

**UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMÉRICAS**



**ESCUELA DE CONTABILIDAD Y FINANZAS**

**TESIS**

**LA NIIF 9 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS Y SU RELACIÓN  
CON LOS TÍTULOS DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLES  
EN LA EMPRESA FONDO CAPITAL EMPRENDEDOR – FONDO DE  
INVERSIÓN, CERCADO DE LIMA 2020**

**PARA OPTAR EL TÍTULO DE CONTADOR PÚBLICO**

**AUTORA:**

**CARMEN ROSA, CAYAO VILLALOBOS**  
Código ORCID: 0000-0003-3083-2177

**ASESOR:**

**NERIO, JANAMPA ACUÑA**  
Código ORCID: 0000-0003-0252-2649

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN: TRIBUTACIÓN Y AUDITORIA**

**LIMA, PERÚ**

**JUNIO, 2021**

### **Dedicatoria**

La presente investigación lo dedico a Dios Todopoderoso por darme la vida, la salud, la fuerza, la inteligencia y la sabiduría de manera constante, además está dedicado y comprometido con todo mi afecto y cariño a mis padres, a mi esposo, a mis hijos y a todas aquellas personas que me alentaron siempre a seguir adelante, quienes hicieron todo lo posible para lograr mis metas y objetivos profesionales y por animarme a seguir adelante.

¡¡¡Gracias querida familia!!!

### **Agradecimiento**

A Dios Glorioso Todopoderoso, a mis padres, a mi esposo y a mis hijos, por apoyarme constantemente, por las cualidades y capacidades que me han inculcado y por haberme dado la oportunidad de tener una educación excelente y ser una guía increíble a seguir, por su apoyo permanente de, por todos los momentos agradables y por la alegría de vivir superándome; asimismo, agradezco a los directivos y profesores educadores de la Universidad Peruana de las Américas, por ser su apoyo significativo de mi preparación, a mis amigos y amigas compañeros de salón de estudio por todo el apoyo y respaldo que me brindaron siempre para terminar nuestra carrera y ser buenas profesionales con éxitos.

## Resumen

La presente investigación titulada: “La NIIF 9 Instrumentos Financieros y su relación con los Títulos de Créditos Hipotecarios Negociables de la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Lima 2020”; tuvo como objetivo establecer la relación entre la variable independiente: NIIF 9 Instrumentos Financieros y la variable dependiente: Títulos de Créditos Hipotecarios Negociables. La metodología de investigación empleada fue de un enfoque cuantitativo, de tipo aplicada, de nivel descriptivo correlacional, de corte transversal, de diseño no experimental y de campo, de método sistémico, hipotético deductivo analítico; cuya población y muestra no probabilística fue de 22 trabajadores; la recolección de datos se realizó mediante la técnica de la encuesta con el instrumento cédula de cuestionario, cuyos datos recogidos y procesados estadísticamente, dieron como resultado una prueba de hipótesis general de 0,971 grados de correlación, siendo alto y positivo para la NIIF 9 Instrumentos Financieros con los Títulos de Créditos Hipotecarios Negociables (TCHN); el resultado para la primera dimensión fue igual a 0,976 grados, alta y positiva; el resultado para la segunda dimensión fue de 0,968 grados y el resultado para la tercera dimensión fue de 0,856 grados de correlación, calificado como alto, positivo y favorable; concluyendo que existen correlaciones favorables, altas y positivas entre las variables y las dimensiones y por ello se aceptan las hipótesis alternas y se rechazan las hipótesis nulas, considerando un nivel de significancia del p valor = 0,000 < al q valor = 0,05 el cual significa que el nivel de confiabilidad fue del 95% y un 5% de margen de error; con lo que se demuestra que la NIIF 9 Instrumentos Financieros debe aplicarse para mejorar la gestión de los Títulos de Créditos Hipotecarios Negociables en la empresa Fondo Capital Emprendedor.

**Palabras claves:** NIIF 9, Instrumentos Financieros, TCHN, Títulos Valores, Hipoteca.

## Abstract

This research entitled: "IFRS 9 Financial Instruments and its relationship with the Negotiable Mortgage Credit Securities of the Entrepreneur Capital Fund - Investment Funds, Lima 2020"; Its objective was to establish the relationship between the independent variable: IFRS 9 Financial Instruments and the dependent variable: Negotiable Mortgage Credit Securities. The research methodology used was a quantitative approach, applied type, descriptivecorrelational level, cross-sectional, non-experimental and field design, systemic, hypothetical deductive analytical method; whose population and non-probabilistic sample was 22 workers; Data collection was carried out using the survey technique with the questionnaire certificate instrument, whose data collected and statistically processed, resulted in a general hypothesis test of 0.971 degrees of correlation, being high and positive for IFRS 9 Financial Instruments with Negotiable Mortgage Credit Securities (TCHN); the result for the first dimension was equal to 0.976 degrees, high and positive; the result for the second dimension was 0.968 degrees and the result for the third dimension was 0.856 degrees of correlation, qualified as high, positive and favorable; concluding that there are favorable, high and positive correlations between the variables and the dimensions and therefore the alternative hypotheses are accepted and the null hypotheses are rejected, considering a significance level of  $p \text{ value} = 0.000 < \alpha \text{ value} = 0.05$  which It means that the level of reliability was 95% and a 5% margin of error; This shows that IFRS 9 Financial Instruments should be applied to improve the management of Negotiable Mortgage Credit Securities in the Entrepreneur Capital Fund company.

**Keywords: IFRS 9, Financial Instruments, TCHN, Mortgage Credits.**

## Tabla de contenidos

Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento .....	iii
Resumen .....	iv
Palabras claves: NIIF 9, Instrumentos Financieros, TCHN, Títulos Valores, Hipoteca. ....	iv
Abstract .....	v
Keywords: IFRS 9, Financial Instruments, TCHN, Mortgage Credits. ....	v
Tabla de contenidos .....	vi
Lista de tablas .....	ix
Lista de figuras .....	xi
INTRODUCCIÓN .....	1
CAPÍTULO I: PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN .....	3
1.1 Descripción de la realidad problemática .....	3
1.2 Planteamiento del problema .....	4
1.2.1 Problema general .....	4
1.2.2 Problemas específicos.....	5
1.3 Objetivos de la investigación .....	5
1.3.1 Objetivo general .....	5
1.3.2 Objetivos específicos .....	5
1.4 Justificación e importancia de la investigación .....	6

1.5 Limitaciones: .....	7
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO .....	8
2.1 Antecedentes .....	8
2.1.1 Internacionales .....	8
2.1.2 Nacionales .....	13
2.2 Bases teóricas .....	19
2.2.1 Variable independiente (X): NIIF 9 Instrumentos Financieros .....	19
2.2.1.1 Definición de la NIIF 9 Instrumentos Financieros .....	19
2.2.1.2 Instrumentos financieros de renta fija .....	24
2.2.1.3 Instrumentos financieros de renta variable .....	25
2.2.1.4 Contratos financieros derivados .....	26
2.2.1.5 Importancia de los instrumentos financieros .....	28
2.2.2 Variable (Y): Títulos de Crédito Hipotecario Negociables .....	30
2.2.2.1 Definición de Títulos de Crédito Hipotecario Negociables.....	30
2.2.2.2 Aplicar la Ley de Títulos Valores.....	33
2.2.2.3 Análisis de los créditos hipotecarios .....	37
2.2.2.4 Inmuebles de garantía .....	38
2.2.2.5 Evolución de la emisión de los TCHN .....	39
2.3 Definición de términos básicos.....	45
CAPÍTULO III: METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN .....	51
3.1 Enfoque de la investigación .....	51
3.2 Variables .....	51
3.2.1 Operaciones de las variables.....	54

3.3 Hipótesis .....	55
3.3.1 Hipótesis general .....	55
3.3.2 Hipótesis específicas.....	55
3.4 Tipo de investigación .....	56
3.5 Diseño de investigación .....	56
3.6 Población y muestra .....	57
3.6.1 Población .....	57
3.6.2 Muestra .....	57
3.7 Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....	58
3.8 Validez .....	60
CAPÍTULO IV: RESULTADOS .....	63
4.1 Análisis de los resultados .....	63
4.1.1 Estadística descriptiva .....	65
4.1.2 Estadística inferencial .....	95
4.2 Discusión .....	110
CONCLUSIONES .....	114
RECOMENDACIONES .....	115
REFERENCIAS .....	116
Apéndice 1: Matriz de consistencia .....	121
Apéndice 2: Instrumento de la variable independiente .....	122
Apéndice 3: Instrumento de la variable dependiente .....	124
Apéndice 4: Instrumentos hipotecarios .....	126
Apéndice 5: Validación por juicio de expertos .....	127
Apéndice 6: Carta de autorización de la empresa.....	130

### Lista de tablas

Tabla 1: Cuadro de validez de juicio de expertos .....	62
Tabla 2: Validez de la cantidad de encuestados .....	63
Tabla 3: Confiabilidad de las preguntas o items de los instrumentos .....	63
Tabla 4: Fiabilidad de los items de la variable independiente .....	63
Tabla 5: Fiabilidad de los items de la variable dependiente .....	64
Tabla 6: Prueba de normalidad de la v. i. NIIF 9: Instrumentos Financieros .....	65
Tabla 7: Prueba de normalidad de la v. d. TCHN .....	66
Tabla 8: Prueba de normalidad de la primera dimensión IF de renta fija .....	67
Tabla 9: Prueba de normalidad de la v. d. TCHN .....	68
Tabla 10: Prueba de normalidad de la segunda dimensión IF de renta variable .....	69
Tabla 11: Prueba de normalidad de la v. d. TCHN .....	70
Tabla 12: Prueba de normalidad de la tercera dimensión CF derivados .....	71
Tabla 13: Prueba de normalidad de la v. d. TCHN .....	72
Tabla 14: Correlación entre las variables independiente y dependiente .....	73
Tabla 15: Correlación entre la primera dimensión y la variable dependiente .....	74
Tabla 16: Correlación entre la segunda dimensión y la variable dependiente .....	75
Tabla 17: Correlación entre la tercera dimensión y la variable dependiente .....	76
Tabla 18: Distribución de frecuencias de la pregunta N°1 del cuestionario .....	77
Tabla 19: Distribución de frecuencias de la pregunta N°2 del cuestionario .....	78
Tabla 20: Distribución de frecuencias de la pregunta N°3 del cuestionario .....	79
Tabla 21: Distribución de frecuencias de la pregunta N°4 del cuestionario .....	80
Tabla 22: Distribución de frecuencias de la pregunta N°5 del cuestionario .....	81
Tabla 23: Distribución de frecuencias de la pregunta N°6 del cuestionario .....	82
Tabla 24: Distribución de frecuencias de la pregunta N°7 del cuestionario .....	83

Tabla 25: Distribución de frecuencias de la pregunta N°8 del cuestionario .....	84
Tabla 26: Distribución de frecuencias de la pregunta N°9 del cuestionario .....	85
Tabla 27: Distribución de frecuencias de la pregunta N°10 del cuestionario .....	86
Tabla 28: Distribución de frecuencias de la pregunta N°11 del cuestionario .....	87
Tabla 29: Distribución de frecuencias de la pregunta N°12 del cuestionario .....	88
Tabla 30: Distribución de frecuencias de la pregunta N°13 del cuestionario .....	89
Tabla 31: Distribución de frecuencias de la pregunta N°14 del cuestionario .....	90
Tabla 32: Distribución de frecuencias de la pregunta N°15 del cuestionario .....	91
Tabla 33: Distribución de frecuencias de la pregunta N°16 del cuestionario .....	92
Tabla 34: Distribución de frecuencias de la pregunta N°17 del cuestionario .....	93
Tabla 35: Distribución de frecuencias de la pregunta N°18 del cuestionario .....	94
Tabla 36: Distribución de frecuencias de la pregunta N°19 del cuestionario .....	95
Tabla 37: Distribución de frecuencias de la pregunta N°20 del cuestionario .....	96
Tabla 38: Distribución de frecuencias de la pregunta N°21 del cuestionario .....	97
Tabla 39: Distribución de frecuencias de la pregunta N°22 del cuestionario .....	98
Tabla 40: Distribución de frecuencias de la pregunta N°23 del cuestionario .....	99
Tabla 41: Distribución de frecuencias de la pregunta N°24 del cuestionario .....	100
Tabla 42: Distribución de frecuencias de la pregunta N°25 del cuestionario .....	101
Tabla 43: Distribución de frecuencias de la pregunta N°26 del cuestionario .....	102
Tabla 44: Distribución de frecuencias de la pregunta N°27 del cuestionario .....	103
Tabla 45: Distribución de frecuencias de la pregunta N°28 del cuestionario .....	104
Tabla 46: Distribución de frecuencias de la pregunta N°29 del cuestionario .....	105
Tabla 47: Distribución de frecuencias de la pregunta N°30 del cuestionario .....	106
Tabla 48: Base de datos .....	108

## Lista de figuras

Figura 1: Evolución de la NIIF 9 Instrumentos Financieros en sus distintas versiones .....	22
Figura 2: Título de Crédito Hipotecario Negociable y sus procesos .....	30
Figura 3: Paso a paso para la compra de una casa o departamento con hipoteca .....	32
Figura 4: Primera página del modelo de TCHN aprobado por SUNARP .....	34
Figura 5: Página que detalla los datos del constituyente y de la emisión de TCHN .....	35
Figura 6: Datos referidos a la empresa que estará autorizada a la venta del TCHN .....	36
Figura 7: Evolución de la emisión de los TCHN proporcionado por Sunarp al 2020 .....	39
Figura 8: Cuadro de operacionalización de las variables .....	54
Figura 17: Diagrama de barras de la pregunta N°1 del cuestionario .....	65
Figura 18: Diagrama de barras de la pregunta N°2 del cuestionario .....	66
Figura 19: Diagrama de barras de la pregunta N°3 del cuestionario .....	67
Figura 20: Diagrama de barras de la pregunta N°4 del cuestionario .....	68
Figura 21: Diagrama de barras de la pregunta N°5 del cuestionario .....	69
Figura 22: Diagrama de barras de la pregunta N°6 del cuestionario .....	70
Figura 23: Diagrama de barras de la pregunta N°7 del cuestionario .....	71
Figura 24: Diagrama de barras de la pregunta N°8 del cuestionario .....	72
Figura 25: Diagrama de barras de la pregunta N°9 del cuestionario .....	73
Figura 26: Diagrama de barras de la pregunta N°10 del cuestionario .....	74
Figura 27: Diagrama de barras de la pregunta N°11 del cuestionario .....	75
Figura 28: Diagrama de barras de la pregunta N°12 del cuestionario .....	76
Figura 29: Diagrama de barras de la pregunta N°13 del cuestionario .....	77
Figura 30: Diagrama de barras de la pregunta N°14 del cuestionario .....	78
Figura 31: Diagrama de barras de la pregunta N°15 del cuestionario .....	79

Figura 32: Diagrama de barras de la pregunta N°16 del cuestionario .....	80
Figura 33: Diagrama de barras de la pregunta N°17 del cuestionario .....	81
Figura 34: Diagrama de barras de la pregunta N°18 del cuestionario .....	82
Figura 35: Diagrama de barras de la pregunta N°19 del cuestionario .....	83
Figura 36: Diagrama de barras de la pregunta N°20 del cuestionario .....	84
Figura 37: Diagrama de barras de la pregunta N°21 del cuestionario .....	85
Figura 38: Diagrama de barras de la pregunta N°22 del cuestionario .....	86
Figura 39: Diagrama de barras de la pregunta N°23 del cuestionario .....	87
Figura 40: Diagrama de barras de la pregunta N°24 del cuestionario .....	88
Figura 41: Diagrama de barras de la pregunta N°25 del cuestionario .....	89
Figura 42: Diagrama de barras de la pregunta N°26 del cuestionario .....	90
Figura 43: Diagrama de barras de la pregunta N°27 del cuestionario .....	91
Figura 44: Diagrama de barras de la pregunta N°28 del cuestionario .....	92
Figura 45: Diagrama de barras de la pregunta N°29 del cuestionario .....	93
Figura 46: Diagrama de barras de la pregunta N°30 del cuestionario .....	94
Figura 47: Prueba de normalidad de la v. i. NIIF 9: Instrumentos Financieros .....	95
Figura 48: Pruebas de normalidad de la v. d. TCHN .....	96
Figura 49: Pruebas de normalidad de la primera dimensión IF de renta fija .....	97
Figura 50: Pruebas de normalidad de la v. d. TCHN .....	98
Figura 51: Pruebas de normalidad de la segunda dimensión IF de renta variable .....	99
Figura 52: Pruebas de normalidad de la v. d. TCHN .....	100
Figura 53: Pruebas de normalidad de la tercera dimensión CF derivados .....	101
Figura 54: Pruebas de normalidad de la v. d. TCHN .....	102

## INTRODUCCIÓN

La investigación realizada titulada: “La NIIF 9 Instrumentos Financieros y relación con los Títulos de Créditos Hipotecarios Negociales en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Lima 2020”, comprende a las negociaciones de los contratos de créditos hipotecarios susceptibles de ser gravados con hipoteca y que deben ser inscritos en la Sunarp (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos) como indica al artículo 240° de la Ley N° 27287 Ley de Títulos Valores; en ese sentido, la inmensa mayoría de la ciudadanía peruana, no conoce de estos procesos y procedimientos por ser de carácter de no muy difundido, de ser solo para las clases sociales altas, de ser objeto de empresas con estos negocios especializados y que solo comprende a personas que administran fondos de dinero de alto volumen para realizar inversiones en construcciones para luego ser gravados con hipotecas de donde corresponde administrar un esquema de créditos negociables.

Existe también, debilidades en el sentido de organizar inversiones para ser objeto de la ciudadanía de endosar a una entidad financiera que puede ser generalmente un banco comercial o un banco del sector vivienda y construcción, para negociar los TCHN (Títulos de Crédito Hipotecario Negociables) que los inversionistas hayan endosado a dicho banco o entidad financiera; en ese sentido, nos vamos a centrar en relacionar la NIIF 9 Instrumentos Financieros con los Títulos de Créditos Hipotecarios Negociables, de donde el artículo 241° de la Ley 27287 indica que todo TCHN debe contener los requisitos que establece esta norma para ser objeto de ser inscrito en la Sunarp, para luego poder negociarse en el mercado de valores y en el mercado de capitales; en ese aspecto, la investigación se desarrolla en cuatro capítulos que son los siguientes:

En el primer capítulo se desarrolla la problemática de la investigación con el problema general de asumir a las dos variables, la NIIF 9 Instrumentos Financieros y los TCHN (Títulos de Créditos Hipotecarios Negociables); precisando los problemas

específicos, la justificación del estudio, su importancia y las limitaciones encontradas.

En el segundo capítulo se desarrolla el marco teórico con las referencias de los antecedentes internacionales y nacionales, cuyos autores nacionales y extranjeros nos entregan información referencial de las teorías y postulados de la gestión hipotecaria; también, se desarrolla las bases teóricas y la definición de los términos básicos.

En el tercer capítulo se alude a la metodología de la investigación, donde se define que el estudio es de enfoque cuantitativo, porque se deducen datos numéricos, es de tipo aplicada, porque los resultados se aplicarán en la realidad de la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión; es de nivel descriptivo, porque se describen los hechos tal como suceden en la realidad de la empresa investigada como en la realidad peruana, es de diseño no experimental, porque no se cambian ni se manipulan las variables, es de método hipotético deductivo analítico, porque se discuten los resultados; cuya población muestral fue de 22 trabajadores, una población pequeña; pues, para la recopilación de datos se utilizó el instrumento cédula de cuestionario con la técnica de la encuesta, para luego dichos datos ser procesados mediante la estadística descriptiva, obteniendo los resultados esperados.

En el cuarto capítulo se presenta a los resultados del procesamiento estadístico, pues mediante el coeficiente alfa de Cronbach se presenta la validez de los instrumentos; así como se presenta las pruebas de normalidad, las pruebas de hipótesis y las tabulaciones de las frecuencias por medio de la Escala de Likert; cuyos resultados son favorables y positivos que deben aplicarse en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión; concluyendo con presentar las discusiones de los resultados, las conclusiones, las recomendaciones, las referencias bibliográficas y los apéndices respectivos.

## CAPÍTULO I: PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN

### 1.1 Descripción de la realidad problemática

A nivel internacional, en Ecuador, según, Arévalo & Segura (2019), indican que la empresa Latintrust S.A se dedica a las actividades de administración de fideicomisos y similares, tales como: Fideicomisos de garantía, de flujos inmobiliarios y de administración; implementa la NIIF 9, la cual conlleva a la identificación de un grupo de activos y pasivos financieros y la problemática radica en las inconsistencias que se tiene en la valoración de los instrumentos financieros de acuerdo a los requerimientos de la NIIF 9 que tiene un enfoque conceptual más complejo que la NIC 39, la cual abarca tres categorías que son: reconocimiento y valoración, deterioro del valor de los activos y contabilidad de cobertura, así como la incorrecta interpretación de las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) y la carencia de políticas contables para cada uno de sus instrumentos; por lo cual, es indispensable efectuar un análisis que permita verificar si la información presentada está acorde a lo que establece la normativa contable ecuatoriana.

A nivel nacional, de acuerdo a Ching, Liz, & Silva (2018), sostiene que el mercado de valores donde se negocian los fondos de inversión, el cual es un patrimonio autónomo integrado por aportes de personas naturales y jurídicas para su inversión en instrumentos financieros y operaciones financieras y demás activos, bajo la gestión de una sociedad anónima denominada Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, por cuenta y riesgo de los partícipes del Fondo, deberán entenderse referida a sociedad administradora de fondo de inversión, asimismo, toda mención a “fondo” deberá entenderse referida a fondo de inversión, pues estos fondos también pueden ser administrados por las Sociedades Administradoras de Fondos Mutuos de Inversión en Valores a las que se refiere la Ley del Mercado de Valores el DS N° 093-2002-EF; en ese sentido, dicho mercado a la fecha, no ha sido desarrollado como se esperaba, existiendo múltiples restricciones y falta de

conocimiento e información para negociar dichos instrumentos financieros; también, las características de nuestra realidad económica y financiera de las personas naturales y jurídicas, no reúne las condiciones para formar capitales que luego puedan ser parte de montos de inversiones debidamente registradas y que puedan negociarse mediante títulos de créditos hipotecarios, activos negociables, papeles comerciales, títulos valores, instrumentos financieros de renta fija, instrumentos financieros de renta variable u otros análogos.

A nivel local, la problemática de la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondos de Inversión, es la poca acogida de la población peruana y de los ciudadanos del Distrito del Cercado de Lima en Lima Metropolitana para la venta y negociaciones de los instrumentos financieros de renta fija, los instrumentos financieros de renta variable y los contratos derivados, pues los miles de personas se dedican al comercio convencional y ambulatorio, a los negocios informales y algunos formales constituyendo micro empresas, pequeñas empresas y medianas empresas, dedicado generalmente a negocios pequeños del comercio y de la producción de bienes y servicios de montos de inversión pequeños; también, otros de los problemas es la falta de información de los negocios de la empresa, falta de difusión de los procesos y procedimientos para otorgar fondos de inversión con garantía hipotecaria, pues por un lado, miles de las viviendas del Distrito del Cercado de Lima no se encuentran tituladas y no son sujeto de inscripción en la Sunarp, por ese motivo, no pueden ser hipotecados para obtener préstamos financieros; por otro lado, las cargas financieras por los montos adeudados son muy altos; es decir, los bancos comerciales y los bancos de fomento financiero, cobran altos intereses y la población no está dispuesta a pagar y tampoco pueden pagar por la pequeña rotación económica de sus negocios, entre otros problemas afines.

## **1.2 Planteamiento del problema**

### **1.2.1 Problema general**

¿Cuál es la relación que existe entre la NIIF 9 Instrumentos Financieros y los TCHN (Títulos de Crédito Hipotecario Negociables) en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado de Lima 2020?

### **1.2.2 Problemas específicos**

#### **Problema específico 1**

¿Cuál es la relación que existe entre los Instrumentos Financieros de renta fija y los TCHN (Títulos de Crédito Hipotecario Negociables) en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado de Lima 2020?

#### **Problema específico 2**

¿Cuál es la relación que existe entre los Instrumentos Financieros de renta variable y los TCHN (Títulos de Crédito Hipotecario Negociables) en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado de Lima 2020?

#### **Problema específico 3**

¿Cuál es la relación que existe entre los Contratos derivados y los TCHN (Títulos de Crédito Hipotecario Negociables) en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado de Lima 2020?

## **1.3 Objetivos de la investigación**

### **1.3.1 Objetivo general**

Determinar la relación entre la NIIF 9: Instrumentos Financieros y los TCHN (Títulos de Créditos Hipotecarios Negociables) en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de

Inversión, Cercado de Lima 2020

### **1.3.2 Objetivos específicos**

#### **Objetivo específico 1**

Conocer la relación entre los Instrumentos Financieros de renta fija y los TCHN (Títulos de Créditos Hipotecarios Negociables) en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado de Lima 2020

#### **Objetivo específico 2**

Conocer la relación entre los Instrumentos Financieros de renta variable y los TCHN (Títulos de Créditos Hipotecarios Negociables) en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado de Lima 2020

#### **Objetivo específico 3**

Conocer la relación entre los Contratos derivados y los TCHN (Títulos de Créditos Hipotecarios Negociables) en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado de Lima 2020

### **1.4 Justificación e importancia de la investigación**

#### **Justificación**

La tesis se justifica porque existen debilidades, desconocimiento, falta de información, falta de capacitaciones entre otros, para dar a conocer los instrumentos financieros, los cuales son instrumentos complejos, que requieren ser objeto de requerimientos mediante condiciones de contratos o acuerdos para poder venderse o negociarse, se debe recurrir a los activos y pasivos financieros y no financieros de las empresas y de las personas naturales con negocios, elegir la política contable, acorde con las

secciones 11 y 12 de la NIC 39 acorde con la NIIF 9, con financiación inicial o sin financiación inicial, proyectando el costo amortizado, el valor razonable, el costo beneficio, entre otros aspectos a tomar en cuenta, los cuales requieren de conocimiento, dominio del mercado, dominio de los instrumentos, conocimiento de las normas legales aplicables, entre otros factores relacionados para negociar los Títulos de Créditos Hipotecarios Negociables.

### **Importancia**

La investigación es importante porque se trata de dar a conocer el significado y la trascendencia de un Título de Crédito Hipotecario Negociable, el cual es un título valor tipificado en la Ley 27287 Ley de Títulos Valores en su artículo 240° y siguientes, por el cual una persona natural o jurídica puede hipotecar o poner como garantía al solicitar un préstamo, esta garantía se registra y transfiere los derechos al prestamista que generalmente es un banco, básicamente se crea un bloque a nombre del prestamista que indica que la propiedad es un aval, mientras se paga la deuda del préstamo concedido; por lo que la propiedad puede seguir usándose; asimismo, la norma indicada otorga el endoso o endoso por medio de los registros públicos cuando el inmueble se haya gravado con hipoteca, para otorgarse un gravamen hipotecario de primer rango, como respaldo del préstamo entregado, considerando a la vez, elevar a escritura pública el título de crédito indicado.

### **1.5 Limitaciones:**

Existen diversas limitaciones como los siguientes: 1) Las informaciones y datos son poco conocidos con dificultades para su entendimiento. 2) Carencias de tipo documental en la adquisición de informaciones que se ha tenido en la empresa investigada 3) Carencias de tipo material por la cantidad de normas legales aplicables y relacionadas. 4) Poca disponibilidad de tiempo. 5) Falta de recursos económicos, pues se ha tenido que recurrir a mis ahorros personales para movilizarme y de buscar préstamos de dinero para cumplir con

las investigaciones. 6) La información de la empresa es escasa, 7) Limitaciones de tiempo para realizar las encuestas. 8) Falta de autorizaciones de la empresa investigada, entre otros.

## **CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO**

### **2.1 Antecedentes**

#### **2.1.1 Internacionales**

**Arévalo & Segura (2019), realizaron una investigación de título: “NIIF 9 – Instrumentos Financieros y su incidencia en los Estados Financieros de la Empresa Latintrust S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos”, cuyas autoras son: Gema Estefanía Arévalo Miranda y Verónica Pamela Segura Silva, para optar el título profesional de Ingeniera en Contabilidad y Auditoría – CPA, Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil, Guayaquil- Ecuador.**

Las autoras plantean la problemática de las deficiencias en la elaboración de los Estados Financieros; cuyo objetivo general fue analizar la relación entre la NIIF 9 Instrumentos Financieros y su incidencia en los Estados Financieros de la empresa Latintrust S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos. La metodología de investigación utilizada fue de un enfoque mixto, de tipo básico, de nivel descriptivo correlacional, de diseño de campo y no experimental, de corte transversal transeccional; bajo un método inductivo deductivo analítico; cuya población fue de 20 personas y una muestra no probabilística de 20 participantes de la misma entidad; se utilizó el instrumentos cédula de cuestionario con la técnica de la encuesta y un entrevista no estructurada para la recolección de datos, los cuales fueron procesados estadísticamente, obteniéndose un resultado aproximado de un 77,6% de aceptación, lo que es igual al 0,776 grados de correlación mediante el Coeficiente Rho de Spearman para verificar los Estados Financieros mediante la NIIF 9 Instrumentos Financieros; concluyendo que existe relación entre las variables, con un nivel de significancia del  $p$  valor=0,000 menor al  $q$  valor=0,05 que significa que la confiabilidad es

del 95% y un 5% de margen de no confiabilidad; por lo que se acepta la hipótesis alterna y se rechaza la hipótesis nula en la revisión y verificación de los estados financieros indicados.

Comentario: El antecedente analizado coincide con nuestra investigación en el sentido de revisar y verificar la gestión de los TCHN (Títulos de Crédito Hipotecario Negociables) mediante la NIIF 9 Instrumentos Financieros; pues, lo que se busca en ambas investigaciones es conocer, promover, difundir, acordar y utilizar la NIIF 9 Instrumentos Financieros adecuadamente, por un lado para verificar los Estados Financieros y por el otro para negociar los Títulos de Crédito Hipotecario, en función de la mejora del sistema del mercado de capitales y del mercado de valores que requiere conocimientos y alta difusión.

**Andrade & López (2016), elaboró una tesis de título: “Guía para la contabilización de los Instrumentos Financieros Derivados explícitos como el Swaps, el Options u Opciones, Futures o Futuros y Forwards y sus efectos tributarios en el Ecuador”, presentado por John Ignacio Andrade Peñafiel y Jonathan Eduardo López Poveda, para optar el Título Profesional de Ingeniero en Contabilidad y Auditoría CPA, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, Guayaquil, Ecuador.**

Los autores plantean la problemática de los efectos tributos de los contratos derivados financieros indicados; cuyo objetivo general fue comprender la relación entre los contratos derivados y sus efectos tributarios en el Ecuador. La metodología de investigación utilizada fue mediante un enfoque cualitativo y cuantitativo, de tipo básico y fundamental, de nivel descriptivo correlacional, de diseño no experimental, de corte transversal, de método inductivo deductivo; la población muestral son los diversos contratos de derivados financieros que se comportan en el estudio, con una estadística aproximada de aceptación de aplicación de estos tipos de contratos en un 78.6% de aceptación por los clientes y futuros

clientes que utilizan estos contratos; concluyendo que el tratamiento contable de los contratos de derivados financieros depende de la intención de la empresa en adquirir dichos contratos con fines de cobertura o si es con fines de especulación, para obtener beneficios a corto plazo en operaciones de manera extrabursátil entre dos compañías a gestionar el riesgo.

Comentario: El antecedente analizado, coincide con nuestra investigación, porque se trata de conocer y demostrar las características de la utilización de los diversos contratos de derivados financieros, con la finalidad de participar en este tipo de mercados, correr los riesgos financieros sobre los activos subyacentes, acorde con la NIIF 9 donde la IASB (Internationa Accouting Standards Board) (Institución que actualiza las NIIF constantemente), sobreponiéndose a las vicisitudes del mercado y las competencias en las ventas de los instrumentos financieros indicados en ambos mercados de Perú y Ecuador.

**Cuenca (2018), elaboró un trabajo de titulación de título: “Análisis del uso de Instrumentos Financieros en los Restaurantes Pymes en el Cantón Quito”, presentado por José Darío Cuenca Angamarca, para optar el Título Profesional de Ingeniero en Finanzas y Auditoría – CPA, Universidad de las Fuerzas Armadas, Sangolquí, Ecuador.**

El autor plantea la problemática del uso poco eficiente de los Instrumentos Financieros afines a las NIIF 9; cuyo objetivo principal fue atender las necesidades de los Restaurantes Pymes con los Instrumentos Financieros. El proceso metodológico comprende un estudio de enfoque cualitativo, de tipo básico, de nivel descriptivo explicativo, de corte transversal, de método inductivo deductivo, de diseño de campo y no experimental; teniendo como población y muestra a las empresas restaurantes pymes que son empresas que generan empleo y riqueza para sus propietarios, socios y aceptan utilizar los Instrumentos Financieros

NIIF 9 en un 96% de los entrevistados; concluyendo que constituye una fortaleza la financiación por medio de los proveedores, de las entidades proveedoras de capital de trabajo y del aporte de los socios propietarios, con garantía de los activos de la organización, reconociendo que los instrumentos financieros son las herramientas que se pueden obtener a través de las entidades financieras, solventando las necesidades de financiación y de inversión, dando movimiento económicos a los negocios pymes de comidas del Ecuador.

Comentario: El antecedente analizado y presentado coincide con nuestra investigación en vista de la utilización de los Instrumentos Financieros de la NIIF 9; con los cuales se logran que los gerentes de las pymes restaurantes busquen información de la variedad de los instrumentos financieros que se puedan utilizar para mejorar el desarrollo de la empresa buscando alternativas y asesoría que permita utilizar una herramienta idónea para los negocios, considerando que las empresas financieras deben publicitar las bondades de los instrumentos financieros, acorde con las normas legales aplicables y vigentes de los países, considerando las primas de seguros para no caer en pérdidas si son mal utilizados los instrumentos financieros y ser perjudicados tanto la empresa como los propietarios.

**Ruiz (2016), elaboró una tesis de título: “Análisis de los Créditos Hipotecarios y su incidencia en la Evolución del Sistema Inmobiliario de Guayaquil, periodo del 2007 al 2014”, presentado por Arlex Jesseline Ruiz Posligua, para optar el Título Profesional de Ingeniero en Tributación y Finanzas, Universidad de Guayaquil, Santiago de Guayaquil, Ecuador.**

La autora plantea las dificultades para la obtención de créditos hipotecarios para la adquisición de una vivienda por hipoteca; cuyo objetivo principal fue establecer la relación de los créditos hipotecarios con la evolución del sistema inmobiliario constructor de

Guayaquil. La metodología de investigación utilizada fue de un enfoque cualitativo, de tipo básico, de nivel descriptivo correlacional por las dos variables, de diseño de campo y no experimental, de corte transversal transeccional, de método sistémico inductivo deductivo analítico; cuyos resultados de las operaciones hipotecarias son de un aproximado de un 97.7% de aceptación de los entrevistados para acceder a un crédito hipotecario y obtener una vivienda digna para el trabajador o el ciudadano y su familia; concluyendo que existe relación positiva entre los contratos de créditos hipotecarios y los sistemas de construcción y las inmobiliarias; por lo que se acepta las hipótesis alternativas y se rechazan las hipótesis nulas en todo el estudio, considerando extender los créditos hipotecarios negociables.

Comentario: El antecedente presentado, analizado e interpretado, coincide con nuestra investigación, considerando que los Títulos de Créditos Hipotecarios Negociables del Perú, son las herramientas concordantes a los Contratos de Construcción e Inmobiliarios del Ecuador; en ese sentido, se busca mejorar el mercado de los créditos hipotecarios con mayor difusión acerca de la obtención de un crédito hipotecario, mayor protección del Estado en cuanto a políticas crediticias y tasas de interés por parte del sector financiero privado, sociedades de inversión y mutualistas, determinar un estudio de planificación de necesidades de vivienda para mejorar el factor socioeconómico de las ciudadanías citadas.

**Palomar (2019), elaboró una tesis de título: “La liquidación del crédito hipotecario para viviendas de interés social en Colombia”, presentado por Manuel Vladimir Palomar Díaz, para optar el Título Profesional de Abogado, Universidad Cooperativa de Colombia, Ibagué, Bogotá, Colombia.**

El autor plantea la problemática de la liquidación y ejecución de los créditos hipotecarios; cuyo objetivo principal fue conocer la relación entre la liquidación de los

créditos hipotecarios y la construcción de viviendas de interés social en Colombia. El proceso metodológico corresponde a un enfoque cualitativo, de tipo aplicado, de nivel descriptivo, de relación correlacional, de diseño no experimental, de corte transversal, de método inductivo, sistémico deductivo, cuya población muestral fue de 15 personas que fueron entrevistadas para verificar el cumplimiento de los contratos de créditos hipotecarios, en donde la aceptación de la liquidación de los créditos hipotecarios negociables fue del 88,9% de aceptación de la liquidación de estos créditos; concluyendo que existe relación de liquidar los contratos fuera de control en las amortizaciones con altos intereses en que los deudores no pudieron cumplir con las obligaciones crediticias del cumplimiento del instrumento financiero otorgado, concretándose una liquidación de dichos contratos.

Comentario: El antecedente analizado coincide con nuestra investigación de falta de información para la venta y colocaciones de los créditos hipotecarios negociables que otorgan títulos registrados en nuestro país mediante escrituras públicas; lo que lo diferencia y asemeja con el mercado financiero de Colombia corresponde a un nivel de endeudamiento abusivo por parte de las entidades financieras, con altos intereses y la contratación con excesivas atribuciones para los acreedores, por lo que se manifiesta la voluntad de liquidar dichos contratos antes de sus vencimientos y pagos contractuales no cumplidos en las fechas previstas, desarrollando una política de protección de los créditos y de las garantías acordadas para la entrega de las propiedades hipotecadas junto a los avalistas respectivos.

### **2.1.2 Nacionales**

**Huerta & Urquiza (2018), elaboraron una tesis de título: “Los Instrumentos Financieros Derivados en la Gestión Financiera de la empresa Alicorp S.A.A., periodos del 2013 al 2017”, presentado por Denisse Pamela Huerta Andrade y Anthony Rafael Urquiza Limay, para optar el Título Profesional de Contador Público, Universidad**

**Nacional del Callao, Callao, Lima, Perú.**

El autor plantea la problemática de las desviaciones en las finanzas nacionales e internacionales en la gestión de la empresa Alicorp S.A.A.; cuyo objetivo general fue determinar la relación de los instrumentos financieros derivados en la gestión financiera de la empresa indicada. El estudio es de metodología de investigación cuantitativo, de tipo aplicada, de nivel descriptivo explicativo, de diseño de investigación de campo y no experimental longitudinal, que comprende el periodo 2013-2017; pues, tuvo como objetivo general principal determinar y establecer de qué manera los Instrumentos Financieros Derivados influyen en la adecuada y eficiente Gestión Financiera de la empresa Alicorp S.A.A. durante los años o periodos 2013 al 2017; también, para la demostración y contrastación de las hipótesis general y específicas se aplicó la prueba de normalidad Kolmogorov Smirnov y el T-Student, utilizando el programa estadístico informático SPSS (Statistical Package of de Social Scienses) en su versión 23.0; asimismo, entre los principales resultados obtenidos se obtuvo un aproximado de 0,866 grados de correlación, siendo alto y positivo y quedó plenamente demostrado que los Instrumentos Financieros Derivados influyen directamente en la gestión financiera de la empresa Alicorp S.A.A. y ello se determinó mediante las observaciones encontradas en el análisis de las informaciones de los Estados Financieros durante los periodos 2013 al 2017; concluyendo o mediante el cual se concluyó que los Instrumentos Financieros Derivados influyen positivamente en la Gestión Financiera de la empresa, pues permiten realizar una adecuada gestión de los riesgos de mercado para su financiamiento.

Comentario: El antecedente analizado coincide con nuestra investigación, porque los instrumentos financieros derivados influyen en la gestión financiera de la empresa Fondo Capital Emprendedor -Fondo de Inversión, al igual que en la empresa Alicorp S.A.A., debido que ha permitido realizar una adecuada cobertura financiera frente a los riesgos del mercado

tales como la volatilidad del tipo de cambio y las fluctuaciones de las tasas de interés que afectan las partidas de importación de la moneda extranjera; asimismo, se determinó cómo los instrumentos financieros derivados, tiene un impacto positivo dentro de la estructura económica y financiera de la empresa, pues se pudo observar que genera mejoras dentro de o indicadores económicos con impactos positivos en sus resultados.

**Prado (2016), elaboró una tesis de título: “Los Instrumentos Financieros de la NIIF 9 y la Rentabilidad de la empresa Servitrans Cargo S.A.C. 2014 AL 2015”, presentado por Ericka Beatriz Prado Vilca, para optar el Título Profesional de Contador Público, Universidad Nacional del Callao, Callao, Lima, Perú.**

La autora plantea el problema de la falta de rentabilidad en la empresa indicada; cuyo objetivo principal fue utilizar los instrumentos financieros para obtener rentabilidad y crecimiento económico y financiero de la empresa Servitrans Cargo S.A.C. en el periodo indicado. El proceso metodológico utilizado fue mediante una estudio de enfoque cuantitativo, de tipo básico, de nivel descriptivo, de diseño no experimental, de corte transversal, de método sistémico, inductivo hipotético deductivo; la población muestral fue de la presentación de todos los estados financieros de los años indicados, obteniendo resultados en un promedio aproximado de 0,542 grados de relación entre las variables y los indicadores procesados mediante el modelo de regresión lineal, analizando el Coeficiente de Correlación de Pearson, mediante el programa estadístico informático SPSS en su versión 22.0; concluyendo que existe relación entre las variables instrumentos financieros y la rentabilidad, obtenido con el capital social y el nivel de endeudamiento propio de la utilización de los instrumentos financieros como los créditos bancarios y el leasing.

Comentario: El antecedente coincide con nuestra investigación en el sentido de generar rentabilidad con la venta de los instrumentos financieros de los contratos de créditos hipotecarios que generen rentabilidad para la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión y rentabilidad para la empresa Servitrans Cargo S.A.C. con el financiamiento externo de los contratos de créditos bancarios, financiamiento interno con la venta de activos, la depreciación, la reinversión de utilidades, las nuevas aportaciones u análogos.

**Torres (2017), elaboró un estudio de título: “Inaplicación del Título de Crédito Hipotecario Negociable en el sector financiero”, presentado por Fernando Jesús Torres Manrique, Ex Registrador Público Titular, Ex Juez Titular Decano. Autor de diversas publicaciones jurídicas. Maestría en Derecho Civil y Comercial en la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Arequipa, Perú.**

El autor plantea que el Título de Crédito Hipotecario Negociable, es el título valor por el cual en el derecho peruano se hipoteca un bien inmueble, una casa, un edificio, registrado o registrable, y se lo puede transmitir los derechos del acreedor, a efecto de que puedan ser cedidos a favor de otro sujeto de derecho; por ejemplo cuando una entidad financiera que puede ser un banco como el banco continental o el banco de crédito, u otra entidad financiera que otorga un crédito con garantía hipotecaria, es decir, con una hipoteca de garantía; el crédito y la garantía se pueden endosar a favor de un tercero, que puede ser una empresa de fondos de capital de inversiones de tal forma que el mercado de hipotecas y de créditos se hace o convierte en más ágil; sin embargo, existe razones por las cuales no se aplica o se aplica muy los Títulos de Crédito Hipotecario Negociable en el mercado peruano, por las siguientes razones: 1) Porque su ejecución extrajudicial no la permite, pues la Constitución Política Peruana de 1993, no la tiene estipulada. 2) Porque el citado movimiento

comercial del citado título no se ha difundido. 3) Porque las entidades del sistema financiero no desean invertir su dinero porque es un mercado de mucho riesgo. 4)

Porque solo es de aplicación para inmuebles. 5) Porque los especialistas abogados de las entidades financieras no conocen dichos procedimientos. 6) Porque existen contradicciones entre el Código Civil vigente y las normas legales de Títulos Valores, Ley del Mercado de Valores, Ley de la Superintendencia de Banca y Seguros y Afps, u otros análogos. 7) Solo se valen de los registradores públicos para conocer los movimientos y procedimientos de estos valores. 8) Debe ampliarse el campo de aplicación a los registros privados, para aumentar el intercambio de bienes y servicios debidamente regulados por las normas legales.

Comentario: En todo caso, el antecedente es similar a nuestro estudio por las circunstancias que se inscribe de regular el mercado; así, si se inscribe las adjudicaciones privadas, es decir, cuando no son ordenadas judicialmente, es claro que se incurre en responsabilidad, de todo tipo, entonces debe aplicarse el derecho de la responsabilidad, la que ha alcanzado escaso desarrollo en el derecho peruano; sin embargo, en el derecho extranjero si consideramos que ya es materia de estudio y a ello debemos apuntar para ir desarrollando en nuestra realidad.

**Garrido (2019), elaboró una tesis de título: “La hipoteca sobre pluralidad de inmuebles frente al ejercicio abusivo del Derecho”, presentado por Franes de Jesús Garrido Villegas, para optar el Título Profesional de Abogado, Universidad Nacional de Piura, Piura, Perú.**

El autor plantea la problemática del ejercicio abusivo del Derecho en la adquisición de viviendas por medio de las hipotecas; cuyo objetivo principal fue comprender la relación entre la hipoteca sobre pluralidad de inmuebles frente al ejercicio abusivo del Derecho. La

metodología de investigación empleada fue utilizada fue por medio de un enfoque cualitativo, de tipo básico, puro o fundamental, de nivel descriptivo correlacional, de diseño de campo y no experimental, de corte transversal, de un método inductivo deductivo; concluyendo que constituye ejercicio abusivo del Derecho el solicitar la ejecución de un bien inmueble hipotecado que ha sido transferido a una tercera persona y que existen otros bienes hipotecados en poder del deudor y que superan en demasía el monto de la obligación contraída.

Comentario: El antecedente coincide con nuestra investigación, porque se trata de demostrar las características de la hipoteca, el derecho de persecución ante la existencia de una hipoteca con pluralidad de inmuebles, el solicitar la ejecución simultánea de todos los bienes inmuebles, aun considerando el monto de la obligación contraída, se considera o estaríamos ante un abuso del Derecho, por la ejecución de los bienes inmuebles; es decir que pasaría a poder del acreedor, quién podría pasar a un remate judicial para recuperar las inversiones o recuperar los capitales invertidos en la construcción de los inmuebles.

**Sánchez (2018), elaboró una tesis de título: “Análisis Estructural y Funcional del Título de Crédito Negociable”, presentado por Theo Giovanni Briolo Sánchez Gutiérrez, para optar el Grado de Magister en Investigación Jurídica, Pontificia Universidad Católica del Perú – PUCP, Lima, Perú.**

El autor plantea la problemática del Título de Crédito Hipotecario Negociable (TCHN), ¿Que puede ser utilizado de manera eficiente y extensa en el mercado de créditos hipotecarios para vivienda o está reservado solo para el mercado de créditos comerciales? ¿Para lograr su plena operatividad, es suficiente modificar algunos problemas identificados en la estructura legal del TCHN?; en tal sentido, para responder a dichas preguntas, en primer

lugar se ha realizado un análisis estructural del título, a través de sus antecedentes, principios y normas, los que en conjunto y de forma legal debieran otorgar coherencia interna al modelo jurídico hipotecario, esta primera aproximación nos permite hacer notar algunas inconsistencias que deben ser corregidas; luego, bajo el método cualitativo, sustentado en entrevistas y estudio de dos casos de negocio, se realizó un análisis funcional del TCHN, perspectiva que agrega un valor singular a las investigaciones, porque nos permite analizar los casos e ir más allá de los espacios tradicionales de los análisis jurídicos reales transaccionales y tributarios, y es particularmente útil en situaciones disfuncionales como la que enfrenta el TCHN; concluyendo que la complementariedad de estas dos perspectivas presentadas, nos permiten llegar a una síntesis crítica y alcanzar finalmente propuestas de mejora para las transacciones financieras, tanto en el aspecto estructural como funcional del título, que desde nuestra perspectiva pueden posicionar al TCHN (Títulos de Créditos Hipotecarios Negociables) como un instrumento valioso en el mercado secundario de créditos, sin perder de vista el reforzamiento que las regulaciones de vivienda merecen.

Comentario: El antecedente analizado coincide con nuestra investigación en el sentido que los TCHN (Títulos de Créditos Hipotecarios Negociables) son la cédula hipotecaria utilizada por el BCRP (Banco Central de Reserva del Perú) durante casi un siglo de existencia financiera, emitida como valor en serie, por medio del cual se viabilizó el financiamiento de viviendas que contaba con la garantía del Banco comercial emisor y del Estado peruano, pudiendo ser emitida en soles, dólares americanos u otra moneda extranjera; asimismo, se entiende que mediante el Decreto Legislativo N° 215 de 1981 y la Ley N° 28698 vigente, se mantiene vigente la ejecución extrajudicial de las garantías hipotecarias sobre las viviendas de interés social para dinamizar el mercado secundario de hipotecas de sectores pobres.

## **2.2 Bases teóricas**

### **2.2.1 Variable independiente (X): NIIF 9 Instrumentos Financieros**

#### **2.2.1.1 Definición de la NIIF 9 Instrumentos Financieros**

Amoretti & Valdiviezo (2019), sostiene que la NIIF 9 Instrumentos Financieros, consiste en un conjunto de normas internacionales que principalmente se abocan a las operaciones de refinanciamiento y las provisiones que generan, así como el reconocimiento y medición de su pliación que incluye su última modificación que se inició a partir del 01 de enero del 2018, lo cual se indica que dicha NIIF 9 está basada en principios y por ende este nuevo enfoque, para lograr determinar la clasificación de los activos financieros, dependerá en base a sus características de un modelo de negocio y flujo de efectivo que genere cada activo; es decir, la NIIF 9 ha tomado a los activos financieros que han sido tratados en la NIC 39 para clasificarlos en dos grupos:

- 1) Los medios al costo amortizado
- 2) Los medios al valor razonable

Por otra parte, los pasivos financieros que son necesarios y se mantienen para su negociación, son cuantificados al valor razonable, mientras que los demás pasivos financieros se miden de acuerdo a su costo amortizado, a menos que se tome la decisión de aplicar al valor razonable o valor del mercado, siempre que se encuentre justificado que se está realizando con el fin de reducir algunas incoherencias en la medición de dichos pasivos.

Morales & Zamora (2018), afirman que:

La implementación de NIIF 9 conllevará numerosos cambios para las empresas, por ejemplo: cambios en las categorías y el criterio de clasificación para activos financieros, cambios en el modelo de provisiones por riesgo de crédito, cambios

en la contabilidad de algunas reestructuraciones de deudas, etc. Dependiendo del tipo de empresa, del volumen de instrumentos financieros que mantenga y de la complejidad de los mismos, el efecto de la nueva norma y el proyecto de implementación están siendo mayores o menores. Esto es, el objetivo de la contabilidad de coberturas (evitar asimetrías contables) y los modelos (coberturas de flujos de efectivo, coberturas de valor razonable y coberturas de inversiones netas) son básicamente iguales. No obstante, la NIIF 9 trata de ampliar los casos en los que se puede aplicar contabilidad de coberturas a una relación económica de cobertura (esto es, tratar de alinear en mayor medida la contabilidad de coberturas con la gestión de riesgos de la entidad). En este sentido, tres cambios importantes que introduce la NIIF 9 y son los siguientes: 1) Se amplían los elementos que pueden designarse como instrumento de cobertura en una relación contable de cobertura. Por ejemplo, bajo la NIC 39 solamente podían designarse derivados (excepto algunos tipos de opciones vendidas) e instrumentos financieros no derivados para la cobertura del riesgo de tipo de cambio. Bajo la NIIF 9 puede designarse, además, cualquier instrumento financiero (no derivado) que se valore a valor razonable con cambios en la cuenta de resultados (excepto pasivos financieros en los que el cambio en el propio riesgo de crédito se reconoce contra el patrimonio neto). 2) Se amplían elementos que pueden designarse como elemento cubierto en una relación contable de cobertura. Por ejemplo, bajo la NIIF 9 se permite, bajo determinados requisitos, cubrir componentes en elementos cubiertos no financieros (anteriormente no se permitía); ahora, bajo la NIIF 9 se permite cubrir posiciones agregadas (derivado + no derivado) (anteriormente no se permitía); ahora, bajo la NIIF 9 se permiten cubrir posiciones netas en determinadas circunstancias (anteriormente no se permitía), etc. 3) En principio dichos requisitos se «relajan», esto es, son más fáciles de cumplir y es más probable que una cobertura los cumpla”. (Morales, J., & Zamora, C. *Revista Contable*, 5, 2018, págs. 74– 89).

MEF (2018); de acuerdo con el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), existen actualmente nueve (9) versiones de la NIIF 9 con sus respectivas resoluciones que se han venido modificándose desde el año 2010 hasta la versión actual del año 2018; esta norma se viene aplicando desde el año 2019 de forma gradual en todas las empresas privadas y públicas del país; en ese contexto, presentamos en la tabla siguientes las versiones indicadas:

***Versiones de la NIIF 9: Instrumentos Financieros***

Versión 2010: Resolución de Consejo Normativo de Contabilidad N°047-2010-EF/30
Versión 2011: Resolución de Consejo Normativo de Contabilidad N°048-2011-EF/30
Versión 2012: Resolución de Consejo Normativo de Contabilidad N°051-2012-EF/30
Versión 2013: Resolución de Consejo Normativo de Contabilidad N°053-2013-EF/30
Versión 2014: Resolución de Consejo Normativo de Contabilidad N°056-2014-EF/30, Resolución de Consejo Normativo de Contabilidad N°055-2014-EF/30, Resolución de Consejo Normativo de Contabilidad N°054-2014-EF/30
Versión 2015: Resolución de Consejo Normativo de Contabilidad N°059-2015-EF/30
Versión 2016: Resolución de Consejo Normativo de Contabilidad N°063-2016-EF/30
Versión 2017: Resolución de Consejo Normativo de Contabilidad N°003-2017-EF/30
Versión 2018: Resolución de Consejo Normativo de Contabilidad N°002-2018-EF/30

Fuente: Consejo Normativo de Contabilidad Peruana.

***Figura 1: Evolución de la NIIF 9 Instrumentos Financieros en sus distintas versiones***

KPMG (2017), Klinveld, Peat, Main, Goerdeler, nombre de los cuatro fundadores de la firma holandesa de contabilidad, fusionados oficialmente, sostienen que la NIIF 9 Instrumentos Financieros fue oficializada en su versión final por el IASB (Ente internacional

emisor de las NIIF) en julio del 2014, concluyendo así un proyecto anhelado iniciado años atrás para reemplazar a la NIC 39 debido a su excesiva complejidad para su puesta en ejecución; de manera que en líneas generales, la NIIF 9 Instrumentos Financieros regula los mismos temas que la NIC 39; empero, introduce una serie de cambios importantes, (KPMG, 2017-2018, pág. 122), considerando que esta norma tiene definidas tres áreas y son las siguientes: 1) Clasificación y medición de los activos financieros, es decir, clasificarlos en tres categorías, dependiendo de si el activo es un instrumento de deuda o patrimonio. 2) Contabilidad de cobertura, que incluye nuevos criterios que facilitan el uso de la contabilidad de cobertura y mejoran la alineación de la contabilidad con la gestión de los riesgos financieros; y 3) Deterioro, el cambio más significativo de la norma. Por ello se determina que es un nuevo modelo de cálculo de aprovisionamiento con base en pérdidas crediticias esperadas y no en pérdidas incurridas, como se da en el modelo actual.

La NIIF 9: Instrumentos Financieros, es una respuesta a la crisis financiera del 2008, cuando el modelo de aprovisionamiento con base en las “pérdidas incurridas” fue duramente criticado, debido a que el retraso de las entidades financieras en el reconocimiento de las pérdidas de crédito fue identificado como una falla en las reglas contables, demostrando que la condición financiera de un banco puede verse muy afectada por el incremento del riesgo de crédito; por ello, con este nuevo marco contable se pondrá un mayor detalle y se tendrá un enfoque más de futuro en el reconocimiento del deterioro de los créditos incobrables, permitiendo el reconocimiento real, temprano, oportuno de dichas pérdidas; es decir, es una gran oportunidad para los bancos y financieras de alinear sus políticas contables con la administración de los riesgos financieros y la puesta en marcha de la NIIF 9 Instrumentos Financieros, es un proyecto muy amplio que involucra a toda institución o empresa, incluyendo a la gerencia, a los directivos,, a los nuevos socios inversionistas, incluso a los trabajadores que con nuevos datos generan movimientos económicos, entre otros; por ello,

es importante el involucramiento de la alta administración, así como no subestimar los esfuerzos necesarios para su implementación para mejorar la gestión empresarial.

### **2.2.1.2 Instrumentos financieros de renta fija**

Mendiola (2019), señala que los instrumentos financiero o instrumentos de inversión de renta fija son emisiones de deuda que realizan los Estados soberanos o países con gobiernos de orientación democrática inversora y las empresas privadas, que ofrecen a los inversionistas un interés determinado a un plazo fijado previamente, a cambio de prestar su capital; de esta manera, el inversionista tiene confianza y conoce desde el principio la rentabilidad o ganancia que obtendrá o lo que va a recibir, lo que supone una inversión de bajo riesgo pues sabe lo que va a recibir de ganancias y con ganancias más o menos predecibles puede invertir; así, las inversiones de renta fija se dividen en dos grandes grupos: el público y el privado y por un lado, la renta fija pública incluye valores emitidos por los Estados soberanos y otros organismos públicos, como títulos de deuda como los bonos de renta fija y las letras del tesoro; también, del otro lado, la renta fija privada está compuesta por valores representativos de deuda emitidos por diversas empresas del sector privado; dichos valores son los pagarés, bonos privados, obligaciones simples y cédulas hipotecarias y titulizaciones.

En tal contexto, Alfredo Mendiola, Director de la Maestría en Finanzas de ESAN Graduate School of Business, explica y define que los instrumentos financieros de renta fija pagan una tasa de interés predeterminada, como se repite, lo que genera una relativa certeza de la ganancia o ganancias a obtener; sin embargo, esta “seguridad implícita” implica una menor rentabilidad que las inversiones de renta variable; pues, estos últimos asumen mayores riesgos financieros en busca de mayores ganancias y rentabilidad; por tanto, las inversiones de renta fija están sujetas a la posibilidad de que el emisor o emisores de estos bonos se

declaren en bancarrota cuando no han podido lograr una rentabilidad mayor, pues un estudio de S&P Global reveló que la mayor parte del riesgo al que se exponen los administradores activos de renta fija puede ser explicado, afectado o fracasados por factores de riesgo sistemático como los riesgos no diversificables como las guerras, las recesiones, los cambios en los tipos de interés o las intervenciones de los gobiernos.

### **2.2.1.3 Instrumentos financieros de renta variable**

Mendiola (2019), sostiene que a diferencia de las inversiones de renta fija, los instrumentos de inversión de renta variable presuponen y suponen un mayor riesgo financiero, pero al mismo tiempo presentan la gran posibilidad de generar una mayor rentabilidad con mejores resultados y en mejores situaciones cambiarias; así, este tipo de instrumentos financieros, en palabras de Mendiola, “están relacionados a la compra de acciones, fondos de inversión y obligaciones convertibles, representativas del capital social de una empresa; de esta forma, la rentabilidad o dividendo que pagarán esas acciones dependerá de las utilidades de la empresa”; también, al respecto se debe asegurar y se sugiere que la rentabilidad de las inversiones de renta variable dependerá en gran medida del desempeño de la empresa emisora de las acciones, pues si le va bien, el rendimiento será alto; pero si el valor de las acciones en el mercado de valores en donde la empresa negocia y cae, habrá pérdidas importantes para el inversionista y así, sin embargo, a pesar de todos estos riesgos, el rendimiento de los instrumentos de renta variable será mucho mayor que la volatilidad de los rendimientos de las inversiones de renta fija. En otras palabras, la renta variable es mucho más rentable que la renta fija, pero también a la vez es más riesgosa; en ese contexto, es imposible determinar cuál será la rentabilidad o renta que generará el capital invertido en los fondos o instrumentos de renta variable, pues existen muchos factores que afectan directamente a este rendimiento, como son: la evolución de la economía, la salud de los mercados financieros o mercado de capitales, la reputación de la organización o empresa

o incluso el comportamiento ético de los líderes como los gerentes, directores, sub gerentes, incluso los socios de la compañía; y como en cualquier inversión privada o pública, todo dependerá del perfil de riesgo de cada inversionista y su toma de decisiones.

#### **2.2.1.4 Contratos financieros derivados**

Altamirano (2016), sostiene que los diversos contratos financieros derivados se utilizan en la gestión empresarial para determinar el grado de apoyo y ayuda financiera a los empresarios que inteligentemente utilizan estas herramientas para obtener financiamiento, para hacer crecer sus patrimonios, utilizar en menor proporción sus activos; es decir, se trata de aumentar sus inversiones para una mejor gestión empresarial; en tal sentido, vamos describir hasta cuatro clases de contratos financieros derivados, para complementar la gestión en la utilización de los instrumentos financieros, orientado al crecimiento empresarial y estos contratos son los siguientes: 1) El Contrato Forward o a Término, conocido como contrato a término del acuerdo; es decir, “el contrato forward es el contrato por medio del cual el vendedor se obliga a entregar en una fecha predeterminada bienes al comprador, quien se obliga a pagar al vendedor el valor previamente convenido”; entonces, los forward son contratos extrabursátiles que se acuerdan entre las partes intervinientes y se comprometen a que, en una fecha futura determinada, un activo subyacente que pueden ser alimentos industriales, máquinas, equipos, hidrocarburos, muebles, inmuebles, entre otros, será vendido por una parte a un tipo de cambio del tipo de moneda acordado en dicha fecha y recibir los productos a un tipo de cambio acordado, sin que medie algún reclamo o queja por el alza y disminución del tipo de cambio de la moneda con lo que se haya realizado el acuerdo. En esencia, el forward opera de la misma forma que los contratos de futuro o futures y de hecho, haciendo una comparación, los futuros operan en mercados organizados, mientras que los forward operan en mercados extrabursátiles o fuera de la Bolsa de Valores

del país donde se realizan las transacciones y la garantía del cumplimiento de dichos acuerdos se determina con el contrato forward. 2) El Contrato de Futuro o Futures, el cual consiste en la entrega en el futuro de una bien previamente acordado en la cantidad y en el precio pagado por adelantado para asegurar el financiamiento de dinero para el gestor empresarial o empresario; como se podrá apreciar, es una forma de obtener financiamiento con el pago por adelantado de dichos bienes y la entrega de los bienes se realizará en la fecha que el comprador decida la entrega o la utilización de los bienes pagados por adelantado, asegurados mediante el contrato de futuro. 3) Contratos de Opciones u Options, en cual consiste en otra forma de contratar con los vendedores o con el vendedor de la compra de una cosecha por adelantado, pagando una apuesta de tal cosecha, pues si el precio subía se beneficiaba el comprador y si el precio bajaba se beneficiaba el vendedor, pues la cose ya había sido comprada en bruto a un precio que se determinaba en el contrato de opciones; de esa manera, este tipo de contratos se fue utilizando desde la antigüedad, incluso desde la época de Aristóteles, de Thales de Mileto, desde la época griega, greco romana; pues todo ello, dio origen a estas opciones en el mercado de valores en la actualidad para genera dos tipos de opciones; así, la contratación de la opción call (opción de compra) , significa que el posible comprador inversionista para una prima por cada acción para adquirir el derecho de comprarlas a un precio fijo dentro de un plazo determinado las acciones acordadas; y la contratación por la opción put (opción de venta), es aquel contrato donde una persona inversionista que posee acciones paga una prima a un comprador el cual se obliga o para obligarlo a comprar las acciones a un precio fijo en una fecha determinada, en caso de que el vendedor decida cederlas. 4) El Contrato Swap, que significa de permuta o canje, pues a mediados del siglo XX los negocios en Estados Unidos comenzaron a venderse internacionalmente por efectos de la globalización de los mercados; sin embargo, la economía mundial se encontraba en una situación difícil, no era estable, por lo que el riesgo

cambiarlo del tipo de cambio en el valor de la moneda era alto; es decir el tipo de cambio variaba de manera constante por efectos inflacionarios, lo que condicionaba las transacciones en los mercados de los diferentes países y como solución a estos fenómenos a finales de los años 70 se crearon dos figuras conocidas como préstamos paralelos y adosados; así, el préstamo paralelo era una figura en la que dos empresas se prestaban dinero bajo un contrato firmado por el mismo monto y vencimiento, pero cada empresa estaba en países diferentes, por lo que los préstamos eran en distintas monedas y se entregaban entre matrices y filiales; sin embargo, no existía transferencia de dinero, porque la deuda se compensaba con lo que se debían entre sí mismas; así, este tipo de préstamo no duró mucho por los inconvenientes que ocasionaba entre las partes, pues uno de ellos era la obligación contractual que exigía a ambas partes cumplir con sus pagos aun cuando la otra parte incumplía, pues los contratos eran separados; asimismo, desde la apreciación contable económica y financiera, estas empresas registraban por esta transacción un pasivo y activo del mismo valor, conocido como partida doble con las mismas cantidades, lo que dependiendo de las condiciones del endeudamiento deterioraba ciertos ratios financieros por las condiciones de precios y volumen de transacciones; así se presentaba los canjes o swap por tipos de interés, swap de divisas conocido como cross currency swap o CCS y el swap de riesgo crediticio conocido como credit default swap o CDS.

#### **2.2.1.5 Importancia de los instrumentos financieros**

Altamirano (2016), indica que los diversos instrumentos financieros de renta fija como los bonos del tesoro, bonos del gobierno central, bonos de empresas públicas, las letras del tesoro y otros instrumentos de oferta pública y los instrumentos financieros de renta variable con oferta pública como las acciones, los bonos de mediano y largo plazo, las clases de bonos como los bonos convertibles, los bonos de arrendamiento financiero, los bonos

corporativos, los bonos hipotecarios, los bonos subordinados, los bonos de titulación, los instrumentos de corto plazo, los certificados de depósito negociable, los certificados de fondos mutuos y las emisiones societarias como las emisiones societarias de capital, emisiones societarias de trabajo, emisiones societarias del exterior, entre otros análogos, son importantes por las razones definidas y se trabajan con:

- 1) Activos subyacentes, que comprende un activo sujeto a un contrato normalizado que es sujeto de intercambio que puede ser un bien físico como el oro, la plata, los cereales, un activo financiero de divisas o títulos o incluso de una cartera de activos con índices bursátiles o del tipo de interés de un bono nacional; también podría ser las acciones que son los activos subyacentes que tiene una opción de compra o de venta bajo determinadas condiciones.
- 2) Bloomberg; significa que el negocio debe proporcionar información financiera especializada en tiempo real con mayor influencia a nivel mundial.
- 3) Cobertura, es una estrategia financiera utilizada para reducir la exposición al riesgo de las posiciones mantenidas por los inversionistas dentro del estado de situación financiera.
- 4) Commodities; implica a todo bien que es producido en masa o incluso existen enormes cantidades en la naturaleza que tiene un valor o una utilidad y un nivel muy bajo de diferenciación o especialización.
- 5) Estrategia financiera; es la práctica que utiliza una empresa para lograr sus objetivos económicos y financieros, elaborados por los integrantes de la alta administración para lograr la rentabilidad deseada.
- 5) Hedge; implica la cobertura destinadas a compensar las posibles pérdidas o riesgos que pueda incurrir la empresa y cubrir con otra inversión asociado a un pasivo o activo financiero.
- 6) Incertidumbre; es la duda o conocimiento de un desenlace o consecuencias negativas de alguna acción, situación, o elemento patrimonial con proximidad de un daño futuro y real, cuantificando mediante estimaciones para reducir los riesgos futuros.
- 7) Portafolio; es un sinónimo de la cartera de inversiones que se utilizan en los bancos, financieras, en los títulos en los valores financieros, considerando las mejores alternativas posibles de las inversiones.
- 8) Rentabilidad; explica las ganancias, el lucro, la renta, beneficio o utilidad que se ha obtenido

de unos recursos económicos invertidos, también se conoce como los dividendos recibidos de un capital, los cuales pueden ser representados en forma relativa (porcentajes) y en forma absoluta (valores). 9) Riesgos; Implica la incertidumbre acerca de un hecho futuro, el cual está asociado a unos hechos favorables o desfavorables, optimizando el rendimiento del capital ajustado a un nivel de riesgo. 10) Marcos legales; D.S. N° 179-2004EF, TUO de la Ley del Impuesto a la Renta, Ley N° 26702 Ley del Sistema Financiero, Ley N° 29306 Ley que modifica los requisitos para determinar si un instrumento financiero derivado tiene fines de cobertura, NIC 39: Instrumentos Financieros; Reconocimiento y Valoración, Resolución SBS N° 1455-2003, Reglamento para la Administración del Riesgo Cambiario.

## 2.2.2 Variable (Y): Títulos de Crédito Hipotecario Negociables

### 2.2.2.1 Definición de Títulos de Crédito Hipotecario Negociables



Fuente: Daniel Obesso 2018.

#### *Figura 2: Título de Crédito Hipotecario Negociable y sus procesos*

Sánchez (2018), afirma que los Títulos de Crédito Hipotecario Negociables, en adelante TCHN, es un Título Valor establecido en la Ley N° 27287 Ley de Títulos Valores, que en su Artículo 240° y siguientes de la norma indicada, representa la hipoteca en primer rango

de un bien inmueble determinado que debe estar libre de toda carga o gravamen o medida de cualquier naturaleza, inscrito en la Sunarp (Superintendencia Nacional de Registros Públicos) y solo procede la expedición del TCHN cuando el inmueble materia de constitución unilateral de hipoteca, no tenga cargas o gravámenes para efectos de ser negociado mediante endoso a una entidad financiera que generalmente es un banco comercial o banca de fomento múltiple, con la garantía hipotecaria que brinda el propietario del bien inmueble mediante el TCHN; en tal sentido, revisando el gráfico, analizaremos lo indicado:

- 1) En el punto anaranjado que distingue el acto unilateral y reduce los costos de transacción, se refiere al acto individual del propietario del inmueble que decide vender su inmueble por medio de un TCHN otorgado a su nombre y que reduce los costos de transacción de venderlo por medio de un banco, porque le cobrarían comisiones y otras cargas.
- 2) En el punto azulejo, se refiere a que el TCHN deben estar valorizado mediante un perito acreditado con el precio comercial y el precio de valor razonable individual que se considera en el mercado de capitales y en el mercado de valores.
- 3) No admite constitución de gravamen posterior, punto amarillo, se refiere que el TCHN no puede ser constituido en escritura pública cuando no se haya cancelado los gravámenes, litigios existentes, multas, situación de sucesión intestada, otras hipotecas u otras deudas con garantía del mismo inmueble; en tal sentido, cuando el bien arrastra diversos gravámenes o cargas financieras, no podrá constituirse en escritura pública.
- 4) Inexistencia de cargas o gravámenes, punto rojo; en este caso, resarcido el punto anterior, una vez que el bien inmueble se encuentra sin ninguna señal de carga o gravamen, podrá estar listo para ser objeto de constitución de TCHN con escritura pública.
- 5) Nace sin un crédito accesorio, punto verde, nace así, la veracidad de un bien inmueble que podrá ser constituido en TCHN, sin ninguna carga o gravamen, listo para ser negociado mediante endoso a cualquier entidad financiera que decida el propietario del inmueble a cuyo nombre se encuentra el TCHN.



Fuente: Tu hipoteca fácil.

### Figura 3: Paso a paso para la compra de una casa o departamento con hipoteca

#### 2.2.2.2 Aplicar la Ley de Títulos Valores

Chávez (2016), sostiene que la Ley N° 27287 ley de Títulos Valores en su Sección Séptima, Artículo 240° y siguientes de dicha norma legal, establece que los TCHN son títulos valores que representa la hipoteca de un bien determinado y se expedirá a petición expresa del propietario de un bien inmueble susceptible de ser gravado con hipoteca y que dicho

inmueble se encuentra inscrito en la SUNARP (Superintendencia Nacional de Registros Públicos) o cualquier Registro Público, por acto unilateral o individual, manifestado mediante escritura pública. El representante del propietario del inmueble requiere de poder especial para solicitar la expedición del TCHN (Título de Crédito Hipotecario Negociable).

La norma mencionada sigue indicando que sólo luego de constatar la inexistencia de cargas o gravámenes, el respectivo Registro Público expedirá el título en formulario aprobado por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos en el caso de registros públicos que dependan de ésta; y, en el caso de otros registros, por la respectiva autoridad de control o supervisión y al expedir el TCHN, el Registrador indicado anotará el gravamen hipotecario, si existiera, constituido por el valor total del bien gravado, según la valoración de perito que debe ser insertada en la escritura pública, gravamen hipotecario que será el único, otorgando la preferencia y exclusividad en favor del tenedor del título, en respaldo del crédito que se señale en el mismo documento en el acto de su primer endoso.

Adjuntamos tres formularios, los cuales son la continuación uno del otro, para la inscripción de los TCHN de la inscripción en los registros públicos para determinar los procesos y procedimientos indicados en la Ley N° 27287 Ley de Títulos Valores y los correspondientes artículos regulatorios para la adecuada gestión de los TCHN, los cuales son de insuficiente información y por las cuales no se ha logrado desarrollar adecuadamente.

## 1) Primera página del modelo de TCHN aprobado por SUNARP



**REGISTRO DE PREDIOS**  
**TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE**  
 N° XXXXXXXXX

En la ciudad de \_\_\_\_\_ a la orden de \_\_\_\_\_

se ha constituido una hipoteca de primer rango sobre el inmueble descrito en el numeral 1° de este documento, por la suma de (colocar el monto en letras) \_\_\_\_\_

expresada en el presente título, respecto del cual el (los) constituyente (s) ejerce (n) la calidad de

Propietario (s) 
   
 Copropietario (s) <sup>1</sup>

**1 DESCRIPCIÓN RESUMIDA DEL PREDIO (DATOS REGISTRALES)**

*(Marque con un aspa (X) en el recuadro que corresponda a la información)*

Ubicación: \_\_\_\_\_ m2      Has       Fábrica: Si  No

Área total del terreno: \_\_\_\_\_            

Área Ocupada: \_\_\_\_\_ m2      Área Techada: \_\_\_\_\_ m2

Área Libre: \_\_\_\_\_ m2       Has

Niveles: \_\_\_\_\_      Pisos: \_\_\_\_\_

Partida Registral: \_\_\_\_\_  
*(Número del tomo y folio, ficha, código de predio o partida electrónica)*

Oficina Registral: \_\_\_\_\_      Órgano Desconcentrado de la SUNARP: \_\_\_\_\_

En caso de Predios Rurales: <sup>2</sup> \_\_\_\_\_

Denominación del predio: \_\_\_\_\_

**2 VALORIZACIÓN DEL PREDIO**

\_\_\_\_\_

Código o unidad catastral: \_\_\_\_\_

Monto de Valorización: \_\_\_\_\_      Fecha: \_\_\_\_\_

Nombre del Perito Valuador: \_\_\_\_\_

N° de Inscripción en REPEV/SBS: \_\_\_\_\_ ; o. \_\_\_\_\_

Profesión y N° de Colegiatura respectiva: \_\_\_\_\_

**3 DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA**

Nombre del Notario: \_\_\_\_\_

Fecha de la Escritura Pública: \_\_\_\_\_

**4 DE LA INSCRIPCIÓN DE LA HIPOTECA**

Registrada la hipoteca de primer rango en el asiento N° \_\_\_\_\_ de la partida registral \_\_\_\_\_  
*(Número del tomo y folio, ficha, código de predio o partida electrónica)*

Número y fecha del título que dio mérito a la inscripción \_\_\_\_\_

Oficina Registral: \_\_\_\_\_

Órgano Desconcentrado de la SUNARP \_\_\_\_\_

(1) Marcar con un aspa (X) en el recuadro que corresponda a la información.  
(2) Información adicional a consignar en el título si consta en la partida registral.

/1

Fuente: Sunarp 2020.

**Figura 4: Primera página del modelo de TCHN aprobado por SUNARP**  
**2) Página que detalla los datos del constituyente y de la emisión de TCHN**

## 5 DEL (DE LOS) CONSTITUYENTE (S) - OBLIGADO PRINCIPAL (ES)

### 5.1. Personas Naturales

Nombre:
Nombre y número del documento oficial de identidad: <sup>3</sup>
Domicilio:
Nombre:
Nombre y número del documento oficial de identidad:
Domicilio:
Nombre:
Nombre y número del documento oficial de identidad:
Domicilio:

### 5.2. Personas Jurídicas

(Marque con un aspa (X) en el recuadro que corresponda a la información)

Denominación o Razón Social: \_\_\_\_\_

Domicilio Legal: \_\_\_\_\_

Nombre y número del documento oficial de identidad:<sup>4</sup> \_\_\_\_\_

**Datos de Inscripción de la persona jurídica:**

Oficina Registral: \_\_\_\_\_

Número de Tomo y Folio  Ficha  Partida Electrónica  : \_\_\_\_\_

Nombre del representante legal: (en la constitución de la hipoteca): \_\_\_\_\_

Documento de identidad: \_\_\_\_\_

**Datos de Inscripción del poder:**

Oficina Registral: \_\_\_\_\_

Número de Tomo y Folio  Ficha  Partida Electrónica  : \_\_\_\_\_

## 6 DE LA EMISIÓN DEL TÍTULO

Se expide el presente Título de Crédito Hipotecario Negociable a solicitud del (de los) otorgante (s) de la garantía real y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 240<sup>3</sup> y siguientes de la Ley N° 27287 y el Reglamento aprobado por Resolución SBS N° 942-2003 en el caso que el endosatario sea una empresa del Sistema Financiero Nacional, dejando expresa constancia que la hipoteca que se constituye es de primer rango, no encontrándose inscritos gravámenes, cargas o medidas de cualquier naturaleza o títulos pendientes de registro anteriores a esta inscripción de hipoteca, que sobre dicho inmueble representa el presente título.

Lugar y fecha de emisión: \_\_\_\_\_

Oficina Registral: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Nombre y firma del Registrador

(3) En el caso de las personas naturales, el nombre del documento oficial de identidad se refiere al Documento Nacional de Identidad (DNI) o aquél que por disposición legal esté destinado para la identificación personal de éstas, en concordancia con lo regulado en el artículo 279<sup>3</sup> de la Ley N° 27287.  
(4) El nombre del documento oficial de identidad se refiere, en el caso de las personas jurídicas, al Registro Único del Contribuyente (RUC) o aquél que por disposición legal lo sustituya, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 279<sup>4</sup> de la Ley N° 27287.

Fuente: Sunarp 2020.

**Figura 5: Página que detalla los datos del constituyente y de la emisión de TCHN**

### 3) Datos referidos a la empresa que estará autorizada a la venta extrajudicial del TCHN, así como las condiciones del crédito garantizado y la parte relativa a endosos

#### 7 DE LA EMPRESA DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL FACULTADA PARA REALIZAR LA VENTA EXTRAJUDICIAL DEL INMUEBLE

El correspondiente poder otorgado por el constituyente (obligado principal) a la Empresa del Sistema Financiero Nacional:

(Nombre de la empresa)

para que realice la venta extrajudicial del inmueble objeto del presente título, conforme a lo dispuesto por el artículo 243<sup>5</sup> de la Ley N°27287, se encuentra inscrito en:

(Datos de la partida registral)

#### 8 DEL CRÉDITO GARANTIZADO (Marque con un aspa (X) en el recuadro que corresponda a la información)

8.1. Monto del crédito original: \_\_\_\_\_

Tipo de moneda: Nacional  Extranjera

8.2. Tasa de interés: Fija  Variable

Mensual: \_\_\_\_\_% Anual: \_\_\_\_\_%

8.3. Monto de la deuda: \_\_\_\_\_

8.4. Forma de pago:

Vencimiento único  Fecha de vcto. del único pago (dd/mm/aa): \_\_\_\_\_

Amortización por cuotas  Número de cuotas: \_\_\_\_\_

8.5. Detalle de pagos por cuotas: (Ver tabla de amortización que se adjunta al presente título)

8.6. Fechas de pago:

Fecha de la primera cuota (dd/mm/aa) \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Fecha de la última cuota (dd/mm/aa) \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

8.7. Lugar de pago: \_\_\_\_\_ Dirección

8.8. Plazo de crédito: \_\_\_\_\_

8.9. Datos del contrato que origina el crédito y la fecha de su suscripción:<sup>5</sup> \_\_\_\_\_

8.10. Otras condiciones o aspectos: \_\_\_\_\_

8.11. El Registrador ha consignado información sobre el crédito:<sup>6</sup>

#### 9 ENDOSOS (Marque con un aspa (X) en el recuadro que corresponda a la información)

En aplicación del artículo 242<sup>5</sup> de la Ley N°27287, se endosa el presente Título a la orden de

\_\_\_\_\_, transmitiéndose simultáneamente a favor del endosatario el crédito dinerario y la hipoteca que lo garantiza.

(5) Información a consignarse en el supuesto regulado en el artículo 7° de la Resolución SBS N°942-2003.

(6) El Registrador colocará un aspa (X) en el recuadro si ha consignado información sobre el crédito, en aplicación de lo dispuesto en el numeral 242.3 de la Ley N°27287, e indicará los numerales del rubro octavo llenados.

Fuente: Sunarp 2020.

**Figura 6: Datos referidos a la empresa que estará autorizada a la venta del TCHN**

De acuerdo al artículo 241, el contenido de los TCHN (Título de Crédito Hipotecario Negociable) debe contener: 1) La denominación de Título de Crédito Hipotecario Negociable y el número que le corresponde. 2) El lugar y fecha de su emisión. 3) El nombre y número de documento oficial de identidad del propietario que constituye el gravamen hipotecario, a cuya orden se expide el título. 4) La descripción resumida del bien afectado con el gravamen hipotecario, según aparece de la inscripción registral. 5) El monto de la valorización que será el importe hasta por el cual se constituye el gravamen hipotecario, con indicación del nombre del perito y de su registro o colegiatura respectiva. 6) La fecha de la escritura pública, nombre del Notario y demás datos de la inscripción registral de la hipoteca; y 7) El nombre y firma del Registrador, con indicación de la oficina registral correspondiente; además, deberá contener espacios adecuados para consignar la información relativa al crédito garantizado y a los endosos.

### **2.2.2.3 Análisis de los créditos hipotecarios**

Peláez (2017), sostiene que el nivel de créditos hipotecarios en Lima Metropolitana es una oportunidad de negocios, los cuales en función a los precios, indican dos señales; por un lado, los precios sirven para racionar la demanda y por otro lado, indican a los productores que bienes inmuebles se deben construir y a que precios, considerando la información a las familias sobre qué tipo de vivienda quisieran adquirir y donde se deberían construir; en ese contexto, la señal de precios indica una oportunidad de negocio que en muchos casos de viviendas construidas no se relacionan con el costo real de las viviendas, pues prima el precio comercial de la burbuja financiera. En tal sentido, una de las principales ideas de la presente investigación es relacionar el crecimiento de la demanda de viviendas con el crecimiento de los créditos hipotecarios, utilizando los TCHN; los cuales, aun no se encuentran en una real oportunidad de negocios para la adquisición de una vivienda por un lado y por otro lado, la

oportunidad que el propietario, constructor o empresa inmobiliaria se encuentra interesada en vender o negociar sus activos por medio de los TCHN. Las viviendas por lo general, siguen siendo bienes duraderos que brindan servicios de vivienda durante décadas las cuales a su vez son heredables; por ello, tienen precios elevados o por lo general relativamente altos en comparación con los ingresos mensuales y anuales del jefe de familia que generalmente es el esposo, pareja o padre de las familias, motivo por el cual la compra de viviendas suele requerir alguna forma de financiamiento regulatorio, siendo la más común, el crédito hipotecario, acudiendo a una entidad financiera; en tal sentido, el otorgamiento de créditos hipotecarios para las familias, puede ser una señal de demanda que explique, al menos parcialmente, el comportamiento de los precios de las viviendas y su otorgamiento a su futuro propietario.

#### **2.2.2.4 Inmuebles de garantía**

Sánchez (2018), afirma que automáticamente cuando se gestiona una TCHN, implícitamente queda el inmueble en garantía de la hipoteca entregada al propietario, considerando que el crédito hipotecario entregado al comprador se encuentra sujeto a los integrantes de la masa crediticia; así: 1) El propietario del inmueble registra con escritura pública como TCHN ante la Sunarp. 2) Con ese TCHN, el propietario ofrece por endoso al una entidad bancaria o financiera para la venta del inmueble. 3) El comprador interesado firma el contrato de compra venta del bien con hipoteca al banco de la vivienda en cuestión, donde se ajustan los gravámenes correspondientes, considerando los costos y gastos del banco y por las cuales están sujetas al bien inmueble de los que es sujeto el comprador. 4) El inmueble es vendido mediante hipoteca garantizada con el inmueble hacia el comprador por medio de una TCHN, el cual garantiza las transacciones realizadas entre los intervinientes.

5) Entrega del inmueble, según las características del contrato mediante el TCHN para su venta del inmueble. 6) Ejecución extrajudicial, realizada por un juzgado comercial para su ejecución, cumpliendo con los procedimientos administrativos, contables y financieros que involucra la posesión del inmueble y por las cuales se debe entender resuelatos en forma favorable para ambas partes, incluso permitiendo la participación de martilleros.

#### **Evolución de la emisión de los TCHN proporcionada por SUNARP**

<b>AÑO</b>	<b>TOTAL</b>	<b>LIMA</b>	<b>CALLAO</b>	<b>BARRANCA</b>
2007	49	45	2	2
2008	177	163	7	7
2009	219	209	8	2
2010	601	578	20	3
2011	670	627	42	1
2012	713	674	39	
2013	811	803	8	
2014	526	491	35	
2015	321	298	23	
2016	771	746	25	
2017	375	343	32	
	<b>5233</b>	<b>4977</b>	<b>241</b>	<b>15</b>

Fuente: Sunarp 2020.

**Figura 7: Evolución de la emisión de los TCHN proporcionado por Sunarp al 2020**

### 2.2.2.5 Evolución de la emisión de los TCHN

Mendoza (2016), afirma que el TCHN (Título de Crédito Hipotecario Negociable), en adelante TCHN, se encontraba regulado en el artículo 239° de la antigua Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, Ley N° 26702, siendo luego derogada por la Ley de Títulos Valores, Ley N° 27287 del 19 de junio del 2000, regulándolo luego en los artículos 240° al 245° de dicha norma; y siendo precisado por la Ley 27640 publicada el 19.01.2002; asimismo, el Reglamento se encuentra regulado en la Resolución SBS N° 685-2007 del 31 de mayo del 2007, la cual derogó el Reglamento contenido en la Resolución SBS N° 942-2003; tal es así que, actualmente la Ley de Títulos Valores – Ley N° 27287 (en adelante LTV), regula el denominado TCHN; así, el artículo 240.1 establece que este título es unilateral:

*240.1.- “El Título de Crédito Hipotecario Negociable se expedirá a petición expresa del propietario de un bien susceptible de ser gravado con hipoteca y que esté inscrito en cualquier Registro Público, por acto unilateral manifestado mediante escritura pública. El representante del propietario requiere de poder especial para solicitar la expedición del Título de Crédito Hipotecario Negociable”.*

Asimismo, se señala que no debe existir en la partida electrónica otro gravamen:

Artículo 146° del RIRP (Reglamento de Inscripción de Registro de Predios) *“Emisión de nuevo Título de Crédito Hipotecario Negociable. Sólo procede la inscripción del acto de emisión o expedición de nuevo Título de Crédito Hipotecario Negociable en reemplazo de uno anterior, de conformidad con lo previsto en el numeral 244.3 del artículo 244 de la Ley de Títulos Valores, cuando no se hayan inscrito cargas o gravámenes distintos a la hipoteca que dio lugar a*

*la emisión o expedición originaria, ésta deberá haberse mantenido como el único gravamen voluntario sobre el predio”.*

En ese mismo sentido la LTV:

*240.2.- “Sólo luego de constatar la inexistencia de cargas o gravámenes, el respectivo Registro Público expedirá el título en formulario aprobado por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos en el caso de registros públicos que dependan de ésta; y, en el caso de otros registros, por la respectiva autoridad de control o supervisión”.*

Una vez expedido el título:

*LTV. 240.3.- “Al expedir el título, el Registrador anotará el gravamen hipotecario constituido por el valor total del bien gravado, según la valorización de perito que debe ser insertada en la escritura pública, gravamen hipotecario que será el único, otorgando la preferencia y exclusividad en favor del tenedor del título, en respaldo del crédito que se señale en el mismo documento en el acto de su primer endoso”.* Mendoza (2016), aseveró que:

Por tanto, como ejemplo, no pueden inscribirse otras garantías, tal como se resolvió en la Resolución N° 709-2012-SUNARP-TR-L, en la cual se solicitó la inscripción de la garantía hipotecaria que recae sobre el inmueble inscrito en la partida N° P01054532 del Registro de predios de Lima, contenida en la escritura pública del 13.1.2012 y otorgada ante notario de Lima José Luis Montoya Vera. La registradora denegó la inscripción, señalando que en los asientos 003 y 004 de la partida citada, corre registrada la constitución de una Hipoteca Unilateral y la expedición de Título de Crédito Hipotecario Negociable (TCHN) sobre dicho

gravamen, por lo que conforme al artículo 240 de la Ley de Títulos Valores, el único gravamen hipotecario es aquel para ser representado por el TCHN, al ser la hipoteca exclusiva, única y por el valor total del bien. En caso existan medidas cautelares inscritas, tampoco podrá inscribirse un TCHN, tal cual lo recogió la Resolución N° 708-2006-SUNARP-TR-L, en la cual se solicitó la cancelación del embargo registrado en el asiento 1D de la ficha N° 134500, de la anotación de reconvencción (contrademanda), registrada en el asiento 2D de la ficha N° 134500, y la inscripción de hipoteca sobre el inmueble inscrito en la partida antes referida, y que continúa en la partida electrónica N° 43098616 del Registro de predios de Lima, constituida unilateralmente por el propietario, para que se expida el correspondiente Título de Crédito Hipotecario Negociable.

Sin embargo, el registrador observó, dado que sobre el inmueble inscrito en dicha partida existía un embargo en forma de inscripción hasta por la suma de S/. 116, 425.27 (asiento D00001). Por lo que no fue denegada la inscripción. La Sala determinó que sigue vigente el embargo en forma de inscripción anotado en el asiento D00001 de la partida electrónica N° 43098616, resolviendo que en este caso nos encontramos frente a un defecto insubsanable.

Todo TCHN debe contener:

Artículo 241 LTV. *“Contenido*

*241.1 El Título de Crédito Hipotecario Negociable debe contener:*

1. *a) La denominación de Título de Crédito Hipotecario Negociable y el número que le corresponde;*
2. *b) El lugar y fecha de su emisión;*

3. *c) El nombre y número de documento oficial de identidad del propietario que constituye el gravamen hipotecario, a cuya orden se expide el título;*
4. *d) La descripción resumida del bien afectado con el gravamen hipotecario, según aparece de la inscripción registral;*
5. *e) El monto de la valorización que será el importe hasta por el cual se constituye el gravamen hipotecario, con indicación del nombre del perito y de su registro o colegiatura respectiva;*
6. *f) La fecha de la escritura pública, nombre del Notario y demás datos de la inscripción registral de la hipoteca; y*
7. *g) El nombre y firma del Registrador, con indicación de la oficina registral correspondiente”.*

A ocurrido algunas veces en sede registral que han existido algunos pronunciamientos, como en la Resolución N° 652-2009-SUNARP-TR-L, en la cual se señaló lo que el Registrador debe verificar para decidir el acceso o no al Registro del acto de emisión del TCHN:

*“i) Si la hipoteca incorporada en el TCHN se encuentra inscrita en el Registro o se está solicitando simultáneamente su inscripción. En el primer caso verificará si además de la hipoteca inscrita no existe otra carga o gravamen que afecte al bien y, en el segundo caso, además de verificar que el bien no esté afectado con ninguna carga o gravamen, que reúna los requisitos exigidos para la inscripción de la hipoteca;*

**1. ii) que la comunicación cursada por la entidad emisora, que tiene el carácter de declaración jurada, contenga los datos previstos en el artículo 5° del Reglamento del Título hipotecario negociable; y**

*iii) que se haya acompañado a la mencionada comunicación copia de la valuación efectuada al inmueble y del TCHN emitido. De acuerdo a lo señalado, no es exigible acompañar el consentimiento del propietario para la emisión del TCHN, pues ello no constituye un requisito para la inscripción del acto de emisión cuando el TCHN es emitido por una entidad financiera, dado que la verificación de tal autorización corresponde al emisor del título de manera que la emisión del TCHN presupone que ya se recabó el consentimiento del propietario”.*

Respecto a los endosos se ha señalado:

Artículo 242 LTV. “*Primer endoso*

*242.1 En el acto de realizarse el primer endoso del título, deberá consignarse en el mismo documento, el crédito que se garantiza, plazo o plazos de su vencimiento, los intereses acordados y demás condiciones del mismo; constituyendo desde entonces el Título de Crédito Hipotecario Negociable, un título valor que representa la hipoteca y el crédito consignado, en favor de su tenedor.*

*242.2 Con los subsiguientes endosos, se transfieren ambos derechos, tanto el crédito como el derecho real de hipoteca que lo garantiza, sin que el endosante asuma la responsabilidad solidaria a que se refiere el Artículo 11 frente al tenedor”.*

Mendoza (2016), afirmó sobre la extinción del TCHN:

244.1 LTV. *“El Registro Público levantará el gravamen, sin que sea necesario escritura pública, sólo contra la devolución del título no endosado o debidamente cancelado por el último endosatario en cuanto se refiere al crédito que representa, manteniéndose el gravamen entre tanto vigente, sin que proceda su extinción en la forma señalada por la Ley N° 26639”.*

244.2 LTV. *“También se levantará el gravamen y toda carga o derecho que se hubiera inscrito en fecha posterior a la expedición del título, en los casos de venta judicial o extrajudicial, en virtud de las respectivas constancias que expidan la autoridad judicial o la empresa del Sistema Financiero Nacional que intervino en su enajenación, conforme al Artículo 243 acompañando en su caso, en devolución del título correspondiente. Dicha constancia es suficiente para la inscripción registral del derecho de propiedad en favor del adquirente y levantar todo gravamen o derecho que pueda afectarlo”.*

244.3.- *“El propietario que hubiere pagado el crédito consignado en el título podrá solicitar la expedición de otro en su reemplazo, con la misma formalidad prevista para su emisión original, devolviendo el título debidamente cancelado por su último tenedor, manteniéndose en ese caso el gravamen hipotecario inscrito en el Registro Público. El Registro Público establecerá el procedimiento administrativo para este efecto”.*

### **2.3 Definición de términos básicos**

#### **NIIF 9: Instrumentos Financieros:**

De acuerdo a las Norma Internacional de Información Financiera N° 9 (NIIF 9), define a los instrumentos financieros como un medio financiero que de acuerdo a un contrato de instrumento financiero, da lugar a un intercambio de un activo financiero en una entidad financiera y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra entidad; en

términos generales es un acuerdo contractual entre dos partes, que involucra la compraventa-contrato-factura, que generan un compromiso de entrada o salida de efectivo (flujo de efectivo), mediante el intercambio financieros, utilizando dichos instrumentos que pueden ser los bonos, las acciones, los papeles comerciales, entre otros (Ruiz I. , 2019).

#### **Instrumentos financieros de renta fija:**

Son instrumentos que implican la creación de un valor, típicamente un bono o papel comercial, que representa el compromiso de una empresa de pagar el capital que obtenga en préstamo más un rendimiento específico, en un plazo determinado; estas obligaciones son llamadas de renta fija por ser los intereses fijos, ya sea a largo o corto plazo, por establecer, desde el inicio de la emisión, la tasa de retorno que pagarán desde el inicio de la emisión; así, el inversionista tiene derecho a la devolución del capital bajo unas condiciones financieras determinadas en el momento de la emisión del título, que son inmodificables hasta la fecha de vencimiento, considerando que estas inversiones pueden adquirirse en el momento de la emisión en el mercado primario, o comprarse a otros inversionistas a través de la Bolsa de Valores de Lima en el mercado secundario (Franke, 2019).

#### **Instrumentos financieros de renta variable:**

Los instrumentos financieros de renta variable son aquellos que reportan flujos no definidos en el tiempo; así, los intereses que se pagan a los inversionistas serán variables, considerando diversos factores, aspectos o variables que se presentan en los mercados financieros, los mercados de capitales, los mercados primarios, los mercados secundarios, la estabilidad monetaria, la estabilidad económica del país, las expectativas en el mercado a corto, mediano y largo plazo, u otros factores análogos (Carranza, 2018).

#### **Contratos financieros derivados:**

Los contratos derivados financieros o conocidos como derivados financieros, son aquellos instrumentos capaces de gestionar riesgos comunes en las operaciones de las empresas, cuyo valor se mantiene en el tiempo, considerando fenómenos financieros que se puedan presentar en situaciones actuales o a futuro; es decir, si se compromete una compra de una cosecha a un precio de S/ 1000, luego de 7 meses, a pesar de generarse en el mercado un alza en el tipo de cambio, subida de precios por inflación u otros fenómenos financieros, se mantiene dicho precio de la compra de la cosecha, utilizando los contratos derivados como los swaps, forwards, futuros y opciones que son los más comunes; así, un derivado es un producto financiero cuyo valor depende de un activo subyacente; es decir, se origina de otro producto (Carranza, 2018).

#### **Títulos de Crédito Hipotecario Negociables:**

El Título de Crédito Hipotecario Negociable es un Título Valor que representa el derecho real de hipoteca sobre un bien inmueble determinado; así este Título puede ser endosado libremente a cualquier persona sólo en respaldo de un crédito dinerario. En estos casos, el Título representará también el crédito garantizado con la hipoteca señalada en el mismo documento; a favor de su último tenedor; así, estos mecanismo de las negociaciones sobre los títulos de crédito hipotecarios negociables, se encuentran determinados en el artículo 240° de la Ley N° 27287; Ley de Títulos Valores y por las cuáles, la ciudadanía debería tomar en cuenta, considerando lo útil que es, para facilitar los negocios de los inmuebles, garantizados por los mismos inmuebles y con las mayores facilidades para sus propietarios de dichos inmuebles; con ello, agrandando el mercado financiero en las compra y venta de inmuebles y utilizando dinero en efectivo para otras transacciones de los inversionistas nacionales y extranjeros nacionalizados (Godoy & Marín, 2019).

#### **Ley de Títulos Valores:**

Es un conjunto de normas legales establecidos en la Ley N° 27287; así, un Título Valor es un documento mercantil en el que está incorporado un derecho privado patrimonial, por lo que en el ejercicio del derecho está vinculado jurídicamente a la posesión del documento; en otras palabras, los Títulos Valores están representados por la Letra de Cambio, los Cheques, los Pagarés, la Factura Conformada, los Warrants, las Cartas de Porte, los Certificados de Depósito en MN o ME (Moneda Nacional o Moneda Extranjera), entre otros títulos valores y que a la vez, en la misma ley se reconoce a los Valores Mobiliarios, como valores que representan derechos de participación y derechos de deuda, utilizados en el mercado mercantil; dichos valores son las Acciones, las clases de Acciones, los Bonos, las clases de Bonos, entre otros títulos y valores mobiliarios a utilizarse (Varillas, 2015).

### **Créditos hipotecarios:**

El crédito hipotecario es el producto financiero que te permite adquirir mediante un préstamo a largo plazo, el inmueble que deseas, quedando el mismo inmueble en garantía hipotecaria a favor de la entidad financiera que te otorgue el préstamo, hasta la cancelación del mismo en un plazo determinado de corto, mediano o largo plazo (Vento, 2016).

### **Inmuebles de garantía:**

Un préstamo con garantía hipotecaria es aquel que cuenta con un inmueble como respaldo; así, en caso de impago por diversos motivos, el prestamista podrá tomar posesión del bien inmueble para venderlo y recuperar el financiamiento otorgado (Arévalo & Segura, 2019).

El crédito obtenido con una garantía hipotecaria puede ser utilizado para diversos fines: pagar deudas, estudios, viajes, inversiones, entre otros (Westreicher, 2019).

### **Estrategias de negocios hipotecarios:**

Los negocios hipotecarios se consideran como estratégicos, porque generan un mecanismo de inversión a través de la hipoteca; es decir, hipotecando el bien inmueble, el inversionista o el propietario del inmueble, accede a un monto de dinero que puede servir para generar un tipo de negocio como una tienda comercial, una ferretería, una bodega, una botica, un restaurante, una discoteca, un hotel, entre otras inversiones que pueda realizar y con ello generar una cadena de negocios que generan empleo, que generan ingresos económicos y que combate la pobreza (Ching, Liz, & Silva, 2018).

### **Certificado de fondos mutuos como título hipotecario:**

El certificado de fondos mutuos, constituye un instrumento financiero muy utilizado en nuestro medio por las personas e instituciones bancarias y no bancarias que mediante un acuerdo contractual, convienen en juntar una determinada cantidad de dinero, que luego es depositada en los bancos, o en entidades financieras, a fin de hacer crecer dicho fondo por las rentabilidades del mercado y por la continuación de los aportes de los dueños de dichos fondos mutuos; es decir, es como una denominada “Junta”, pero con términos contractuales determinados que juegan sus dineros obteniendo rentabilidades (Crevoisier, 2019).

### **Los bonos como título hipotecario:**

Los bonos y las clases de bonos en general, son considerados títulos hipotecarios, porque se generan de una hipoteca de un bien inmueble, donde el inversionista o propietario del inmueble hipotecado, recibe una cantidad de dinero con los que puede seguir construyendo inmuebles con el respaldo del dinero depositado en una entidad bancaria, que a la vez puede entregar otro crédito de fomento o comercial con fines comerciales; de esa manera, se conciertan una cadena de negocios inmobiliarios y comerciales, respaldados por los TCHN (Títulos de Crédito Hipotecario Negociables) como los bonos, que logran encaminar una cantidad de dinero en la cadena de negocios mobiliarios, los pueden a la vez, ser

rentabilizados en el mercado de capitales como la Bolsa de Valores de Lima; en otras palabras, se llega a la conclusión, que un negocio utilizando estos instrumentos financieros, dan lugar a un negocio, este a la vez a otros negocio, este a la vez a otro tercer negocio y así sucesivamente se van diversificando los negocios en un mercado de alta oportunidad y de facilidad para atraer inversiones extranjeras con las cuales, las personas naturales pueden insertarse y hacer crecer sus economías para enfrentar a la pobreza y contrarrestar el fenómeno del hambre y de la miseria para los peruanos (Mamani, 2019).

### **La Bolsa de Valores de Lima:**

Es una institución civil sin fines de lucro que se dedica a las negociaciones de los valores mediante la rueda de bolsa, rentabilizando los valores que se invierten mediante las acciones de las empresas, las clases de acciones de las empresas que generan millonarias inversiones, negociando bonos, clases de bonos y otros valores como los certificados de fondos mutuos, respaldados por las entidades bancarias y financieras, a fin de generar las mayores inversiones y con ello, seguir generando utilidades y rentabilidades a nivel nacional e internacional, de acuerdo a las negociaciones que se realicen por intermedio de un agente de bolsa o un intermediario financiero que conoce las bondades del mercado de capitales; por lo que, se recomienda hacer crecer este mercado de capitales, el cual no es conocido por la mayoría de la ciudadanía peruana que en estas circunstancias, los que tiene ahorros sin producir, deben invertir y jugar en la Bolsa de Valores de Lima, para hacer crecer sus capitales y hacer crecer las economías internas de las personas y externas del país y las empresas peruanas en general (Carrión, 2018).

## **CAPÍTULO III: METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

### **3.1 Enfoque de la investigación**

Hernández, Fernández, & Baptista (2018), sostienen que el enfoque de la investigación se define a la naturaleza del estudio, el cual se clasifica como cuantitativa, cualitativa o mixta; y abarca el proceso investigativo en todas sus etapas; asimismo, el enfoque se presenta como un conjunto de procesos sistemáticos y empíricos que se aplica al estudio de un fenómeno, desde el planteamiento del problema hasta sus soluciones.

En nuestro caso, la investigación sobre la NIIF 9: Instrumentos financieros y los TCHN (Títulos de Crédito Hipotecario Negociables), se presenta el enfoque cuantitativo,, porque en el desarrollo de la investigación se procesan y deducen datos numéricos, cifras, cantidades como la determinación de la población, la muestra, los resultados obtenidos de los coeficientes, las tablas, la recopilación de datos; con otros análogos numéricos, aplicando la estadística descriptiva, la estadística inferencial y los análisis de fiabilidad.

### **3.2 Variables**

Carrasco (2019), afirma que las variables son adjetivos, que significa que alguien o algo varía o puede variar; también significa inestable, mudable e inconstante, es una magnitud, es una palabra o palabras, frases, atributos, conceptos, definiciones, posiciones teóricas, todos estos conceptos nos indican que son empleadas para idear, explorar, describir, analizar y realizar una serie de actos y procedimientos, con la finalidad de encontrar sus relaciones, sus influencias, sus incidencias entre unas con otras o viceversa.

En nuestro caso se definen dos variables, una variable independiente como es la NIIF 9, que permite, ayuda, incide, influye, se relaciona, orienta, no depende de ninguna otra variable y mayormente se relaciona con la variable dependiente como es los TCHN, que recibe la ayuda, la influencia, la relación de la variable independiente.

Para nuestra investigación, las variables son:

**Variable independiente: NIIF 9: Instrumentos financieros**

Apaza (2017), indica que la NIIF 9: Instrumentos financieros, establece nuevos parámetros para la clasificación de los activos financieros según su medición posterior, basados en las características de flujos de efectivo en contraste o contractuales con el modelo de negocio de la empresa a partir de la gestión de los activos y los objetivos del negocio.

En tal sentido, la NIIF 9 introduce un modelo financiero, de clasificación y medición de los activos financieros como los activos corrientes, cuyo objetivo es lograr las utilidades y rentabilizar a la empresa mediante la administración de dichos activos.

**Primera Dimensión: Instrumentos financieros de renta fija**

Es un bono o un papel comercial como los cheques, pagarés, letras de cambio, entre otros instrumentos de corto plazo que no pagan intereses y son para generar créditos.

**Segunda Dimensión: Instrumentos financieros de renta variable**

Corresponde a las acciones, títulos mixtos emitidos por fideicomisos, certificados de fideicomisos, bonos, instrumentos derivados, entre otros, cuya rentabilidad es variable, el cual depende de factores como las crisis financieras, las inflaciones y otros fenómenos.

**Tercera Dimensión: Contratos financieros derivados**

Son documentos que reflejan un acuerdo contractual sobre la evolución y maniobra de un activo llamado activo subyacente (debajo u oculto) para definir términos generales y específicos del contrato, como ejemplo, compra de una cosecha con entrega a mediano plazo, con precios en el presente acordado o al inicio de la siembra de dicho producto.

**Variable dependiente: TCHN (Títulos de Crédito Hipotecario negociables)**

Chávez (2019), sostiene que los TCHN, son títulos valores que representan derechos de cobro para el propietario, inversionista o representante, sobre un crédito individual con garantía hipotecaria y para ello, tanto el crédito como la garantía son inscritos en los Registros Públicos (Sunarp); así, el crédito puede ser otorgado por una entidad financiera o cualquier otra persona natural o jurídica.

### **Primera Dimensión: Aplicar la Ley de Títulos Valores**

Mediante la Ley N° 27287 Ley de Títulos Valores se realiza la circulación de los valores materializados que representa e incorporen derecho patrimoniales.

### **Segunda Dimensión: Análisis de los créditos hipotecarios**

Los créditos hipotecarios son los créditos otorgados a las personas naturales o jurídicas en base a la garantía hipotecaria de un bien inmueble que se encuentra inscrito debidamente ante la Sunarp y puede ser hipotecado por medio de un TCHN o hipotecado directamente a la entidad financiera para su entrega de dicho crédito, con las condiciones contractuales acordadas entre las partes.

### **Tercera Dimensión: Inmueble de garantía**

El inmueble en garantía deberá ser utilizado para obtener el crédito hipotecario para negocios u otras alternativas, mediante la utilización de los TCHN; también se pueden realizar diversos movimientos de crédito a favor de propietario o a favor de representante acordado mediante escritura pública, para la administración de los bienes o del inmueble hipotecado.

## 3.2.1 Operaciones de las variables

VARIABLES	DEFINICION CONCEPTUAL	DEFINICION OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES	ESCALA DE MEDICION	ESCALA DE LIKERT
Independiente: NIIF 9: Instrumentos Financieros	Son documentos por medio de los cuales, se realizan transacciones comerciales y mercantiles, utilizando los activos financieros de la empresa, para obtener o aumentar la rentabilidad y las utilidades, considerando instrumentos como las letras de cambio, los pagarés, las acciones, las clases de acciones y otros (Sánchez, 2018).	Es la utilización de los instrumentos financieros como las acciones para aumentar las inversiones, las letras de cambio para otorgar grandes créditos, los bonos para obtener endeudamientos, que pueden ser pagados con intereses, los fondos mutuos para obtener dinero, entre otros aspectos, con garantía de los activos financieros (Sánchez, 2018).	Instrumentos financieros de renta fija	Renta fija pública	Ordinal	1. Nunca ( ) 2. Casi nunca ( ) 3. A veces ( ) 4. Casi siempre ( ) 5. Siempre ( )
				Bonos del tesoro		
				Letras del tesoro		
			Instrumentos financieros de renta variable	Las acciones		
				Fondos mutuos estructurados		
			Contratos financieros derivados	Dinero de inversionistas		
				Contratos a término o forward		
Contratos de futuro o futures						
Dependiente: TCHN (Títulos de Crédito Hipotecario Negociables)	Son títulos valores, emitidos en base a la Ley N° 27287 Ley de Títulos Valores en sus artículos 240° al 245° respectivamente y por las cuales las personas naturales o jurídicas pueden solicitar un TCHN ante la Sunarp con hipoteca de un inmueble y con los cuales se puede negociar créditos (Chávez M., 2019).	Es la ejecución de un TCHN para obtener créditos de una Cooperativa de entidades bancarias debidamente registradas o encargadas de dichos movimientos; asimismo, estos créditos obtenidos son para el propietario o para el representante autorizado por Escritura Pública (Chávez M., 2019).	Aplicar la Ley de Títulos Valores	Título no registrado	Ordinal	1. Nunca ( ) 2. Casi nunca ( ) 3. A veces ( ) 4. Casi siempre ( ) 5. Siempre ( )
				Gravamen hipotecario		
				No cumplen requisitos		
			Análisis de los créditos hipotecarios	Nivel de endeudamiento		
				Endosos bancarios		
			Inmueble de garantía	Cobranza judicial		
				Crédito hipotecario garantizado		
Crédito obtenido y no pagado						
	Ejecución de bien inmueble					

Fuente: Elaboración propia.

Figura 8: Cuadro de operacionalización de las variables

### **3.3 Hipótesis**

#### **3.3.1 Hipótesis general**

(H0) La NIIF 9 Instrumentos Financieros se relaciona significativamente con los Títulos de Créditos Hipotecarios Negociales de la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Lima 2020

(H1) La NIIF 9 Instrumentos Financieros no se relaciona significativamente con los Títulos de Créditos Hipotecarios Negociales de la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Lima 2020

#### **3.3.2 Hipótesis específicas**

##### **Hipótesis específica 1**

(H0) Los Instrumentos Financieros de Renta Fija se relaciona significativamente con los Títulos de Créditos Hipotecarios Negociales de la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Lima 2020

(H1) Los Instrumentos Financieros de Renta Fija no se relaciona significativamente con los Títulos de Créditos Hipotecarios Negociales de la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Lima 2020

##### **Hipótesis específica 2**

(H0) Los Instrumentos Financieros de Renta Variable se relaciona significativamente con los Títulos de Créditos Hipotecarios Negociales de la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Lima 2020

(H1) Los Instrumentos Financieros de Renta Variable no se relaciona significativamente con los Títulos de Créditos Hipotecarios Negociales de la empresa Fondo Capital Emprendedor

– Fondo de Inversión, Lima 2020

### **Hipótesis específica 3**

(H0) Los Contratos Financieros Derivados se relaciona significativamente con los Títulos de Créditos Hipotecarios Negociales de la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Lima 2020

(H1) Los Contratos Financieros Derivados no se relaciona significativamente con los Títulos de Créditos Hipotecarios Negociales de la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Lima 2020

### **3.4 Tipo de investigación**

Valderrama (2017), sostiene que el tipo de investigación son los diferentes enfoques o modalidades que se pueden emplear en una investigación; así, se dice que los diferentes tipos de investigaciones, responden a los tipos de problemas o tipos de preguntar a resolver,

En nuestro caso, se utiliza el tipo de investigación básico, porque se toma en cuenta los fundamentos teóricos básicos de la contabilidad y el enfoque es cuantitativo, porque del resultado del procesamiento de datos, se aplicarán las mejoras en la gestión de los títulos valores, utilizando la Ley N° 27287 Ley de Títulos Valores y por las cuales, se podrán hacer más viables los créditos hipotecarios negociables.

### **3.5 Diseño de investigación**

Según Hernandez, Fernández, & Baptista (2018), el diseño de investigación se define como el conjunto de métodos, técnicas, objetivos, población, análisis de datos, naturaleza, esquema y todo el procedimiento para realizar el estudio; del cual, utiliza el investigador, para combinarlos y manipularlos de manera razonablemente lógica, para que el problema de investigación sea relacionado y manejado de manera eficiente.

En nuestro caso, el diseño es no experimental, transeccional (transversal), porque no se cambia ni se manipulan las variables, no se cambia el esquema, no se combinan, no se esquematizan ni nada por el estilo; todo sigue una secuencia lógica, de acuerdo al esquema publicado por la Universidad Peruana de las Américas para los graduandos del nivel de pregrado; así como, el estudio se realiza el año 2020, por ello es transversal transeccional.

### **3.6 Población y muestra**

#### **3.6.1 Población**

De acuerdo a Mejía, Novoa, Ñaupas, & Villagómez (2016), la población constituye el conjunto de personas, objetos, empresas, instituciones públicas, instituciones privadas, casos, enseres de oficina, documentos, contratos, estados financieros, entre otros, que cumplen con una serie de criterios predeterminados, siendo la población una parte del universo total general.

En nuestro caso, la población se ha tomado en su totalidad que es la de 22 personas que laboran en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, siendo una población pequeña y por las cuales se ha recurrido a considerar a todos los trabajadores que están en planilla de remuneraciones de la empresa indicada.

#### **3.6.2 Muestra**

Carrasco (2019), afirma que la muestra es un subconjunto representativo y finito de la población que se encuentra siendo estudiada; de allí, que se debe asegurar que la muestra sean lo suficientemente representativa que permita realizar generalizaciones; por su parte, Hernández (2016), expresa que "si la población es menor a cincuenta (50) individuos, la población es igual a la muestra".

En nuestro caso, siendo la población de 22 trabajadores, nuestra muestra es no probabilística, porque es pequeña y además se ha tomado a todos los trabajadores en forma sesgada, siendo un factor clave para determinar la cantidad de las personas a encuestar.

### **3.7 Técnicas e instrumentos de recolección de datos**

#### **A) Técnicas de recolección de datos**

Mejía, Novoa, Ñaupas, & Villagómez (2016), señalan que las técnicas son los procedimientos y actividades al que tienen acceso la investigadora o el investigador para obtener la información necesaria para dar cumplimiento a su objetivo de investigación, el cual tiene un carácter práctico y operativo para obtener los datos, orientado a solucionar el problema general y los problemas específicos propios de la investigación en curso.

En nuestro caso, se ha utilizado la técnica de la encuesta con entrevistas no estructuradas, para conversar y preguntar previamente a los encuestados a ser interrogados o a contestar las preguntas de un cuestionario, previamente leídos por la persona.

#### **Instrumento de recolección de datos**

Carrasco (2019), afirma que los instrumentos de la recolección de datos, son los recursos que el investigador puede utilizar para abordar los problemas, los fenómenos y extraer información de dichos fenómenos; estos instrumentos pueden ser formularios en papel, cédulas de cuestionario, fichas de cuestionario, formularios pre impresos, dispositivos mecánicos, dispositivos electrónicos como los celulares, la máquinas fotográficas, las máquinas filmadoras, los drones u otros análogos; los cuales se utilizan, para recoger datos e informaciones sobre un problema o fenómenos determinados.

Para nuestra investigación, se ha utilizado a la cédula de cuestionario o cuestionario denominado comúnmente, siendo ella un formato pre impreso con las 30 preguntas, 15

preguntas por la variable independiente: NIIF 9: Instrumentos Financieros y 15 preguntas sobre la variable dependiente, TCHN (Títulos de Crédito Hipotecario negociables).

### **B) Técnica de procesamiento de datos**

Vara (2018), indica que la técnica para el procesamiento es la técnica que consiste en la recolección de los datos primarios o datos de entrada, los cuales son evaluados y ordenados para obtener información muy útil sobre las respuestas de los encuestados, que luego serán procesados por la estadística descriptiva para las tablas y coeficientes y por la estadística inferencial para las pruebas de las hipótesis.

En nuestro caso, se ha utilizado el programa estadístico SPSS (Statistical Package of the Social Sciences) (Paquete Estadístico para las Ciencias Sociales) versión 23; los que son utilizados para estos casos de análisis e investigaciones académicas con visión científica; asimismo, por ser nuestra muestra pequeña de 22 personas, se ha procesado y obtenido los resultados de las tablas de frecuencia, las pruebas de confiabilidad o fiabilidad por medio del Coeficiente Alfa de Cronbach, pruebas de normalidad entre las variables y las dimensiones con Shapiro Wilk y las pruebas de hipótesis o contraste de hipótesis mediante el Coeficiente Rho de Spearman por ser una muestra pequeña.

### **C) Análisis del procesamiento de datos**

Vara (2018), afirma que el análisis del procesamiento de los datos de los encuestados, conlleva a la recolección, transformación, orden, modelado de datos, presentados en informaciones entendibles como gráficas, tablas, pruebas, cuadros, documentos, realizados por la computadora y con la utilización del programa o software de procesamiento de datos indicado; luego del cual, se infiere, reconoce e interpreta los resultados obtenidos; en base a ello, se conocen dichos resultados para luego ser interpretados, analizados, leídos como

resultados positivos o negativos; para luego ser presentados a los directivos, a fin de tomar las decisiones correspondientes para la buena marcha de la empresa o institución o para corregir los errores o desviaciones, siempre que los resultados hayan sido negativos.

En nuestro caso, se ha utilizado la estadística descriptiva para la determinación de las tablas y gráficos en la investigación de la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión; así como, se ha utilizado la estadística inferencial para determinar las pruebas de las hipótesis, considerando que si se acepta o se rechaza la hipótesis general o principal y las hipótesis específicas, considerando además, los resultados obtenidos y en comparación con los Baremos de Rho de Spearman, cuyos rangos de análisis son como sigue: relación nula igual a cero (0), relación muy baja entre (0 y 0,2), relación baja entre (0,2 y 0,4), relación moderada entre (0,4 y 0,6), relación alta entre (0,6 y 0,8), relación muy alta entre (0,8 y 1,0) y relación perfecta si el resultado es la unidad (1)

En nuestro caso, los resultados son altamente positivos, significativos y favorables para ser aplicados en la empresa indicada y mejorar los niveles de las negociaciones de los títulos de crédito hipotecario negociables de los inmuebles de los propietarios o representantes acreditados con Escritura Pública notarial y registrados en la Sunarp.

### **3.8 Validez**

Villasis (2018), afirma que:

El concepto de validez en investigación se refiere a lo que es verdadero o se acerca a la verdad; en ese sentido, se considera que los resultados de una investigación son válidos cuando el estudio está libre de errores; así, los errores o sesgos que se presentan en el desarrollo de una investigación se deben a problemas metodológicos y pueden agruparse en tres categorías: sesgos de selección, sesgo en la medición y sesgo de confusión; tipo de error que tienen tres ejes: el sujeto de investigación, el instrumento para la medición de las variables y el evaluador de las mediciones;

entonces, para mejorar la obtención de los datos y prevenir los errores se pueden seguir algunas estrategias: 1) Incluir la definición operacional de las variables. 2) La capacitación de los sujetos que van a realizar las mediciones o encuestas. 3) La verificación del adecuado funcionamiento de los instrumentos de medición. 4) La validación de los cuestionarios en el idioma en el que se van a aplicar. 5) Su adecuación al idioma de los participantes en el estudio. 6) De preferencia sean auto aplicables. 7) Considerar la evaluación de la validez de expertos. 8) Considerar criterios de evaluación de las evaluaciones. 9) Es necesario cuantificar la variabilidad de las mediciones 10) Establecer desde el punto de vista estadístico para aumentar la validez del estudio

La encuesta realizada en nuestro caso, consta de dos cuestionarios de 30 preguntas, cada una de 15 preguntas; los cuales fueron validados a través del juicio de tres (3) expertos que en nuestro caso comprende a tres profesionales contables o con carreras afines a la contabilidad, con grados de Magister, Maestro o Doctor; considerando los puntajes de evaluación que comprende un conjunto de criterios descritos debidamente cuantificables donde los jueces expertos expresan su opinión y su evaluación correspondiente.

**Cuadro de validez de jueces expertos:**

N°	CRITERIOS	JUECES			TOTAL
		J1	J2	J3	
1	Claridad	5	4	5	14
2	Objetividad	4	4	5	13
3	Actualidad	5	4	5	14
4	Organización	5	4	5	14
5	Suficiencia	5	5	4	14
6	Pertinencia	4	5	4	13
7	Consistencia	4	4	5	13
8	Coherencia	5	4	5	14
9	Metodología	5	4	5	14
10	Aplicación	5	4	5	14
<b>TOTAL, DE OPINIÓN</b>		<b>47</b>	<b>42</b>	<b>46</b>	<b>137</b>

Fuente: Elaboración propia

**Tabla 1: Cuadro de validez de juicio de expertos**

**Cálculo del coeficiente de validez**

$\frac{\Sigma \text{ Puntaje obtenido}}{\Sigma \text{ Puntaje máximo}} = \frac{137}{150} = 0.91$
--

Por lo tanto, después de haber realizado el cálculo del coeficiente de validez se obtuvo una fiabilidad o confiabilidad del instrumento cédula de cuestionario del 91%, considerando que debe aplicarse dichos instrumentos para obtener los resultados esperados.

## CAPÍTULO IV: RESULTADOS

### 4.1 Análisis de los resultados

*Tabla 2: Validez de la cantidad de encuestados*

**Resumen de procesamiento de casos**

	N	%
<b>Casos</b>		
Válido	22	100,0
Excluido <sup>a</sup>	0	,0
Total	22	100,0

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

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

*Tabla 3: Confiabilidad de las preguntas o items de los instrumentos*

**Estadísticas de fiabilidad**

Alfa de Cronbach	N de elementos
,942	30

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

*Tabla 4: Fiabilidad de los items de la variable independiente*

**Estadísticas de fiabilidad**

Alfa de Cronbach	N de elementos
,882	15

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

**Tabla 5: Fiabilidad de los ítems de la variable dependiente**

Estadísticas de fiabilidad	
Alfa de Cronbach	N de elementos
,883	15

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

### **Interpretación:**

Los resultados del Coeficiente Alfa de Cronbach para validar las preguntas de los instrumentos, tanto de la variable independiente como de la variable dependiente, arrojan resultados considerados favorables; en ese sentido, los resultados de la fiabilidad de los 30 ítems fue de **0,942** grados de fiabilidad, considerado como (Excelente); la fiabilidad de las 15 preguntas de la variable independiente fue de **0,882** grados de fiabilidad, considerado como (Bueno) y la fiabilidad de las 15 preguntas de la variable dependiente fue de **0,883** grados de fiabilidad, evaluado como (Bueno) de los ítems o preguntas analizadas.

#### 4.1.1 Estadística descriptiva

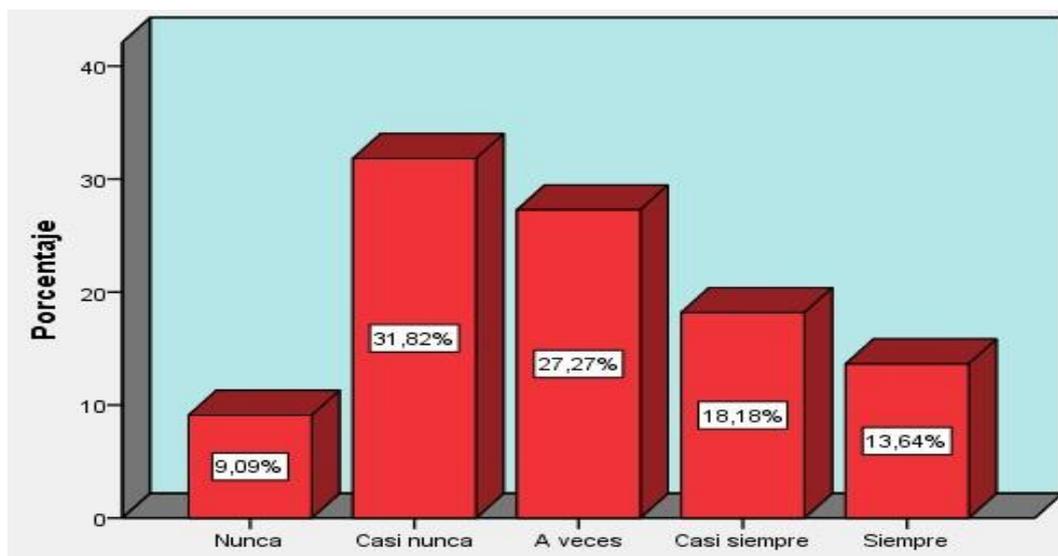
##### Tabulaciones Tablas de frecuencias

**Tabla 18: Distribución de frecuencias de la pregunta N°1 del cuestionario**

¿En la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondos de Inversión se negocian títulos de renta fija del Estado peruano?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Nunca	2	9,1	9,1	9,1
	Casi nunca	7	31,8	31,8	40,9
	A veces	6	27,3	27,3	68,2
	Casi siempre	4	18,2	18,2	86,4
	Siempre	3	13,6	13,6	100,0
	Total	22	100,0	100,0	

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23



Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

**Figura 17: Diagrama de barras de la pregunta N°1 del cuestionario**

##### Interpretación:

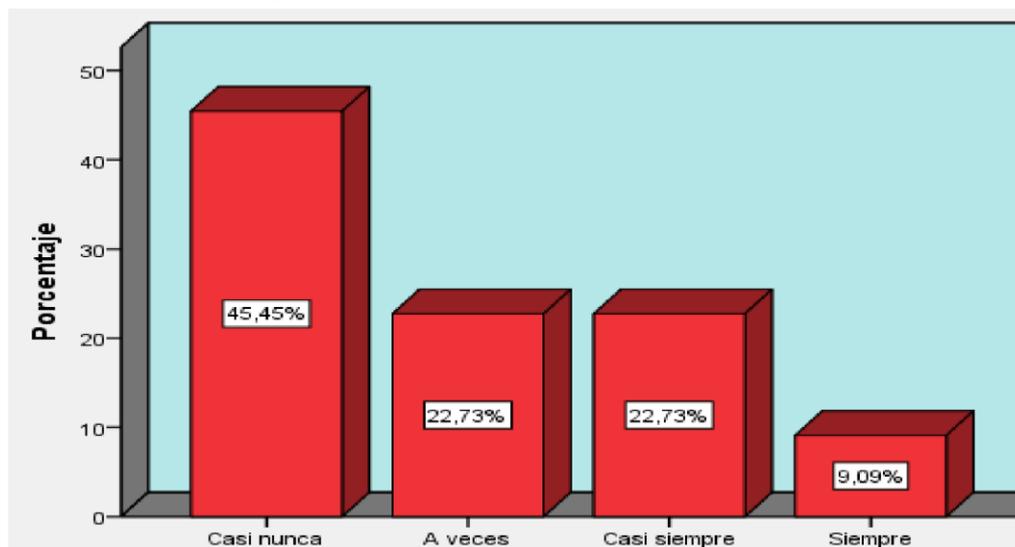
En la tabla 18 y figura 17 se observa los resultados donde el 9,09% respondió Nunca, el 31,82% Casi nunca, el 27,27% A veces, el 18,18% Casi siempre y el 13,64% Siempre; los cuales, sumando los dos últimos resultados tenemos un 31,82% de encuestados que aprueban el estudio en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado Lima 2020.

**Tabla 19: Distribución de frecuencias de la pregunta N°2 del cuestionario**

¿Es cierto que los bonos del tesoro son instrumentos financieros para que el Estado pueda aumentar sus fondos?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Casi nunca	10	45,5	45,5	45,5
	A veces	5	22,7	22,7	68,2
	Casi siempre	5	22,7	22,7	90,9
	Siempre	2	9,1	100,0	100,0
	Total	22	100,0		

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23



Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

**Figura 18: Diagrama de barras de la pregunta N°2 del cuestionario**

### Interpretación:

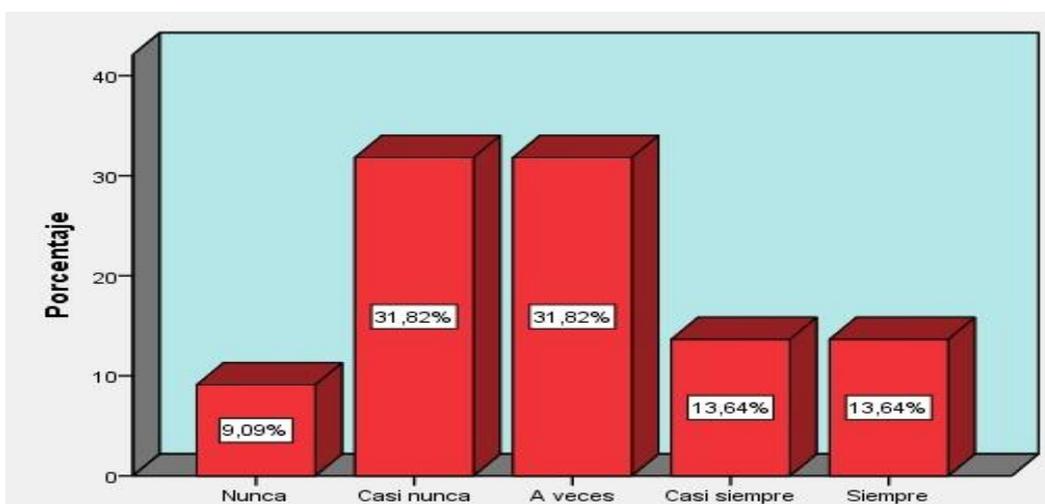
En la tabla 19 y figura 18 se observa los resultados donde el 45,45% Casi nunca, el 22,73% A veces, el 22,73% Casi siempre y el 9,09% Siempre; los cuales, sumando los dos últimos resultados tenemos un 31,82% de encuestados que aprueban el estudio en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado Lima 2020.

**Tabla 20: Distribución de frecuencias de la pregunta N°3**

¿Las letras del tesoro son otros de los instrumentos financieros de recaudación de inversiones para la gestión pública?

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido				
Nunca	2	9,1	9,1	9,1
Casi nunca	7	31,8	31,8	40,9
A veces	7	31,8	31,8	72,7
Casi siempre	3	13,6	13,6	86,4
Siempre	3	13,6	13,6	100,0
Total	22	100,0		

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23



Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

**Figura 19: Diagrama de barras de la pregunta N°3 del cuestionario****Interpretación:**

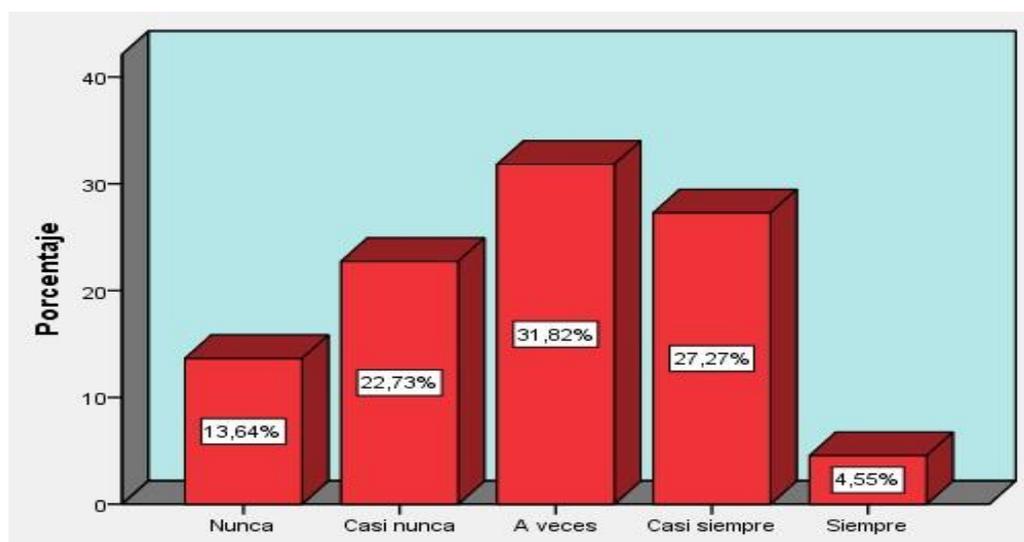
En la tabla 20 y figura 19 se observa los resultados donde el 9,09% respondió Nunca, el 31,82% Casi nunca, el 31,82% A veces, el 13,64% Casi siempre y el 13,64% Siempre; los cuales, sumando los dos últimos resultados tenemos un 27,28% de encuestados que aprueban el estudio en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado Lima 2020.

**Tabla 21: Distribución de frecuencias de la pregunta N°4 del cuestionario**

**¿La empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión promueve la venta de los títulos de renta fija?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Nunca	3	13,6	13,6	13,6
	Casi nunca	5	22,7	22,7	36,4
	A veces	7	31,8	31,8	68,2
	Casi siempre	6	27,3	27,3	95,5
	Siempre	1	4,5	4,5	100,0
	Total	22	100,0	100,0	

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23



Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

**Figura 20: Diagrama de barras de la pregunta N°4 del cuestionario**

Fuente: Software SPSS v. 22

### **Interpretación:**

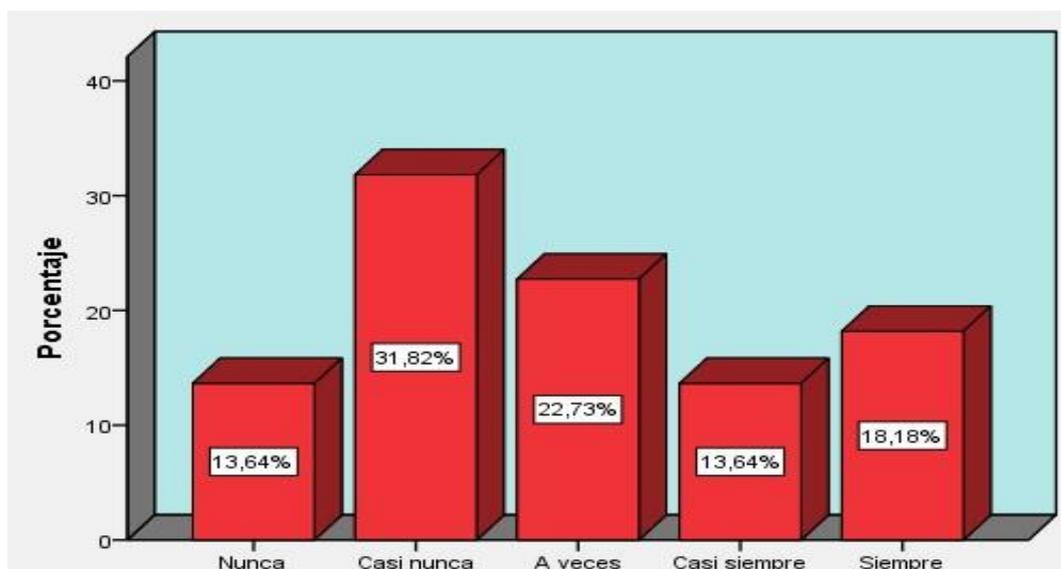
En la tabla 21 y figura 20 se observa los resultados donde el 13,64% respondió Nunca, el 22,73% Casi nunca, el 31,82% A veces, el 27,27% Casi siempre y el 4,55% Siempre; los cuales, sumando los dos últimos resultados tenemos un 31,82% que aprueban el estudio en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado Lima 2020.

**Tabla 22: Distribución de frecuencias de la pregunta N°5**

¿Con las letras del tesoro y la garantía del BCRP y leyes financieras peruanas se atrae a los inversionistas extranjeros?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Nunca	3	13,6	13,6	13,6
	Casi nunca	7	31,8	31,8	45,5
	A veces	5	22,7	22,7	68,2
	Casi siempre	3	13,6	13,6	81,8
	Siempre	3	13,6	18,2	81,8
	Total	4	18,2	100,0	100,0
		22	100,0		

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23



Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

**Figura 21: Diagrama de barras de la pregunta N°5 del cuestionario**

### Interpretación

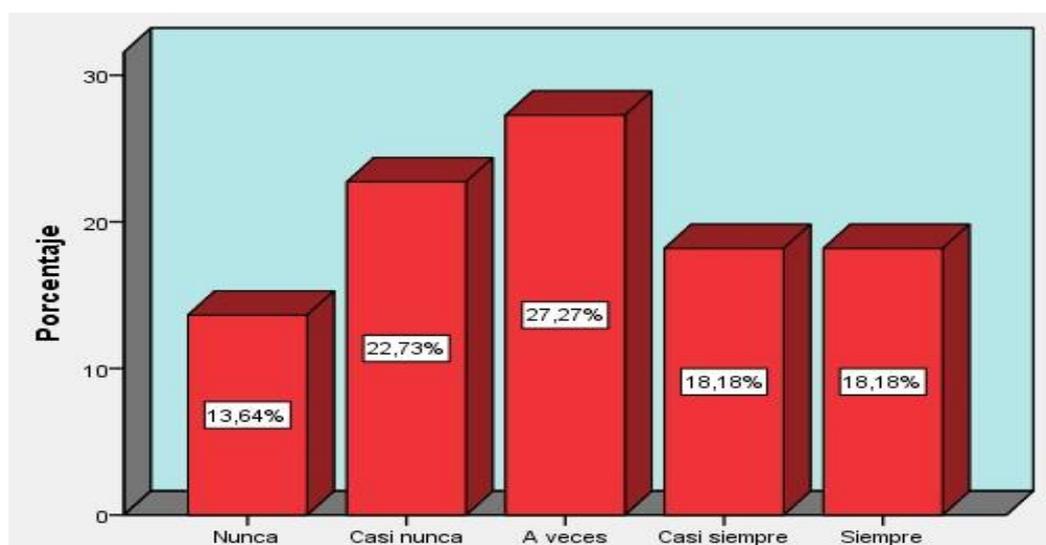
En la tabla 22 y figura 21 se observa los resultados donde el 13,64% respondió Nunca, el 31,82% Casi nunca, el 22,73% A veces, el 13,64% Casi siempre y el 18,18% Siempre; los cuales, sumando los dos últimos resultados tenemos un 31,82% que aprueban el estudio en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado Lima 2020.

**Tabla 23: Distribución de frecuencias de la pregunta N°6 del cuestionario**

¿Es cierto que las acciones son valores mobiliarios que se utilizan para invertir en las empresas sociedades anónimas?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Nunca	3	13,6	13,6	13,6
	Casi nunca	5	22,7	22,7	36,4
	A veces	6	27,3	27,3	63,6
	Casi siempre	4	18,2	18,2	81,8
	Siempre	4	18,2	18,2	100,0
	Total	22	100,0		

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23



Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

**Figura 22: Diagrama de barras de la pregunta N°6 del cuestionario**

**Interpretación:**

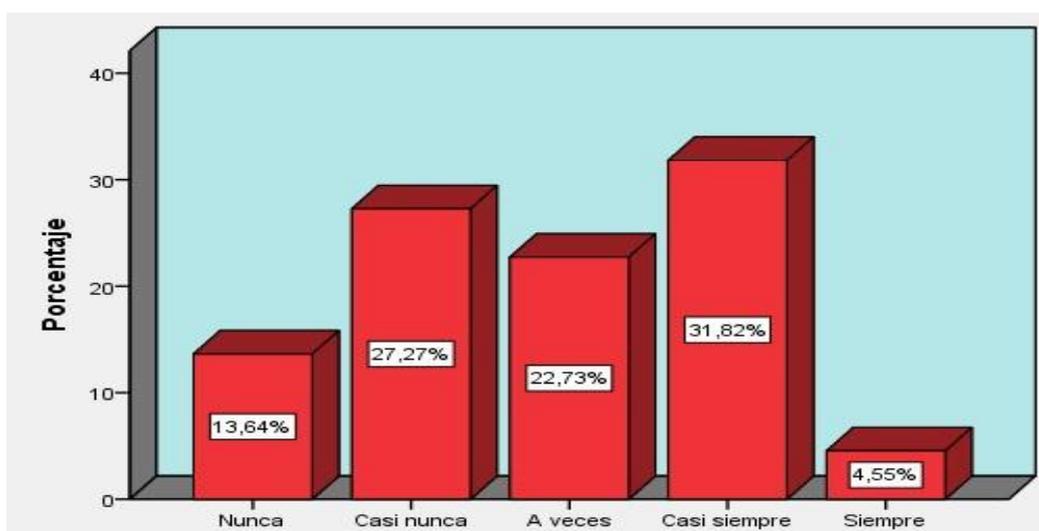
En la tabla 23 y figura 22 se observa los resultados donde el 13,64% respondió Nunca, el 22,73% Casi nunca, el 27,27% A veces, el 18,18% Casi siempre y el 18,18% Siempre; los cuales, sumando los dos últimos resultados tenemos un 36,36 en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado Lima 2020.

**Tabla 24: Distribución de frecuencias de la pregunta N°7**

¿Es verdad que los fondos mutuos son un conjunto de inversiones en acciones, bonos, pagarés y otros con rentas fijas?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Nunca	3	13,6	13,6	13,6
	Casi nunca	6	27,3	27,3	40,9
	A veces	5	22,7	22,7	63,6
	Casi siempre	7	31,8	4,5	95,5
	Siempre	1	4,5	100,0	100,0
	Total	22	100,0		

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23



Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

**Figura 23: Diagrama de barras de la pregunta N°7 del cuestionario**

### Interpretación:

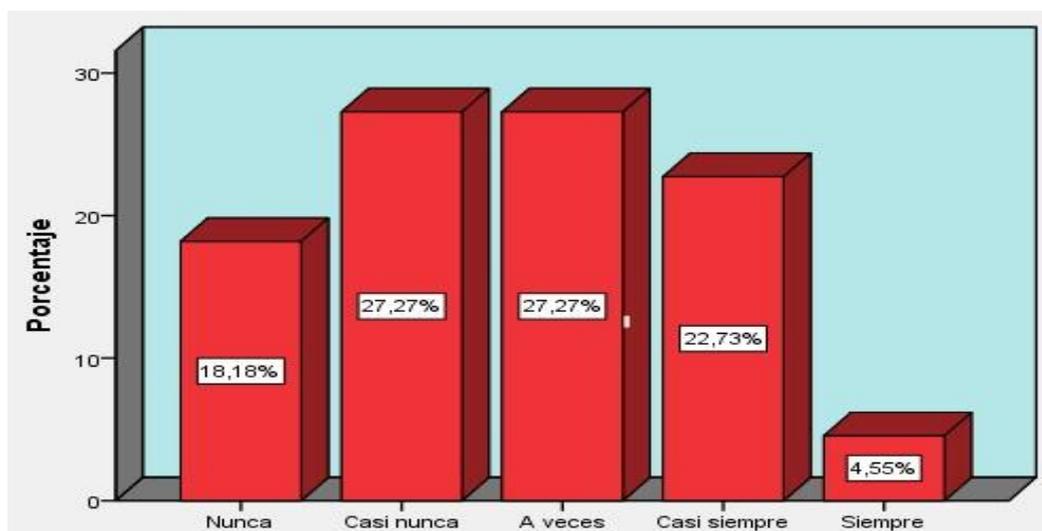
En la tabla 24 y figura 23 se observa los resultados donde el 13,64% respondió Nunca, el 22,73% Casi nunca, el 27,27% A veces, el 18,18% Casi siempre y el 18,18% Siempre; los cuales, sumando los dos últimos resultados tenemos un 36,37% de encuestados que aprueban el estudio en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado Lima 2020.

**Tabla 25: Distribución de frecuencias de la pregunta N°8**

**¿Los fondos mutuos estructurados son instrumentos que garantizan la rentabilidad y la recuperación de las inversiones?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Nunca	4	18,2	18,2	18,2
	Casi nunca	6	27,3	27,3	45,5
	A veces	6	27,3	27,3	72,7
	Casi siempre	5	22,7	4,5	95,5
	Siempre	1	4,5	100,0	100,0
	Total	22	100,0		

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23



Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

**Figura 24: Diagrama de barras de la pregunta N°8 del cuestionario**

**Interpretación:**

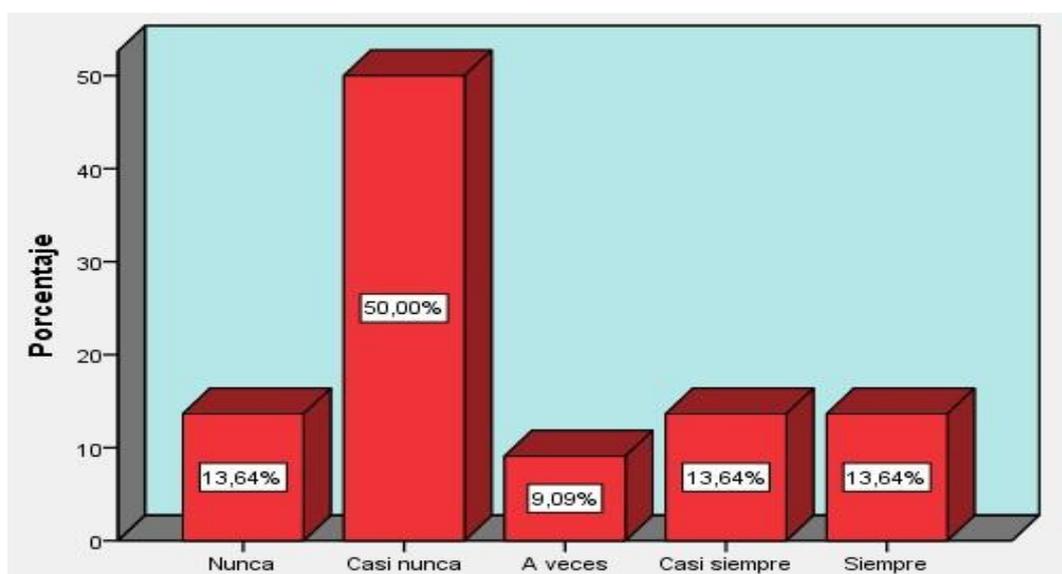
En la tabla 25 y figura 24 se observa los resultados donde el 18,16% respondió Nunca, el 27,27% Casi nunca, el 27,27% A veces, el 22,73% Casi siempre y el 4,55% Siempre; los cuales, sumando los dos últimos resultados tenemos un 27,28 aprueban el estudio en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado Lima 2020.

**Tabla 26: Distribución de frecuencias de la pregunta N°9**

¿Las acciones de las empresas sociedades anónimas se pueden negociar en la Bolsa de Valores de Lima para su rentabilidad?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Nunca	3	13,6	13,6	13,6
	Casi nunca	11	50,0	50,0	63,6
	A veces	2	9,1	9,1	72,7
	Casi siempre	3	13,6	13,6	86,4
	Siempre	3	13,6	13,6	100,0
	Total	22	100,0		

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23



Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

**Figura 25: Diagrama de barras de la pregunta N°9 del cuestionario****Interpretación:**

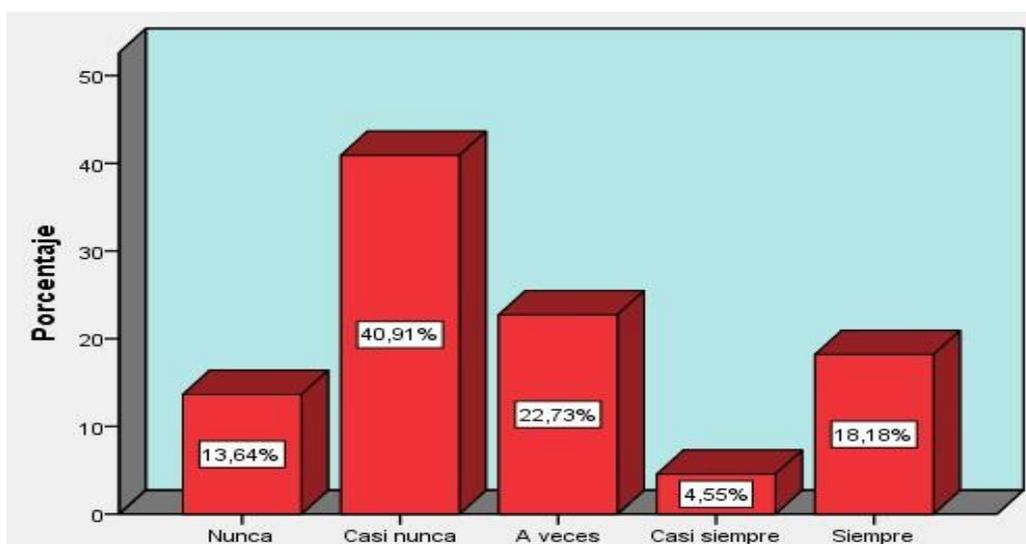
En la tabla 26 y figura 25 se observa los resultados donde el 13,64% respondió Nunca, el 50,00% Casi nunca, el 9,09% A veces, el 13,64% Casi siempre y el 13,64% Siempre; los cuales, sumando los dos últimos resultados tenemos un 27,28% de encuestados que aprueban el estudio en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado Lima 2020.

**Tabla 27: Distribución de frecuencias de la pregunta N°10 del cuestionario**

¿Según el dinero de los inversionistas se pueden negociar instrumentos de renta fija y variable en el mercado de valores?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Nunca	3	13,6	13,6	13,6
	Casi nunca	9	40,9	40,9	54,5
	A veces	5	22,7	22,7 4,5	77,3
	Casi siempre	1	4,5	18,2	81,8
	Siempre	4	18,2	100,0	81,8
	Total	22	100,0		100,0

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23



Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

**Figura 26: Diagrama de barras de la pregunta N°10 del cuestionario**

**Interpretación:**

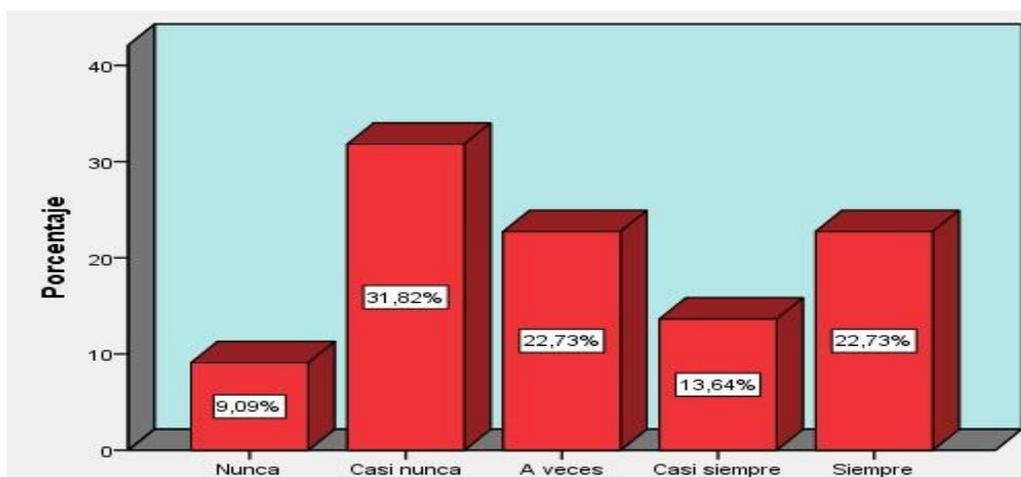
En la tabla 27 y figura 26 se observa los resultados donde el 13,64% respondió Nunca, el 40,91% Casi nunca, el 22,73% A veces, el 4,55% Casi siempre y el 18,18% Siempre; los cuales, sumando los dos últimos resultados tenemos un 22,73 aprueban el estudio en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado Lima 2020.

**Tabla 28: Distribución de frecuencias de la pregunta N°11**

**¿El contrato a término o forwards permite obtener bienes muebles e inmuebles a crédito sujetos a cumplir requisitos?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Nunca	2	9,1	9,1	9,1
	Casi nunca	7	31,8	31,8	40,9
	A veces	5	22,7	22,7	63,6
	Casi siempre	3	13,6	13,6	77,3
	Siempre	3	13,6	22,7	77,3
	Total	5	22,7	100,0	100,0
		22	100,0		

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23



Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

**Figura 27: Diagrama de barras de la pregunta N°11 del cuestionario****Interpretación:**

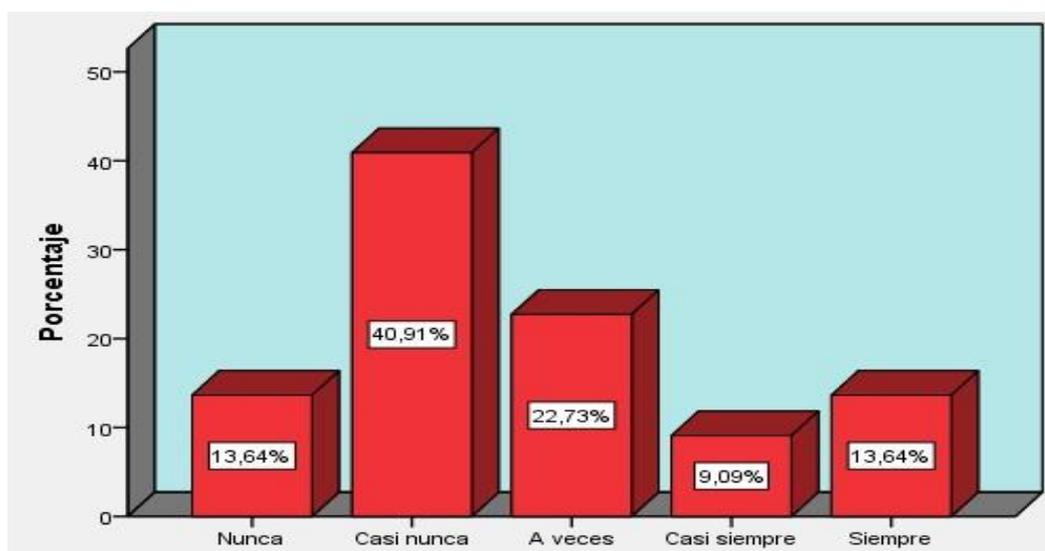
En la tabla 28 y figura 27 se observa los resultados donde el 9,09% respondió Nunca, el 31,82% Casi nunca, el 22,73% A veces, el 13,64% Casi siempre y el 22,73% Siempre; los cuales, sumando los dos últimos resultados tenemos un 36,37% de encuestados que aprueban el estudio en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado Lima 2020.

**Tabla 29: Distribución de frecuencias de la pregunta N°12 del cuestionario**

**¿El contrato a futuro o futuros permite obtener créditos a futuros o largo plazo con tasas preferenciales garantizadas?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Nunca	3	13,6	13,6	13,6
	Casi nunca	9	40,9	40,9	54,5
	A veces	5	22,7	22,7 9,1	77,3
	Casi siempre	2	9,1	100,0	86,4
	Siempre	3	13,6		100,0
	Total	22	100,0		

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23



Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

**Figura 28: Diagrama de barras de la pregunta N°12 del cuestionario****Interpretación:**

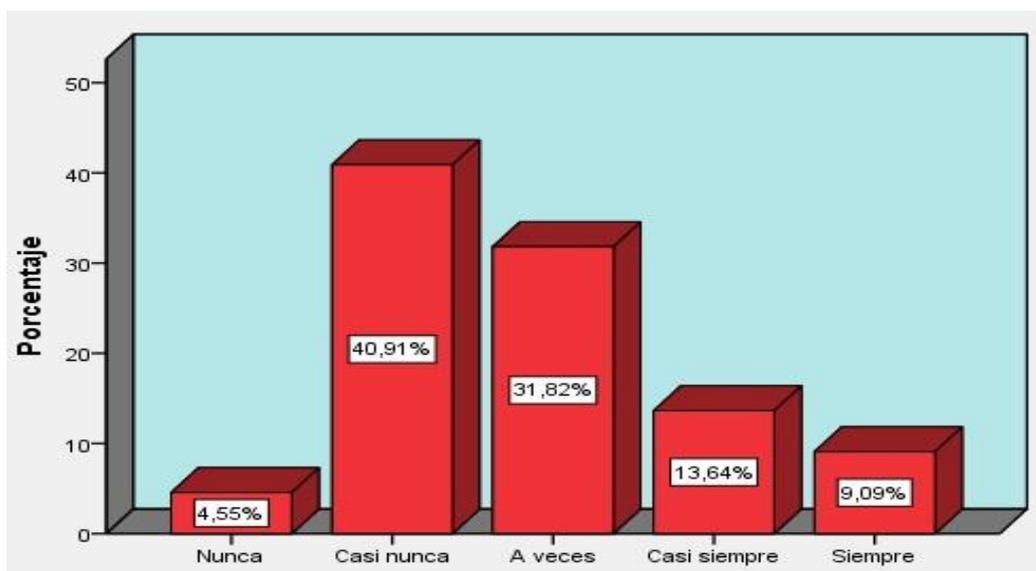
En la tabla 29 y figura 28 se observa los resultados donde el 13,64% respondió Nunca, el 40,91% Casi nunca, el 22,73% A veces, el 9,09% Casi siempre y el 13,64% Siempre; los cuales, sumando los dos últimos resultados tenemos un 22,73 aprueban el estudio en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado Lima 2020.

**Tabla 30: Distribución de frecuencias de la pregunta N°13**

**¿El contrato options o de opciones son para obtener créditos de acuerdo a las opciones de los productos financieros a utilizar?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Nunca	1	4,5	4,5	4,5
	Casi nunca	9	40,9	40,9	45,5
	A veces	7	31,8	31,8	77,3
	Casi siempre	7	31,8	13,6	77,3
	Siempre	3	13,6	9,1	90,9
	Total	22	100,0	100,0	100,0

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23



Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

**Figura 29: Diagrama de barras de la pregunta N°13 del cuestionario**

**Interpretación:**

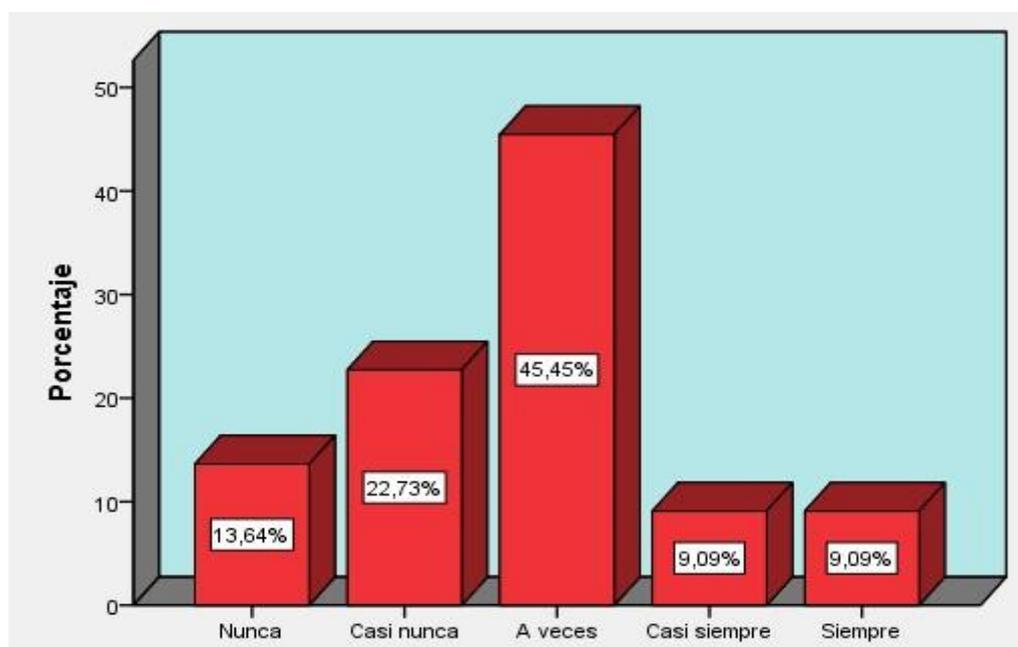
En la tabla 30 y figura 29 se observa los resultados donde el 4,55% respondió Nunca, el 40,91% Casi nunca, el 31,82% A veces, el 13,64% Casi siempre y el 9,09% Siempre; los cuales, sumando los dos últimos resultados tenemos un 22,73% de encuestados que aprueban el estudio en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado Lima 2020.

**Tabla 31: Distribución de frecuencias de la pregunta N°14**

¿En el contrato de swaps o canje permite los intercambios de dinero a una fecha determinada a un tipo de cambio y moneda?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Nunca	3	13,6	13,6	13,6
	Casi nunca	5	22,7	22,7	36,4
	A veces	10	45,5	45,5	81,8
	Casi siempre	2	9,1	9,1	90,9
	Siempre	2	9,1	9,1	90,9
	Total	22	100,0	100,0	100,0

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23



Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

**Figura 30: Diagrama de barras de la pregunta N°14 del cuestionario****Interpretación:**

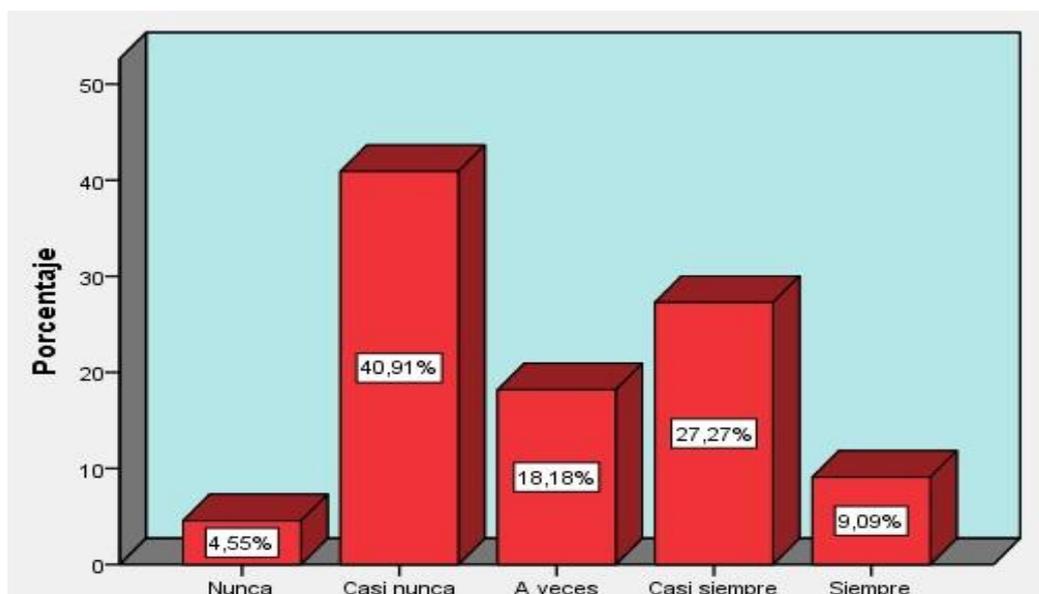
En la tabla 31 y figura 30 se observa los resultados donde el 13,64% respondió Nunca, el 22,73% Casi nunca, el 45,45% A veces, el 9,09% Casi siempre y el 9,09% Siempre; los cuales, sumando los dos últimos resultados tenemos un 18,18% de encuestados que aprueban el estudio en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado Lima 2020.

**Tabla 32: Distribución de frecuencias de la pregunta N°15**

¿La evaluación de los diversos productos financieros derivados e hipotecarios son asegurados mediante los contratos firmados?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Nunca	1	4,5	4,5	4,5
	Casi nunca	9	40,9	40,9	45,5
	A veces	4	18,2	18,2	63,6
	Casi siempre	6	27,3	27,3	90,9
	Siempre	2	9,1	9,1	100,0
	Total	22	100,0	100,0	100,0

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23



Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

**Figura 31: Diagrama de barras de la pregunta N°15 del cuestionario**

**Interpretación:**

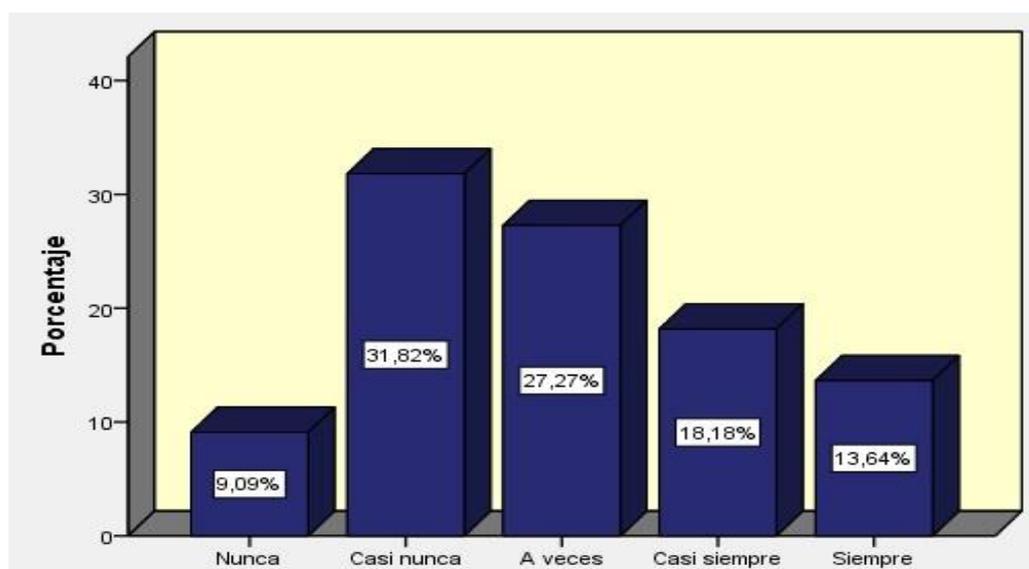
En la tabla 32 y figura 31 se observa los resultados donde el 4,55% respondió Nunca, el 40,91% Casi nunca, el 18,18% A veces, el 27,27% Casi siempre y el 9,09% Siempre; los cuales, sumando los dos últimos resultados tenemos un 36,36% de encuestados que aprueban el estudio en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado Lima 2020.

**Tabla 33: Distribución de frecuencias de la pregunta N°16**

¿Es cierto que algunos de los títulos de créditos hipotecarios en venta no se encuentran registrados en los registros públicos?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Nunca	2	9,1	9,1	9,1
	Casi nunca	7	31,8	31,8	40,9
	A veces	6	27,3	27,3	68,2
	Casi siempre	4	18,2	18,2	86,4
	Siempre	3	13,6	13,6	100,0
	Total	22	100,0		

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23



Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

**Figura 32: Diagrama de barras de la pregunta N°16 del cuestionario**

### Interpretación:

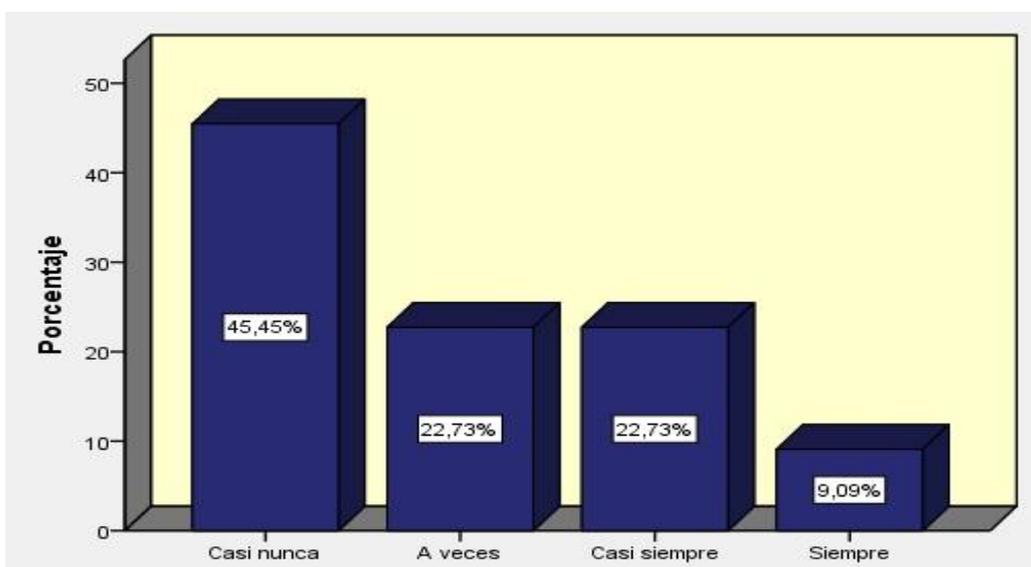
En la tabla 33 y figura 32 se observa los resultados donde el 9,09% respondió Nunca, el 31,82% Casi nunca, el 27,27% A veces, el 18,18% Casi siempre y el 13,64% Siempre; los cuales, sumando los dos últimos resultados tenemos un 31,82% de encuestados que aprueban el estudio en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado Lima 2020.

**Tabla 34: Distribución de frecuencias de la pregunta N°17**

¿El gravamen hipotecario es la tasa de comisión por la venta de los títulos de créditos hipotecarios negociables al inversor?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Casi nunca	10	45,5	45,5	45,5
	A veces	5	22,7	22,7	68,2
	Casi siempre	5	22,7	22,7	90,9
	Siempre	2	9,1	9,1	100,0
	Total	22	100,0	100,0	100,0

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23



Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

**Figura 33: Diagrama de barras de la pregunta N°17 del cuestionario**

**Interpretación:**

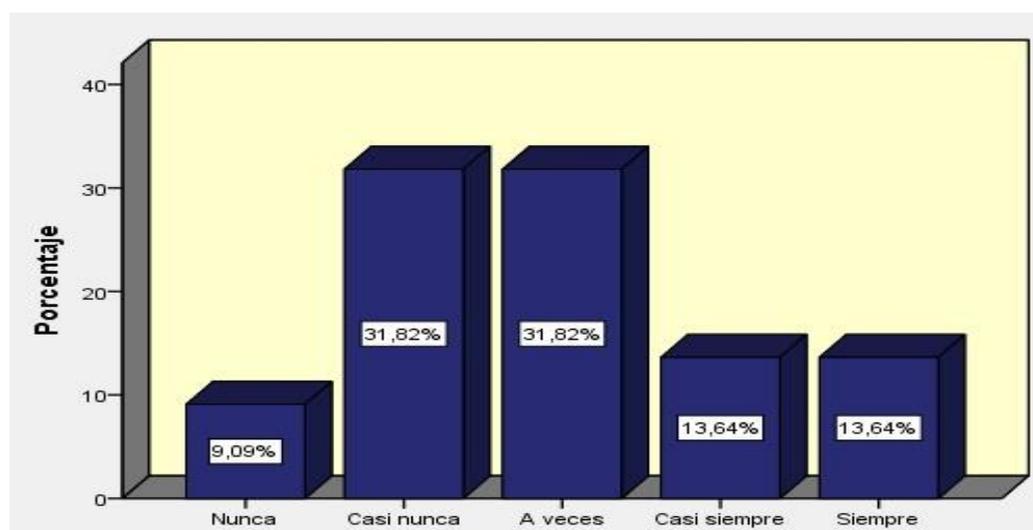
En la tabla 34 y figura 33 se observa los resultados donde el 45,45% Casi nunca, el 22,73% A veces, el 22,73% Casi siempre y el 9,09% Siempre; los cuales, sumando los dos últimos resultados tenemos un 31,82% de encuestados que aprueban el estudio en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado Lima 2020.

**Tabla 35: Distribución de frecuencias de la pregunta N°18**

¿Es cierto que algunos títulos de crédito hipotecario negociables no cumplen con los contenidos de emisión legales?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Nunca	2	9,1	9,1	9,1
	Casi nunca	7	31,8	31,8	40,9
	A veces	7	31,8	31,8	72,7
	Casi siempre	7	31,8	13,6	86,4
	Siempre	3	13,6	13,6	100,0
	Total	22	100,0		

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23



Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

**Figura 34: Diagrama de barras de la pregunta N°18 del cuestionario**

**Interpretación:**

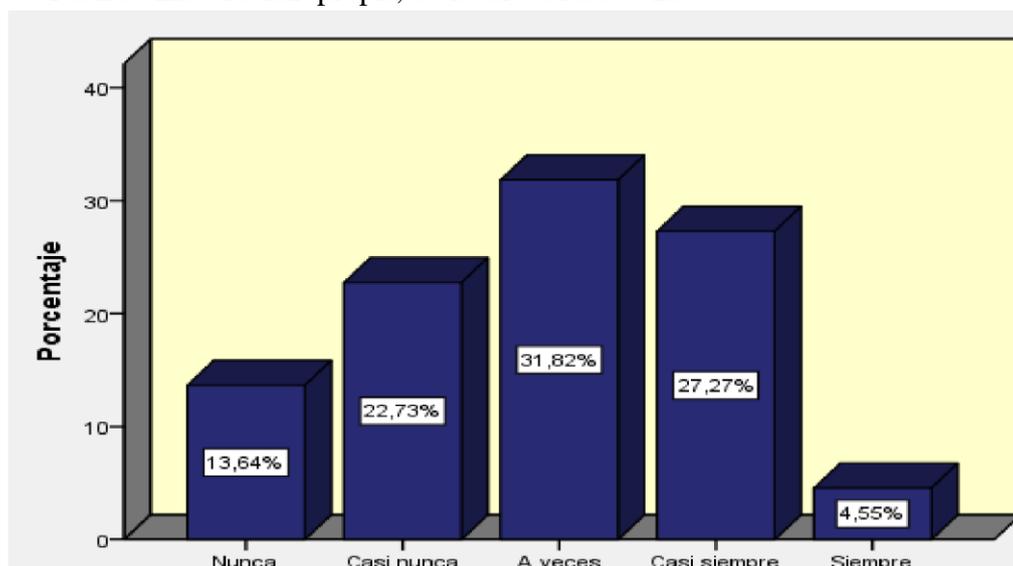
En la tabla 35 y figura 34 se observa los resultados donde el 9,09% respondió Nunca, el 31,82% Casi nunca, el 31,82% A veces, el 13,64% Casi siempre y el 13,64% Siempre; los cuales, sumando los dos últimos resultados tenemos un 27,28% de encuestados que aprueban el estudio en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado Lima 2020.

**Tabla 36: Distribución de frecuencias de la pregunta N°19**

¿La problemática de la empresa es no registrar adecuadamente a los títulos de crédito hipotecario en los registros públicos?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Nunca	3	13,6	13,6	13,6
	Casi nunca	5	22,7	22,7	36,4
	A veces	7	31,8	31,8	68,2
	Casi siempre	6	27,3	27,3	95,5
	Siempre	1	4,5	4,5	100,0
	Total	22	100,0	100,0	

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23



Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

**Figura 35: Diagrama de barras de la pregunta N°19 del cuestionario**

**Interpretación:**

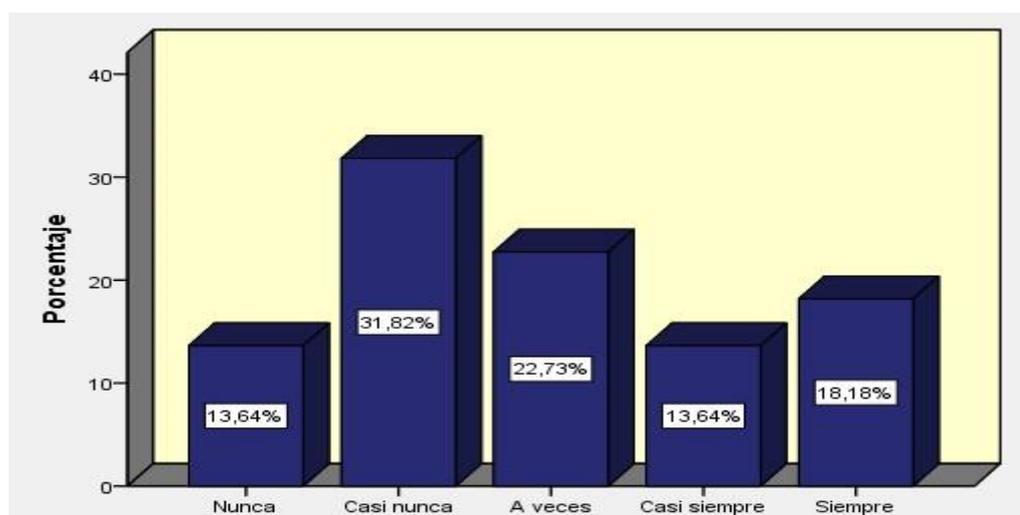
En la tabla 36 y figura 35 se observa los resultados donde el 13,64% respondió Nunca, el 22,73% Casi nunca, el 31,82% A veces, el 27,27% Casi siempre y el 4,55% Siempre; los cuales, sumando los dos últimos resultados tenemos un 31,82% de encuestados que aprueban el estudio en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado Lima 2020.

**Tabla 37: Distribución de frecuencias de la pregunta N°20**

¿Es cierto que el gravamen es un requisito establecido en la Ley de Títulos Valores en su Artículo 240° y siguientes?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Nunca	3	13,6	13,6	13,6
	Casi nunca	7	31,8	31,8	45,5
	A veces	5	22,7	22,7	68,2
	Casi siempre	3	13,6	13,6	81,8
	Siempre	3	13,6	18,2	81,8
	Total	4	18,2	100,0	100,0
		22	100,0		

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23



Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

**Figura 36: Diagrama de barras de la pregunta N°20 del cuestionario**

**Interpretación:**

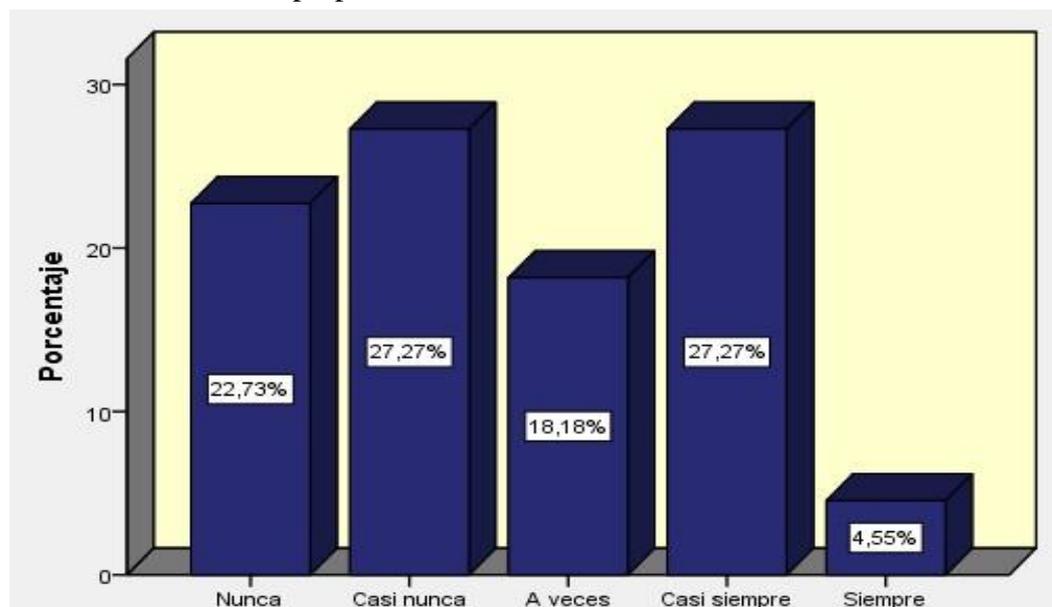
En la tabla 37 y figura 36 se observa los resultados donde el 13,64% respondió Nunca, el 31,82% Casi nunca, el 22,73% A veces, el 13,64% Casi siempre y el 18,18% Siempre; los cuales, sumando los dos últimos resultados tenemos un 31,82% de encuestados que aprueban el estudio en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado Lima 2020.

**Tabla 38: Distribución de frecuencias de la pregunta N°21**

¿Las deudas no pagadas de los títulos de crédito hipotecario negociados y entregados es señal de pérdida para la empresa?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Nunca	5	22,7	22,7	22,7
	Casi nunca	6	27,3	27,3	50,0
	A veces	4	18,2	18,2	68,2
	Casi siempre	6	27,3	27,3	95,5
	Siempre	1	4,5	4,5	100,0
	Total	22	100,0	100,0	

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23



Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

**Figura 37: Diagrama de barras de la pregunta N°21 del cuestionario**

#### Interpretación:

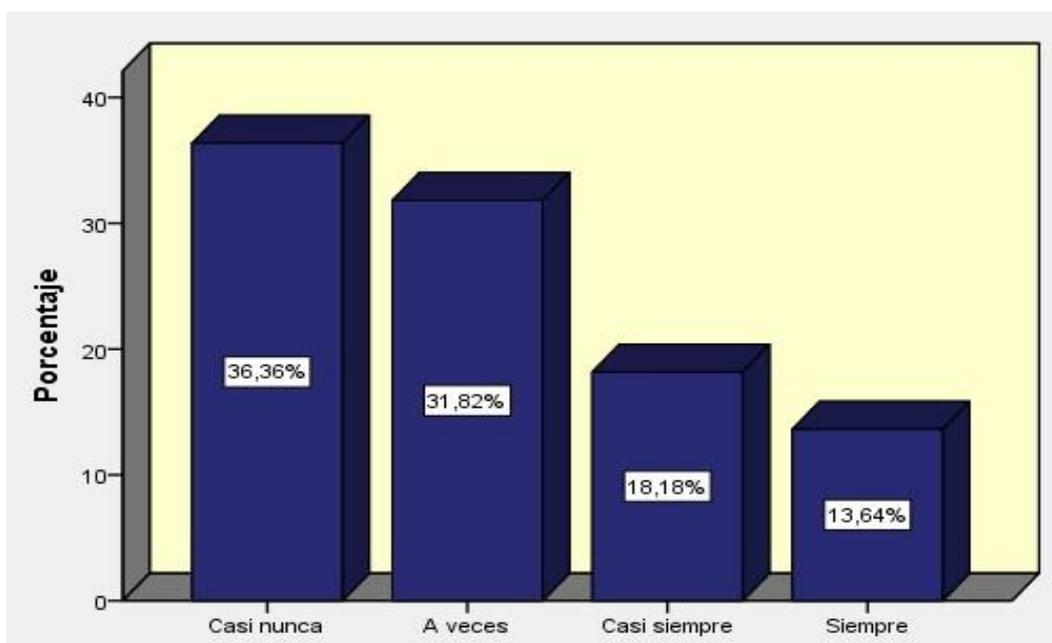
En la tabla 38 y figura 37 se observa los resultados donde el 22,73% respondió Nunca, el 27,27% Casi nunca, el 18,18% A veces, el 27,27% Casi siempre y el 4,55% Siempre; los cuales, sumando los dos últimos resultados tenemos un 31,82% de encuestados que aprueban el estudio en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado Lima 2020.

**Tabla 39: Distribución de frecuencias de la pregunta N°22 del cuestionario**

¿Es cierto que el propietario del inmueble endosa a los bancos para vender y cobrar los títulos de créditos hipotecarios?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Casi nunca	8	36,4	36,4	36,4
	A veces	7	31,8	31,8	68,2
	Casi siempre	4	18,2	18,2	86,4
	Siempre	3	13,6	13,6	100,0
	Total	22	100,0	100,0	

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23



Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

**Figura 38: Diagrama de barras de la pregunta N°22 del cuestionario**

#### **Interpretación:**

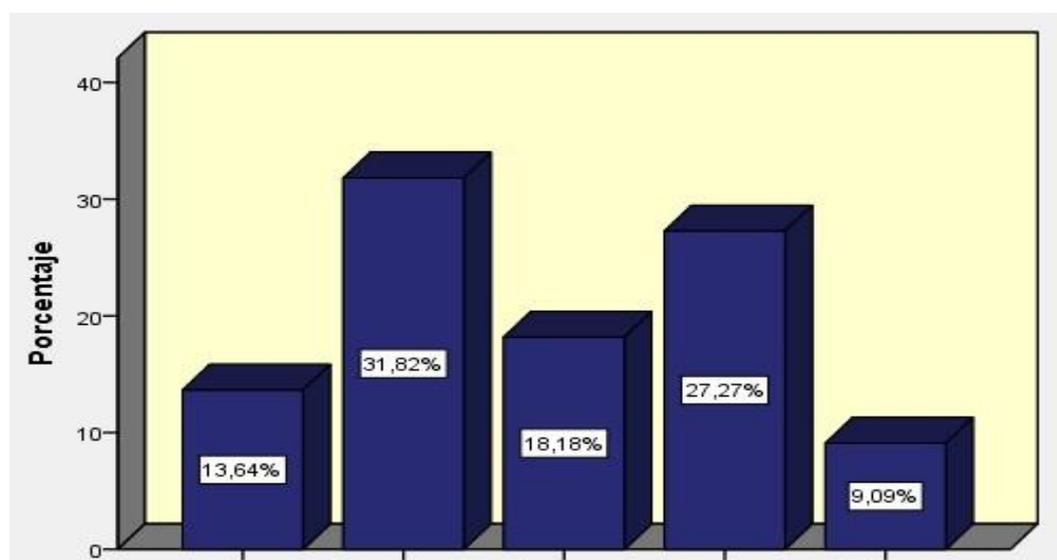
En la tabla 39 y figura 38 se observa los resultados donde el 36,36% Casi nunca, el 31,82% A veces, el 18,18% Casi siempre y el 13,64% Siempre; los cuales, sumando los dos últimos resultados tenemos un 31,82% de encuestados que aprueban el estudio en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado Lima 2020.

**Tabla 40: Distribución de frecuencias de la pregunta N°23**

¿Considera usted que cuando la deuda no ha sido pagada en sus oportunidades se podrá proceder con las cobranzas judiciales?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Nunca	3	13,6	13,6	13,6
	Casi nunca	7	31,8	31,8	45,5
	A veces	4	18,2	27,3	63,6
	Casi siempre	6	27,3	9,1	90,9
	Siempre	2	9,1	100,0	100,0
Total		22	100,0		

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23



Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

**Figura 39: Diagrama de barras de la pregunta N°23 del cuestionario****Interpretación:**

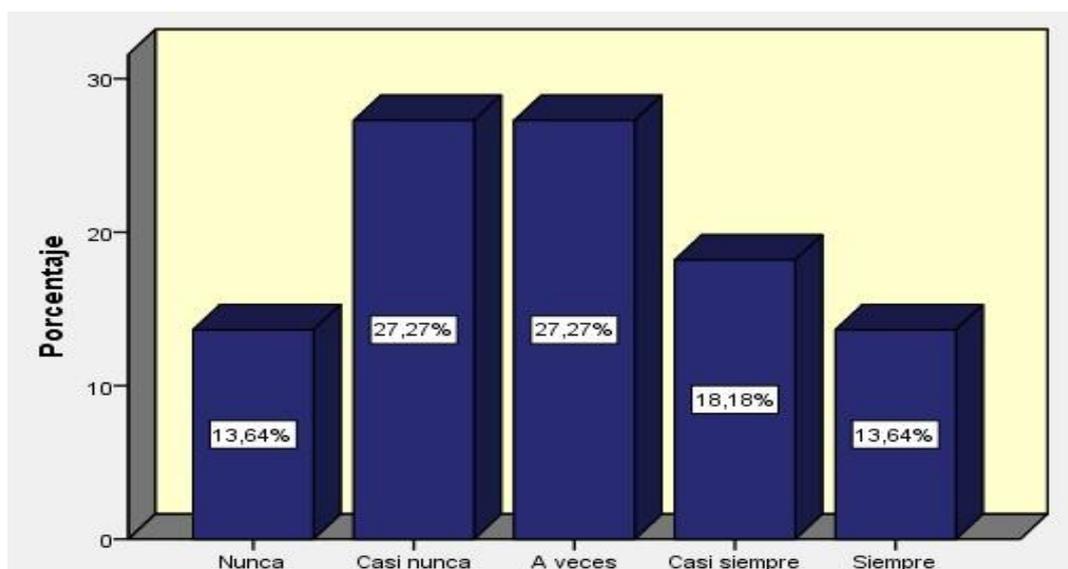
En la tabla 40 y figura 39 se observa los resultados donde el 13,64% respondió Nunca, el 31,82% Casi nunca, el 18,18% A veces, el 27,27% Casi siempre y el 9,09% Siempre; los cuales, sumando los dos últimos resultados tenemos un 36,36% de encuestados que aprueban el estudio en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado Lima 2020.

**Tabla 41: Distribución de frecuencias de la pregunta N°24**

¿Se debe contar con personal especializado para la negociación y ventas de los títulos de créditos hipotecarios negociables?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Nunca	3	13,6	13,6	13,6
	Casi nunca	6	27,3	27,3	40,9
	A veces	6	27,3	27,3	68,2
	Casi siempre	4	18,2	13,6	86,4
	Siempre	3	13,6	100,0	100,0
	Total	22	100,0		

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23



Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

**Figura 40: Diagrama de barras de la pregunta N°24 del cuestionario**

**Interpretación:**

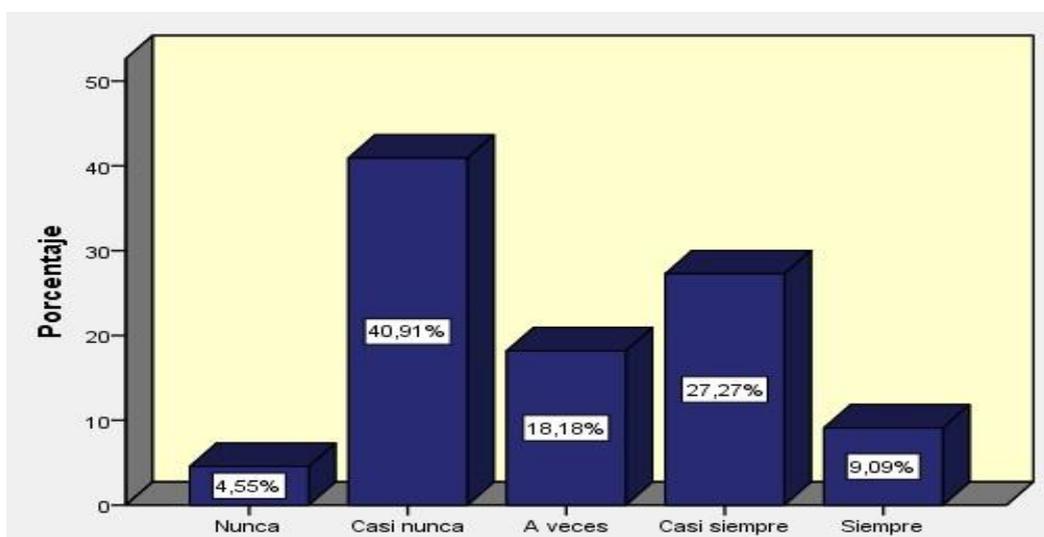
En la tabla 41 y figura 40 se observa los resultados donde el 13,64% respondió Nunca, el 27,27% Casi nunca, el 27,27% A veces, el 18,18% Casi siempre y el 13,64% Siempre; los cuales, sumando los dos últimos resultados tenemos un 31,82% de encuestados que aprueban el estudio en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado Lima 2020.

**Tabla 42: Distribución de frecuencias de la pregunta N°25**

**¿El endoso a los diversos bancos está establecido en la Ley de Títulos Valores y para cumplir con la cobranza de los créditos?**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Nunca	1	4,5	4,5	4,5
	Casi nunca	9	40,9	40,9	45,5
	A veces	4	18,2	18,2	63,6
	Casi siempre	6	27,3	27,3	90,9
	Siempre	2	9,1	9,1	100,0
	Total	22	100,0	100,0	

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23



Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

**Figura 41: Diagrama de barras de la pregunta N°25 del cuestionario**

**Interpretación:**

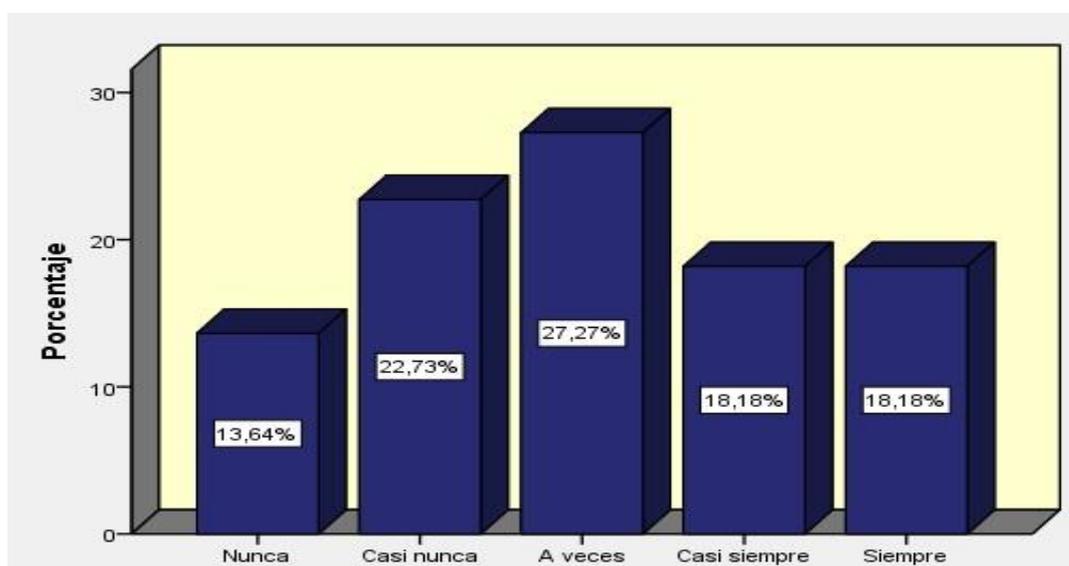
En la tabla 42 y figura 41 se observa los resultados donde el 4,55% respondió Nunca, el 40,91% Casi nunca, el 18,18% A veces, el 27,27% Casi siempre y el 9,09% Siempre; los cuales, sumando los dos últimos resultados tenemos un 36,36% de encuestados que aprueban el estudio en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado Lima 2020.

**Tabla 43: Distribución de frecuencias de la pregunta N°26**

¿La empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión vende y viabiliza el crédito hipotecario garantizado?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Nunca	3	13,6	13,6	13,6
	Casi nunca	5	22,7	22,7	36,4
	A veces	6	27,3	27,3	63,6
	Casi siempre	4	18,2	18,2	81,8
	Siempre	4	18,2	18,2	100,0
	Total	22	100,0		

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23



Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

**Figura 42: Diagrama de barras de la pregunta N°26 del cuestionario****Interpretación:**

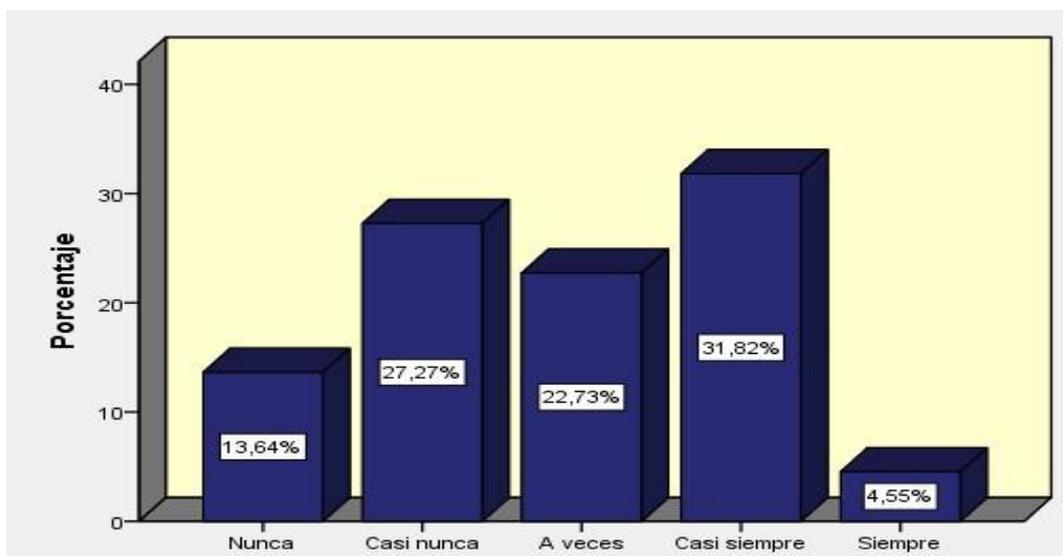
En la tabla 43 y figura 42 se observa los resultados donde el 13,64% respondió Nunca, el 22,73% Casi nunca, el 27,27% A veces, el 18,18% Casi siempre y el 18,18% Siempre; los cuales, sumando los dos últimos resultados tenemos un 36,36% de encuestados que aprueban el estudio en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado Lima 2020.

**Tabla 44: Distribución de frecuencias de la pregunta N°27**

¿El crédito obtenido y no pagado, si no se cumple con lo pactado se corre el riesgo de embargar y ejecutar el inmueble?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Nunca	3	13,6	13,6	13,6
	Casi nunca	6	27,3	27,3	40,9
	A veces	5	22,7	22,7	63,6
	Casi siempre	7	31,8	31,8	95,5
	Siempre	1	4,5	4,5	100,0
	Total	22	100,0	100,0	100,0

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23



Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

**Figura 43: Diagrama de barras de la pregunta N°27 del cuestionario****Interpretación:**

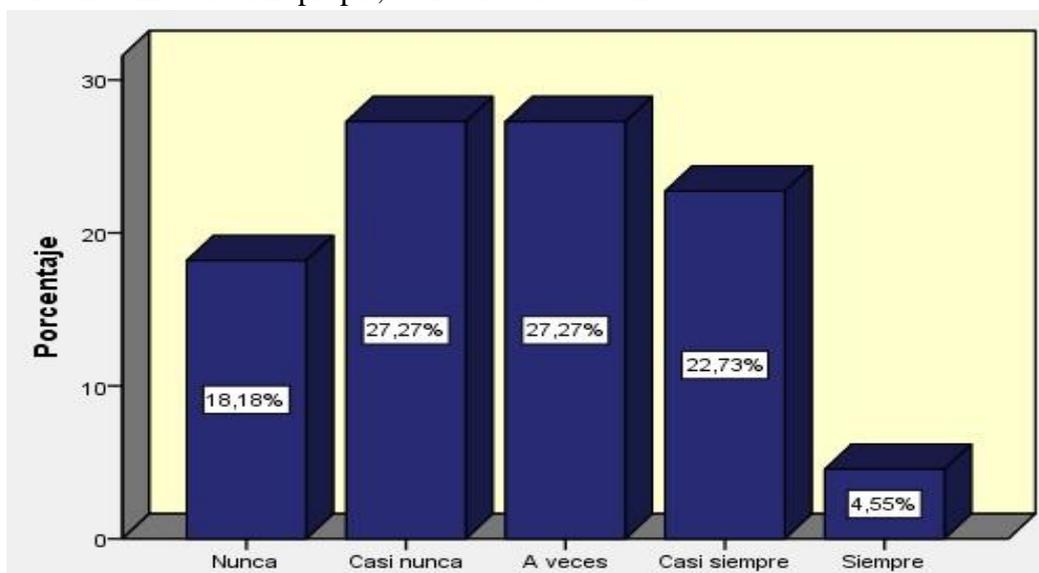
En la tabla 44 y figura 43 se observa los resultados donde el 13,64% respondió Nunca, el 27,27% Casi nunca, el 22,73% A veces, el 31,82% Casi siempre y el 4,55% Siempre; los cuales, sumando los dos últimos resultados tenemos un 36,37% de encuestados que aprueban el estudio en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado Lima 2020.

**Tabla 45: Distribución de frecuencias de la pregunta N°28**

¿En la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión se promueve las ventas y también se ejecutan?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Nunca	4	18,2	18,2	18,2
	Casi nunca	6	27,3	27,3	45,5
	A veces	6	27,3	27,3	72,7
	Casi siempre	5	22,7	4,5	95,5
	Siempre	1	4,5	100,0	100,0
	Total	22	100,0		

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23



Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

**Figura 44: Diagrama de barras de la pregunta N°28 del cuestionario****Interpretación:**

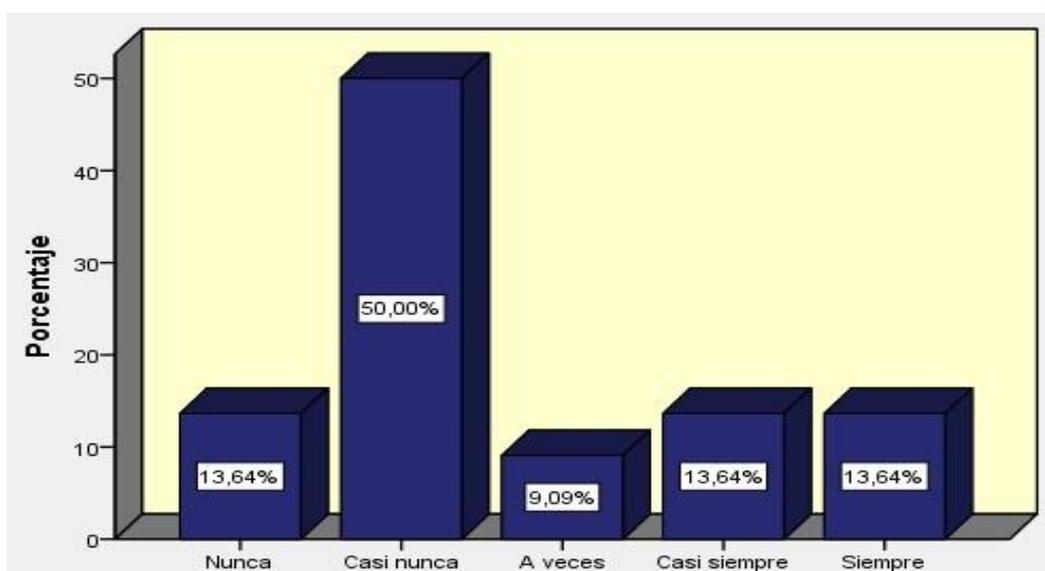
En la tabla 45 y figura 44 se observa los resultados donde el 18,18% respondió Nunca, el 27,27% Casi nunca, el 27,27% A veces, el 22,73% Casi siempre y el 4,55% Siempre; los cuales, sumando los dos últimos resultados tenemos un 27,28% de encuestados que aprueban el estudio en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado Lima 2020.

**Tabla 46: Distribución de frecuencias de la pregunta N°29**

¿Los inversionistas son conocedores de las sanciones administrativas y judiciales en casos de incumplimientos?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Nunca	3	13,6	13,6	13,6
	Casi nunca	11	50,0	50,0	63,6
	A veces	2	9,1	13,6	72,7
	Casi siempre	3	13,6	13,6	86,4
	Siempre	3	13,6	100,0	86,4
	Total	22	100,0		100,0

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23



Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

**Figura 45: Diagrama de barras de la pregunta N°29 del cuestionario****Interpretación:**

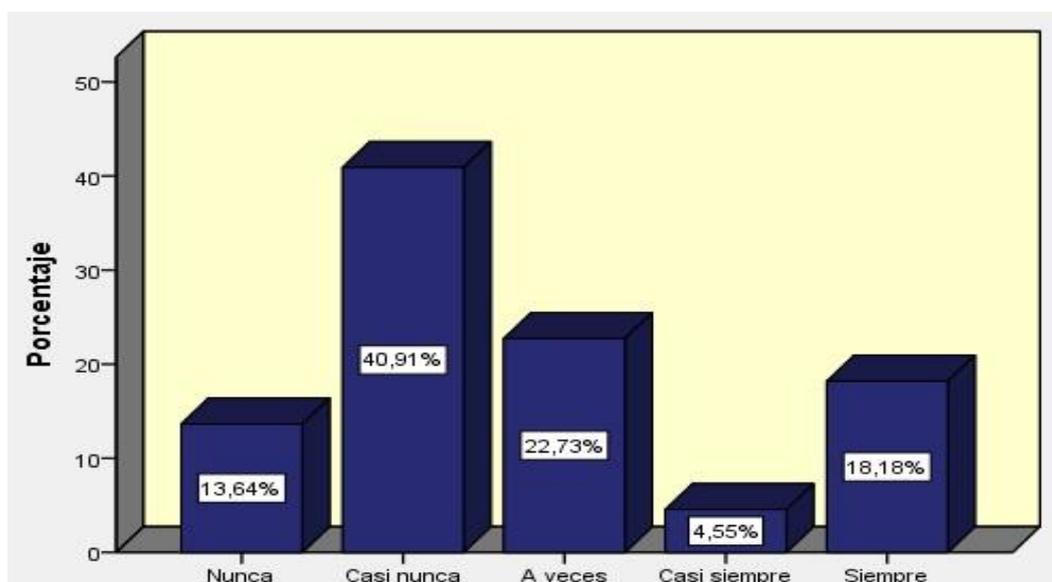
En la tabla 46 y figura 45 se observa los resultados donde el 13,64% respondió Nunca, el 50,00% Casi nunca, el 9,09% A veces, el 13,64% Casi siempre y el 13,64% Siempre; los cuales, sumando los dos últimos resultados tenemos un 27,28% de encuestados que aprueban el estudio en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado Lima 2020.

**Tabla 47: Distribución de frecuencias de la pregunta N°30 del cuestionario**

¿La empresa debe advertir al inversor sobre las consecuencias de perder sus inversiones al no pagar sus créditos hipotecarios?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Nunca	3	13,6	13,6	13,6
	Casi nunca	9	40,9	40,9	54,5
	A veces	5	22,7	22,7 4,5	77,3
	Casi siempre	1	4,5	18,2	81,8
	Siempre	4	18,2	100,0	100,0
	Total	22	100,0		

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23



Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

**Figura 46: Diagrama de barras de la pregunta N°30 del cuestionario**

**Interpretación:**

En la tabla 47 y figura 46 se observa los resultados donde el 13,64% respondió Nunca, el 50,00% Casi nunca, el 9,09% A veces, el 13,64% Casi siempre y el 13,64% Siempre; los cuales, sumando los dos últimos resultados tenemos un 22,73% de encuestados que aprueban el estudio en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado Lima 2020.

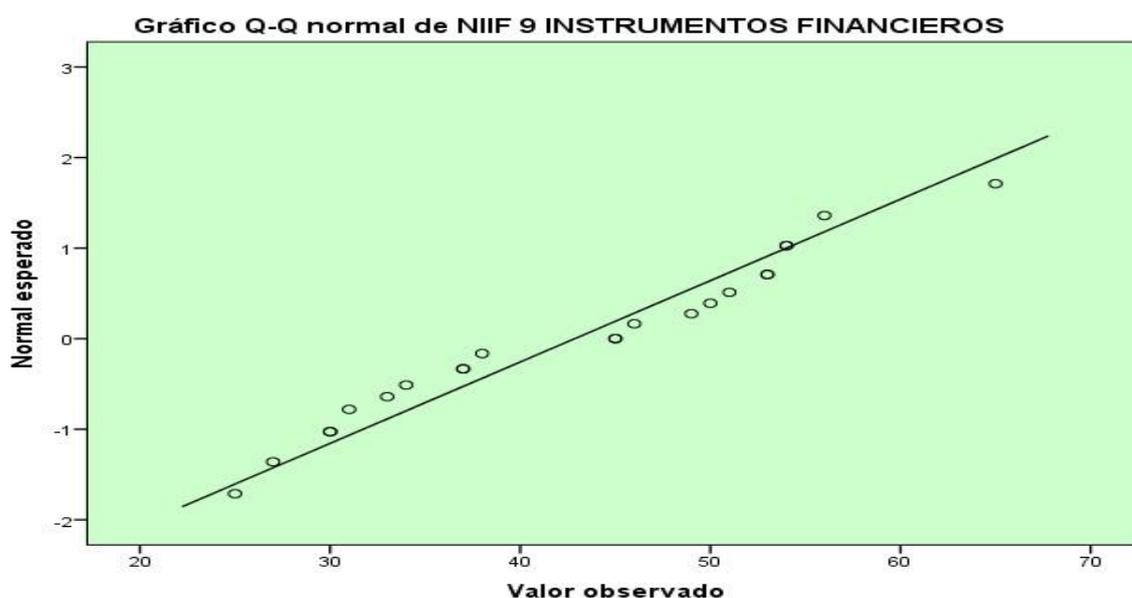
#### 4.1.2 Estadística inferencial

##### Pruebas de normalidad

**Tabla 48: Prueba de normalidad de la v. i. NIIF 9: Instrumentos Financieros**

	Pruebas de normalidad					
	Kolmogorov-Smirnov <sup>a</sup>			Shapiro-Wilk		
	Estadístico	gl	Sig.	Estadístico	gl	Sig.
NIIF 9 INSTRUMENTOS FINANCIEROS	,124	22	,200*	,949	22	,299
TÍTULOS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS NEGOCIABLES	,131	22	,200*	,958	22	,443

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23



Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

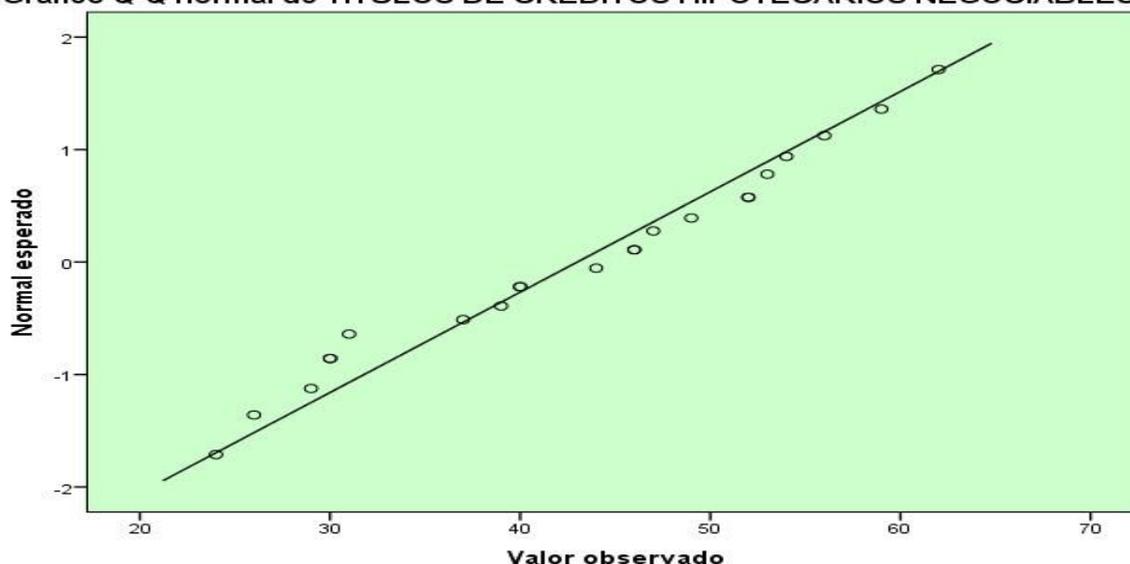
**Figura 47: Prueba de normalidad de la v. i. NIIF 9: Instrumentos Financieros**

En la tabla 48 y figura 47 se aplica la Prueba de Normalidad No Paramétrica de Shapiro Wilk porque los datos son de 22 trabajadores y se observa que la NIIF 9: Instrumentos Financieros tiene un nivel de significancia de  $0,299 >$  (mayor) a  $0,05$  que es el nivel de riesgo; por tanto, se concluye que los datos siguen una distribución normal y se acepta la hipótesis alterna.

**Tabla 49: Prueba de normalidad de la v. d. TCHN**

	Pruebas de normalidad					
	Kolmogorov-Smirnov <sup>a</sup>			Shapiro-Wilk		
	Estadístico	gl	Sig.	Estadístico	gl	Sig.
NIIF 9 INSTRUMENTOS FINANCIEROS	,124	22	,200*	,949	22	,299
TÍTULOS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS NEGOCIABLES	,131	22	,200*	,958	22	,443

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

**Gráfico Q-Q normal de TÍTULOS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS NEGOCIABLES**

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

**Figura 48: Pruebas de normalidad de la v. d. TCHN**

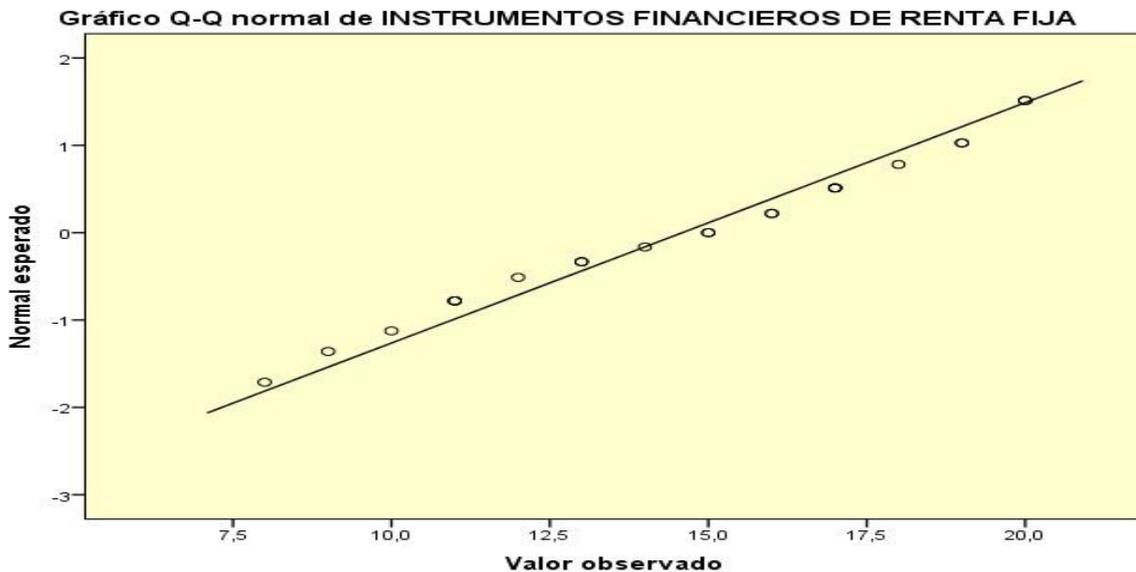
### Interpretación:

En la tabla 49 y figura 48 se aplica la Prueba de Normalidad No Paramétrica de Shapiro Wilk porque los datos son de 22 trabajadores y se observa que la TCHN tienen un nivel de significancia de  $0,443 >$  (mayor) a  $0,05$  que es el nivel de riesgo; por tanto, se concluye que los datos siguen una distribución normal y se acepta la hipótesis alterna.

**Tabla 50: Prueba de normalidad de la primera dimensión IF de renta fija**

	Pruebas de normalidad					
	Kolmogorov-Smirnov <sup>a</sup>			Shapiro-Wilk		
	Estadístico	gl	Sig.	Estadístico	gl	Sig.
INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE RENTA FIJA	,111	22	,200*	,955	22	,403
TÍTULOS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS NEGOCIABLES	,131	22	,200*	,958	22	,443

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23



Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

**Figura 49: Pruebas de normalidad de la primera dimensión IF de renta fija**

**Interpretación:**

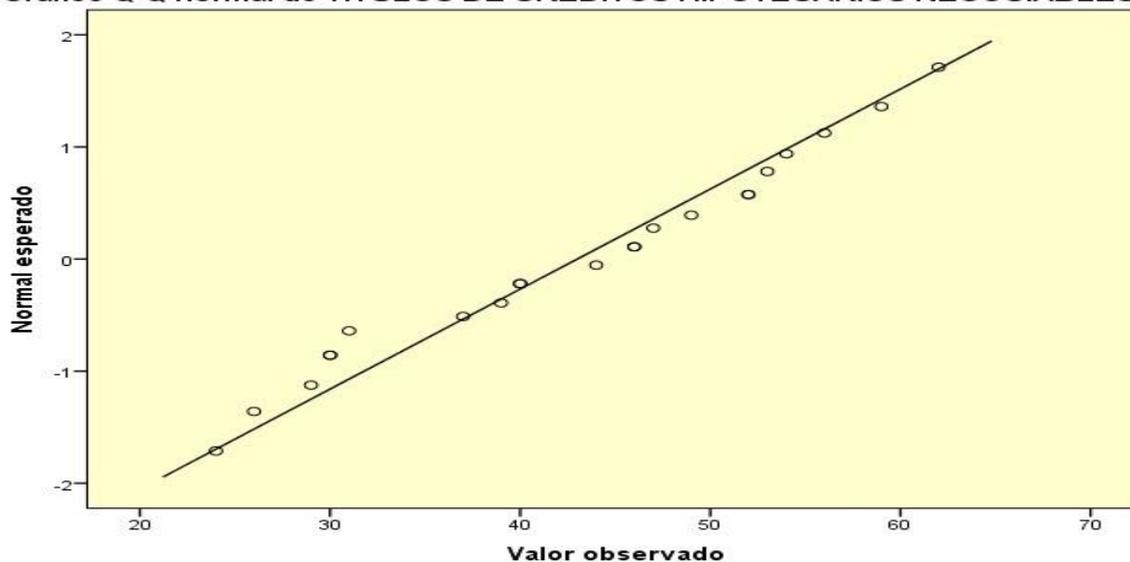
En la tabla 50 y figura 49 se aplica la Prueba de Normalidad No Paramétrica de Shapiro Wilk porque los datos son de 22 trabajadores y se observa que los Instrumentos Financieros de Renta Fija tienen un nivel de significancia de 0,403 > (mayor) a 0,05 que es el nivel de riesgo; por tanto, se concluye que los datos siguen una distribución normal.

**Tabla 51: Prueba de normalidad de la v. d. TCHN**

	Pruebas de normalidad					
	Kolmogorov-Smirnov <sup>a</sup>			Shapiro-Wilk		
	Estadístico	gl	Sig.	Estadístico	gl	Sig.
INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE RENTA FIJA	,111	22	,200*	,955	22	,403
TÍTULOS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS NEGOCIABLES	,131	22	,200*	,958	22	,443

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

**Gráfico Q-Q normal de TÍTULOS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS NEGOCIABLES**



Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

**Figura 50: Pruebas de normalidad de la v. d. TCHN**

**Interpretación:**

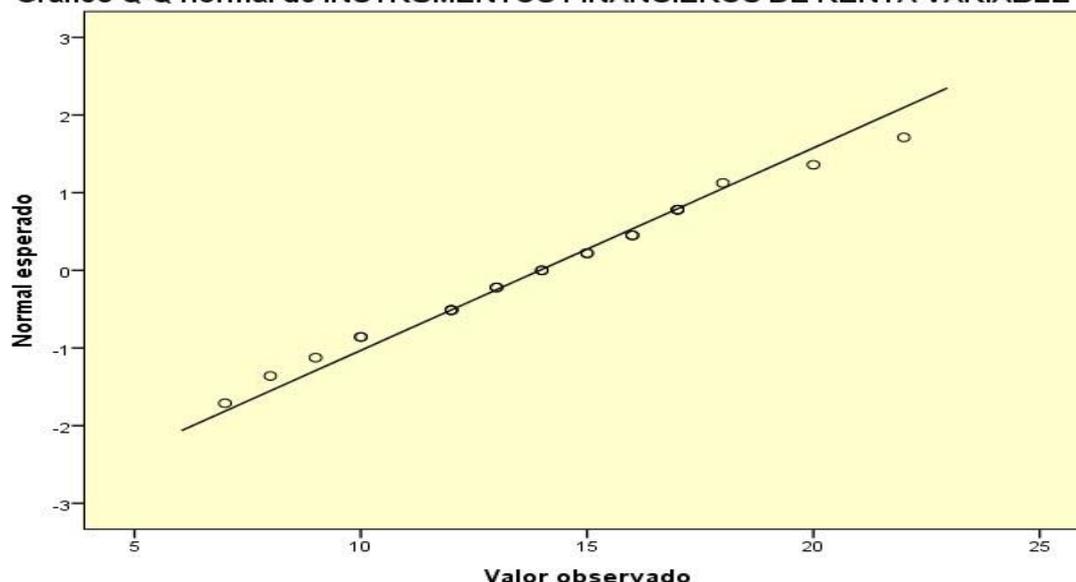
En la tabla 51 y figura 50 se aplica la Prueba de Normalidad No Paramétrica de Shapiro Wilk porque los datos son de 22 trabajadores y se observa que la TCHN tienen un nivel de significancia de 0,443 > (mayor) a 0,05 que es el nivel de riesgo; por tanto, se concluye que los datos siguen una distribución normal, se acepta la hipótesis alterna y se rechaza la nula.

**Tabla 52: Prueba de normalidad de la segunda dimensión IF de renta variable**

Pruebas de normalidad						
	Kolmogorov-Smirnov <sup>a</sup>			Shapiro-Wilk		
	Estadístico	gl	Sig.	Estadístico	gl	Sig.
INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE RENTA VARIABLE	,078	22	,200*	,985	22	,973
TÍTULOS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS NEGOCIABLES	,131	22	,200*	,958	22	,443

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

**Gráfico Q-Q normal de INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE RENTA VARIABLE**



Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

**Figura 51: Pruebas de normalidad de la segunda dimensión IF de renta variable**

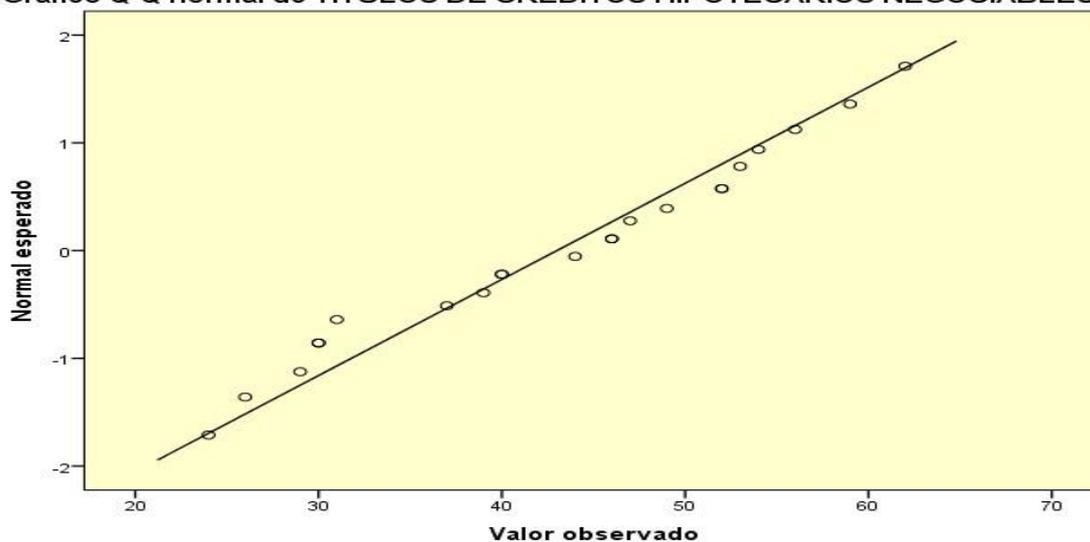
**Interpretación:**

En la tabla 52 y figura 51 se aplica la Prueba de Normalidad No Paramétrica de Shapiro Wilk porque los datos son de 22 trabajadores y se observa que los Instrumentos Financieros de Renta Variable tienen un nivel de significancia de 0,973 > (mayor) a 0,05 que es el nivel de riesgo; por tanto, se concluye que los datos siguen una distribución normal.

**Tabla 53: Prueba de normalidad de la v. d. TCHN**

	Pruebas de normalidad					
	Kolmogorov-Smirnov <sup>a</sup>			Shapiro-Wilk		
	Estadístico	gl	Sig.	Estadístico	gl	Sig.
INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE RENTA VARIABLE	,078	22	,200*	,985	22	,973
TÍTULOS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS NEGOCIABLES	,131	22	,200*	,958	22	,443

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

**Gráfico Q-Q normal de TÍTULOS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS NEGOCIABLES**

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

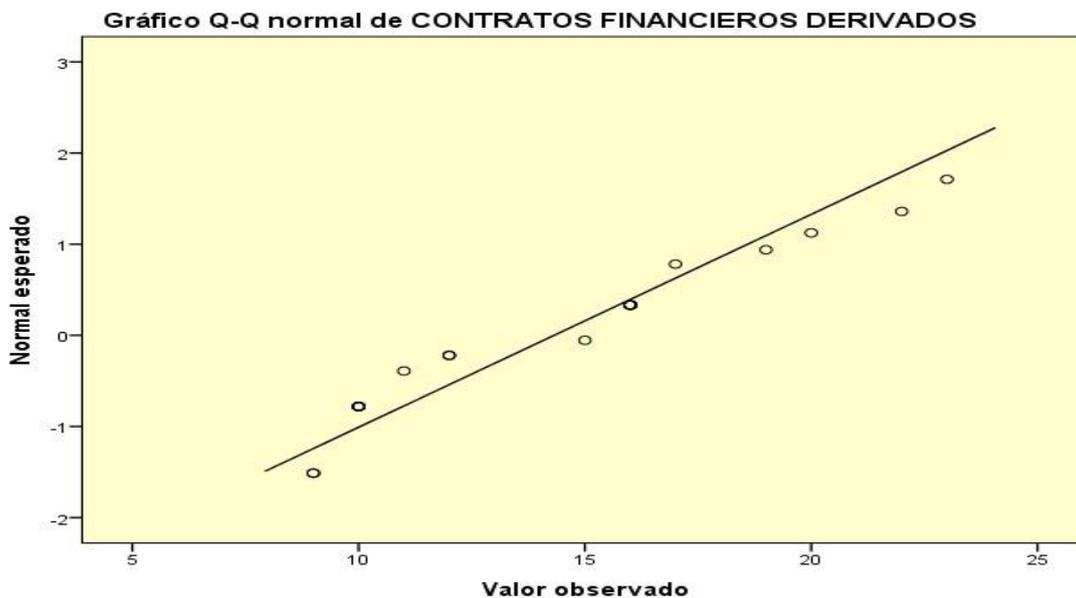
**Figura 52: Pruebas de normalidad de la v. d. TCHN****Interpretación:**

En la tabla 53 y figura 52 se aplica la Prueba de Normalidad No Paramétrica de Shapiro Wilk porque los datos son de 22 trabajadores y se observa que la TCHN tienen un nivel de significancia de 0,443 > (mayor) a 0,05 que es el nivel de riesgo; por tanto, se concluye que los datos siguen una distribución normal, se acepta la hipótesis alterna y se rechaza la nula.

**Tabla 54: Prueba de normalidad de la tercera dimensión CF derivados**

Pruebas de normalidad						
	Kolmogorov-Smirnov <sup>a</sup>			Shapiro-Wilk		
	Estadístico	gl	Sig.	Estadístico	gl	Sig.
CONTRATOS FINANCIEROS DERIVADOS	,162	22	,140	,904	22	,036
TÍTULOS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS NEGOCIABLES	,131	22	,200*	,958	22	,443

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23



Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

**Figura 53: Pruebas de normalidad de la tercera dimensión CF derivados**

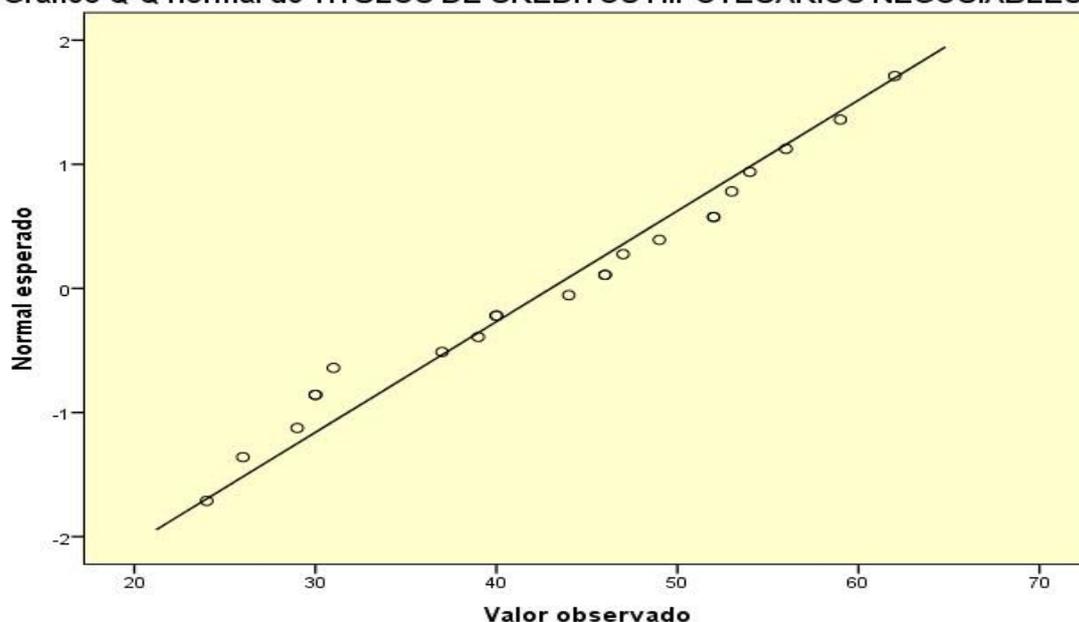
**Interpretación:**

En la tabla 54 y figura 53 se aplica la Prueba de Normalidad No Paramétrica de Shapiro Wilk porque los datos son de 22 trabajadores y se observa que los Contratos Financieros Derivados tienen un nivel de significancia de  $0,036 <$  (menor) a 0,05 que es el nivel de riesgo; por tanto, se concluye que los datos no siguen una distribución normal.

**Tabla 55: Prueba de normalidad de la v. d. TCHN**

	Pruebas de normalidad					
	Kolmogorov-Smirnov <sup>a</sup>			Shapiro-Wilk		
	Estadístico	gl	Sig.	Estadístico	gl	Sig.
CONTRATOS FINANCIEROS DERIVADOS	,162	22	,140	,904	22	,036
TÍTULOS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS NEGOCIABLES	,131	22	,200*	,958	22	,443

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

**Gráfico Q-Q normal de TÍTULOS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS NEGOCIABLES**

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

**Figura 54: Pruebas de normalidad de la v. d. TCHN**

### Interpretación:

En la tabla 54 y figura 54 se aplica la Prueba de Normalidad No Paramétrica de Shapiro Wilk porque los datos son de 22 trabajadores y se observa que la TCHN tienen un nivel de significancia de 0,443 > (mayor) a 0,05 que es el nivel de riesgo; por tanto, se concluye que los datos siguen una distribución normal, se acepta la hipótesis alterna y la nula se rechaza.

## Prueba de hipótesis Prueba de la hipótesis general

Ha: La NIIF 9: Instrumentos financieros se relacionan significativamente con los TCHN (Títulos de Crédito Hipotecario Negociables) en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado Lima 2020

H<sub>0</sub>: La NIIF 9: Instrumentos financieros no se relacionan significativamente con los TCHN (Títulos de Crédito Hipotecario Negociables) en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado Lima 2020

**Tabla 56: Correlación entre las variables independiente y dependiente**

			NIIF 9 INSTRUMENTOS FINANCIEROS	TÍTULOS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS NEGOCIABLES
Rho de Spearman	NIIF 9 INSTRUMENTOS FINANCIEROS	Coefficiente de correlación	1,000	,971**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	22	22
	TÍTULOS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS NEGOCIABLES	Coefficiente de correlación	,971**	1,000
Sig. (bilateral)		,000	.	
N		22	22	

\*\* La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

### Interpretación:

De acuerdo con la tabla 56, se observa que el resultado de correlación fue igual a 0,971 grados entre la NIIF 9 y los TCHN; siendo muy alta, positiva y significativa, con un p valor=0,000 menor <= a q valor=0,05 como nivel de riesgo, igual a 5% con 95% de confiabilidad; por consiguientes, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna; concluyendo que se aprueba el estudio en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión.

### Prueba de la primera hipótesis específica

Ha: Los instrumentos financieros de renta fija se relacionan significativamente con los TCHN (Títulos de Crédito Hipotecario Negociables) en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado Lima 2020

H<sub>0</sub>: Los instrumentos financieros de renta fija no se relacionan significativamente con los TCHN (Títulos de Crédito Hipotecario Negociables) en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado Lima 2020

**Tabla 57: Correlación entre la primera dimensión y la variable dependiente**

			INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE RENTA FIJA	TÍTULOS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS NEGOCIABLES
Rho de Spearman	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE RENTA FIJA	Coefficiente de correlación	1,000	,976**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	22	22
	TÍTULOS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS NEGOCIABLES	Coefficiente de correlación	,976**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	22	22

\*\* La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

### Interpretación:

De acuerdo con la tabla 57, se observa que el resultado de correlación fue igual a 0,976 grados entre los IFRF y los TCHN; siendo muy alta, positiva y significativa, con un p valor=0,000 menor  $\leq$  a q valor=0,05 como nivel de riesgo, igual a 5% con 95% de confiabilidad; por consiguientes, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna; concluyendo que se aprueba el estudio en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión.

### Prueba de la segunda hipótesis específica

Ha: Los instrumentos financieros de renta variable se relacionan significativamente con los TCHN (Títulos de Crédito Hipotecario Negociables) en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado Lima 2020

H<sub>0</sub>: Los instrumentos financieros de renta variable no se relacionan significativamente con los TCHN (Títulos de Crédito Hipotecario Negociables) en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado Lima 2020

**Tabla 58: Correlación entre la segunda dimensión y la variable dependiente**

			INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE RENTA VARIABLE	TÍTULOS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS NEGOCIABLES
Rho de Spearman	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE RENTA VARIABLE	Coefficiente de correlación	1,000	,968**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	22	22
	TÍTULOS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS NEGOCIABLES	Coefficiente de correlación	,968**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	22	22

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

### Interpretación:

De acuerdo con la tabla 58, se observa que el resultado de correlación fue igual a 0,968 grados entre los IFRV y los TCHN; siendo muy alta, positiva y significativa, con un p valor=0,000 menor <= a q valor=0,05 como nivel de riesgo, igual a 5% con 95% de confiabilidad; por consiguientes, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna; concluyendo que se aprueba el estudio en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión

### Prueba de la tercera hipótesis específica

Ha: Los contratos financieros derivados se relacionan significativamente con los TCHN (Títulos de Crédito Hipotecario Negociables) en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado Lima 2020

H<sub>0</sub>: Los contratos financieros derivados no se relacionan significativamente con los TCHN (Títulos de Crédito Hipotecario Negociables) en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado Lima 2020

**Tabla 59: Correlación entre la tercera dimensión y la variable dependiente**

			CONTRATOS FINANCIEROS DERIVADOS	TÍTULOS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS NEGOCIABLES
Rho de Spearman	CONTRATOS FINANCIEROS DERIVADOS	Coefficiente de correlación	1,000	,856**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	22	22
	TÍTULOS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS NEGOCIABLES	Coefficiente de correlación	,856**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	22	22

\*\* La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23

### Interpretación:

De acuerdo con la tabla 59, se observa que el resultado de correlación fue igual a 0,856 grados entre los CFD y los TCHN; siendo muy alta, positiva y significativa, con un p valor=0,000 menor  $\leq$  a q valor=0,05 como nivel de riesgo, igual a 5% con 95% de confiabilidad; por consiguientes, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna; concluyendo que se aprueba el estudio en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión.

Tabla 60: Base de datos

**BASE DE DATOS**

**TESIS: La NIIF 9 Instrumentos Financieros y su relación con los Títulos de Créditos Hipotecarios Negociables de la empresa Fondo Capital Emprendedor - Fondo de Inversión, Cercado de Lima 2020**

**INVESTIGADORA: CARMEN ROSA, CAYAO VILLALOBOS  
UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMÉRICAS**

N	NIIF 9 INSTRUMENTOS FINANCIEROS											TÍTULOS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS NEGOCIABLES											N																			
	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE RENTA FIJA					INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE RENTA VARIABLE					CONTRATOS FINANCIEROS DERIVADOS					APLICACIÓN DE LA LEY DE TÍTULOS VALORES					ANÁLISIS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS					INMUEBLE DE GARANTÍA																
	1	2	3	4	5	SUM A	6	7	8	9	0	SUM A	1	2	3	4	5	SUM A	1	2	3	4		5	SUM A	2	2	2	2	3	SUM A	6	7	8	9	0	SUM A	VD				
1	5	3	4	1	2	15	5	4	3	3	1	16	5	3	4	1	2	15	4	4	4	2	1	15	5	4	3	1	1	14											1	
2	2	2	2	3	3	12	2	2	2	3	3	12	2	2	2	3	3	12	2	2	2	4	5	15	2	2	2	3	3	12	3	3	3	3	3	39						2
3	2	2	1	3	2	10	2	1	1	2	2	9	2	2	1	3	2	10	1	2	1	2	2	8	2	1	1	2	2	8	2	2	2	2	2	26						3
4	1	2	2	2	2	9	1	2	2	2	2	9	1	2	2	2	2	9	1	2	1	2	2	8	1	2	1	1	2	7	2	2	2	2	2	24						4
5	3	5	5	1	2	16	4	4	4	1	2	22	3	5	5	1	2	16	4	3	4	2	2	15	4	4	4	1	2	15	4	4	4	1	2	46						5
6	2	3	3	2	1	11	3	2	2	3	2	12	2	3	3	2	1	11	2	3	2	1	2	10	3	2	2	2	1	10	3	3	3	3	3	31						6
7	4	4	2	3	4	17	4	2	3	3	3	15	4	4	2	3	4	17	2	4	4	5	3	18	4	3	2	3	5	17	4	4	4	4	4	52						7
8	4	2	3	2	2	13	2	3	2	3	2	12	4	2	3	2	2	13	3	3	3	1	2	12	2	3	3	2	2	12	3	3	3	2	2	37						8

9	1 2 1 4 5	13	1 1 1 5	5	13	1 1 2 2 5	11	37	1 2 1 4 5	13	1 2 2 4 5	14	1 1 1 5 5	13	40	9
10	3 3 4 4 4	18	3 3 4 4	3	17	3 2 4 4 3	16	51	3 3 4 4 4	18	4 3 4 3 3	17	3 3 4 4 3	17	52	10
11	4 3 3 5 5	20	3 3 4 4	4	18	3 3 3 3 4	16	54	4 3 3 5 5	20	3 5 4 5 4	21	3 3 4 4 4	18	59	11
12	3 4 3 4 3	17	4 4 4 2	2	16	4 4 3 3 3	17	50	3 4 3 4 3	17	4 3 3 3 3	16	4 4 4 2 2	16	49	12
13	3 2 3 4 5	17	3 4 3 5	5	20	3 3 3 3 4	16	53	3 2 3 4 5	17	3 3 2 5 4	17	3 4 3 5 5	20	54	13
14	5 4 4 3 3	19	5 4 3 2	3	17	5 5 4 3 3	20	56	5 4 4 3 3	19	4 5 5 3 3	20	5 4 3 2 3	17	56	14
15	2 2 2 3 5	14	1 1 2 5	5	14	2 1 2 1 4	10	38	2 2 2 3 5	14	1 2 2 3 4	12	1 1 2 5 5	14	40	15
16	2 2 2 1 1	8	3 2 3 2	2	12	2 2 2 2 2	10	30	2 2 2 1 1	8	2 2 3 1 2	10	3 2 3 2 2	12	30	16
17	5 5 5 2 2	19	5 4 4 2	1	16	5 3 5 4 2	19	54	5 5 5 2 2	19	5 5 3 3 2	18	5 4 4 2 1	16	53	17
18	2 3 3 2 1	11	2 2 1 2	2	9	2 2 2 2 2	10	30	2 3 3 2 1	11	1 2 2 2 2	9	2 2 1 2 2	9	29	18
19	3 4 5 4 4	20	5 5 5 4	3	22	5 5 4 5 4	23	65	3 4 5 4 4	20	4 4 5 3 4	20	5 5 5 4 3	22	62	19
20	4 4 2 3 3	16	4 3 2 2	2	13	4 2 3 3 4	16	45	4 4 2 3 3	16	2 4 4 4 4	18	4 3 2 2 2	13	47	20
21	3 2 3 4 3	15	3 4 3 2	3	15	3 3 3 3 4	16	46	3 2 3 4 3	15	3 3 2 4 4	16	3 4 3 2 3	15	46	21
22	2 2 2 3 2	11	2 2 2 2	2	10	2 2 2 2 2	10	31	2 2 2 3 2	11	2 2 1 2 2	9	2 2 2 2 2	10	30	22

109

Fuente: Elaboración propia, Software SPSS v. 23 **Interpretación:**

La base de datos constituye el total de la muestra que en nuestro caso fue de 22 personas quienes contestaron las respuestas del cuestionario y por las cuales se tuvo que realizar visitas a la empresa para obtener los datos que presentamos y las cuales fueron procesados por la estadística descriptiva y la estadística inferencial, para luego obtener los resultados de las pruebas de normalidad, las pruebas de hipótesis y las tablas de frecuencia indicadas; todas las cuales, sirven para que se pueda presentar los resultados, su interpretación, para la toma de decisiones correspondientes.

## 4.2 Discusión

La tesis titulada “La NIIF 9: Instrumentos Financieros y su relación con los TCHN (Títulos de Crédito Hipotecario Negociables) en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión; Cercado de Lima 2020”, se planteó la problemática relacionados a las deficiencias burocráticas en la gestión de los instrumentos financieros y los títulos de crédito hipotecario negociables; cuyo objetivo general fue establecer la relación entre la NIIF 9: Instrumentos Financieros y los TCHN; utilizando una metodología con enfoque cuantitativo, de tipo aplicada, de nivel descriptivo correlacional, de diseño no experimental; obteniendo un resultado de la prueba de hipótesis igual a 0,971 grados de correlación, siendo alto, positivo y significativo; asimismo, el nivel de significancia fue que el valor  $p=0,000 <$  (menor) al valor  $q=0,05$  que representa el 5% de nivel de riesgo de fraude o no confiabilidad y el 95% de confiabilidad de los resultados; concluyendo que se acepta la hipótesis alterna y se rechaza la hipótesis nula; determinando que la NIIF 9: Instrumentos Financieros debe aplicarse en la gestión de los TCHN, para el desarrollo del mercado de los créditos hipotecarios.

El resultado obtenido coincide con el trabajo sustentado por Arévalo & Segura (2019), quienes realizaron una investigación titulado: “NIIF 9: Instrumentos Financieros y su incidencia en los Estados Financieros de la Empresa Latintrust S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos”, cuyas autoras fueron: Gema Estefanía Arévalo Miranda y Verónica Pamela Segura Silva, para optar el título profesional de Ingeniera en Contabilidad y Auditoría – CPA, de la Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil, Guayaquil, Ecuador; cuyo objetivo general fue reconocer la incidencia de la NIIF 9: Instrumentos Financieros en la elaboración y presentación de los Estados Financieros; presentando una metodología convencional, obteniendo un resultado de correlación aproximada igual a 0,776 grados, siendo evaluado como alto, positivo y significativo; concluyendo que existe

incidencia entre la NIIF 9: Instrumentos Financieros y los Estados Financieros de la empresa indicada del Ecuador, aceptando la hipótesis alterna y rechazando la hipótesis nula, considerando que debe aplicarse las normas internacionales de la NIIF 9: Instrumentos Financieros en la gestión de los Estados Financieros que permitan una adecuada toma de decisiones para el desarrollo de la empresa ecuatoriana.

Con relación a la primera hipótesis específica, los Instrumentos financieros de renta fija se relacionan significativamente con los TCHN en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión; donde se obtuvo un resultado igual a 0,976 grados de correlación, evaluado como muy alto, positivo y significativo; asimismo, el nivel de significancia fue que el valor  $p=0,000 <$  (menor) al valor  $q=0,05$  que representa el 5% de no confiabilidad y el 95% de confiabilidad de los resultados; concluyendo que debe aplicarse los instrumentos financieros de renta fija como los bonos del tesoro público para el desarrollo del mercado de los créditos hipotecarios.

El resultado obtenido es coincidente con lo sustentado por Palomar (2019), quién elaboró una tesis de título: “La liquidación del crédito hipotecario para viviendas de interés social en Colombia”, presentado por Manuel Vladimir Palomar Díaz, para optar el Título Profesional de Abogado en la Universidad Cooperativa de Colombia, Ibagué, Bogotá, Colombia; cuyo objetivo general fue presentar la liquidación de los créditos hipotecarios para viviendas populares; cuyo resultado fue igual a 0,889 grados de correlación aproximada entre las variables, medido como alto, positivo y significativo; concluyendo que se debe presentar las liquidaciones de los créditos hipotecarios para las viviendas de interés social en Colombia, favoreciendo a las familias de escasos recursos económicos.

Con relación a la segunda hipótesis específica, que refiere que los Instrumentos financieros de renta variable se relacionan significativamente con los TCHN en la empresa mencionada; cuyo resultado fue igual a 0,968 grados de correlación, evaluado como muy alto, positivo y significativo, con un nivel de significancia del valor  $p=0,000$  menor < al valor  $q=0,05$  en todo el proceso estadístico; concluyendo aceptar la hipótesis alterna y rechazar la hipótesis nula, con un nivel de confiabilidad del 95% y un 5% de margen de riesgo; por lo que debe aplicarse dichos Instrumentos financieros de renta variable como las acciones de las empresas sociedades anónimas que negocia la empresa estudiada.

Dicho resultado coincide con lo presentado por Huerta & Urquizo (2018), quienes elaboraron una tesis titulada: “Los Instrumentos Financieros Derivados en la Gestión Financiera de la empresa Alicorp S.A.A., periodos del 2013 al 2017”, presentado por Denisse Pamela Huerta Andrade y Anthony Rafael Urquizo Limay, para optar el Título Profesional de Contador Público en la Universidad Nacional del Callao, Callao, Lima, Perú; cuyo objetivo principal fue conocer la relación de dichos Instrumentos financieros derivados en la gestión financiera de Alicorp S.A.A.; aplicando una metodología con estadística aplicada, se obtuvo un resultado aproximado de 0,866 grados de relación significativos; concluyendo que debe aplicarse los Instrumentos financieros derivados como los contratos forward, futures, options swaps u otros análogos, para mejorar financieramente a la empresa indicada y aumentando su rentabilidad en el corto, mediano y largo plazo.

Respecto a la tercera hipótesis específica, los Contratos financieros derivados se relacionan con los TCHN en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión; obteniendo un resultado igual a 0,856 grados de correlación, medido como muy alto, positivo y significativo; concluyendo que se debe aplicar los Contratos financieros derivados o

contratos derivados, para mejorar la gestión de los títulos de crédito hipotecarios que se negocian en un mercado financiero de banca de primer piso como los bancos comerciales y los bancos de fomento; así como con la participación de las cooperativas y cajas de ahorro y crédito de nivel municipal y de nivel rural, gestionadas por la empresa en estudio mencionada; asimismo, de dichos resultados se permite deducir que se acepta la hipótesis alterna y se rechaza la hipótesis nula, con un nivel de significancia donde el valor  $p=0,000 < \text{al valor } q=0,05$  que constituye un indicador de riesgo del 5% de fraude, frente a un 95% de confiabilidad en función a los resultados obtenidos en nuestra investigación indicada.

Dicho resultado coincide o es similar a lo sustentado por Prado (2016), quién elaboró una tesis de título: “Los Instrumentos Financieros de la NIIF 9 y la Rentabilidad de la empresa Servitrans Cargo S.A.C., periodo del 2014 al 2015”, presentado por Erika Beatriz Prado Vilca, para optar el Título Profesional de Contador Público en la Universidad Nacional del Callao, Callao, Lima, Perú; cuyo objetivo general fue determinar la influencia de la NIIF 9: Instrumentos financieros en la rentabilidad de la empresa mencionada; obteniendo un resultado igual a 0,542 grados de correlación entre las variables Instrumentos financieros de la NIIF 9 y la Rentabilidad general, evaluado como una correlación moderada, positiva y significativa, con un nivel de significancia del  $p \text{ valor}=0,000$  (menor)  $< \text{al } q \text{ valor}=0,05$  en el proceso estadístico de la prueba de hipótesis; concluyendo que existe relación entre las variables independiente y dependiente, se acepta la hipótesis alterna y se rechaza la hipótesis nula, con un nivel de confiabilidad del 95% y un 5% de margen de riesgo o de no confiabilidad, recomendando aplicar los Instrumentos financieros como los bonos, los certificados de depósito, los pagarés, u otros para mejorar la rentabilidad empresarial.

## CONCLUSIONES

1. Respecto al objetivo general, se concluye con una correlación igual 0,971 grados de correlación, siendo positiva y significativa entre la NIIF 9: Instrumentos Financieros y los TCHN (Títulos de Crédito Hipotecario Negociables), presentando los Instrumentos financieros de renta fija, variable y los Contratos derivados, con la aplicación de la Ley de Títulos Valores, su Reglamento, gestionando las negociaciones de los créditos hipotecarios y el inmueble de garantía para el cumplimiento de los pagos y el desarrollo del mercado.
2. En cuanto al primer objetivo específico, se concluye con una correlación igual a 0,976 grados positivos y significativos entre los Instrumentos financieros de renta fija pública, los bonos del tesoro, las letras del tesoro y los TCHN, estableciendo la relación con la aplicación de la Ley de Títulos Valores, que implica el título no registrado, el gravamen hipotecario y no cumpliendo los requisitos del Artículo 240° de la Ley de Títulos Valores Ley 27287.
3. Respecto al segundo objetivo específico, se concluye con una correlación igual a 0,968 grados positivos y significativos entre los Instrumentos Financieros de renta variable con las acciones, el pago de dividendos y las ventas del activo y los TCHN, estableciendo la relación con el análisis de los créditos hipotecarios, que implica el nivel de las deudas, los endosos bancarios y la cobranza judicial en caso de incumplimiento para solucionar los problemas.
4. En cuanto a tercer objetivo específico, se concluye con una correlación igual a 0,856 grados positivos y significativos entre los Contratos derivados que implican los contratos forwards, futures, options y swaps y los TCHN; estableciendo la relación con el inmueble de garantía que abarca al crédito hipotecario garantizado, el crédito obtenido y no pagado y la ejecución de bien inmueble en caso del incumplimiento de los pagos de los créditos.

## RECOMENDACIONES

1. El gerente general de la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, debe otorgar las mayores facilidades en el conocimiento y aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros y los TCHN (Títulos de Crédito Hipotecario Negociables) que abarcan los Instrumentos financieros de renta fija y variable y los contratos derivados, junto a la aplicación de la Ley de Títulos Valores, el nivel de las deudas y el inmueble de garantía.
2. El gerente general y el gerente financiero deben facilitar que los Instrumentos financieros de renta fija que abarca a la renta fija pública, a los bonos del tesoro y a las letras del tesoro, se relacionen con los TCHN, que implica la aplicación de la Ley de Títulos Valores, el nivel de las deudas hipotecarias y el inmueble de garantía, para confianza del inversionista; pues lo que se recomienda es aumentar los negocios utilizando los instrumentos financieros.
3. El gerente general y el contador general, deberán registrar adecuadamente mediante capacitaciones la utilización de los Instrumentos financieros de renta variable que concentra a las acciones, el pago de dividendos y las ventas del activo, para relacionarlos con los TCHN, que abarca al nivel de créditos hipotecarios, al análisis y nivel de las deudas, a los endosos bancarios y a la cobranza judicial en casos de incumplimiento de los pagos.
4. El gerente financiero de la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, debe generar confianza para la utilización de los Contratos derivados como los contratos forwards, futures, options y swaps en la venta de inmuebles con hipoteca, relacionados a los TCHN, cuya garantía sean los inmuebles, con el crédito hipotecario garantizado, evitando el crédito obtenido y no pagado y ejecutando el bien inmueble por medio del embargo y remate, en el caso extremo de no cancelar la totalidad de las deudas hipotecarias por el deudor.

**REFERENCIAS**

- Altamirano, C. (2016). *El forward de divisas como estrategia para mitigar el riesgo cambiario en las empresas del sector autotromotriz en el Distrito de Trujillo, periodo 2014*. Trujillo - Perú: Universidad Nacional de Trujillo.
- Amoretti, J., & Valdiviezo, R. (2020). *NIIF 9: Instrumentos Financieros y su impacto en los Estados Financieros de las provisiones de la cartera de colocaciones en la Banca Múltiple de Lima, año 2017* . Lima - Perú: Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas - UPC.
- Andrade, J., & López, J. (2016). *Guía para la contabilización de los Instrumentos Financieros Derivados explícitos Swaps, Opciones, Futuros, Forwards y sus efectos tributarios en el Ecuador* . Guayaquil - Ecuador: Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.
- Apaza, M. (2017). *Contabilidad de Instrumentos Financieros* . Lima - Perú: Actualidad Empresarial.
- Arévalo, G., & Segura, V. (2019). *NIIF 9 - Instrumentos Financieros y su incidencia en los Estados Financieros de la Empresa Latintrust S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos* . Guayaquil - Ecuador: Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil.
- Carranza, L. (2018). *Derivados financieros*. Lima - Perú: Conexión Esan.
- Carrasco, S. (2019). *Metodología de la Investigación Científica*. Lima - Perú: San Marcos.

- Carrión, J. (2018). *Estrategia bursátil en la Bolsa de Valores de Lima, para un mejor desarrollo del Mercado de Capitales Peruano* . Lima - Perú: Revista de Capitalización Bursátil en la Bolsa de Valores de Lima.
- Chávez, G. (2016). *Diplomado en Títulos Valores, Clase 16, Títulos de Crédito Hipotecario Negociables (TCHN)* . Lima - Perú: Publicaciones Gianni Chávez Enciso.
- Chávez, M. (2019). *Las Hipotecas Especiales en el Ordenamiento Peruano* . Lima - Perú: PUCP - Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Ching, R., Liz, R., & Silva, L. (2018). *Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles - FIRBI: Análisis de su normativa y desarrollo en el Perú* . Lima - Perú: Universidad Esan - Graduate School Of Business.
- Crevoisier, G. (2019). *Mercado alternativo de valores y su influencia en el planeamiento financiero de las empresas del sector de seguros de viaje en el Perú*. Lima - Perú: Universidad de Lima
- Cuenca, J. (2018). *Análisis del uso de Instrumentos Financieros en los restaurantes pymes en el Cantón Quito*. Sangolquí - Ecuador: Universidad de las Fuerzas Armadas - ESPE - Innovación para la Excelencia.
- Franke, P. (2019). *Instrumentos de renta fija*. Lima, Perú: Bolsa de valores de Lima.
- Garrido, F. d. (2019). *La hipoteca sobre pluralidad de inmuebles frente al ejercicio abusivo del Derecho*. Piura - Perú: Universidad Nacional de Piura.
- Godoy, J., & Marín, L. (2019). *Análisis del Mercado de Capitales y su contribución en el Crecimiento Económico del Perú, Periodo 2014 - 2017* . Trujillo - Perú: Universidad César Vallejo .
- Hernández, R. (2016). *Metodología de la Investigación* . México DF - México : Mc Graw

Hill Education .

Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2014). *Metodología de la Investigación, Sexta Edición* . México: Mc Graw Hill Education.

Huerta, D., & Urquiza, A. (2018). *Los instrumentos financieros derivados en la gestión financiera de la empresa Alicorp S.A.A., periodos 2013 al 2017*. Callao - Lima - Perú: Universidad Nacional del Callao.

KPMG, C. (2017). *Cambios en la norma contable y su impacto: Aplicación de la NIIF 9: Instrumentos Financieros sobre gestión del riesgo cambiario y análogos* . Lima - Perú : KPMG - Asesores Auditores Especializados Financieros .

Mamani, L. (2019). *El índice de las acciones de las empresas mineras y su influencia en la rentabilidad de la Bolsa de Valores de Lima, periodo 2014 al 2017*. Tacna - Perú: Universidad Privada de Tacna.

MEF, M. d. (2018). *Nueve (9) versiones de la NIIF 9: Instrumentos Financieros, respaldadas con sus Resoluciones de aprobación respectivas*. Lima - Perú: MEF - Ministerio de Economía y Finanzas.

Mejía, E., Novoa, E., Ñaupas, H., & Villagómez, A. (2017). *Metodología de la Investigación; Cuantitativa, Cualitativa y Redacción de una Tesis*. Lima - Perú: Ediciones de la U.

Mendiola, A. (2020). *Los instrumentos financieros de renta fija y de renta variable para el fortalecimiento del mercado de capitales y el mercado de valores*. Lima - Perú: Business School Esan Graduate.

- Morales, J., & Zamora, C. (2018). *Cumplimiento de los requisitos de eficacia de las coberturas bajo la NIIF 9 Instrumentos Financieros*. Madrid - España: Financial Instruments Accounting.
- Palomar, M. (2019). *La liquidación del crédito hipotecario para vivienda de interés social en Colombia*. Ibagué - Colombia: Universidad Cooperativa de Colombia.
- Peláez, A. (2017). *El financiamiento hipotecario y los precios de las viviendas en el Perú: Una aplicación a Lima Metropolitana del 2001 al 2015*. Lima - Perú: Universidad San Ignacio de Loyola.
- Prado, E. (2016). *Los Instrumentos Financieros y la Rentabilidad en la empresa Servitrans Cargo S.A.C. 2014 AL 2015*. Callao - Lima - Perú: Universidad Nacional del Callao.
- Ruiz, A. (2016). *Análisis de los créditos hipotecarios y su incidencia en la evolución del sistema inmobiliario de Guayaquil, 2007 al 2014*. Guayaquil - Ecuador : Universidad de Guayaquil.
- Ruiz, I. (2019). *NIIF 9 – Clasificación Y Valoración De Activos Financieros*. Argentina: Tpc Group.
- Sánchez, T. (2018). *Análisis Estructural y Funcional del Título de Crédito Hipotecario Negociable en el Perú - Situaciones y realidades como un mecanismo para la adquisición de una vivienda a nivel nacional*. Lima - Perú: Pontificia Universidad Católica del Perú - PUCP.
- Torres, F. (2017). *Inaplicación del Título de Crédito Hipotecario Negociable en el sector financiero*. Arequipa - Perú : Derecho y Cambio Social, .
- Valderrama, S. (2018). *Pasos para elaborar proyectos de investigación científica*. Lima - Perú: San Marcos.

Vara, A. (2018). *Siete (7) pasos para elaborar una tesis*. Lima - Perú: Universidad de San Martín de Porres.

Varillas, J. (2015). *Títulos valores*. Perú: Poder Judicial.

Vento, F. (2016). *Crédito Hipotecario*. Perú: Credinka S.A.

Villasis, M. (2018). *El protocolo de investigación. Validez y confiabilidad de las mediciones*. México DF - México: RAM - Revista Alergia de México - Colegio Mexicano de Inmunología Clínica A.C.

Westreicher, G. (2019). *Garantía Hipotecaria*. Perú: Economipedia.

## APÉNDICES

### Apéndice 1: Matriz de consistencia

**TÍTULO: La NIIF 9 Instrumentos Financieros y su relación con los Títulos de Créditos Hipotecarios Negociables de la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondos de Inversión, Cercado de Lima 2020**

PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	HIPÓTESIS GENERAL	VARIABLES Y DIMENSIONES	METODOLOGÍA
¿Cuál es la relación que existe entre la NIIF 9 Instrumentos Financieros y los Títulos de Créditos Hipotecarios Negociables de la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Lima 2020?	Determinar la relación entre la NIIF 9 Instrumentos Financieros y los Títulos de Créditos Hipotecarios Negociables de la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Lima 2020	La NIIF 9 Instrumentos Financieros se relaciona significativamente con los Títulos de Créditos Hipotecarios Negociables de la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Lima 2020	<b>VARIABLE INDEPENDIENTE (X)</b> <b>NIIF 9 INSTRUMENTOS FINANCIEROS</b> <b>DIMENSIONES E INDICADORES:</b> <b>X.1 IF de renta fija</b> X.1.1 Renta fija pública X.1.2 Bonos del tesoro X.1.3 Letras del tesoro <b>X.2 IF de renta variable</b> X.2.1 Las acciones y fondos mutuos X.2.2 Fondos mutuos estructurados X.2.2 Dinero de los inversionistas <b>X.3 Contratos derivados</b> X.3.1 Contrato a término o forwards X.3.2 Contrato de futuro o futures X.3.3 Contratos options y swaps	<b>1. Tipo de investigación:</b> Aplicada <b>2. Nivel:</b> Descriptivo correlacional <b>3. Diseño:</b> No experimental <b>4. Enfoque:</b> Cuantitativo <b>5. Población:</b> 22 trabajadores de la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondos de Inversión <b>6. Muestra:</b> 22 trabajadores de la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondos de Inversión <b>7. Técnicas:</b> Encuestas Entrevistas no estructuradas Procesamiento de datos Tabulaciones <b>8. Instrumentos:</b> Cédulas de cuestionario Documentos administrativos Word 2017 Excel 2017 Software SPSS versión 23.
PROBLEMAS ESPECÍFICOS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	HIPÓTESIS ESPECÍFICOS		
PE1. ¿Cuál es la relación que existe entre los Instrumentos Financieros de Renta Fija y los Títulos de Créditos Hipotecarios Negociables de la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Lima 2020?	OE1. Conocer la relación entre los Instrumentos Financieros de Renta Fija y los Títulos de Créditos Hipotecarios Negociables de la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Lima 2020	HE1. Los Instrumentos Financieros de Renta Fija se relaciona significativamente con los Títulos de Créditos Hipotecarios Negociables de la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Lima 2020		
PE2. ¿Cuál es la relación que existe entre los Instrumentos Financieros de Renta Variable y los Títulos de Créditos Hipotecarios Negociables de la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Lima 2020?	OE2. Conocer la relación entre los Instrumentos Financieros de Renta Variable y los Títulos de Créditos Hipotecarios Negociables de la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Lima 2020	HE2. Los Instrumentos Financieros de Renta Variable se relaciona significativamente con los Títulos de Créditos Hipotecarios Negociables de la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Lima 2020	<b>VARIABLE DEPENDIENTE (Y)</b> <b>TÍTULOS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS NEGOCIABLES</b> <b>DIMENSIONES E INDICADORES:</b> <b>Y.1 Aplicar Ley de Títulos Valores</b> Y.1.1 Título no registrado Y.1.2 Gravamen hipotecario Y.1.3 No cumplen contenidos <b>Y.2 Análisis de créditos hipotecarios</b> Y.2.1 Nivel de endeudamiento Y.2.2 Endosos bancarios Y.2.3 Cobranza judicial <b>Y.3 Inmueble de garantía</b> Y.3.1 Crédito hipotecario garantizado	
PE3. ¿Cuál es la relación que existe entre los Contratos Derivados y los Títulos de Créditos Hipotecarios Negociables de la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Lima 2020?	OE3. Conocer la relación entre los Contratos Derivados y los Títulos de Créditos Hipotecarios Negociables de la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Lima 2020	HE3. Los Contratos Derivados se relaciona significativamente con los Títulos de Créditos Hipotecarios Negociables de la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Lima 2020		

			Y.3.2 Crédito obtenido y no pagado Y.3.3 Ejecución del bien inmueble	
--	--	--	---	--

Fuente: Elaboración propia.

## Apéndice 2: Instrumento de la variable independiente



### CUESTIONARIO DE PREGUNTAS

**TITULO: LA NIIF 9 INSTRUMENTOS FINANCIEROS Y SU RELACIÓN CON LOS TÍTULOS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS NEGOCIABLES EN LA EMPRESA FONDO CAPITAL EMPRENDEDOR – FONDO DE INVERSIÓN, CERCADO DE LIMA 2020**

El presente cuestionario trata de recoger información sobre la investigación titulada: **La NIIF 9 Instrumentos Financieros y su relación con los Títulos de Crédito Hipotecario Negociables en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado de Lima 2020**; por el cual solicitamos su participación respondiendo de forma anónima las preguntas que le presentamos a continuación, marcando la respuesta que crea que es la correcta y la más conveniente para la investigación.

#### **Indicaciones:**

Leer atentamente la pregunta y marque con una (X) dentro del recuadro respectivo de la respuesta que crea que es la correcta. según su opinión respecto al tema.

#### **Escala de Likert:**

1. Nunca (N)
2. Casi nunca (Cn)
3. A veces (Av)
4. Casi siempre (Cs)
5. Siempre (S)

**Cantidad de preguntas totales: 30**

**Cantidad de encuestados totales: 22**

#### **VARIABLE INDEPENDIENTE (X): NIIF 9 INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

Nº	Ítems	Escala de valoración				
		1	2	3	4	5
	<b>Dimensión (X.1): Instrumentos financieros de renta fija</b>					
1	¿En la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión se negocian títulos de renta fija del Estado peruano?					

2	¿Es cierto que los bonos del tesoro, son instrumentos financieros para que el Estado pueda aumentar sus fondos?					
3	¿Las letras del tesoro son otros de los instrumentos financieros de recaudación de inversiones para la gestión pública?					
4	¿La empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión promueve la venta de los títulos de renta fija?					
5	¿Con las letras del tesoro y la garantía del BCRP y leyes financieras peruanas se atrae a los inversionistas extranjeros?					
	<b>Dimensión (X2): Instrumentos financieros de renta variable</b>					
6	¿Es cierto que las acciones son valores mobiliarios que se utilizan para invertir en las empresas sociedades anónimas?					
7	¿Es verdad que los fondos mutuos son un conjunto de inversiones en acciones, bonos, pagarés y otros con rentas fijas?					
8	¿Los fondos mutuos estructurados son instrumentos que garantizan la rentabilidad y la recuperación de las inversiones?					
9	¿Las acciones de las empresas sociedades anónimas se pueden negociar en la Bolsa de Valores de Lima para su rentabilidad?					
10	¿Según el dinero de los inversionistas se pueden negociar instrumentos de renta fija y variable en el mercado de valores?					
	<b>Dimensión (X.3): Contratos derivados</b>					
11	¿El contrato a término o forwards permite obtener bienes muebles e inmuebles a crédito sujetos a cumplir requisitos?					
12	¿El contrato a futuro o futures permite obtener créditos a futuros o largo plazo con tasas preferenciales garantizadas?					
13	¿El contrato options o de opciones son para obtener créditos de acuerdo a las opciones de los productos financieros a utilizar?					
14	¿En el contrato de swaps o canje permite los intercambios de dinero a una fecha determinada a un tipo de cambio y moneda?					
15	¿La evaluación de los diversos productos financieros derivados e hipotecarios son asegurados mediante los contratos firmados?					

Gracias por su valiosa colaboración.

Apéndice 3: Instrumento de la variable dependiente



**CUESTIONARIO DE PREGUNTAS**

**TITULO: LA NIIF 9 INSTRUMENTOS FINANCIEROS Y SU RELACIÓN CON LOS TÍTULOS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS NEGOCIABLES EN LA EMPRESA FONDO CAPITAL EMPRENDEDOR – FONDO DE INVERSIÓN, CERCADO DE LIMA 2020**

El presente cuestionario trata de recoger información sobre la investigación titulada: **La NIIF 9 Instrumentos Financieros y su relación con los Títulos de Crédito Hipotecario Negociables en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado de Lima 2020**; por el cual solicitamos su participación respondiendo de forma anónima las preguntas que le presentamos a continuación, marcando la respuesta que crea que es la correcta y la más conveniente para la investigación.

**Indicaciones:**

Leer atentamente la pregunta y marque con una (X) dentro del recuadro respectivo de la respuesta que cree que es la correcta. según su opinión respecto al tema.

**Escala de Likert:**

1. Nunca (N)
2. Casi nunca (Cn)
3. A veces (Av)
4. Casi siempre (Cs)
5. Siempre (S)

**VARIABLE DEPENDIENTE (Y): TÍTULOS DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLES – TCHN**

Nº	Ítems	Escala de valoración				
		1	2	3	4	5
	<b>Dimensión (Y.1): Aplicar la Ley de Títulos Valores</b>					

16	¿Es cierto que algunos de los títulos de créditos hipotecarios en venta no se encuentran registrados en los registros públicos?					
17	¿El gravamen hipotecario es la tasa de comisión por la venta de los títulos de créditos hipotecarios negociables al inversor?					
18	¿Es cierto que algunos títulos de crédito hipotecario negociables no cumplen con los contenidos de emisión legales?					
19	¿La problemática de la empresa es no registrar adecuadamente a los títulos de crédito hipotecario en los registros públicos?					
20	¿Es cierto que el gravamen es un requisito establecido en la Ley de Títulos Valores en su Artículo 240° y siguientes?					
	<b>Dimensión (Y.2): Nivel de créditos hipotecarios</b>					
21	¿Las deudas no pagadas de los títulos de crédito hipotecario negociados y entregados es señal de pérdida para la empresa?					
22	¿Es cierto que el propietario del inmueble endosa a los bancos para vender y cobrar los títulos de créditos hipotecarios?					
23	¿Considera usted que cuando la deuda no ha sido pagada en sus oportunidades se podrá proceder con las cobranzas judiciales?					
24	¿Se debe contar con personal especializado para la negociación y ventas de los títulos de créditos hipotecarios negociables?					
25	¿El endoso a los diversos bancos está establecido en la Ley de Títulos Valores y para cumplir con la cobranza de los créditos?					
	<b>Dimensión (Y.3): Inmueble de garantía hipotecaria</b>					
26	¿La empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión vende y viabiliza el crédito hipotecario garantizado?					
27	¿El crédito obtenido y no pagado, si no se cumple con lo pactado se corre el riesgo de embargar y ejecutar el inmueble?					
28	¿En la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión se promueve las ventas y también se ejecutan?					
29	¿Los inversionistas son conocedores de las sanciones administrativas y judiciales en casos de incumplimientos?					

<b>30</b>	¿La empresa debe advertir al inversor sobre las consecuencias de perder sus inversiones al no pagar sus créditos hipotecarios?					
-----------	--	--	--	--	--	--

**Gracias por su colaboración.**

## Apéndice 4: Instrumentos hipotecarios

CUADRO 3 Instrumentos hipotecarios					
	Bonos hipotecarios	Letras hipotecarias	Cédulas hipotecarias	Título de crédito hipotecario negociable (TCHN)	Titulización de Activos
<b>Norma legal</b>	Ley 26702, Ley del Sistema Financiero y de Seguros, Art. 235 Res. SBS N° 1081-99, Ley de Títulos Valores, Arts. 263-265	Ley 26702, Ley del Sistema Financiero y de Seguros, Art. 236 Ley N° 27287, Ley de Títulos Valores, Arts. 269-270	Cédulas hipotecarias Ley 26702, Ley del Sistema Financiero y de Seguros, Art. 238 Ley N° 27287, Ley de Títulos Valores, Arts. 271-272	Ley N° 27287, Ley de Títulos Valores, Arts. 240-245	Ley 26702, Ley del Sistema Financiero y de Seguros, Art. 224 y 224 TUO de la Ley del Mercado de Valores, Awwwrrts 291-339 Ley N° 27287, Ley de Títulos Valores, Art. 262
<b>Emisor</b>	Entidades financieras	Entidades financieras	Entidades financieras	Registro público o entidades financieras	Sociedad titulizadora
<b>Características:</b>					
<b>i) Tipo</b>	Serie	Serie	Serie	Individual	Serie
<b>ii) Objeto</b>	Financiamiento hipotecario (monetario)	Financiamiento hipotecario con letra hipotecaria (no dinerario) Sólo a personas naturales	Financiamiento hipotecario (monetario)	Facilitar la negociación del crédito hipotecario	Financiamiento bancario
<b>iii) Garantía</b>	Conjunto de hipotecas y la garantía del emisor	Hipoteca y la garantía del emisor	Conjunto de hipotecas y la garantía del emisor	Hipoteca exclusiva, única y por el valor total del bien Ejecución extrajudicial	Activos del patrimonio fideicometido
<b>iv) Redención</b>	Anticipada	Anticipada	Al vencimiento	Al vencimiento	Al vencimiento
<b>v) Negociabilidad</b>	Libre, pero la entidad sigue siendo la única obligada	Libre, pero la entidad sigue siendo la única obligada	Libre, pero la entidad sigue siendo la única obligada	Libre, vía endoso	Libre

Fuente: Superintendencia del Mercado de Valores – SMV.

**Apéndice 5: Validación por juicio de expertos**

**VALIDACIÓN CON JUICIO DE EXPERTO  
CUESTIONARIO PARA ENCUESTA**

**TEMA Y/O TÍTULO DE LA TESIS:**

**La NIIF 9 – Instrumentos Financieros y su relación con los Títulos de Crédito Hipotecario Negociables de la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado de Lima 2020**

**JUICIO DE EXPERTO:** La opinión que Ud. brinde es personal y sincera.

**Marque con un X dentro del Cuadro de Valoración de cada criterio de la opinión que considere sobre el cuestionario:**

1. Muy malo 2. Malo 3. Regular 4. Bueno 5. Muy Bueno

CRITERIOS	VALORACIÓN				
	1	2	3	4	5
Claridad: Esta formulado con el lenguaje apropiado y comprensible.					X
Objetividad: Permite medir hechos observables.					X
Actualidad: Adecuado al avance de la ciencia y la tecnología.					X
Organización: Presentación ordenada.					X
Suficiencia: Comprende los aspectos en cantidad y claridad.					X
Pertinencia: Permite conseguir datos de acuerdo a objetivos.				X	
Consistencia: Permite conseguir datos basados en modelos teóricos.				X	
Coherencia: Hay coherencia entre variables, indicadores e ítems.				X	
Metodología: La estrategia responde al propósito de la investigación.					X
Aplicación: Los datos permiten un tratamiento estadístico pertinente.					X

Lima, 15 de Mayo del 2021



.....  
**Dr. Jorge Luis Flores Bravo**

DNI No 06053898

**VALIDACIÓN CON JUICIO DE EXPERTO**  
**CUESTIONARIO PARA ENCUESTA**

**TEMA Y/O TÍTULO DE LA TESIS:**

**La NIIF 9 – Instrumentos Financieros y su relación con los Títulos de Crédito Hipotecario Negociables de la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado de Lima 2020**

**JUICIO DE EXPERTO: La opinión que Ud. brinde es personal y sincera.**

**Marque con un X dentro del Cuadro de Valoración de cada criterio de la opinión que considere sobre el cuestionario:**

2. Muy malo    2. Malo    3. Regular    4. Bueno    5. Muy Bueno

CRITERIOS	VALORACIÓN				
	1	2	3	4	5
Claridad: Esta formulado con el lenguaje apropiado y comprensible.					X
Objetividad: Permite medir hechos observables.				X	
Actualidad: Adecuado al avance de la ciencia y la tecnología.				X	
Organización: Presentación ordenada.				X	
Suficiencia: Comprende los aspectos en cantidad y claridad.				X	
Pertinencia: Permite conseguir datos de acuerdo a objetivos.				X	
Consistencia: Permite conseguir datos basados en modelos teóricos.					X
Coherencia: Hay coherencia entre variables, indicadores e ítems.					X
Metodología: La estrategia responde al propósito de la investigación.					X
Aplicación: Los datos permiten un tratamiento estadístico pertinente.					X

Lima, 17 de Mayo del 2021



.....

**Mg. Roberth Frías Guevara**

**DNI No 08312356**

## VALIDACIÓN CON JUICIO DE EXPERTO

### CUESTIONARIO PARA ENCUESTA

#### TEMA Y/O TÍTULO DE LA TESIS:

**La NIIF 9 – Instrumentos Financieros y su relación con los Títulos de Crédito Hipotecario Negociables de la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, Cercado de Lima 2020 JUICIO DE EXPERTO: La opinión que Ud. brinde es personal y sincera.**

**Marque con un X dentro del Cuadro de Valoración de cada criterio de la opinión que considere sobre el cuestionario:**

1. Muy malo 2. Malo 3. Regular 4. Bueno 5. Muy Bueno

CRITERIOS	VALORACIÓN				
	1	2	3	4	5
Claridad: Esta formulado con el lenguaje apropiado y comprensible.					X
Objetividad: Permite medir hechos observables.					X
Actualidad: Adecuado al avance de la ciencia y la tecnología.					X
Organización: Presentación ordenada.					X
Suficiencia: Comprende los aspectos en cantidad y claridad.				X	
Pertinencia: Permite conseguir datos de acuerdo a objetivos.				X	
Consistencia: Permite conseguir datos basados en modelos teóricos.				X	
Coherencia: Hay coherencia entre variables, indicadores e ítems.				X	
Metodología: La estrategia responde al propósito de la investigación.				X	
Aplicación: Los datos permiten un tratamiento estadístico pertinente.					X

**Lima, 20 de Mayo del 2021**



.....  
**Mg. Cesar Baiocchi García**

**DNI No 07208923**

## Apéndice 6: Carta de autorización de la empresa

Lima, 25 de Junio del 2021

Sr. Gustavo Miguel Inouye Arevalo

Gerente General de la Empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión.

Presente.-

Estimado Señor Representante Legal de la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondo de Inversión, me es muy grato saludarlo y presentarme, soy la Señora Carmen Rosa Cayao Villalobos Identificada con DNI No 10471499 con Domicilio en Calle Las Nueces 838 Urb La Pradera Santa Anita, egresada con Bachiller de la Facultad de Contabilidad y Finanzas de la Universidad Peruana de Las Americas, deseando obtener mi Título Profesional de Contador, para lo cual tengo que realizar un Trabajo de Investigación (Tesis), en una empresa de acuerdo con los lineamientos y normas de la Universidad Solicito:

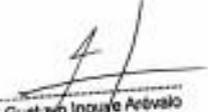
La Autorización de realizar mi Trabajo de Investigación en la empresa en la cual Ud. Dignamente dirige, dicho trabajo tiene como Título La NIIF 9 – Instrumentos Financieros y su relación con los Títulos de Crédito Hipotecario Negociables en la empresa Fondo Capital Emprendedor – Fondos de Inversión, Cercado de Lima 2020

Este trabajo de Investigación será de mucha importancia y ayuda para mejorar la gestión contable y tributaria de la empresa bajo su gestión, motivo por el cual espero su Autorización para que me brinden información para realizar mi trabajo de investigación.

Agradeciendo la atención a la presente, estaré a la espera de la carta con la autorización solicitada.

Atentamente,

  
Carmen Rosa Cayao Villalobos  
D.N.I. N° 10471499

  
Gustavo Miguel Inouye Arevalo  
Representante Legal  
POPULAR SAFI  
Gustavo Miguel Inouye Arevalo  
D.N.I. N° 40384785

