



Universidad Nacional Mayor de San Marcos
Universidad del Perú. Decana de América
Facultad de Ciencias Contables
Escuela Profesional de Auditoría Empresarial y del Sector
Público

Ingresos ordinarios y su incidencia en la rentabilidad
en empresas inmobiliarias auditadas

TESIS

Para optar el Título Profesional de Contadora Pública

AUTOR

Jhoan Mishell GUTIERREZ TATAJE

María Estefany Graciela HUAMAN LARA

ASESOR

Dr. Juan Carlos ORELLANO ANTÚNEZ

Lima, Perú

2024



Reconocimiento - No Comercial - Compartir Igual - Sin restricciones adicionales

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>

Usted puede distribuir, remezclar, retocar, y crear a partir del documento original de modo no comercial, siempre y cuando se dé crédito al autor del documento y se licencien las nuevas creaciones bajo las mismas condiciones. No se permite aplicar términos legales o medidas tecnológicas que restrinjan legalmente a otros a hacer cualquier cosa que permita esta licencia.

Referencia bibliográfica

Gutierrez, J. & Huaman, M. (2024). *Ingresos ordinarios y su incidencia en la rentabilidad en empresas inmobiliarias auditadas*. [Tesis de pregrado, Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Facultad de Ciencias Contables, Escuela Profesional de Auditoria Empresarial y del Sector Público]. Repositorio institucional Cybertesis UNMSM.

Metadatos complementarios

Datos de autor 1	
Nombres y apellidos	Jhoan Mishell Gutierrez Tataje
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	72234447
URL de ORCID	https://orcid.org/0009-0006-4520-2601
Datos de autor 2	
Nombres y apellidos	María Estefany Graciela Huaman Lara
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	75280475
URL de ORCID	https://orcid.org/0009-0007-7804-8791
Datos de asesor	
Nombres y apellidos	Juan Carlos Orellano Antúnez
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	09610135
URL de ORCID	https://orcid.org/0000-0001-6055-4433
Datos del jurado	
Presidente del jurado	
Nombres y apellidos	Víctor Dante Ataupillco Vera
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	06274261
Miembro del jurado 1	
Nombres y apellidos	Carlos Edwin Rojas Saldívar

Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	01317302
Miembro del jurado 2	
Nombres y apellidos	Héctor Félix Cerna Maguiña
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	10396333
Datos de investigación	
Línea de investigación	D.2.4.6. Finanzas corporativas
Grupo de investigación	No aplica
Agencia de financiamiento	Sin financiamiento
Ubicación geográfica de la investigación	Edificio: Universidad Nacional Mayor de San Marcos País: Perú Departamento: Lima Provincia: Lima Distrito: Cercado de Lima Calle: Av. Carlos Germán Amezaga 375 Latitud: -12.05678 Longitud: -77.085105
Año o rango de años en que se realizó la investigación	Enero 2024 – Mayo 2024
URL de disciplinas OCDE	Negocios, Administración https://purl.org/pe-repo/ocde/ford#5.02.04



Universidad Nacional Mayor de San Marcos
Universidad del Perú, Decana de América
FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES
COMISIÓN RESPONSABLE DE LA SUPERVISIÓN DE LOS PROGRAMAS DE TITULACIÓN
ORDINARIA POR TALLER DE TESIS DE LAS ESCUELAS PROFESIONALES

ACTA N.º 03-FCC-D-2024

SUSTENTACIÓN DE TESIS PARA LA OBTENCIÓN DEL
TÍTULO PROFESIONAL DE CONTADORA PÚBLICA

En la Ciudad Universitaria, a los dieciséis días del mes de julio del 2024, siendo las 18:00 horas, en cumplimiento con lo dispuesto en la Resolución Rectoral N° 00744-R-20 de fecha 18 de febrero del 2020, que aprueba la "DIRECTIVA GENERAL PARA REALIZAR, PRESENTAR Y SUSTENTAR EL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN PARA LA OBTENCIÓN DEL GRADO ACADÉMICO DE BACHILLER, LA TESIS O EL TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL PARA LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO PROFESIONAL EN LA UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE SAN MARCOS", se reunieron el Jurado Evaluador designado, en el Salón de Grados (1er. piso) de la Facultad de Ciencias Contables de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, según la Resolución Decanal N° 001309-2024-D-FCC/UNMSM de fecha 16 de julio del 2024, conformado por los siguientes docentes:

PRESIDENTE : Dr. Victor Dante Ataupillco Vera
MIEMBROS : Dr. Carlos Edwin Rojas Saldivar
 Dr. Héctor Félix Cerna Maguiña
ASESOR : Dr. Juan Carlos Orellano Antúnez

Quienes procedieron a evaluar y calificar la Sustentación de Tesis titulado: "*Ingresos ordinarios y su incidencia en la rentabilidad en empresas inmobiliarias auditadas*", presentado por Jhoan Mishell Gutierrez Tataje, con código de matrícula N° 17110186 y María Estefany Graciela Huaman Lara, con código de matrícula N° 17110526, bachiller de la Escuela Profesional de Auditoria Empresarial y del Sector Público de la citada Facultad; para la obtención del Título Profesional de Contadora Pública.

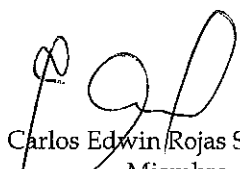
Habiendo concluido con la sustentación de tesis, el Jurado Evaluador deliberó y emitió la calificación de:

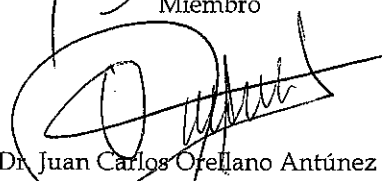
APROBADA

Siendo las 18:55 horas, se dio por concluido la sustentación y leída el presente Acta; procedieron a firmar los integrantes del Jurado Evaluador, en señal de conformidad;


Dr. Victor Dante Ataupillco Vera
Presidente


Dr. Héctor Félix Cerna Maguiña
Miembro


Dr. Carlos Edwin Rojas Saldivar
Miembro


Dr. Juan Carlos Orellano Antúnez
Asesor



Universidad Nacional Mayor de San Marcos

Universidad del Perú, Decana de América

FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES COMISIÓN RESPONSABLE DE LA SUPERVISIÓN DE LOS PROGRAMAS DE TITULACIÓN ORDINARIA POR TALLER DE TESIS DE LAS ESCUELAS PROFESIONALES

CERTIFICADO DE SIMILITUD

Yo Juan Carlos Orellano Antúnez, en mi condición de docente asesor designado, mediante Oficio N° 000001-2024-CSTTEP-FCC/UNMSM, de fecha 30 de abril del 2024, de la tesis titulado: *"Ingresos ordinarios y su incidencia en la rentabilidad en empresas inmobiliarias auditadas"*, presentado por Jhoan Mishell Gutierrez Tataje, con código de matrícula N° 17110186 y María Estefany Graciela Huaman Lara, con código de matrícula N° 17110526, bachiller de la Escuela Profesional de Auditoría Empresarial y del Sector Público, de la Facultad de Ciencias Contables de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, para optar el Título Profesional de Contadora Pública.

CERTIFICO que se ha cumplido con lo establecido en la Directiva de Originalidad y de Similitud de Trabajos Académicos, de Investigación y Producción Intelectual. Según la revisión, análisis y evaluación mediante la plataforma PIDS para la detección de similitud textual, el documento evaluado cuenta con el 16% de similitud, nivel **PERMITIDO** para continuar con los trámites correspondientes y para su publicación en el repositorio institucional.

Se emite el presente certificado en cumplimiento de lo establecido en las normas vigentes, como uno de los requisitos para la obtención del Título Profesional correspondiente.

Ciudad Universitaria, julio del 2024

MAG. JUAN CARLOS ORELLANO ANTÚNEZ
ASESOR
DNI N° 09610135



DEDICATORIA

Dedicamos nuestra tesis en primer lugar:

A NUESTROS PADRES Y HERMANOS por todo su apoyo y compañía en cada paso de nuestras vidas, por el sacrificio y esfuerzo para permitirnos ser quienes somos hoy, y por su amor incondicional.

A NUESTROS DOCENTES, por el aprendizaje transmitido a lo largo de nuestra carrera profesional, por los consejos y por el tiempo dedicado a nuestro crecimiento en la profesión.

A NUESTROS AMIGOS DE LA UNIVERSIDAD Y A NOSOTRAS MISMAS, que somos las más interesadas en conocer y dar una base de este tema que nos servirá posteriormente.

AGRADECIMIENTO

A Dios por habernos guiado en nuestro desarrollo profesional. A nuestras familias, quienes son nuestro pilar y la razón por la cual seguimos creciendo y logrando nuestras metas. Estamos eternamente agradecidas con nuestra universidad y con todos los docentes que nos ha brindado apoyo y sabiduría durante nuestro desarrollo profesional.

A nuestros asesores el Dr. Juan Carlos Orellano y el Dr. Erick Chávez por su fiel y constante apoyo durante nuestra formación como investigadores, orientación, paciencia y motivación para ayudarnos a desarrollar esta tesis.

INDICE GENERAL

I.	PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	12
I.1.	Introducción.....	12
I.2.	Planteamiento del problema	13
I.2.1.	Determinación del problema	13
I.2.2.	Formulación del problema	18
I.2.2.1.	Problema General	18
I.2.2.2.	Problemas Específicos	18
I.3.	Objetivos.....	18
I.3.1.	Objetivo General	18
I.3.2.	Objetivos Específicos.....	18
I.4.	Importancia y alcance de la investigación.....	19
I.4.1.	Justificación.....	19
I.5.	Aspectos éticos de la investigación	21
II.	REVISIÓN DE LA LITERATURA	21
II.1.	Antecedentes del Estudio.....	21
II.1.1.	Antecedentes Internacionales.....	21
II.1.2.	Antecedentes Nacionales	26
II.2.	Bases teóricas	32
II.3.	Definición de términos	41
III.	HIPÓTESIS Y VARIABLES	43
III.1.	Hipótesis	43
III.1.1.	Hipótesis General.....	43
III.1.2.	Hipótesis Específicas	43
III.2.	Variables.....	44
III.3.	Operacionalización de Variables	45
IV.	MATERIALES Y MÉTODOS	46
IV.1.	Enfoque y nivel de investigación.....	46
IV.2.	Diseño de la investigación.....	47
IV.3.	Unidad de estudio	47
IV.4.	Población y muestra	47
IV.4.1.	Población	47

IV.4.2.	Muestra	48
IV.5.	Técnicas e instrumentos de recolección de información	49
IV.5.1.	Técnicas	49
IV.5.2.	Instrumentos.....	49
IV.6.	Procesamiento de datos y análisis estadístico.....	49
V.	RESULTADOS	51
V.1.	Presentación y análisis de resultados	51
V.2.	Pruebas estadísticas	94
VI.	DISCUSIÓN DE RESULTADOS	104
VI.1.	Aporte de la investigación	104
VI.2.	Comparación de los resultados de la investigación con estudios previos.....	105
VI.3.	Validación de la teoría referente.....	108
VI.4.	Limitaciones del estudio	109
VI.5.	Agenda futura de la investigación	109
	CONCLUSIONES	111
	RECOMENDACIONES	114
	REFERENCIAS.....	116
	ANEXOS	124
	Matriz de Consistencia.....	124
	Instrumento	125
	Estados financieros auditados	126
	Análisis de Estados Financieros.....	127
	Validación de Instrumentos	139

LISTA DE TABLAS

Tabla 1 Operacionalización de Variables Ingresos ordinarios y Rentabilidad	45
Tabla 2 Población de la investigación.....	48
Tabla 3 Muestra de la investigación.....	48
Tabla 4 Validación por juicio de expertos del instrumento	50
Tabla 5 Indicadores relacionados a la variable de Ingresos ordinarios en la empresa Futura Consorcio Inmobiliario S.A. para el período 2019 - 2022.	52
Tabla 6 Indicadores relacionados a la variable Ingresos ordinarios en la empresa Inmobiliaria IDE S.A. para el período 2019-2022	53
Tabla 7 Indicadores relacionados a la variable Ingresos ordinarios en la empresa Inmobiliaria SIC S.A. para el período 2019-2022	55
Tabla 8 Promedio de la variable Ingresos ordinarios en empresas inmobiliarias supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, para el periodo 2019-2022	58
Tabla 9 Descripción de la media de la variable Ingresos ordinarios en las empresas inmobiliarias supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, para el periodo 2019-2022.....	59
Tabla 10 Indicadores relacionados a la variable Rentabilidad en la empresa Futura Consorcio Inmobiliario S.A. para el periodo 2019-2022	60
Tabla 11 Indicadores relacionados a la variable Rentabilidad en la empresa Inmobiliaria IDE S.A. para el periodo 2019-2022	62
Tabla 12 Indicadores relacionados a la variable Rentabilidad en la empresa Inmobiliaria SIC S.A. para el periodo 2019-2022	63
Tabla 13 Promedio de la variable Rentabilidad en empresas inmobiliarias supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, para el periodo 2019-2022	68
Tabla 14 Descripción de la media de la variable Rentabilidad en las empresas inmobiliarias supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, para el periodo 2019-2022	69
Tabla 15 Rotación de activos Futura Consorcio Inmobiliario S.A	70
Tabla 16 Rotación de activos Inmobiliaria IDE S.A.....	72
Tabla 17 Rotación de activos Inmobiliaria SIC S.A	74
Tabla 18 Rotación de cuentas por cobrar Futura Consorcio Inmobiliario S.A.	76
Tabla 19 Rotación de cuentas por cobrar Inmobiliaria IDE S.A.	78
Tabla 20 Rotación de cuentas por cobrar Inmobiliaria SIC S.A.	79
Tabla 21 Rentabilidad Económica (ROA) Futura Consorcio Inmobiliario S.A.	81
Tabla 22 Rentabilidad Económica (ROA) Inmobiliaria IDE S.A.....	82
Tabla 23 Rentabilidad Económica (ROA) Inmobiliaria SIC S.A	84
Tabla 24 Rentabilidad Financiera (ROE) Futura Consorcio Inmobiliario S.A.....	85
Tabla 25 Rentabilidad Financiera (ROE) Inmobiliaria IDE S.A	87
Tabla 26 Rentabilidad Financiera (ROE) Inmobiliaria SIC S.A.....	88
Tabla 27 Rentabilidad Margen Bruto Futura Consorcio Inmobiliario S.A.....	90
Tabla 28 Rentabilidad Margen Bruto Inmobiliaria IDE S.A	91
Tabla 29 Rentabilidad Margen Bruto Inmobiliaria SIC S.A.....	93
Tabla 30 Prueba de normalidad Shapiro-Wilk de los Ingresos ordinarios y Rentabilidad en las empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores de Lima, 2019 - 2022	94
Tabla 31 Correlación de las variables Ingresos ordinarios y Rentabilidad en las empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores de Lima, 2019 - 2022.....	95

Tabla 32 Correlación de la variable Ingresos ordinarios y la variable Rentabilidad en las empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores de Lima, 2019 – 2022	96
Tabla 33 Prueba de normalidad Shapiro-Wilk de los Ingresos ordinarios y Rentabilidad en las empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores de Lima, 2019 - 2022	97
Tabla 34 Incidencia de la variable Ingresos ordinarios en la variable Rentabilidad en empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores de Lima, 2019 - 2022	99
Tabla 35 Incidencia de la variable Ingresos ordinarios en la dimensión Rentabilidad económica en empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores de Lima, 2019 - 2022	100
Tabla 36 Incidencia de la variable Ingresos ordinarios en la dimensión Rentabilidad financiera en empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores de Lima, 2019 - 2022	102
Tabla 37 Incidencia de la variable Ingresos ordinarios en la dimensión Rentabilidad de Margen Bruto en empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores de Lima, 2019 - 2022	103
Tabla 38 Matriz de Consistencia.....	124
Tabla 39 Instrumento de Recolección de datos.....	125
Tabla 40 Análisis Vertical – Estado de Situación Financiera Futura Consorcio Inmobiliario S.A.	127
Tabla 41 Análisis Vertical – Estado de Resultados Futura Consorcio Inmobiliario S.A.....	128
Tabla 42 Análisis Horizontal – Estado de Situación Financiera Futura Consorcio Inmobiliario S.A.	129
Tabla 43 Análisis Horizontal – Estado de Resultados Futura Consorcio Inmobiliario S.A.....	130
Tabla 44 Análisis Vertical – Estado de Situación Financiera Inmobiliaria IDE S.A.....	131
Tabla 45 Análisis Vertical – Estado de Resultados Inmobiliaria IDE S.A.	132
Tabla 46 Análisis Horizontal – Estado de Situación Financiera Inmobiliaria IDE S.A.....	133
Tabla 47 Análisis Horizontal – Estado de Resultados Inmobiliaria IDE S.A.....	134
Tabla 48 Análisis Vertical – Estado de Situación Financiera Inmobiliaria SIC S.A.	135
Tabla 49 Análisis Vertical – Estado de Resultados Inmobiliaria SIC S.A.....	136
Tabla 50 Análisis Horizontal – Estado de Situación Financiera Inmobiliaria SIC S.A.	137
Tabla 51 Análisis Horizontal – Estado de Resultados Inmobiliaria SIC S.A.	138

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 Fluctuación de los indicadores de la variable Ingresos ordinarios en la empresa Futura Consorcio Inmobiliario S.A. para el periodo 2019 - 2022	52
Figura 2 Fluctuación de los indicadores de la variable Ingresos ordinarios en la empresa Inmobiliaria IDE S.A. para el periodo 2019-2022	54
Figura 3 Fluctuación de los indicadores de la variable Ingresos ordinarios en la empresa Inmobiliaria SIC S.A. para el periodo 2019-2022	55
Figura 4 Promedio del indicador de Rotación de Activos por cada empresa inmobiliaria supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores para el periodo 2019-2022.....	56
Figura 5 Promedio del indicador de Rotación de Cuentas por Cobrar por cada empresa inmobiliaria supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores para los años 2019-2022	57
Figura 6 Fluctuación de la media de la variable Ingresos ordinarios en las empresas inmobiliarias supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, para el periodo 2019-2022.....	59
Figura 7 Fluctuación de los indicadores de la variable Rentabilidad en la empresa Futura Consorcio Inmobiliario S.A. para el periodo del 2019-2022	61
Figura 8 Fluctuación de los indicadores de la variable Rentabilidad en la empresa Inmobiliaria IDE S.A. para el periodo 2019-2022	62
Figura 9 Fluctuación de los indicadores de la variable Rentabilidad en la empresa Inmobiliaria SIC S.A. para el periodo 2019-2022	64
Figura 10 Promedio del indicador Rentabilidad económica por cada una de las empresas inmobiliaria supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores para el periodo 2019-2022.....	65
Figura 11 Promedio del indicador Rentabilidad financiera por cada empresa inmobiliaria supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores para el periodo 2019-2022	66
Figura 12 Promedio del indicador Rentabilidad Margen Bruto por cada empresa inmobiliaria supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores para el periodo 2019-2022.....	67
Figura 13 Fluctuación de la media de la variable Rentabilidad en las empresas inmobiliarias supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, para el periodo 2019-2022	69
Figura 14 Rotación de activos Futura Consorcio Inmobiliario S.A.....	71
Figura 15 Rotación de activos Inmobiliaria IDE S.A	73
Figura 16 Rotación de activos Inmobiliaria SIC S.A.....	75
Figura 17 Rotación de cuentas por cobrar Futura Consorcio Inmobiliario S.A.....	77
Figura 18 Rotación de cuentas por cobrar Inmobiliaria IDE S.A.	78
Figura 19 Rotación de cuentas por cobrar Inmobiliaria SIC S.A.	80
Figura 20 Rentabilidad Económica (ROA) Futura Consorcio Inmobiliario S.A.....	81
Figura 21 Rentabilidad Económica (ROA) Inmobiliaria IDE S.A.	83
Figura 22 Rentabilidad Económica (ROA) Inmobiliaria SIC S.A.....	84
Figura 23 Rentabilidad Financiera (ROE) Futura Consorcio Inmobiliario S.A	86
Figura 24 Rentabilidad Financiera (ROE) Inmobiliaria IDE S.A.....	87
Figura 25 Rentabilidad Financiera (ROE) Inmobiliaria SIC S.A	89
Figura 26 Rentabilidad Margen Bruto Futura Consorcio Inmobiliario S.A	90
Figura 27 Rentabilidad Margen Bruto Inmobiliaria IDE S.A.....	92
Figura 28 Rentabilidad Margen Bruto Inmobiliaria SIC S.A	93
Figura 29 Listado de empresas muestra de Superintendencia del Mercado de Valores	126
Figura 30 Validación de Instrumento Experto N°1 – Variable: Ingresos ordinarios.....	139
Figura 31 Validación de Instrumento Experto N°1 – Variable: Rentabilidad	140

Figura 32 Validación de Instrumento Experto N°2 – Variable: Ingresos ordinarios.....	141
Figura 33 Validación de Instrumento Experto N°2 – Variable: Rentabilidad	142
Figura 34 Validación de Instrumento Experto N°3 – Variable: Ingresos ordinarios.....	143
Figura 35 Validación de Instrumento Experto N°3 – Variable: Rentabilidad	144

RESUMEN

La presente tesis tiene por objetivo determinar cómo los ingresos ordinarios inciden en la rentabilidad en empresas inmobiliarias auditadas que han sido supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, 2019 – 2022. La investigación es de tipo básica y con un nivel explicativo. El diseño de la investigación fue no experimental de corte transversal y un enfoque cuantitativo. La muestra estuvo conformada por las tres (3) empresas inmobiliarias supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante un muestreo no probabilístico. Como técnica para la recolección de datos se aplicó el análisis documental. Los resultados muestran un grado de incidencia negativo ($B1 = -0.042$) de los ingresos ordinarios en la rentabilidad. Las hipótesis específicas determinan una incidencia negativa también en la rentabilidad económica ($B = -0.006$) y la rentabilidad del margen bruto ($B = -0.031$). Esta investigación proporcionará un entendimiento del efecto de las variables de estudio; analizando su comportamiento en el sector inmobiliario. Las conclusiones de la investigación evidenciaron que ante un aumento en los ingresos ordinarios implica un incremento de costos y gastos relacionados al uso de sus recursos, tales como los ajustes de valor razonable, diferencia de cambio y costos de ventas, que muchas veces generan menores utilidades impactando en la rentabilidad propia del negocio.

Palabras clave: Rentabilidad Económica, Rentabilidad Financiera, Rentabilidad de Margen Bruto, Análisis financiero, Utilidad

ABSTRACT

The objective of this thesis is to determine how ordinary income affects the profitability of audited real estate companies that have been supervised by the Superintendence of the Securities Market, 2019 – 2022. The research is of a basic type and with an explanatory level. The research design was non-experimental, cross-sectional and quantitative. The sample consisted of the three (3) real estate companies supervised by the Superintendence of the Securities Market through a non-probabilistic sampling. Documentary analysis was used as a technique for data collection. The results show a degree of negative impact ($B_1 = -0.042$) of ordinary income on profitability. The specific assumptions also have a negative impact on economic profitability ($B = -0.006$) and gross margin profitability ($B = -0.031$). This research will provide an understanding of the effect of the study variables, analyzing their behavior in the real estate sector. The conclusions of the research showed that an increase in ordinary income implies an increase in costs and expenses related to the use of its resources, such as fair value adjustments, exchange differences and costs of sales, which often generate lower profits impacting the profitability of the business.

Keywords: Economic Profitability, Financial Profitability, Gross Margin Profitability, Financial Analysis, Utility

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

I.1. Introducción

La presente tesis titulada: ingresos ordinarios y su incidencia en la rentabilidad en empresas inmobiliarias auditadas; ha sido desarrollada conforme a las directrices establecidas por los reglamentos de la Escuela Profesional de Auditoría Empresarial y del Sector Público de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, siguiendo el método científico generalmente reconocido.

El Capítulo I aborda la introducción del trabajo, que incluye el planteamiento del problema, introducción, objetivos, importancia y alcances de la investigación donde se exponen las justificaciones.

El Capítulo II, abarca la revisión de la literatura, comenzando con la exploración primero de los antecedentes internacionales y nacionales de diversas investigaciones que abordan las variables bajo estudio y a su incidencia, luego, se examinan las bases teóricas, tanto en un contexto general como específicamente relacionadas con el tema. Finalmente, el capítulo concluye con una detallada definición de los términos clave empleados en este estudio.

El Capítulo III, aborda las hipótesis, tanto generales como específicas, junto con las variables de la investigación y su operacionalización. Se dimensionan las variables y se precisan los indicadores correspondientes para cada dimensión.

El Capítulo IV, se centra en la metodología utilizada en la investigación. En este apartado se aborda el diseño de la investigación, la población y muestra elegidas, así como los procedimientos, técnicas e instrumentos utilizados para recolectar datos, y el análisis de datos.

El Capítulo V, engloba la exposición de los hallazgos, incluyendo el análisis de los resultados y la verificación de las hipótesis planteadas.

El Capítulo VI, contiene la discusiones presentando el aporte de la investigación, la contrastación de los resultados, la validación de las teorías, las limitaciones del estudio y la agenda futura de la investigación.

Posterior a ello, se presentan las conclusiones y recomendaciones donde se exponen las conclusiones derivadas del estudio, se ofrecen recomendaciones basadas en estos hallazgos, y se incluye la bibliografía utilizada en la investigación.

Finalmente se encuentran los anexos pertinentes, que incluyen la matriz de consistencia, el análisis de estados financieros en términos verticales y horizontales, la herramienta empleada para la recopilación de datos y las validaciones realizadas por los expertos.

I.2. Planteamiento del problema

I.2.1. Determinación del problema

Desde inicios del siglo XX, el sector inmobiliario ha tenido importancia en el crecimiento del Producto Bruto Interno (PBI) a nivel mundial. También ha desempeñado un papel crucial en la generación de empleo, contribuyendo al desarrollo laboral de cada país (Sicha, 2020). Se debe valorar, además, la contribución del sector a la economía nacional debido a su dinamismo y atracción para inversionistas. Sin embargo, por su dinamismo, se debe tener en cuenta que está sujeto a factores externos y políticas que pueden aumentar los precios de la propiedad inmobiliaria (Ruiz y Vásquez, 2023).

La pandemia de COVID-19, oficialmente declarada en 2020, provocó una crisis de salud pública y económica a nivel global. Durante las diferentes etapas de esta crisis sanitaria, los gobiernos implementaron políticas de confinamiento para contener la propagación del virus, lo que resultó en una recesión económica mundial (Servicio de Investigación del Congreso de Estados Unidos [CRS], 2021). Pese al impacto de la pandemia, los precios de la vivienda en la mayoría de las economías avanzadas incrementaron durante el 2020. El aumento estuvo relacionado con las políticas fiscales y monetarias expansivas adoptadas para reactivar economía significativamente. En consecuencia, las políticas monetarias mantuvieron tasas de interés mínimas durante más de una década, impactando en hipotecas con intereses reducidos y en el mercado inmobiliario (CaixaBank Research, 2021).

Es importante analizar cómo la pandemia afectó a las empresas inmobiliarias y examinar la evolución de sus indicadores económicos correspondientes. La rentabilidad bruta de la vivienda, según el Banco de España, fue del 7.4% en 2019, cayó al 5.2% en 2020 y subió al 10% en 2021. El retorno bruto por alquiler fue del 3.8% en 2019, permaneció en el 3.7% durante el 2020 y 2021 (Gallén, 2022). En otros países, como Estados Unidos, la rentabilidad del sector inmobiliario varió entre el 7% y el 10%, ofreciendo resultados similares. En el contexto latinoamericano, en Argentina, hace tres décadas, la rentabilidad del alquiler era del 12% anual. Sin embargo, desde el 2018, ha variado entre 1.70% y 2.9% anual, registrando los niveles más bajos. En Chile, la relación precio/alquiler fue del 5.5% en 2021, mientras que en la capital de Uruguay varió entre 4% y 6% anual. En

Colombia, la rentabilidad varió entre 6% y 10%; Brasil, 3% y 6%; Paraguay, 5% y 8%; Bolivia, 6% y 8%; y Ecuador, 4% y 6% (García, 2022).

En Latinoamérica, hacia finales de 2018 y 2019, la economía colombiana mostró un crecimiento positivo, recuperando el sector tras la caída previa. No obstante, en 2020, la pandemia generó una disminución del 8.3%, provocando un estancamiento. A pesar de ello, en 2021, el sector se recuperó notablemente, alcanzando su ingreso más alto del quinquenio. Esto demostró su capacidad para adaptarse a eventos externos y su crecimiento proporcional al desarrollo económico del país (Ruiz y Vásquez, 2023).

La disminución en las ventas de propiedades se atribuye a los aumentos en los créditos hipotecarios y a restricciones bancarias más estrictas. En Chile, tras la crisis social de 2019, varias empresas inmobiliarias enfrentaron problemas legales, acumulando deudas significativas. Algunas optaron por reorganizaciones, mientras que otras se liquidaron voluntariamente (Diario Financiero, 2022).

Los contratos de construcción son a precio fijo, lo que expone a las empresas al riesgo de costos adicionales. Cinco de las 636 empresas registradas en el Ministerio de Obras Públicas de Chile (MOP) quebraron, dejando 36 contratos inconclusos. En 2022, nueve empresas más fueron liquidadas (Munita, 2023).

En el Perú, según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI, 2020), el sector inmobiliario en Perú se vio afectado por la contracción del PBI, pasando del 2.4% en 2019 al -3.4% en el primer trimestre de 2020. El sector de construcción también sufrió una contracción significativa, del 1.6% al -13.3% en el mismo

período, atribuido a la paralización de diversos proyectos. En 2019, el sector experimentó mejoras en la venta de proyectos que se estimaban a un aumento del 11% en la demanda para el 2020. Sin embargo, la pandemia afectó drásticamente al sector, deteniendo todas las obras de forma repentina, lo que causó pérdidas de empleo y ventas, junto con penalizaciones por retrasos contractuales (Cámara Peruana de la Construcción [CAPECO], 2019).

El sector inmobiliario orientado al comercio minorista y las oficinas fueron los más afectados, evidenciado por la disminución de las tarifas por metro cuadrado y la reducción en la ocupación. En el comercio minorista, el cierre temporal y la limitación del aforo afectaron significativamente la operación de los negocios. (Alvarez, 2021). El alza en los precios de los materiales afectó la realización de nuevas obras y la capacidad de cubrir costos, esto llevó a que, durante el 2022, 28 empresas se encontraran dentro del concurso de acreedores ante el Indecopi, incluyendo 7 del sector inmobiliario y de construcción (Revista Construir, 2022).

La venta de viviendas tuvo una considerable disminución durante abril de 2020, cuando se marcó el menor volumen de ventas con solo 167 viviendas vendidas en Lima, lo que llevó a una reducción de precios. Además, la escasez de nuevos créditos hipotecarios del Fondo Mivivienda (FMV) afectó la demanda de propiedades, disminuyendo los ingresos del sector (Triton, s.f.).

Los cambios en los ingresos ordinarios impactan las ventas de las empresas inmobiliarias, afectando directamente su rentabilidad. Estas fluctuaciones reflejan la eficacia del negocio y su capacidad para generar ganancias de un año a otro.

La rentabilidad es la relación entre ganancias e inversión, que refleja la eficacia gerencial en generar beneficios con inversiones y ventas (Sánchez, 2002). Según Córdoba (2012) la rentabilidad puede ser evaluada desde dos enfoques: el rendimiento de las operaciones de la empresa (rentabilidad económica) y del capital propio invertido (rentabilidad financiera). Por otro lado, los ingresos ordinarios, de acuerdo con Scarfó et al. (2022), representan los fondos percibidos por la empresa como resultado de sus actividades comerciales habituales.

Ante las dificultades nacionales y las repercusiones en el sector inmobiliario, la estabilidad de la rentabilidad es crucial. Si los factores internos y externos siguen afectando, las empresas podrían enfrentar problemas a largo plazo, incluso llevando a la quiebra como se ha visto en otros países. El desarrollo económico de una nación se ve sustentado en gran medida por el sector inmobiliario, que provee espacios para actividades económicas y viviendas, contribuyendo así al bienestar social y al potencial de creación de riqueza mediante derechos de propiedad y acumulación de capital (Cobrerros, s.f.). Por lo tanto, es esencial analizar los ingresos generados por las operaciones comerciales del sector.

Por otra parte, la adecuada presentación de los indicadores financieros de las empresas del rubro inmobiliario refleja la eficacia operativa y la rentabilidad del sector. Es importante analizar las ventas y la rotación de las cobranzas para comprender de qué manera se recuperan las inversiones y se generan beneficios. Estos indicadores demuestran la rentabilidad general del sector.

Por esta razón, la investigación se enfoca en determinar cómo los ingresos ordinarios inciden en la rentabilidad en las empresas inmobiliarias considerando la

gestión de las ventas realizadas por cada una de las compañías y el desempeño producto de las actividades ordinarias del negocio.

I.2.2. Formulación del problema

I.2.2.1. Problema General

¿Cómo los ingresos ordinarios inciden en la rentabilidad en empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, 2019-2022?

I.2.2.2. Problemas Específicos

- a) ¿Cómo los ingresos ordinarios inciden en la rentabilidad económica en empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, 2019-2022?
- b) ¿Cómo los ingresos ordinarios inciden en la rentabilidad financiera en empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, 2019-2022?
- c) ¿Cómo los ingresos ordinarios inciden en la rentabilidad del margen bruto en empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, 2019-2022?

I.3. Objetivos

I.3.1. Objetivo General

Evaluar cómo los ingresos ordinarios inciden en la rentabilidad en empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, 2019-2022.

I.3.2. Objetivos Específicos

- a) Establecer cómo los ingresos ordinarios inciden en la rentabilidad económica en empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, 2019-2022.
- b) Establecer cómo los ingresos ordinarios inciden en la rentabilidad financiera en empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, 2019-2022.
- c) Establecer cómo los ingresos ordinarios inciden en la rentabilidad del margen bruto en empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, 2019-2022.

I.4. Importancia y alcance de la investigación

I.4.1. Justificación

Justificación Teórica

La investigación se basó en examinar la incidencia de los ingresos ordinarios en la rentabilidad en empresas inmobiliarias, contribuyendo al conocimiento científico y contable. Esto facilita la evaluación de la eficiencia operativa y revela cómo la gestión de las ventas impacta en la rentabilidad, identificando patrones financieros clave.

Es por esto, que el estudio adquiere un valor sustancial al ser considerado como una fuente de referencia valiosa para investigaciones futuras en el ámbito contable y otras disciplinas. No solo cumple con esta función, sino que también se proyecta como una herramienta informativa potencialmente útil para empresas de diversos sectores.

Justificación Práctica

La investigación tiene importancia práctica al ofrecer un diagnóstico preciso de las empresas inmobiliarias examinando cómo los ingresos ordinarios inciden en la rentabilidad. Es esencial que las empresas sigan las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para asegurar la consistencia en sus informes financieros. La NIIF 15 proporciona lineamientos para representar adecuadamente los ingresos generados, esencial para informes financieros precisos y comprender su impacto en la rentabilidad.

La evaluación de los resultados condujo a la formulación de recomendaciones dirigidas a mejorar prácticas en la gestión de los ingresos ordinarios en el sector inmobiliario. Con esta información, promoviendo la toma de decisiones más informadas sobre estrategias financieras y operativas permitiendo mejorar su desempeño y eficiencia en el mercado inmobiliario.

Justificación Social

La investigación tiene importancia social al vincularse con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), específicamente con el objetivo 8: generar trabajo decente y contribuir al crecimiento económico y con el objetivo 9: contribuir a la industria, fomentar la innovación e infraestructura; porque identifica áreas de eficiencia y oportunidades de mejora en el sector inmobiliario. Al mejorar la rentabilidad de estas empresas, se promueve la inversión en infraestructura, el desarrollo de nuevos proyectos y la generación de empleo, lo que contribuye al crecimiento y la modernización de la industria inmobiliaria que repercute

positivamente en el desarrollo económico y en la creación de trabajo decente y especializado en la sociedad. Esto a su vez puede impulsar la actividad económica en otros sectores relacionados y elevar tanto la calidad de vida de la población como la infraestructura urbana.

Justificación Metodológica

La investigación se justifica por su importancia metodológica al estructurarse dentro de un enfoque cuantitativo, con el fin de cumplir los objetivos del estudio se optó por el análisis documental como instrumento para recolectar la información. A través de este enfoque, se buscó determinar la incidencia de los ingresos ordinarios en la rentabilidad de las tres (3) empresas inmobiliarias supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores.

I.5. Aspectos éticos de la investigación

La investigación toma en consideración todos los aspectos éticos del método científico y del código de ética de investigación de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos.

II. REVISIÓN DE LA LITERATURA

II.1. Antecedentes del Estudio

II.1.1. Antecedentes Internacionales

Goyes (2021), en su tesis tuvo como **objetivo** evaluar cómo incide la aplicación de la NIIF 15 en los Estados Financieros en compañías constructoras de edificios

no residenciales. La **metodología** utilizada combinó tanto un enfoque cuantitativo como cualitativo, y de método inductivo - analítico. La población analizada consistió en 124 compañías especializadas en la construcción de estructuras no residenciales ubicadas en Guayaquil. Se seleccionó a la compañía CALAPAM S.A., con sede en Guayaquil, como unidad de análisis para este estudio. Se empleó una entrevista con un cuestionario de preguntas abiertas como herramienta para obtener las opiniones de un miembro del personal. El principal **resultado** fue que la empresa logró presentar ingresos con precisión, organizando costos y reflejando resultados exactos al final del ejercicio contable. La autora llegó a la **conclusión** de que el reconocimiento de las responsabilidades de rendimiento representa un ingreso suplementario para las finanzas de la empresa, incidiendo en sus estados financieros. **Consideramos** esta tesis por la variable utilizada ya que en ella nos muestra cómo afecta financieramente reconocer adecuadamente los ingresos ordinarios en los estados financieros.

Abarca y Hidalgo (2021), en su tesis tuvieron como **objetivo** evaluar cómo los flujos de caja procedentes de contratos con clientes a través de la aplicación de la NIIF 15 inciden en la rentabilidad de la inmobiliaria ABAHID S.A. La **metodología** utilizada combinó tanto un enfoque cuantitativo como cualitativo, caracterizado por su naturaleza descriptiva y analítica. La población fueron veinte constructoras inmobiliarias que hay en la ciudad de Guayaquil. Se utilizó como instrumentos las cuestionarios y análisis documental. Los **resultados** fueron que el reconocimiento inadecuado de ingresos debido a la falta de comprensión de la NIIF 15 resultó en una disminución de ingresos en el 2020.

Los autores **concluyeron** que la evaluación y adaptación adecuada de la norma inciden en los informes financieros. **Tomamos** esta tesis por las variables y el sector utilizado, ya que podemos observar el alcance del reconocimiento de los ingresos ordinarios en una empresa inmobiliaria.

Dominguez y Molina (2021), plantearon como **objetivo** establecer cómo impacta la aplicación de la norma NIIF 15 en las grandes compañías inmobiliarias de Ecuador. La **metodología** adoptó un enfoque cuantitativo, de diseño no experimental, de corte transversal y longitudinal y de nivel correlacional. La muestra consistió en 101 empresas grandes del sector inmobiliario. Se empleó el modelo de panel de datos como herramienta de análisis. Los **resultados** evidenciaron que un valor p inferior a 0,05 indicó que la aplicación de esta norma incide de forma significativa y positivamente en la rentabilidad de las empresas. Los autores **concluyeron** que la implementación de la norma, en el ámbito inmobiliario, evidencia un impacto en los registros que tienen el potencial de incrementar los ingresos generados por las actividades, sugiriendo así que las empresas que adoptan esta norma contable tienden a experimentar mejoras en su rendimiento. **Consideramos** esta tesis debido a la variable y el sector utilizado, además de tener el enfoque cuantitativo y de nivel correlacional, de esta forma podemos nos ayudará en la realización de nuestra tesis.

Ruiz y Vásquez (2023), en su tesis tuvieron como **objetivo** evaluar la rentabilidad del sector inmobiliario a causa de los diversos factores internos y externos que afectaron el resultado entre el 2017 y 2021. El enfoque **metodológico** se fundamentó en un análisis cuantitativo de naturaleza correlacional. Se empleó la

base de datos como instrumento. Los **resultados** evidenciaron que el sector inmobiliario muestra potencial de ganancias al superar ingresos los gastos, demostrando estabilidad financiera y capacidad de ingresos constantes. Los autores **concluyeron** que el sector inmobiliario exhibe tendencias favorables en cuanto a rentabilidad y demuestra una capacidad de recuperación veloz. Además, su crecimiento se correlaciona directamente con el desarrollo económico del país. **Consideramos** este artículo ya que en esta se evalúa la variable rentabilidad del sector inmobiliario, además tiene el mismo enfoque y nivel de nuestra tesis.

Condo (2021), en su artículo tuvo como **objetivo** examinar el impacto financiero derivado de la implementación de la NIIF 15 sobre los ingresos ordinarios en las compañías dedicadas a las actividades de alojamiento y servicios de comida en el área de Cantón Cuenca durante el 2018 y 2019. La **metodología** se centró en un análisis cuantitativo que abordó aspectos tanto descriptivos como explicativos. Se tomó como población las 41 empresas del sector actividades de alojamiento y de servicio de comida en Cuenca. El instrumento utilizado fue la base de datos, en la cual se tomó los estados financieros del 2018 y 2019. Los **resultados** registraron una disminución en los ingresos ordinarios atribuible a la implementación de la NIIF 15 y los criterios establecidos para su contabilización. Asimismo, se mostró una reducción significativa en los indicadores de retorno sobre activos (ROA) y retorno sobre el patrimonio (ROE). La autora **concluyó** que la implementación de la normativa trajo modificaciones que impactaron en la planificación del reconocimiento de ingresos en la industria hotelera. Las modificaciones tuvieron efectos tanto en los indicadores financieros como en la

determinación de los impuestos. **Contemplamos** este artículo puesto que en ella observamos el reconocimiento de la variable ingresos ordinarios, además, también es de enfoque cuantitativo.

Wibowo & Mei (2021), en su artículo tuvieron como **objetivo** examinar el efecto de la solvencia y la liquidez en la rentabilidad de las inmobiliarias cotizadas en el índice bursátil islámico de Indonesia entre el 2018 y 2020. La **metodología** se adoptó en un enfoque cuantitativo, de tipo descriptivo y de corte transversal. La población fue las 21 empresas inmobiliarias que cotizan en el índice bursátil islámico de Indonesia. La muestra fue las 15 empresas que presentaron informes en el periodo 2018-2020. El instrumento utilizado es la base de datos del cual se obtuvo los estados financieros de empresas inmobiliarias que cotizan en el índice bursátil islámico de Indonesia. Los **resultados** indicaron que la deuda representa un peso para la empresa, resultando en una disminución de las ganancias en las empresas inmobiliarias. Sin embargo, la deuda no impacta en el valor del capital que la empresa posee en sí misma. Los autores **concluyeron** que la pandemia ha ejercido influencia sobre las empresas inmobiliarias islámicas, donde tanto los niveles de deuda como los aspectos financieros líquidos impactan en las ganancias. **Tomamos** este artículo dado que observamos a la variable rentabilidad en el sector inmobiliario, asimismo el artículo es de enfoque cuantitativo.

Gámez et al. (2020), en su artículo se propusieron por **objetivo** establecer cómo se relaciona la planeación financiera con la rentabilidad de las empresas prestadoras de servicios de Bombeo Electrosumergible en el Campo Moporo. La

metodología que se empleó se fundamentó en un enfoque cuantitativo, de diseño no experimental con carácter descriptivo y correlacional. La población de estudio consistió en las 12 empresas exclusivas que ofrecen el servicio de bombeo electrosumergible en el campo Moporo. El instrumento utilizado fue la encuesta por medio de un cuestionario de 42 interrogantes. Los **resultados** demostraron un coeficiente de correlación de Pearson igual a 0.36, demostrando que existe una débil relación entre la planeación financiera y la rentabilidad. Los autores **concluyeron** que las empresas tienen en cuenta la estimación de ingresos y gastos en su planificación. No obstante, enfrentan dificultades al no poder determinar con precisión el presupuesto de efectivo necesario para cubrir sus necesidades cotidianas y al no poder incorporar las proyecciones de ingresos en efectivo previstos para el período financiero concreto. **Contemplamos** este artículo debido a que en ella se estudia la variable rentabilidad además de tener un enfoque cuantitativo de nivel correlacional.

II.1.2. Antecedentes Nacionales

Choquehuanca y Malaga (2022), en su tesis tuvieron como **objetivo** determinar los efectos de la IFR15 en la rentabilidad de las MiPymes del sector de servicios, Arequipa, 2020. La **metodología** empleada se adaptó en un enfoque cuantitativo, optando por un diseño transversal no experimental, con el objetivo de establecer correlaciones entre la IFR15 y la rentabilidad. La población fue las empresas sector de Metrología en Arequipa la cual se registran en el Instituto Nacional de Calidad (INACAL). La muestra fue no probabilística dando como resultado 7 empresas. Se aplicó el instrumento cuestionario. El **resultado** fue que la correlación de

variables arrojó un valor menor a 0.00, por lo que se evidenció la existencia de relación entre las variables. El autor **concluyó** que, al evaluar los efectos de la IFR15 en la rentabilidad de las empresas de servicios, se obtuvieron un efecto favorable en su aplicación. Los resultados financieros, evidenciaron que el uso de la norma fue beneficioso al mostrar una mejoría en los indicadores de ROA y ROE en contraste con los años previos a la adopción de la norma. **Consideramos** esta tesis puesto que se estudia las mismas variables de nuestra tesis, asimismo también tiene el enfoque cuantitativo y de nivel correlacional.

Santisteban (2022), en su tesis tuvo como **objetivo** establecer la gestión financiera y su incidencia en la rentabilidad en Delcor Fabricaciones S.A.C, Chiclayo, 2020. La **metodología** adoptada fue descriptiva-analítica, de diseño no experimental. La población estudiada consistió en los empleados que trabajan en el departamento de administración y contabilidad de Delcor Fabricaciones S.A.C. La muestra incluyó a dos trabajadores, específicamente el Gerente General de compañía y el contador. El instrumento utilizado fue el análisis documental y la entrevista aplicada al gerente y al contador de la empresa. Los **resultados** fueron que la empresa carece de gestión financiera adecuada, retrasando pagos y sin estrategias claras en plan financiero, afectando liquidez y rentabilidad. La autora **concluyó** que la gestión financiera afecta la rentabilidad de Delcor Fabricaciones, ya que, una gestión adecuada proporciona información oportuna y precisa sobre el uso de recursos, mejorando indicadores de rentabilidad. Contemplamos esta tesis ya que observamos el estudio de la variable rentabilidad, además de ello también es de enfoque cuantitativo.

Silvera y Ventocilla (2023), en su tesis el objetivo fue demostrar el impacto de la gestión financiera en la rentabilidad de Transportes Zárate en el año 2020. El **método** se enmarcó en un enfoque cuantitativo, aplicado y correlacional de diseño no experimental. El estudio incluye 24 estados financieros y cuentas de pérdidas y ganancias de Transportes Zárate para el período 2019-2020. Como instrumento para recolectar datos se utilizó el análisis de documentos mediante tablas de investigación. Los **resultados** arrojaron un coeficiente de correlación de Pearson (R) de 0,650, indicando una relación directa y significativa entre las variables de la gestión financiera y la rentabilidad de Transportes Zárate. **Concluyeron** que la eficacia de la gestión financiera tuvo un impacto significativo en la rentabilidad de la empresa en 2020. Esto se evidenció en la disminución de la rentabilidad debido a la falta de control adecuado de los ingresos generados por la actividad principal de la empresa, como resultado de un entorno volátil. **Consideramos** esta tesis ya que se estudia la variable rentabilidad, además de tener un enfoque cuantitativo de nivel correlacional.

Pachas y Sevillano (2022), en su tesis tuvieron como **objetivo** definir como la NIIF 15 influye en la rentabilidad de la compañía Inversiones Jiménez S.R.L del distrito de Trujillo en el 2021. La **metodología** se adaptó en un enfoque cuantitativo, teórico y descriptivo, utilizando un diseño transversal no experimental. La población de interés consistió en los ocho empleados de Inversiones Jiménez S.R.L. La muestra seleccionada incluyó a tres empleados del departamento de contabilidad y a un gerente. Se emplearon la guía de entrevistas y el informe del análisis documental como instrumento. Como **resultado** se determinó que la

aplicación de la NIIF 15 no afecta el rendimiento financiero de la empresa, ya que, la contribución a la rentabilidad es solo del 4% debido a deficiencias en la evaluación normativa y falta de estrategias financieras adecuadas. Los autores **concluyeron** que la NIIF 15 tiene una influencia limitada en la rentabilidad al aplicarse desfavorablemente, usándose más para información general que para mejorar la situación financiera. **Tomamos** esta tesis puesto que se estudia la relación de las variables ingresos ordinarios y rentabilidad, asimismo es de enfoque cuantitativo.

Venegas y Angulo (2020), En su tesis tuvieron como **objetivo** determinar cómo afectó la administración de cuentas por cobrar a la rentabilidad de Tramarsa Flota. El **método** se basa en métodos cuantitativos y cualitativos, un estilo descriptivo y un diseño transversal no experimental. El objeto de investigación incluye los estados financieros de Tramarsa Flota S.A. La muestra se centra específicamente en las cobranzas de una empresa. Las herramientas de investigación utilizadas fueron entrevistas a directivos de empresas y análisis de datos. El **resultado** determinó un manejo deficiente de cuentas por cobrar influye en la rentabilidad debido al control ineficaz de cobranzas y evaluación irregular de clientes. Los autores **concluyeron** que las variables mantienen una relación proporcional sólida que resulta significativa. La administración eficaz de las cobranzas ayudará a aumentar las ganancias, por el contrario, la inadecuada gestión conlleva a efectos negativos en el indicador. **Consideramos** esta tesis ya que se estudia la influencia de una de nuestras dimensiones la cual es las cuentas por cobrar con la variable rentabilidad, y por tener el enfoque cuantitativo.

Mamani (2023), en su tesis tuvo como **objetivo** establecer la relación que existe entre las cuentas por cobrar y la rentabilidad de la empresa Cofimar Corp. S.A.C, El **método** empleado se basó en un enfoque cuantitativo, de carácter correlacional y con un diseño no experimental. La población de estudio estuvo conformada por los empleados de COFIMAR CORP. S.A.C. pertenecientes a áreas específicas como contabilidad, tesorería, finanzas y administración. Se empleó un método de muestreo no probabilístico para seleccionar una muestra de 16 empleados. Se utilizó un cuestionario como herramienta de recolección de datos. Los **resultados** revelaron un coeficiente de correlación de Pearson de 0.815, lo que indica la existencia de una relación entre las variables analizadas. El autor **concluyó** que las cuentas por cobrar se relacionan de forma positiva con la rentabilidad de la empresa Cofimar, en consecuencia, se puede argumentar que a medida que se mejore la administración de las cobranzas, y se desarrolle una gestión más efectiva, la rentabilidad experimentará un aumento. **Contemplamos** esta tesis puesto que investiga la relación de una de nuestras dimensiones la cual es las cuentas por cobrar con la variable rentabilidad, también porque es de enfoque cuantitativo de nivel correlacional.

Enriquez (2022), en su tesis, tuvo como **objetivo** determinar el efecto que tiene la valoración empresarial bajo la NIIF 15 en la rentabilidad tanto económica como financiera de la compañía Vulk Engineering E.I.R.L El **método** utilizado se fundamentó en un enfoque cuantitativo y un diseño descriptivo no experimental. La población consistió en 26 empleados pertenecientes a las áreas de contabilidad, administración, finanzas y logística. La muestra se conformó por 26 empleados.

El instrumento que se utilizó fue el cuestionario y el análisis de ratios financieros. El **resultado** mostró un coeficiente de correlación de 0.337, evidenciando una relación entre la valoración empresarial bajo la NIIF 15 y el rendimiento económico y financiero de la empresa. El autor **concluyó** la existencia de una relación positiva entre las variables, por lo que, implementar la NIIF 15 resulta en consecuencias positivas y beneficiosas para la rentabilidad económica y financiera del negocio. **Consideramos** esta tesis debido a que se estudia las mismas variables que nuestra investigación, además de tener un enfoque cuantitativo.

Boy (2023), en su investigación tuvo como **objetivo** definir de qué forma el reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias según NIIF 15 tiene incidencia en los estados financieros de una compañía de servicios, Lima 2022. **metodología** utilizada se fundamentó en un enfoque de tipo cuantitativo con un alcance correlacional, utilizando un diseño no experimental de tipo transversal. La población estudiada comprendió a 48 profesionales contables que trabajan en empresas de servicios. Se empleó un método de selección de muestra no aleatorio para escoger a 43 contadores profesionales que están empleados en compañías de servicios. Los **resultados** fueron que un coeficiente Rho igual a 0.551 presentó una correlación positiva moderada entre el reconocimiento de ingresos y la rentabilidad de la empresa. El autor **concluyó** que existe una relación en la implementación de la NIIF 15 en el reconocimiento de los ingresos derivados de contratos con clientes. Asimismo, se establece como una herramienta clave en la gestión empresarial que debe ser aprovechada de manera oportuna. **Tomamos** esta

tesis puesto que se estudia la variable ingresos ordinarios, asimismo es de enfoque cuantitativo y nivel correlacional.

II.2. Bases teóricas

II.2.1. Ingresos ordinarios

II.2.1.1. Teorías

Según Casal et al. (2011) la teoría que más destacó al abarcar la equidad en la presentación de la información en el siglo XX fue la Asimetría de la Información propuesta por George Akerlof en 1970. En el mercado financiero, los estados financieros pueden intercambiarse entre diversos usuarios. Existe la posibilidad de que coexistan estados financieros de distintas calidades y los usuarios no puedan distinguirlos claramente. Esto limita su acceso a información completa, lo que podría exponerlos a datos financieros deficientes sin su conocimiento, afectando el correcto desempeño de los mercados y el comercio. En consecuencia, esta teoría propone soluciones para combatir la información asimétrica y aumentar la confianza en la calidad de los bienes. Esto incluye certificaciones de calidad, la reputación de los agentes, la intervención de reguladores para imponer controles, garantías, licencias y marcas.

Entonces, dentro de esta teoría, se subraya la importancia de la intervención de organismos reguladores, de los cuales uno de los más destacados es el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Su objetivo principal es desarrollar un conjunto unificado de normas contables a nivel global, que sean de alta calidad, comprensibles y de cumplimiento obligatorio. Esta norma tiene como objetivo asegurar que los estados financieros muestren información que

sea uniforme, clara y de excelente nivel, promoviendo así la transparencia y la comparabilidad. Este marco estandariza los criterios contables mediante las Normas Internacionales de Información Financiera, y un ejemplo de ello es la NIIF 15: Ingresos de actividades ordinarias procedente de contratos con clientes. Según García (2017) la teoría que más destacó al abarcar la presentación de la información en el mercado reflejada por el precio de los valores en el siglo XX fue La Teoría del Mercado Eficiente propuesta por Eugene Fama en 1970. En un mercado con inversionistas bien informados, los activos valuarían adecuadamente y reflejarían toda la información disponible. Sin embargo, en la mayoría de los mercados, suele haber una brecha entre el precio y el valor. Esta teoría argumenta que se utilizan técnicas diversas basadas en expectativas para valorar activos. Si las perspectivas son diferentes para cada analista, los activos tendrán distintos valores, por lo que se tiene que usar la técnica de medición adecuada. En un mercado eficiente, todos los inversores tienen igualdad de oportunidades para obtener ganancias o sufrir pérdidas, ya que disponen de la misma información. Independientemente del esfuerzo invertido en la selección de activos, la rentabilidad será similar a una cartera aleatoria, basada en la información disponible.

Contemplamos esta teoría puesto que menciona que se utilizan diferentes técnicas de medición y reconocimiento de los activos podemos tomar por ejemplo los ingresos ordinarios, sin embargo, sostiene que la técnica que utilicemos reflejará toda la información disponible y, dado que todos los

inversores tienen acceso a la misma información, nadie podría obtener beneficios adicionales siempre y cuando se utilice la información correcta.

II.2.1.2. Definición

Los ingresos se refieren a incrementos en los activos o reducciones en los pasivos que resultan en un aumento en el patrimonio, excluyendo aquellas asociadas con las contribuciones de los poseedores de derechos sobre el patrimonio (International Accounting Standards Board [IASB], 2010).

Guajardo y Andrade (2008) indican que los ingresos representan los recursos que obtiene la empresa mediante la venta de productos o servicios, ya sea en efectivo o a través de crédito. Así, por ejemplo, los ingresos obtenidos por la ventas a los clientes, los ingresos por servicios (recibos por honorarios) y la venta al crédito generando una cuenta por cobrar.

Los ingresos de actividades ordinarias se definen como el dinero percibido por la compañía como consecuencia directa de las operaciones que se alinean con su propósito social. Estos ingresos se manifiestan a través de diversas fuentes, como ventas, honorarios, intereses, dividendos, arriendos, regalías, dependiendo de la naturaleza principal de las operaciones de la empresa. En los informes financieros de distintas compañías, estos ingresos pueden aparecer bajo denominaciones como las ventas, los ingresos por comercio de bienes, los ingresos por prestación de servicios, los ingresos generales, entre otros (Scarfó et al., 2022).

La adquisición de un activo nuevo o el aumento en el valor de los activos existentes podría resultar en un ingreso. A menudo, los ingresos generados por

las ventas se manifiestan en efectivo y cuentas por cobrar. Sin embargo, en transacciones que incluyen intercambios de materias primas, productos, bienes raíces, maquinaria o equipos, también pueden impactar otros activos, como inventarios o activos fijos. (Scarfó et al., 2022).

II.2.2. Dimensiones de los ingresos ordinarios

Dimensión 1: Ventas

Se trata de cualquier operación mediante la cual los bienes, comúnmente llamados mercaderías, o servicios específicos son transferidos a la propiedad de otra persona, a cambio de una promesa de pago en un momento posterior, ya sea en forma de dinero o una combinación de ambos (Ramírez et al., 2021).

Dimensión 2: Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar representan montos pendientes de cobro, es decir, sumas de dinero que la compañía tiene derecho a recibir de terceros debido a sus propias transacciones, específicamente a través de operaciones de venta que la empresa lleva a cabo. Estas cuentas se reflejan en el Estado de Situación Financiera, ya sea en el activo corriente o no corriente, según el período estimado para su cobro (Herz, 2018).

Ramírez et al. (2021) señalan que se originan de los compromisos logrados del comercio de los bienes y los servicios efectuados, los cuales están alineados con la finalidad principal de la entidad. Estos compromisos incluyen el registro de cuotas de administración, préstamos concedidos a los socios basados en obligaciones de pago, adelantos de remuneraciones solicitados por

administradores y empleados, así como préstamos otorgados a los individuos que trabajan en la entidad como empleados, basados en compromisos de pago.

Es innegable que existe una conexión directa entre las cuentas por cobrar y las ventas realizadas por una empresa, ya que están determinadas por los términos de crédito otorgados a los clientes. Cuando las rotaciones, es decir, la frecuencia con la que las ventas a crédito se traducen en cuentas por cobrar, son más elevadas, esto se considera beneficioso, ya que sugiere una eficaz gestión de cobranza o la presencia de clientes más solventes (Guajardo y Andrade, 2008).

Scarfó et al. (2022) menciona que la proporción de rotación de cuentas por cobrar muestra el porcentaje de las ventas anuales que aún no han sido saldadas por los clientes. Este cálculo se realiza al dividir las ventas entre las cuentas por cobrar.

$$\text{Rotación de cuentas por cobrar} = \frac{\text{Ventas}}{\text{Promedio de cuentas por cobrar}}$$

La principal razón de que las empresas otorguen un crédito es que actúa como un estímulo para impulsar las ventas. Sin embargo, es crucial reconocer que los costos vinculados con la extensión de crédito no son insignificantes. En primer lugar, existe el riesgo de impago por parte del cliente. Además, la empresa debe afrontar los gastos asociados con el manejo de cuentas por cobrar. En consecuencia, se establece una política de crédito cuidadosa y considerada (Ross et al., 2012).

II.2.3. Rentabilidad

II.2.3.1. Teorías

Según Suárez et al. (2020) la teoría que más destaco en el siglo XX fue el Neopatrimonialismo propuesta por Lopes de Sá en 1992, la cual es una corriente de pensamiento contable que examina el patrimonio de una organización desde la perspectiva de su finalidad. Esta teoría sostiene que la contabilidad es la disciplina encargada de analizar el patrimonio de las entidades sociales y que la prosperidad está vinculada a la eficacia de este último, desempeñando un papel crucial en el avance y estabilidad de las naciones. Se concibe a la contabilidad como el resultado de tres sistemas que constituyen el patrimonio de la organización, el objeto real de estudio de la ciencia contable. Estos sistemas son los básicos (liquidez, rentabilidad, estabilidad y perdurabilidad), los auxiliares (eficiencia e invulnerabilidad) y los complementarios (elasticidad y eficacia social).

La importancia de esta teoría propuesta por Lopes de Sá radica porque visualizó la contabilidad como la ciencia de la riqueza y la prosperidad empresarial. La prosperidad de un país está directamente ligada al bienestar de sus empresas. En este sentido, una empresa se considera próspera cuando logra mantener su eficacia a lo largo del tiempo, incluso de forma indefinida, un logro que se puede evaluar mediante su nivel de rentabilidad.

Según García y García (2005) la teoría que más destaco en el siglo XX al abarcar el retorno de un activo financiero fue El modelo de valoración de activos financieros denominado en inglés Capital asset pricing model (CAPM) propuesto por William Sharpe en 1964. Este es un modelo para valorar activos financieros que facilita el cálculo de la tasa de rendimiento de un activo

financiero en relación con el riesgo. El modelo analiza la conexión entre el riesgo asociado con invertir en un activo y la rentabilidad esperada. Esta relación ayuda a establecer el valor de un activo financiero. Esta teoría menciona que, a más riesgo asumido, se obtendrá mayor rentabilidad esperada por un activo y asimismo tendrá mayor volatilidad.

Esta teoría tiene relevancia en el ámbito económico-financiero, ya que señala que un inversor debe evaluar tanto la rentabilidad como el riesgo al tomar decisiones financieras. Además, sugiere que ambos factores deben ser analizados en conjunto y no de forma separada, considerando adecuadamente los activos involucrados.

II.2.3.2. Definición

De acuerdo con Ortega (2020), la rentabilidad es el rendimiento global de una inversión, realizada en un período anterior, obtenido por una empresa. Además, es un indicador que muestra el incremento de las inversiones en un negocio a lo largo de un periodo determinado.

La rentabilidad surge como el fruto del proceso de producción y distribución, representando la utilidad o ganancia que la compañía obtiene mediante la realización de sus operaciones. Sirve como una métrica del éxito y la eficiencia de la empresa, actuando como un ratio de su rentabilidad global. Se argumenta que el rendimiento de una empresa representa la eficacia del capital invertido en un lapso establecido, comparando principalmente los ingresos obtenidos en ese tiempo y los activos usados para percibirlos (García y Paredes, 2014). En base a esta evaluación, algunas empresas se consideran rentables, mientras que otras no

lo son. Además, existe una variación significativa entre empresas altamente rentables y aquellas que apenas logran subsistir con márgenes de rentabilidad muy bajos.

Así mismo, Córdoba (2012) señala que cuánto se gana a lo largo del tiempo por cada unidad de inversión realizada. Además, puede interpretarse como el cambio en el valor de un activo, agregado a cualquier reparto de efectivo, indicado como un porcentaje del valor inicial. En esencia, la rentabilidad se define por cómo se relacionan los ingresos con los costos y gastos.

Ser rentable implica transformar los recursos en ganancias efectivas, generando resultados positivos o beneficios al alcanzar un precio de venta que incluye tanto los costos como las ganancias. Los medios empleados para lograr este objetivo son los elementos que generan beneficio o resultados tangibles, es decir, los ingresos. De esta manera, la rentabilidad permite satisfacer las necesidades que motivan la generación de ingresos, como los costos y gastos asociados (Suárez et al., 2020).

Eslava (2015) indica que, aunque hay diversas interpretaciones del concepto de rentabilidad empresarial, podemos entender que, desde una perspectiva económico-financiera, una empresa se considera rentable cuando logra generar beneficios y estos son lo suficientemente sustanciales como para añadir valor al accionista. A pesar de que existen varias formas de interpretar la generación de beneficios y la creación de valor para los accionistas, se han desarrollado fórmulas para medir y evaluar el grado de rentabilidad de una empresa. Entre las

cuales las más relevantes son la Rentabilidad Económica, Rentabilidad Financiera y Margen bruto.

II.2.4. Dimensiones de la rentabilidad

Dimensión 1: Rentabilidad Económica

Examina el desempeño de los recursos de una compañía durante un lapso de tiempo establecido, sin tener en cuenta cómo estos activos han sido financiados; en otras palabras, sin importar si la compañía es propietaria de los activos o si se financian totalmente o en parte. (García y Paredes, 2014).

$$ROA = \frac{\text{Utilidad Operativa}}{\text{Total Activo}}$$

Dimensión 2: Rentabilidad Financiera

La rentabilidad financiera corresponde al desempeño de los fondos propios de la empresa, es decir, de los recursos (activos) que son propiedad de esta, durante un lapso de tiempo específico (García y Paredes, 2014).

$$ROE = \frac{\text{Utilidad Neta o Beneficio Neto}}{\text{Total Patrimonio}}$$

Dimensión 3: Margen bruto

El margen bruto constituye la única capacidad de la empresa para cubrir sus costos fijos y afrontar cualquier gasto adicional, como los relacionados con aspectos financieros (Aching, 2006).

Scarfó et al. (2022) señala que dependiendo del tipo de industria la magnitud de este margen puede variar, y su valor no necesariamente indica una calidad positiva o negativa. No obstante, al contrastar el margen obtenido por una

empresa con el estándar o referencia de mercado, si resulta ser superior, podría indicar que los equipos de marketing y ventas de la empresa evaluada han sido más eficaces en sus decisiones para generar ingresos, o que los equipos de planificación y producción han logrado operar con costos más bajos en comparación con la competencia.

$$\text{Margen bruto} = \frac{\text{Utilidad bruta}}{\text{Ventas Netas}}$$

II.3. Definición de términos

Contrato:

Un contrato representa un convenio entre dos o más entidades, generando derechos y deberes que deben ser cumplidos y respetados por todas las partes involucradas en el entendimiento. Estos compromisos son legalmente vinculantes y pueden ser exigidos según lo acordado (IASB, 2014).

NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes:

La norma introduce un modelo actualizado para reconocer los ingresos provenientes de contratos con clientes, presentando de manera unificada todos los requisitos relevantes. En su núcleo, este modelo se centra en cumplir con las obligaciones de rendimiento hacia los clientes, y estos principios se desglosan en cinco pasos según lo establecido en la normativa (Deloitte, 2014).

Rotación de cuentas por cobrar:

Se trata de un indicador que muestra la continuidad con la que una compañía recibe pagos de sus cuentas en un lapso determinado. Se obtiene dividiendo las ventas entre las cuentas por cobrar de cada período evaluado. (Meilani & Pandoyo, 2019).

Rentabilidad sobre los activos (ROA):

Se define como la proporción entre los ingresos netos y el total de activos, evaluando así el rendimiento de los activos totales después de descontar intereses e impuestos. Este indicador también es conocido como rendimiento de los activos (Ehrhardt & Brighman, 2011).

Rentabilidad sobre el patrimonio (ROE):

Se describe como la proporción entre los ingresos netos y el capital común, evaluando así el rendimiento del capital. Los accionistas invierten con la expectativa de percibir una rentabilidad de su inversión, y esta relación refleja cómo se desempeña desde el punto de vista contable (Ehrhardt & Brighman, 2011).

Superintendencia del Mercado de Valores:

La Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) es una entidad especializada, integrada en el Ministerio de Economía y Finanzas, cuya función principal es garantizar la protección de los inversionistas y la transparencia y eficiencia de los mercados que supervisa. Además, se encarga de asegurar la formación adecuada de los precios y la divulgación de información relevante para estos propósitos, mediante la aplicación de regulaciones, supervisión y promoción. Posee personalidad jurídica de derecho público interno y cuenta con autonomía funcional, administrativa, económica, técnica y

presupuestaria, actuando como un ente presupuestario independiente (Decreto Ley N° 26126, 1992).

III. HIPÓTESIS Y VARIABLES

III.1. Hipótesis

III.1.1. Hipótesis General

Los ingresos ordinarios inciden en la rentabilidad de empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, 2019-2022.

III.1.2. Hipótesis Específicas

- a) Los ingresos ordinarios inciden en la rentabilidad económica en empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, 2019-2022.
- b) Los ingresos ordinarios inciden en la rentabilidad financiera en empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, 2019-2022.
- c) Los ingresos ordinarios inciden en la rentabilidad del margen bruto en empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, 2019-2022.

III.2. Variables

Variable independiente: Ingresos ordinarios.

Variable dependiente: Rentabilidad.

III.3. Operacionalización de Variables

Tabla 1

Operacionalización de Variables Ingresos ordinarios y Rentabilidad

VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES	ESCALA	TÉCNICA
Variable independiente INGRESOS ORDINARIOS	Según Ferrer y Ferrer (2019) Los ingresos ordinarios representan un aumento en los beneficios económicos durante el período contable, manifestándose mediante la entrada de efectivo o el incremento del valor de los activos, o bien, la reducción de pasivos que conlleva a un incremento en el patrimonio.	Según Guajardo y Andrade (2008) los ingresos son los fondos que la empresa adquiere al comercializar productos o servicios, ya sea mediante transacciones en efectivo o a crédito. Por ejemplo, estos incluyen los ingresos derivados de la venta de productos a los clientes, los obtenidos por la prestación de servicios (como honorarios) y las ventas a crédito que generan cuentas por cobrar.	D1: Ventas	$\frac{\text{Ventas}}{\text{Total de Activo}}$	Razón	Revisión Documental
			D2: Cuentas por cobrar	$\frac{\text{Ventas}}{\text{Promedio cuentas por cobrar}}$	Razón	Revisión Documental
Variable dependiente RENTABILIDAD	Según Ortega (2020) La rentabilidad se entiende como la relación entre las ganancias y las inversiones, abordada desde dos perspectivas: la del negocio, que evalúa el beneficio generado respecto a la inversión necesaria, y la del accionista, ligada al resultado neto y los fondos aportados.	Según Pachas y Sevillano (2022) La rentabilidad implica analizar la situación económica y financiera utilizando datos de facturas, boletas de venta y otros comprobantes de activos. Esto se realiza con el fin de proporcionar información a la administración y ayudar en la toma de decisiones adecuadas.	D1: Rentabilidad Económica	$\frac{\text{Utilidad operativa}}{\text{Total de Activo}}$	Razón	Revisión Documental
			D2: Rentabilidad Financiera	$\frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Total de Patrimonio}}$	Razón	Revisión Documental
			D3: Margen Bruto	$\frac{\text{Utilidad bruta}}{\text{Ventas netas}}$	Razón	Revisión Documental

Nota. Elaboración propia

IV. MATERIALES Y MÉTODOS

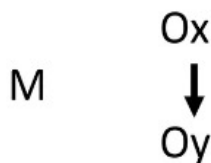
IV.1. Enfoque y nivel de investigación

El estudio es de tipo básico, ya que, no aborda problemas específicos inmediatos; en cambio, proporciona una base teórica para investigaciones posteriores (Arias y Covinos, 2021).

El enfoque de la investigación es cuantitativo que se caracterizó por seguir un proceso estructurado que involucró un proceso de recopilación y análisis de datos numéricos mediante métodos estadísticos. Se abordó un problema específico y se respaldó en un análisis de literatura previa para construir un marco teórico (Hernández-Sampieri y Mendoza, 2018).

El nivel de la investigación es explicativo dado que se buscó explicar la causa de la incidencia de los ingresos ordinarios en la rentabilidad en inmobiliarias y el grado de impacto que tiene la variable independiente en la variable dependiente (Ríos, 2017).

La estructura del estudio es la siguiente:



Donde:

M: Muestra

Ox: Observaciones de ingresos ordinarios

Oy: Observaciones de rentabilidad

→: Incidencia de la variable independiente en la variable dependiente

IV.2. Diseño de la investigación

La investigación es de diseño no experimental debido a que las variables analizadas no fueron manipuladas o intervenidas. Las empresas inmobiliarias fueron evaluadas en su entorno natural sin intervención externa, y las variables estudiadas no se modificaron durante el proceso de investigación. Asimismo, el diseño es transversal, ya que, se recopilaron los datos en único instante y de forma puntual (Arias y Covinos, 2021).

Los datos de los estados financieros se obtuvieron en un solo momento, al encontrarse disponibles en el portal web de la Superintendencia del Mercado de Valores, para describirlos en la investigación.

IV.3. Unidad de estudio

Cada una de las empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores.

IV.4. Población y muestra

IV.4.1. Población

La población considerada en la investigación comprende a las empresas auditadas del sector inmobiliario supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, identificando a las siguientes:

Tabla 2*Población de la investigación*

RUC	Razón Social
20100094054	Futura consorcio inmobiliario S.A.
20543135942	Inmobiliaria IDE S.A.
20605495339	Inmobiliaria SIC S.A.
20600058119	Centenario Desarrollo Urbano S.A.C

Nota. Elaboración propia derivada de datos recopilados de la SMV (2024)

IV.4.2. Muestra

Basándose en el empleo del método de muestreo no probabilístico (Hernández-Sampieri y Mendoza, 2018). Se revisaron tres (3) importantes empresas inmobiliarias reguladas por la Superintendencia del Mercado de Valores, considerando su recurrencia en la presentación de estados financieros durante el período de análisis tomando los años 2019 al 2022.

Tabla 3*Muestra de la investigación*

RUC	Razón Social
20100094054	Futura consorcio inmobiliario S.A.
20543135942	Inmobiliaria IDE S.A.
20605495339	Inmobiliaria SIC S.A.

Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

IV.5. Técnicas e instrumentos de recolección de información

IV.5.1. Técnicas

Se utilizó el análisis documental, un proceso estructurado que incluye diversas fases para entender el contenido y la estructuración del documento, teniendo como finalidad ayudar al desarrollo de la investigación (Alegre, 2022).

IV.5.2. Instrumentos

Para realizar este estudio, se optó como instrumento al registro de datos que resultó adecuado para recopilar data significativa a partir de componentes no verbales (Hernández-Sampieri y Mendoza, 2018).

Se accedió a los Estados Financieros Auditados de cada año de la muestra escogida de la Superintendencia del Mercado de Valores, las cuales corresponden al período 2019 al 2022, para calcular los indicadores financieros. Estos documentos fueron procesados en Excel para realizar un análisis financiero detallado, lo que permitió examinar los cambios en los ingresos ordinarios y la rentabilidad a lo largo de los años.

IV.6. Procesamiento de datos y análisis estadístico

IV.6.1. Procedimiento

Se revisaron y descargaron los estados financieros auditados anuales de las empresas inmobiliarias. Luego, se identificaron los datos necesarios para los indicadores relevantes y se organizaron en el instrumento diseñado. Además, como parte del proceso de investigación, es fundamental garantizar la validez científica

de los instrumentos utilizados para asegurar su capacidad para medir lo que se pretende. En este sentido, el análisis documental fue sometido a una evaluación de contenido por parte de expertos, como se detalla en la Tabla 4.

Tabla 4

Validación por juicio de expertos del instrumento

Nombres y apellidos	Grado académico/Experiencia en investigación
Roberto Javier Castillo Pebes	Magíster, Investigador
Bernardo Javier Sánchez Barraza	Doctor, Titular de Grupo de Investigación
Arturo Guillermo Ortiz Burga	Magíster, Titular de Grupo de Investigación

Nota. Elaboración propia

Posteriormente se procesaron estos datos utilizando Excel para calcular los ratios financieros; para el análisis, se empleó el software SPSS. Los datos obtenidos a través de los instrumentos se procesaron inicialmente en Excel. Luego, se organizaron y presentaron de manera tabular donde se realizó un análisis destinado a evaluar la confiabilidad de los instrumentos. Este proceso incluyó la creación de tablas de frecuencia, gráficos, y la realización de pruebas de normalidad para determinar si se requería utilizar estadísticas paramétricas o no paramétricas en las comparaciones de grupos independientes, junto con las pruebas de hipótesis correspondientes.

IV.6.2. Análisis estadístico

Se aplicó la técnica estadística Shapiro-Wilk para determinar la normalidad de las variables, al presentar una muestra menor a treinta datos. Se determinó que

las variables presentan normalidad, por lo que, se empleó el índice de correlación de Pearson para determinar la relación entre las variables y la prueba estadística de regresión lineal para determinar el grado de incidencia de los ingresos ordinarios en la rentabilidad (Hernández-Sampieri y Mendoza, 2018).

V. RESULTADOS

En este capítulo, se examinaron los resultados obtenidos del estudio para abordar las interrogantes planteadas en los capítulos previos sobre los ingresos ordinarios y su influencia en la rentabilidad de las empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, durante el período comprendido entre 2019 y 2022.

V.1. Presentación y análisis de resultados

V.1.1. Resultados descriptivos

Se evaluaron de manera general los resultados para cada variable de estudio, revisando los indicadores de cada dimensión.

- **Resultados relativos al comportamiento de la variable Ingresos ordinarios de las empresas del sector inmobiliario supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores en el período 2019-2022**

Las conclusiones presentadas se derivaron a partir de la estadística descriptiva, que analizó dos indicadores de la variable ingresos ordinarios de las tres empresas del sector inmobiliario estudiadas durante el periodo de 2019 a 2022.

Tabla 5

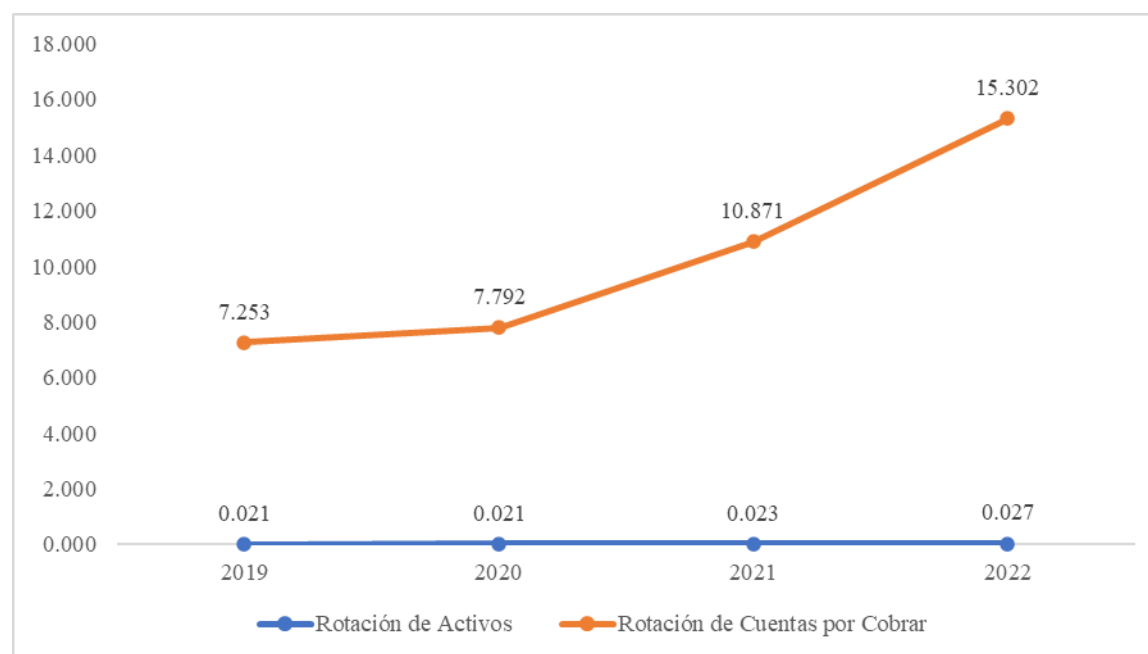
Indicadores relacionados a la variable de Ingresos ordinarios en la empresa Futura Consorcio Inmobiliario S.A. para el período 2019 - 2022.

Empresa	Periodo	Rotación de Activos	Rotación de Cuentas por Cobrar
Futura Consorcio Inmobiliario S.A.	2019	0.02053	7.25343
	2020	0.02080	7.79210
	2021	0.02278	10.87119
	2022	0.02726	15.30176

Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Figura 1

Fluctuación de los indicadores de la variable Ingresos ordinarios en la empresa Futura Consorcio Inmobiliario S.A. para el periodo 2019 - 2022



Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Análisis: En la Tabla 5 se muestra que la compañía Futura Consorcio Inmobiliario S.A. registró el menor ratio de Rotación de Activos en 2019 con un valor de 0.02053, en los años siguientes se observó un incremento débil alcanzando su punto máximo en 2022, con 0.02726, lo que representa un incremento del 33%. Respecto al indicador de Rotación de Cuentas por Cobrar, el año 2019 mostró la menor rotación, con un valor de 7.25343; posterior a ello, como se puede apreciar en la Figura 1, se produjo un aumento significativo, superando el 100% en 2022, llegando hasta el punto más alto con un ratio de 15.30176.

Tabla 6

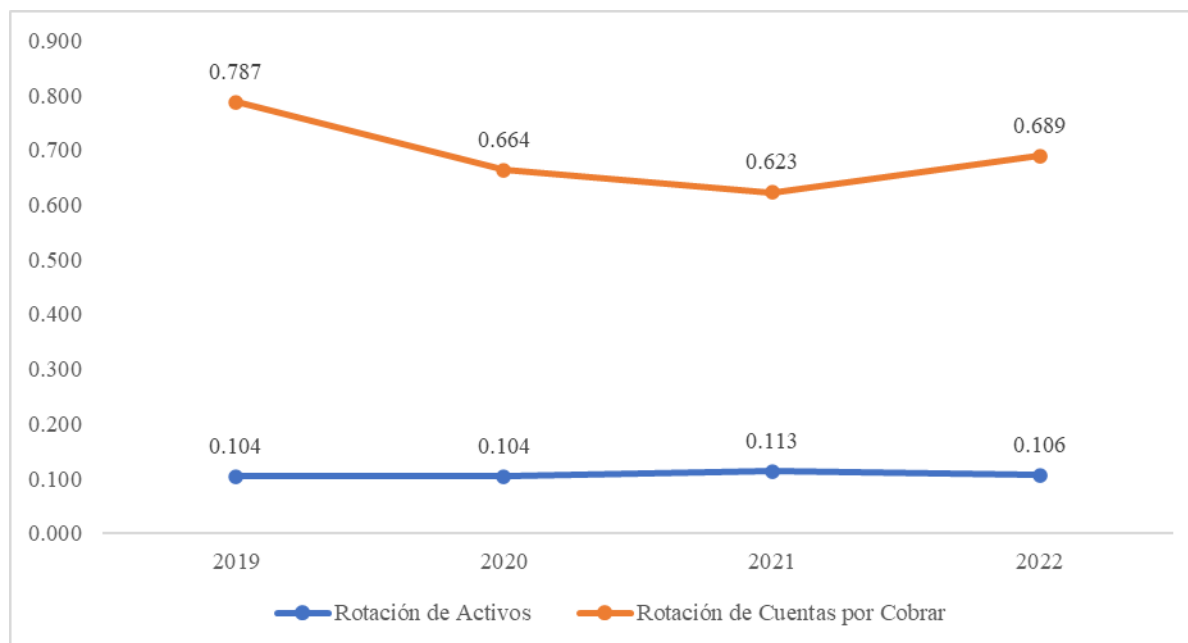
Indicadores relacionados a la variable Ingresos ordinarios en la empresa Inmobiliaria IDE S.A. para el período 2019-2022

Empresa	Periodo	Rotación de Activos	Rotación de Cuentas por Cobrar
Inmobiliaria IDE S.A.	2019	0.10428	0.78684
	2020	0.10428	0.66359
	2021	0.11291	0.62286
	2022	0.10648	0.68931

Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Figura 2

Fluctuación de los indicadores de la variable Ingresos ordinarios en la empresa Inmobiliaria IDE S.A. para el periodo 2019-2022



Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Análisis: En la Tabla 6 se muestra que la compañía Inmobiliaria IDE S.A. registró su menor índice de Rotación de Activos en los años 2019 y 2020, con valores de 0.104282 y 0.104281 respectivamente. En el siguiente año, se observó un ligero aumento, alcanzando su punto máximo en 2021, con 0.112910, lo que representa un incremento del 8%. Sin embargo, posteriormente, disminuyó un 6% para el año 2022. En relación con la Rotación de Cuentas por Cobrar, el año 2019 fue el periodo donde se obtuvo el punto máximo obteniendo un ratio de 0.78684; como se observa en la Figura 2, posteriormente, hubo una disminución de hasta el 12% logrado en el año 2022 con un ratio de 0.68931.

Tabla 7

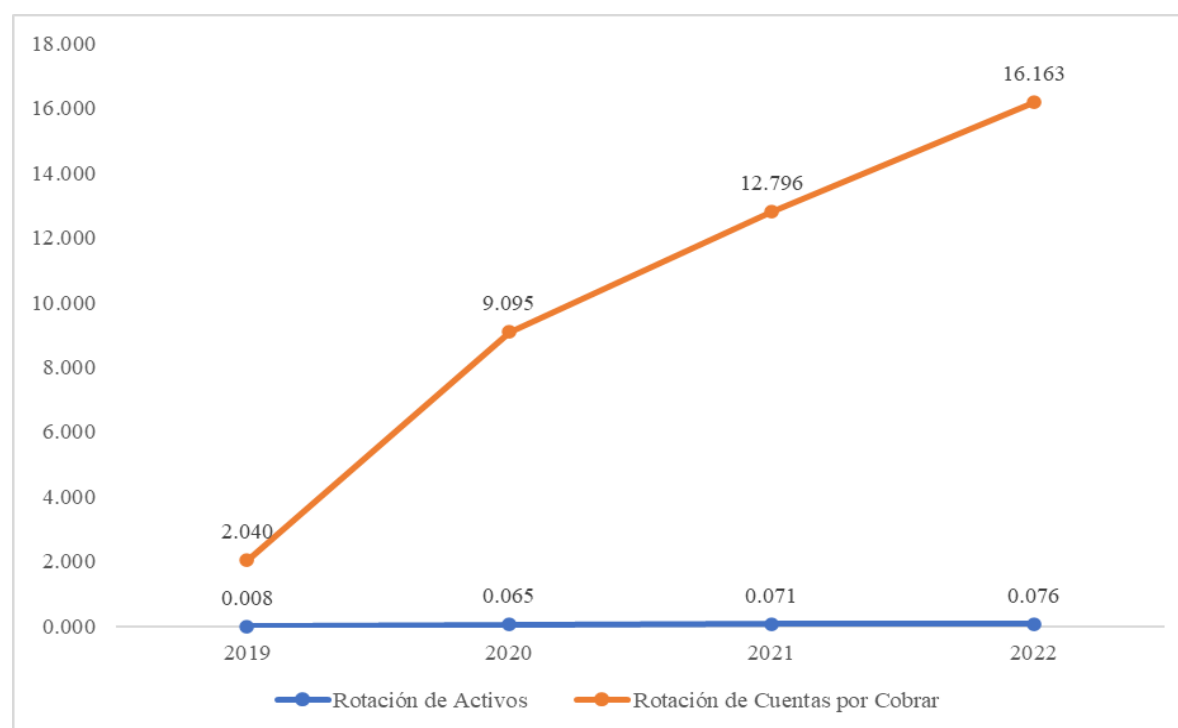
Indicadores relacionados a la variable Ingresos ordinarios en la empresa Inmobiliaria SIC S.A. para el período 2019-2022

Empresa	Periodo	Rotación de Activos	Rotación de Cuentas por Cobrar
Inmobiliaria SIC S.A.	2019	0.00795	2.03998
	2020	0.06483	9.09450
	2021	0.07106	12.79644
	2022	0.07595	16.16285

Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Figura 3

Fluctuación de los indicadores de la variable Ingresos ordinarios en la empresa Inmobiliaria SIC S.A. para el periodo 2019-2022



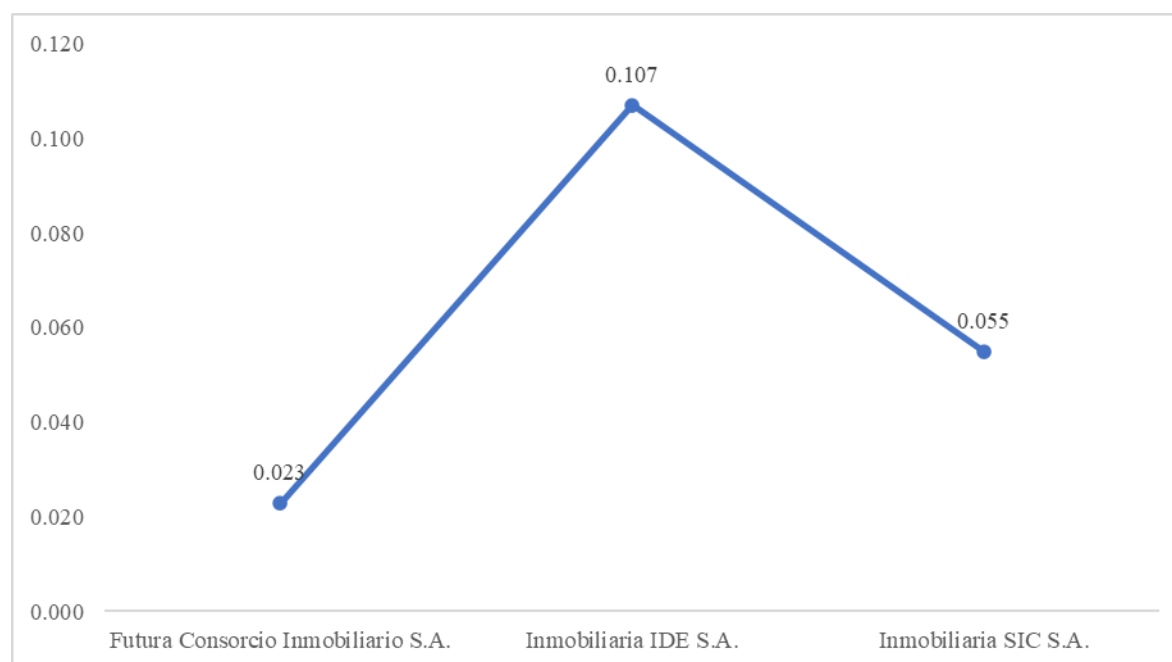
Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Análisis: En la Tabla 7 se muestra que la compañía Inmobiliaria SIC S.A. registró el más bajo índice de Rotación de Activos en el año 2020, con 0.06483. En los años posteriores, hubo un aumento gradual, alcanzando su punto máximo en el período 2022, con 0.07595, lo que representa un incremento del 17%. En relación a la Rotación de Cuentas por Cobrar, el año 2019 mostró el menor índice, obteniendo un ratio de 2.03998; posteriormente se dio un incremento de más del 100%, como se observa en la Figura 3, logrando en el año 2022 un ratio de 16.16285.

Basándonos en lo mencionado previamente, se llevó a cabo el análisis correspondiente a cada una de las empresas de nuestra muestra del sector inmobiliario en relación con la media de cada indicador durante los años del 2019 hasta el 2022.

Figura 4

Promedio del indicador de Rotación de Activos por cada empresa inmobiliaria supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores para el periodo 2019-2022

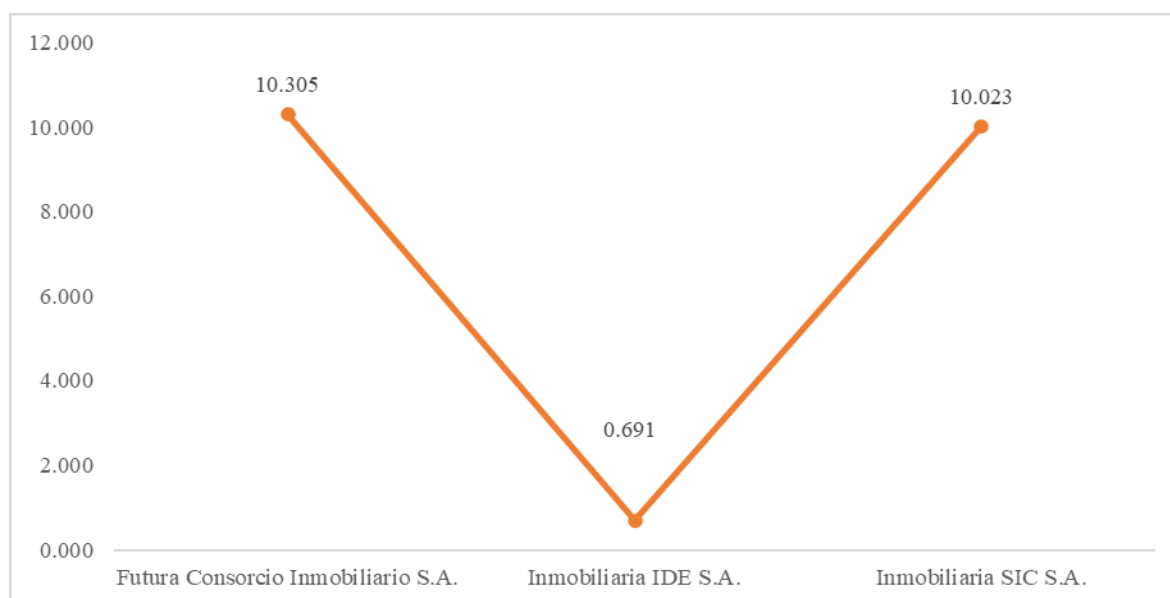


Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Análisis: La Figura 4 muestra cambios en los valores promedios del indicador de Rotación de Activos durante los años 2019 al 2022 para cada empresa en la muestra del sector inmobiliario. Se evidencia que la empresa Inmobiliaria IDE S.A. alcanzó su punto más alto con un índice de 0.10699, se concluye que la empresa genera un mayor nivel de ventas en relación con la inversión que realiza en sus activos, es decir, que por cada sol de inversión en los activos se generan 0.11 soles de ventas. Por el contrario, las demás empresas al presentar un ratio mucho menor a 1, el nivel de ventas que generan es menor a la inversión que realizan en sus recursos; siendo la empresa Futura Consorcio Inmobiliario S.A., con un ratio de 0.05495, la empresa que menos nivel de ventas genera en función de la inversión.

Figura 5

Promedio del indicador de Rotación de Cuentas por Cobrar por cada empresa inmobiliaria supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores para los años 2019-2022



Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024))

Análisis: En la Figura 5 se aprecia como varían los promedios del indicador de Rotación de Cuentas por Cobrar durante los años 2019 al 2022 para cada empresa en la muestra del sector inmobiliario. Se destaca que la empresa Futura Consorcio Inmobiliario S.A. alcanzó su nivel máximo con un ratio de 10.30462., se concluye que la empresa puede cobrar una mayor cantidad de veces a sus deudores en el año, es decir, que la empresa cobra sus deudas 10.3 veces durante el año. Por el contrario, la empresa Inmobiliaria IDE S.A. presentó un ratio de 0.69065 siendo la empresa que tiene una menor cantidad de veces de recuperación de cobro ante sus deudores en el año.

Tabla 8

Promedio de la variable Ingresos ordinarios en empresas inmobiliarias supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, para el periodo 2019-2022

Variables / Indicadores	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación Estándar
Ingresos ordinarios				
Rotación de Activos	0.00795	0.11291	0.06159	0.03990
Rotación de Cuentas por Cobrar	0.62286	16.16285	7.00624	5.95733

Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Análisis: La Tabla 8 revela que, en promedio, el índice de Rotación de Activos es de 0.06159, lo cual indica el nivel de ventas en relación con la inversión total en las empresas inmobiliarias supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores durante el período 2019-2022. En cuanto al siguiente indicador, en promedio, la Rotación de Cuentas por Cobrar representa la mayor proporción, con un ratio de 7.00624, lo cual representa el número de veces en

que se efectúan las cobranzas a los deudores en un año en empresas del sector inmobiliario en los períodos del 2019 al 2022.

Tabla 9

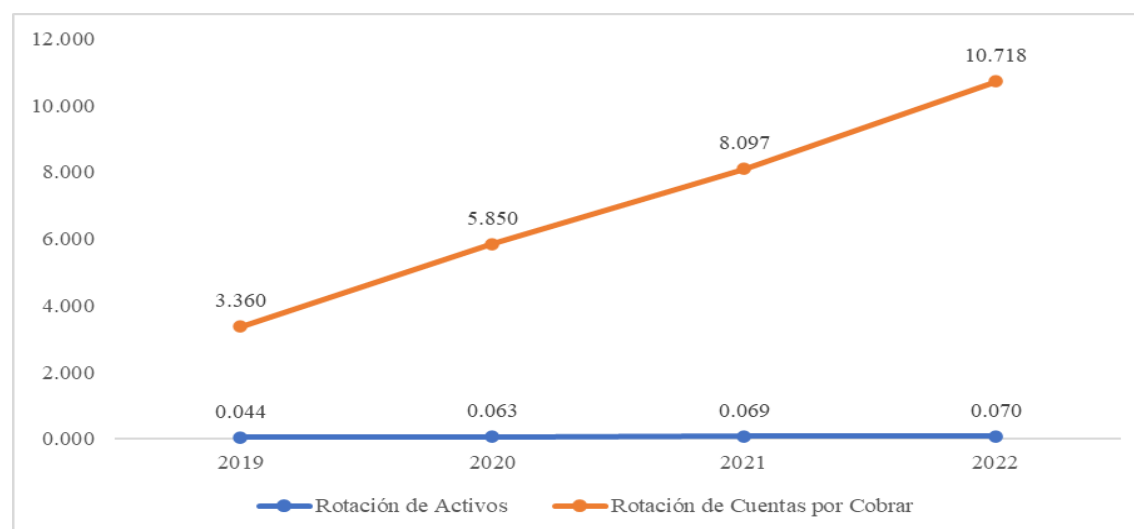
Descripción de la media de la variable Ingresos ordinarios en las empresas inmobiliarias supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, para el periodo 2019-2022

Variables / Indicadores	Media				Promedio
	2019	2020	2021	2022	
Ingresos ordinarios					
Rotación de Activos	0.04425	0.06331	0.06892	0.06989	0.06159
Rotación de Cuentas por Cobrar	3.36008	5.85007	8.09683	10.71797	7.00624

Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Figura 6

Fluctuación de la media de la variable Ingresos ordinarios en las empresas inmobiliarias supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, para el periodo 2019-2022



Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Análisis: La Tabla 9 y Figura 6 detallan que, en relación al indicador de Rotación de Activos, en el año 2019 se registró la media más baja de los 4 años estudiados, con un ratio de 0.04425. Esta cifra aumentó en un 58% en 2022, alcanzando un ratio de 0.06989. En los años anteriores, se observaron ratios de 0.04425 en 2020 y 0.06892 en 2021, los cuales superan el promedio de los 4 años. Con respecto al indicador de Rotación de Cuentas por Cobrar se obtuvo la menor media en el 2019 con un ratio de 3.36008. Para los siguientes años se obtuvieron aumentos en 74% y más del 100% para el 2020 y 2021 respectivamente encontrándose por encima de la media promedio.

- **Resultados relativos al comportamiento de la variable Rentabilidad de las empresas del sector inmobiliario supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores en el período 2019-2022**

Las conclusiones presentadas se derivaron a partir de la estadística descriptiva, que analizó dos indicadores de la variable rentabilidad de las tres empresas del sector inmobiliario estudiadas durante el periodo de 2019 a 2022.

Tabla 10

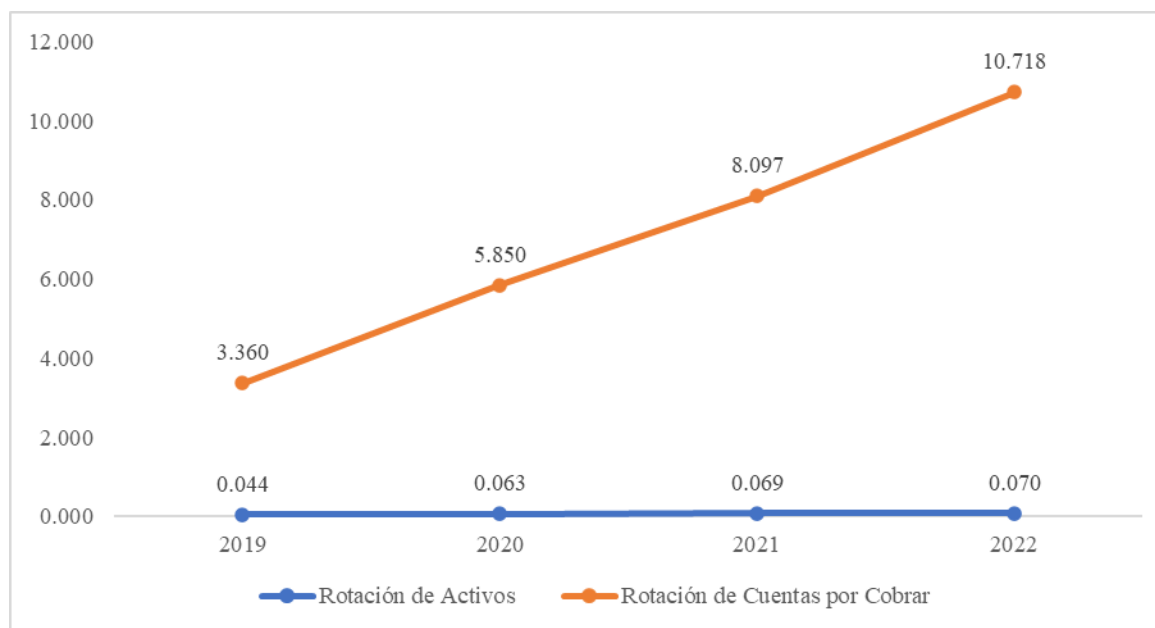
Indicadores relacionados a la variable Rentabilidad en la empresa Futura Consorcio Inmobiliario S.A. para el periodo 2019-2022

Empresa	Periodo	ROA	ROE	Rentabilidad Margen Bruto
Futura Consorcio Inmobiliario S.A.	2019	-0.00247	-0.00332	0.76478
	2020	0.06747	0.06403	0.72899
	2021	0.09403	0.09363	0.75942
	2022	-0.10396	-0.10233	0.77907

Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Figura 7

Fluctuación de los indicadores de la variable Rentabilidad en la empresa Futura Consorcio Inmobiliario S.A. para el periodo del 2019-2022



Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Análisis: En la Tabla 10 y Figura 7 se muestra que la compañía Futura Consorcio Inmobiliario S.A. logró su mejor Rentabilidad Económica (ROA) en el año 2021, con un valor de 0.09403. Sin embargo, para los años 2019 y 2022, el ratio se mantuvo por debajo de cero, alcanzando su punto más bajo en 2022 con -0.10396, lo que representa una disminución de más del 100% con respecto a 2019. Respecto al ratio de Rentabilidad financiera (ROE) en el 2019 se obtuvo un ratio por debajo de 0 con -0.00332, para los años posteriores hubieron ligeros incrementos a 0.06403 y 0.09363 durante el 2020 y 2021 respectivamente. Sin embargo, al 2022 se dio una caída llegando al punto más bajo con un ratio de -0.10233, siendo esta disminución del 209%. Respecto al ratio de Rentabilidad Margen Bruto en el 2020 se obtuvo el ratio más bajo con

0.72899, para el siguiente año hubo un ligero incremento a 0.75942 y al 2022 se llegó al punto máximo con un ratio de 0.77907, siendo este incremento de 3%.

Tabla 11

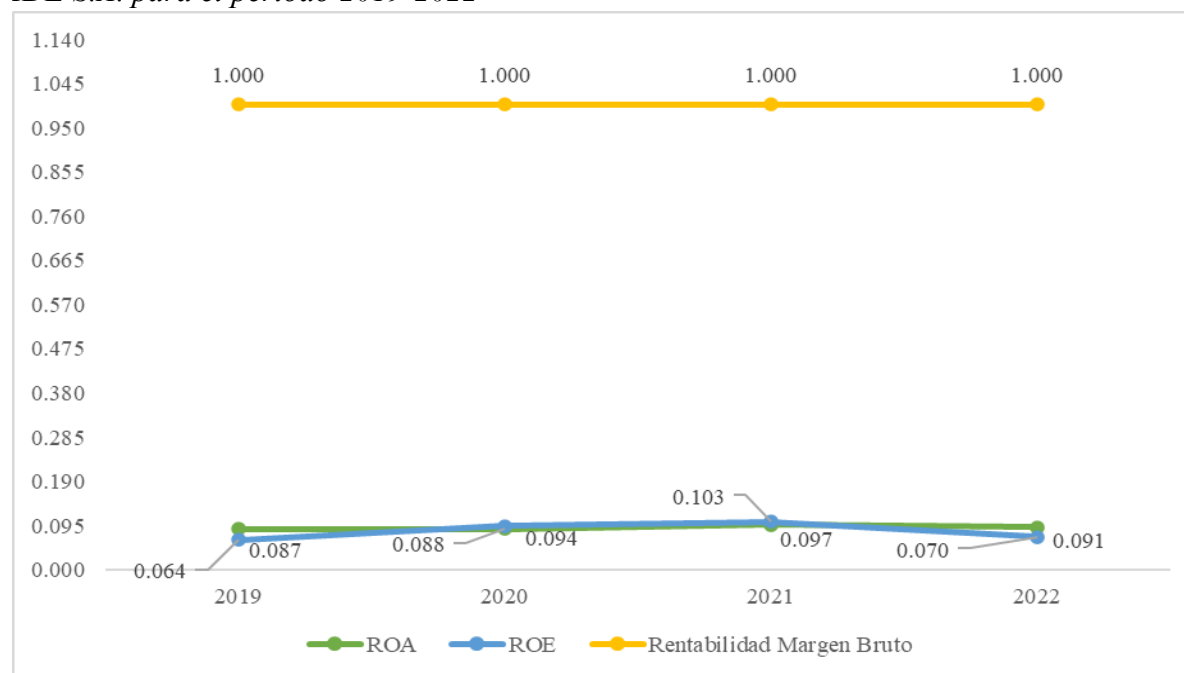
Indicadores relacionados a la variable Rentabilidad en la empresa Inmobiliaria IDE S.A. para el periodo 2019-2022

Empresa	Periodo	ROA	ROE	Rentabilidad Margen Bruto
Inmobiliaria IDE S.A.	2019	0.08717	0.06441	1.00000
	2020	0.08795	0.09375	1.00000
	2021	0.09660	0.10299	1.00000
	2022	0.09109	0.07029	1.00000

Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Figura 8

Fluctuación de los indicadores de la variable Rentabilidad en la empresa Inmobiliaria IDE S.A. para el periodo 2019-2022



Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Análisis: En la Tabla 11 se evidencia que la compañía Inmobiliaria IDE S.A. registró una Rentabilidad Económica (ROA) menor en el 2019, con un valor de 0.08717, para los periodos posteriores hubo ligeros incrementos del 1% en el 2020 y llegando al punto máximo en el 2021 con un ratio de 0.09660 incrementándose en 11%, posteriormente en el año 2022 volvió a disminuir en 6% con un ratio de 0.09109. Con respecto al indicador de Rentabilidad Financiera (ROE), el año 2019 se destacó como el período con el menor grado, alcanzando 0.06441. Según se muestra en la Figura 8, los años subsiguientes experimentaron un incremento progresivo; alcanzando su punto más alto en 2021 con 0.10299. Sin embargo, para el año 2022, el ratio disminuyó en un 32%. Respecto al ratio de Rentabilidad Margen Bruto, el ratio se mantuvo constante desde el 2019 al 2022 manteniéndose en 1.00 constantemente.

Tabla 12

Indicadores relacionados a la variable Rentabilidad en la empresa Inmobiliaria SIC S.A. para el periodo 2019-2022

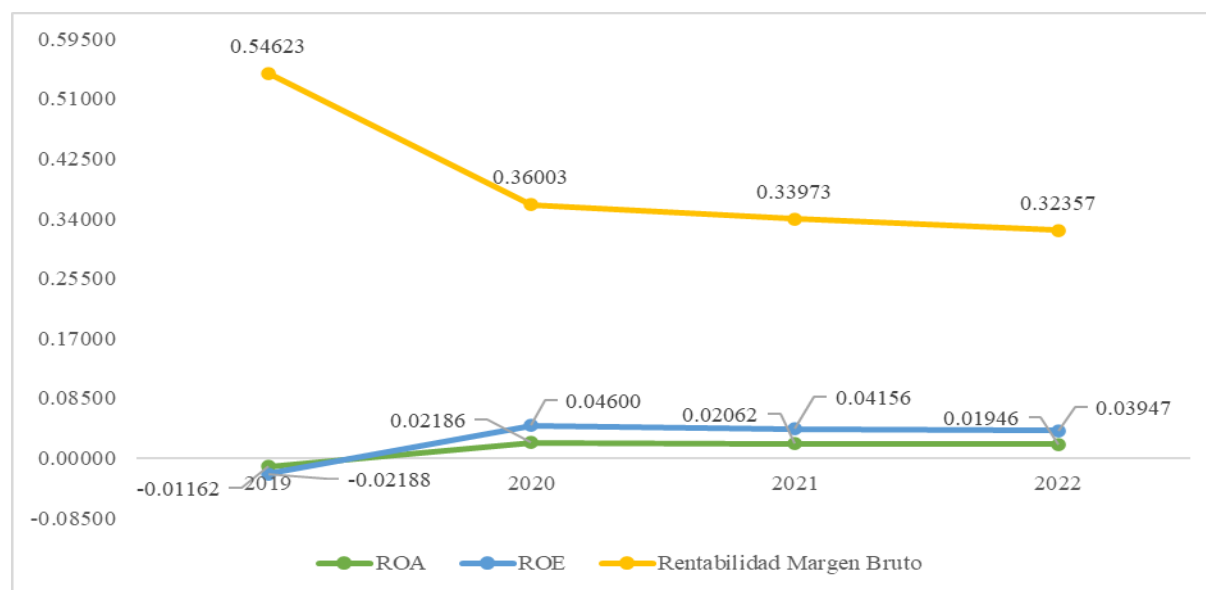
Empresa	Periodo	ROA	ROE	Rentabilidad Margen Bruto
Inmobiliaria SIC S.A.	2019	-0.012	-0.022	0.546
	2020	0.022	0.046	0.360
	2021	0.021	0.042	0.340
	2022	0.019	0.039	0.324

Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Figura 9

Fluctuación de los indicadores de la variable Rentabilidad en la empresa Inmobiliaria SIC

S.A. para el periodo 2019-2022

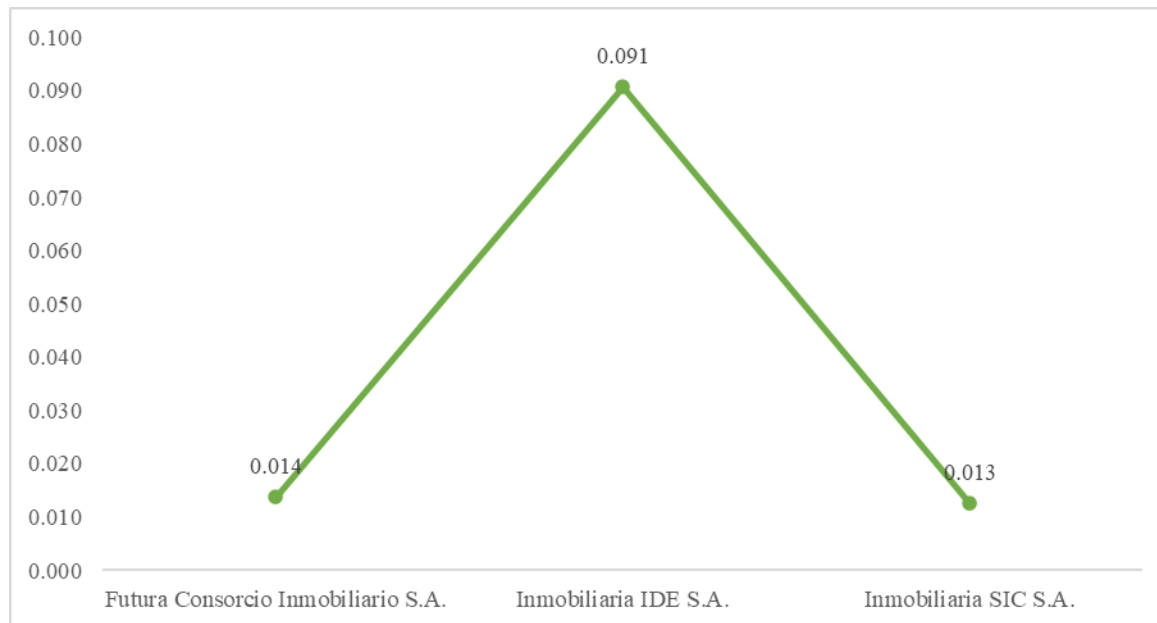


Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Análisis: En la Tabla 12 se muestra que la compañía Inmobiliaria SIC S.A. registró una Rentabilidad Económica (ROA) más baja en el periodo 2019 con un ratio debajo de 0 con -0.01162, durante el 2020 hubo un incremento del 288% en el 2020 siendo el punto máximo, posteriormente en el año 2021 y 2022 volvió a disminuir con unos ratios de 0.02062 y 0.01946 respectivamente. En relación al indicador de Rentabilidad Financiera (ROE), el 2019 se destacó como el período con el menor grado, obteniendo un ratio por debajo de cero con -0.02188. Como se muestra en la Figura 9, el siguiente año experimentó un aumento progresivo; alcanzando su punto más alto en 2020 con 0.04600. Sin embargo, para el año 2022, el ratio disminuyó en un 14%. Respecto al ratio de Rentabilidad Margen Bruto, en el 2019 se obtuvo el ratio más alto con 0.54623, para los años posteriores fue disminuyendo hasta llegar al punto más bajo con 0.32357 en el 2022 disminuyendo en 41% respecto al 2019.

Figura 10

Promedio del indicador Rentabilidad económica por cada una de las empresas inmobiliaria supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores para el periodo 2019-2022

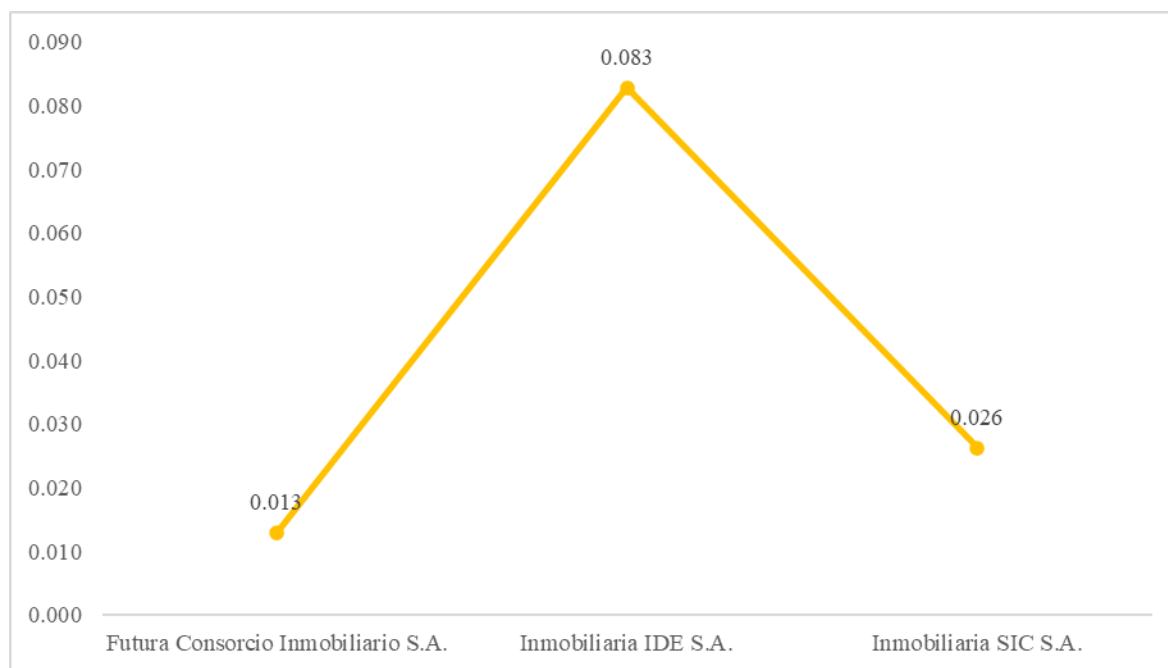


Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Análisis: La Figura 10 muestra cómo varían los promedios del indicador de Rentabilidad Económica (ROA) durante el período 2019 al 2022 para cada empresa en la muestra del sector inmobiliario. Se observa que la empresa Inmobiliaria SIC S.A. alcanzó su nivel más bajo con un ratio de 0.01258; esto sugiere que, en promedio, la empresa genera menores beneficios en comparación con la inversión realizada. En contraste, la empresa Inmobiliaria IDE S.A. alcanzó su punto máximo con un ratio de 0.09070, lo que indica que, en promedio, la empresa fue más eficiente en la generación de beneficios en relación con los recursos invertidos.

Figura 11

Promedio del indicador Rentabilidad financiera por cada empresa inmobiliaria supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores para el periodo 2019-2022

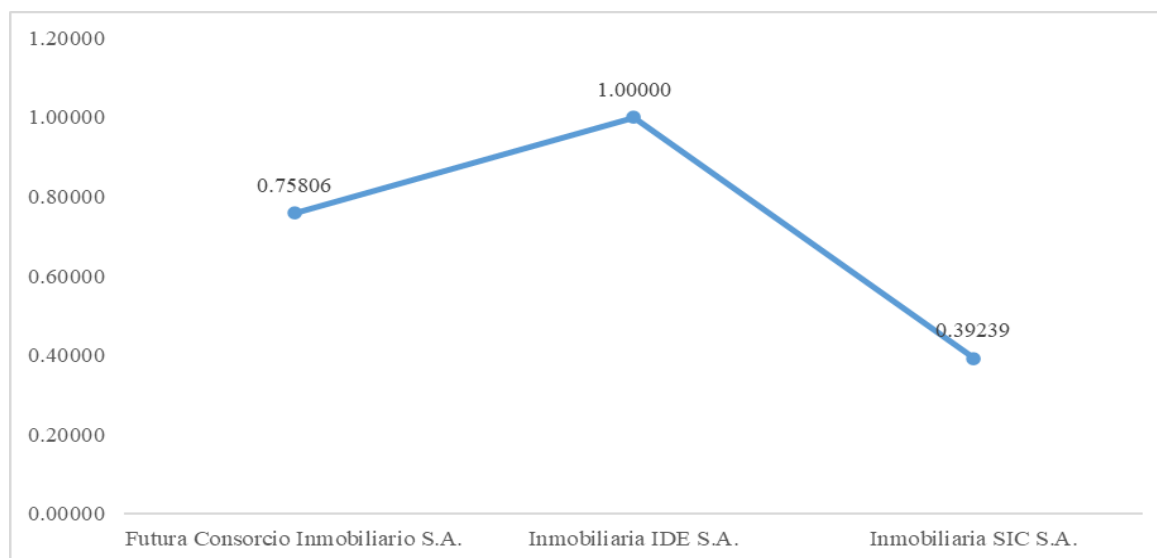


Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Análisis: La Figura 11 ilustra cómo varían cada promedio del índice de Rentabilidad Financiera (ROE) durante los años 2019 al 2022 para cada empresa en la muestra del sector inmobiliario. Se puede deducir que la empresa Futura Consorcio Inmobiliario S.A. registró su punto más bajo con un índice de 0.01300; esto sugiere que, en promedio, la empresa obtuvo menos beneficios respecto a los recursos propios que empleó para financiar sus operaciones. Por otro lado, la empresa Inmobiliaria IDE S.A. alcanzó su punto máximo con un índice de 0.08286, lo que indica que, en promedio, la empresa generó mayores beneficios en relación con los recursos propios que utilizó para sus actividades, es decir, logró incrementar sus ganancias sin necesidad de tanto capital.

Figura 12

Promedio del indicador Rentabilidad Margen Bruto por cada empresa inmobiliaria supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores para el periodo 2019-2022



Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Análisis: La Figura 12 revela cómo cambian los promedios del índice de Rentabilidad de Margen Bruto durante el período 2019 al 2022 para cada compañía en la muestra del rubro inmobiliario. En consecuencia, se puede afirmar que la compañía Inmobiliaria SIC S.A. alcanzó su nivel más bajo con un ratio de 0.39239; esto sugiere que, en promedio, la empresa mostró una menor eficiencia en la producción y venta de sus bienes. En contraste, la empresa Inmobiliaria IDE S.A. alcanzó su nivel máximo con un ratio de 1.00 lo que indica que la empresa en promedio presentó mayor eficiencia en la producción y venta de sus bienes.

Tabla 13

Promedio de la variable Rentabilidad en empresas inmobiliarias supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, para el periodo 2019-2022

Variables / Indicadores	Valor mínimo	Valor máximo	Media	Desviación Estándar
Rentabilidad				
ROA	-0.10396	0.09660	0.03902	0.06054
ROE	-0.10233	0.10299	0.04071	0.05863
Rentabilidad Margen Bruto	0.32357	1.00000	0.71682	0.26665

Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Análisis: La Tabla 13 revela una notable diferencia entre los valores mínimos y máximos de los indicadores de la variable Rentabilidad en empresas inmobiliarias bajo la supervisión de la Superintendencia del Mercado de Valores durante el lapso de 2019 a 2022. Respecto al indicador de Rentabilidad Económica (ROA), el ratio más bajo fue de -0.10396 y el máximo fue de 0.09660, con una desviación estándar de 0.06054. En cuanto al indicador de Rentabilidad Financiera (ROE), el ratio más bajo fue de -0.10233 y el máximo fue de 0.10299, con una desviación estándar de 0.05863. Por último, en lo que respecta al indicador de Rentabilidad de Margen Bruto, el ratio más bajo fue de 0.32357 y el máximo de 1.00, presentando la desviación estándar de 0.26665.

Tabla 14

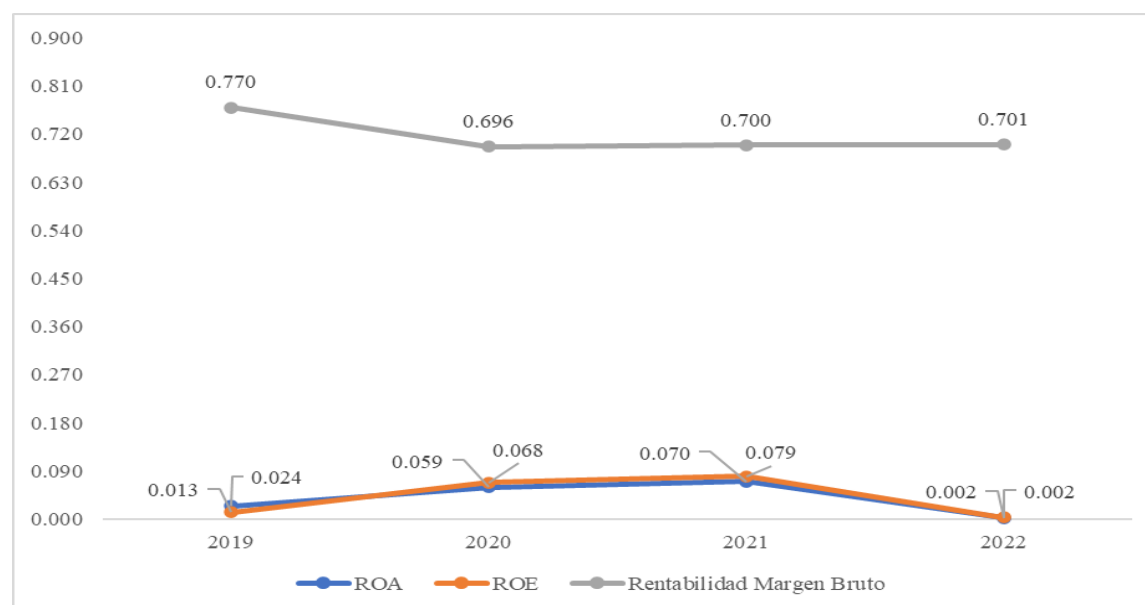
Descripción de la media de la variable Rentabilidad en las empresas inmobiliarias supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, para el periodo 2019-2022

Variables / Indicadores	Media				Promedio
	2019	2020	2021	2022	
Rentabilidad					
ROA	0.02436	0.05909	0.07042	0.00219	0.03902
ROE	0.01307	0.06792	0.07939	0.00248	0.04071
Rentabilidad Margen Bruto	0.77034	0.69634	0.69972	0.70088	0.71682

Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Figura 13

Fluctuación de la media de la variable Rentabilidad en las empresas inmobiliarias supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, para el periodo 2019-2022



Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Análisis: De acuerdo con los datos proporcionados en la Tabla 14 y Figura 13, se puede notar en relación al indicador de Rentabilidad Económica (ROA), que durante el 2019 su media fue de 0.02436, que aumentó en el desde el 2020 hasta el 2021 en 143% y 189% respectivamente por encima del promedio de los 4 años hasta el 2022 donde la media cayó a 0.00219. Con respecto al indicador de Rentabilidad financiera (ROE) se obtuvo la menor media en el 2019 con un ratio de 0.01307. Para los siguientes años se obtuvieron aumentos de más del 100% para el 2020 y encontrándose por encima de la media promedio teniendo una caída en el 2022 con un ratio de 0.00248. Por último, respecto al indicador de Rentabilidad de Margen Bruto se obtuvo la mayor media en 2019 con un ratio de 0.77034, para los años posteriores los ratios fueron disminuyendo hasta el 2022 donde presentó un ratio de 0.70088.

Después de una visión general y comprensión del análisis de las variables y sus indicadores, la siguiente etapa del análisis descriptivo se centrará en examinar los hallazgos de manera más detallada. Esto implica analizar cada indicador de cada variable para comprender las razones detrás de los cambios observados en los cuatro periodos estudiados, comenzando desde los indicadores de ingresos ordinarios hasta los de rentabilidad.

- **Variable Ingresos ordinarios: Indicador Rotación de activos**

Tabla 15

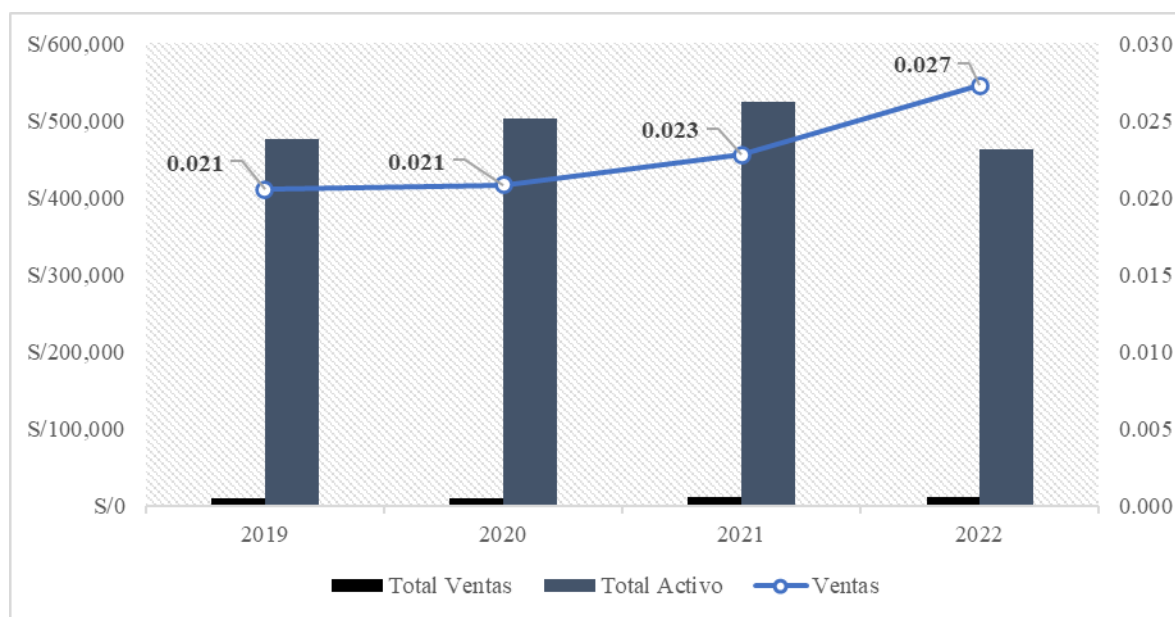
Rotación de activos Futura Consorcio Inmobiliario S.A

	2019	2020	2021	2022
Total Ventas	S/9,774	S/10,457	S/11,942	S/12,601
Total Activo	S/476,076	S/502,741	S/524,205	S/462,259
Rotación de Activos	0.02053	0.02080	0.02278	0.02726

Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Figura 14

Rotación de activos Futura Consorcio Inmobiliario S.A



Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Análisis: Los datos expuestos en la Tabla 15 revelan que la rotación de activos de la compañía Futura Consorcio Inmobiliario S.A. indica un grado de ventas que tiene una relación baja con la inversión efectuada en los recursos de la compañía, especialmente en las propiedades de inversión. Según se muestra en la Figura 14, el ratio osciló entre 0.021 y 0.027 del activo total desde 2019 hasta 2022, lo que indica que solo esa proporción de la inversión en activos fue recuperada a través de las ventas. Con el detalle se puede analizar que la variación del ratio al 2020 a 0.021, se debió al aumento de los activos, principalmente a las obras de construcción que se ejecutaron por el Proyecto Paracas, realizadas en los inmuebles “Lote Pisco Paracas” y “Lote Único Paracas” y al ajuste al valor razonable que pasó de una pérdida de 7.7 millones a una ganancia de 27.1 millones. Con respecto al 2021 hubo una disminución en el efectivo a causa de que los depósitos a plazo generaron menores intereses que el año anterior, pero se vio compensado

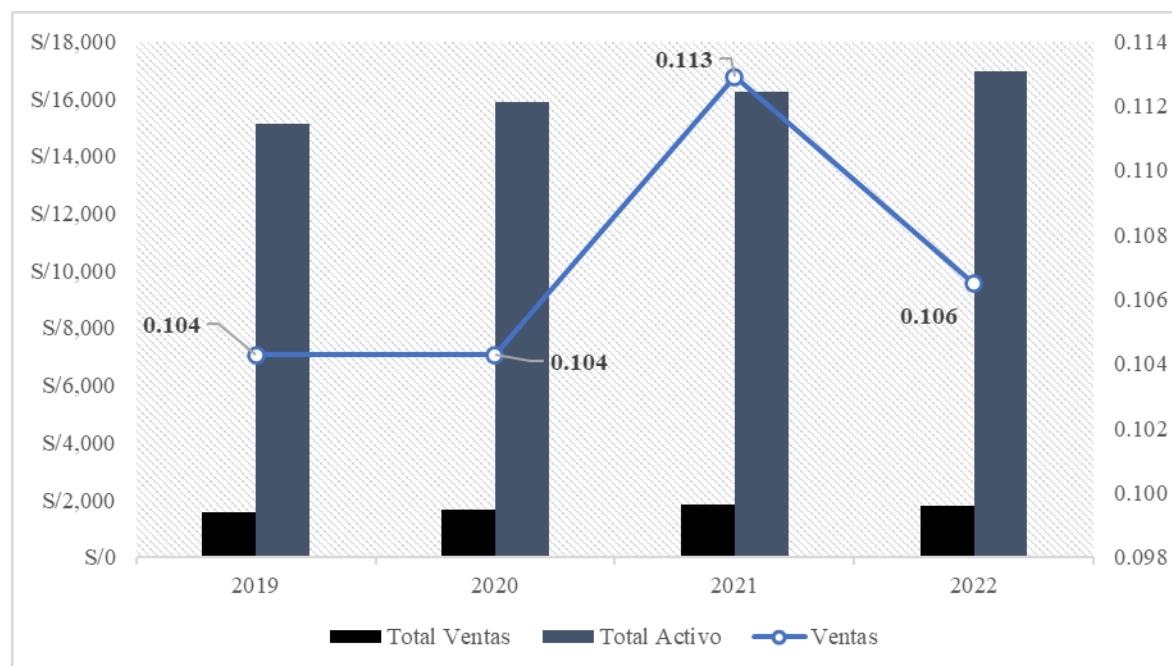
por el aumento en menor variación principalmente de las propiedades de inversión por las adiciones de las obras de construcción del Proyecto Paracas que ya se venía ejecutando desde el 2020, el ajuste al valorar razonable de las propiedades generó una ganancia de 41.2 millones que resultaron en un aumento del ratio a 0.023. Para el 2022, la variación de los activos tuvo una disminución considerable que se reflejó por la pérdida de 56.8 millones generada en el ajuste al valor razonable debido al cambio de método; considerando el uso del enfoque de ingresos para la valorización de aquellos activos inmobiliarios que cuentan con contratos de alquiler a largo plazo, por lo que se utilizó el método de flujos de caja descontados y para aquellos activos inmobiliarios que no poseen contratos de arrendamiento, se utilizó el método de mercado en base a tasaciones. Las ventas comprenden principalmente el arrendamiento con terceros y relacionadas, desde el 2019 al 2022 se observó un continuo y ligero incremento que repercutió en el ratio de Rotación de activos al presentar su punto máximo en 0.027, como se puede observar al 2022 el activo disminuyó en 11.82% lo que permitió un impacto en el grado de ventas generado en el año.

Tabla 16

Rotación de activos Inmobiliaria IDE S.A

	2019	2020	2021	2022
Total Ventas	S/1,578	S/1,654	S/1,834	S/1,806
Total Activo	S/15,132	S/15,861	S/16,243	S/16,961
Rotación de Activos	0.104	0.104	0.113	0.106

Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Figura 15*Rotación de activos Inmobiliaria IDE S.A*

Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Análisis: Los datos expuestos en la Tabla 16 indican que la rotación de activos de la compañía Inmobiliaria IDE S.A. refleja un grado de ventas que tiene una relación baja con la inversión efectuada en los recursos de la compañía, especialmente en las propiedades de inversión y las cuentas por cobrar. Según se muestra en la Figura 15, el ratio osciló entre 0.104 y 0.106 del activo total desde 2019 hasta 2022, lo que implica que solo esa proporción de la inversión en activos fue recuperada a través de las ventas. Con el detalle se puede analizar que en el 2020 el ratio disminuyó a 0.104 principalmente por una variación del aumento de los activos debido a las cuentas por cobrar que corresponden al arrendamiento de la inversión inmobiliaria con la relacionada Unión de Cervecerías Peruanas Backus y Johnston S.A.A. de 619 mil soles, estas inversiones inmobiliarias corresponden a dos inmuebles ubicados en el Distrito del Callao y la

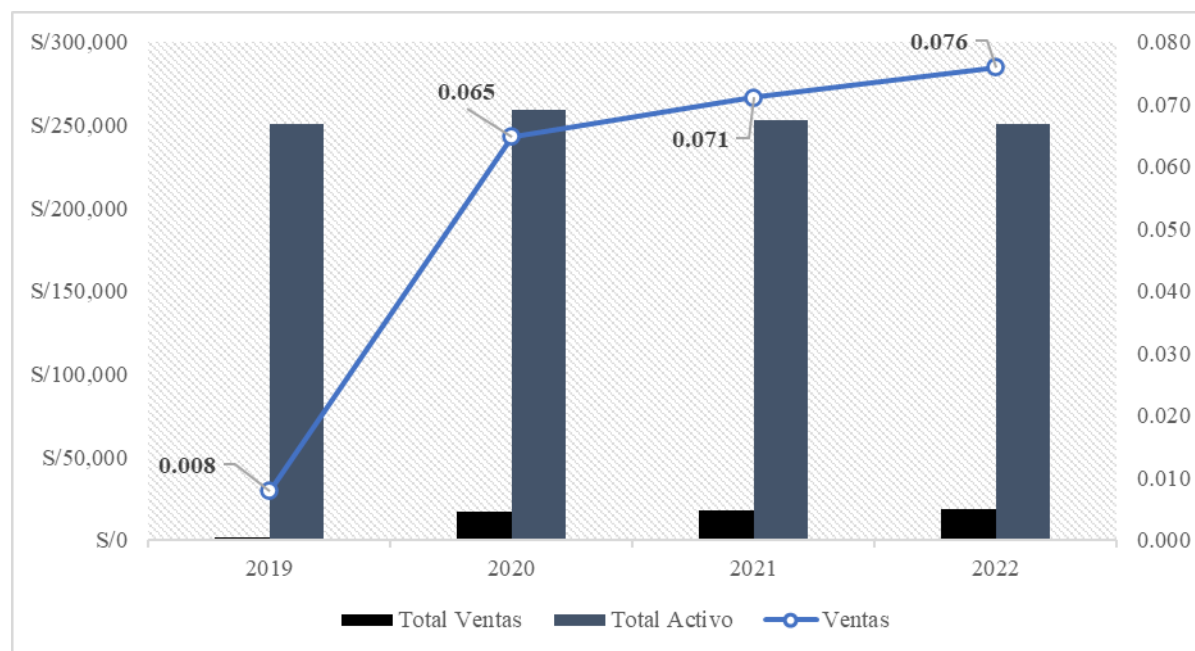
Ciudad de Pisco, la variación también se debió a los saldos por cobrar derivados de un préstamo otorgado a esta relacionada que se encontraba en proceso de renovación; se debe considerar la variación de sus propiedades de inversión que tuvieron una ligera variación a causa del reconocimiento de las depreciaciones de las edificaciones y la ganancia por valor razonable. Con respecto al 2021 el ratio alcanzó su punto máximo en 0.113, a causa del aumento en menor variación de igual forma principalmente por las cuentas por cobrar que corresponden al arrendamiento de la inversión inmobiliaria con su relacionada Unión de Cervecerías Peruanas Backus y Johnston S.A.A. y al préstamo que se tenía que fue cobrado en el período; se debe considerar la variación de sus propiedades de inversión que tuvieron una ligera variación a causa del reconocimiento de las depreciaciones de las edificaciones y la ganancia por valor razonable del período que se vio impacto por el incremento del nivel de ventas generado por el reconocimiento de intereses. Para el 2022, el ratio volvió a caer principalmente a causa de la variación de los activos en aumento debido de igual forma al efectivo generado por las cuentas por pagar con su relacionada Unión de Cervecerías Peruanas Backus y Johnston S.A.A. que se reflejó en un aumento de 1,631 mil y al impacto del nivel de ventas que disminuyó por la disminución de los ingresos por intereses.

Tabla 17

Rotación de activos Inmobiliaria SIC S.A

	2019	2020	2021	2022
Total Ventas	S/1,990	S/16,793	S/17,979	S/19,056
Total Activo	S/250,370	S/259,013	S/253,008	S/250,917
Rotación de Activos	0.008	0.065	0.071	0.076

Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Figura 16*Rotación de activos Inmobiliaria SIC S.A*

Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Análisis: Los datos expuestos en la Tabla 17 revelan que la rotación de activos de la compañía Inmobiliaria SIC S.A. muestra un grado de ventas que tiene una relación baja con la inversión efectuada en los recursos de la compañía, especialmente en las propiedades de inversión. Según se muestra en la Figura 16, el ratio osciló entre 0.008 y 0.076 del activo total desde 2019 hasta 2022, lo que implica que solo esa proporción de la inversión en activos fue recuperada a través de las ventas. Con el detalle se puede analizar que para el 2020, el ratio se incrementó a 0.065 a causa del aumento de los activos al 2020 con respecto al 2019, corresponde principalmente al proyecto de escisión realizado en noviembre del 2019 mediante el cual la relacionada Saga Falabella S.A. segrega un bloque patrimonial, entre el bloque que conforma dicho patrimonio son activos relacionados a inmuebles ubicados en la ciudad de Lima y Arequipa, estos activos son

muebles y enseres, y propiedades de inversión motivo por el que se generaron arrendamientos a las empresas relacionadas incremento en más del 100% el nivel de ventas , adicional a esto hubo un incremento en el efectivo de 4.3 millones por depósitos a plazo constituidos en un banco local. Para el 2021 y 2022 hubo una disminución en los activos, en el 2021 fue principalmente impulsada por una disminución de 4.4 millones debido a las depreciaciones de los inmuebles adquiridos por la escisión que favoreció el impacto del ratio llegando a 0.071, en el 2022 la disminución fue a causa del ajuste del valor razonable, debido al cambio de método de valoración, pues en este período utilizaron de flujos de caja descontados del negocio y sobre la base de tasaciones efectuadas por peritos profesionales independientes, favoreciendo el ratio que incrementó a 0.076 llegando a su punto más alto impactado también por el incremento de las ventas en un 6%.

- **Variable Ingresos ordinarios: Indicador Rotación de cuentas por cobrar**

Tabla 18

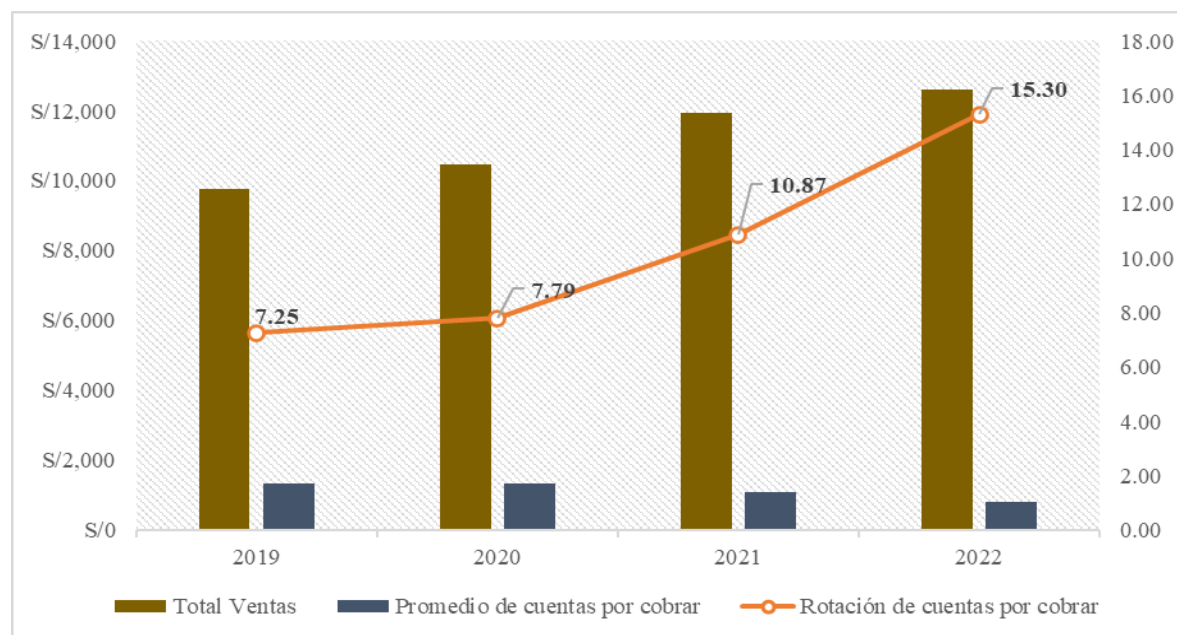
Rotación de cuentas por cobrar Futura Consorcio Inmobiliario S.A.

	2019	2020	2021	2022
Total Ventas	S/9,774	S/10,457	S/11,942	S/12,601
Promedio de cuentas por cobrar	1347.50	1342.00	1098.50	823.50
Rotación de cuentas por cobrar	7.25	7.79	10.87	15.30

Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Figura 17

Rotación de cuentas por cobrar Futura Consorcio Inmobiliario S.A.



Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Análisis: Los datos proporcionados en la Tabla 18 expresan que la rotación de activos de la empresa Inmobiliaria Futura Consorcio Inmobiliario S.A. indica la frecuencia de cobro en términos de veces en relación con el grado de ventas de la compañía. De acuerdo con la Figura 17, desde el 2019 al 2022, el ratio varió de 7.25 a 15.30, lo que significa que la empresa pasó a tener un ratio mayor durante los períodos analizados aumentando su eficiencia en la gestión y cobro de las deudas pendientes con los clientes. Con el detalle se puede analizar que el punto más bajo se dio en el 2019 con un ratio de rotación de 7.25, en adelante el ratio fue aumentando principalmente porque el promedio de las cuentas por cobrar fue disminuyendo año a año. Esto refleja que las ventas fueron aumentando y los cobros se fueron generando en menor medida al crédito. El punto más bajo se dio en el 2022 donde el ratio llegó a 15.30, lo que expresa que las cuentas por cobrar de la compañía se convirtieron en efectivo aproximadamente 15.30 veces durante el año; el

aumento del ratio a comparación de los demás períodos se debió a una disminución en las cuentas por cobrar al darse un menor número de ventas al crédito a sus clientes nacionales.

Tabla 19

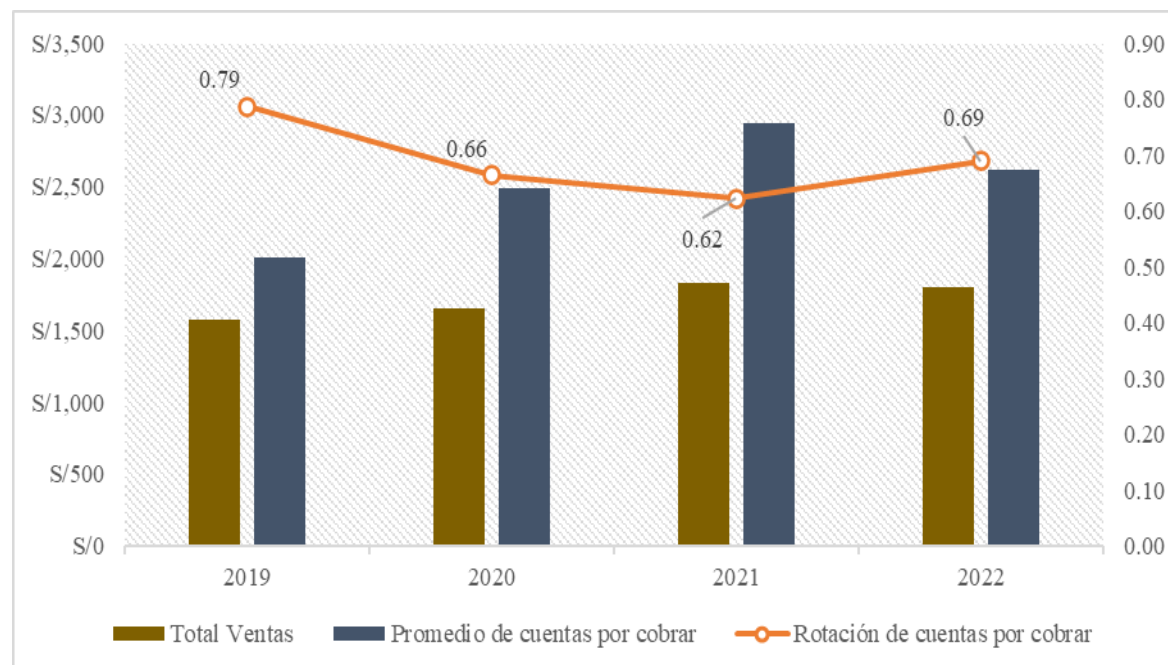
Rotación de cuentas por cobrar Inmobiliaria IDE S.A.

	2019	2020	2021	2022
Total Ventas	S/ 1,578	S/ 1,654	S/ 1,834	S/ 1,806
Promedio de cuentas por cobrar	2005.5	2492.5	2944.5	2620
Rotación de cuentas por cobrar	0.79	0.66	0.62	0.69

Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Figura 18

Rotación de cuentas por cobrar Inmobiliaria IDE S.A.



Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Análisis: Los datos proporcionados en la Tabla 19 que la rotación de activos de la compañía Inmobiliaria IDE S.A. indica la frecuencia de cobro en términos de veces en relación con el grado de ventas de la compañía. De acuerdo con la Figura 18 desde el 2019 al 2022, el ratio varió de 0.79 a 0.69, lo que significa que la empresa pasó a tener un ratio menor durante los períodos analizados disminuyendo su eficiencia en la gestión y cobro de las deudas pendientes con los clientes. Con el detalle se puede analizar que en el periodo del 2019 se alcanzó el punto más alto con un ratio de 0.79, debido al aumento de ventas y a la disminución del promedio de cuentas por cobrar. En los años 2020 y 2021 el ratio fue disminuyendo principalmente porque el promedio de las cuentas por cobrar fue incrementando año a año, esto refleja que si bien, las ventas fueron aumentando los cobros se fueron generando en mayor medida al crédito, presentando el punto más bajo en el 2021 con un ratio de 0.63 principalmente por el préstamo por cobrar que se tenía con la relacionada Backus. En el año 2022 el ratio de rotación tuvo un ligero incremento llegando a 0.69, esto debido a que sus ventas fueron aumentando, y el cobro al crédito de estas se redujo.

Tabla 20

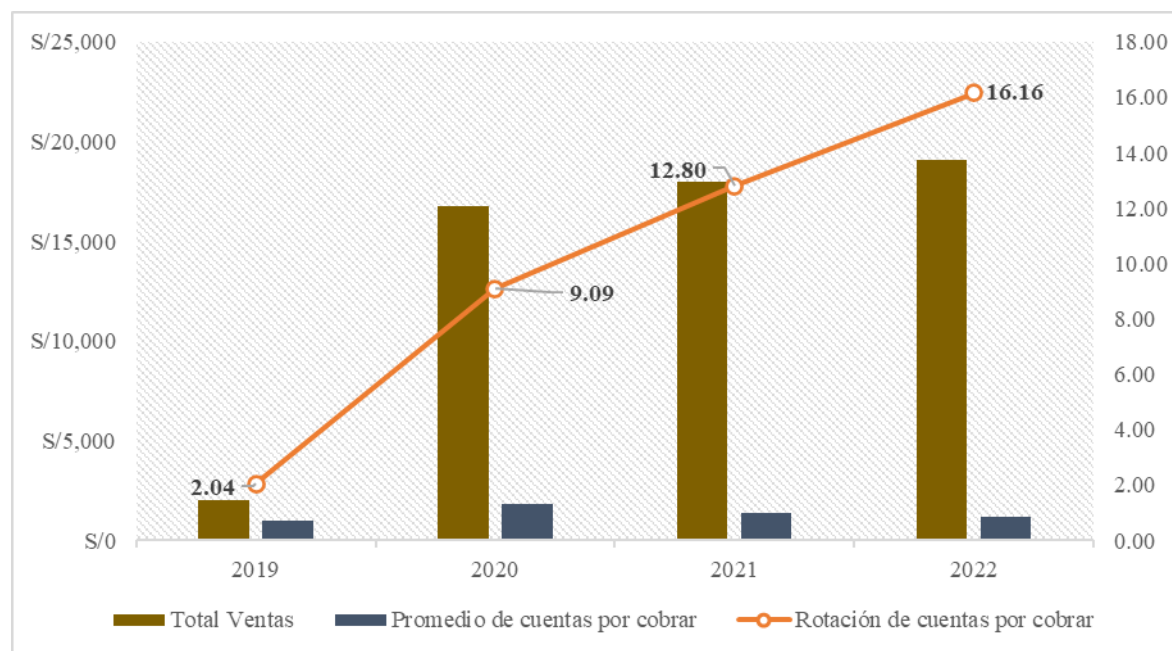
Rotación de cuentas por cobrar Inmobiliaria SIC S.A.

	2019	2020	2021	2022
Total Ventas	S/ 1,990	S/ 16,793	S/ 17,979	S/ 19,056
Promedio de cuentas por cobrar	975.5	1846.5	1405	1179
Rotación de cuentas por cobrar	2.04	9.09	12.8	16.16

Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Figura 19

Rotación de cuentas por cobrar Inmobiliaria SIC S.A.



Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Análisis: Los datos proporcionados en la Tabla 20 que la rotación de activos de la compañía Inmobiliaria SIC S.A. indica la frecuencia de cobro en términos de veces en relación con el grado de ventas de la empresa. De acuerdo con la Figura 19 desde el 2019 al 2022, el ratio varió de 2.04 a 16.16, lo que significa que la empresa pasó a tener un ratio mayor durante los períodos analizados aumentando su eficiencia en la gestión y cobro de las deudas pendientes con los clientes. Con el detalle se puede analizar que en el periodo del 2020 se observó un aumento considerable en el ratio de rotación con respecto al 2019, paso de 2.04 a 16.16, debido al aumento en las ventas en más del 100% a causa de la escisión realizada con su relacionada Saga Falabella S.A, la cual transfirió activos a la empresa entre ellos propiedades de inversión, incrementando así sus ingresos por arrendamiento de estas propiedades. En los siguientes periodos el ratio fue en aumento, alcanzando

su punto más alto en el periodo 2022, a causa del incremento de ventas y a la disminución del promedio de cuentas por cobrar lo que expresa que las cuentas por cobrar de la empresa se convirtieron en efectivo aproximadamente 16.16 veces durante el año.

- **Variable Rentabilidad: Indicador Rentabilidad Económica**

Tabla 21

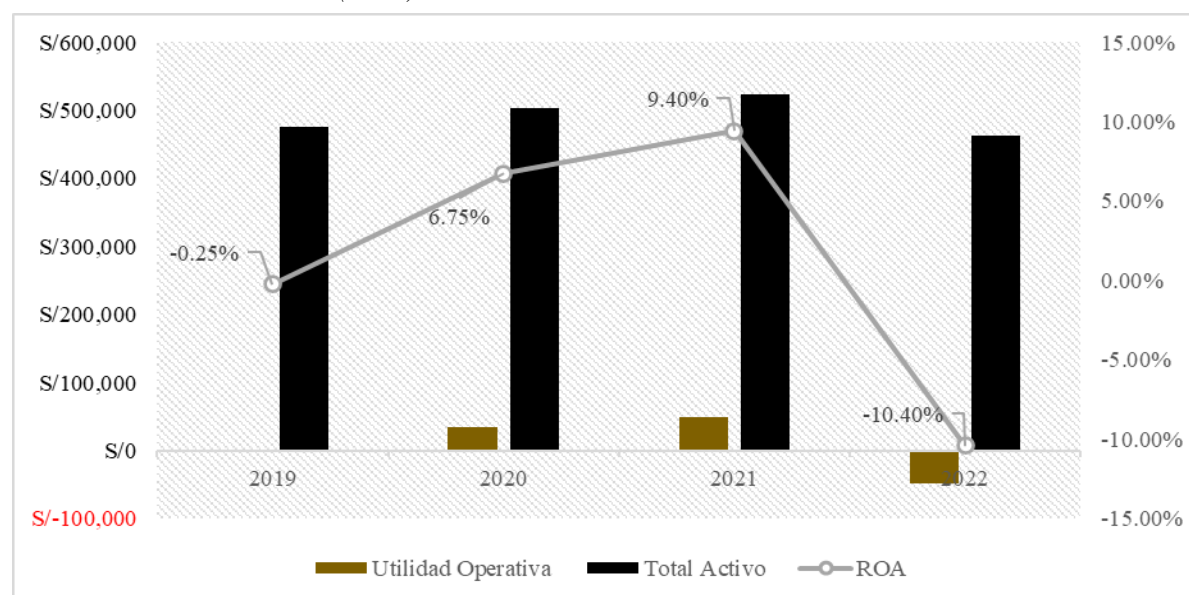
Rentabilidad Económica (ROA) Futura Consorcio Inmobiliario S.A.

	2019	2020	2021	2022
Utilidad Operativa	S/-1,176	S/33,921	S/49,290	S/-48,058
Total Activo	S/476,076	S/502,741	S/524,205	S/462,259
ROA	-0.00247	0.06747	0.09403	-0.10396
(%)	-0.25%	6.75%	9.40%	-10.40%

Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Figura 20

Rentabilidad Económica (ROA) Futura Consorcio Inmobiliario S.A.



Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Análisis: En la Tabla 21 se evidencia que la Rentabilidad Económica (ROA) de Futura Consorcio Inmobiliario S.A. ha experimentado cambios a lo largo de los cuatro períodos. La Figura 20 ilustra que el índice ha oscilado desde un -0.30% hasta un -10.40% aumentando con respecto del 2019 al 2022, sin embargo, para el 2019 se tuvo un ratio negativo debido a que la empresa presentó pérdidas principalmente por la disminución en el valor razonable de las propiedades de inversión y a la disminución del tipo de cambio en 1.72% que se compensó parcialmente por el incremento del valor de mercado de los terrenos tasados por 18 millones de soles. De la misma forma, se observa un ratio negativo en el 2022 con un decremento considerable a comparación del 2021 y esto se dio principalmente por el efecto de la diferencia de cambio por la revaluación del sol. Siendo así, el 2021, el período donde el ratio alcanzó su punto máximo con un rendimiento del 9.40% por cada unidad monetaria invertida en los activos.

Tabla 22

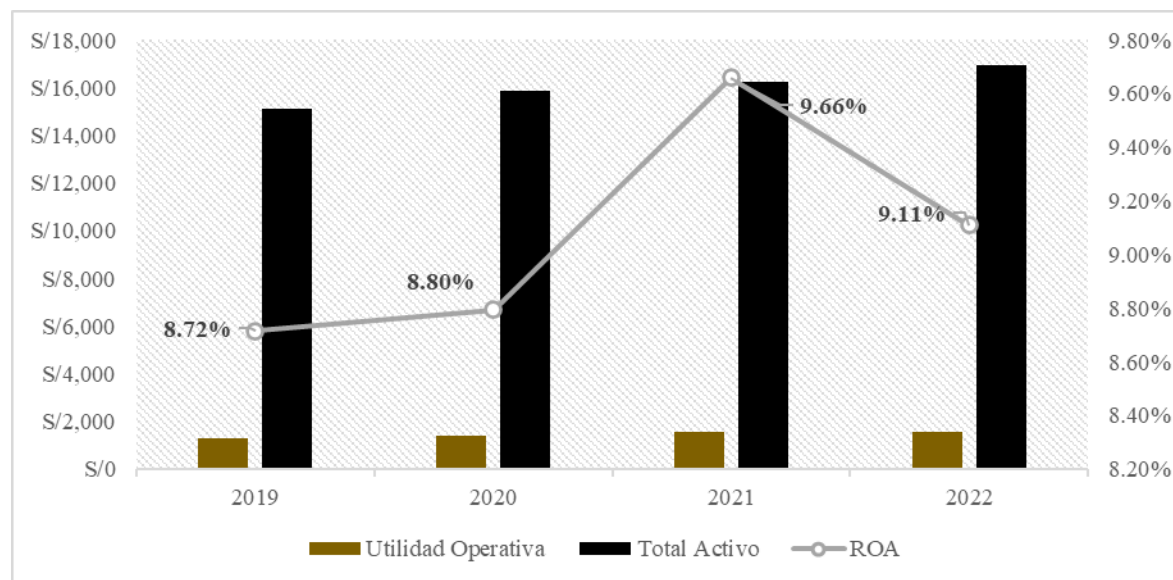
Rentabilidad Económica (ROA) Inmobiliaria IDE S.A.

	2019	2020	2021	2022
Utilidad Operativa	S/1,319	S/1,395	S/1,569	S/1,545
Total Activo	S/15,132	S/15,861	S/16,243	S/16,961
ROA	0.08717	0.08795	0.09660	0.09109
(%)	8.72%	8.80%	9.66%	9.11%

Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Figura 21

Rentabilidad Económica (ROA) Inmobiliaria IDE S.A.



Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Análisis: En la Tabla 22 aprecia que la Rentabilidad Económica (ROA) de Inmobiliaria IDE S.A. ha experimentado variaciones a lo largo de los cuatro períodos. La Figura 21 muestra que el índice ha aumentado de 8.72% a 9.66% desde el año 2019 hasta el 2021, esto se debió al aumento en los ingresos ordinarios por los arrendamientos realizados a su relacionada Unión de Cervecerías Peruanas Backus y Johnston S.A.A., a la valorización razonable de sus propiedades de inversión generando ganancias por el ajuste y al incremento de la utilidad operativa en 12% siendo el incremento más alto en los cuatro períodos a razón de un mayor pago de impuestos prediales de sus inmuebles de 6 mil soles; es así que para el 2021 llegó su punto más alto, reflejando así que tuvo mayor eficiencia en el manejo de sus activos para generar ganancias. Sin embargo, en el 2022 hubo una disminución en el ratio en menor medida, pasó de 9.66% a 9.11%, debido a que este año la empresa no tuvo ingresos financieros correspondientes a intereses por préstamos en

consecuencia del término del préstamo con su relacionada generando así una disminución de la utilidad operativa en 1.5%.

Tabla 23

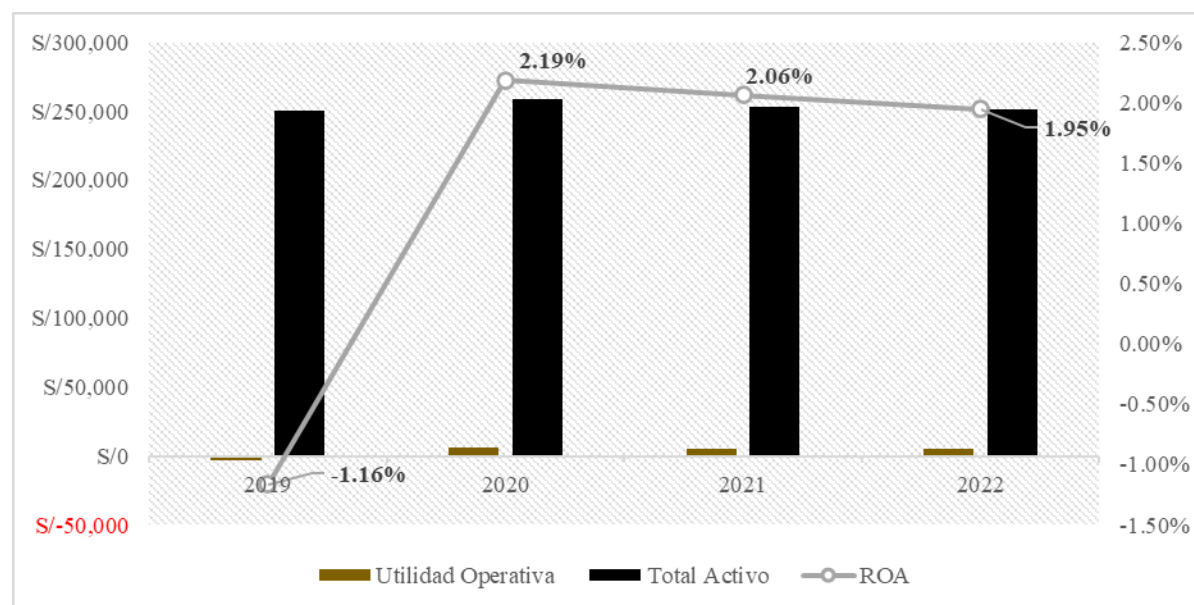
Rentabilidad Económica (ROA) Inmobiliaria SIC S.A

	2019	2020	2021	2022
Utilidad Operativa	S/-2,910	S/5,662	S/5,218	S/4,882
Total Activo	S/250,370	S/259,013	S/253,008	S/250,917
ROA	-0.012	0.022	0.021	0.019
(%)	-1.16%	2.19%	2.06%	1.95%

Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Figura 22

Rentabilidad Económica (ROA) Inmobiliaria SIC S.A



Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Análisis: Se puede notar en la Tabla 23 que la Rentabilidad Económica (ROA) de la compañía Inmobiliaria SIC S.A. ha mostrado cambios a lo largo de los cuatro períodos. En la Figura 22 se puede observar que el índice ha fluctuado desde -1.16% hasta 1.95%, registrando un incremento desde el año 2019 hasta el 2022, sin embargo, para el 2019 se tuvo un ratio negativo debido a que la empresa presentó pérdidas principalmente por el impuesto al alcabala que pagó por las propiedades de inversión que recibió como consecuencia del proceso de escisión que ascendió a 3.9 millones, dichos pagos se presentaron en el rubro de gastos administrativos que afectaron al beneficio operativo del negocio. En 2020 alcanzó su punto más alto debido a la transferencia de propiedades de inversión lo que permitió incrementar las ventas por arrendamiento de estas propiedades, reflejando su rendimiento sobre cada sol invertido en los activos. En el 2021 y 2022 hubo un decremento en menor medida en el ratio de 2.06 y 1.95 respectivamente, debido al aumento de los costos comunes incurridos, a causa de la pandemia ocasionada por el brote del virus denominado COVID-19.

- **Variable Rentabilidad: Indicador Rentabilidad Financiera**

Tabla 24

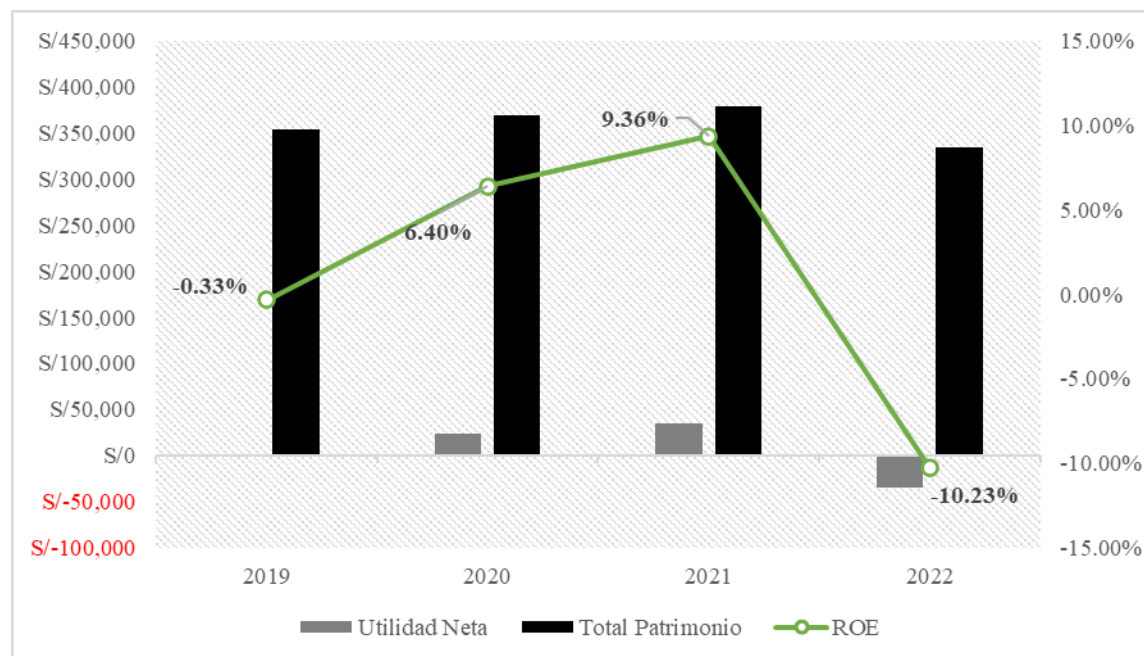
Rentabilidad Financiera (ROE) Futura Consorcio Inmobiliario S.A

	2019	2020	2021	2022
Utilidad Neta	S/-1,174	S/23,676	S/35,540	S/-34,182
Total Patrimonio	S/353,647	S/369,775	S/379,590	S/334,047
ROE	-0.00332	0.06403	0.09363	-0.10233
(%)	-0.33%	6.40%	9.36%	-10.23%

Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Figura 23

Rentabilidad Financiera (ROE) Futura Consorcio Inmobiliario S.A



Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Análisis: Los datos de la Tabla 24 muestran que la Rentabilidad Financiera (ROE) de Futura Consorcio Inmobiliario S.A. ha experimentado fluctuaciones a lo largo de los cuatro años. En la Figura 23, se evidencia que en el período 2019 y 2022 se han registrado ratios negativos de -0.33% y -10.23%, respectivamente, debido a las pérdidas generadas en cada ejercicio a causa de la disminución en el valor justo de las propiedades de inversión. Sin embargo, en 2021 alcanzó su punto más alto, con un rendimiento del 9.36% sobre cada unidad monetaria invertida de capital, ya que, la empresa incrementó sus utilidades a causa de las ganancias por valor razonable que fueron incluidas además en los resultados acumulados del patrimonio. Al 2022, nuevamente se dio una caída del ratio principalmente a causa del efecto por modificación en el valor del activo inmobiliario con el cambio al uso del enfoque de ingresos para la valorización de los activos inmobiliarios con contratos de alquiler a largo plazo que se reflejó una reducción en el valor de la

Planta Exsa, lo que indica que la empresa genera menores beneficios en relación con los recursos propios que financian las actividades del negocio.

Tabla 25

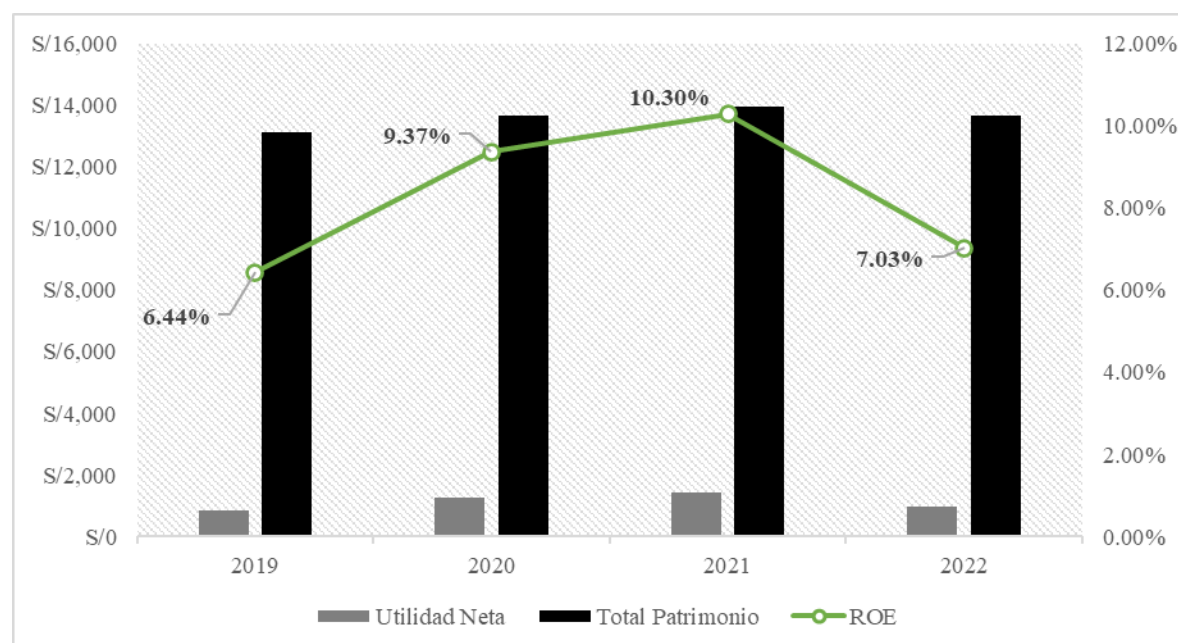
Rentabilidad Financiera (ROE) Inmobiliaria IDE S.A

	2019	2020	2021	2022
Utilidad Neta	S/846	S/1,280	S/1,438	S/962
Total Patrimonio	S/13,135	S/13,654	S/13,963	S/13,687
ROE	0.06441	0.09375	0.10299	0.07029
(%)	6.44%	9.37%	10.30%	7.03%

Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Figura 24

Rentabilidad Financiera (ROE) Inmobiliaria IDE S.A



Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

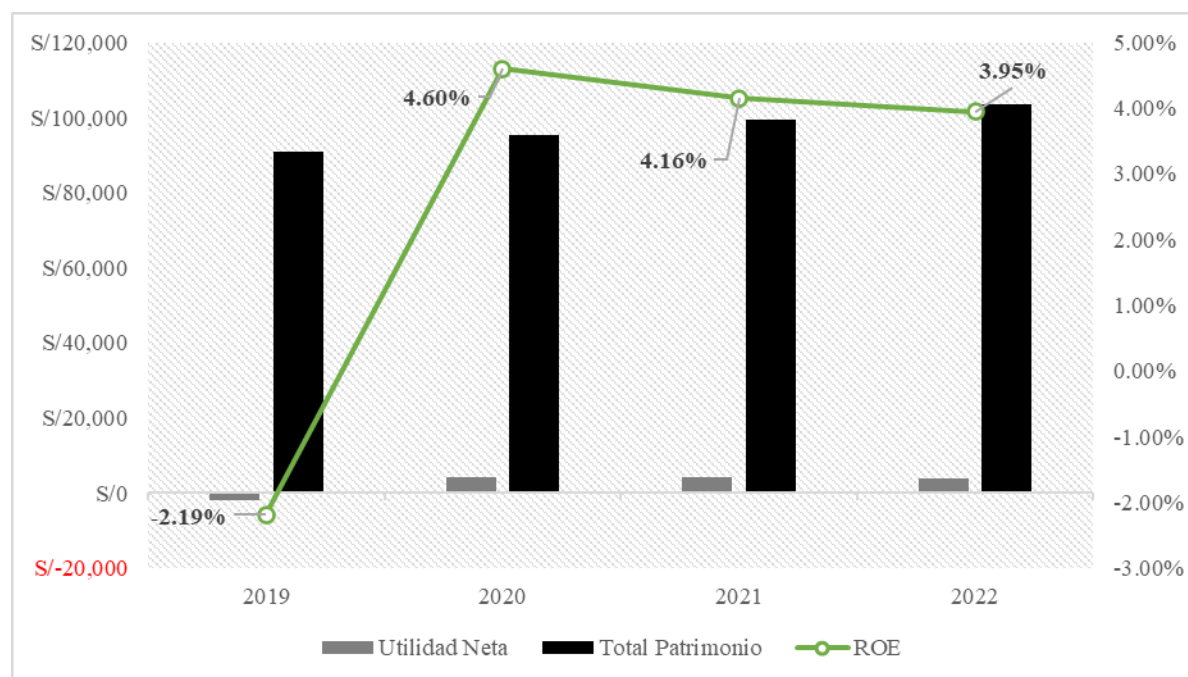
Análisis: Los datos presentados en la Tabla 25 muestran que la Rentabilidad Financiera (ROE) de Inmobiliaria IDE S.A. ha experimentado variaciones a lo largo de los cuatro períodos. En la Figura 24, se puede apreciar que desde el año 2019 hasta el 2022, los índices de ROE han aumentado, pasando de un 6.44% a un 10.30%, debido al incremento en los ingresos provenientes de los arrendamientos realizados a su empresa asociada. El año 2021 destacó como el período de mayor rendimiento, alcanzando un porcentaje del 10.30% sobre cada unidad monetaria invertida de capital, esto debido a que hubo un incremento en estos periodos en las ganancias por diferencia de cambio de 422 mil soles. Al 2022, nuevamente se dió un caída del ratio a 7.03% principalmente a causa pérdidas por diferencia de tipo de cambio de -185 mil soles que presentó la empresa en este periodo, lo que indica que la empresa generó menores beneficios en relación con los recursos propios que financian las actividades del negocio.

Tabla 26

Rentabilidad Financiera (ROE) Inmobiliaria SIC S.A

	2019	2020	2021	2022
Utilidad Neta	S/-1,987	S/4,378	S/4,127	S/4,081
Total Patrimonio	S/90,806	S/95,184	S/99,311	S/103,392
ROE	-0.02188	0.04600	0.04156	0.03947
(%)	-2.19%	4.60%	4.16%	3.95%

Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Figura 25*Rentabilidad Financiera (ROE) Inmobiliaria SIC S.A*

Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Análisis: Los datos consignados en la Tabla 26 exponen que la Rentabilidad Financiera (ROE) de Inmobiliaria SIC S.A. ha experimentado cambios a lo largo de los cuatro períodos. En la Figura 25, se evidencia que entre los años 2019 y 2022 se registró un aumento en los índices, pasando de -2.19% a 3.95%. En el año 2019, el ratio fue negativo debido a las pérdidas presentadas por la empresa, principalmente a causa del impuesto al alcabala pagado por los inmuebles recibidos como resultado del proceso de escisión. Por otro lado, en 2020 alcanzó su punto máximo, con un rendimiento del 4.60% sobre cada unidad monetaria invertida de capital. En los periodos de 2021 y 2022 se dio una disminución en menor medida del ratio principalmente a causa debido al aumento de los gastos administrativos en 131% y 44% respectivamente por el mantenimiento y vigilancia de las propiedades de inversión, así como las variaciones en las diferencias de cambio,

lo que indica que la empresa generó menores beneficios en relación con los recursos propios que financian las actividades del negocio.

- **Variable Rentabilidad: Indicador Rentabilidad Margen Bruto**

Tabla 27

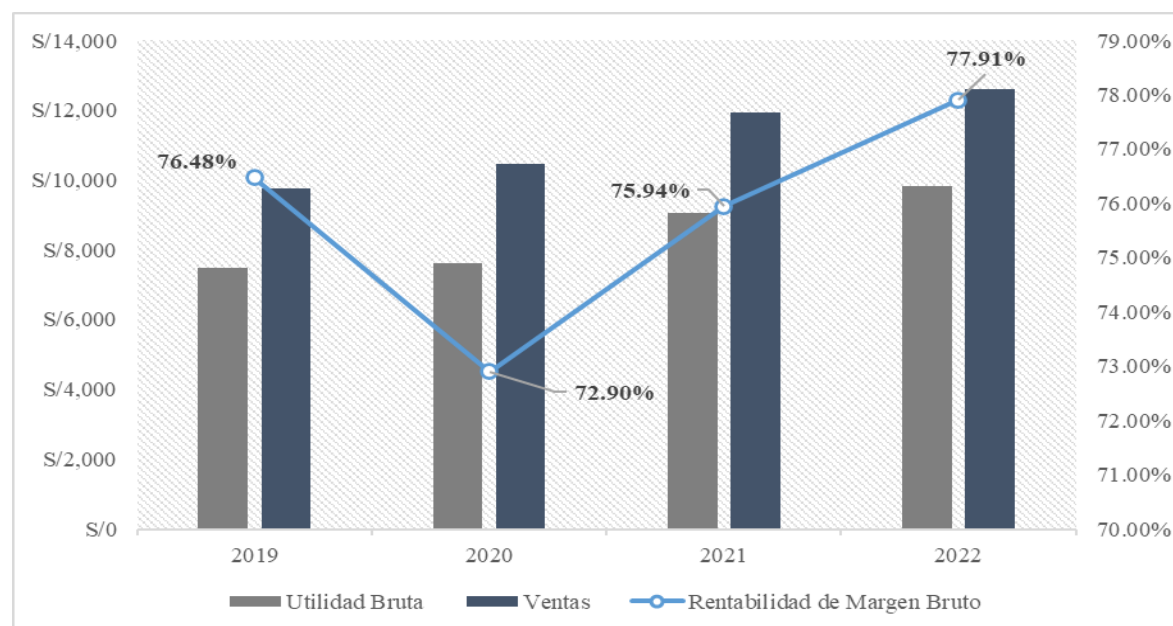
Rentabilidad Margen Bruto Futura Consorcio Inmobiliario S.A

	2019	2020	2021	2022
Utilidad Bruta	S/7,475	S/7,623	S/9,069	S/9,817
Ventas	S/9,774	S/10,457	S/11,942	S/12,601
Rentabilidad de Margen Bruto	0.76478	0.72899	0.75942	0.77907
(%)	76.48%	72.90%	75.94%	77.91%

Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Figura 26

Rentabilidad Margen Bruto Futura Consorcio Inmobiliario S.A



Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

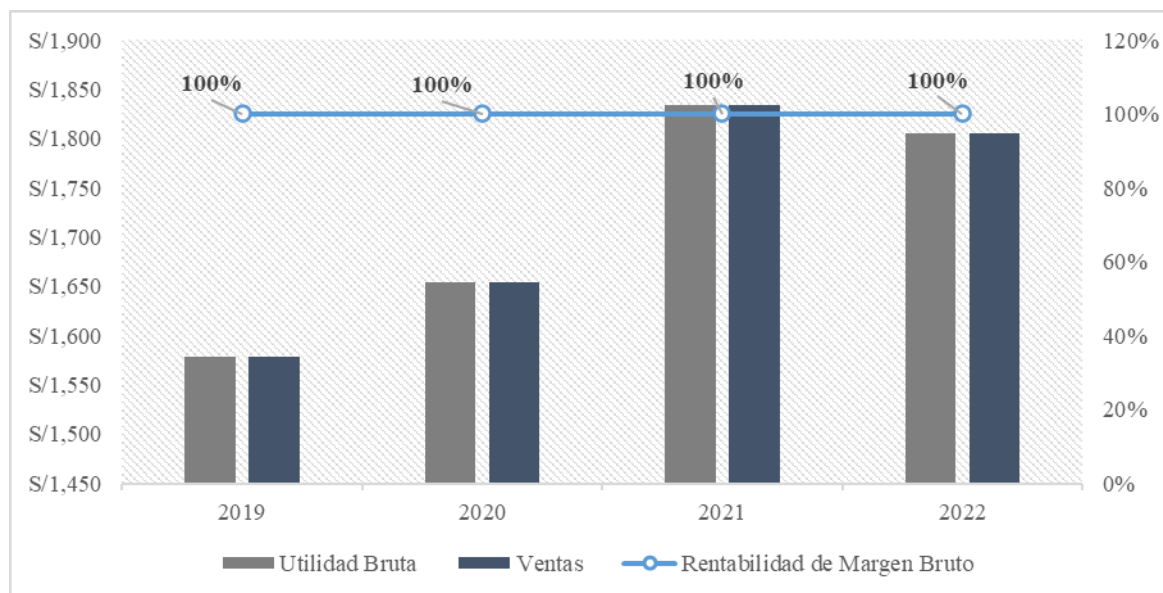
Análisis: Los datos consignados en la Tabla 27 revelan que la Rentabilidad Margen Bruto de Futura Consorcio Inmobiliario S.A. ha experimentado cambios a lo largo de los cuatro períodos. En la Figura 26, se observó un aumento en la variación de la rentabilidad del margen bruto (MB) pasando del 76.48% en 2019 al 77.91% en 2022. Siendo el punto más bajo en el 2020 con un ratio de 72.90% que se debió principalmente a que la Utilidad Bruta del ejercicio aumentó en 1.91% respecto al 2019, pero en una proporción menor a comparación de los años posteriores a causa de un incremento del costo de ventas en 23.31%, siendo el mayor incremento en los cuatro períodos, que se expresa por un mayor pago de tributos a causa de las obras en construcción que se dieron durante el período para el Proyecto Paracas. Para el 2022, se llegó al punto más alto con 77.91%, este incremento se evidenció por un incremento del 5% de las ventas y una disminución del costo de ventas en -3% a razón de una disminución en los servicios de vigilancia de las propiedades.

Tabla 28

Rentabilidad Margen Bruto Inmobiliaria IDE S.A

	2019	2020	2021	2022
Utilidad Bruta	S/1,578	S/1,654	S/1,834	S/1,806
Ventas	S/1,578	S/1,654	S/1,834	S/1,806
Rentabilidad de Margen Bruto	1.00	1.00	1.00	1.00
(%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Figura 27*Rentabilidad Margen Bruto Inmobiliaria IDE S.A*

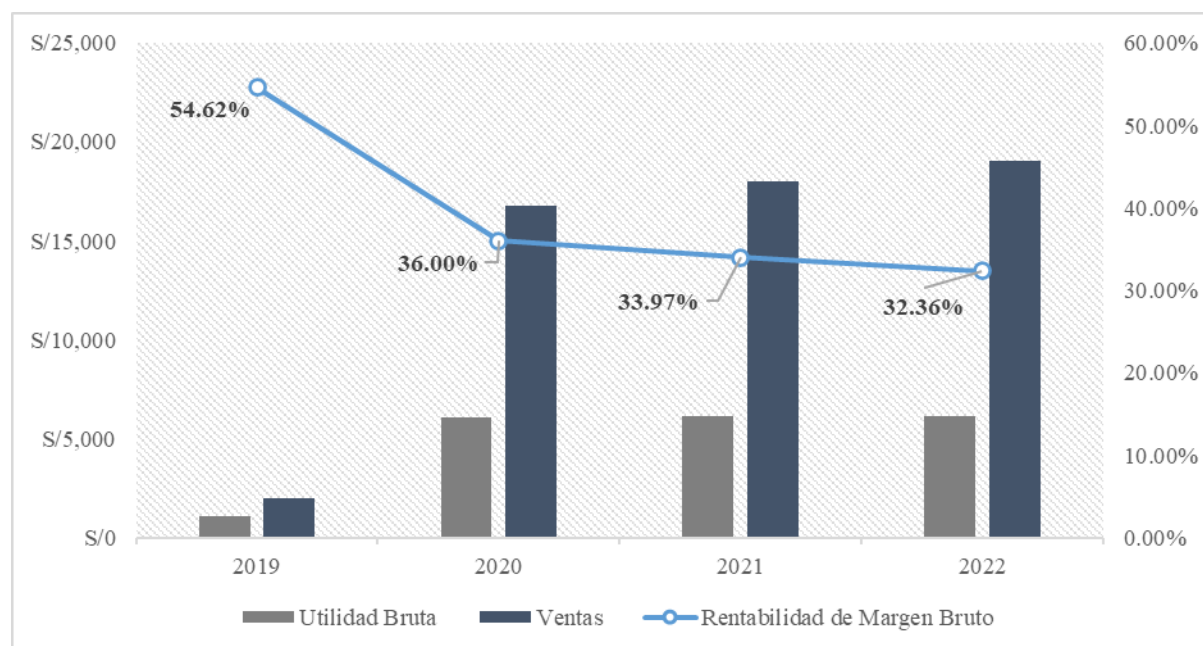
Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Análisis: Los datos presentados en la Tabla 28 exponen que la Rentabilidad Margen Bruto de Futura Consorcio Inmobiliario S.A. ha experimentado variaciones a lo largo de los cuatro períodos. Se muestra en Figura 27, que el ratio de rentabilidad de margen bruto es de 100% en todos los periodos del 2019 al 2022, esto debido a que la empresa no cuenta con costo de venta, debido a que los costos relacionados a la realización de las actividades del negocio como los impuestos prediales, gastos por servicios de vigilancia y los servicios prestados de terceros comprenden, entre otros se presentan en el rubro de gastos administrativos.

Tabla 29*Rentabilidad Margen Bruto Inmobiliaria SIC S.A*

	2019	2020	2021	2022
Utilidad Bruta	S/1,087	S/6,046	S/6,108	S/6,166
Ventas	S/1,990	S/16,793	S/17,979	S/19,056
Rentabilidad de Margen Bruto	0.54623	0.36003	0.33973	0.32357
(%)	54.62%	36.00%	33.97%	32.36%

Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Figura 28*Rentabilidad Margen Bruto Inmobiliaria SIC S.A*

Nota. Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la SMV (2024)

Análisis: Se aprecia en la Tabla 29 que la Rentabilidad Margen Bruto de la empresa Futura Consorcio Inmobiliario S.A. ha variado por los cuatro años. En la Figura 28, se observó un variación en decremento de la rentabilidad del margen bruto (MB) pasando del 54.6% en 2019 al

32.4% en 2022. Siendo el punto más alto en el 2019 el cual se debió principalmente a que los costos incurridos para la venta fueron bajos. Para los años siguientes fueron disminuyendo los ratios llegando en el 2022 al 32.4%, esto fue a causa de la escisión realizada con su relacionada, pues si bien aumentaron las ventas por el arrendamiento de la propiedad de inversión transferida, también aumentaron en mayor medida los costos y gastos incurridos para la venta, como los impuestos de alcabala, predial, seguros, entre otros.

V.2. Pruebas estadísticas

V.2.1. Resultados inferenciales de correlación

V.2.1.1. Análisis de correlación

Tabla 30

Prueba de normalidad Shapiro-Wilk de los Ingresos ordinarios y Rentabilidad en las empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores de Lima, 2019 - 2022

Variables	Shapiro-Wilk		
	Estadístico	gl	sig.
X: Ingresos ordinarios	0.875	12	0.075
Y: Rentabilidad	0.869	12	0.064

Nota. Elaboración propia obtenida de SPSS 29, gl=grados de libertad, sig.=valor de significancia

Análisis: La Tabla 30 exhibe el resultado de la prueba de Shapiro-Wilk, empleada para examinar la normalidad de los datos de las variables de ingresos ordinarios y rentabilidad, considerando que el tamaño de la muestra es menor a 50 (Novales, 2010).

En la investigación, se observa que los valores de significancia para cada una de las variables respectivas son superiores al 5% ($p > 0.05$), lo que indica que los datos siguen una distribución normal. Por lo tanto, se utiliza el coeficiente de correlación de Pearson para analizar la relación entre las variables de Ingresos ordinarios y la Rentabilidad, ya que ambas variables presentan una significancia normal. En base a la premisa, se utilizó el coeficiente de correlación de Pearson para determinar la relación entre las dos variables, dado que los valores de estas muestran una significancia normal.

Tabla 31

Correlación de las variables Ingresos ordinarios y Rentabilidad en las empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores de Lima, 2019 - 2022

		Y: Rentabilidad
X: Ingresos Ordinarios	Correlación de Pearson	-.750**
	Sig. (bilateral)	0.005
	n	12

Nota. Elaboración propia obtenida de SPSS 29, n=total de observaciones

Interpretación: En la Tabla 31 se detalla que se obtuvo un coeficiente de relación de Pearson $r = -0.750$ y un nivel de significancia de $p=0.005$, el cual es menor que 0.05 por lo tanto se rechaza la hipótesis nula (H_0) y se acepta la hipótesis alterna (H_1), concluyendo que existe relación significativa entre los ingresos ordinarios y la rentabilidad, Asimismo, se pudo afirmar que existe correlación indirecta y fuerte entre las variables.

Tabla 32

Correlación de la variable Ingresos ordinarios y la variable Rentabilidad en las empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores de Lima, 2019 – 2022

		Y: Rentabilidad	Y ₁ : Rentabilidad Económica	Y ₂ : Rentabilidad Financiera	Y ₃ : Rentabilidad del Margen bruto
X: Ingresos Ordinarios	Correlación de Pearson	-.750**	-.587*	-0.447	-.694*
	sig. (bilateral)	0.005	0.045	0.145	0.012
	n	12	12	12	12

Nota. Elaboración propia obtenida de SPSS 29, n=total de observaciones, sig.=valor de significancia

Interpretación: En la Tabla 32 se evidencia que se ha obtenido un coeficiente de correlación de Pearson $r = -0.750$ y un nivel de significancia de $p=0.005$, el cual es inferior a 0.05. Esto lleva a concluir que existe una relación significativa entre los ingresos ordinarios y la rentabilidad, y además se pudo confirmar la presencia de una correlación negativa y fuerte entre estas variables. En cuanto a la correlación entre los ingresos ordinarios y la dimensión de rentabilidad económica, se calculó un coeficiente de correlación de Pearson $r = -0.587$ y un nivel de significancia de $p=0.045$, lo que indica que también hay una relación significativa entre los ingresos ordinarios y la rentabilidad económica, confirmando así una correlación negativa fuerte entre estas variables. Sin embargo, al analizar la correlación entre los ingresos ordinarios y la rentabilidad financiera, se obtuvo un coeficiente de correlación de Pearson $r = -0.447$ y un nivel

de significancia de $p = 0.145$, que es mayor, lo que lleva a la conclusión de que no hay una relación significativa entre los ingresos ordinarios y la rentabilidad financiera. Finalmente, en relación con la correlación entre los ingresos ordinarios y la dimensión de la Rentabilidad del Margen Bruto, se calculó un coeficiente de correlación de Pearson $r = -0.694$ y un nivel de significancia de $p = 0.012$, lo que indica una relación significativa entre los ingresos ordinarios y la rentabilidad en esta dimensión, asimismo, se pudo afirmar que existe correlación indirecta y fuerte entre la variable y la dimensión.

V.2.2. Resultados inferenciales de incidencia

V.2.2.1. Prueba de normalidad de incidencia

Tabla 33

Prueba de normalidad Shapiro-Wilk de los Ingresos ordinarios y Rentabilidad en las empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores de Lima, 2019 - 2022

Variables	Kolmogorov-Smirnov ^a			Shapiro-Wilk		
	Estadístico	gl	Sig.	Estadístico	gl	sig.
Residuos no estandarizados	.252	12	.034	.888	12	.112

Nota. Elaboración propia obtenida de SPSS 29, gl=grados de libertad, sig.=valor de significancia

Análisis: En la Tabla 33 se observan las pruebas de Kolmogorov-Smirnov y de Shapiro-Wilk para determinar la prueba de normalidad de los datos. Teniendo en cuenta que la data procesada es menor a 30, se usó la prueba de Shapiro-Wilk para determinar la normalidad de las

variables en la regresión lineal (Novales, 2010). Para el trabajo de investigación, se obtuvo un valor de significancia mayor a 0.05 ($p > 0.05$), por lo que se demuestra que los residuos se encuentran distribuidos de manera normal. En base a la premisa, se realizó la prueba estadística de regresión lineal simple para determinar el efecto de la variable ingresos ordinarios en la rentabilidad.

V.2.2.2. Prueba de hipótesis de incidencia

Hipótesis General

- **Planteamiento de la hipótesis**

Hipótesis Nula (H_0): Los ingresos ordinarios no inciden en la rentabilidad en empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, 2019-2022.

Hipótesis Alterna (H_1): Los ingresos ordinarios inciden en la rentabilidad en empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, 2019-2022.

- **Regla para la toma de decisiones basada en estadísticas:**

Si el valor $p > 0.05$, se acepta la hipótesis nula (H_0).

Si el valor $p < 0.05$, se acepta la hipótesis alternativa (H_1).

- **Análisis estadístico para contrastar la hipótesis:**

Se ha determinado la incidencia de la variable ingresos ordinarios en la variable rentabilidad, utilizando la regresión lineal.

Tabla 34

Incidencia de la variable Ingresos ordinarios en la variable Rentabilidad en empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores de Lima, 2019 - 2022

Modelo		Coeficientes no estandarizados		Coeficientes estandarizados	t	sig.
		B	Desv. Error	Beta		
1	(Constante)	1.090	.105		10.364	<.001
	Ingresos ordinarios	-.042	.012	-.750	-3.583	.005

Nota. Elaboración propia obtenida de SPSS 29, t=t de student, sig.=valor de significancia, B=coeficiente

Interpretación: En la Tabla 34, se detecta una influencia negativa de los ingresos ordinarios en la rentabilidad, ya que se ha obtenido un valor de $p < 0.05$ ($p=0.005$). Esto lleva rechazar la hipótesis nula (H_0) y aceptar la hipótesis alternativa (H_1), lo que indica que los ingresos ordinarios tienen un impacto en la rentabilidad en las empresas inmobiliarias. La ecuación de regresión revela que $\text{Rentabilidad} = 1.090 - 0.042(\text{Ingresos ordinarios})$, lo que sugiere un efecto de -0.042. Por lo tanto, se concluye que un aumento de mil soles en los ingresos ordinarios resultaría en una disminución de 42 soles en la rentabilidad. Se confirma así que los ingresos ordinarios afectan negativamente a la rentabilidad en las empresas inmobiliarias.

Hipótesis Específica 1

- **Planteamiento de la hipótesis**

Hipótesis Nula (H_0): Los ingresos ordinarios no inciden en la rentabilidad económica en empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, 2019-2022.

Hipótesis Alterna (H_1): Los ingresos ordinarios inciden en la rentabilidad económica en empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, 2019-2022.

- **Regla para la toma de decisiones basada en estadísticas:**

Si el valor $p > 0.05$, se acepta la hipótesis nula (H_0).

Si el valor $p < 0.05$, se acepta la hipótesis alternativa (H_1).

- **Análisis estadístico para contrastar la hipótesis:**

Se ha determinado la incidencia de la variable ingresos ordinarios en la dimensión rentabilidad económica, utilizando la regresión lineal.

Tabla 35

Incidencia de la variable Ingresos ordinarios en la dimensión Rentabilidad económica en empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores de Lima, 2019 - 2022

Modelo		Coeficientes no estandarizados		Coeficientes estandarizados		sig.
		B	Desv. Error	Beta	t	
1	(Constante)	.081	.024		3.436	.006
	Ingresos ordinarios	-.006	.003	-.587	-2.294	.045

Nota. Elaboración propia obtenida de SPSS 29, t=t de student, sig.=valor de significancia, B=coeficiente

Interpretación: En la Tabla 35 se evidencia una incidencia negativa de la variable de ingresos ordinarios en la rentabilidad económica. Esto se debe a que se obtuvo un valor de $p < 0.05$ ($p=0.045$), lo que conlleva a rechazar la hipótesis nula (H_0) y aceptar la hipótesis alterna (H_1), confirmando así que los ingresos ordinarios afectan la rentabilidad en las empresas inmobiliarias. La ecuación de regresión establecida muestra que $\text{Rentabilidad económica} = 0.081 - 0.006(\text{Ingresos ordinarios})$, lo que indica un efecto de -0.006 . Por lo tanto, se concluye que un aumento de mil soles en los ingresos ordinarios resultaría en una disminución de 6 soles en la rentabilidad económica. Se ratifica, por tanto, que los ingresos ordinarios inciden negativamente en la rentabilidad económica en las empresas inmobiliarias.

Hipótesis Específica 2

- **Planteamiento de la hipótesis**

Hipótesis Nula (H_0): Los ingresos ordinarios no inciden en la rentabilidad financiera en empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, 2019-2022.

Hipótesis Alterna (H_1): Los ingresos ordinarios no inciden en la rentabilidad financiera en empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, 2019-2022.

- **Regla para la toma de decisiones basada en estadísticas:**

Si el valor $p > 0.05$, se acepta la hipótesis nula (H_0).

Si el valor $p < 0.05$, se acepta la hipótesis alternativa (H_1).

- **Análisis estadístico para contrastar la hipótesis:**

Se ha determinado la inexistencia de incidencia de la variable ingresos ordinarios en la dimensión rentabilidad financiera, utilizando la regresión lineal.

Tabla 36

Incidencia de la variable Ingresos ordinarios en la dimensión Rentabilidad financiera en empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores de Lima, 2019 - 2022

Modelo		Coeficientes no estandarizados		Coeficientes estandarizados		sig.
		B	Desv. Error	Beta	t	
1	(Constante)	.072	.025		2.838	.018
	Ingresos ordinarios	-.004	.003	-.447	-1.580	.145

Nota. Elaboración propia obtenida de SPSS 29, t=t de student, sig.=valor de significancia, B=coeficiente

Interpretación: En la Tabla 36 se observa incidencia negativa de la variable ingresos ordinarios en la variable rentabilidad de margen bruto, ya que, se ha presentado un valor de $p > 0.05$ ($p=0.145$), se acepta la hipótesis nula (H_0), por esto, se comprueba que los ingresos ordinarios no inciden en la rentabilidad financiera en las empresas inmobiliarias.

Hipótesis Específica 3

- **Planteamiento de la hipótesis**

Hipótesis Nula (H_0): Los ingresos ordinarios no inciden en la rentabilidad de margen bruto en empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, 2019-2022.

Hipótesis Alterna (H_1): Los ingresos ordinarios no inciden en la rentabilidad de margen bruto en empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, 2019-2022.

- **Regla para la toma de decisiones basada en estadísticas:**

Si el valor $p > 0.05$, se acepta la hipótesis nula (H_0).

Si el valor $p < 0.05$, se acepta la hipótesis alternativa (H_1)

- **Análisis estadístico para contrastar la hipótesis:**

Se ha determinado la incidencia de la variable ingresos ordinarios en la dimensión rentabilidad de margen bruto, utilizando la regresión lineal.

Tabla 37

Incidencia de la variable Ingresos ordinarios en la dimensión Rentabilidad de Margen Bruto en empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores de Lima, 2019 - 2022

Modelo	Coeficientes no estandarizados		Coeficientes estandarizados		t	sig.
	B	Desv. Error	Beta			
1 (Constante)	.937	.093			10.104	<.001
Ingresos ordinarios	-.031	.010	-.694		-3.048	.012

Nota. Elaboración propia obtenida de SPSS 29, t=t de student, sig.=valor de significancia, B=coeficiente

Interpretación: En la Tabla 37 se observa una incidencia negativa de la variable de ingresos ordinarios en la rentabilidad de margen bruto. Esto se debe a que se obtuvo un valor de $p < 0.05$

($p=0.012$), lo que lleva a rechazar hipótesis nula (H_0) y aceptar la hipótesis alterna (H_1), demostrando así que los ingresos ordinarios impactan en la rentabilidad del margen bruto en las empresas inmobiliarias. La ecuación de regresión establecida revela que Rentabilidad de margen bruto = $0.0937 - 0.031(\text{Ingresos ordinarios})$, lo que implica un efecto de -0.031 . Por lo tanto, se concluye que un aumento de mil soles en los ingresos ordinarios resultaría en una disminución de 31 soles en la rentabilidad del margen bruto. Se confirma, por lo tanto, que los ingresos ordinarios tienen un impacto negativo en la rentabilidad del margen bruto en las empresas inmobiliarias.

VI. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

VI.1. Aporte de la investigación

La investigación presente propuso hipótesis coherentes con los objetivos establecidos, con el propósito de abordar la problemática planteada ¿Cómo los ingresos ordinarios inciden en la rentabilidad en empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, 2019-2022? La respuesta es que los ingresos ordinarios inciden negativamente en la rentabilidad. El principal aporte de este estudio radica en su iniciativa para abrir un debate en Perú del grado de incidencia que tienen los ingresos ordinarios sobre la rentabilidad de empresas inmobiliarias, las investigaciones tratadas con anterioridad demuestran una incidencia positiva respecto a otros sectores económicos, con nuestra investigación queremos demostrar que el resultado varía en relación con el sector y sobre todo en el sector inmobiliario.

Basándonos en el análisis estadístico inferencial realizado en este estudio y considerando los datos recopilados de las empresas inmobiliarias examinadas bajo la supervisión de la SMV desde 2019 hasta 2022, podemos concluir con un margen de error del 5 % lo siguiente: a) los ingresos ordinarios inciden negativamente en la rentabilidad; b) los ingresos ordinarios inciden

negativamente en la rentabilidad económica; c) los ingresos ordinarios no inciden en la rentabilidad financiera.; y d) los ingresos ordinarios inciden negativamente en la rentabilidad del margen bruto. Esto se puede apreciar con mayor detalle en secciones previas de este apartado.

VI.2. Comparación de los resultados de la investigación con estudios previos

En los siguientes apartados, se examinarán los hallazgos del estudio en contraste con los resultados clave de los estudios previos mencionados en el marco teórico, así como con las teorías planteadas. Luego, se presentará nuestra contribución y se discutirán las limitaciones, junto con la agenda futura, que se aborda en forma de recomendaciones. En los resultados obtenidos por Choquehuanca y Malaga (2022) se encuentra la existencia de un efecto positivo de la IFRS15 ingresos ordinarios y la rentabilidad de las MiPymes del sector servicios-Arequipa, en este estudio se analizaron los efectos en estas dos variables resultando favorable ya que con la NIIF 15 la empresa ha presentado cambios en el reconocimiento de los ingresos ordinarios, es así que con esta aplicación ayudó a identificar las obligaciones de desempeño y en qué momentos deben ser reconocidas, obteniendo resultados favorables al evaluar los indicadores de rentabilidad, comparando con nuestro estudio se encuentra una similitud puesto que coincide que en hay un efecto entre las variables, pero al contrario, ellos encontraron una incidencia positiva. De forma similar Enriquez (2022) En su investigación, se determinó que la adopción de la NIIF 15 genera impactos beneficiosos en la rentabilidad de la empresa Vulk Engineering E.I.R.L. ubicada en Arequipa. El autor concluyó la existencia de un efecto positivo entre las variables, por lo que, implementar la NIIF 15 el cual hace referencia al reconocimiento de los ingresos ordinarios resulta en consecuencias positivas y beneficiosas para la rentabilidad del negocio pues Contribuyó a identificar los gastos efectivos de los servicios ofrecidos, estimar sus operaciones comerciales y

registrar los ingresos con precisión y puntualidad. Un hallazgo contrastante se presenta en la investigación realizada por Pachas y Sevillano (2022) como resultado determinaron que la implementación de la NIIF 15 que trata sobre cómo reconocer los ingresos de actividades ordinarias, no incide significativamente en el desempeño financiero de la empresa. Esto se debe a que solo contribuye en un 4% a la rentabilidad, atribuido a deficiencias en la evaluación normativa y la ausencia de estrategias financieras apropiadas. Los investigadores determinaron que la NIIF 15 tiene una influencia limitada en la rentabilidad cuando se implementa de manera desfavorable, y se utiliza más para propósitos informativos generales que para mejorar la situación financiera.

En relación a la primera **hipótesis específica**, se empleó el análisis de regresión lineal, en la cual nos dio como resultado un valor de $p < 0.05$ ($p=0.045$) y un grado de incidencia de -0.006 lo que conlleva a rechazar la hipótesis nula y a aceptar la hipótesis alterna, esto indica que los ingresos ordinarios inciden negativamente en la rentabilidad económica (ROA) en las compañías del rubro inmobiliario. Este resultado difiere de los resultados obtenidos por Dominguez y Molina (2021), quienes indican que la implementación de la NIIF 15, el cual trata sobre el reconocimiento de los ingresos ordinarios impacta de manera positiva la rentabilidad económica, es de, Esto se debe a que esta norma permite registrar ingresos que pueden mejorar el desempeño financiero de las empresas inmobiliaria. Así mismo Condo (2021), en su estudio determinó el reconocimiento de ingresos mediante la NIIF 15 tuvo un impacto en los ratio de rentabilidad económica, pues sus resultados corroboran el decremento del total de ingresos de las compañías del sector de servicios de hospedaje, datos que expresas que bajo la norma estos ratios se reducen, influyendo de manera directa a los indicadores, ya que, las compañías sector registraron ingresos más bajos.

En relación a la segunda **hipótesis específica**, se empleó el análisis de regresión lineal, en la cual dio como resultado un valor de $p > 0.05$ ($p=0.145$) y un grado de incidencia de -0.004 , lo que

conlleva a rechazar la hipótesis alterna y a aceptar la hipótesis nula, esto indica que los ingresos ordinarios no inciden en la rentabilidad financiera en las compañías inmobiliarias. Este resultado es consistente con los resultados obtenidos por Pachas y Sevillano (2021) en el cual en su estudio determinó que la aplicación del reconocimiento de los ingresos ordinarios bajo NIIF 15 no incide en la rentabilidad financiera evidenciando debilidad en cuanto a la gestión que genera la empresa Inversiones Jiménez S.R.L. para obtener mayores beneficios. Por otro lado, los resultados obtenidos por Enriquez (2022) el estudio contradice los resultados previos mencionados, ya que revela que, el reconocimiento de los ingresos según la NIIF 15 y la rentabilidad financiera de la empresa Vulk Engineering E.I.R.L. en Arequipa durante 2021 se relacionan. El análisis de la normativa permitió comprender el método adecuado para reconocer los ingresos, que proporcionó a la compañía un indicador para evaluar su rentabilidad financiera de manera satisfactoria.

En relación a la tercera **hipótesis específica**, se empleó el análisis de regresión lineal, en la cual nos dio como resultado un valor de $p < 0.05$ ($p=0.012$) y un grado de incidencia de -0.031 concluyendo que se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna, es decir los ingresos ordinarios inciden negativamente en la rentabilidad del margen bruto en las empresas inmobiliarias. Este resultado concuerda con los resultados obtenidos por Silvera y Ventocilla (2023), quienes indican que la administración financiera tiene un impacto significativo en el margen bruto de la empresa de transporte Zarate. En este caso, la gestión financiera afectó negativamente al margen bruto, la cual implica la administración eficiente de los recursos financieros para maximizar los ingresos, este impacto negativo fue a causa del contexto del COVID-19 pues la variable 1 sobrellevó los cambios económicos inesperados y drásticos por la pandemia.

VI.3. Validación de la teoría referente

En cuanto al análisis de los resultados en consonancia con las teorías referenciadas en este estudio, se señala lo siguiente:

A partir de la teoría de la asimetría de la información, las empresas que presentan información financiera controlada por la intervención de organismos reguladores proporcionan información más precisa y que se puede tomar en cuenta por las partes interesadas de cada negocio aumentando la calidad de la información, las compañías inmobiliarias que presentan sus informes financieros ante la Superintendencia del Mercado de Valores ofrecen información examinada y fidedigna de situación económica y financiera.

La teoría del mercado eficiente fue dado que se observa que las empresas usan distintos métodos para valorar su principal activo que son las propiedades de inversión, dependiendo del método el valor de las propiedades varía y el efecto se da a su vez en el resultado del negocio; teniendo en cuenta que la teoría menciona que es importante usar la técnica de medición adecuada, ya que, la medición adecuada de los activos y el reconocimiento de los ingresos influye en los niveles de rentabilidad que generan en base a la información del valor de los mismos con la que cuentan

A partir de la teoría del neopatrimonialismo se desprende la importancia de la comprensión de la gestión de los recursos de las empresas que afecta a los niveles de rentabilidad. Considerando que la contabilidad tiene como finalidad analizar el patrimonio de las empresas para evaluar su prosperidad, si las empresas inmobiliarias desarrollan una adecuada gestión de costos y gastos a partir de los

ingresos generados y correcta valuación de los activos, los niveles de rentabilidad se verán afectados demostrando la eficiencia de las empresas en el sector.

A partir de la teoría del modelo CAPM, la valuación correcta de un activo genera información útil para comprender como se deben invertir en los recursos del negocio con el fin de obtener una rentabilidad esperada, si las empresas asumen mayor riesgo, pero informados sobre invertir en sus propiedades de inversión obtendrán niveles de rentabilidad más adecuadas a la inversión.

VI.4. Limitaciones del estudio

En cuanto a las principales limitaciones encontradas durante la realización de esta tesis, es importante destacar dos aspectos importantes. Por una parte, la ausencia de investigaciones previas en Perú que hayan examinado ambas variables estudiadas en el sector inmobiliario. Por otro lado, la escasa cantidad de empresas del rubro inmobiliario que presentan sus informes financieros a la Superintendencia del Mercado de Valores.

VI.5. Agenda futura de la investigación

Con la finalidad de ampliar la investigación sobre los ingresos ordinarios y la rentabilidad, se sugieren los siguientes temas para futuras investigaciones:

Desarrollar investigaciones sobre la estructura de costos y la rentabilidad, ampliando el análisis de costos más allá de los ingresos ordinarios, ya que estos son fundamentales para determinar los niveles de rentabilidad empresarial.

Desarrollar investigaciones cualitativas para profundizar en la comprensión de cómo las empresas administran y aprovechan sus recursos disponibles. Esto

permitirá entender cómo esta gestión afecta sus niveles de rentabilidad, evidenciando su influencia en la toma de decisiones empresariales.

Investigar cómo eventos económicos importantes, como crisis financieras o pandemias, pueden afectar la relación entre los ingresos ordinarios y la rentabilidad. Es crucial considerar que los ingresos y la rentabilidad pueden fluctuar en contextos de incertidumbre.

Extender la investigación a empresas inmobiliarias de otros países latinoamericanos para determinar si la incidencia negativa de los ingresos ordinarios en la rentabilidad es similar en toda la región latinoamericana.

Ampliar la investigación a empresas de otros sectores reguladas por la Superintendencia del Mercado de Valores o que estén listadas en la Bolsa de Valores de Lima. Esto permitirá evaluar si la incidencia negativa de los ingresos ordinarios en la rentabilidad es consistente en diversos entornos empresariales.

Analizar el impacto potencial de las modificaciones en las normativas contables sobre el reconocimiento de ingresos en la relación entre los ingresos ordinarios y la rentabilidad de las empresas.

Ampliar la investigación a empresas de otros sectores reguladas por la Superintendencia del Mercado de Valores o que estén listadas en la Bolsa de Valores de Lima. Esto permitirá evaluar si la incidencia negativa de los ingresos ordinarios en la rentabilidad es consistente en diversos entornos empresariales.

CONCLUSIONES

De la presenta investigación se obtuvieron las siguientes conclusiones:

Respecto a la hipótesis general se concluye que los ingresos ordinarios inciden negativamente en la rentabilidad en empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, 2019-2022. Esta incidencia medida con el coeficiente no estandarizado de regresión lineal obtuvo un $B = -0.042$, es decir, en la medida que los ingresos ordinarios aumenten o disminuyan en mil soles la rentabilidad variará de manera inversa en 42 soles. Con el análisis de los estados financieros, se demuestra que la incidencia se debe a que un aumento en los ingresos implica que las empresas inmobiliarias están haciendo uso de sus propiedades de inversión repercutiendo en un incremento de costos y gastos relacionados al uso de sus recursos, tales como los ajustes de valor razonable, diferencia de cambio y costos de ventas, que muchas veces generan menores utilidades impactando en la rentabilidad propia del negocio.

Respecto a la primera hipótesis específica, se concluye que los ingresos ordinarios inciden negativamente en la rentabilidad económica en empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, 2019-2022. Esta incidencia medida con el coeficiente no estandarizado de regresión lineal obtuvo un $B = -0.006$, es decir, en la medida que los ingresos ordinarios aumenten o disminuyan en mil soles la rentabilidad económica variará de manera inversa en 6 soles. Esta incidencia se debe a que un aumento en los ingresos implica que las empresas inmobiliarias están realizando más alquileres de arrendamiento que requiere de mejoras en sus propiedades de inversión o incluso mayores adquisiciones afectando su valor, y, que generen mayores ventas al crédito influyendo en la cuentas por cobrar; todo esto repercute en la variación de los activos y en las utilidades operativas por los ajustes al valor razonable de las

propiedades; teniendo así niveles bajos o incluso pérdidas en los beneficios como se ha podido observar que desencadena en niveles bajos de rentabilidad económica para el negocio.

Respecto a la segunda hipótesis específica, se concluye que los ingresos ordinarios no inciden en la rentabilidad financiera en empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, 2019-2022. Esta incidencia medida con el coeficiente no estandarizado de regresión lineal obtuvo un $B = -0.004$. De acuerdo al análisis de estados financieros, se puede observar que la utilidad neta se afectada indistintamente de la variación de ingresos ordinarios, por los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión, la diferencia de cambio que genera el alquiler de sus propiedades en moneda extranjera y las ganancias o pérdidas financiera por los depósitos a plazo que invierten las empresas inmobiliarias para generar ahorros que utilizan en sus inversiones; estos componentes influyen en el beneficio neto del negocio que a su vez afecta al patrimonio de la empresa, es decir, la gestión de los costos y gastos del negocio afectan principalmente a la rentabilidad financiera del negocio.

Respecto a la tercera hipótesis específica, se concluye que los ingresos ordinarios inciden negativamente en la rentabilidad de margen bruto en empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, 2019-2022. Esta incidencia medida con el coeficiente no estandarizado de regresión lineal obtuvo un $B = -0.031$, es decir, en la medida que los ingresos ordinarios aumenten o disminuyan en mil soles la rentabilidad económica variará de manera inversa en 31 soles. Con el análisis de los estados financieros, se demuestra que la incidencia se debe a que un aumento en los ingresos implica que las empresas inmobiliarias están realizando más alquileres de arrendamiento que requiere de mejoras en sus propiedades de inversión o incluso mayores adquisiciones, esto repercute en la variación de las utilidades brutas considerando que este tipo de empresas consideran como parte de su costo de ventas

principalmente el pago de impuestos prediales, servicio de vigilancia y servicios prestados por terceros; teniendo así niveles bajos en los beneficios como se ha podido observar que desencadena en niveles bajos de rentabilidad de margen bruto para el negocio.

RECOMENDACIONES

De la investigación, se desprenden las siguientes recomendaciones:

Respecto a la confirmación de la hipótesis general, se recomienda a la gerencia de las compañías inmobiliarias, analizar la posición actual del sector haciendo una comparación respecto a sus principales competidores; luego realizar un análisis profundo y detallado de la estructura de costos y gastos, ya que, pese a que cuentan con aumento de ingresos cada año no compensa el nivel de gastos que generan afectando así sus niveles de rentabilidad, se sugiere evaluar la estructura con detenimiento para identificar las posibles áreas de ineficiencia, con el fin de establecer estrategias que permitan reducir los costos sin comprometer la calidad del servicio. Además, considerar nuevas formas de ingresos que no estén directamente relacionadas con la venta de propiedades, como servicios de administración de propiedades, alquileres a corto plazo o desarrollo de proyectos complementarios, y con esto equilibrar los niveles de rentabilidad.

En referencia a la confirmación de la primera hipótesis específica, se recomienda a los gerentes, analizar y optimizar la gestión de los activos. Es importante considerar y decidir los modelos de reconocimiento y valoración de los principales recursos de las empresas, teniendo en cuenta que las propiedades de inversión se deben valorizar, es importante que las empresas definan cuál es el método que mejor refleja el valor de sus activos, ya que, producto de las valoraciones se generan pérdidas o ganancias de valor razonable que influyen los beneficios operativos que obtienen; una buena valoración refleja un correcto valor de sus recursos y la generación de utilidades que reflejen el rendimiento producto de sus inversiones en los recursos mejorando así los niveles rentables económicos de las empresas inmobiliarias.

En cuanto a la contrastación de la segunda hipótesis específica, se sugiere que las empresas consideren el riesgo cambiario, ya que, al ofrecer arrendamientos en moneda extranjera la volatilidad del contexto económico influye en la generación de ganancias o pérdidas por el uso de la moneda exterior en el desarrollo de sus actividades, además de considerar la inversión en depósitos a plazo en períodos de inversión más largos que generen mayores ganancias por ahorro; con el fin de que los beneficios obtenidos influyan en el beneficio neto del negocio y el patrimonio acumulado, incidiendo en los niveles de rentabilidad financiera que produce el negocio.

En referencia a la confirmación de la tercera hipótesis específica, se recomienda a los gerentes, analizar y optimizar la gestión de sus costos de ventas. Considerando que las empresas inmobiliarias consideran como parte de su costo de venta el pago de impuestos prediales, los servicios de vigilancia de sus propiedades entre otros servicios relacionados al mantenimiento y arrendamiento de sus propiedades; es importante que se analicen dichos costos, para determinar estrategias que permitan su reducción, por ejemplo, considerar nuevos proveedores para el servicio de vigilancia que proporcionen un mejor servicio con menores pagos, determinar estrategias fiscales que minimicen el impacto del pago de impuestos, determinar servicios de mantenimiento entre otros que requieran darse en períodos parciales y no mensualmente; todo esto con el fin de minimizar el costo para que los incrementos de ingresos generen utilidades brutas en crecimiento paulatinamente.

REFERENCIAS

- Abarca, G. y Hidalgo, J. (2021). *Flujos de caja procedentes de los contratos con clientes y su incidencia en la rentabilidad de la inmobiliaria ABAHID S.A. Guayaquil* [Tesis de Pregrado, Universidad Laica Vicente Rocafuerte]. Repositorio Digital ULVR. <http://repositorio.ulvr.edu.ec/bitstream/44000/4650/1/T-ULVR-3757.pdf>
- Aching, C. (2006). *Guia rápida. Ratios Financieros y Matemáticas de la mercadotecnia. Prociencia y Cultura*. [https://www.google.com.pe/books/edition/Ratios_Financieros_Y_Matema_%CC%81ticas_de_l/AQKhZhpOe_oC?hl=es&gbpv=1&dq=\(Aching,+2005+margen+bruto&printsec=frontcover](https://www.google.com.pe/books/edition/Ratios_Financieros_Y_Matema_%CC%81ticas_de_l/AQKhZhpOe_oC?hl=es&gbpv=1&dq=(Aching,+2005+margen+bruto&printsec=frontcover)
- Alegre, M. (2022). Relevant aspects of techniques and instruments in qualitative. *Población y Desarrollo*, 28(54), 93-100. http://scielo.iics.una.py/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2076-054X2022005400093&lang=pt
- Alvarez, S. (6 de enero de 2021). *Sector inmobiliario: ¿Qué desafíos enfrentó durante este 2020?* EY Perú. https://www.ey.com/es_pe/revista-execution/informes/sector-inmobiliario-desafios
- Arias, J. L. y Covinos, M. (2021). *Diseño y metodología de la investigación*. Enfoques Consulting EIRL. https://gc.scalahed.com/recursos/files/r161r/w26022w/Arias_S2.pdf
- Boy, L. (2023). *Ingresos por actividades ordinarios según NIIF 15 y su incidencia en los estados financieros en una empresa de servicios, 2022* [Tesis de Pregrado, Universidad Norbert Wiener]. Repositorio Norbert Wiener. https://repositorio.uwiener.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13053/8518/T061_40447637_71971118_T.pdf?sequence=1&isAllowed=y

CaixaBank Research (2021). *El sector inmobiliario en la nueva normalidad*.
<https://www.caixabankresearch.com/sites/default/files/content/file/2022/04/05/91184/is-inmobiliario-2s-2021-cast-web.pdf>

Cámara Peruana de la Construcción. (diciembre de 2019). *Informe económico de la construcción*. (27). [IEC DICIEMBRE 2019 \(calameo.com\)](https://calameo.com/IEC-DICIEMBRE-2019)

Casal, A., Peña, E., Viloria, N. y Maldonado, F. (2011). La asimetría de la información en contabilidad. *Revista del Centro de Investigación*, 9(36), 111-120.
<https://www.redalyc.org/pdf/342/34219888008.pdf>

Choquehuanca, L. y Malaga, M. (2022). *Efectos de la IFRS15 en la Rentabilidad de las MiPymes* [Tesis de Pregrado, Universidad Tecnológica del Perú]. Repositorio institucional de la UTP.
https://repositorio.utp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12867/5871/L.Choquehuanca_M_Malaga_Tesis_Titulo_Profesional_2022.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Cobrerros, M. (s.f.). *Economía del Mercado Inmobiliario: cómo funciona y para qué sirve*. Flujos de Caja. <https://flujosdecaja.net/blog/analisis-del-mercado-inmobiliario-que-es-como-funciona-y-para-que-sirve/>

Condo, M. (2021). *Análisis del Impacto por la aplicación de la NIIF 15 Denominado Ingresos ordinarios por contratos con clientes en el Sector Hotelero Código CIHU 15510.01 del Cantón Cuenca periodo 2018 - 2019*. [Tesis de Maestría, Universidad Politécnica Salesiana Ecuador] Repositorio Institucional de UPS.
<https://dspace.ups.edu.ec/bitstream/123456789/20191/1/UPS-CT009083.pdf>

Córdoba, M. (2012). *Gestión Financiera*. Ecoe Ediciones.
<https://books.google.com.ec/books?id=cr80DgAAQBAJ&printsec=frontcover&#v=onepage&q&f=false>

Decreto Ley N°26126 (30 de diciembre de 1992). Ley Orgánica de la Comisión Nacional Supervisora de Empresas y Valores
<https://leyes.congreso.gob.pe/Documentos/Leyes/26126.pdf>

- Deloitte. (2014). *NIIF 15 Ingresos procedentes de contrato con clientes, El IASB emite la nueva norma de reconocimiento de ingresos ordinarios*. Obtenido de https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/es/Documents/auditoria/Deloitte_ES_Auditoria_NIIF-15-ingresos-procedentes-de-contratos-con-clientes.pdf
- Diario Financiero. (19 de diciembre de 2022). Constructora pide su quiebra por crisis inmobiliaria. <https://valuaciones.cl/constructora-pide-su-quiebra-por-crisis-inmobiliaria/>
- Dominguez, L. y Molina, D. (2021). *Impacto Financiero y Tributario de las NIIF 15 Ingreso de actividades Ordinarias procedentes de contratos con clientes en las compañías del Sector Inmobiliario en Ecuador* [Tesis de Pregrado, Universidad Politécnica Salesiana de Ecuador]. Repositorio de UPS. <https://dspace.ups.edu.ec/bitstream/123456789/21098/1/UPS-GT003431.pdf>
- Ehrhardt, M. & Brigham, E. (2011). *Financial Management: Theory and Practice* (13° ed.). South-Western Cengage Learning. [http://155.0.32.9:8080/jspui/bitstream/123456789/260/1/Financial%20Management%20Theory%20and%20Practice%2C%2013th%20Edition%20\(%20PDFDrive.com%20\).pdf](http://155.0.32.9:8080/jspui/bitstream/123456789/260/1/Financial%20Management%20Theory%20and%20Practice%2C%2013th%20Edition%20(%20PDFDrive.com%20).pdf)
- Enriquez, K. (2022). *Valoración Empresarial mediante la NIIF 15 y su efecto en la Rentabilidad Económica y Financiera de la Empresa Vulk Engineering E.I.R.L. Arequipa 2021* [Tesis de Pregrado, Universidad César Vallejo]. Repositorio de la Universidad César Vallejo. https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/99137/Enriquez_CKO-SD.pdf?sequence=4&isAllowed=y
- Eslava, J. (2015). *Finanzas para el marketing y las ventas. Como planificar y controlar la gestión comercial* (2da ed.). Esic Editorial. https://sgfm.elcorteingles.es/SGFM/dctm/MEDIA02/CONTENIDOS/201509/24/00106524196372_1.pdf
- Ferrer, A. y Ferrer, A.O. (2019). *Normas Internacionales de Información Financiera: texto concordado de las normas e interpretaciones NIC, NIIF, SIC y CINIIF. Volumen I*. Pacífico Editores SAC.

- Gámez, R. D., Palma, E. y Beltrán L.G. (2020). Planeación y Rentabilidad Financiera en empresas Prestadoras de Servicios de Bombeo Electrosumergible en PDVSA, Venezuela. *Revista Innova ITFIP*. 7(1), 78-87. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7964716>
- Gallén, P. (17 de octubre de 2022). *Vivienda en España: rentabilidad del 7,5% en los últimos tres años y valor refugio ante la inflación*. Estrategias de inversión <https://www.estrategiasdeinversion.com/analisis/bolsa-y-mercados/informes/vivienda-en-espana-rentabilidad-del-75-en-los-n-563201>
- García, J.A. y Paredes, L.M. (2014). *Estrategias Financieras Empresariales*. Grupo Editorial Patria.
- García, M. (4 de setiembre de 2022). *Mercado inmobiliario: ¿cuál es la rentabilidad de los alquileres?*. Ámbito. <https://www.ambito.com/opiniones/mercado-inmobiliario/cual-es-la-rentabilidad-losalquileres-n5525618>
- García, P. (2017). *La teoría del mercado eficiente*. Harvard Deusto. <https://www.harvard-deusto.com/la-teoria-del-mercado-eficiente>
- García, Y., y García, J. (2005). El Modelo CAPM a través de los tiempos revisión de la evidencia empírica. *Ciencia y Sociedad*, 30(3), 411-437. <https://www.redalyc.org/pdf/870/87030302.pdf>
- Goyes, M. (2021). *La NIIF 15 (Ingresos procedentes de contratos con clientes) y su incidencia en los Estados Financieros de las Compañías Constructoras* [Tesis de Maestría, Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil]. Repositorio de ULNR. <http://repositorio.ulvr.edu.ec/bitstream/44000/4421/1/TM-ULVR-0315.pdf>
- Guajardo, G. y Andrade, N. (2008). *Contabilidad Financiera (5ta ed.)*. McGraw-Hill. <https://clea.edu.mx/biblioteca/files/original/e23f70cdbc8ebb07228b167f869c522d.pdf>

- Hernández-Sampieri, R. y Mendoza, C.P. (2018). *Metodología de la investigación: Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. McGraw-Hill.
<https://repositoriobibliotecas.uv.cl/items/02b0eabb-bbb2-4375-9b5b-9468ee0d8174>
- Herz, J. (2018). *Apuntes de Contabilidad Financiera*. Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas.
<https://editorial.upc.edu.pe/apuntes-de-contabilidad-financiera-c0fbw.html>
- International Accounting Standards Board [IASB] (2010). *Marco Conceptual para la Información Financiera*.
https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/3647183/Marco_Conceptual_BV2022_GVT.pdf.pdf
- International Accounting Standards Board [IASB] (2014). NIIF 15 *Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes*.
https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/niif/NIIF_15_BV2023_GVT.pdf
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2020). *Comportamiento de la Economía Peruana en el Primer Trimestre de 2020*.
https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/boletines/informe_tecnico_pbi_i_trim2020.pdf
- Mamani, R. (2023). *Cuentas por cobrar y su relación con la rentabilidad de la Empresa Cofimar Corp. S.A.C., Lima* [Tesis de Pregrado, Universidad César Vallejo]. Repositorio de la Universidad César Vallejo.
https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/115842/Mamani_CHRR%20-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Meilani, M., & Pandoyo, P. (2019). The Influence of Account Receivable for Inventory of Income before Tax. *Ilomata International Journal of Tax and Accounting*, 1(1), 35-40.
<https://doi.org/10.52728/ijtc.v1i1.42>
- Munita, I. (24 de Julio de 2023). *Las razones detrás de las quiebras que remecen a la construcción: Al menos 12 empresas han caído solo en 2023*. Emol.Economía.
<https://www.emol.com/noticias/Economia/2023/07/24/1101922/quiebra-constructoras-factores-crisis-2023.html>

Novales, A. (2010). *Análisis de Regresión*. Universidad Complutense de Madrid.
<https://www.ucm.es/data/cont/docs/518-2013-11-13-Analisis%20de%20Regresion.pdf>

Ortega, F. (2020). *Resultado, rentabilidad y caja*. ESIC.

Pachas, A. y Sevillano, G. (2022). *NIIF 15 y su incidencia en la rentabilidad de la empresa Inversiones* [Tesis de Pregrado, Universidad Cesar Vallejo]. Repositorio Institucional UCV.
https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/120142/Pachas_AMI-Sevillano_GMM-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Ramírez, A., Berrones, A. y Calderón, E. (2021). *Fundamentos de Contabilidad Financiera*. Cidepro Editorial.

Revista Construir. (22 de mayo de 2022). *Siete inmobiliarias ingresaron al Indecopi por insolvencia este año*.
<https://construir.com.pe/siete-inmobiliarias-ingresaron-al-indecopi-por-insolvencia-este-ano/>

Ríos, R. R. (2017). *Metodología para la investigación y redacción*. Servicios Académicos Intercontinentales S.L.
<https://www.eumed.net/libros-gratis/2017/1662/1662.pdf>

Ross, S., Westerfield, R. y Jaffe, J. (2012). *Finanzas Corporativas (9na Ed.)*. McGraw-Hill.
https://www.economicas.unsa.edu.ar/afinan/informacion_general/book/libro-finanzasross.pdf

Ruiz, J. y Vásquez, J. (2023). *Análisis de la Rentabilidad del Sector Inmobiliario Colombiano en el periodo 2017 – 2021* [Tesis de Pregrado, Tecnológico de Antioquia Institución Universitaria]. Repositorio Digital TDEA.
<https://dspace.tdea.edu.co/bitstream/handle/tdea/3117/AN%C3%81LISIS%20DE%20LA%20RENTABILIDAD%20DEL%20SECTOR%20INMOBILIARIO%20COLOMBIANO%20EN%20EL%20PERIODO%202017%20%E2%80%93%202021%20pdf.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Sánchez, J. (2002). *Análisis de Rentabilidad de la empresa*. 5campus.com
<https://ciberconta.unizar.es/leccion/anarenta/analisisR.pdf>

Santisteban, A. (2022). *Incidencia de la Gestión financiera en la Rentabilidad en Delcor Fabricaciones S.A.C., Chiclayo 2020* [Tesis de Pregrado, Universidad Señor de Sipán]. Repositorio Institucional USS.
<https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/10357/Santisteban%20Chap%20c3%b1an%20Ana%20Anali.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Scarfó, E., Vélez-Pareja, I., Sandoval-Llanos, J., Castilla-Ávila, P. y Ortiz, P. (2022). *Análisis financiero integral: teoría y práctica*. Alpha Editorial.

Servicio de Investigación del Congreso de Estados Unidos. (2021). *Efectos económicos globales del COVID-19*. https://www.congreso.gob.pe/Docs/biblioteca/files/traducciones/5-efectos_econ%C3%B3micos_globales_del_covid.pdf

Sicha, B. (2020). *La NIIF 15 y su incidencia en el impuesto a la renta de las empresas Inmobiliarias en Lima Metropolitana 2018-2019* [Tesis de Maestría, Universidad San Martín de Porres]. Repositorio académico USMP.
https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/6614/sicha_pb.pdf?sequence=3&isAllowed=y

Silvera, J. y Ventocilla, J. (2023). *La gestión financiera y su influencia en la rentabilidad de la Empresa de Transportes Zárate 2020* [Tesis de Pregrado, Universidad Continental]. Repositorio Institucional Continental.
https://repositorio.continental.edu.pe/bitstream/20.500.12394/12815/2/IV_FCE_310_TE_Silvera_Ventocilla_2023.pdf

Suárez Pineda, J. A., Betancur Jaramillo, L., Nepomuceno, V., Franco Ruiz, R., Cano Mejía, V., Arias Suárez, J. D., y Chaves da Silva, R. A. (2020). *Antonio Lopes de Sá, filósofo de la contabilidad*. Anthos Contable. <https://www.iue.edu.co/wp-content/uploads/2022/10/LOPES-DE-SA.pdf>

Triton. (s.f.). Ventas en el sector inmobiliario peruano creció en pandemia. <https://triton.com.pe/crecimiento-de-ventas-en-el-sector-inmobiliario-del-peru-en-plena-pandemia/>

Venegas, F. y Angulo, S. (2020). *Gestión de cuentas por cobrar y su influencia en la rentabilidad de la empresa Tramarsa Flota S.A., Trujillo, 2019* [Tesis de Pregrado, Universidad Privada del Norte]. Repositorio Institucional UPN. <https://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/25742/Angulo%20Guayan%2c%20Susan%20Aracely-Venegas%20Sanchez%2c%20Flor%20de%20Maria.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Wibowo, I., & Mei, C.M. (2021). Effect of Solvency and Liquidity on The Profitability of Property Companies Listed on The Sharia Stock Index 2018-2020. *EKONOMIKA SYARIAH: Journal of economic studies*, 5(2), 43-54. <http://dx.doi.org/10.30983/es.v5i2.4849>

ANEXOS

Matriz de Consistencia

Tabla 38

Matriz de Consistencia

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	METODOLOGÍA	POBLACIÓN	TÉCNICAS E INSTRUMENTOS
Problema General ¿Cómo los ingresos ordinarios inciden en la rentabilidad de inmobiliarias supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, 2019-2022?	Objetivo General Determinar cómo los ingresos ordinarios inciden en la rentabilidad de empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, 2019-2022.	Hipótesis General Los ingresos ordinarios inciden en la rentabilidad de empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, 2019-2022.	Variable independiente INGRESOS ORDINARIOS	D1: Ventas	$\frac{Ventas}{Total\ de\ Activo}$	Según Tipo Básico	Unidad de estudio: Cada una de las empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, 2019-2022.	Técnica de recojo de datos Análisis Documental
				D2: Cuentas por cobrar	$\frac{Ventas}{Promedio\ cuentas\ por\ cobrar}$	Según Enfoque Cuantitativo	Población: Las empresas auditadas del sector inmobiliario supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, 2019 – 2022.	
Problemas Específicos ¿Cómo los ingresos ordinarios inciden en la rentabilidad económica de empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, 2019-2022? ¿Cómo los ingresos ordinarios inciden en la rentabilidad financiera de empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, 2019-2022? ¿Cómo los ingresos ordinarios inciden en la rentabilidad del margen bruto de empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, 2019-2022?	Objetivos Específicos Determinar cómo los ingresos ordinarios inciden en la rentabilidad económica de empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, 2019-2022. Determinar cómo los ingresos ordinarios inciden en la rentabilidad financiera de empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, 2019-2022. Determinar cómo los ingresos ordinarios inciden en la rentabilidad del margen bruto de empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, 2019-2022.	Hipótesis Específicas Los ingresos ordinarios inciden en la rentabilidad económica de empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, 2019-2022. Los ingresos ordinarios inciden en la rentabilidad financiera de empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, 2019-2022. Los ingresos ordinarios inciden en la rentabilidad del margen bruto de empresas inmobiliarias auditadas supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, 2019-2022.	Variable dependiente RENTABILIDAD	D1: Rentabilidad Económica	$\frac{Utilidad\ operativa}{Total\ de\ Activo}$	Según Alcance Explicativa	Muestra: Las tres (3) principales empresas auditadas del sector inmobiliario supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, 2019 – 2022.	Instrumento de análisis de datos Registro de datos
				D2: Rentabilidad Financiera	$\frac{Utilidad\ neta}{Total\ de\ Patrimonio}$	Según Diseño No Experimental, transversal	Tipo de Muestreo: No probabilístico, por conveniencia	
				D3: Margen Bruto	$\frac{Utilidad\ bruta}{Ventas\ netas}$			

Nota. Elaboración propia

Instrumento

Tabla 39

Instrumento de Recolección de datos

Indicadores para el cálculo				Ficha de revisión documental para el periodo 2019 - 2022				
1. Futura Consorcio Inmobiliario S.A.					2019	2020	2021	2022
Ventas	Ratios de ventas	Rotación de activos totales	VentasTotal de Activo Ventas	0.02053	0.02080	0.02278	0.02726	
Cuentas por cobrar		Rotación de cuentas por cobrar	Promedio cuentas por cobrar	7.25343	7.79210	10.87119	15.30176	
Rentabilidad Económica	Ratios de Rentabilidad	Rentabilidad Económica (ROA)	Utilidad operativaTotal de Activo Utilidad neta	-0.00247	0.06747	0.09403	-0.10396	
Rentabilidad Financiera		Rentabilidad Financiera (ROE)	Total de Patrimonio Utilidad bruta	-0.00332	0.06403	0.09363	-0.10233	
Margen Bruto		Margen Bruto	Ventas netas	0.76478	0.72899	0.75942	0.77907	
Inmobiliaria IDE S.A.					2019	2020	2021	2022
Ventas	Ratios de ventas	Rotación de activos totales	VentasTotal de Activo Ventas	0.10428	0.10428	0.11291	0.10648	
Cuentas por cobrar		Rotación de cuentas por cobrar	Utilidad operativa	0.78684	0.66359	0.62286	0.68931	
Rentabilidad Económica	Ratios de Rentabilidad	Rentabilidad Económica (ROA)	Utilidad operativaTotal de Activo Utilidad neta	0.08717	0.08795	0.09660	0.09109	
Rentabilidad Financiera		Rentabilidad Financiera (ROE)	Total de Patrimonio Utilidad bruta	0.06441	0.09375	0.10299	0.07029	
Margen Bruto		Margen Bruto	Ventas netas	1.00000	1.00000	1.00000	1.00000	
Inmobiliaria IDE S.A.					2019	2020	2021	2022
Ventas	Ratios de ventas	Rotación de activos totales	VentasTotal de Activo Ventas	0.00795	0.06483	0.07106	0.07595	
Cuentas por cobrar		Rotación de cuentas por cobrar	Utilidad operativa	2.03998	9.09450	12.79644	16.16285	
Rentabilidad Económica	Ratios de Rentabilidad	Rentabilidad Económica (ROA)	Utilidad operativaTotal de Activo Utilidad neta	-0.01162	0.02186	0.02062	0.01946	
Rentabilidad Financiera		Rentabilidad Financiera (ROE)	Total de Patrimonio Utilidad bruta	-0.02188	0.04600	0.04156	0.03947	
Margen Bruto		Margen Bruto	Ventas netas	0.54623	0.36003	0.33973	0.32357	

Nota. Elaboración propia

Estados financieros auditados

Figura 29

Listado de empresas muestra de Superintendencia del Mercado de Valores



Inicio

martes, 16 de abril del 2024

Busqueda de empresa

Ingrese nombre de la empresa



Emisores

Otras Entidades

Fondos y tituladoras

Sociedades Agentes de Bolsa

Sistema de Fondos Colectivos

Financiamiento Participativo Financiero

Orientación y Educación

EMISORES

Mercado Principal

Datos Generales

Información Financiera

Memorias

Hechos de Importancia

Prospectos Informativos

Informe de Clasificación de Riesgos

Clasificación de Riesgos por Instrumento

Políticas de Dividendos

Ofertas Públicas de Adquisición - OPAS

Ofertas Públicas de Intercambio - OPIS

Entidades Calificadas

Valores Inscritos

Sancciones

Inicio > EMISORES > Mercado Principal > Información Financiera

Información Financiera

Retiradas

Empresa: FUTURA CONSORCIO INMOBILIARIO S.A.

Tipo: Individual Consolidada

Periodo: 2022 Anual

TRIMESTRE I

Buscar

Denominación Social	Documento	N° Expediente	Fecha de Presentación
FUTURA CONSORCIO INMOBILIARIO S.A.	Archivo Estructurado XBRL de Información Financiera	2023012264	22/03/2023 04:15:07 p.m.
FUTURA CONSORCIO INMOBILIARIO S.A.	Carta informando presentación de la información	2023012263	22/03/2023 04:14:41 p.m.
FUTURA CONSORCIO INMOBILIARIO S.A.	Estado Financieros	2023012264	22/03/2023 04:15:07 p.m.
FUTURA CONSORCIO INMOBILIARIO S.A.	Estados Financieros y Dictamen	2023010414	09/03/2023 12:35:31 p.m.

EMISORES

Mercado Principal

Datos Generales

Información Financiera

Memorias

Hechos de Importancia

Prospectos Informativos

Informe de Clasificación de Riesgos

Clasificación de Riesgos por Instrumento

Políticas de Dividendos

Ofertas Públicas de Adquisición - OPAS

Ofertas Públicas de Intercambio - OPIS

Entidades Calificadas

Valores Inscritos

Sancciones

Directorio

Inicio > EMISORES > Mercado Principal > Información Financiera

Información Financiera

Retiradas

Empresa: INMOBILIARIA IDE S.A.

Tipo: Individual Consolidada

Periodo: 2022 Anual

TRIMESTRE I

Buscar

Denominación Social	Documento	N° Expediente	Fecha de Presentación
INMOBILIARIA IDE S.A.	Archivo Estructurado XBRL de Información Financiera	2023014939	31/03/2023 11:20:50 p.m.
INMOBILIARIA IDE S.A.	Carta informando presentación de la información	2023014938	31/03/2023 11:19:47 p.m.
INMOBILIARIA IDE S.A.	Carta informando presentación de la información	2023014938	05/04/2023 09:21:24 a.m.
INMOBILIARIA IDE S.A.	Estado Financieros	2023014939	31/03/2023 11:20:50 p.m.
INMOBILIARIA IDE S.A.	Estados Financieros y Dictamen	2023014939	31/03/2023 11:20:50 p.m.

EMISORES

Mercado Principal

Datos Generales

Información Financiera

Memorias

Hechos de Importancia

Prospectos Informativos

Informe de Clasificación de Riesgos

Clasificación de Riesgos por Instrumento

Políticas de Dividendos

Ofertas Públicas de Adquisición - OPAS

Ofertas Públicas de Intercambio - OPIS

Entidades Calificadas

Valores Inscritos

Sancciones

Inicio > EMISORES > Mercado Principal > Información Financiera

Información Financiera

Retiradas

Empresa: INMOBILIARIA SIC S.A.

Tipo: Individual Consolidada

Periodo: 2022 Anual

TRIMESTRE I

Buscar

Denominación Social	Documento	N° Expediente	Fecha de Presentación
INMOBILIARIA SIC S.A.	Archivo Estructurado XBRL de Información Financiera	2023013993	30/03/2023 06:32:45 p.m.
INMOBILIARIA SIC S.A.	Carta informando presentación de la información	2023013975	30/03/2023 06:22:09 p.m.
INMOBILIARIA SIC S.A.	Estado Financieros	2023013993	30/03/2023 06:32:45 p.m.
INMOBILIARIA SIC S.A.	Estados Financieros y Dictamen	2023013993	30/03/2023 06:32:45 p.m.

Nota. Elaboración propia

126

Análisis de Estados Financieros

Tabla 40

Análisis Vertical – Estado de Situación Financiera Futura Consorcio Inmobiliario S.A.

Cuenta	NOTA	2018	2019	%	2020	%	2021	%	2022	%
Activos										
Activos Corrientes										
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	28,969	25,927	5.45%	32,762	6.52%	11,047	2.11%	7,573	1.64%
Cuentas por cobrar comerciales	5	248	258	0.05%	954	0.19%	1,242	0.24%	399	0.09%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	11(b)	716	1,473	0.31%	0	0.00%	2	0.00%	4	0.00%
Otras cuentas por cobrar		70	0	0.00%	111	0.02%	106	0.02%	214	0.05%
Impuestos y gastos pagados por anticipado	9(d)	0	54	0.01%	2	0.00%	1,147	0.22%	246	0.05%
Otros activos corrientes		0	0	0.00%	1	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Total Activos Corrientes		30,003	27,712	5.82%	33,830	6.73%	13,544	2.58%	8,436	1.82%
Activos No Corrientes										
Inversiones en instrumentos de patrimonio	5	6,562	6,562	1.38%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Propiedades de inversión	6	449,309	441,661	92.77%	468,798	93.25%	510,575	97.40%	453,765	98.16%
Equipos diversos, neto		91	141	0.03%	113	0.02%	86	0.02%	58	0.01%
Total Activos No Corrientes		455,962	448,364	94.18%	468,911	93.27%	510,661	97.42%	453,823	98.18%
TOTAL DE ACTIVOS		485,965	476,076	100.00%	502,741	100.00%	524,205	100.00%	462,259	100.00%
Pasivos y Patrimonio										
Pasivos Corrientes										
Cuentas por pagar comerciales		79	85	0.02%	68	0.01%	318	0.06%	80	0.02%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	11(b)	180	159	0.03%	166	0.03%	119	0.02%	107	0.02%
Otras cuentas por pagar		677	217	0.05%	1,807	0.36%	475	0.09%	519	0.11%
Total Pasivos Corrientes		936	461	0.10%	2,041	0.41%	912	0.17%	706	0.15%
Pasivos No Corrientes										
Pasivos por Impuestos Diferidos	7(a)	123,587	121,968	25.62%	130,925	26.04%	143,703	27.41%	127,506	27.58%
Total Pasivos No Corrientes		123,587	121,968	25.62%	130,925	26.04%	143,703	27.41%	127,506	27.58%
Total Pasivos		124,523	122,429	25.72%	132,966	26.45%	144,615	27.59%	128,212	27.74%
Patrimonio	8									
Capital social		31,050	31,050	6.52%	31,050	6.18%	31,050	5.92%	31,050	6.72%
Acciones de inversión		15,525	15,525	3.26%	15,525	3.09%	15,525	2.96%	15,525	3.36%
Acciones comunes en tesorería		(841)	(841)	-0.18%	(841)	-0.17%	-841	-0.16%	-841	-0.18%
Resultados no realizados		565	565	0.12%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Reserva legal		6,210	6,210	1.30%	6,210	1.24%	6,210	1.18%	6,210	1.34%
Resultados acumulados		308,933	301,138	63.25%	317,831	63.22%	327,646	62.50%	282,103	61.03%
Total Patrimonio		361,442	353,647	74.28%	369,775	73.55%	379,590	72.41%	334,047	72.26%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		485,965	476,076	100.00%	502,741	100.00%	524,205	100.00%	462,259	100.00%

Nota. Elaboración propia

Tabla 41*Análisis Vertical – Estado de Resultados Futura Consorcio Inmobiliario S.A.*

Cuenta	NOTA	2018	2019	%	2020	%	2021	%	2022	%
Ingresos de Actividades Ordinarias	6(e)	9,345	9,774	100.00%	10,457	100.00%	11,942	100.00%	12,601	100.00%
Costo de Ventas	6(e)	(2,244)	(2,321)	-23.75%	(2,862)	-27.37%	(2,873)	-24.06%	(2,784)	-22.09%
Ganancia (Pérdida) Bruta		7,101	7,453	76.25%	7,595	72.63%	9,069	75.94%	9,817	77.91%
Gastos de Ventas y Distribución		(1)	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Gastos de Administración	10	(961)	(823)	-8.42%	(779)	-7.45%	(960)	-8.04%	(1,053)	-8.36%
Otros Ingresos Operativos		35	3	0.03%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Otros Gastos Operativos		(31)	(91)	-0.93%	(18)	-0.17%	(20)	-0.17%	(20)	-0.16%
Ganancia (Pérdida) Operativa		6,143	6,542	66.93%	6,798	65.01%	8,089	67.74%	8,744	69.39%
Ingresos Financieros		106	202	2.07%	83	0.79%	14	0.12%	73	0.58%
Gastos Financieros		(7)	(8)	-0.08%	(10)	-0.10%	0	0.00%	0	0.00%
Diferencias de Cambio Neto	13.1(a)(ii)	954	(597)	-6.11%	2,916	27.89%	1,169	9.79%	(346)	-2.75%
Ganancias (Pérdidas) por Reclasificación de Activos Financieros a Valor Razonable con cambios en Resultados antes medidos al Costo Amortizado	6(c)	22,984	(7,718)	-78.96%	27,122	259.37%	41,201	345.01%	(56,802)	-450.77%
Ganancia (Pérdida) antes de Impuestos		30,180	(1,579)	-16.16%	36,909	352.96%	50,473	422.65%	(48,331)	-383.55%
Ingreso (Gasto) por Impuesto	7(b)	(8,948)	405	4.14%	-13,233	-126.55%	(14,934)	-125.05%	14,149	112.28%
Ganancia (Pérdida) Neta de Operaciones Continuas		21,232	(1,174)	-12.01%	23,676	226.41%	35,539	297.60%	(34,182)	-271.26%
Ganancia (Pérdida) Neta del Ejercicio		21,232	(1,174)	-12.01%	23,676	226.41%	35,539	297.60%	(34,182)	-271.26%
Ganancias (Pérdida) por Acción:		0	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Ganancias (Pérdida) Básica por Acción:		0	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Básica por Acción Ordinaria en Operaciones Continuas	12	0.460	(0.030)	0.00%	0.520	0.00%	0.780	0.01%	(1.100)	-0.01%
Total de Ganancias (Pérdida) Básica por Acción Ordinaria		0.460	(0.030)	0.00%	0.520	0.00%	0.780	0.01%	(1.100)	-0.01%
Ganancias (Pérdida) Diluida por Acción:		0	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Diluida por Acción Ordinaria en Operaciones Continuas	12	0.460	(0.030)	0.00%	0.520	0.00%	0.780	0.01%	(1.100)	-0.01%
Total de Ganancias (Pérdida) Diluida por Acción Ordinaria		0.460	(0.030)	0.00%	0.520	0.00%	0.780	0.01%	(1.100)	-0.01%

Nota. Elaboración propia

Tabla 42

Análisis Horizontal – Estado de Situación Financiera Futura Consorcio Inmobiliario S.A.

				Absoluta	Relativa				Absoluta	Relativa				Absoluta	Relativa				Absoluta	Relativa
Cuenta	NOTA	2018	2019	2018-2019		2020	2019-2020		2021	2020-2021		2022	2021-2022							
Activos																				
Activos Corrientes																				
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	28,969	25,927	(3,042)	-10.50%	32,762	6,835	26.36%	11,047	(21,715)	-66.28%	7,573	(3,474)	-31.45%						
Cuentas por cobrar comerciales	5	248	258	10	4.03%	954	696	269.77%	1,242	288	30.19%	399	(843)	-67.87%						
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	11(b)	716	1,473	757	105.73%	0	(1,473)	-100.00%	2	2	0.00%	4	2	100.00%						
Otras cuentas por cobrar		70	0	(70)	-100.00%	111	111	0.00%	106	(5)	-4.50%	214	108	101.89%						
Impuestos y gastos pagados por anticipado	9(d)	0	54	54	0.00%	2	(52)	-96.30%	1,147	1,145	57250.00%	246	(901)	-78.55%						
Otros activos corrientes		0	0	0	0.00%	1	1	0.00%	0	(1)	-100.00%	0	0	0.00%						
Total Activos Corrientes		30,003	27,712	(2,291)	-7.64%	33,830	6,118	22.08%	13,544	(20,286)	-59.96%	8,436	(5,108)	-37.71%						
Activos No Corrientes																				
Inversiones en instrumentos de patrimonio	5	6,562	6,562	0	0.00%	0	(6,562)	-100.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%						
Propiedades de inversión	6	449,309	441,661	(7,648)	-1.70%	468,798	27,137	6.14%	510,575	41,777	8.91%	453,765	(56,810)	-11.13%						
Equipos diversos, neto		91	141	50	54.95%	113	(28)	-19.86%	86	(27)	-23.89%	58	(28)	-32.56%						
Total Activos No Corrientes		455,962	448,364	(7,598)	-1.67%	468,911	20,547	4.58%	510,661	41,750	8.90%	453,823	(56,838)	-11.13%						
TOTAL DE ACTIVOS		485,965	476,076	(9,889)	-2.03%	502,741	26,665	5.60%	524,205	21,464	4.27%	462,259	(61,946)	-11.82%						
Pasivos y Patrimonio																				
Pasivos Corrientes																				
Cuentas por pagar comerciales		79	85	6	7.59%	68	(17)	-20.00%	318	250	367.65%	80	(238)	-74.84%						
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	11(b)	180	159	(21)	-11.67%	166	7	4%	119	(47)	-28%	107	(12)	-10%						
Otras cuentas por pagar		677	217	(460)	-67.95%	1,807	1,590	732.72%	475	(1,332)	-73.71%	519	44	9.26%						
Total Pasivos Corrientes		936	461	(475)	-50.75%	2,041	1,580	342.73%	912	(1,129)	-55.32%	706	(206)	-22.59%						
Pasivos No Corrientes																				
Pasivos por Impuestos Diferidos	7(a)	123,587	121,968	(1,619)	-1.31%	130,925	8,957	7.34%	143,703	12,778	9.76%	127,506	(16,197)	-11.27%						
Total Pasivos No Corrientes		123,587	121,968	(1,619)	-1.31%	130,925	8,957	7.34%	143,703	12,778	9.76%	127,506	(16,197)	-11.27%						
Total Pasivos		124,523	122,429	(2,094)	-1.68%	132,966	10,537	8.61%	144,615	11,649	8.76%	128,212	(16,403)	-11.34%						
Patrimonio	8																			
Capital social		31,050	31,050	0	0.00%	31,050	0	0.00%	31,050	0	0.00%	31,050	0	0.00%						
Acciones de inversión		15,525	15,525	0	0.00%	15,525	0	0.00%	15,525	0	0.00%	15,525	0	0.00%						
Acciones comunes en tesorería		(841)	(841)	0	0.00%	(841)	0	0.00%	-841	0	0.00%	(841)	0	0.00%						
Resultados no realizados		565	565	0	0.00%	0	(565)	-100.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%						
Reserva legal		6,210	6,210	0	0.00%	6,210	0	0.00%	6,210	0	0.00%	6210	0	0.00%						
Resultados acumulados		308,933	301,138	(7,795)	-2.52%	317,831	16,693	5.54%	327,646	9,815	3.09%	282,103	(45,543)	-13.90%						
Total Patrimonio		361,442	353,647	(7,795)	-2.16%	369,775	16,128	4.56%	379,590	9,815	2.65%	334,047	(45,543)	-12.00%						
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		485,965	476,076	(9,889)	-2.03%	502,741	26,665	5.60%	524,205	21,464	4.27%	462,259	(61,946)	-11.82%						

Nota. Elaboración propia

Tabla 43

Análisis Horizontal – Estado de Resultados Futura Consorcio Inmobiliario S.A.

Cuenta	NOTA	2018	2019	Absoluta	Relativa	2020	Absoluta	Relativa	2021	Absoluta	Relativa	2022	Absoluta	Relativa
				2018-2019			2019-2020			2020-2021			2021-2022	
Ingresos de Actividades Ordinarias	6(e)	9,345	9,774	429	4.59%	10,457	683	6.99%	11,942	1,485	14.20%	12,601	659	5.52%
Costo de Ventas	6(e)	(2,244)	(2,321)	(77)	3.43%	(2,862)	(541)	23.31%	(2,873)	(11)	0.38%	(2,784)	89	-3.10%
Ganancia (Pérdida) Bruta		7,101	7,453	352	4.96%	7,595	142	1.91%	9,069	1,474	19.41%	9,817	748	8.25%
Gastos de Ventas y Distribución		(1)	0	1	-100.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%
Gastos de Administración	10	(961)	(823)	138	-14.36%	(779)	44	-5.35%	(960)	(181)	23.23%	(1,053)	(93)	9.69%
Otros Ingresos Operativos		35	3	(32)	-91.43%	0	(3)	-100.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%
Otros Gastos Operativos		(31)	(91)	(60)	193.55%	(18)	73	-80.22%	(20)	(2)	11.11%	(20)	0	0.00%
Ganancia (Pérdida) Operativa		6,143	6,542	399	6.50%	6,798	256	3.91%	8,089	1,291	18.99%	8,744	655	8.10%
Ingresos Financieros		106	202	96	90.57%	83	(119)	-58.91%	14	(69)	-83.13%	73	59	421.43%
Gastos Financieros		(7)	(8)	(1)	14.29%	(10)	(2)	25.00%	0	10	-100.00%	0	0	0.00%
Diferencias de Cambio Neto	13.1(a)(ii)	954	(597)	(1,551)	-162.58%	2,916	3,513	-588.44%	1,169	(1,747)	-59.91%	(346)	(1,515)	100.00%
Ganancias (Pérdidas) por Reclasificación de Activos Financieros a Valor Razonable con cambios en Resultados antes medidos al Costo Amortizado	6(c)	22,984	(7,718)	(30,702)	-133.58%	27,122	34,840	-451.41%	41,201	14,079	51.91%	(56,802)	(98,003)	-237.87%
Ganancia (Pérdida) antes de Impuestos		30,180	(1,579)	(31,759)	-105.23%	36,909	38,488	-2437.49%	50,473	13,564	36.75%	(48,331)	(98,804)	-195.76%
Ingreso (Gasto) por Impuesto	7(b)	(8,948)	405	9,353	-104.53%	-13,233	(13,638)	-3367.41%	(14,934)	(1,701)	12.85%	14,149	29,083	-194.74%
Ganancia (Pérdida) Neta de Operaciones Continuas		21,232	(1,174)	(22,406)	-105.53%	23,676	24,850	-2116.70%	35,539	11,863	50.11%	(34,182)	(69,721)	-196.18%
Ganancia (Pérdida) Neta del Ejercicio		21,232	(1,174)	(22,406)	-105.53%	23,676	24,850	-2116.70%	35,539	11,863	50.11%	(34,182)	(69,721)	-196.18%
Ganancias (Pérdida) por Acción:		0	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%
Ganancias (Pérdida) Básica por Acción:		0	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%
Básica por Acción Ordinaria en Operaciones Continuas	12	0.460	(0.030)	(0.490)	-106.52%	0.520	0.550	-1833.33%	0.780	0.260	50.00%	(1.100)	(1.880)	-241.03%
Total de Ganancias (Pérdida) Básica por Acción Ordinaria		0.460	(0.030)	(0.490)	-106.52%	0.520	0.550	-1833.33%	0.780	0.260	50.00%	(1.100)	(1.880)	-241.03%
Ganancias (Pérdida) Diluida por Acción:		0	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%
Diluida por Acción Ordinaria en Operaciones Continuas	12	0.460	(0.030)	(0.490)	-106.52%	0.520	0.550	-1833.33%	0.780	0.260	50.00%	(1.100)	(1.880)	-241.03%
Total de Ganancias (Pérdida) Diluida por Acción Ordinaria		0.460	(0.030)	(0.490)	-106.52%	0.520	0.550	-1833.33%	0.780	0.260	50.00%	(1.100)	(1.880)	-241.03%

Nota. Elaboración propia

Tabla 44*Análisis Vertical – Estado de Situación Financiera Inmobiliaria IDE S.A.*

Cuenta	NOTA	2018	2019	%	2020	%	2021	%	2022	%
Activos										
Activos Corrientes										
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	9,533	3,770	24.91%	3,848	24.26%	4114	25.33%	5,745	33.87%
Cuentas por cobrar comerciales		706	971	6.42%	981	6.18%	519	3.20%	496	2.92%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	6	1,170	1,164	7.69%	1,869	11.78%	2,520	15.51%	1,705	10.05%
Otras cuentas por cobrar		0	0	0.00%	9	0.06%	9	0.06%	8	0.05%
Total Activos Corrientes		11,409	5,905	39.02%	6,707	42.29%	7,162	44.09%	7,954	46.90%
Activos No Corrientes										
Propiedades de inversión	7	9,301	9,227	60.98%	9,154	57.71%	9,081	55.91%	9,007	53.10%
Total Activos No Corrientes		9,301	9,227	60.98%	9,154	57.71%	9,081	55.91%	9,007	53.10%
TOTAL DE ACTIVOS		20,710	15,132	100.00%	15,861	100.00%	16,243	100.00%	16,961	100.00%
Pasivos y Patrimonio										
Pasivos Corrientes										
Cuentas por pagar comerciales		17	7	0.05%	9	0.06%	5	0.03%	3	0.02%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	6	0	0	0.00%	50	0.32%	127	0.78%	1367	8.06%
Otras cuentas por pagar	8	1,831	330	2.18%	452	2.85%	423	2.60%	190	1.12%
Total Pasivos Corrientes		1,848	337	2.23%	511	3.22%	555	3.42%	1,560	9.20%
Pasivos No Corrientes										
Pasivos por Impuestos Diferidos	9	1,624	1,660	10.97%	1,696	10.69%	1,725	10.62%	1,714	10.11%
Total Pasivos No Corrientes		1,624	1,660	10.97%	1,696	10.69%	1,725	10.62%	1,714	10.11%
Total Pasivos		3,472	1,997	13.20%	2,207	13.91%	2,280	14.04%	3,274	19.30%
Patrimonio	10									
Capital social		9,024	9,024	59.64%	9,024	56.89%	9,024	55.56%	9,024	53.20%
Acciones de inversión		3,081	3,081	20.36%	3,081	19.43%	3,081	18.97%	3,081	18.17%
Otras reservas de capital		184	269	1.78%	397	2.50%	564	3.47%	716	4.22%
Resultados acumulados		4,949	761	5.03%	1,152	7.26%	1,294	7.97%	866	5.11%
Total Patrimonio		17,238	13,135	86.80%	13,654	86.09%	13,963	85.96%	13,687	80.70%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		20,710	15,132	100.00%	15,861	100.00%	16,243	100.00%	16,961	100.00%

Nota. Elaboración propia

Tabla 45*Análisis Vertical – Estado de Resultados Inmobiliaria IDE S.A.*

Cuenta	NOTA	2018	2019	%	2020	%	2021	%	2022	%
Ingresos de Actividades Ordinarias		1,552	1,578	100.00%	1,654	100.00%	1,834	100.00%	1,806	100.00%
Costo de Ventas		0	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Ganancia (Pérdida) Bruta		1,552	1,578	100.00%	1,654	100.00%	1,834	100.00%	1,806	100.00%
Gastos de Administración	11	(448)	(259)	-16.41%	(259)	-15.66%	(265)	-14.45%	(260)	-14.40%
Otros Ingresos Operativos		5,709	0	0.00%	24	1.45%	0	0.00%	82	4.54%
Otros Gastos Operativos		0	0	0.00%	(24)	-1.45%	0	0.00%	(83)	-4.60%
Ganancia (Pérdida) Operativa		6,813	1,319	83.59%	1,395	84.34%	1,569	85.55%	1,545	85.55%
Ingresos Financieros		59	59	3.74%	59	3.57%	39	2.13%	0	0.00%
Diferencias de Cambio Neto		140	(181)	-11.47%	359	21.70%	422	23.01%	(185)	-10.24%
Ganancia (Pérdida) antes de Impuestos		7,012	1,197	75.86%	1,813	109.61%	2,030	110.69%	1,360	75.30%
Ingreso (Gasto) por Impuesto	12	(2,063)	(351)	-22.24%	-533	-32.22%	(592)	-32.28%	(398)	-22.04%
Ganancia (Pérdida) Neta de Operaciones Continuas		4,949	846	53.61%	1,280	77.39%	1,438	78.41%	962	53.27%
Ganancia (Pérdida) Neta del Ejercicio		4,949	846	53.61%	1,280	77.39%	1,438	78.41%	962	53.27%
Ganancias (Pérdida) por Acción:		0	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Ganancias (Pérdida) Básica por Acción:		0	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Básica por Acción Ordinaria en Operaciones Continuas	13	0.409	0.070	0.00%	0.106	0.01%	0.119	0.01%	0.079	0.00%
Total de Ganancias (Pérdida) Básica por Acción Ordinaria		0.409	0.070	0.00%	0.520	0.03%	0.119	0.01%	0.079	0.00%
Ganancias (Pérdida) Diluida por Acción:		0	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Diluida por Acción Ordinaria en Operaciones Continuas	13	0.409	0.070	0.00%	0.106	0.01%	0.119	0.01%	0.079	0.00%
Total de Ganancias (Pérdida) Diluida por Acción Ordinaria		0.409	0.070	0.00%	0.520	0.03%	0.119	0.01%	0.079	0.00%

Nota. Elaboración propia

Tabla 46

Análisis Horizontal – Estado de Situación Financiera Inmobiliaria IDE S.A.

				Absoluta	Relativa		Absoluta	Relativa		Absoluta	Relativa		Absoluta	Relativa
Cuenta	NOTA	2018	2019	2018-2019		2020	2019-2020		2021	2020-2021		2022	2021-2022	
Activos														
Activos Corrientes														
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	9,533	3,770	(5,763)	-60.45%	3,848	78	2.07%	4,114	266	6.91%	5,745	1,631	39.65%
Cuentas por cobrar comerciales		706	971	265	37.54%	981	10	1.03%	519	(462)	-47.09%	496	(23)	-4.43%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	6	1,170	1,164	(6)	-0.51%	1,869	705	60.57%	2,520	651	34.83%	1,705	(815)	-32.34%
Otras cuentas por cobrar		0	0	0	0.00%	9	9	0.00%	9	0	0.00%	8	(1)	-11.11%
Total Activos Corrientes		11,409	5,905	(5,504)	-48.24%	6,707	802	13.58%	7,162	455	6.78%	7,954	792	11.06%
Activos No Corrientes														
Propiedades de inversión	7	9,301	9,227	(74)	-0.80%	9,154	(73)	-0.79%	9,081	(73)	-0.80%	9,007	(74)	-1.64%
Total Activos No Corrientes		9,301	9,227	(74)	-0.80%	9,154	(73)	-0.79%	9,081	(73)	-0.80%	9,007	(74)	-0.81%
TOTAL DE ACTIVOS		20,710	15,132	(5,578)	-26.93%	15,861	729	4.82%	16,243	382	2.41%	16,961	718	4.42%
Pasivos y Patrimonio														
Pasivos Corrientes														
Cuentas por pagar comerciales		17	7	(10)	-58.82%	9	2	28.57%	5	(4)	-44.44%	3	(2)	-40.00%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	6	0	0	0	0.00%	50	50	0%	127	77	154%	1367	1,240	976%
Otras cuentas por pagar	8	1,831	330	(1,501)	-81.98%	452	122	36.97%	423	(29)	-6.42%	190	(233)	-55.08%
Total Pasivos Corrientes		1,848	337	(1,511)	-81.76%	511	174	51.63%	555	44	8.61%	1,560	1,005	181.08%
Pasivos No Corrientes														
Pasivos por Impuestos Diferidos	9	1,624	1,660	36	2.22%	1,696	36	2.17%	1,725	29	1.71%	1,714	(11)	-0.64%
Total Pasivos No Corrientes		1,624	1,660	36	2.22%	1,696	36	2.17%	1,725	29	1.71%	1,714	(11)	-0.64%
Total Pasivos		3,472	1,997	(1,475)	-42.48%	2,207	210	10.52%	2,280	73	3.31%	3,274	994	43.60%
Patrimonio	10													
Capital social		9,024	9,024	0	0.00%	9,024	0	0.00%	9,024	0	0.00%	9,024	0	0.00%
Acciones de inversión		3,081	3,081	0	0.00%	3,081	0	0.00%	3,081	0	0.00%	3,081	0	0.00%
Otras reservas de capital		184	269	85	46.20%	397	128	47.58%	564	167	42.07%	716	152	26.95%
Resultados acumulados		4,949	761	(4,188)	-84.62%	1,152	391	51.38%	1,294	142	12.33%	866	(428)	-33.08%
Total Patrimonio		17,238	13,135	(4,103)	-23.80%	13,654	519	3.95%	13,963	309	2.26%	13,687	(276)	-1.98%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		20,710	15,132	(5,578)	-26.93%	15,861	729	4.82%	16,243	382	2.41%	16,961	718	4.42%

Nota. Elaboración propia

Tabla 47*Análisis Horizontal – Estado de Resultados Inmobiliaria IDE S.A.*

				Absoluta	Relativa				Absoluta	Relativa				Absoluta	Relativa
Cuenta	NOTA	2018	2019	2018-2019		2020	2019-2020		2021	2020-2021		2022	2021-2022		
Ingresos de Actividades Ordinarias		1,552	1,578	26	1.68%	1,654	76	4.82%	1,834	180	10.88%	1,806	(28)	-1.53%	
Costo de Ventas		0	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%	
Ganancia (Pérdida) Bruta		1,552	1,578	26	1.68%	1,654	76	4.82%	1,834	180	10.88%	1,806	(28)	-1.53%	
Gastos de Administración	11	(448)	(259)	189	-42.19%	(259)	0	0.00%	(265)	(6)	2.32%	(260)	5	-1.89%	
Otros Ingresos Operativos		5,709	0	(5,709)	-100.00%	24	24	0.00%	0	(24)	0.00%	82	82	0.00%	
Otros Gastos Operativos		0	0	0	0.00%	(24)	(24)	0.00%	0	24	-100.00%	(83)	(83)	0.00%	
Ganancia (Pérdida) Operativa		6,813	1,319	(5,494)	-80.64%	1,395	76	5.76%	1,569	174	12.47%	1,545	(24)	-1.53%	
Ingresos Financieros		59	59	0	0.00%	59	0	0.00%	39	(20)	-33.90%	0	(39)	-100.00%	
Diferencias de Cambio Neto		140	(181)	(321)	-229.29%	359	540	-298.34%	422	63	17.55%	(185)	(607)	100.00%	
Ganancia (Pérdida) antes de Impuestos		7,012	1,197	(5,815)	-82.93%	1,813	616	51.46%	2,030	217	11.97%	1,360	(670)	-33.00%	
Ingreso (Gasto) por Impuesto	12	(2,063)	(351)	1,712	-82.99%	(533)	(182)	51.85%	(592)	(59)	11.07%	(398)	194	-32.77%	
Ganancia (Pérdida) Neta de Operaciones Continuas		4,949	846	(4,103)	-82.91%	1,280	434	51.30%	1,438	158	12.34%	962	(476)	-33.10%	
Ganancia (Pérdida) Neta del Ejercicio		4,949	846	(4,103)	-82.91%	1,280	434	51.30%	1,438	158	12.34%	962	(476)	-33.10%	
Ganancias (Pérdida) por Acción:		0	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%	
Ganancias (Pérdida) Básica por Acción:		0	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%	
Básica por Acción Ordinaria en Operaciones Continuas	13	0.409	0.070	(0.339)	-82.89%	0.106	0.036	51.43%	0.119	0.013	12.26%	0.079	(0.040)	-33.61%	
Total de Ganancias (Pérdida) Básica por Acción Ordinaria		0.409	0.070	(0.339)	-82.89%	0.106	0.036	51.43%	0.119	0.013	12.26%	0.079	(0.040)	-33.61%	
Ganancias (Pérdida) Diluida por Acción:		0	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%	
Diluida por Acción Ordinaria en Operaciones Continuas	13	0.460	(0.030)	(0.490)	-106.52%	0.106	0.136	-453.33%	0.119	0.013	12.26%	0.079	(0.040)	-33.61%	
Total de Ganancias (Pérdida) Diluida por Acción Ordinaria		0.460	(0.030)	(0.490)	-106.52%	0.106	0.136	-453.33%	0.119	0.013	12.26%	0.079	(0.040)	-33.61%	

Nota. Elaboración propia

Tabla 48

Análisis Vertical – Estado de Situación Financiera Inmobiliaria SIC S.A.

Cuenta	NOTA	2018	2019	%	2020	%	2021	%	2022	%
Activos										
Activos Corrientes										
Efectivo y equivalentes de efectivo	2.2(c) y 4	0	8	0.00%	5,102	1.97%	5,164	2.04%	6,972	2.78%
Cuentas por cobrar comerciales	2.2(a)(i) y 5	0	408	0.16%	252	0.10%	105	0.04%	436	0.17%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	2.2(a)(i) y 10(b)	0	1,543	0.62%	1,490	0.58%	963	0.38%	854	0.34%
Otras cuentas por cobrar	2.2(a)(i) y 6	0	0	0.00%	1,663	0.64%	1692	0.67%	1082	0.43%
Impuestos y gastos pagados por anticipado		0	0	0.00%	0	0.00%	2	0.00%	4	0.00%
Activo por impuesto a las ganancias	2.2(h) y 7	0	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	455	0.18%
Otros Activos Corrientes	2.2(a)(i) y 8	0	0	0.00%	1,081	0.42%	245	0.10%	85	0.03%
Total Activos Corrientes		0	1,959	0.78%	9,588	3.70%	8,171	3.23%	9,888	3.94%
Activos No Corrientes										
Activos Intangibles		0	0	0.00%	8	0.00%	5	0.00%	3	0.00%
Propiedades de inversión	2.2(d) y 9	0	247,578	98.88%	248,606	95.98%	244,186	96.51%	240,180	95.72%
Propiedades, planta y equipo, neto	2.2(d) y 9	0	833	0.33%	811	0.31%	646	0.26%	846	0.34%
Total Activos No Corrientes		0	248,411	99.22%	249,425	96.30%	244,837	96.77%	241,029	96.06%
TOTAL DE ACTIVOS		0	250,370	100.00%	259,013	100.00%	253,008	100.00%	250,917	100.00%
Pasivos y Patrimonio										
Pasivos Corrientes										
Cuentas por pagar comerciales	2.2(a)(ii)	0	37	0.01%	695	0.27%	412	0.16%	853	0.34%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	2.2(a)(ii) y 10(b)	0	5,401	2.16%	11,795	4.55%	4600	1.82%	972	0.39%
Ingresos diferidos	2.2(g.1) y 1(d)	0	4,221	1.69%	4,204	1.62%	4223	1.67%	4253	1.69%
Otras cuentas por pagar	2.2(a)(ii)	0	69	0.03%	137	0.05%	20	0.01%	185	0.07%
Total Pasivos Corrientes		0	9,728	3.89%	16,831	6.50%	9,255	3.66%	6,263	2.50%
Pasivos No Corrientes										
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	2.2(a)(ii) y 10(b)	0	0	0.00%	716	0.28%	885	0.35%	1,069	0.43%
Ingresos diferidos	2.2(g.1) y 1(d)	0	130,551	52.14%	126,122	48.69%	122,282	48.33%	118,441	47.20%
Pasivo diferido por impuesto a las ganancias, neto	2.2(h) y 11	0	19,285	7.70%	20,160	7.78%	21,275	8.41%	21,752	8.67%
Total Pasivos No Corrientes		0	149,836	59.85%	146,998	56.75%	144,442	57.09%	141,262	56.30%
Total Pasivos		0	159,564	63.73%	163,829	63.25%	153,697	60.75%	147,525	58.79%
Patrimonio	12									
Capital social		0	93,292	37.26%	93,292	36.02%	93,292	36.87%	93,292	37.18%
Primas de emisión		0	(499)	-0.20%	(499)	-0.19%	-499	-0.20%	-499	-0.20%
Reserva legal		0	0	0.00%	0	0.00%	438	0.17%	851	0.34%
Resultados acumulados		0	(1,987)	-0.79%	2,391	0.92%	6080	2.40%	9748	3.88%
Total Patrimonio		0	90,806	36.27%	95,184	36.75%	99,311	39.25%	103,392	41.21%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		0	250,370	100.00%	259,013	100.00%	253,008	100.00%	250,917	100.00%

Nota. Elaboración propia

Tabla 49*Análisis Vertical – Estado de Resultados Inmobiliaria SIC S.A.*

Cuenta	NOTA	2018	2019	%	2020	%	2021	%	2022	%
Ingresos de Actividades Ordinarias	13	0	1,990	100.00%	16,793	100.00%	17,979	100.00%	19,056	100.00%
Costo de Ventas	12	0	(903)	-45.38%	(10,747)	-64.00%	(11,871)	-66.03%	(12,890)	-67.64%
Ganancia (Pérdida) Bruta		0	1,087	54.62%	6,046	36.00%	6,108	33.97%	6,166	32.36%
Gastos de Administración	1(d)	0	(3,997)	-200.85%	(384)	-2.29%	(890)	-4.95%	(1,284)	-6.74%
Otros Ingresos Operativos		0	0	0.00%	0	0.00%	84	0.47%	98	0.51%
Otros Gastos Operativos		0	0	0.00%	0	0.00%	(24)	-0.13%	(32)	-0.17%
Ganancia (Pérdida) Operativa		0	(2,910)	-146.23%	5,662	33.72%	5,278	29.36%	4,948	25.97%
Ingresos Financieros		0	0	0.00%	7	0.04%	13	0.07%	276	1.45%
Gastos Financieros		0	(4)	-0.20%	(103)	-0.61%	(45)	-0.25%	(60)	-0.31%
Diferencias de Cambio Neto	3	0	0	0.00%	4	0.02%	17	0.09%	(8)	-0.04%
Ganancia (Pérdida) antes de Impuestos		0	(2,914)	-146.43%	5,570	33.17%	5,263	29.27%	5,156	27.06%
Ingreso (Gasto) por Impuesto	9(b)y(c)	0	927	46.58%	-1,192	-7.10%	(1,136)	-6.32%	(1,075)	-5.64%
Ganancia (Pérdida) Neta de Operaciones Continuas		0	(1,987)	-99.85%	4,378	26.07%	4,127	22.95%	4,081	21.42%
Ganancia (Pérdida) Neta del Ejercicio		0	(1,987)	-99.85%	4,378	26.07%	4,127	22.95%	4,081	21.42%
Ganancias (Pérdida) por Acción:		0	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Ganancias (Pérdida) Básica por Acción:	10(b)	0	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Básica por Acción Ordinaria en Operaciones Continuas		0.000	0.000	0.00%	0.000	0.00%	0.044	0.00%	0.044	0.00%
Total de Ganancias (Pérdida) Básica por Acción Ordinaria		0.000	0.000	0.00%	0.000	0.00%	0.044	0.00%	0.044	0.00%
Ganancias (Pérdida) Diluida por Acción:		0	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Diluida por Acción Ordinaria en Operaciones Continuas		0.000	0.000	0.00%	0.000	0.00%	0.000	0.00%	0.000	0.00%
Total de Ganancias (Pérdida) Diluida por Acción Ordinaria		0.000	0.000	0.00%	0.000	0.00%	0.000	0.00%	0.000	0.00%

Nota. Elaboración propia

Tabla 50

Análisis Horizontal – Estado de Situación Financiera Inmobiliaria SIC S.A.

Cuenta	NOTA	2018	2019	Absoluta	Relativa	2020	Absoluta	Relativa	2021	Absoluta	Relativa	2022	Absoluta	Relativa
				2018-2019			2019-2020			2020-2021			2021-2022	
Activos														
Activos Corrientes														
Efectivo y equivalentes de efectivo	2.2(c) y 4	0	8	8	0.00%	5,102	5,094	63675.00%	5,164	62	1.22%	6,972	1,808	35.01%
Cuentas por cobrar comerciales	2.2(a)(i) y 5	0	408	408	0.00%	252	(156)	-38.24%	105	(147)	-58.33%	436	331	315.24%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	2.2(a)(i) y 10(b)	0	1,543	1,543	0.00%	1,490	(53)	-3.43%	963	(527)	0.00%	854	(109)	-11.32%
Otras cuentas por cobrar	2.2(a)(i) y 6	0	0	0	0.00%	1,663	1,663	0.00%	1692	29	1.74%	1082	(610)	-36.05%
Impuestos y gastos pagados por anticipado		0	0	0	0.00%	0	0	0.00%	2	2	0.00%	4	2	100.00%
Activo por impuesto a las ganancias	2.2(h) y 7	0	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%	455	455	0.00%
Otros Activos Corrientes	2.2(a)(i) y 8	0	0	0	0.00%	1,081	1,081	0.00%	245	(836)	-77.34%	85	(160)	0.00%
Total Activos Corrientes		0	1,959	1,959	0.00%	9,588	7,629	389.43%	8,171	(1,417)	-14.78%	9,888	1,717	21.01%
Activos No Corrientes														
Activos Intangibles		0	0	0	0.00%	8	8	0.00%	5	(3)	37.50%	3	(2)	-40.00%
Propiedades de inversión	2.2(d) y 9	0	247,578	247,578	0.00%	248,606	1,028	0.42%	244,186	(4,420)	-1.78%	240,180	(4,006)	-1.64%
Propiedades, planta y equipo, neto	2.2(d) y 9	0	833	833	0.00%	811	(22)	-2.64%	646	(165)	-20.35%	846	200	30.96%
Total Activos No Corrientes		0	248,411	248,411	0.00%	249,425	1,014	0.41%	244,837	(4,588)	-1.84%	241,029	(3,808)	-1.56%
TOTAL DE ACTIVOS		0	250,370	250,370	0.00%	259,013	8,643	3.45%	253,008	(6,005)	-2.32%	250,917	(2,091)	-0.83%
Pasivos y Patrimonio														
Pasivos Corrientes														
Cuentas por pagar comerciales	2.2(a)(ii)	0	37	37	0.00%	695	658	1778.38%	412	(283)	-40.72%	853	441	107.04%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	2.2(a)(ii) y 10(b)	0	5,401	5,401	0.00%	11,795	6,394	118%	4600	(7,195)	-61%	972	(3,628)	-79%
Ingresos diferidos	2.2(g.1) y 1(d)	0	4,221	4,221	0.00%	4,204	(17)	0%	4223	19	0%	4253	30	1%
Otras cuentas por pagar	2.2(a)(ii)	0	69	69	0.00%	137	68	98.55%	20	(117)	-85.40%	185	165	825.00%
Total Pasivos Corrientes		0	9,728	9,728	0.00%	16,831	7,103	73.02%	9,255	(7,576)	-45.01%	6,263	(2,992)	-32.33%
Pasivos No Corrientes														
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	2.2(a)(ii) y 10(b)	0	0	0	0.00%	716	716	0.00%	885	169	23.60%	1,069	184	20.79%
Ingresos diferidos	2.2(g.1) y 1(d)	0	130,551	130,551	0.00%	126,122	(4,429)	-3.39%	122,282	(3,840)	-3.04%	118,441	(3,841)	-3.14%
Pasivo diferido por impuesto a las ganancias, neto	2.2(h) y 11	0	19,285	19,285	0.00%	20,160	875	4.54%	21,275	1,115	5.53%	21,752	477	2.24%
Total Pasivos No Corrientes		0	149,836	149,836	0.00%	146,998	(2,838)	-1.89%	144,442	(2,556)	-1.74%	141,262	(3,180)	-2.20%
Total Pasivos		0	159,564	159,564	0.00%	163,829	4,265	2.67%	153,697	(10,132)	-6.18%	147,525	(6,172)	-4.02%
Patrimonio	12													
Capital social		0	93,292	93,292	0.00%	93,292	0	0.00%	93,292	0	0.00%	93,292	0	0.00%
Primas de emisión		0	(499)	(499)	0.00%	(499)	0	0.00%	-499	0	0.00%	-499	0	0.00%
Reserva legal		0	0	0	0.00%	0	0	0.00%	438	438	0.00%	851	413	94.29%
Resultados acumulados		0	(1,987)	(1,987)	0.00%	2,391	4,378	-220.33%	6080	3,689	154.29%	9748	3,668	60.33%
Total Patrimonio		0	90,806	90,806	0.00%	95,184	4,378	4.82%	99,311	4,127	4.34%	103,392	4,081	4.11%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		0	250,370	250,370	0.00%	259,013	8,643	3.45%	253,008	(6,005)	-2.32%	250,917	(2,091)	-0.83%

Nota. Elaboración propia

Tabla 51*Análisis Horizontal – Estado de Resultados Inmobiliaria SIC S.A.*

				Absoluta	Relativa		Absoluta	Relativa		Absoluta	Relativa		Absoluta	Relativa
Cuenta	NOTA	2018	2019	2018-2019		2020	2019-2020		2021	2020-2021		2022	2021-2022	
Ingresos de Actividades Ordinarias	13	0	1,990	1,990	0.00%	16,793	14,803	743.87%	17,979	1,186	7.06%	19,056	1,077	5.99%
Costo de Ventas	12	0	(903)	(903)	0.00%	(10,747)	(9,844)	1090.14%	(11,871)	(1,124)	10.46%	(12,890)	(1,019)	8.58%
Ganancia (Pérdida) Bruta		0	1,087	1,087	0.00%	6,046	4,959	456.21%	6,108	62	1.03%	6,166	58	0.95%
Gastos de Administración	1(d)	0	(3,997)	(3,997)	0.00%	(384)	3,613	-90.39%	(890)	(506)	131.77%	(1,284)	(394)	44.27%
Otros Ingresos Operativos		0	0	0	0.00%	0	0	0.00%	84	84	0.00%	98	14	16.67%
Otros Gastos Operativos		0	0	0	0.00%	0	0	0.00%	(24)	(24)	0.00%	(32)	(8)	33.33%
Ganancia (Pérdida) Operativa		0	(2,910)	(2,910)	0.00%	5,662	8,572	-294.57%	5,278	(384)	-6.78%	4,948	(330)	-6.25%
Ingresos Financieros		0	0	0	0.00%	7	7	0.00%	13	6	85.71%	276	263	2023.08%
Gastos Financieros		0	(4)	(4)	0.00%	(103)	(99)	2475.00%	(45)	58	-56.31%	(60)	(15)	33.33%
Diferencias de Cambio Neto	3	0	0	0	0.00%	4	4	0.00%	17	13	325.00%	(8)	(25)	-147.06%
Ganancia (Pérdida) antes de Impuestos		0	(2,914)	(2,914)	0.00%	5,570	8,484	-291.15%	5,263	(307)	-5.51%	5,156	(107)	-2.03%
Ingreso (Gasto) por Impuesto	9(b)y(c)	0	927	927	0.00%	-1,192	(2,119)	-228.59%	(1,136)	56	-4.70%	(1,075)	61	-5.37%
Ganancia (Pérdida) Neta de Operaciones Continuas		0	(1,987)	(1,987)	0.00%	4,378	6,365	-320.33%	4,127	(251)	-5.73%	4,081	(46)	-1.11%
Ganancia (Pérdida) Neta del Ejercicio		0	(1,987)	(1,987)	0.00%	4,378	6,365	-320.33%	4,127	(251)	-5.73%	4,081	(46)	-1.11%
Ganancias (Pérdida) por Acción:		0	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%
Ganancias (Pérdida) Básica por Acción:	10(b)	0	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%
Básica por Acción Ordinaria en Operaciones Continuas		0.000	0.000	0.000	0.00%	0.000	0.000	0.00%	0.044	0.044	0.00%	0.044	0.000	0.00%
Total de Ganancias (Pérdida) Básica por Acción Ordinaria		0.000	0.000	0.000	0.00%	0.000	0.000	0.00%	0.044	0.044	0.00%	0.044	0.000	0.00%
Ganancias (Pérdida) Diluida por Acción:		0	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%
Diluida por Acción Ordinaria en Operaciones Continuas		0.000	0.000	0.000	0.00%	0.000	0.000	0.00%	0.000	0.000	0.00%	0.000	0.000	0.00%
Total de Ganancias (Pérdida) Diluida por Acción Ordinaria		0.000	0.000	0.000	0.00%	0.000	0.000	0.00%	0.000	0.000	0.00%	0.000	0.000	0.00%

Nota. Elaboración propia

Validación de Instrumentos

Figura 30

Validación de Instrumento Experto N°1 – Variable: Ingresos ordinarios

Título: Ingresos ordinarios y su incidencia en la rentabilidad en empresas inmobiliarias auditadas

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE:

"INGRESOS ORDINARIOS"

EMPRESAS	AÑOS	Ventas	Cuentas por cobrar	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ²		Sugerencias
				Si	No	Si	No	Si	No	
FUTURA CONSORCIO INMOBILIARIO S.A.	2019	Ventas Total de Activo	Ventas Promedio cuentas por cobrar	X		X		X		/
FUTURA CONSORCIO INMOBILIARIO S.A.	2020									
FUTURA CONSORCIO INMOBILIARIO S.A.	2021									
FUTURA CONSORCIO INMOBILIARIO S.A.	2022									
INMOBILIARIA IDE S.A.	2019	Ventas Total de Activo	Ventas Promedio cuentas por cobrar	X		X		X		/
INMOBILIARIA IDE S.A.	2020									
INMOBILIARIA IDE S.A.	2021									
INMOBILIARIA IDE S.A.	2022									
INMOBILIARIA SIC S.A.	2019	Ventas Total de Activo	Ventas Promedio cuentas por cobrar	X		X		X		/
INMOBILIARIA SIC S.A.	2020									
INMOBILIARIA SIC S.A.	2021									
INMOBILIARIA SIC S.A.	2022									
CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.	2019	Ventas Total de Activo	Ventas Promedio cuentas por cobrar	X		X		X		/
CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.	2020									
CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.	2021									
CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.	2022									

Observaciones: N/A

Opinión de aplicabilidad: Aplicable [☒] No aplicable [☐]

Apellidos y nombres del juez validador: Christian Pacheco Roberto Javier DNI: 07289646

Especialidad del validador: Contador Auditor

1. Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

2. Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica.

3. Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo.

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

19 de abril del 2024



Firma del experto informante

Figura 31

Validación de Instrumento Experto N°1 – Variable: Rentabilidad

Título: Ingresos ordinarios y su incidencia en la rentabilidad en empresas inmobiliarias auditadas

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE:

“RENTABILIDAD”

EMPRESAS	AÑOS	Rentabilidad económica	Rentabilidad financiera	Margen Bruto (MB)	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Sugerencias
					Si	No	Si	No	Si	No	
FUTURA CONSORCIO INMOBILIARIO S.A.	2019	Utilidad operativa Total de Activo	Utilidad neta Total de Patrimonio	Utilidad bruta Ventas netas	X		X		X		/
FUTURA CONSORCIO INMOBILIARIO S.A.	2020										
FUTURA CONSORCIO INMOBILIARIO S.A.	2021										
FUTURA CONSORCIO INMOBILIARIO S.A.	2022										
INMOBILIARIA IDE S.A.	2019	Utilidad operativa Total de Activo	Utilidad neta Total de Patrimonio	Utilidad bruta Ventas netas	X		X		X		/
INMOBILIARIA IDE S.A.	2020										
INMOBILIARIA IDE S.A.	2021										
INMOBILIARIA IDE S.A.	2022										
INMOBILIARIA SIC S.A.	2019	Utilidad operativa Total de Activo	Utilidad neta Total de Patrimonio	Utilidad bruta Ventas netas	X		X		X		/
INMOBILIARIA SIC S.A.	2020										
INMOBILIARIA SIC S.A.	2021										
INMOBILIARIA SIC S.A.	2022										
CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.	2019	Utilidad operativa Total de Activo	Utilidad neta Total de Patrimonio	Utilidad bruta Ventas netas	X		X		X		/
CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.	2020										
CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.	2021										
CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.	2022										

Observaciones: N/A

Opinión de aplicabilidad: Aplicable [X] No aplicable []

Apellidos y nombres del juez validador: Castello Paredes Roberto Javier

DNI: 07259646

Especialidad del validador: Contador, Auditor

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

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

19 de Abul del 2024

Firma del experto informante

Figura 32

Validación de Instrumento Experto N°2 – Variable: Ingresos ordinarios

Título: Ingresos ordinarios y su incidencia en la rentabilidad en empresas inmobiliarias auditadas

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE:

“INGRESOS ORDINARIOS”

EMPRESAS	AÑOS	Ventas	Cuentas por cobrar	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ²		Sugerencias
				Si	No	Si	No	Si	No	
FUTURA CONSORCIO INMOBILIARIO S.A.	2019	Ventas Total de Activo	Ventas Promedio cuentas por cobrar	X		X		X		
FUTURA CONSORCIO INMOBILIARIO S.A.	2020									
FUTURA CONSORCIO INMOBILIARIO S.A.	2021									
FUTURA CONSORCIO INMOBILIARIO S.A.	2022									
INMOBILIARIA IDE S.A.	2019	Ventas Total de Activo	Ventas Promedio cuentas por cobrar	X		X		X		
INMOBILIARIA IDE S.A.	2020									
INMOBILIARIA IDE S.A.	2021									
INMOBILIARIA IDE S.A.	2022									
INMOBILIARIA SIC S.A.	2019	Ventas Total de Activo	Ventas Promedio cuentas por cobrar	X				X		
INMOBILIARIA SIC S.A.	2020									
INMOBILIARIA SIC S.A.	2021									
INMOBILIARIA SIC S.A.	2022									
CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.	2019	Ventas Total de Activo	Ventas Promedio cuentas por cobrar	X		X		X		
CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.	2020									
CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.	2021									
CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.	2022									

Observaciones:

Opinión de aplicabilidad: Aplicable | ☒ |No aplicable | ☐ |

Apellidos y nombres del juez validador:

Ortiz Buena, J. Luis

DNI: 06033571

Especialidad del validador:

FINANZAS

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

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

Lima, 20 de Julio del 2024

Firma del experto informante

Figura 33

Validación de Instrumento Experto N°2 – Variable: Rentabilidad

Título: Ingresos ordinarios y su incidencia en la rentabilidad en empresas inmobiliarias auditadas

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE:

"RENTABILIDAD"

EMPRESAS	AÑOS	Rentabilidad económica	Rentabilidad financiera	Margen Bruto (MB)	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Sugerencias
					Si	No	Si	No	Si	No	
FUTURA CONSORCIO INMOBILIARIO S.A.	2019	Utilidad operativa Total de Activo	Utilidad neta Total de Patrimonio	Utilidad bruta Ventas netas	X	✓	X		X		
FUTURA CONSORCIO INMOBILIARIO S.A.	2020										
FUTURA CONSORCIO INMOBILIARIO S.A.	2021										
FUTURA CONSORCIO INMOBILIARIO S.A.	2022										
INMOBILIARIA IDE S.A.	2019	Utilidad operativa Total de Activo	Utilidad neta Total de Patrimonio	Utilidad bruta Ventas netas	X		X		X		
INMOBILIARIA IDE S.A.	2020										
INMOBILIARIA IDE S.A.	2021										
INMOBILIARIA IDE S.A.	2022										
INMOBILIARIA SIC S.A.	2019	Utilidad operativa Total de Activo	Utilidad neta Total de Patrimonio	Utilidad bruta Ventas netas	X		X		X		
INMOBILIARIA SIC S.A.	2020										
INMOBILIARIA SIC S.A.	2021										
INMOBILIARIA SIC S.A.	2022										
CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.	2019	Utilidad operativa Total de Activo	Utilidad neta Total de Patrimonio	Utilidad bruta Ventas netas	X		X		X		
CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.	2020										
CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.	2021										
CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.	2022										

Observaciones:

Opinión de aplicabilidad:

Aplicable [X]

No aplicable []

Apellidos y nombres del juez validador:

Ortiz Burga, Arturo

DNI:

06033571

Especialidad del validador:

FINANZAS

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

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

Lima, 20 de abril del 2024

[Firma]

Firma del experto informante

Figura 34

Validación de Instrumento Experto N°3 – Variable: Ingresos ordinarios

Título: Ingresos ordinarios y su incidencia en la rentabilidad en empresas inmobiliarias auditadas

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE:
"INGRESOS ORDINARIOS"

EMPRESAS	AÑOS	Ventas	Cuentas por cobrar	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ²		Sugerencias
				Si	No	Si	No	Si	No	
FUTURA CONSORCIO INMOBILIARIO S.A.	2019	Ventas Total de Activo	Ventas Promedio cuentas por cobrar	X		X		X		
FUTURA CONSORCIO INMOBILIARIO S.A.	2020									
FUTURA CONSORCIO INMOBILIARIO S.A.	2021									
FUTURA CONSORCIO INMOBILIARIO S.A.	2022									
INMOBILIARIA IDE S.A.	2019	Ventas Total de Activo	Ventas Promedio cuentas por cobrar	X		X		X		
INMOBILIARIA IDE S.A.	2020									
INMOBILIARIA IDE S.A.	2021									
INMOBILIARIA IDE S.A.	2022									
INMOBILIARIA SIC S.A.	2019	Ventas Total de Activo	Ventas Promedio cuentas por cobrar	X		X		X		
INMOBILIARIA SIC S.A.	2020									
INMOBILIARIA SIC S.A.	2021									
INMOBILIARIA SIC S.A.	2022									
CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.	2019	Ventas Total de Activo	Ventas Promedio cuentas por cobrar	X		X		X		
CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.	2020									
CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.	2021									
CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.	2022									

Observaciones:

Opinión de aplicabilidad: Aplicable [X] No aplicable []

Apellidos y nombres del juez validador: SANCHEZ BARRAZA, Bernardo Javier DNI: 09594228Especialidad del validador: Contador Público y Doctor en Ciencias Contables

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

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

19 de Abril del 2024



Firma del experto informante

Figura 35

Validación de Instrumento Experto N°3 – Variable: Rentabilidad

Título: Ingresos ordinarios y su incidencia en la rentabilidad en empresas inmobiliarias auditadas

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE:

"RENTABILIDAD"

EMPRESAS	AÑOS	Rentabilidad económica	Rentabilidad financiera	Margen Bruto (MB)	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ²		Sugerencias
					Si	No	Si	No	Si	No	
FUTURA CONSORCIO INMOBILIARIO S.A.	2019	Utilidad operativa Total de Activo	Utilidad neta Total de Patrimonio	Utilidad bruta Ventas netas	X		X		X		
FUTURA CONSORCIO INMOBILIARIO S.A.	2020										
FUTURA CONSORCIO INMOBILIARIO S.A.	2021										
FUTURA CONSORCIO INMOBILIARIO S.A.	2022										
INMOBILIARIA IDE S.A.	2019	Utilidad operativa Total de Activo	Utilidad neta Total de Patrimonio	Utilidad bruta Ventas netas	X		X		X		
INMOBILIARIA IDE S.A.	2020										
INMOBILIARIA IDE S.A.	2021										
INMOBILIARIA IDE S.A.	2022										
INMOBILIARIA SIC S.A.	2019	Utilidad operativa Total de Activo	Utilidad neta Total de Patrimonio	Utilidad bruta Ventas netas	X		X		X		
INMOBILIARIA SIC S.A.	2020										
INMOBILIARIA SIC S.A.	2021										
INMOBILIARIA SIC S.A.	2022										
CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.	2019	Utilidad operativa Total de Activo	Utilidad neta Total de Patrimonio	Utilidad bruta Ventas netas	X		X		X		
CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.	2020										
CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.	2021										
CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.	2022										

Observaciones:

Opinión de aplicabilidad:

Aplicable [X]

No aplicable []

Apellidos y nombres del juez validador: SANCHEZ BARRAZA, Bernardo Javier

DNI: 09594228

Especialidad del validador: Contador Público y Doctor en Ciencias Contables

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

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

19 de Abril del 2024



Firma del experto informante