comprender por qué los encuestados muestran una preferencia tan marcada por el indicador independiente, presupuesto, sobre el indicador dependiente, financiamiento. Se podrían realizar estudios adicionales, como entrevistas cualitativas o grupos focales, para explorar las razones subyacentes detrás de estas diferencias de percepción.

**Serrato More** recomienda que también se puede evaluar la efectividad de los programas de financiamiento: si el indicador dependiente, financiamiento, no está recibiendo el mismo nivel de apoyo que el indicador

independiente, presupuesto, puede ser útil evaluar la efectividad de los programas de financiamiento existentes. Esto podría implicar revisar los criterios de elegibilidad, los procesos de solicitud y la transparencia en la asignación de fondos. Considerar que la comunicación y educación es posible que algunos encuestados no comprendan completamente la importancia o el impacto del indicador dependiente, financiamiento. Por lo tanto, se podría implementar una estrategia de comunicación y educación para explicar la relevancia de ambos indicadores y cómo están interrelacionados en el contexto específico.

Las empresas del sector inmobiliario deben saber que una de sus obligaciones más importantes es el cumplimiento con sus proveedores; ya que, de haber retrasos en el pago a estos, podría conllevar a que dejen de proveer materiales o perder el crédito otorgado inicialmente, lo cual retrasaría los proyectos y por lo tanto la venta de inmuebles se vería retrasada y afectada. Puesto que además se tienen otras obligaciones también importantes; como el pago de nóminas, obligaciones financieras, obligaciones con accionistas y obligaciones tributarias entre otras. Una coordinación adecuada entre las áreas fundamentales como lo son finanzas, contabilidad, tesorería y logística se reflejaría en un control de cuentas por pagar que conste de programaciones y presupuestos adecuados para poder llevar un orden, y que se vea reflejado en su flujo de caja, la estabilidad financiera deseada por las empresas.

## REFERENCIAS

- ¿Como se encuentra el sector inmobiliario y que espera a futuro? (2021). Gestión. <https://gestion.pe/blog/te-lo-cuento-facil/2021/07/como-se-encuentra-el-sector-inmobiliario-y-que-se-espera-a-futuro.html?ref=ges>
- Akoto, Awunyo, Lawer(2013) Ciclo de conversión de efectivo : una herramienta esencial para la evaluación financiera de la empresa. <https://www.studocu.com/es-mx/document/universidad-simon-bolivar-mexico/finanzas-de-corto-plazo/lectura-complementaria-ciclo-de-conversion-de-efectivo-una-herramienta-escencial-para-la-evaluacion-financiera-de-la-empresa/51080131>
- Alcarria, J (2009). *Contabilidad financiera I*. Publicación de la Universidad Jaume I.
- Alvarado,R.(1999) significa que la empresa no cumple con los términos estipulados y puede deteriorar la capacidad de su financiamiento con sus proveedores [https://ve.scielo.org/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1315-99842009000400009](https://ve.scielo.org/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1315-99842009000400009)
- Araya, S. (2022). Control de cuentas por pagar: las herramientas clave para hacerlo. Nubox. <https://blog.nubox.com/empresas/control-de-cuentas-por-pagar>
- Barboza (2016) y Guzmán (2006) Propuesta de un modelo para la valoración financiera del patrimonio de la empresa Intesoft S.A. <https://www.kerwa.ucr.ac.cr/server/api/core/bitstreams/0e3f655a-17e4-405a-be32-c3ef1c15b2be/content>
- Bea, T. , Muñoz, S. y Sanchez, L. (2023, 30 de enero). Gestión del financiamiento a través de aplicación del método de rentabilidades. <https://www.redalyc.org/journal/1815/181574471002/181574471002.pdf>
- Bravo, D. y Polo, M. (2021) Flujo de caja para la toma de decisiones financieras a corto plazo en el sector manufacturero del Canton Cuenca. <https://dspace.uazuay.edu.ec/bitstream/datos/10583/1/16172.pdf>

- Cardozo, E (2018). Procedimientos de control para las cuentas por pagar en la empresa Rexxa Group SAS. [https://repository.uniminuto.edu/bitstream/10656/7358/1/UVDTCP\\_CardozoMorenoElianaPatricia\\_2018.pdf](https://repository.uniminuto.edu/bitstream/10656/7358/1/UVDTCP_CardozoMorenoElianaPatricia_2018.pdf)
- Castro Miranda, A. M. (2021). La gestión de cuentas por pagar - proveedores y su incidencia en el flujo de caja en una empresa forestal del distrito de Isidro, 2020. <https://repositorio.autonoma.edu.pe/handle/20.500.13067/1232>
- Chipax (2022). ¿Que son las cuentas por pagar y como se clasifican? Recuperado de: <https://www.chipax.com/blog/cuentas-por-pagar/>
- Cuesta, C., & Vásquez, L. (2021). Gestión del flujo de caja en situaciones de crisis. CIENCIAMATRIA, 7(2), 479-507. <https://doi.org/10.35381/cm.v7i2.519>
- Effio, F. (2013) Como elaborar un flujo de caja. Asesor Empresarial. 11. 30 Pág. [COMO ELABORAR UN FLUJO DE CAJA.pdf](#)
- Escobar, G. (2014),Flujos de efectivo y entorno económico en las empresas de servicios de Risaralda, 2002-2011. <https://dspace.uazuay.edu.ec/bitstream/datos/10583/1/16172.pdf>
- ESIS Business & Marketing School. Flujo de caja: que es, tipos y cómo calcularlo. <https://www.esic.edu/rethink/business/flujo-de-caja-que-es-como-calcularlo-c>
- Faster Capital (2024). Excedente de efectivo maximizar el exceso de flujo de efectivo para el crecimiento empresarial. <https://fastercapital.com/es/contenido/Excedente-de-efectivo--maximizar-el-exceso-de-flujo-de-efectivo-para-el-crecimiento-empresarial.html#:~:text=Un%20excedente%20de%20efectivo%20es,comerciales%20y%20aumentar%20sus%20resultados>
- Fundeu Rae (2022). Repercutir uso adecuado. <https://www.fundeu.es/recomendacion/repercutir-uso->

[adecuado/#:~:text=Seg%C3%BAAn%20el%20Diccionario%20de%20la,%2C%20ca  
usar%20efecto%20en%20otra](#)

- Granizo, R. (2020) Incidencia de las cuentas por pagar en los Estados Financieros de las empresas del sector plástico de la ciudad de Guayaquil [Tesis de Maestría]. Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil. [Repositorio Digital ULVR: Incidencia de las cuentas por pagar en los estados financieros de las empresas del sector plástico de la ciudad de Guayaquil TM-ULVR-0221.pdf](#)
- Martínez, A. y Suárez, A. (2019). La integración de las finanzas al flujo logístico. Aplicación: proceso de alimentación. Ingeniería Industrial, 40(1), 97 - 108. Obtenido de [16172.pdf \(uazuay.edu.ec\)](#)
- Ministerio de Economía y Finanzas. (2021). Norma Internacional de Contabilidad 7. Estado Flujo de Efectivo: [https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta\\_public/con\\_nor\\_co/nic/ES\\_GVT\\_2021\\_NIC07.pdf](https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_public/con_nor_co/nic/ES_GVT_2021_NIC07.pdf)
- Ortiz, H. y Ortiz, D. (2018), *Flujo de caja y proyecciones financieras con análisis de riesgo* 3° edición. Universidad Externado de Colombia. [https://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=UFywDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=IA21&dq=FLUJO+DE+CAJA&ots=fiFInvZ88u&sig=tb5y2\\_ak-WYXbGC-lyCW\\_cRd1w#v=onepage&q&f=false](https://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=UFywDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=IA21&dq=FLUJO+DE+CAJA&ots=fiFInvZ88u&sig=tb5y2_ak-WYXbGC-lyCW_cRd1w#v=onepage&q&f=false)
- Paredes, E. , Velasco, M. (s.f). Contabilidad III. Universidad de Pamplona - Facultad de estudios a distancia.
- Rivas, M. (2017) El flujo de caja enfocado a la optimización del manejo de las cuentas por pagar a proveedores [T-ULVR-0545.pdf](#)
- Sector inmobiliario: conoce cuales son los problemas más reportados por los consumidores (2022). La República.

<https://larepublica.pe/economia/2022/05/29/sector-inmobiliario-conoce-cuales-son-los-problemas-mas-reportados-por-los-consumidores>

- Tovar, P. y Zapata, P. (2022). El control de las cuentas por pagar y su impacto en la gestión de tesorería de las empresas procesadoras de pagos digitales en el distrito de Miraflores año 2020.  
[https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/11426/tovar\\_gpg-zapata\\_cpyl.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/11426/tovar_gpg-zapata_cpyl.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

# ANEXO N°01: MATRIZ DE CONSISTENCIA

TEMA: “EL CONTROL DE CUENTAS POR PAGAR Y SU REPERCUSIÓN EN EL FLUJO DE CAJA DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO DE LIMA METROPOLITANA EN EL AÑO 2023”

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	OPERACIONALIZACIÓN		METODOLOGÍA
			VARIABLES	INDICADORES	
<p><b>Problema General:</b></p> <p>¿De qué manera el control de cuentas por pagar repercute en el flujo de caja de las empresas del sector inmobiliario de lima metropolitana en el año 2023?</p> <p><b>Problemas Específicos:</b></p> <p>a. ¿De qué manera la programación de pagos repercute en los ingresos de las empresas del sector inmobiliario?</p> <p>b. ¿De qué manera la prioridad de pagos a proveedores repercute en las obligaciones en las empresas del sector inmobiliario?</p> <p>c. ¿De qué manera el manejo del presupuesto impacta en el financiamiento de las empresas del sector inmobiliario?</p>	<p><b>Objetivo General:</b></p> <p>Determinar de qué manera el control de cuentas por pagar repercute en el flujo de caja de las empresas del sector inmobiliario de Lima metropolitana en el año 2023.</p> <p><b>Objetivos Específicos</b></p> <p>a. Demostrar como la programación de pagos impacta en los ingresos de las empresas del sector inmobiliario</p> <p>b. Establecer de que manera la prioridad de pagos de proveedores repercute en las obligaciones en las empresas del sector inmobiliario</p> <p>c. Evaluar de qué manera el presupuesto impacta en el financiamiento de las empresas del sector inmobiliario.</p>	<p><b>Hipótesis General:</b></p> <p>El control de cuentas por pagar repercute en el flujo de caja de las empresas del sector inmobiliario de lima metropolitana en el año 2023.</p> <p><b>Hipótesis Secundarias</b></p> <p>a. La programación de pagos impacta en los ingresos de las empresas del sector inmobiliario.</p> <p>b. La prioridad de pago de proveedores impacta en las obligaciones de las empresas del sector inmobiliario.</p> <p>c. El presupuesto impacta en las decisiones de financiamientos de las empresas del sector inmobiliario.</p>	<p><b>X. Control de cuentas por pagar</b></p>	<p>X1. Programación de pagos</p> <p>X2. Prioridad de pago de proveedores</p> <p>X3. Presupuesto</p>	<p><b>1. Tipo de Investigación</b> Aplicada</p> <p><b>2. Nivel de investigación</b> Descriptivo-Correlacional y Explicativo</p>
			<p><b>Y. Flujo de caja</b></p>	<p>Y1. Ingresos</p> <p>Y2. Obligaciones</p> <p>Y3. Financiamiento</p>	<p><b>3. Técnicas de Recolección de Datos</b> Encuesta</p> <p><b>4. Instrumentos de Recolección de Datos</b> Cuestionario</p>

## ANEXO N°02: ENCUESTA

La técnica de la encuesta, está orientada a buscar información de interés sobre el tema “**EL CONTROL DE LAS CUENTAS POR PAGAR Y SU REPERCUSIÓN EN EL FLUJO DE CAJA DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO DE LIMA METROPOLITANA EN EL AÑO 2023**”, al respecto, se pide elegir la alternativa que considere correcta, en las preguntas que a continuación se acompaña, su aporte será de mucho interés en este trabajo de investigación. Se agradece su participación:

### VARIABLE INDEPENDIENTE (X): CONTROL DE CUENTAS POR PAGAR

#### X. CONTROL DE CUENTAS POR PAGAR

¿Usted cree que un control apropiado de las cuentas por pagar es fundamental para mantener la estabilidad financiera de las empresas?

- a) Totalmente de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) Indiferente
- d) En desacuerdo
- e) Totalmente en desacuerdo

#### X1. PROGRAMACIÓN DE PAGOS

X1.1 ¿Considera usted que la programación de pagos depende de un actualizado reporte de cuentas por pagar?

- a) Definitivamente sí

- b) Probablemente sí
- c) Indeciso
- d) Probablemente no
- e) Definitivamente no

X1.2 ¿Cree usted que la programación de pagos tiene relación directa con las decisiones de gerencia?

- a) Definitivamente sí
- b) Probablemente sí
- c) Indeciso
- d) Probablemente no
- e) Definitivamente no

## **X2. PRIORIDAD DE PAGOS DE PROVEEDORES**

X.2.1 ¿Cree usted que la prioridad de pagos de proveedores se debe a la necesidad de nuevos pedidos?

- a) Totalmente de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) Indiferente
- d) En desacuerdo
- e) Totalmente en desacuerdo

X2.2 ¿Usted cree que la prioridad de pagos de proveedores es establecida obligatoriamente después de la coordinación de personal logístico con los proveedores?

- a) Definitivamente sí
- b) Probablemente sí
- c) Indeciso
- d) Probablemente no
- e) Definitivamente no

### X3. PRESUPUESTO

X3.1 Teniendo en cuenta que el presupuesto es importante para la toma de decisiones. ¿El cálculo del índice de rotación de cuentas por pagar favorece a la preparación de un presupuesto más acertado?

- a) Definitivamente sí
- b) Probablemente sí
- c) Indeciso
- d) Probablemente no
- e) Definitivamente no

X3.2 ¿Considera usted que el presupuesto es beneficioso para administrar correctamente los ingresos del mes?

- a) Totalmente de acuerdo

- b) De acuerdo
- c) Indiferente
- d) En desacuerdo
- e) Totalmente en desacuerdo

**VARIABLE DEPENDIENTE (Y): FLUJO DE CAJA**

**Y. FLUJO DE CAJA**

Y. Siendo el flujo de caja uno de los estados financieros comúnmente más usados en los distintos rubros de empresas. ¿Considera usted que la gran parte de decisiones tomadas por la empresa depende del estado de flujo de caja?

- a) Totalmente de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) Indiferente
- d) En desacuerdo
- e) Totalmente en desacuerdo

**Y1. INGRESOS**

Y1.1 ¿Cree usted que los ingresos de las empresas inmobiliarias provienen solamente de los ingresos por ventas?

- a) Definitivamente sí
- b) Probablemente sí

c) Indeciso ( )

d) Probablemente no ( )

e) Definitivamente no ( )

Y1.2 ¿Considera usted que los ingresos de las empresas inmobiliarias se deben, en su mayoría, a que ofrecen un incentivo por comisiones al personal de ventas generando en estos una mayor motivación?

a) Totalmente de acuerdo ( )

b) De acuerdo ( )

c) Indiferente ( )

d) En desacuerdo ( )

e) Totalmente en desacuerdo ( )

## Y2. OBLIGACIONES

Y2.1 ¿Considera usted que la mayoría de las obligaciones que tiene la empresa son a corto plazo?

a) Definitivamente sí ( )

b) Probablemente sí ( )

c) Indeciso ( )

d) Probablemente no ( )

e) Definitivamente no ( )

Y2.2 ¿Considera usted que la mayoría de las obligaciones que tiene la empresa son a mediano plazo?

a) Definitivamente sí

b) Probablemente sí

c) Indeciso

d) Probablemente no

e) Definitivamente no

### Y3. FINANCIAMIENTO

Y3.1 ¿Considera usted que el apalancamiento financiero es el tipo de financiamiento más empleado en las empresas inmobiliarias?

a) Totalmente de acuerdo

b) De acuerdo

c) Indiferente

d) En desacuerdo

e) Totalmente en desacuerdo

Y3.2 ¿Considera que el financiamiento surge debido a una necesidad de inversión en nuevos proyectos?

a) Totalmente de acuerdo

b) De acuerdo

c) Indiferente ( )

d) En desacuerdo ( )

e) Totalmente en desacuerdo ( )

### ANEXO N°03: ALFA DE CRONBACH

N°	VARX	X11	X12	X21	X22	X31	X32	VARY	Y11	Y12	Y21	Y22	Y31	Y32	TOTAL
1	4	5	4	4	3	4	5	5	4	5	4	3	5	5	60
2	5	5	5	4	4	5	5	4	5	4	4	4	4	5	63
3	4	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	4	56
4	4	5	4	4	4	3	5	4	4	4	2	2	3	4	52
5	5	5	5	3	2	5	5	5	2	4	4	4	4	4	57
6	4	2	4	2	4	2	4	5	5	2	4	4	4	5	51
7	5	5	5	4	5	5	5	4	4	5	3	4	5	5	64
8	5	5	5	5	5	4	5	5	4	4	5	2	5	5	64
9	5	4	4	4	4	4	5	4	4	4	4	3	4	4	57
10	5	5	4	4	4	4	4	4	5	4	4	4	5	4	60
11	5	5	5	4	4	4	5	4	4	4	4	4	4	4	60
12	5	4	4	4	5	5	5	4	2	4	2	4	4	4	56
13	4	5	3	4	3	5	5	2	2	4	4	2	4	2	49
14	5	5	5	5	3	5	5	5	4	3	4	2	2	5	58
15	5	5	4	4	3	4	4	4	3	4	5	1	4	4	54
16	4	5	4	5	5	5	4	5	4	5	4	5	5	5	65
17	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	70
18	5	4	3	4	3	4	4	4	2	4	4	3	4	4	52
19	4	5	5	5	3	5	5	4	2	5	3	4	4	4	58
20	5	5	4	4	3	4	5	2	4	4	2	4	4	5	55
21	3	4	4	4	4	5	5	4	5	5	5	5	4	5	62
22	5	4	5	5	5	4	5	4	5	4	5	4	4	4	63
23	5	5	5	4	4	4	4	5	3	5	3	5	4	5	61
24	5	5	4	5	4	5	5	4	5	5	4	1	4	5	61
25	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	70
26	4	4	4	4	4	4	3	5	4	4	4	4	4	3	55
27	5	4	5	4	5	4	5	4	5	5	5	3	5	5	64
28	4	4	4	4	3	4	4	4	4	5	5	3	5	4	57
29	4	5	4	5	4	5	4	5	5	5	4	2	5	5	62
30	4	5	4	5	4	5	5	4	5	5	3	3	4	4	60
31	4	5	5	4	5	4	5	4	5	5	5	3	4	5	63
32	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	68
33	4	5	4	4	5	5	4	5	4	5	5	3	5	4	62
34	5	4	5	5	5	5	4	4	4	5	5	4	5	5	65
35	5	5	4	5	4	5	5	4	3	4	4	2	3	4	57
36	4	4	5	4	4	5	4	4	4	5	5	4	4	4	60
37	5	4	5	3	5	5	4	4	5	5	5	4	5	5	64
38	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5	4	4	5	4	65
39	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4	3	4	3	5	57
40	5	4	5	4	5	4	5	4	4	5	5	4	3	4	61
41	5	5	5	2	5	5	4	5	5	5	1	1	4	5	57
42	5	5	4	3	4	5	5	5	4	4	2	4	4	5	59
43	4	4	2	5	4	4	4	4	4	3	2	2	3	4	49
44	4	5	1	1	1	1	4	4	5	4	1	2	4	4	41
45	3	2	2	2	2	3	2	4	2	2	1	1	5	2	33
VAR	0.346	0.527	0.825	0.882	0.931	0.734	0.437	0.473	0.998	0.598	1.482	1.409	0.559	0.559	10.761

Para obtener el alfa de Cronbach se determinó lo siguiente:

$\sum S_i^2 =$  Varianza del número de ítems

$$\sum S_i^2 = 0.346 + 0.527 + 0.825 + 0.882 + 0.931 + 0.734 + 0.437 + 0.473 + 0.998 + 0.598 + 1.482 + 1.409 + 0.559 + 0.559 = 10.761$$

$$\sum S_i^2 = 10.761$$

$S_t^2 =$  Varianza total de valores observados

$$S_t^2 = \text{VAR.S (60 + 63 + 56 + ... + 33)}$$

$$S_t^2 = 47.25$$

**K = 14** (14 preguntas)

Reemplazando los datos obtenidos, procedemos a reemplazarlos en la siguiente fórmula para calcular el alfa de Cronbach.

$$\alpha = \frac{K}{K - 1} \left[ 1 - \frac{\sum_{i=1}^k S_i^2}{S_t^2} \right]$$

$$\alpha = \frac{14}{14 - 1} \left[ 1 - \frac{10.761}{47.245} \right]$$

$$\alpha = 0.832$$

## ANEXO N°04: Tabla Chi-cuadrado

### TABLA 3-Distribución Chi Cuadrado $\chi^2$

P = Probabilidad de encontrar un valor mayor o igual que el chi cuadrado tabulado, v = Grados de Libertad

v/p	0,001	0,0025	0,005	0,01	0,025	0,05	0,1	0,15	0,2	0,25	0,3	0,35	0,4	0,45	0,5
1	10,8274	9,1404	7,8794	6,6349	5,0239	3,8415	2,7055	2,0722	1,6424	1,3233	1,0742	0,8735	0,7083	0,5707	0,4549
2	13,8150	11,9827	10,5965	9,2104	7,3778	5,9915	4,6052	3,7942	3,2189	2,7726	2,4079	2,0996	1,8326	1,5970	1,3863
3	16,2660	14,3202	12,8381	11,3449	9,3484	7,8147	6,2514	5,3170	4,6416	4,1053	3,6649	3,2831	2,9462	2,6430	2,3660
4	18,4662	16,4238	14,8602	13,2767	11,1433	9,4877	7,7794	6,7449	5,9886	5,3853	4,8784	4,4377	4,0446	3,6871	3,3567
5	20,5147	18,3854	16,7496	15,0863	12,8325	11,0705	9,2363	8,1152	7,2893	6,6257	6,0644	5,5731	5,1319	4,7278	4,3515
6	22,4575	20,2491	18,5475	16,8119	14,4494	12,5916	10,6446	9,4461	8,5581	7,8408	7,2311	6,6948	6,2108	5,7652	5,3481
7	24,3213	22,0402	20,2777	18,4753	16,0128	14,0671	12,0170	10,7479	9,8032	9,0371	8,3834	7,8061	7,2832	6,8000	6,3458
8	26,1239	23,7742	21,9549	20,0902	17,5345	15,5073	13,3616	12,0271	11,0301	10,2189	9,5245	8,9094	8,3505	7,8325	7,3441
9	27,8767	25,4625	23,5893	21,6660	19,0228	16,9190	14,6837	13,2880	12,2421	11,3887	10,6564	10,0060	9,4136	8,8632	8,3428
10	29,5879	27,1119	25,1881	23,2093	20,4832	18,3070	15,9872	14,5339	13,4420	12,5489	11,7807	11,0971	10,4732	9,8922	9,3418
11	31,2635	28,7291	26,7569	24,7250	21,9200	19,6752	17,2750	15,7671	14,6314	13,7007	12,8987	12,1836	11,5298	10,9199	10,3410
12	32,9092	30,3182	28,2997	26,2170	23,3367	21,0261	18,5493	16,9893	15,8120	14,8454	14,0111	13,2661	12,5838	11,9463	11,3403
13	34,5274	31,8830	29,8193	27,6882	24,7356	22,3620	19,8119	18,2020	16,9848	15,9839	15,1187	14,3451	13,6356	12,9717	12,3398
14	36,1239	33,4262	31,3194	29,1412	26,1189	23,6848	21,0641	19,4062	18,1508	17,1169	16,2221	15,4209	14,6853	13,9961	13,3393
15	37,6978	34,9494	32,8015	30,5780	27,4884	24,9958	22,3071	20,6030	19,3107	18,2451	17,3217	16,4940	15,7332	15,0197	14,3389
16	39,2518	36,4555	34,2671	31,9999	28,8453	26,2962	23,5418	21,7931	20,4651	19,3689	18,4179	17,5646	16,7795	16,0425	15,3385
17	40,7911	37,9462	35,7184	33,4087	30,1910	27,5871	24,7690	22,9770	21,6146	20,4887	19,5110	18,6330	17,8244	17,0646	16,3382
18	42,3119	39,4220	37,1564	34,8052	31,5264	28,8693	25,9894	24,1555	22,7595	21,6049	20,6014	19,6993	18,8679	18,0860	17,3379
19	43,8194	40,8847	38,5821	36,1908	32,8523	30,1435	27,2036	25,3289	23,9004	22,7178	21,6891	20,7638	19,9102	19,1069	18,3376
20	45,3142	42,3358	39,9969	37,5663	34,1696	31,4104	28,4120	26,4976	25,0375	23,8277	22,7745	21,8265	20,9514	20,1272	19,3374
21	46,7963	43,7749	41,4009	38,9322	35,4789	32,6706	29,6151	27,6620	26,1711	24,9348	23,8578	22,8876	21,9915	21,1470	20,3372
22	48,2676	45,2041	42,7957	40,2894	36,7807	33,9245	30,8133	28,8224	27,3015	26,0393	24,9390	23,9473	23,0307	22,1663	21,3370
23	49,7276	46,6231	44,1814	41,6383	38,0756	35,1725	32,0069	29,9792	28,4288	27,1413	26,0184	25,0055	24,0689	23,1852	22,3369
24	51,1790	48,0336	45,5584	42,9798	39,3641	36,4150	33,1962	31,1325	29,5533	28,2412	27,0960	26,0625	25,1064	24,2037	23,3367
25	52,6187	49,4351	46,9280	44,3140	40,6465	37,6525	34,3816	32,2825	30,6752	29,3388	28,1719	27,1183	26,1430	25,2218	24,3366
26	54,0511	50,8291	48,2898	45,6416	41,9231	38,8851	35,5632	33,4295	31,7946	30,4346	29,2463	28,1730	27,1789	26,2395	25,3365
27	55,4751	52,2152	49,6450	46,9628	43,1945	40,1133	36,7412	34,5736	32,9117	31,5284	30,3193	29,2266	28,2141	27,2569	26,3363
28	56,8918	53,5939	50,9936	48,2782	44,4608	41,3372	37,9159	35,7150	34,0266	32,6205	31,3909	30,2791	29,2486	28,2740	27,3362
29	58,3006	54,9662	52,3355	49,5878	45,7223	42,5569	39,0875	36,8538	35,1394	33,7109	32,4612	31,3308	30,2825	29,2908	28,3361