

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

**LA INVERSIÓN DE EXCEDENTES DE LIQUIDEZ Y SU  
INFLUENCIA EN LAS PROYECCIONES DE RENTABILIDAD  
DE LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS EN LIMA  
METROPOLITANA PERIODO 2020–2021**

PRESENTADA POR

**ALLISON KUENNEN ALEXANDRA JACINTO MURILLO  
FLORITA BETZABE MEZA HILARES**

ASESOR

**CRISTIAN ALBERTO YONG CASTAÑEDA**

TESIS

PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE CONTADOR PÚBLICO

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

INFORMACIÓN FINANCIERA Y TOMA DE DECISIONES

LIMA – PERÚ  
2022



**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**

**LA INVERSIÓN DE EXCEDENTES DE LIQUIDEZ Y SU INFLUENCIA  
EN LAS PROYECCIONES DE RENTABILIDAD DE LAS EMPRESAS  
INMOBILIARIAS EN LIMA METROPOLITANA PERIODO 2020–2021**

**PRESENTADO POR**

**ALLISON KUENNEN ALEXANDRA JACINTO MURILLO  
FLORITA BETZABE MEZA HILARES**

**ASESOR**

**DR. CRISTIAN ALBERTO YONG CASTAÑEDA**

**TESIS**

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

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN**

**INFORMACIÓN FINANCIERA Y TOMA DE DECISIONES**

**LIMA - PERÚ**

**2022**

**LA INVERSIÓN DE EXCEDENTES DE LIQUIDEZ Y SU INFLUENCIA EN LAS  
PROYECCIONES DE RENTABILIDAD DE LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS  
EN LIMA METROPOLITANA PERIODO 2020–2021**

## **ASESOR Y MIEMBROS DEL JURADO**

### **ASESOR:**

Dr. YONG CASTAÑEDA CRISTIAN ALBERTO

### **MIEMBROS DEL JURADO:**

#### **PRESIDENTE:**

Dr. JUAN AMADEO ALVA GÓMEZ

#### **SECRETARIA:**

Dra. MARIA EUGENIA VÁSQUEZ GIL

#### **MIEMBRO DE JURADO:**

Dr. SABINO TALLA RAMOS

## **DEDICATORIA**

A Dios y a nuestras familias.

## **AGRADECIMIENTO**

A la Universidad de San Martín de Porres.

## ÍNDICE

<b>PORTADA</b>	<b>i</b>
<b>TÍTULO</b>	<b>ii</b>
<b>DEDICATORIA</b>	<b>iii</b>
<b>AGRADECIMIENTO</b>	<b>iv</b>
<b>ÍNDICE</b>	<b>v</b>
<b>ÍNDICE DE TABLAS</b>	<b>viii</b>
<b>ÍNDICE DE FIGURAS</b>	<b>ix</b>
<b>RESUMEN</b>	<b>x</b>
<b>ABSTRACT</b>	<b>xi</b>
<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>xii</b>
<b>CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA</b>	<b>14</b>
1.1 Descripción de La Realidad Problemática.	14
1.1.1 Delimitaciones de la Investigación	17
1.1.2 Delimitación Espacial	17
1.1.3 Delimitación Temporal	17
1.1.4 Delimitación Social	17
1.1.5 Delimitación Conceptual	17
1.2 Formulación del Problema	18
1.2.1 Problema General	18
1.2.2 Problemas Específicos	18
1.3 Objetivos de la Investigación	19
1.3.1 Objetivo General	19
1.3.2 Objetivos Específicos	19
1.4 Justificación de la Investigación	20
1.4.1 Importancia	20
1.4.2 Viabilidad de la Investigación	20
1.5 Limitaciones	21



<b>CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO</b>	<b>22</b>
2.1 Antecedentes de la Investigación	22
2.1.1 Antecedentes Nacionales	22
2.1.2 Antecedentes Internacionales	24
2.2 Bases Teóricas	27
2.2.1 Excedentes de Liquidez	27
2.2.1.1 Flujo De Caja de Tesorería	27
2.2.1.2 Liquidez Corriente	28
2.2.1.3 Solidez Financiera	29
2.2.2 Proyecciones De Rentabilidad	29
2.2.2.1 Rentabilidad Financiera	30
2.2.2.2 Rentabilidad Económica	30
2.2.2.3 Rentabilidad de Proyectos	31
2.3 Definición de Términos Básicos	31
<b>CAPÍTULO III: HIPÓTESIS Y VARIABLES</b>	<b>34</b>
3.1. Formulación de Hipótesis	34
3.1.1 Hipótesis General	34
3.1.2 Hipótesis Específicas	34
3.2. Operacionalización de Variables	35
3.2.1 Variable Independiente	35
3.2.2 Variable Dependiente	36
<b>CAPÍTULO IV: METODOLOGÍA</b>	<b>37</b>
4.1. Diseño Metodológico	37
4.1.1 Tipo de Investigación	37
4.1.2 Estrategias o Procedimientos de Contrastación de Hipótesis	37
4.2. Población y Muestra	39

4.2.1 Población	39
4.2.2 Muestra	39
4.3. Técnicas de Recolección de Datos	40
4.3.1 Descripción de los Métodos, Técnicas e Instrumentos.	40
4.3.2 Procedimiento de Comprobación de La Validez y Confiabilidad de los Instrumentos.	40
4.4. Técnicas para el Procesamiento de La Información	41
4.5. Aspectos Éticos	41
<b>CAPÍTULO V: RESULTADOS</b>	<b>42</b>
5.1 Presentación	42
5.2 Interpretación de Resultados	42
5.3 Contrastación de hipótesis	71
<b>CAPÍTULO VI: DISCUSIÓN CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b>	<b>82</b>
6.1 Discusión	82
6.2 Conclusiones	83
6.3 Recomendaciones	84
<b>FUENTES DE INFORMACIÓN</b>	<b>88</b>
<b>ANEXOS</b>	<b>93</b>
<b>ANEXO 1. MATRIZ DE CONSISTENCIA</b>	<b>93</b>
<b>ANEZO 2. ENCUESTA</b>	<b>94</b>

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Operacionalización de la variable independiente: Excedentes de liquidez	36
Tabla 2. Operacionalización de la variable dependiente: Proyecciones de rentabilidad	37
Tabla 3. Impacto en el flujo de caja si se realiza un óptimo reporte de inversión de las empresas inmobiliarias.	44
Tabla 4. Análisis del flujo operativo que incide en los resultados del efectivo	46
Tabla 5. Disponibilidad de liquidez en las inversiones financieras	48
Tabla 6. Ratio de capital de trabajo como indicador del nivel de liquidez corriente	50
Tabla 7. Nivel del riesgo en el flujo de activos generando solidez financiera	52
Tabla 8. Activos líquidos en la solidez financiera de las empresas inmobiliarias	54
Tabla 9. Impacto en el flujo de caja si se realiza un óptimo reporte de inversión de las empresas inmobiliarias	56
Tabla 10. Contribución marginal sobre los productos de inversión	58
Tabla 11. EBITDA como indicador de rentabilidad de las empresas inmobiliarias	60
Tabla 12. KRI'S en el nivel de riesgo de las empresas inmobiliarias	62
Tabla 13. KPI'S en la toma de decisiones de las empresas inmobiliarias	64
Tabla 14. Análisis de mercado sobre las proyecciones financieras de las empresas inmobiliarias	66
Tabla 15. Estados de resultados en la toma de decisiones en las proyecciones financieras de las empresas inmobiliarias	68
Tabla 16. Análisis de las proyecciones de rentabilidad sobre los resultados económicos y financieros de las empresas inmobiliarias	70
Tabla 17. Las inversiones de los excedentes de liquidez inciden en las proyecciones de rentabilidad de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana.	73

Tabla 18. Los flujos de caja de tesorería influyen en la rentabilidad de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana.	76
Tabla 19. La liquidez corriente incide en el nivel de riesgo de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana.	78
Tabla 20. La solidez financiera incide en las proyecciones financieras de las empresas inmobiliarias de Lima Metropolitana.	81

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Saldos de flujo de efectivo de empresas inmobiliarias que cotizan en la BLV.	15
Figura 2. Gráfica de la Chi cuadrado con zona de aceptación de hipótesis y de rechazo de hipótesis.	39
Figura 3. Impacto en el flujo de caja si se realiza un óptimo reporte de inversión de las empresas inmobiliarias.	44
Figura 4. Análisis del flujo operativo que incide en los resultados del efectivo	46
Figura 5. Disponibilidad de liquidez en las inversiones financieras	48
Figura 6. Ratio de capital de trabajo como indicador del nivel de liquidez corriente	50
Figura 7. Nivel del riesgo en el flujo de activos generando solidez financiera	52
Figura 8. Activos líquidos en la solidez financiera de las empresas inmobiliarias	54
Figura 9. Impacto en el flujo de caja si se realiza un óptimo reporte de inversión de las empresas inmobiliarias.	56
Figura 10. Contribución marginal sobre los productos de inversión	58
Figura 11. EBITDA como indicador de rentabilidad de las empresas inmobiliarias	60
Figura 12. KRI'S en el nivel de riesgo de las empresas inmobiliarias	62
Figura 13. KPI'S en la toma de decisiones de las empresas inmobiliarias	64
Figura 14. Análisis de mercado sobre las proyecciones financieras de las empresas inmobiliarias	66
Figura 15. Estados de resultados en la toma de decisiones en las proyecciones financieras de las empresas inmobiliarias	68
Figura 16. Análisis de las proyecciones de rentabilidad sobre los resultados económicos y financieros de las empresas inmobiliarias	70

## RESUMEN

En la investigación se ha desarrollado un tema de importancia y actualidad, dado que la economía se encuentra más vulnerable que hace 10 años; en efecto, varias empresas se han visto en la necesidad de adecuarse a las nuevas necesidades, esto ha conllevado que las empresas inmobiliarias de Lima Metropolitana, buscaran adaptarse al mercado y de este modo los ingresos no se vieran afectados.

Ante este entorno económico, en la investigación se planteó como objetivo identificar el impacto que produce las inversiones de los excedentes de liquidez en las proyecciones de rentabilidad de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana en el periodo 2020 – 2021; respecto a la estructura comprendió desde el planteamiento del problema, marco teórico, metodología, análisis e interpretación de resultados, discusión, conclusiones, recomendaciones, bibliografía y los anexos.

Cabe mencionar que la información utilizada para medir las variables fue la técnica de la encuesta con su instrumento el cuestionario, siendo validado por Gerentes administrativos de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana.

En conclusión, se ha determinado que los efectos de las inversiones de los excedentes de liquidez inciden en las proyecciones de rentabilidad de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana en el periodo 2020 – 2021.

Palabras claves: Inversión, rentabilidad, proyecciones financieras, indicadores de rentabilidad, overnight, colocaciones.

## **ABSTRACT**

In the investigation, an important and current topic has been developed, given that the economy is more vulnerable than 10 years ago; in effect, several companies have found it necessary to adapt to new needs, this has led real estate companies in metropolitan Lima to seek to adapt to the market and thus revenues are not affected.

Given this economic environment, the objective of the research was to identify the impact produced by the investments of liquidity surpluses in the profitability projections of real estate companies in metropolitan Lima in the period 2020 - 2021; Regarding the structure, it included the problem statement, theoretical framework, methodology, analysis and interpretation of results, discussion, conclusions, recommendations, bibliography, and annexes.

It is worth mentioning that the information used to measure the variables was the survey technique with its instrument, the questionnaire, being validated by administrative managers of real estate companies in metropolitan Lima.

In conclusion, it has been determined that the effects of the investments of liquidity surpluses affect the profitability projections of real estate companies in metropolitan Lima in the period 2020 - 2021.

Keywords: Investment, profitability, financial projections, profitability indicators, overnight, placements.

PAPER NAME

Tesis Allison Jacinto y Betzabe Meza.do  
cx

AUTHOR

FLORITA BETZABE MEZA HILARES

WORD COUNT

15577 Words

CHARACTER COUNT

84834 Characters

PAGE COUNT

99 Pages

FILE SIZE

1.3MB

SUBMISSION DATE

May 12, 2022 11:05 PM GMT-5

REPORT DATE

May 12, 2022 11:20 PM GMT-5

● **17% Overall Similarity**

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

- 16% Internet database
- 1% Publications database
- Crossref database
- Crossref Posted Content database
- 13% Submitted Works database

● **Excluded from Similarity Report**

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



## **INTRODUCCIÓN**

La tesis tiene como título: “LA INVERSIÓN DE EXCEDENTES DE LIQUIDEZ Y SU INFLUENCIA EN LAS PROYECCIONES DE RENTABILIDAD DE LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS EN LIMA METROPOLITANA PERIODO 2020–2021”, en la cual se analiza el impacto que tiene la inversión de excedentes de liquidez en las proyecciones de rentabilidad de las empresas inmobiliarias en la región, ante la importancia de identificar en qué medida se generaría una mayor rentabilidad utilizando los excedentes de liquidez. Para ello, analizamos la realidad que afrontan las empresas inmobiliarias, las inversiones realizadas, el nivel de rentabilidad, el nivel de riesgo a asumir.

El trabajo de investigación se ha estructurado en seis capítulos: planteamiento del problema, marco teórico, hipótesis y variables, metodología, resultados, discusión, conclusiones y recomendaciones, bibliografía y los anexos respectivos.

En el capítulo I: el planteamiento del problema comprendió, la descripción de la realidad problemática, objetivos, justificación de la investigación, y finalizando con las limitaciones.

En cuanto al capítulo II: el marco teórico abarcó los antecedentes, bases teóricas con sus respectivas variables de inversión de excedente de liquidez y proyecciones de rentabilidad, en la cual cada una se han desarrollaron con apoyo de material procedente de autores, especialistas, entre otros, quienes con sus aportes sumaron valor a la investigación; además son de gran interés dado que ha permitido clarificar desde el punto de vista teórico conceptual cada uno de ellos, y terminando con las definiciones de términos.

En el capítulo III: las hipótesis y variables estuvo comprendida por la hipótesis general y específicas, terminando este punto con la operacionalización de las variables independiente y dependiente.

Referente al capítulo IV: la metodología estuvo compuesto por el diseño, población y muestra donde se realizaron las encuestas a personal calificado de las empresas inmobiliarias de Lima Metropolitana, técnicas de recolección de datos, procesamiento de información y aspectos éticos.

En el capítulo V: los resultados comprendieron la técnica de las encuestas con alternativas, las cuales se realizó la parte estadística y gráfica, además se realizó la interpretación por cada pregunta, y de este modo ha aclarado el panorama para una mayor comprensión, finalizando con la contrastación de hipótesis.

Y para culminar, en el capítulo VI: la discusión se realizó desde diferentes puntos de vista, analizando la parte teórica conceptual relacionada con las variables, y las conclusiones se obtuvieron de la formulación de las hipótesis, en relación con las recomendaciones que se consideraron como factibles.

# CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

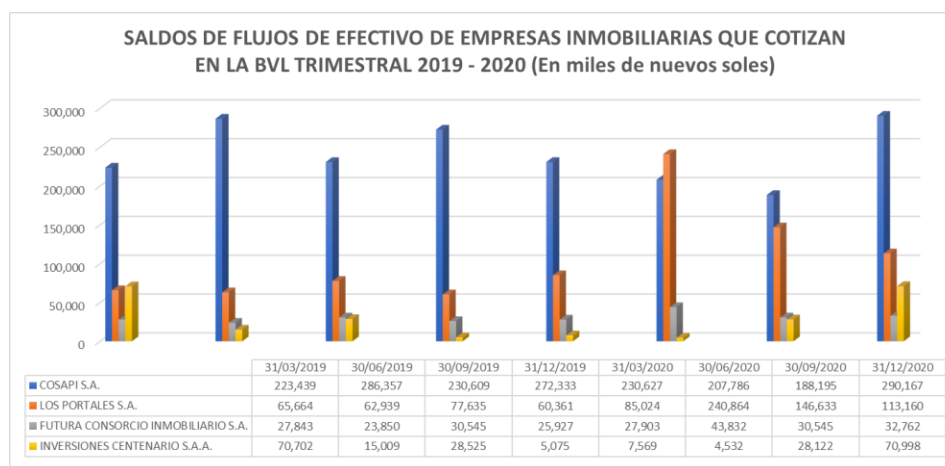
## 1.1 DESCRIPCIÓN DE LA REALIDAD PROBLEMÁTICA

Díaz & Guerra (2017) nos comenta que “el sistema bancario se encarga de canalizar la inversión de personas naturales y jurídicas”. Entonces se tiene por entendido que existe una dinámica de entrada y salida, que por lo tanto no debería de quedar en un punto del proceso, ya que esto afectaría a corto o largo plazo; por tal motivo lo principal es el ingreso de inversión, que son canalizados por los bancos e instituciones financieras; estas entidades de crédito son las que operan con el dinero del público, dando posibilidades al flujo de pagos y créditos, con lo cual se crea estabilidad y confianza de depositar el capital o dinero que se tiene recaudado en las cuentas corrientes, para que de este, se pueda disponer y realizar transacciones estratégicas con el fin de beneficiar a la empresa.

Dentro del entorno peruano, Pedraza & Cubas (2020) nos indica que “el uso de los sistemas bancarios aún no se encuentra muy difundido en el Perú, esto se debe a que en caso de los depósitos a plazo aún no se ha dado relevancia en el crecimiento de la empresa”. Se identifico que el primer factor de esta problemática es que no se tiene la presencia de empresarios con un conocimiento amplio y claro sobre los procesos en los sistemas financieros, que deberían optar para poder determinar si estos son rentables o no. Es por ello por lo que, se debe verificar detalladamente las acciones financieras que realiza la empresa, ya que se pueden implementar nuevos procedimientos financieros en beneficio a un mayor crecimiento en las proyecciones de rentabilidad de las empresas.

En la actualidad, las empresas peruanas ya sea grandes o en crecimiento manejan volúmenes altos dentro de su flujo financiero, para lo cual se maneja una proyección ajustado a un presupuesto, para ser utilizado en la operatividad de la empresa, esto para evitar que no exista un volumen insuficiente de fondo el cual la llevaría a la insolvencia y no podría satisfacer deudas a corto o mediano plazo; para evitar esto, es mejor que la caja tenga fondos para pagar las salidas ordinarias y extraordinarias. Sin embargo, cuando existen excedentes de liquidez es necesario que el área de finanzas gestione de una manera adecuada.

Entonces, se identifica que estas empresas con excedentes al cierre de mes no realizan inversiones, sino más bien lo tienen acumulado por un corto plazo; es necesario hacer hincapié, que esto se trata de un excedente después de haber aplicado todos los egresos proyectados, ya que es un fondo del cual no se generaría rentabilidad a la empresa; si no, hasta que se vuelva a realizar las operaciones de pago a sus proveedores más próximos. Según lo que venimos explicando, este cuadro representa el nivel de saldo final, en cada trimestre de las empresas inmobiliarias que cotizan en la bolsa de valores:



**Figura 1. Saldos de flujos de efectivo de empresas inmobiliarias que cotizan en la BVL, trimestral 2019-2020 (En miles de nuevos soles). Fuente BVL**

El grafico representa los saldos trimestrales de los flujos de efectivo de las empresas inmobiliarias que cotizan en la bolsa de valores. La información fue tomada de la bolsa de valores de Lima.

El problema principal que presentan las empresas de la industria inmobiliaria dentro de Lima Metropolitana en el periodo 2020 – 2021 es saber identificar estos excedentes de liquidez producidos en tiempos de pandemia, por ese motivo se analizan las proyecciones de rentabilidad para identificar en qué periodo y cuanto es el nivel del excedente; por esto es necesario una gestión adecuada, y hacer uso de los instrumentos financieros para generar valor dentro de la empresa; esto a través de la rentabilización de estos excedentes. Ya que, si no se realiza esto, las consecuencias podrían ser la obtención de un menor porcentaje de crecimiento financiero; fondos corrientes con un mínimo de movimiento bancario; y desconfianza del sistema bancario en las empresas inmobiliarias.

Se ha identificado que la influencia de las inversiones de excedentes de liquidez en las proyecciones de crecimiento en las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana durante el periodo 2020 - 2021, para lo cual el área financiera junto con el área de proyectos, trabajan en conjunto para identificar las proyecciones de crecimiento de rentabilidad; en el cual después de observar el resultado operativo, queda un excedente que podría ser invertido al final del periodo por una noche, ya que el retorno será igual al capital invertido más intereses, a esto se le denomina overnight y los overweekend son los capitales invertidos en un fin de semana; entonces al final del cierre mensual se observan estos excedentes que comúnmente se conservan en las cuentas corrientes y no generan rentabilidad operativo ni financiero.

### **1.1.1 Delimitaciones de la investigación**

Después de haber descrito la problemática relacionada con el tema, a continuación, se presenta con fines metodológicos la delimitación en los siguientes aspectos:

#### **1.1.2 Delimitación espacial**

El ámbito donde se desarrolló la investigación corresponde a Lima Metropolitana.

#### **1.1.3 Delimitación temporal**

El trabajo de investigación corresponde al periodo 2020-2021.

#### **1.1.4 Delimitación social**

Las técnicas de recojo de información se aplicó a 50 gerentes financieros, administradores y contadores de empresas inmobiliarias ubicadas en Lima Metropolitana.

#### **1.1.5 Delimitación Conceptual**

##### **a. Las inversiones de excedentes de liquidez**

Arias, (2020) define como: “El exceso temporal de liquidez, desde el enfoque microeconómico consiste en que la organización tiene un exceso de efectivo en un período, el cual no genera rendimientos” (Pág., 34)

## **b. Proyecciones de rentabilidad**

Gonzales, (2016) opina: “Es en donde se muestra el desempeño financiero que la empresa ha tenido y con esta información se toman las decisiones.” (Pág., 46) y para Handley, (2018) recomienda: “Elaborar proyecciones para una mejor evaluación ante diferentes escenarios.” (Pág., 28)

## **1.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

### **1.2.1 Problema general**

¿De qué manera influye las inversiones de los excedentes de liquidez en las proyecciones de rentabilidad de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana en el periodo 2020 – 2021?

### **1.2.2 Problemas específicos**

a) ¿De qué manera los flujos de caja de tesorería influyen en la rentabilidad de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana en el periodo 2020 – 2021?

b) ¿En qué medida la liquidez corriente influye en el nivel de riesgo de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana en el periodo 2020 – 2021?

c) ¿De qué manera la solidez financiera influye en las proyecciones financieras de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana en el periodo 2020 – 2021?



## **1.3 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN**

### **1.3.1 Objetivo general**

Establecer de qué manera las inversiones de los excedentes de liquidez influye en las proyecciones de rentabilidad de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana en el período 2020 – 2021.

### **1.3.2 Objetivos específicos**

a) Determinar de qué manera los flujos de caja de tesorería influyen en la rentabilidad de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana en el periodo 2020 – 2021.

b) Analizar en qué medida la liquidez corriente influye en el nivel de riesgo de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana en el período 2020 – 2021.

c) Identificar de qué manera la solidez financiera influye en las proyecciones financieras de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana en el período 2020 – 2021.

## **1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACION**

### **1.4.1 Importancia**

Las empresas inmobiliarias tienen en su flujo de efectivo proyectado todos los movimientos en los que se indica ingresos y egresos, quedando al final un saldo de efectivo, del cual se identificó que se consideran solo movimientos operativos mas no financieros. Entonces es importante destacar que una empresa sin movimientos aún en cortos periodos de tiempo es una empresa que genera perdida financiera, ya que el capital de las empresas inmobiliarias es en grandes cantidades, por lo tanto, es importante dinamizar constantemente los saldos operativos de las empresas mencionadas.

Adicionalmente, este estudio también permitirá desarrollar un debate académico con relación a la variable independiente excedentes de liquidez, y para la realización del mismo se tomará en cuenta la influencia que ejerce en la rentabilidad mediante indicadores e instrumentos financieros que se aplicarán en la investigación por el cual permitirán a las empresas ejercer un sistema de información en sus distintas áreas, logrando que ésta incremente la facilidad de la realización de la gestión financiera.

### **1.4.2 Viabilidad de la investigación**

En la investigación realizada se necesitó información fehaciente de las empresas inmobiliarias en Perú, para lo cual se ha extraído de la página web de la bolsa de valores de Lima los informes de flujos de efectivo trimestrales, con estos datos se ha podido identificar el problema y desarrollar la investigación.

Asimismo, la razón que motivó a realizar el estudio es que se espera proporcionar una mayor información tanto con el tema de los excedentes de liquidez, rentabilidad y su incidencia entre ellas, por lo que se basará y sustentará por autores científicos que den la validez del estudio.

## **1.5 LIMITACIONES**

Actualmente la principal limitación es la pandemia que estamos atravesando, con lo cual estamos obligados a tener un distanciamiento, ello genera que no podamos realizar las entrevistas a las personas claves, y nos limita a solo realizar cuestionarios que serán enviados virtualmente.

Además, se debe tener en cuenta que, para poder trabajar con proyecciones, es necesario tener acceso a información financiera de las empresas inmobiliarias, la cual es confidencial, ello nos limita a obtener la información de una sola fuente, la cual es la BVL.

A pesar de las limitaciones encontradas, la motivación para la elección e investigación de la tesis es debido al conocimiento y experiencia laboral en empresas de este sector lo cual ha permitido obtener información privilegiada.

## CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

### 2.1 ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

#### 2.1.1 Antecedentes nacionales

Rivera, H. (2018) en su tesis titulada "**El análisis de la liquidez y la toma de decisiones en la empresa**" Universidad de Huánuco, para obtener el título de Contador Público.

La investigación tiene el objetivo de determinar cómo el análisis de la liquidez influye en la toma de decisiones de la empresa nueva imagen en Huánuco en el 2017. El autor ha tenido las siguientes conclusiones en la investigación indicando que el 80% si están de acuerdo con respecto a que las herramientas de liquidez corriente tienen capacidad de convertir sus activos en liquidez a corto plazo, con lo cual permite tomar decisiones estratégicas según las proyecciones de la empresa; en tanto el 20 % manifestó que no, ya que no tienen conocimiento acerca de las herramientas de liquidez corriente, por lo consiguiente no podrían aplicar y tomar decisiones estratégicas para la empresa; adicionalmente, cabe mencionar que algunas empresas solo presentan información tributaria mas no financiera, ya que no se encuentran obligadas a presentar a una entidad exterior esta información, generando desconocimiento del movimiento financiero que se realiza dentro de la empresa.

Se considera que esta tesis contribuye de manera favorable a la investigación debido a que menciona que las empresas investigadas reconocen la importancia de un análisis de la información financiera en la toma de decisiones, ya que no solo se revisa

hechos pasados o presentes, si no también se analizan las proyecciones ante un posible escenario y con ello poder tomar decisiones.

Torres G. (2017) en su tesis **“La Gestión financiera en la liquidez de la empresa YOSSEV EIRL del distrito del Callao durante el periodo 2012”** Universidad Nacional de Callao, para obtener el título de Contador Público.

El objetivo de la tesis es identificar el efecto de la gestión financiera en la liquidez de las empresas constructoras de edificios, de esta investigación se ha podido resaltar que se encuentra en constante crecimiento y esto implica a que surjan nuevas funciones principales de la gestión financiera que no están siendo cubiertas, lo cual conlleva a que en ciertos periodos de corto plazo no tienen disponibilidad, sin embargo, en otros tiene un superávit. En cuanto a análisis e interpretación de las razones financieras dentro de la empresa, no se tiene esta información oportuna, generando una inestabilidad en cuanto a la liquidez. Entonces, la empresa no puede realizar una correcta distribución del dinero en cuanto a rangos de fechas específicas que se tienen en la proyección, con lo cual se tenga una estabilidad operativa y crecimiento financiero.

La investigación nos da a entender la problemática de las empresas en crecimiento, ya que no tienen en claro la importancia de la gestión financiera en la liquidez de la empresa; y es importante realizar un análisis financiero proyectado para identificar la liquidez operativa que pueda poseer la empresa.

Gutierrez L., Quijandria N., & Carbajal M. (2019) en la tesis **“Inversión de Excedentes y su incidencia en la rentabilidad de la empresa Andes Green SAC**

**en el año 2017”** presentada a la Universidad Tecnológica del Perú para la Facultad de Administración y Negocios, para obtener el título de Contador Público.

Expone como objetivo establecer de que forma la inversión de excedentes impacta en la rentabilidad de la empresa investigada por lo que se identificó excedentes de fondos de tesorería en el año 2017 por el cual representaría una pérdida de valor de la empresa como también de rentabilidad. Por lo tanto, se puede concluir que la empresa no invertía en ningún instrumento financiero por lo que no tenía una política de inversión establecida que, a través de dicho instrumento, genere rentabilidad; es por ello que se optó en implementar el instrumento Overnight, por el cual esto generó que la rentabilidad incremente como también se protegió el capital de la empresa. Asimismo, la rentabilidad de la empresa Andes Green implementando el instrumento financiero, fue positiva por lo que los ingresos financieros tuvieron un crecimiento de 334% a comparación con el periodo anterior.

### **2.1.2 Antecedentes internacionales**

Tasigchama J. (2021) en la tesis **“La liquidez en las cooperativas de ahorro y crédito del segmento uno del Ecuador y el impacto en la rentabilidad económica y financiera”** presentada a la Universidad Técnica de Ambato -Ecuador, para obtener el grado de Magister en Contabilidad y Auditoría.

Tiene como objetivo examinar la liquidez y la rentabilidad económica y financiera de las cooperativas de ahorro y crédito del segmento uno del Ecuador dentro del periodo 2016 – 2019. La metodología que se aplicó en esta investigación tuvo como enfoque cuantitativo por lo que se recopiló datos a través de encuestas, cuestionarios y por un

software estadístico. La población que se estudió en esta investigación fue de 32 cooperativas de ahorro y crédito del segmento del Ecuador por el cual se requerirá sus estados financieros de cada uno de ellos. Es por ello que se puede concluir que la liquidez de las cooperativas investigadas en el año 2019 se presenta una tendencia creciente del 34% a comparación del año 2016 que fue del 24%, esto ocurre ya que se implementó una disposición por parte de la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria por el cual se pidió que se incorpore el manual de administración de riesgo de liquidez, diferentes políticas para el cumplimiento de límites de riesgo y estar constantemente actualizando el plan de contingencia, además de actualizar la normativa para captaciones, porque significa que los recursos disponibles de la cooperativas fueron utilizadas para anular sus obligaciones de terceros para que de esta manera se pueda garantizar una solvencia sobre el total de obligaciones con el público.

Bonilla J. (2019) en su artículo llamado **“Análisis de la gestión de riesgos financieros en grandes empresas comerciales de Guayaquil”** Espirales revista multidisciplinaria de investigación, Vol. 2 No. 14

Consiste en elaborar un análisis de riesgos financieros de empresas comerciales de diferentes países de América Latina, estos son: Argentina, Brasil, Chile, Colombia, Panamá, México y Perú por lo que el estudio se delimita en dos tipos de riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez, por lo que posteriormente hacen una comparación del rendimiento de cada empresa. La metodología que se aplicó en mixto ya que se realizó cuestionarios y análisis documentario de los estados financieros de las empresas investigadas. La población corresponde a estas compañías: La Anónima (Argentina), Leitesol (Brasil), Watts (Chile), Éxito (Colombia),

Grupo Melo (Panamá), Controladora Comercial Mexicana (México) y Alicorp (Perú). Por lo que se puede concluir que las empresas comerciales de Guayaquil obtuvieron resultados de gestión financiera inferiores a las empresas de los demás países ya que la mayoría no tiene un departamento de gestión de riesgos para que de esta manera lleven un mejor control y que personas altamente capacitadas puedan utilizar instrumentos financieros o nuevos modelos que se adapten a las empresas guayaquileñas. Asimismo, es importante recalcar que el mercado está constantemente cambiando y no se puede definir cómo se comportan el mercado es por ello que las empresas deben anticiparse y tener un plan de contingencia para dichos eventos.

Barros C. (2019) en su tesis **“Importancia del análisis financiero de liquidez, solvencia, gestión, rentabilidad y su influencia al solicitar un crédito”** presentada a la Universidad Técnica de Machala en Ecuador para la Facultad de Ciencias Empresariales, para obtener el grado de Ingeniero en Contabilidad y Auditoría CPA.

Tiene como objetivo de determinar los resultados obtenidos que influyen en la toma de decisiones del sistema financiero de la empresa Cartopex SA, que es una empresa dedicada a la venta de electrodomésticos. Por lo tanto, se puede concluir que la empresa cuenta con indicadores bajos por lo que se recomienda que para mejorar los resultados una opción es realizar una inyección de apalancamiento para que de esta manera mejore su liquidez y capital; sin embargo, al presentar algunos indicadores negativos, entonces se recomienda una alternativa de buscar financiamiento de las Cooperativas de Ahorro y Crédito.



## **2.2 BASES TEÓRICAS**

### **2.2.1 Excedentes de Liquidez**

Para Ozyasar (2018) define el excedente de efectivo como “el dinero en efectivo como resultado de las actividades de generación de ingresos menos los gastos e inversiones.” Por lo que el contador, al analizarlo, puede determinar si la organización puede financiar sus operaciones por medio del dinero que genera desde las actividades que esta misma realiza.

Asimismo, se puede determinar que una empresa pasa por excedentes de liquidez cuando se presenta un exceso en los ingresos y hay poca inversión. En otras palabras, es cuando la empresa ocurre que, al disminuir los egresos y las inversiones, los ingresos aumentan, entonces dichas empresas cuentan con una sobre liquidez. (Arias, 2020)

#### **2.2.1.1 Flujo de caja de tesorería**

Para medir el flujo de caja de tesorería se usará los indicadores EBITDA y Cash Flow Operativo (CFO). Por lo tanto, para Andbank (2013) el EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciations and Amortizations) hace referencia a “las ganancias de las compañías antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones. Es decir, se entiende como el beneficio bruto de explotación calculado antes de la deducibilidad de los gastos financieros.”

Por otro lado, según López (2020) el flujo de caja operativo (FCO) también llamado ‘Cash Flow’ es:

“La cantidad de dinero en efectivo que genera una empresa a través de sus operaciones y el ejercicio de su actividad. Por lo tanto, este flujo permite valorar y cuantificar las entradas y salidas de dinero mediante las actividades de explotación, siendo difícil poderlo manipular”.

Esta definición se puede relacionar con la utilidad contable; sin embargo, el cálculo de flujo de caja operativo no incluye los costos de financiación a comparación de la utilidad contable que si lo hace. Como también la depreciación si se incluye en el flujo de caja operativo, pero en la utilidad contable no se considera.

#### **2.2.1.2 Liquidez corriente**

Para esta dimensión se evaluará dos dimensiones fundamentales para la liquidez corriente, lo cual es: ratio de liquidez y ratio de capital de trabajo. Con respecto al ratio de liquidez general según Samaletto (2016) es aquel que se obtiene dividiendo el activo corriente entre el pasivo corriente. Esta es considerada como la ratio principal con respecto a la medida de liquidez ya que determina cual es la proporción de deudas de corto plazo son tapados por elementos del activo. Es decir, se interpreta como el número de veces que el activo corriente de una compañía puede cubrir su pasivo corriente. Cabe mencionar que los elementos del activo conforman las cuentas de caja, cuentas y letras por cobrar, inventarios y bancos.

Mientras tanto, para Hernández (2021) la ratio de capital de trabajo lo define como:

“La razón que mide la capacidad crediticia ya que representa el margen de seguridad para los acreedores o bien la capacidad de pagar de la empresa para cubrir sus deudas a corto plazo, es decir es el dinero con que la empresa cuenta para realizar sus operaciones normales. Asimismo, este índice indica la cantidad

con la que cuenta la empresa para realizar sus operaciones normales, después de haber cubierto sus obligaciones a corto plazo”.

### **2.2.1.3 Solidez financiera**

Con respecto a la solidez financiera, los indicadores que se aplicarán son: Capital regulador/activos ponderados en función del riesgo (básico) y Activos líquidos/activos totales. Por lo que según Warman (2016) el capital regulador consiste en:

“Los recursos realmente disponibles para absorber pérdidas mientras el banco está en operación y en caso de su liquidación. Asimismo, aumenta el nivel de capital y depura su medición con el fin de aumentar la capacidad de absorción de pérdidas. Por otro lado, los activos ponderados en función del riesgo consisten en la suma de los activos del banco, lo cual debe ser ponderado de acuerdo con el riesgo que tiene cada activo y con las directrices de Basilea III”.

Además, el indicador de activos líquidos/activos totales consiste en recopilar los recursos de la empresa ya sea intangibles o tangibles, es decir, es “la suma del valor económico del total de los activos que se reflejan en un balance general” (Mac, 2019).

### **2.2.2 Proyecciones de Rentabilidad**

Para Gordillo & Vásquez (2016) indica que: “Todo plan de negocio de cualquier rubro debe tener proyecciones de rentabilidad con el fin de pronosticar los resultados favorables o no de los proyectos propuestos y de esta manera no se presente ningún inconveniente económico en la empresa”.

Por lo tanto, para Lesmes (2021) las proyecciones de rentabilidad tienen la finalidad de:

“Demostrar la fiabilidad y estabilidad del proyecto; además es un análisis que te permite calcular —desde el punto de vista financiero y contable— cuál será el desenvolvimiento de tu empresa o negocio en un futuro determinado. De esta manera, se podrá determinar las eventuales utilidades o pérdidas del proyecto”.

Asimismo, según Porto & Merino (2015) “La proyección de estados financieros en la empresa es importante y fundamental, especialmente en las pequeñas y medianas empresas ya que si se presenta una oportunidad de negocio entonces es más accesible adquirir los recursos para realizar el proyecto propuesto”.

#### **2.2.2.1 Rentabilidad financiera**

Para la dimensión rentabilidad financiera se utilizará el indicador el rendimiento sobre el patrimonio (ROE), lo cual para Garzozzi-Pincay, Perero-Trifrero, & Ransgelluzuriaga (2017) el rendimiento sobre el patrimonio es un indicador financiero normalmente usado para medir la rentabilidad de una empresa ya que existe una relación entre los beneficios obtenidos netos dentro de una determinada operación de inversión con respecto a los recursos necesarios para obtener dicha operación. Por lo tanto, cuantifica el rendimiento promedio del patrimonio invertido por los accionistas de la organización. En términos matemáticos, se divide beneficio neto entre los fondos propios o patrimonio neto.

#### **2.2.2.2 Rentabilidad económica**

La dimensión rentabilidad económica tendrá el indicador retorno de Inversión (ROI), por lo que según Gutiérrez (2015):

También es conocido como el rendimiento sobre activos totales, es un indicador económico que mide la eficiencia de una organización para originar utilidades con

los activos que tiene disponible; es decir, si dicho indicador va creciendo, esto representa que tiene un mayor rendimiento.

Asimismo, Lizarzaburu, Gómez, & López (2016) sustenta que:

El ROI es un instrumento de desempeño organizacional que permite hacer proyecciones financieras e identificar el valor de sus inversiones en el futuro. En términos matemáticos, la fórmula para calcular el ROI es la diferencia del ingreso y la inversión dividiéndolo por la inversión, lo cual el resultado determinará si el dinero invertido en un negocio brinda o brindará utilidades y a qué grado.

### **2.2.2.3 Rentabilidad de proyectos**

Con respecto a la rentabilidad de proyectos se podrá determinar con el indicador Tasa Interna de Retorno (TIR), por lo que Lira (2020) lo define como:

Uno de los indicadores de rentabilidad más utilizados. Se trata de encontrar una sola tasa o rendimiento del proyecto. Una inversión tiene que ser tomada en cuenta si la TIR excede el rendimiento requerido. En caso contrario, tiene que ser rechazada. La TIR es el rendimiento requerido para que el cálculo del Valor Presente Neto con esa tasa sea igual a cero.

## **2.3 DEFINICIÓN DE TÉRMINOS BÁSICOS**

### **Solvencia**

La capacidad de una empresa para asumir sus responsabilidades económicas y financieras. También se le denomina a la facultad para pagar una deuda con una cantidad fija y sin condicionar el pago de la deuda a un financiamiento con otras entidades financieras. (Roldan, 2010)

### **Toma de decisiones**

Las habilidades humanas le permitirán trabajar de forma natural y eficaz como parte de un equipo. Y finalmente, las capacidades conceptuales son la capacidad de visualizar todo el negocio a través de componentes, las interrelaciones entre ellos y, si se necesitan cambios, la capacidad de pensar en cómo estos cambios afectarán al negocio (García, Boom, & Molina, 2017)

### **Rentabilidad**

Se le denomina al beneficio en la inversión o gestión de las actividades de las empresas. Además, es la relación entre la utilidad proporcionada por los valores y el capital invertido en la adquisición de los bienes. (Roldan, 2010)

### **Competitividad empresarial**

Es la eficiencia y eficacia de otras empresas, organizaciones comerciales y empresas que se encuentran dentro del mismo entorno económico, las cuales realizan un mejor desempeño que los posibles candidatos en su campo o disciplina. (Cisneros, Torres, & Flores, 2017).

### **Planeación**

Se le denomina a la gestión de minimizar el riesgo identificando en los escenarios futuros y el direccionamiento de las empresas, para ello se determinan los resultados que se pretenden alcanzar y las estrategias para alcanzarlos en plazos establecidos por la gerencia. (Arzube & Bustos, 2017).

### **Coordinación**

Se trata de la sincronización de las actividades, los recursos y los esfuerzos de la organización para lograr armonía, unidad, velocidad y eficiencia en el logro de las metas definidas en el corto, mediano y largo plazo. (Gavilán, 2018)

### **Causalidad**

Consiste en la relación causal de los gastos con la renta o con la actividad de la empresa. Es decir, los gastos que realizan la empresa deben resultar necesarios para que de esta forma se desarrolle su actividad económica y se mantenga en el mercado (Robles, 2018)

### **Resultado Tributario**

También conocido como la base imponible, se determina la resta positiva o negativa que tiene como resultado los ingresos y los egresos que han sido pagados, estos son de acuerdo con el valor nominal sin considerar actualizaciones. (Cornejo, 2018)

### **Estados Financieros**

La información financiera permite evaluar el desempeño de una empresa durante periodos determinados, con respecto a las actividades de operación que realiza; lo cual, se puede encontrar de manera detallada dentro los ingresos, gastos, ganancias y pérdidas, hasta inclusive se puede determinar y medir los indicadores de la rentabilidad (Wild, Subramanyam, & Halsey, 2015)

### **Overnight**

Es una transacción en la cual la fecha valor es igual a la fecha de operación y su maduración es al día siguiente. (Glosario BCRP)

## **CAPÍTULO III: HIPÓTESIS Y VARIABLES**

### **3.1. FORMULACIÓN DE HIPÓTESIS**

#### **3.1.1 Hipótesis general**

La inversión de excedentes de liquidez si influye en las proyecciones de rentabilidad de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana en el periodo 2020 – 2021.

#### **3.1.2 Hipótesis específicas**

A.- Los flujos de caja de tesorería si influyen en la rentabilidad de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana en el período 2020 – 2021.

B.- La liquidez corriente si influye en el nivel de riesgo de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana en el período 2020 – 2021.

C.- La solidez financiera si influye en las proyecciones financiera de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana en el periodo 2020 – 2021.



### 3.2. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

#### 3.2.1 Variable independiente

**Tabla 1. Operacionalización de la variable independiente: Excedentes de liquidez**

Definición Conceptual	(Arias, Economipedia, 2020) Consiste en que la organización tiene un exceso de efectivo en un periodo, el cual no genera rendimientos.	
Definición Operacional	Indicadores	Índices
	X1: Flujos de caja de tesorería	1. Cash Flow de Inversión 2. Cash Flow Operativo
	X2: Liquidez	1. Ratio de Liquidez General 2. Ratio de Capital de Trabajo
	X3: Solidez financiera	1. Capital regulador/activos ponderados en función del riesgo (básico) 2. Activos líquidos/activos totales
Escala valorativa	Ordinal	

### 3.2.2 Variable Dependiente

**Tabla 2. Operacionalización de la variable dependiente: Proyecciones de rentabilidad**

Definición Conceptual	Gonzales (2016) Desempeño financiero que la empresa ha tenido y con esta información se toman las decisiones.	
Definición Operacional	Indicadores	Índices
	Y1: Rentabilidad	1. Contribución Marginal 2. EBITDA
	Y2: Nivel de riesgos	1. KRI's 2. KPI's
	Y3: Proyecciones financieras	1. Análisis de mercado 2. Estados de resultados
Escala valorativa	Ordinal	

## CAPÍTULO IV: METODOLOGÍA

### 4.1. DISEÑO METODOLÓGICO

Es una investigación no experimental, cuyo diseño metodológico es el transaccional correlacional

$Ox \ r \ Oy$

Dónde:

O = Observación.

x = La inversión de excedentes de liquidez.

y = Proyecciones de rentabilidad

r = Relación de variables

#### 4.1.1 Tipo de investigación

De acuerdo con la naturaleza del estudio que se ha planteado, reúnen las condiciones metodológicas suficientes para ser considerada una “investigación aplicada”. La investigación para realizar conforme a sus propósitos se centra en el nivel “descriptivo - explicativo”

#### 4.1.2 Estrategias o procedimientos de contrastación de hipótesis

Para contrastar las hipótesis planteadas se usará la distribución cuadrada, ya que los datos para el análisis deben estar en forma de frecuencias. La estadística chi cuadrado es la más adecuada debido a que las pruebas son las evidencias muestrales, y si las mismas aportan resultados significativamente diferentes de los planteados en las hipótesis nulas, esta es rechazada, y en caso contrario es aceptable, teniendo en cuenta el siguiente procedimiento:

- Formulación de la hipótesis nula.
- Formulación de la hipótesis alterna.
- Clasificar los datos en una tabla de contingencia para probar la hipótesis, de independencia de criterios, mediante el chi cuadrado, considerando un nivel de significancia  $\alpha=0.05$  y 1 grado de libertad cuyo valor tabular es de  $\chi^2(0.05,1) = 3.8416$  que luego será comparado con la ji cuadrada experimental para la aceptación o rechazo de la hipótesis nula.
- Calcular la prueba estadística con la formula siguiente:

$$\chi^2 = \sum (oi - ei)^2 / ei$$

Donde:

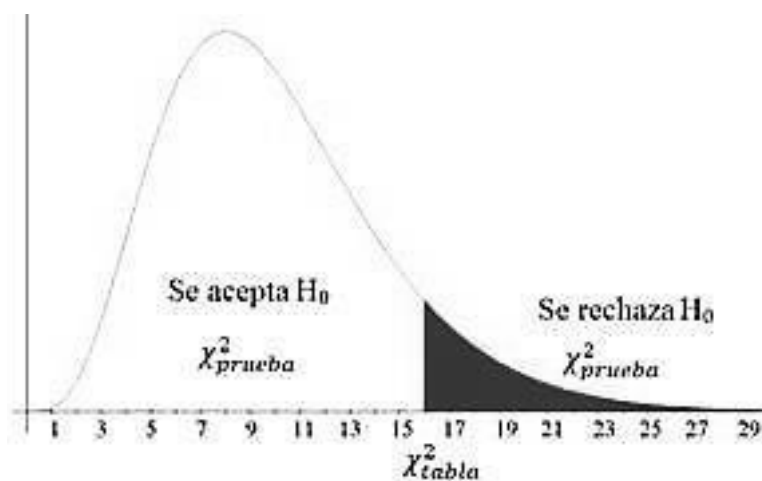
$oi$  = Valor observado

$ei$  = Valor esperado

$\chi^2_c$  = Valor del estadístico obtenido en la tabla chi cuadrado.

Se debe comparar los valores de la prueba con los valores de la tabla de distribución chi-cuadrado.

Gráfico de Chi Cuadrado



**Figura 2: Grafica del chi cuadrado con zona de aceptación de hipótesis y de rechazo de hipótesis, gráfico de ejemplo.**

## 4.2. POBLACIÓN Y MUESTRA

### 4.2.1 Población

La población está compuesta por un número de 50 gerentes financieros, administradores y contadores de empresas inmobiliarias de gran envergadura situadas en Lima Metropolitana, las cuales nos demuestran que son empresas con un gran flujo, sin embargo, se tienen fechas establecidas en las cuales se tiene un estancamiento, del cual se debería aprovechar en invertir.

### 4.2.2 Muestra

Para la determinación óptima del tamaño de la muestra se utilizó la siguiente fórmula del muestreo aleatorio que se usa en variables cuantitativas, para técnicas de encuestas y entrevistas la que se detalla a continuación:

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

Donde:

n: Muestra por determinar

N: Total de elementos que conforman la población 50 gerentes financieros, administradores y contadores de empresas inmobiliarias.

P: proporción de empleados varones de las empresas inmobiliarias ( $p = 0.6$ )

Q: proporción de empleados mujeres de las empresas inmobiliarias ( $q = 0.4$ )

Z: Valor de la abscisa de la curva normal para una probabilidad del 95% de confianza ( $z = 1.96$ )

E: Erros estándar de la estimación o el máximo error permisible en la investigación, para el presente trabajo estamos considerando un error del 7%.

Reemplazando tenemos:

$$n = \frac{(0.6) (0.4) (3.8416) \times 50}{(0.0049) (50-1) + (0.6) (0.4) (3.8416)}$$

n = 40 gerentes financieros, administradores y contadores.

### 4.3. TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

#### 4.3.1 Descripción de los métodos, técnicas e instrumentos.

Los métodos de investigación a empleados en el proceso de investigación son: El método descriptivo, estadístico, de análisis - síntesis, entre otros, que conforme con el desarrollo de la investigación se den indistintamente.

La técnica utilizada es la encuesta y el instrumento de información fue el cuestionario. La encuesta virtual, se caracteriza por su amplia utilidad en la investigación social por excelencia, debido a su versatilidad, sencillez y objetividad de los datos que se obtienen mediante el formulario.

#### 4.3.2 Procedimiento de comprobación de la validez y confiabilidad de los instrumentos.

El procedimiento de validez se orienta para garantizar su eficacia y efectividad de las técnicas e instrumentos de investigación, fundamentalmente si estos miden con objetividad, precisión, veracidad y autenticidad de aquello que se desea medir de las variables. Asimismo, para comprobar su confiabilidad se aplicó un formulario piloto

(de acuerdo con la población), contemplados al azar, para comprobar la calidad de la información obteniendo resultados óptimos.

#### **4.4. TÉCNICAS PARA EL PROCESAMIENTO DE LA INFORMACIÓN**

Se tabulo la información a partir de los datos obtenidos haciendo uso del programa computacional SPSS (Statistical Package for the Social Sciences) edición IBM® SPSS® Statistics 26, versión en español, del modelo de correlación de Pearson y nivel de confianza del 95%.

#### **4.5. ASPECTOS ÉTICOS**

El código de ética de la Universidad San Martín de Porres y de la Comunidad Científica Internacional, han sido tomados en consideración para la elaboración de este trabajo, por tanto, los datos fueron obtenidos de forma legal. Asimismo, los participantes fueron informados de los objetivos de esta investigación y se respetó la confidencialidad de los informantes.

Adicionalmente se ha tenido en cuenta la participación honesta y el respeto a los derechos de autor que nos han brindado la información para esta investigación. El desarrollo del estudio relacionado con la inversión de excedentes de liquidez y su influencia en la proyección de rentabilidad en las empresas inmobiliarias de Lima Metropolitana período 2020 - 2021, ha permitido conocer los alcances que tiene esta investigación, ello no afectara los aspectos éticos y morales, toda vez que la información se obtenga se llevara a cabo dentro del marco establecido para el acogimiento de la información.

## **CAPÍTULO V: RESULTADOS**

### **5.1 PRESENTACIÓN**

En el siguiente capítulo demostramos el cumplimiento de la hipótesis de la investigación “La inversión de excedentes de liquidez y su influencia en las proyecciones de rentabilidad de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana período 2020 - 2021”

Se orienta a realizar los objetivos secundarios de la investigación:

- a) Determinar de qué manera los flujos de caja de tesorería influyen en la rentabilidad de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana en el período 2020 – 2021.
- b) Analizar en qué medida la liquidez corriente influye en el nivel de riesgo de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana en el período 2020 – 2021.
- c) Identificar de qué manera la solidez financiera se relaciona con las proyecciones financieras de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana en el periodo 2020 – 2021.

### **5.2 INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS**

Para el presente trabajo hemos aplicado la técnica científica de la encuesta, realizada a 40 colaboradores profesionales (gerentes, administradores y contadores) de las empresas inmobiliarias de Lima Metropolitana. Con el resultado obtenido de la recolección de datos se efectuó la interpretación y análisis de las respuestas.



## VARIABLE INDEPENDIENTE (X): LA INVERSIÓN DE EXCEDENTES DE LIQUIDEZ

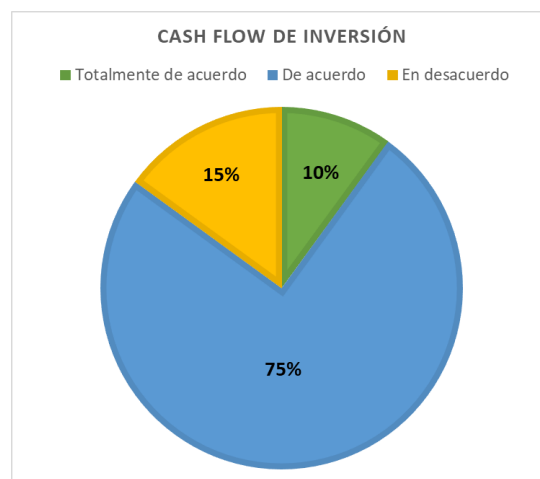
5.2.1 La pregunta X1: ¿Cree usted que habría un impacto en el flujo de caja si se realiza un óptimo reporte de la inversión en las empresas inmobiliarias?

Tabla 3. Impacto en el flujo de caja si se realiza un óptimo reporte de inversión de las empresas inmobiliarias.

		Cash Flow de Inversión		
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
valor	Totalmente de acuerdo	4	10	10
	De acuerdo	30	75	85
	En desacuerdo	6	15	100
	Total	40	100	

Fuente: Gerentes, Contadores y Administradores. Elaboración propia.

Figura 3. Impacto en el flujo de caja si se realiza un óptimo reporte de inversión de las empresas inmobiliarias.



Fuente: Gerentes, Contadores y Administradores. Elaboración propia.

### **Análisis e interpretación:**

En lo concerniente a esta interrogante, se encontró que el 75% de los encuestados respondieron que están de acuerdo y el 10% de los encuestados está totalmente de acuerdo en que realizar un óptimo reporte de las inversiones genera un impacto en el flujo de caja de las empresas inmobiliarias; por otro lado, existe un grupo de empresarios que representa el 15% del total indicando que están en desacuerdo en generar un óptimo reporte de las operaciones de inversiones que afecta en el flujo de caja.

Según el resultado de la siguiente encuesta, se puede deducir que la mayor parte de los encuestados saben el grado de importancia en realizar un reporte de las operaciones de inversiones, el cual nos indica los rangos de tiempos en el cual serán utilizados los fondos, y con esta información se puede analizar el flujo de caja.

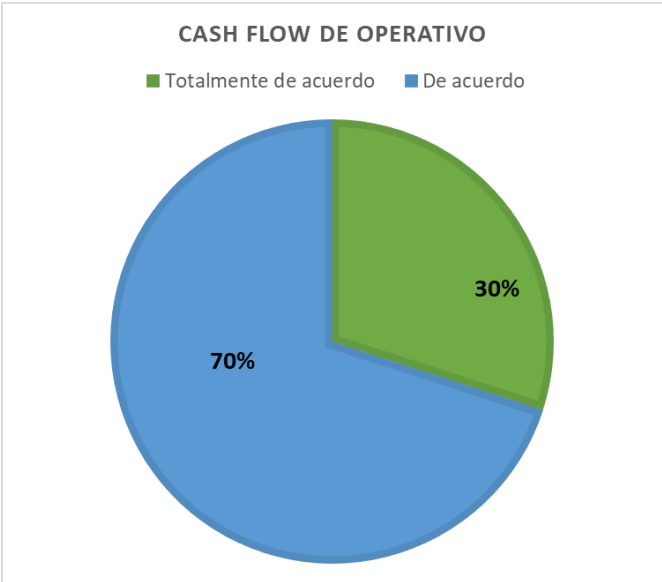
5.2.2 La pregunta X2: ¿Cree Ud. que el análisis del flujo operativo incide en los resultados del efectivo en las empresas inmobiliarias?

Tabla 4. Análisis del flujo operativo que incide en los resultados del efectivo

Porcentaje acumulado
30
100

Fuente: Gerentes, Contadores y Administradores. Elaboración propia.

Figura4. Análisis del flujo operativo que incide en los resultados del efectivo



Fuente: Gerentes, Contadores y Administradores. Elaboración propia.

### **Análisis e interpretación:**

En lo referente a esta interrogante, tal como se muestra en la figura 4, se encontró que el 70% de los encuestados (28 gerentes, contadores y administradores) respondieron que están de acuerdo que realizar un análisis del flujo operativo incide en los resultados de efectivo de las empresas inmobiliarias; por otro lado, existe un grupo de empresarios que representa el 30% del total indicando que están totalmente de acuerdo en que realizar un análisis del flujo operativo que influye en los resultados de efectivo.

Con respecto a la pregunta anterior, sobre el análisis del flujo operativo incidiendo en los resultados de efectivo, los encuestados se encuentran de acuerdo ya que este análisis influye en las decisiones tomadas sobre el movimiento del efectivo de las empresas inmobiliarias.

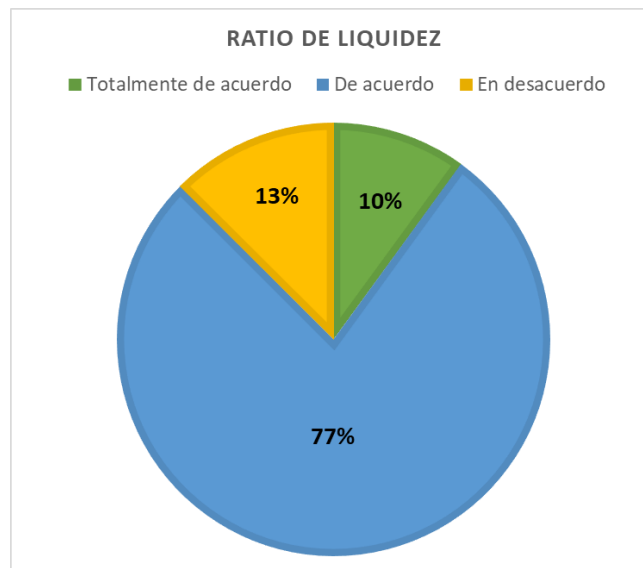
**5.2.3** La pregunta X3: En su opinión cree Ud. ¿Que el ratio de liquidez de las empresas inmobiliarias permite medir y conocer la disponibilidad de liquidez para realizar las inversiones financieras?

**Tabla5. Disponibilidad de liquidez en las inversiones financieras**

		Ratio de Liquidez		
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente de acuerdo	4	10	10
	De acuerdo	31	78	88
	En desacuerdo	5	13	100
	Total	40	100	

**Fuente: Gerentes, Contadores y Administradores. Elaboración propia.**

**Figura5. Disponibilidad de liquidez en las inversiones financieras**



**Fuente: Gerentes, Contadores y Administradores. Elaboración propia.**

### **Análisis e interpretación:**

En lo referente a esta interrogante, tal como se muestra en la tabla 5 y la figura 5, se encontró que el 88% de los encuestados (35 gerentes, contadores y administradores) respondieron que están de acuerdo (Totalmente de acuerdo + de acuerdo) que el indicador de liquidez permite identificar la disponibilidad de efectivo para realizar operaciones de inversiones financieras; por otro lado, existe un grupo de empresarios que representa el 13% del total indicando que están en desacuerdo en que el ratio de liquidez sea el único que permite medir y conocer la disponibilidad para realizar las inversiones financieras.

Analizando el resultado anterior, podemos deducir que el ratio de liquidez permite identificar la disponibilidad de fondos en un periodo de tiempo, dentro del cual se pueden realizar las operaciones de inversiones financieras.

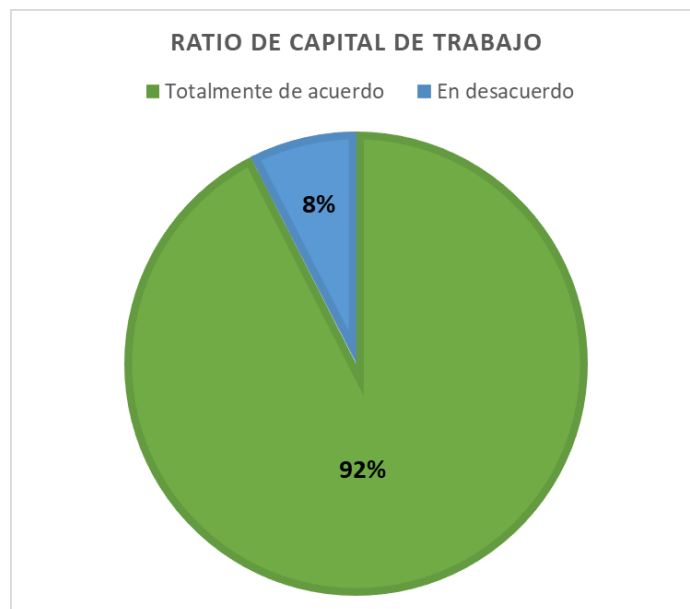
5.2.4 La pregunta X4: ¿Usted cree que el ratio de capital de trabajo es un indicador que nos demuestra el correcto nivel de liquidez corriente?

**Tabla 6. Ratio de capital de trabajo como indicador del nivel de liquidez corriente**

		Ratio de Capital de Trabajo		
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acurrido
Válido	Totalmente de acuerdo	37	93	93
	En desacuerdo	3	8	8
Total		40	100	100

Fuente: Gerentes, Contadores y Administradores. Elaboración propia.

**Figura6. Ratio de capital de trabajo como indicador del nivel de liquidez corriente**



Fuente: Gerentes, Contadores y Administradores. Elaboración propia.

### **Análisis e interpretación:**

En lo referente a esta interrogante, tal como se muestra en la Tabla 6 y la Figura 6, se encontró que el 93% (37 gerentes, contadores y administradores) del total de encuestados están de acuerdo con que el ratio de capital de trabajo es un indicador que demuestra el nivel de liquidez corriente de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana. A pesar de que, este es un alto porcentaje de representatividad existe un grupo de 3 gerentes, contadores y administradores (8% del total) que muestran su desacuerdo y sostienen que el ratio de capital de trabajo no es el único indicador que mide el nivel de liquidez corriente.

De acuerdo con los resultados, la mayoría de los gerentes encuestados está conforme con que el ratio de capital de trabajo es un indicador esencial al momento de demostrar el correcto nivel de liquidez corriente de las empresas inmobiliarias que diariamente tienen un alto flujo de efectivo.



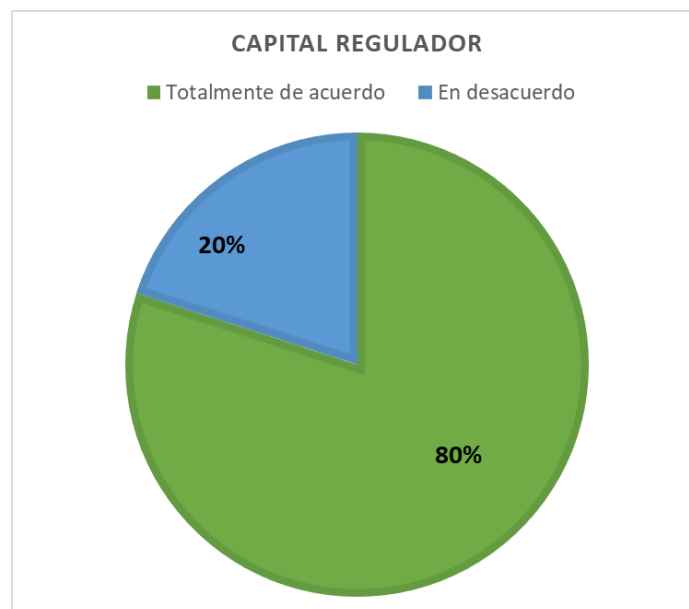
**5.2.5** La pregunta X5: Considera Ud. ¿Que el nivel de riesgo en el flujo de los activos influye de forma significativa en la solidez financiera de las empresas inmobiliarias?

**Tabla7. Nivel del riesgo en el flujo de activos generando solidez financiera**

		Capital regulador		
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente de acuerdo	32	80	80
	En desacuerdo	8	20	100
	Total	40	100	

**Fuente: Gerentes, Contadores y Administradores. Elaboración propia.**

**Figura7. Nivel del riesgo en el flujo de activos generando solidez financiera**



**Fuente: Gerentes, Contadores y Administradores. Elaboración propia.**

### **Análisis e interpretación:**

En lo referente a esta interrogante, tal como se muestra en la Tabla 7 y la Figura 7, se encontró que el 80% (32 gerentes, contadores y administradores) del total de encuestados están totalmente de acuerdo en que el riesgo en el flujo de los activos influye de forma significativa en la solidez financiera de las empresas inmobiliarias. Este porcentaje de aceptación es notoriamente mayor frente a los 8 gerentes, contadores y administradores (el 20% del total) que muestran su desacuerdo con que el nivel de riesgo de los activos sea alto y de esta manera no influirían significativamente en la solidez financiera.

Con respecto, con los resultados la mayoría de los encuestados está de acuerdo en que el nivel de riesgo del flujo de activos sea alto a tal medida que influirían directamente en la solidez financiera de las empresas inmobiliarias, las cuales deben mantener un equilibrio financiero a fin de no afectar la operatividad.

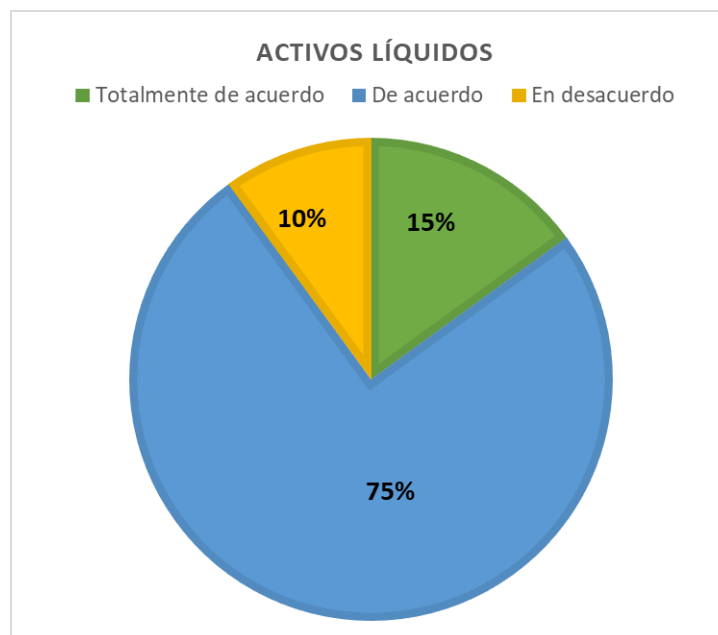
5.2.6 La pregunta X6: ¿En su opinión cree Ud. que los activos líquidos se utilizan de manera efectiva en la solidez financiera de las empresas inmobiliarias para realizar inversiones?

**Tabla 8. Activos líquidos en la solidez financiera de las empresas inmobiliarias**

		Activos líquidos		
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente de acuerdo	6	15	15
	De acuerdo	30	75	90
	En desacuerdo	4	10	100
	Total	40	100	

Fuente: Gerentes, Contadores y Administradores. Elaboración propia.

**Figura8. Activos líquidos en la solidez financiera de las empresas inmobiliarias**



Fuente: Gerentes, Contadores y Administradores. Elaboración propia.

### **Análisis e interpretación:**

En lo concerniente a esta interrogante, tal como se muestra en la Tabla 8 y la Figura 8, se encontró que el 90% (36 gerentes, contadores y administradores) del total de encuestados están de acuerdo (De acuerdo + Totalmente de acuerdo) con que los activos líquidos son utilizados de manera efectiva en la solidez financiera de las empresas inmobiliarias con el fin de realizar las inversiones. Este porcentaje de aceptación es alto en comparación con el 10% (4 gerentes, contadores y administradores) que están en desacuerdo.

Según el resultado, un gran porcentaje de los encuestados están de acuerdo con que los activos líquidos obtenidos en un periodo son utilizados de manera efectiva para obtener una solidez financiera de las empresas inmobiliarias y de este modo realizar las operaciones de inversiones.

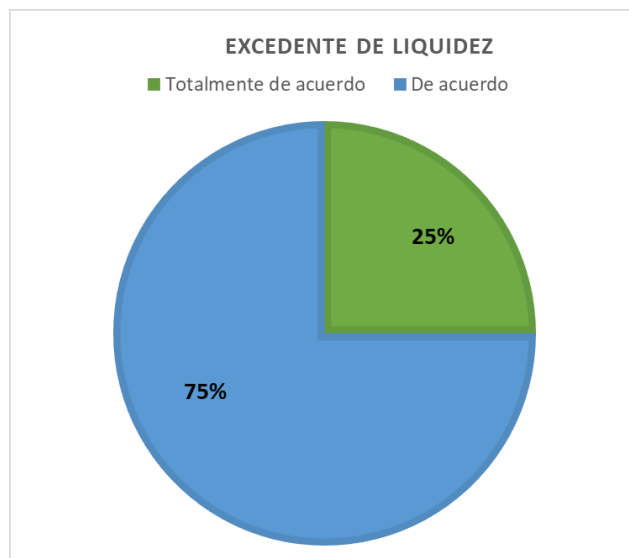
5.2.7 La pregunta X7: ¿Cree usted que habría un impacto en el flujo de caja si se realiza un óptimo reporte de la inversión en las empresas inmobiliarias?

**Tabla 9. Impacto en el flujo de caja si se realiza un óptimo reporte de inversión de las empresas inmobiliarias.**

		Excedentes de liquidez		
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente de acuerdo	10	25	25
	De acuerdo	30	75	100
	Total	40	100	

**Fuente: Gerentes, Contadores y Administradores. Elaboración propia.**

**Figura9. Impacto en el flujo de caja si se realiza un óptimo reporte de inversión de las empresas inmobiliarias.**



**Fuente: Gerentes, Contadores y Administradores. Elaboración propia.**

### **Análisis e interpretación:**

En lo concerniente a esta interrogante, se encontró que el 75% de los encuestados (30 gerentes, contadores y administradores) respondieron que están de acuerdo que realizar un óptimo reporte de las inversiones genera un impacto en el flujo de caja de las empresas inmobiliarias; por otro lado, existe un grupo de empresarios que representa el 25% del total indicando que están totalmente de acuerdo en generar un óptimo reporte de las operaciones de inversiones afecta en el flujo de caja.

Según el resultado de la siguiente encuesta, se puede deducir que la mayor parte de los encuestados saben el grado de importancia en realizar un reporte de las operaciones de inversiones, el cual nos indica los rangos de tiempos en el cual serán utilizados los fondos, y con esta información se puede analizar el flujo de caja.

**VARIABLE DEPENDIENTE (Y): PROYECCIÓN DE RENTABILIDAD**

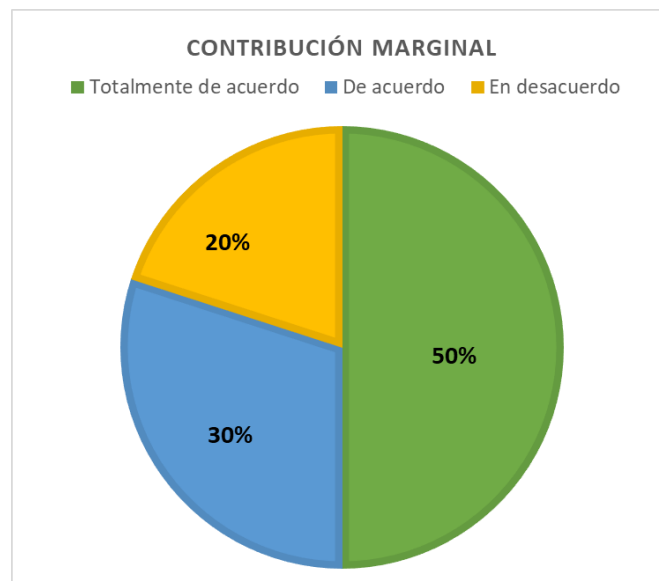
**5.2.8** La pregunta Y1: ¿Considera usted que la contribución marginal reconoce los productos de inversión que generen mayor rentabilidad en las empresas inmobiliarias?

**Tabla10. Contribución marginal sobre los productos de inversión**

		Contribución Marginal		
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente de acuerdo	20	50	50
	De acuerdo	12	30	80
	En desacuerdo	8	20	100
	Total	40	100	

Fuente: Gerentes, Contadores y Administradores. Elaboración propia.

**Figura10. Contribución marginal sobre los productos de inversión**



Fuente: Gerentes, Contadores y Administradores. Elaboración propia.

### **Análisis e interpretación:**

En lo referente a esta interrogante, tal como se muestra en la Tabla 10 y la Figura 10, se encontró que el 80% (32 gerentes, contadores y administradores) del total de encuestados están de acuerdo (De acuerdo + Totalmente de acuerdo) y coinciden en que la contribución marginal identifica a los productos de inversión como generador en el incremento de rentabilidad.

Este porcentaje de común acuerdo es alto en comparación con el 20% (8 gerentes, contadores y administradores) que están en desacuerdo y opinan lo contrario. Como se puede observar, en el resultado la mayor parte de los empresarios se encuentran a favor de la importancia de la contribución marginal, en la cual se reconoce a los productos de inversión que ayudan a generar un incremento en el nivel de rentabilidad de las empresas inmobiliarias de Lima Metropolitana.



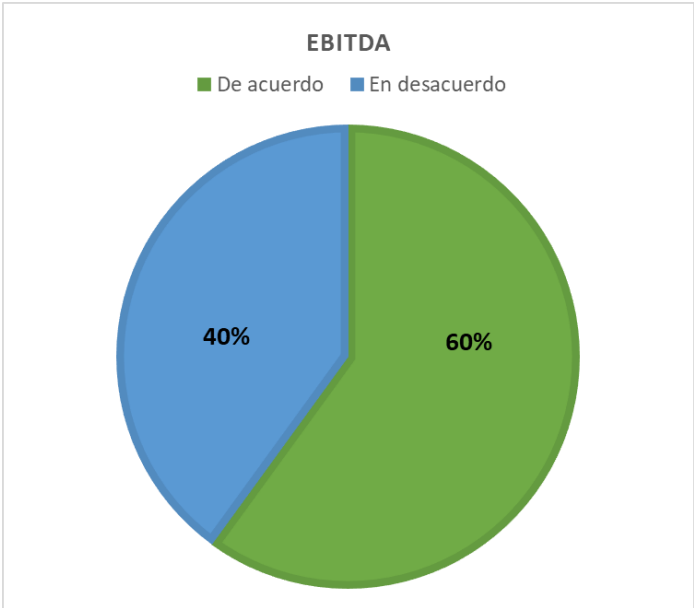
5.2.9 La pregunta Y2: ¿Considera que el EBITDA nos permite identificar si la organización está ganando o perdiendo rentabilidad en las empresas inmobiliarias?

Tabla 11. EBITDA como indicador de rentabilidad de las empresas inmobiliarias

		EBITDA		
		Frecuencia	Porce	Porcentaje acumulado
Válido	De acuerdo	24		60
	En desac			100

Fuente: Gerentes, Contadores y Administradores. Elaboración propia.

Figura11. EBITDA como indicador de rentabilidad de las empresas inmobiliarias



Fuente: Gerentes, Contadores y Administradores. Elaboración propia.

### **Análisis e interpretación:**

En lo referente a esta interrogante, tal como se muestra en la Tabla 11 y la Figura 11, se encontró que el 60% (24 gerentes, contadores y administradores) del total de encuestados (40 gerentes, contadores y administradores) están de acuerdo y coinciden en la opinión de utilizar el EBITDA como mecanismo para la identificación del nivel de rentabilidad de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana. Este porcentaje tiene una corta brecha con el 40% (16 gerentes, contadores y administradores) que está en desacuerdo con el resto y opinan lo contrario.

Considerando el resultado, en el cual la mayor parte de los encuestados identifica al EBITDA como indicador financiero en el análisis financiero, lo cual permite identificar en que periodos de tiempo se obtienen ganancias o pérdidas en las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana.

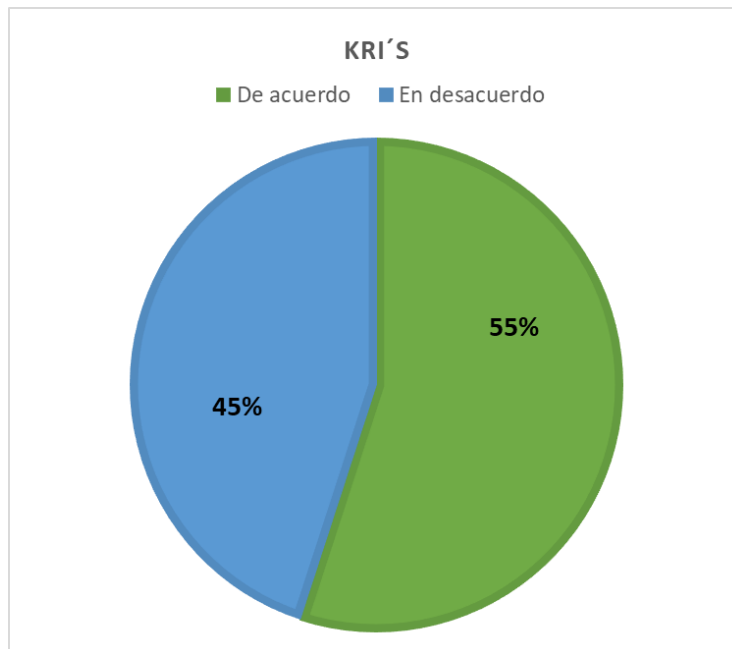
**5.2.10** La pregunta Y3: Cree Ud. ¿Que la información que brinda el indicador KRI'S influye en el nivel de riesgos de forma anticipada en las empresas inmobiliarias?

**Tabla12. KRI'S en el nivel de riesgo de las empresas inmobiliarias**

		KRI'S		
		Frecuencia	Porce	Porcentaje acumulado
Válido	De acuerdo	22		55
	En desac			100

**Fuente: Gerentes, Contadores y Administradores. Elaboración propia.**

**Figura12. KRI'S en el nivel de riesgo de las empresas inmobiliarias**



**Fuente: Gerentes, Contadores y Administradores. Elaboración propia.**

### **Análisis e interpretación:**

En la presente interrogante, tal como se muestra en la Tabla 12 y la Figura 12, se encontró que el 55% (22 gerentes, contadores y administradores) del total de encuestados (40 gerentes, contadores y administradores) están de acuerdo y coinciden en la opinión que el indicador KRI'S influye directamente en la toma de decisiones frente a posibles riesgos, los cuales permiten actuar anticipadamente. Este porcentaje está casi al nivel de casi la otra mitad de encuestados, los cuales indican que no precisamente el KRI's es un indicador confiable ante un posible riesgo.

Se puede concluir en que los encuestados consideran que debemos considerar otras variables con el fin de identificar los posibles escenarios y por ende el nivel de riesgo que conlleva cada uno afectaría a la empresa, por ese motivo se debe identificar las posibles medidas para tener en cuenta.

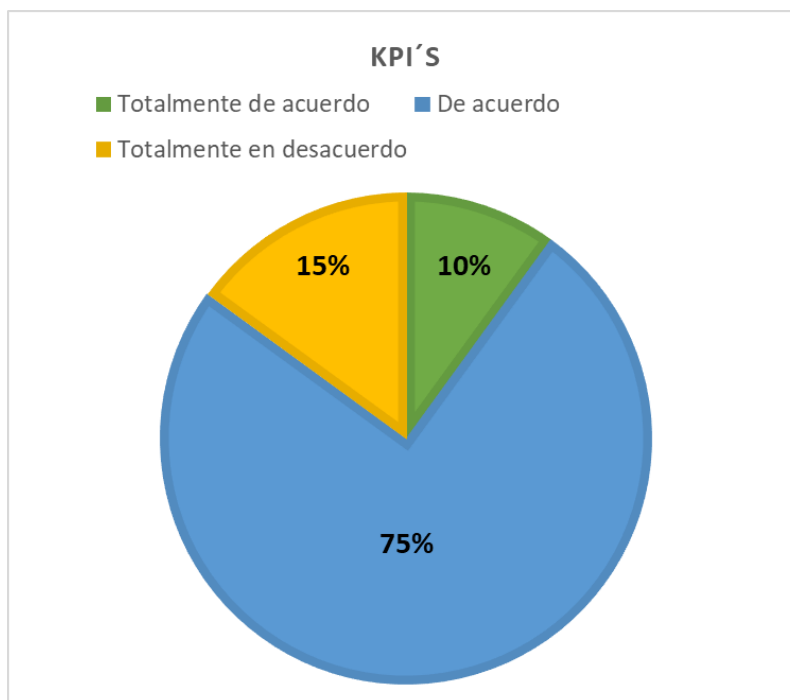
5.2.11 La pregunta Y4: ¿Considera Ud. Importante la evaluación sobre los KPI'S para tomar decisiones sobre los niveles de riesgo en las empresas inmobiliarias?

**Tabla13. KPI'S en la toma de decisiones de las empresas inmobiliarias**

		KPI'S		
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acurrido
Válido	Totalmente de acuerdo	4	10	1100
	De acuerdo	30	75	875
	Totalmente en desacuerdo	6	15	15
	Total	40	100	100

Fuente: Gerentes, Contadores y Administradores. Elaboración propia.

**Figura13. KPI'S en la toma de decisiones de las empresas inmobiliarias**



Fuente: Gerentes, Contadores y Administradores. Elaboración propia.

### **Análisis e interpretación:**

En esta pregunta, tal como se muestra en la Tabla 13 y la Figura 13, se encontró que el 85% (34 gerentes, contadores y administradores) del total de encuestados están de acuerdo (De acuerdo + Totalmente de acuerdo) y coinciden en que los KPI'S son indicadores en lo que se demuestra el desempeño por cada área en un periodo de tiempo, con lo cual se puede detectar el incremento, estabilidad o tendencia a la baja, y con estos resultados la gerencia puede tomar decisiones sobre un posible nivel de riesgo. Este porcentaje tiene una corta brecha con el 15% (6 gerentes, contadores y administradores) que está en desacuerdo con el resto y opinan lo contrario.

Se identificó que los KPI's siguen siendo importantes al momento de realizar la toma de decisiones ya que pueden indicarnos si la fuerza laboral empleada en las distintas áreas trabaja en conjunto ante el riesgo proyectado.

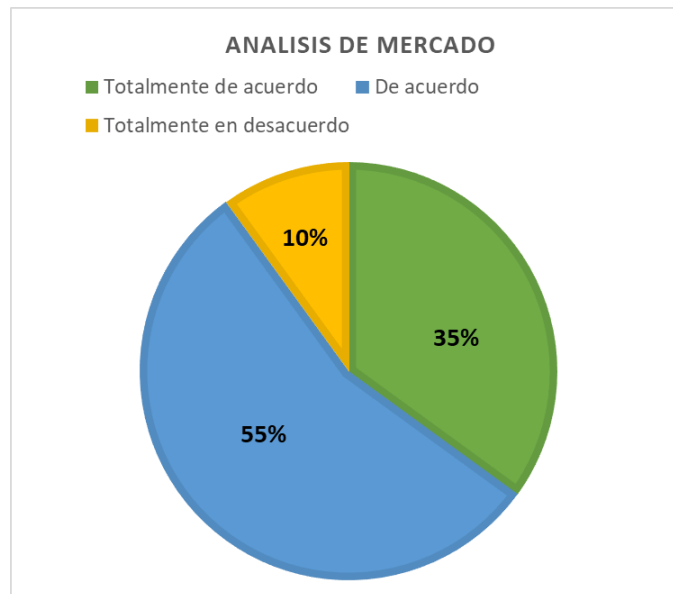
**5.2.12** La pregunta Y5: ¿Considera que el análisis de mercado contribuye en las proyecciones financieras de las empresas inmobiliarias?

**Tabla 14. Análisis de mercado sobre las proyecciones financieras de las empresas inmobiliarias**

		Análisis de mercado		
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente de acuerdo	14	35	35
	De acuerdo	22	55	90
	Totalmente en desacuerdo	4	10	100
	Total	40	100	

**Fuente: Gerentes, Contadores y Administradores. Elaboración propia.**

**Figura14. Análisis de mercado sobre las proyecciones financieras de las empresas inmobiliarias**



**Fuente: Gerentes, Contadores y Administradores. Elaboración propia.**

### **Análisis e interpretación:**

En esta pregunta, tal como se muestra en la Tabla 14 y la Figura 14, se encontró que el 90% (46 gerentes, contadores y administradores) del total de encuestados están de acuerdo (De acuerdo + Totalmente de acuerdo) y coinciden en que el análisis de mercado nos puede determinar la tendencia de la parte operativa de la empresa, con ello se podrá verificar si la utilidad operativa proyectada es real y por consiguiente se puede desarrollar la proyección financiera.

Por otro lado, se tiene un 10% (4 gerentes, contadores y administradores) que está en desacuerdo con el resto y opinan lo contrario. Se identifico que el correcto análisis del mercado permite observar el nivel productivo de las otras empresas con el mismo giro de negocio y determinar una oportunidad de mejora, para con ello realizar las proyecciones de movimientos financieros, en un periodo de tiempo en el que la empresa cuenta con una mayor liquidez.



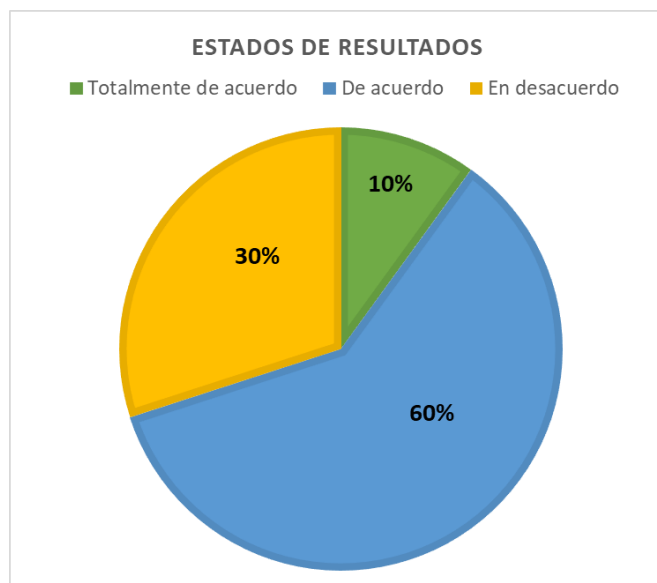
**5.2.13** La pregunta Y6: ¿Considera usted que los estados de resultados son necesarios para tomar decisiones en la proyección financiera de las empresas inmobiliarias?

**Tabla 15. Estados de resultados en la toma de decisiones en las proyecciones financieras de las empresas inmobiliarias**

		<b>Estados de Resultados</b>		
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente de acuerdo	4	10	10
	De acuerdo	24	60	70
	En desacuerdo	12	30	100
	Total	40	100	

**Fuente: Gerentes, Contadores y Administradores. Elaboración propia.**

**Figura15. Estados de resultados en la toma de decisiones en las proyecciones financieras de las empresas inmobiliarias**



**Fuente: Gerentes, Contadores y Administradores. Elaboración propia.**

### **Análisis e interpretación:**

En la pregunta señalada, tal como se muestra en la Tabla 15 y la Figura 15, se encontró que el 70% (35 gerentes, contadores y administradores) del total de encuestados están de acuerdo (De acuerdo + Totalmente de acuerdo) y coinciden en que los estados de resultados individual o comparativo es necesario en la toma de decisiones afectando a las proyecciones financieras de las empresas inmobiliarias de Lima Metropolitana. Y del otro lado, se tiene un 30% (12 gerentes, contadores y administradores) que está en desacuerdo con el resto y opinan lo contrario.

Es importante destacar que el análisis de los estados de resultados demuestra por cada sección de la empresa un nivel de ganancia o pérdida, ante ello se puede observar que existe un nivel alto de utilidad operativa, la cual debería tener movimientos controlados en beneficio de un incremento en la utilidad financiera de las empresas inmobiliarias.

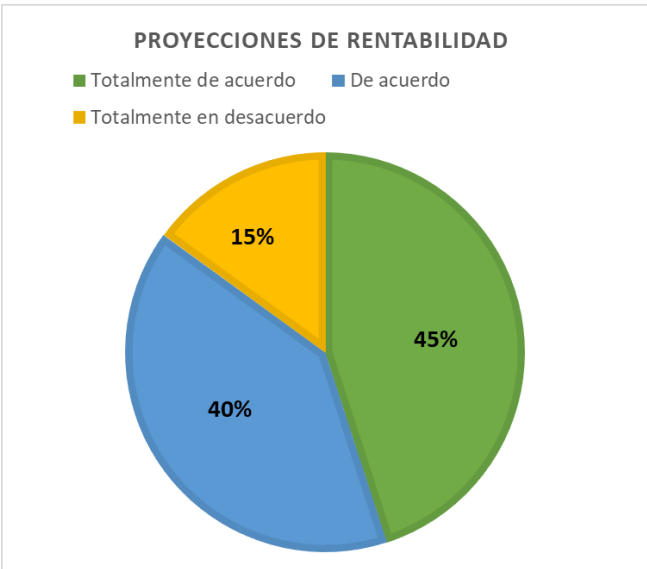
**5.2.14** La pregunta Y7: ¿En su opinión considera que el análisis de las proyecciones de rentabilidad contribuye en identificar los resultados económicos y financieros en las empresas inmobiliarios?

**Tabla 16. Análisis de las proyecciones de rentabilidad sobre los resultados económicos y financieros de las empresas inmobiliarias**

		Proyecciones de Rentabilidad		
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente de acuerdo	18	45	45
	De acuerdo	16	40	85
	Totalmente en desacuerdo	6	15	100
	Total	40	100	

**Fuente: Gerentes, Contadores y Administradores. Elaboración propia.**

**Figura16. Análisis de las proyecciones de rentabilidad sobre los resultados económicos y financieros de las empresas inmobiliarias**



**Fuente: Gerentes, Contadores y Administradores. Elaboración propia.**

### **Análisis e interpretación:**

En la última pregunta, tal como se muestra en la Tabla 16 y la Figura 16, se encontró que el 85% (32 gerentes, contadores y administradores) del total de encuestados están de acuerdo (De acuerdo + Totalmente de acuerdo) y coinciden en que un correcto análisis de las proyecciones de rentabilidad contribuye significativamente al momento de identificar los resultados económicos y financieros en las empresas inmobiliarias.

Y del otro lado, se tiene un 15% (6 gerentes, contadores y administradores) que está en desacuerdo con el resto y opinan lo contrario. Es importante realizar un análisis a las proyecciones de rentabilidad operativa, ya que se podrá observar los rangos de periodos recurrentes en donde se concentra el efectivo, esto finalmente nos ayudará a determinar el resultado económico y financiero.

### 5.3 Contratación de hipótesis

Para comparar las hipótesis mostradas en la investigación se utilizó la distribución Chi cuadrado de Pearson. Se realizó el proceso de una prueba de hipótesis y se eligió el método tradicional, con verificación del uso del método de valor de probabilidad comparado con el valor del nivel de significancia  $\alpha = 0.05$

La hipótesis nula  $H_0$  que queremos contrastar sustenta que existe asociación de dependencia entre las variables en estudio versus la hipótesis alternativa  $H_1$  que afirma que no existe asociación de dependencia entre las variables.

#### 5.3.1. Hipótesis Principal

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

**$H_0$ :** Las inversiones de los excedentes de liquidez no inciden en las proyecciones de rentabilidad de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana.

**$H_1$ :** Las inversiones de los excedentes de liquidez inciden en las proyecciones de rentabilidad de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana.

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

$$\chi^2_{(calculado)} = \sum_{i=1}^r \sum_{j=1}^c \frac{(o_{ij} - e_{ij})^2}{e_{ij}} \quad \text{donde } r=5 \text{ número de filas y } c=5 \text{ número de}$$

columnas en la Tabla de contingencia, formada por las alternativas de respuestas de las variables, que en este caso resultan  $5 \times 5 = 25$  celdas, escala Likert de 5 alternativas por cada variable.

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

La evidencia que sustenta el cálculo del estadístico de prueba, para ejecutar la prueba de hipótesis, es la información recolectada mediante la encuesta, cuyas respuestas han sido tabulada en la Tabla 3.

**Tabla 17. Las inversiones de los excedentes de liquidez inciden en las proyecciones de rentabilidad de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana.**

Inversión de excedente de liquidez ( $X_1$ )	Proyecciones de rentabilidad ( $Y_1$ )					
	Total de acuerdo	De acuerdo	No sabe, no opina	Desacuerdo	Total desacuerdo	Total
Total de Acuerdo	20	4	0	2	0	26
De acuerdo	0	8	0	0	0	8
No sabe, no opina	0	0	0	0	0	0
Desacuerdo	0	0	0	6	0	6
Total desacuerdo	0	0	0	0	0	0
Total	20	12	0	8	0	40

Fuente: Gerentes, Contadores y Administradores. Elaboración propia.

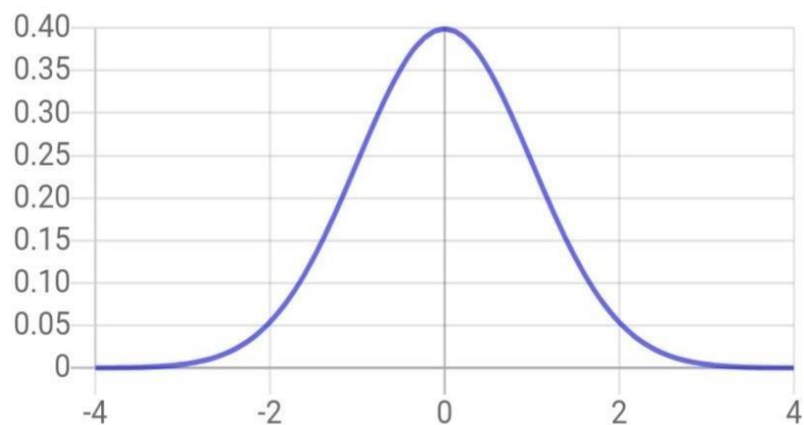
Esta tabla de contingencia da mucha información a nuestro estudio. Por ejemplo, se observan los valores marginales (totales) obtenidos en cada interrogante

independientemente. Se observa que existen 32 gerentes, contadores y administradores que están de acuerdo (Totalmente de acuerdo + de acuerdo) con la inversión de excedente de liquidez y a la vez con las proyecciones de rentabilidad de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana. Sin embargo, se busca un indicador numérico que indique el grado de existencia de esa relación. Esa respuesta nos dará el valor de la Chi cuadrado de Pearson, usada para la conclusión de esta prueba de hipótesis.

Notamos que en esta tabla de contingencia existen filas y columnas con cero respuestas. Procedemos a dejar sin efecto en los cálculos, aquí y en las siguientes pruebas. Es decir, en este caso la tabla se reduce a una distribución Chi cuadrada con 1 grado de libertad cuyo valor tabular es de  $X^2(0.05,1) = 3.8416$  y el nivel de significancia  $\alpha = 0.05$ .

**Paso 4:** Decisión.

Usando el enfoque del valor p donde  $p = 0$  y desde  $p = 0 < 0,05$ , por lo tanto, procedemos a rechazar la hipótesis nula. Es decir, ocurre que  $X^2(\text{calculado}) = 1,677$  entonces el valor calculado cae en la región de rechazo.



**Paso 5:** Conclusión e interpretación.

Si la hipótesis nula es falsa, la hipótesis alternativa es verdadera, es decir, existe evidencia que sustenta que las inversiones de los excedentes de liquidez inciden en las proyecciones de rentabilidad de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana.

### 5.3.2. Hipótesis específicas (a)

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

**H<sub>0</sub>:** Los flujos de caja de tesorería no influyen en la rentabilidad de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana.

**H<sub>1</sub>:** Los flujos de caja de tesorería influyen en la rentabilidad de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana.

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

$$\chi^2_{(calculado)} = \sum_{i=1}^r \sum_{j=1}^c \frac{(o_{ij} - e_{ij})^2}{e_{ij}} \text{ donde } r = 5 \text{ número de filas y } c = 5 \text{ número de columnas en}$$

la tabla de contingencia, formada por las alternativas de respuestas de las variables, que en este caso resultan  $5 \times 5 = 25$  celdas, escala Likert de 5 alternativas por cada variable.

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

La evidencia que sustenta el cálculo del estadístico de prueba, para ejecutar la prueba de hipótesis, es la información recolectada mediante la encuesta, cuyas respuestas han sido tabuladas de la siguiente forma:



**Tabla 18. Los flujos de caja de tesorería influyen en la rentabilidad de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana.**

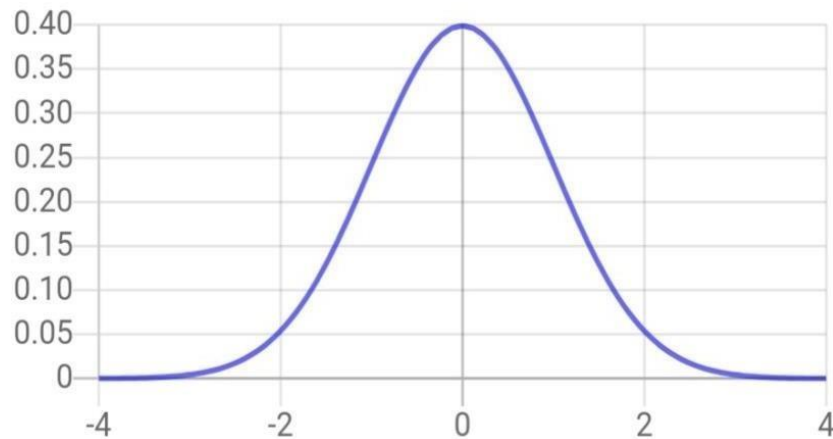
Flujos de caja de tesorería (X)	Proyecciones de rentabilidad (Y)					
	Total de acuerdo	De acuerdo	No sabe, no opina	Desacuerdo	Total desacuerdo	Total
Total de acuerdo	18	6	0	0	8	32
De acuerdo	0	4	0	0	0	4
No sabe, no opina	0	0	0	0	0	0
Desacuerdo	0	0	0	4	0	4
Total desacuerdo	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>40</b>

Fuente: Gerentes, Contadores y Administradores. Elaboración propia.

Se observa que existen 28 empresarios que están de acuerdo (Totalmente de acuerdo + de acuerdo) con que los flujos de caja de tesorería están relacionados con las proyecciones de rentabilidad de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana. La tabla se reduce a una distribución Chi cuadrada con 1 grado de libertad cuyo valor tubular es de  $X^2(0.05,1) = 3.8416$  y el nivel de significancia  $\alpha = 0.05$ .

**Paso 4:** Decisión.

Usando el enfoque del valor p donde  $p = 0$  y desde  $p = 0 < 0,05$ , por lo tanto, procedemos a rechazar la hipótesis nula. Es decir, ocurre que  $\chi^2(\text{calculado}) = 1,677$  entonces el valor calculado cae en la región de rechazo.



**Paso 5:** Conclusión e interpretación.

Si la hipótesis nula es falsa, la hipótesis alternativa es verdadera, es decir, existe evidencia en la información de las encuestas que soportan a la hipótesis que manifiesta que los flujos de caja de tesorería influyen en la rentabilidad de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana.

**5.3.3. Hipótesis específicas (b)**

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

**H<sub>0</sub>:** La liquidez corriente no incide en el nivel de riesgo de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana.

**H<sub>1</sub>:** La liquidez corriente incide en el nivel de riesgo de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana.

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

$$\chi^2_{(calculado)} = \sum_{i=1}^r \sum_{j=1}^c \frac{(o_{ij} - e_{ij})^2}{e_{ij}} \text{ donde } r = 5 \text{ número de filas y } c = 5 \text{ número de columnas en}$$

la tabla de contingencia, formada por las alternativas de respuestas de las variables, que en este caso resultan  $5 \times 5 = 25$  celdas, escala Likert de 5 alternativas por cada variable.

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

La evidencia que sustenta el cálculo del estadístico de prueba, para ejecutar la prueba de hipótesis, es la información recolectada mediante la encuesta, cuyas respuestas han sido tabuladas de la siguiente forma:

**Tabla 19. La liquidez corriente incide en el nivel de riesgo de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana.**

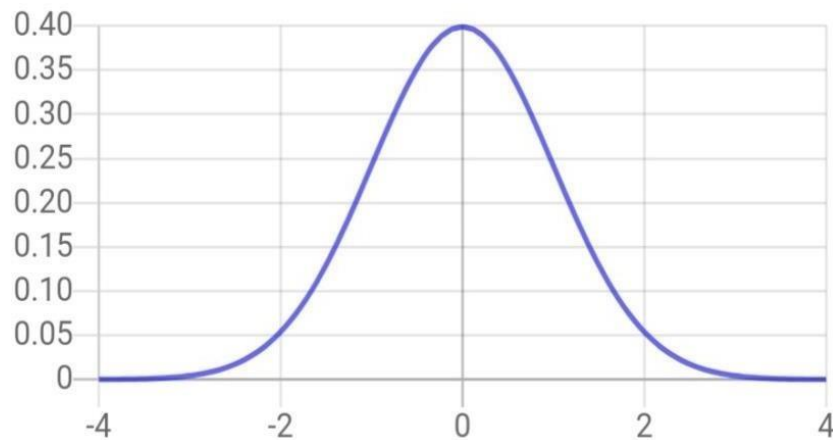
Liquidez corriente (X)	Nivel de riesgo (Y)					
	Total de acuerdo	De acuerdo	No sabe, no opina	Desacuerdo	Total desacuerdo	Total
Total de acuerdo	8	0	0	0	0	8
De acuerdo	20	5	0	0	0	25
No sabe, no opina	0	0	0	0	0	0
Desacuerdo	0	0	0	5	0	5
Total desacuerdo	0	0	0	0	2	2
Total	28	5	0	5	2	40

Fuente: Gerentes, Contadores y Administradores. Elaboración propia.

Se observa que existen 33 empresarios que están de acuerdo (Totalmente de acuerdo + de acuerdo) con que la liquidez corriente incide en el nivel de riesgo de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana. La tabla se reduce a una distribución Chi cuadrada con 1 grado de libertad cuyo valor tabular es de  $X^2(0.05,1) = 3.8416$  y el nivel de significancia  $\alpha = 0.05$ .

**Paso 4:** Decisión.

Usando el enfoque del valor p donde  $p = 0$  y desde  $p = 0 < 0,05$ , por lo tanto, procedemos a rechazar la hipótesis nula. Es decir, ocurre que  $X^2(\text{calculado}) = 3,67$  entonces el valor calculado cae en la región de rechazo.



**Paso 5:** Conclusión e interpretación.

Si la hipótesis nula es falsa, la hipótesis alternativa es verdadera, es decir, existe evidencia en la información de las encuestas que soportan a la hipótesis que afirma que la liquidez corriente incide en el nivel de riesgo de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana.

### 5.3.4. Hipótesis específicas (c)

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

**H<sub>0</sub>:** La solidez financiera no incide en las proyecciones financieras de las empresas inmobiliarias de Lima Metropolitana.

**H<sub>1</sub>:** La solidez financiera incide en las proyecciones financieras de las empresas inmobiliarias de Lima Metropolitana.

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

$$\chi^2(\text{calculado}) = \sum_{i=1}^r \sum_{j=1}^c \frac{(o_{ij} - e_{ij})^2}{e_{ij}} \text{ donde } r = 5 \text{ número de filas y } c = 5 \text{ número de columnas en}$$

la tabla de contingencia, formada por las alternativas de respuestas de las variables, que en este caso resultan  $5 \times 5 = 25$  celdas, escala Likert de 5 alternativas por cada variable.

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

La evidencia que sustenta el cálculo del estadístico de prueba, para ejecutar la prueba de hipótesis, es la información recolectada mediante la encuesta, cuyas respuestas han sido tabuladas de la siguiente forma:

**Tabla 20. La solidez financiera incide en las proyecciones financieras de las empresas inmobiliarias de Lima Metropolitana.**

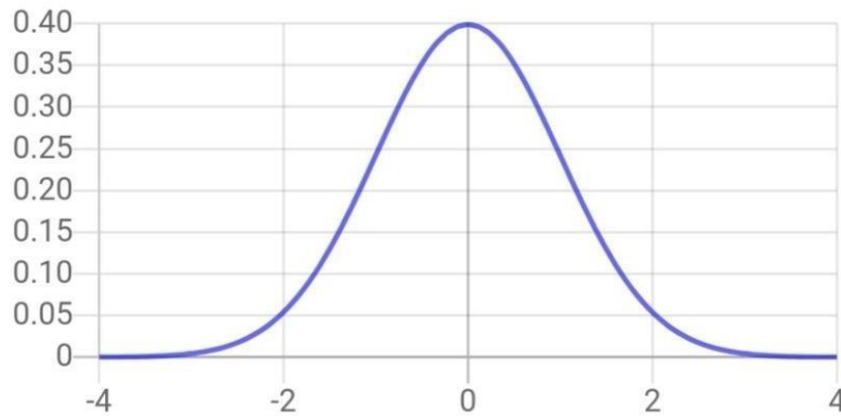
<b>Solidez financiera (X)</b>	<b>Proyecciones financieras (Y)</b>					
	Total de acuerdo	De acuerdo	No sabe, no opina	Desacuerdo	Total desacuerdo	Total
Total de acuerdo	6	0	0	0	0	6
De acuerdo	8	13	0	0	0	21
No sabe, no opina	0	0	0	0	0	0
Desacuerdo	0	0	0	8	0	8
Total desacuerdo	0	0	0	0	5	5
<b>Total</b>	<b>14</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>40</b>

Fuente: Gerentes, Contadores y Administradores. Elaboración propia.

Se observa que existen 27 empresarios que están de acuerdo (Totalmente de acuerdo + de acuerdo) con que la solidez financiera incide en las proyecciones financieras de las empresas inmobiliarias de Lima Metropolitana. La tabla se reduce a una distribución Chi cuadrada con 1 grado de libertad cuyo valor tubular es de  $X^2(0.05,1) = 3.8416$  y el nivel de significancia  $\alpha = 0.05$ .

**Paso 4:** Decisión.

Usando el enfoque del valor p donde  $p = 0$  y desde  $p = 0 < 0,05$ , por lo tanto, procedemos a rechazar la hipótesis nula. Es decir, ocurre que  $\chi^2(\text{calculado}) = 3,67$  entonces el valor calculado cae en la región de rechazo.



**Paso 5:** Conclusión e interpretación.

Si la hipótesis nula es falsa, la hipótesis alternativa es verdadera, es decir, existe evidencia en la información de las encuestas que soportan a la hipótesis que afirma que la solidez financiera incide en las proyecciones financieras de las empresas inmobiliarias de Lima Metropolitana.

## **CAPÍTULO VI: DISCUSIÓN CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

### **6.1 DISCUSIÓN**

La investigación ha demostrado que las empresas inmobiliarias de Lima Metropolitana realizan sus operaciones de acuerdo con la influencia del entorno macroeconómico, ya que el efectivo recibido también proviene de inversiones realizadas por el cliente, se entiende por ello que es parte de un excedente utilizado como medio para la obtención de un bien que a futuro se va a amortizar, generando un incremento en el valor real del dinero invertido. Entonces, del mismo modo las empresas inmobiliarias trabajan con una mayor cantidad de efectivo el cual es utilizado para comprar una mayor cantidad de bienes con el fin de poder venderlo a un mayor valor al comprado.

Entonces se entiende que las empresas inmobiliarias deben de definir su utilidad operativa, la cual comúnmente es determinada por el nivel de recaudación por la venta de inmuebles contra las cuotas por compras de inmuebles de las cuales son negociadas por el área comercial, teniendo estos conceptos en claro, se tiene precisado el rango en el tiempo en el que se espera tener un mayor ingreso de fondos; con lo cual se podrían tomar por un periodo de tiempo hasta que se necesite utilizar en el pago de las cuotas preestablecidas; ahora la importancia de la investigación radica en este punto del proceso, en el que el nivel de fondos es muy alto y podría ser utilizado en las operaciones financieras, las cuales podrían ser overnight, de la cual se define como la colocación de los fondos en una entidad financiera dentro de la cual se utilizara para las inversiones de esa noche, teniendo al día siguiente un interés ganado, el cual es alto ya que estas operaciones son realizadas con cifras altas; mientras que se realizan estas inversiones en el periodo de tiempo en el que



los fondos no van a tener un flujo regular, el fondo va a ser ajustado, es por ello que la investigación se enfoca a realizar un análisis previo de las proyecciones de rentabilidad.

La rentabilidad operativa es un concepto presente desde el inicio de la creación de las empresas, la obtención de una ganancia a partir del giro de negocio propio de la empresa; ya cuando se obtiene una mayor ganancia se invierte en incrementar el giro del negocio; sin embargo para la operatividad de las empresas inmobiliarias tiene un factor importante a destacar, que es el nivel de flujo de efectivo, ya que en la mayoría de veces debe ser alto para poder cumplir con las obligaciones pactadas, sin embargo, se ha demostrado que debe existir un correcto análisis de las proyecciones para poder tomar decisiones financieras antes los picos altos de efectivo los cuales no serán utilizados en un plazo de tiempo definido.

En concordancia con la investigación de los autores citados en el presente trabajo podemos determinar que es importante la gestión financiera en la inversión de excedentes de liquidez; se debe de determinar el constante cambio del mercado y los sucesos que impactan de forma general a las empresas, eso nos permite identificar que el no invertir en un instrumento financiero afecta de forma considerable en las proyecciones de rentabilidad. Esto nos conlleva a indicar que la aplicación de los instrumentos financieros ya sea Overnight nos brindan mayor rentabilidad en un corto plazo.

## 6.2 CONCLUSIONES

- a. De la contrastación de hipótesis efectuada se ha determinado que los flujos de caja de tesorería inciden en la rentabilidad de las empresas del sector inmobiliario en Lima Metropolitana, debido a que a más estabilidad en la empresa esta tendrá mayores efectividad y eficacia en la gestión de los excedentes de caja permite una mejor rentabilidad.
- b. Los datos comparados nos permiten deducir que la liquidez corriente influye significativamente en el nivel de riesgo de las empresas inmobiliarias de Lima Metropolitana, afectando los cronogramas, presupuestos, planificación a corto plazo y los eventuales gastos financieros del periodo.
- c. Se ha identificado que la solidez financiera tiene una incidencia significativa en las proyecciones de rentabilidad de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana, al no obtener una estabilidad económica no es posible asumir riesgos e implementar estrategias para obtener mayores ingresos y resultados positivos.

En conclusión, se ha determinado que la inversión de excedentes de liquidez influye en las proyecciones de rentabilidad de las empresas del sector inmobiliario, 2020-2021, con la finalidad de maximizar el valor económico de las empresas de este sector.

### 6.3 RECOMENDACIONES

- a. Sugerir una especial revisión de la información de los flujos de caja de tesorería, ya que nos permite determinar si la empresa tiene una tendencia a incrementar sus niveles de ingreso, que por lo tanto pudiendo una vez obtener la rentabilidad superior en comparación a los periodos anteriores, se podrá tener un panorama más amplio. Además, en cuanto a las obligaciones de pago también se verán reflejadas en el flujo de caja, con lo cual se puede tener en claro la fecha límite en el que los fondos deben regresar en las cuentas corrientes de las empresas inmobiliarias, para que la empresa continúe con el flujo operativo.
- b. Se recomienda identificar el riesgo al que se está expuesto a nivel macroeconómico y microeconómico, ya que en el periodo en el que se realiza la investigación es aún mayor en comparación a la de los últimos años; por ese motivo es importante tener en cuenta el análisis de la liquidez corriente, porque teniendo esta información con datos reales, se podrán tomar decisiones ante un posible escenario de mayor riesgo. Cabe mencionar que en las inversiones se asume un nivel alto de riesgo, por eso es por lo que se debe trabajar con el excedente de liquidez de las empresas inmobiliarias.
- c. Planificar la solidez financiera de las empresas inmobiliarias, la cual se logra gracias a un correcto análisis de las proyecciones financieras; dicho de otro modo, se sabe que una vez se hayan invertido estos excedentes de dinero, la empresa no podrá hacer uso hasta que se cumpla con la fecha previamente pactada con una entidad financiera, entre tanto se debe de medir el nivel de riesgo que deberá afrontar la empresa, por eso es necesario tener no solo proyecciones operativas, sino que además se deben tener en cuenta las proyecciones financieras de las empresas inmobiliarias.

Para finalizar, habiendo detallado las principales recomendaciones en el presente trabajo de investigación, es importante sugerir que toda inversión a realizar así sea para el beneficio operativo de la empresa, se debe evaluar las proyecciones de rentabilidad con el fin de que la gerencia tome la decisión de asumir un riesgo que podría afectar a la futura inversión o repercutir a toda la empresa. De este modo, la investigación recomienda que se realicen las operaciones de inversión, pero estimando un correcto nivel de riesgo en unos rangos de tiempo, lo cual al final de periodo significara un mayor ingreso gracias a los intereses ganados en las inversiones financiera

## FUENTES DE INFORMACIÓN

### Referencias Bibliográficas

- Arzube, E., & Bustos, Z. (2017). La administración y su relación con el Desarrollo Organizacional. *Contribuciones a la economía*.
- Barros, C. B. (2019). *IMPORTANCIA DEL ANÁLISIS FINANCIERO DE LIQUIDEZ, SOLVENCIA, GESTION, RENTABILIDAD Y SU INFLUENCIA AL SOLICITAR UN CREDITO*. Ecuador.
- Bermeo, J. D. (2019). *ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS EN GRANDES EMPRESAS COMERCIALES DE GUAYAQUIL*. Guayaquil.
- Cisneros, M. A., Torres, L. A., & Flores, M. d. (2017). Competitividad empresarial de las pequeñas y medianas empresas manufactureras de Baja California. *Estudios Fronterizos*, 107-130.
- Cornejo, H. M. (2018). *Derecho tributario*. Perú: Fondo Editorial Pucp.
- Díaz, C., & Guerra, Y. D. (2017). RIESGO FINANCIERO EN LOS CRÉDITOS AL CONSUMO DEL SISTEMA BANCARIO VENEZOLANO 2008-2015. *Científica Ciencias Humanas*, 20-40.
- Domínguez, M. J. (2019). *El sistema bancario en España: evolución reciente, situación actual, y problemas y retos planteados*.
- Fergusson, L. (2010). *Política Fiscal: Un Enfoque de Tributación Óptima*. México : Ediciones Uniandes.
- Fotopulos, D. (2018). *Contabilidad Para Numerofobicos*. México : Harpercollins.

- García , F., Boom, E., & Molina, S. (2017). Habilidades del gerente en organizaciones del sector palmicultor en el departamento del Cesar - Colombia. *Revista Científica "Visión de Futuro"*, 1-21.
- García, J. O. (2017). *Contabilidad general*. Perú.
- Garzozzi-Pincay, R. F., Perero-Triffrero, J. L., & Ransgelluzuriaga, E. W. (2017). Análisis de los indicadores financieros de los principales bancos privados del Ecuador. *Negocios & PyMES*, 1-16.
- Gavilán, I. (2018). *Planeación Estratégica y Gestión Administrativa según los Trabajadores de la Universidad Nacional San Luis Gonzaga de Ica-2018*. Lima - Perú.
- Gordillo, P. A., & Vásquez, R. (2016). *Ingeniería económica: ¿Cómo medir la rentabilidad de un proyecto?* México: Fondo Editorial.
- Guajardo, G., & Andrade, N. (2010). *Contabilidad para no contadores*. México : Universidad Autónoma De México.
- Gutiérrez, J. C. (2015). Evaluando el Impacto de la capacitación y la contribución del retorno de la inversión (ROI) .
- Gutierrez, L. Á., Quijandria, N. P., & Carbajal, M. I. (2019). *Inversión de Excedentes y su Incidencia en la Rentabilidad de la Empresa AndesGreen S.A.C. en el Año 2017*. Lima.
- León, J. R. (2021). *LA LIQUIDEZ EN LAS COOPERATIVAS DE AHORRO Y CRÉDITO DEL SEGMENTO UNO DEL ECUADOR Y EL IMPACTO EN LA RENTABILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA*. Ecuador.
- Lizarzaburu, E. R., Gómez, G., & López, R. B. (2016). Ratios Financieros.
- López, P. (2004). Población, Muestra y muestreo. *Punto Cero*, 69-74.

- Martínez, K., García, J., & Montoya, Z. (2017). Sistema bancario de Ecuador: una aproximación a sus indicadores de estabilidad y eficiencia. *Revista Publicando*, 255-273.
- Navarro, S. (2015). *¿QUÉ GASTOS SON DEDUCIBLES AL PAGAR EL IMPUESTO A LA RENTA?* Lima.
- Pedraza, T. A., & Cubas, J. C. (2020). *Determinantes de los depósitos de ahorro bancario en el Perú: Un enfoque departamental*. Lima: In Anales Científicos.
- Pérez, J. (2010). Impuesto sobre Sociedades. *Revista de doctrina, legislación y jurisprudencia*, 1-12.
- Robles, C. D. (2018). *La Sunat y los Procedimientos Administrativos Tributarios*. Perú: Fondo Editorial Pucp.
- Rossini, R., Montoro, C., & Luna, M. (2020). Desarrollo del mercado financiero y política monetaria: la experiencia peruana. *Revista Estudios Económicos*, 9-20.
- Sevillano, S. (2019). *Lecciones de Derecho Tributario: Principios Generales y Código Tributario*. Perú: Fondo Editorial De La Pucp.
- Villanueva, M. E., & Andrade, R. A. (2019). GASTOS DEDUCIBLES Y NO DEDUCIBLES PARA LA MEDICIÓN DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS EN PERÚ. *Programa de Contaduría Pública*.
- Warman, F. (2016). *Principales lineamientos de Basilea III probables efectos sobre el financiamiento a Pymes*. Chile: XXI Foro: Iberoamericano .
- Wild, J. J., Subramanyam, K. R., & Halsey, R. F. (2015). *Análisis de Estados Financieros*. México: McGraw-Hill.

## Referencias Electrónicas

Andbank. (17 de Diciembre de 2013). *Andbank*. Obtenido de Andbank:

- <https://www.andbank.es/observatoriodelinversor/como-se-interpreta-el-ebitda-de-una-compania/>

Arias, E. R. (30 de Enero de 2020). *Cualli Financiera*. Obtenido de QUÉ ES EXCEDENTE DE LIQUIDEZ:

- <https://cualli.mx/glosario-financiero/excedente-de-liquidez/>

Arias, E. R. (30 de Enero de 2020). *Economipedia*. Obtenido de Economipedia:

- <https://economipedia.com/definiciones/exceso-de-liquidez.html>

Hernández, K. (8 de Marzo de 2021). *Servnet*. Obtenido de Servnet:

<https://www.servnet.mx/blog/ratio-la-clave-para-el-exito-empresarial>

Lira, P. B. (7 de Febrero de 2020). *Conexión Esan*. Obtenido de Indicadores de rentabilidad en proyectos de inversión ¿cuáles son?:

<https://www.esan.edu.pe/apuntes-empresariales/2020/02/indicadores-de-rentabilidad-en-proyectos-de-inversion-cuales-son/>

Lesmes, F. (23 de Noviembre de 2021). *Nubox*. Obtenido de Cómo hacer proyecciones financieras para tu pyme: <https://blog.nubox.com/empresas/como-hacer-proyecciones-financieras>

López, J. F. (30 de Abril de 2020). *Economipedia*. Obtenido de Economipedia:

<https://economipedia.com/definiciones/flujo-de-caja-operativo.html>

Mac, E. (17 de Septiembre de 2019). *Cuida Tu Dinero*. Obtenido de Inversiones:

<https://www.cuidatudinero.com/13073998/como-calcular-el-activo-total>

Ozyasar, H. (1 de Febrero de 2018). *Cuida Tu Dinero*. Obtenido de Negocios:

<https://www.cuidatudinero.com/13118182/que-es-el-excedente-de-flujo-de-efectivo>



Porto, J. P., & Merino, M. (2015). *Definición* . Obtenido de Proyección Financiera:

<https://definicion.de/proyeccion-financiera/>

Roldan, A. (21 de Abril de 2010). *Expansión.com*. Obtenido de Inversión:

<https://www.expansion.com/2010/04/20/inversion/lacartrade/1271753101.html>

## MATRIZ DE CONSISTENCIA

## TÍTULO: LA INVERSIÓN DE EXCEDENTES DE LIQUIDEZ Y SU INFLUENCIA EN LAS PROYECCIONES DE RENTABILIDAD DE LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS EN LIMA METROPOLITANA PERIODO 2020 – 2021

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES E INDICADORES	METODOLOGÍA
<p>1.- Problema principal</p> <p>¿De qué manera influye las inversiones de los excedentes de liquidez en las proyecciones de rentabilidad de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana en el periodo 2020 – 2021?</p> <p>2.- Problemas específicos</p> <p>1) ¿De qué manera los flujos de caja de tesorería influyen en la rentabilidad de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana?</p> <p>2) ¿En qué medida la liquidez corriente se relaciona con el nivel de riesgo de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana?</p> <p>3) ¿De qué manera la solidez financiera se relaciona con las proyecciones financieras de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana?</p>	<p>1.- Objetivo general</p> <p>Establecer de qué manera las inversiones de los excedentes de liquidez influyen en las proyecciones de rentabilidad de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana en el periodo 2020 – 2021</p> <p>2.- Objetivos específicos</p> <p>1) Determinar de qué manera los flujos de caja de tesorería influyen en la rentabilidad de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana.</p> <p>2) Analizar en qué medida la liquidez corriente influye en con el nivel de riesgo de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana.</p> <p>3) Identificar de qué manera la solidez financiera influye en las proyecciones financieras de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana.</p>	<p>1.- Hipótesis general</p> <p>La inversión de excedentes de liquidez si influye en las proyecciones de rentabilidad de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana en el periodo 2020 – 2021</p> <p>2.- Hipótesis específicas</p> <p>1) Los flujos de caja de tesorería si influyen en la rentabilidad de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana.</p> <p>2) La liquidez corriente si se relaciona con el nivel de riesgo de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana.</p> <p>3) La solidez financiera si se relaciona con las proyecciones financieras de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana.</p>	<p>1.- Variable independiente</p> <p>La inversión de excedentes de liquidez.</p> <p>X1: Flujos de caja de tesorería</p> <p>X2: Liquidez corriente</p> <p>X3: Sólides financiera</p> <p>2.- Variables dependientes</p> <p>Proyecciones de rentabilidad</p> <p>Y1: Rentabilidad</p> <p>Y2: Nivel de riesgo y pérdida</p> <p>Y3: Proyecciones financieras</p>	<p>Tipo de investigación: Aplicada</p> <p>Diseño de investigación: No experimental, transaccional, correlacional.</p> <p>Población: Empresas inmobiliarias</p> <p>Muestra: 40 gerentes, contadores y administradores</p> <p>Técnica de investigación: Encuesta</p> <p>Instrumentos de investigación: El cuestionario.</p>

## ANEXO N° 02

### ENCUESTA

#### Instrucciones:

La Técnica de la Encuesta, está orientada a buscar información de interés sobre el tema **“LA INVERSION DE EXCEDENTES DE LIQUIDEZ Y SU INFLUENCIA EN LAS PROYECCIONES DE RENTABILIDAD DE LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS EN LIMA METROPOLITANA PERIODO 2020 – 2021”**; al respecto, se pide elegir la alternativa que considere correcta, marcando con un aspa (X) al lado derecho, en las preguntas que a continuación se acompaña, su aporte será de mucho interés en este trabajo de investigación. Se agradece su participación.

1. ¿Cree usted que habría un impacto en el flujo de caja si se realiza un óptimo reporte de inversión en las empresas inmobiliarias?

- a) Totalmente de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) No sabe, no opina
- d) En desacuerdo
- e) Totalmente en desacuerdo

2. ¿Cree Ud. que el análisis del flujo operativo incide en los resultados del efectivo en las empresas inmobiliarias?

- a) Totalmente de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) No sabe, no opina

- d) En desacuerdo
- e) Totalmente en desacuerdo

3. En su opinión cree Ud. ¿Que el ratio de liquidez de las empresas inmobiliarias permite medir y conocer la disponibilidad de liquidez para realizar las inversiones financieras?

- a) Totalmente de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) No sabe, no opina
- d) En desacuerdo
- e) Totalmente en desacuerdo

4. ¿Usted cree que el ratio de capital de trabajo es un indicador que nos demuestra el correcto nivel de liquidez corriente?

- a) Totalmente de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) No sabe, no opina
- d) En desacuerdo
- e) Totalmente en desacuerdo

5. Considera Ud. ¿Que el nivel de riesgo en el flujo de los activos influye de forma significativa en la solidez financiera de las empresas inmobiliarias?

- a) Totalmente de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) No sabe, no opina
- d) En desacuerdo
- e) Totalmente en desacuerdo

6. ¿En su opinión cree Ud. que los activos líquidos se utilizan de manera efectiva en la solidez financiera de las empresas inmobiliarias para realizar inversiones?

- a) Totalmente de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) No sabe, no opina
- d) En desacuerdo
- e) Totalmente en desacuerdo

7. ¿Cree Ud. Importante la aplicación de la Inversión de excedente de liquidez en las empresas inmobiliarias?

- a) Totalmente de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) No sabe, no opina
- d) En desacuerdo
- e) Totalmente en desacuerdo

8. ¿Considera usted que la contribución marginal reconoce los productos de inversión que generen mayor rentabilidad en las empresas inmobiliarias?

- a) Totalmente de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) No sabe, no opina
- d) En desacuerdo
- e) Totalmente en desacuerdo

9. ¿Considera que el EBITDA nos permite identificar si la organización está ganando o perdiendo rentabilidad en las empresas inmobiliarias?

- a) Totalmente de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) No sabe, no opina
- d) En desacuerdo
- e) Totalmente en desacuerdo

10. Cree Ud. ¿Que la información que brinda el indicador KRI'S influye en el nivel de riesgos de forma anticipada en las empresas inmobiliarias?

- a) Totalmente de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) No sabe, no opina
- d) En desacuerdo
- e) Totalmente en desacuerdo

11. ¿Considera Ud. Importante la evaluación sobre los KPI'S para tomar decisiones sobre los niveles de riesgo en las empresas inmobiliarias?

- a) Totalmente de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) No sabe, no opina
- d) En desacuerdo
- e) Totalmente en desacuerdo

12. ¿Considera que el análisis de mercado contribuye en las proyecciones financieras de las empresas inmobiliarias?

- a) Totalmente de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) No sabe, no opina
- d) En desacuerdo
- e) Totalmente en desacuerdo

13. ¿Considera usted que los estados de resultados son necesarios para tomar decisiones en la proyección financiera de las empresas inmobiliarias?

- a) Totalmente de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) No sabe, no opina
- d) En desacuerdo
- e) Totalmente en desacuerdo

14. ¿En su opinión considera que el análisis de las proyecciones de rentabilidad contribuye en identificar los resultados económicos y financieros en las empresas inmobiliarias?

- a) Totalmente de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) No sabe, no opina
- d) En desacuerdo
- e) Totalmente en desacuerdo