



SAN IGNACIO DE LOYOLA – ESCUELA ISIL

TITULO DE LA INVESTIGACIÓN

Gestión administrativa y deudas en la junta de propietarios del edificio Bello Horizonte del distrito de San Miguel, Lima, en el año 2021.

TRABAJO DE INVESTIGACIÓN PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE
Bachiller en Administración y Dirección de Negocios

PRESENTADO POR:

Durand Rodriguez, Henry Mauricio – Administración y Dirección de Negocios
Falcon Cabanillas, Orlando Sebastián – Administración y Dirección de Negocios

ASESOR:

Mg. Juan Manuel Ricra Mayorca

LIMA – PERÚ

2021

ASESOR Y MIEMBROS DEL JURADO

ASESOR:

Mg. Juan Manuel Ricra Mayorca

MIEMBROS DEL JURADO:

Giuliana Solf Guglielmi

Oscar Fattorini Rodriguez

DEDICATORIA

A nuestros padres y familia por su apoyo constante e incondicional hacia nuestro desarrollo como profesionales y que nos motivaron para el logro de cada objetivo trazado; donde cada obstáculo superado fue la mejor victoria compartida y en la actualidad un anhelo cumplido.

AGRADECIMIENTO

Al Mg. Juan Manuel Ricra Mayorca, asesor de esta tesis, por su extensa atención y oportuna guía en éste maravilloso camino hacia el descubrimiento de nuevos métodos de investigación.

ÍNDICE

ASESOR Y MIEMBROS DEL JURADO	i
DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO	iii
ÍNDICE DE TABLAS	vi
ÍNDICE DE FIGURAS	vii
RESUMEN	viii
ABSTRACT	ix
INTRODUCCIÓN	1
I. Información general	9
1.1 Título del Proyecto	9
1.2 Área estratégica de desarrollo prioritario.....	9
1.3 Actividad económica en la que se aplicaría la innovación o investigación aplicada	9
1.4 Localización o alcance de la solución	9
II. Descripción de la investigación aplicada o innovación	11
2.1 Marco teórico	11
2.1.1 Antecedentes de la investigación	11
2.1.2 Bases teóricas.....	13
2.1.3 Definición de términos básicos	15
2.2 Hipótesis y variables	15
2.2.1 Formulación de hipótesis principal y derivadas.....	15
2.2.2 Operacionalización de variables	16
2.3 Plan de actividades del proyecto.....	17
2.4 Metodología de la investigación	18

2.4.1	Diseño metodológico	18
2.4.2	Diseño muestral	18
2.4.3	Técnicas estadísticas para el procesamiento de la información	18
2.4.4	Aspectos éticos	18
III.	Estimación del costo del proyecto	19
3.1	Estimación de los costos necesarios para la implementación	19
IV.	Desarrollo de la propuesta de innovación	20
4.1	Resultados descriptivos	20
4.1.1	Resultados de la Variable 1	20
4.1.2	Resultados de la Variable 2.....	23
4.2	Prueba de hipótesis	26
4.2.1	Prueba de hipótesis general	27
4.2.2	Prueba de hipótesis específicas	28
V.	Conclusiones y recomendaciones	33
5.1	Conclusiones	33
5.2	Recomendaciones	34
VI.	Referencias bibliográficas.....	35
VII.	Anexos	37
7.1	Matriz de consistencia	38
7.2	Matriz de operacionalización de variables.....	39
7.3	Instrumentos de recolección de datos.....	41
7.4	Validación de expertos.....	42

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 <i>Presupuesto del proyecto</i>	19
Tabla 2 <i>Distribución de frecuencias de la variable Deuda</i>	20
Tabla 3 <i>Distribución de las frecuencias de la dimensión de la capacidad de pago</i>	21
Tabla 4 <i>Distribución de frecuencias según la dimensión de la capacidad de cobro</i>	22
Tabla 5 <i>Distribución de frecuencias de la variable de Gestión Administrativa</i>	23
Tabla 6 <i>Distribución de frecuencias según la dimensión Administración</i>	24
Tabla 7 <i>Distribución de frecuencias según la dimensión capacidad de gestión</i>	25
Tabla 8 <i>Interpretación del coeficiente de correlación Rho Spearman</i>	27
Tabla 9 <i>Correlación entre variables gestión administrativa y las deudas</i>	28
Tabla 10 <i>Correlación entre variables administración y deudas</i>	30
Tabla 11 <i>Correlación entre variables capacidad de gestión y deudas</i>	31

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 <i>Gráfico de barras de la variable de la Deuda</i>	20
Figura 2 <i>Gráfico de barras de la dimensión de la capacidad de pago</i>	22
Figura 3 <i>Gráfico de barras de la dimensión de capacidad de cobro</i>	23
Figura 4 <i>Gráfico de barras de la variable de Gestión administrativa</i>	24
Figura 5 <i>Gráfico de barras de la dimensión de la Administración</i>	25
Figura 6 <i>Gráfico de barras de la dimensión capacidad de gestión</i>	26

RESUMEN

La presente investigación tuvo como principal objetivo determinar en el presente proyecto la responsabilidad sobre las deudas y gestión administrativa en la junta de propietarios del edificio Bello Horizonte del distrito de San Miguel, Lima, en el año 2021. La muestra estuvo conformada por 33 residentes del condominio mencionado. El estudio tiene un diseño descriptivo con un nivel de investigación descriptiva correlacional con un enfoque cuantitativo. Se utilizó como instrumento, un cuestionario constituido por 12 preguntas entre ambas variables. Tomando en cuenta que el valor de significancia dio como resultado un valor menor que 0.05, se confirma la hipótesis planteada por el investigador que existe relación entre la deuda y la gestión administrativa. Asimismo, según el coeficiente de correlación Rho Spearman, señala que existe una correlación positiva alta de 0.588 entre ambas variables. Por lo que se concluye que existe una relación significativa entre las deudas y la capacidad de gestión en la junta de propietarios del edificio Bello Horizonte del distrito de San Miguel, en Lima, en el año 2021.

Palabras clave: gestión administrativa, deuda

ABSTRACT

The main objective of this research was to determine in the present project the responsibility for the debts and administrative management in the board of owners of the Bello Horizonte building in the district of San Miguel, Lima, in the year 2021. The sample consisted of 33 residents of the mentioned condo. The study has a descriptive design with a correlational descriptive research level with a quantitative approach. The instrument used was a questionnaire consisting of 12 questions between both variables. Taking into account that the significance value resulted in a value less than 0.05, the hypothesis raised by the researcher that there is a relationship between debt and administrative management is confirmed. Likewise, according to the Rho Spearman correlation coefficient, it indicates that there is a high positive correlation of 0.588 between both variables. Therefore, it is concluded that there is a significant relationship between the debts and the management capacity in the board of owners of the Bello Horizonte building in the San Miguel district, in Lima, in the year 2021.

Keywords: administrative management, debt

INTRODUCCIÓN

A nivel latinoamericano, en muchos países como Colombia, Argentina, Ecuador, etc. Se ha observado el incremento de construcciones de edificios los cuales tienen como fin albergar a gran número de familias. En zonas más alejadas como China, Japón y demás países asiáticos esta modalidad de grandes edificios departamentales han sido la solución ante la falta de espacio en sus territorios. Aunque, en estas zonas existe gran dificultad para poder obtener un departamento mientras que en la zona latinoamericana se logra mayor facilidad. Es a partir de esta situación que, muchas familias, parejas o personas individuales deciden endeudarse con un departamento, pero una vez recibido el inmueble, cuentan con problemas para mantener los pagos mensuales y problemas de deuda comienzan a surgir.

En Chile se logra evidenciar el aumento de esta problemática en la ciudad de Santiago en la cual, bajo cifras citadas por Publímetro, se conoce que entre el 25% y 27% de los propietarios presentan mora y la deuda logra acumularse hasta los 7 meses en promedio. Además, se señala que los gastos comunes han aumentado en un 39% entre 2008 y 2019. En suma, esto refleja la similar situación en las dificultades de pago que enfrentan las personas que optan por encontrar un departamento en estos conjuntos habitacionales.

En un artículo de PeruRosecorp: Commercial Real State Services, Worldwide se obtiene la siguiente información: *“Se puede observar que Buenos Aires (Argentina) tiene de media el metro cuadrado más caro de América Latina, seguida por Santiago (Chile), Montevideo (Uruguay) y Río de Janeiro (Brasil), según un estudio de la Universidad Torcuato Di Tella (Argentina) y la consultora Navent, en el que se analizaron 14 grandes ciudades de la región. En contraste, las viviendas más económicas se localizan en Lima (Perú) y Sao Paulo (Brasil), con un valor por metro cuadrado de US \$2,209 y US \$2,005 por metro cuadrado, respectivamente.”*

PRECIOS DE LOS DEPARTAMENTOS (Por metro cuadrado)

Ciudad	País	Precio en US\$
Buenos Aires	Argentina	3,125
Santiago	Chile	3,111
Montevideo	Uruguay	3,051
Río de Janeiro	Brasil	3,039
Ciudad de México	México	2,482
Sao Paulo	Brasil	2,209
Lima	Perú	2,005

Fuente: *Gestion.com*

Esta información señala que Lima es una de las ciudades que brinda mayor facilidad para poder ser acreedor de un departamento a un precio mucho más económico que las demás ciudades.

¿Esto qué produce? En gran nivel, a mayor facilidad para las personas a acceder a préstamos y cuotas iniciales más bajas para poder obtener un hogar en estos edificios. Por otro lado, a lo largo de los años, se ha presentado en muchos puntos de Lima un gran número de personas que, una vez comienzan a vivir en estos condominios, surge el problema que no logran cumplir las cuotas mensuales de

mantenimiento obligatorias para sobrellevar la manutención de limpieza y refacciones del lugar.

El diario Gestión, ante esta problemática, en un artículo de abril del 2017, señaló lo siguiente: *“Según la actual legislación, se considera moroso en un condominio al propietario que incumple el pago de tres o más cuotas de mantenimiento ordinarias. No obstante, para evitar llegar a esta preocupante situación, el reglamento interno de un condominio puede establecer medidas "preventivas" desde que se da el primer mes de incumplimiento, recomienda el abogado Miguel Cavero, director de la consultora Inmobilex. Una de estas medidas "preventivas" podría ser normar en el reglamento que la persona desde la primera cuota de atraso sea reportada a Infocorp, sugiere Cavero.”*

El pago oportuno y a tiempo del departamento genera un correcto funcionamiento de la gestión administrativa de la misma, la cual cuenta con el presupuesto recaudado mes a mes para el pago de sus trabajadores de limpieza, recepción y compra de los instrumentos de limpieza y seguridad. Estas empresas de administración juegan un rol vital para que los residentes no tengan que preocuparse del funcionamiento y gestión de las áreas comunes y seguridad de las instalaciones. Las deudas de residentes, al tomar mayor fuerza, dificultan los pagos mensuales y ocasiona el incumplimiento de pago a la empresa administrativa, por ende, esta no podría pagar a tiempo a sus trabajadores y generar malestares en ellos. Por último, se dejaría de contar con un fondo reservado para mantenimiento y mejoras de las instalaciones del edificio (reparaciones, materiales de limpieza, pintura, verificación de canales de agua y luz) lo que acarrearía en un acelerado deterioro de las instalaciones.

En el condominio Bello Horizonte, edificio sobre el cual se basará la investigación, se cuenta con la gran problemática de una considerable deuda por parte de gran cantidad de los propietarios. Este lugar suma ya 10 años de haber sido construido y ha contado con diversas reestructuraciones de la junta de propietarios, así como contrataciones a empresas administrativas que logren lidiar con el cobro de las morosidades, así como la manutención del lugar. Teniendo en cuenta que, gran parte de la responsabilidad de que la problemática haya avanzado hasta un punto de contar con un gran déficit monetario para lidiar con los pagos a las empresas administrativas y manutención del edificio, se buscará investigar las decisiones tomadas y capacidad de gestión de la junta de propietarios. Debido a esto, el problema principal que se busca analizar en el presente proyecto será la responsabilidad sobre las deudas y gestión administrativa en la junta de propietarios del edificio Bello Horizonte del distrito de San Miguel, Lima, en el año 2021.

¿Qué relación existe entre la gestión administrativa y deudas en la junta de propietarios del edificio Bello Horizonte del distrito de San Miguel, Lima, en el año 2021?

¿Qué relación existe entre la administración y las deudas en la junta de propietarios en el edificio Bello Horizonte del distrito de San Miguel, Lima, en el año 2021?

¿Qué relación existe entre capacidad de gestión y las deudas en la junta de propietarios en el edificio Bello Horizonte del distrito de San Miguel, Lima, en el año 2021?

Se formuló como objetivo general de la investigación determinar la relación que existe entre la gestión administrativa y deudas en la junta de propietarios del edificio Bello Horizonte del distrito de San Miguel, Lima, en el año 2021.

Como objetivo secundario se planteó:

- Determinar la relación que existe entre administración y las deudas en la junta de propietarios del edificio Bello Horizonte del distrito de San Miguel, Lima, en el año 2021.
- Determinar la relación que existe entre la capacidad de gestión y las deudas en la junta de propietarios del edificio Bello Horizonte del distrito de San Miguel, Lima, en el año 2021.

Justificación teórica: El incumplimiento de los pagos de la cuota de mantenimiento mensual no se encuentra contemplado bajo ninguna ley o norma, por lo tanto, no existe una sanción para los condominales que no pagan estas cuotas, además este problema está muy ligado a la cultura de pago retrasado que tenemos en nuestro país, en consecuencia, existe un efecto negativo en los niveles de recaudación.

Justificación práctica: El proyecto a desarrollar, “Las deudas y gestión administrativa en la junta de propietarios del edificio Bello Horizonte del distrito de San Miguel, Lima, en el año 2021”, cuenta con una justificación práctica, ya que los resultados de la investigación pueden ser aplicados en gran variedad de casos que presenten una problemática tan latente a día de hoy. Además, la viabilidad técnica de este estudio no es realizar activamente los cambios estructurales que necesite la junta de propietarios ante la problemática, sino más bien, recopilar la información necesaria y relevante para poder obtener las conclusiones precisas respecto a las acciones por parte la junta de propietarios que acarreen la generación de deudas cada vez más impagables en los condominios.

Justificación Económica Además de que, gran parte de la razón de que un distrito se aprecie como un lugar adecuado para vivir, es el estado en el que se

encuentran las casas y edificios que la componen. Esto atrae inversión en la zona como negocios, restaurantes, constructoras de calidad que en suma, logran mejorar aún más el distrito. Por otro lado, una casa o edificio deteriorado y sucio solo genera rechazo y menor oportunidad de inversión por la zona.

Se considera que esta investigación es importante dado que, teniendo en cuenta el contexto actual, muchas personas no cuentan con los ahorros necesarios para invertir, pero aun así buscan comprar una habitación y a futuro podría generarse un nuevo problema de residentes morosos que dificulten la manutención de un conjunto habitacional.

Esta investigación fue viable ya que los investigadores cuentan con recursos humanos ya que la realización de la investigación está desarrollada por dos alumnos de la carrera de Administración y dirección de negocios, esto permitirá un análisis a nivel administrativo, económico e integral respecto a la información con la que se trabajará.

El recurso financiero necesario para realizar la investigación será costado por los autores de la tesis, este gasto señalado será mínimo debido a que la obtención de la información se encuentra cerca a uno de los autores que se encuentra viviendo actualmente en el conjunto habitacional investigado, así como también el uso de materiales como encuestas, programas informáticos como Excel para manejo de datos ya han sido adquiridos previamente al desarrollo del estudio.

Entre las limitaciones de la investigación se encuentran los siguiente:

No existen grandes barreras o limitantes para la ejecución de la investigación a desarrollar pero se toma conocimiento de algunas importantes por mencionar y son las siguientes: la escasa información bibliográfica relacionada con los procedimientos de cobranza en unidades inmobiliarias, como es el caso de los condominios, y la

posibilidad de no obtener respuesta sobre el estado del condominio por parte de los residentes que no quieran involucrar su privacidad son posibles escenarios que podrían suceder durante la investigación.

Por otro lado, para superar estos limitantes se tomarán las siguientes acciones: a pesar de no contar con una basta información acerca de la investigación tratada de manera bibliográfica, existe abundante información audiovisual y contenido multimedia tratado por variedad de personajes y entidades estatales que brindan información sobre la problemática que nos encontramos tratando y con respecto a la posibilidad de no obtener información del total de residentes sobre el estado del condominio estudiado, se tiene conocimiento de esto y de igual manera los resultados de encuestas e información se tomarán a manera de una muestra porcentual lo que nos permitirá conocer una tendencia de las respuestas obtenidas del porcentaje de residentes participantes.

Este informe de investigación se encuentra estructurado del siguiente modo:

Capítulo I: En esta parte de la investigación se encuentra la información general del proyecto, el área estratégica de desarrollo y la actividad económica en la que se aplicara la innovación o investigación

Capítulo II: En este capítulo se presentan antecedentes, tanto nacionales e internacionales, los cuales están relacionados a las variables de las hipótesis planteadas en el estudio. Acto seguido, vemos la medición de las variables, el plan de actividades del proyecto, que sirvió para un correcto orden del proyecto. Finalmente, en este capítulo se incluye la metodología de investigación, donde se podrá analizar el diseño metodológico y muestral, técnica de recolección de datos y aspectos éticos.

Capítulo III: Se presentará la estimación del costo del proyecto.

Capítulo IV: Se realizará el desarrollo de la propuesta de innovación, los rescatados descriptivos y la prueba de hipótesis.

Capítulo V: En este capítulo los investigadores del proyecto brindarán las principales conclusiones y recomendaciones del estudio.

Capítulo VI: Se presentarán las referencias bibliográficas usadas en el presente estudio.

Capítulo VII: Se presentarán los anexos del estudio.

I. Información general

1.1 Título del Proyecto

Gestión administrativa y deudas en la junta de propietarios del edificio Bello Horizonte del distrito de San Miguel, Lima, en el año 2021.

1.2 Área estratégica de desarrollo prioritario

Sociedad y Administración

Beneficia la gestión administrativa que se lleva a cabo de manera conjunta para poder lidiar con respecto a las deudas que se generan de manera mensual a causa de los residentes morosos

1.3 Actividad económica en la que se aplicaría la innovación o investigación aplicada

La actividad económica en la que se desarrolla el presente proyecto es el sector inmobiliario, donde se busca conocer las causas del aumento de deudas relacionadas con la gestión administrativa en un conjunto habitacional.

1.4 Localización o alcance de la solución

La investigación se realiza entre agosto y octubre del año 2021 con un grupo residentes del condominio Bello Horizonte ubicado en San Miguel, Lima, que se

encuentran dificultados de realizar una correcta gestión administrativa debido al incremento de las deudas en el lugar donde residen y buscan saber si esto tiene una causa directa con la administración que realizan al día de hoy.

II. Descripción de la investigación aplicada o innovación

2.1 Marco teórico

2.1.1 Antecedentes de la investigación

Arrieta (2019) realizó la investigación: La no inscripción de la Junta de Propietarios del Conjunto Residencial las Praderas de Surco ante SUNARP en la ciudad de Lima en Perú. El objetivo general de la investigación fue determinar si el texto único ordenado del reglamento de la Ley N° 27157 vulnera la Inscripción de la Junta de propietarios del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco- Lima. El instrumento que se utilizó fue de encuestas a 30 propietarios. La muestra está constituida por 368 propietarios del conjunto residencial la Pradera de Surco. El diseño que se utilizó fue no experimental y transversal. Los resultados fueron que la Junta de Propietario del Conjunto Residencial Las Praderas de Surco, mientras no se inscriba en SUNARP carece de personería jurídica, para lo cual debería contar con la participación consensual de todos los propietarios y ponerse de acuerdo en cómo y qué acciones tomar para acabar con la morosidad.

Ocampo (2012) realizó la investigación: Una intervención organizacional para el diagnóstico y plan de mejora de la operación interna. El objetivo general de la investigación fue una estrategia de Intervención Organizacional basada en el modelo

de Edgar Schein denominado “Consultoría de Procesos” para mejorar la operación de una organización, la que fue aplicada a una empresa de servicios en el ramo de Administración de Condominios. Se elaboró un Plan de Negocio con enfoque de “Diseño Idealizado” de Russell Ackoff y otros modelos que incluye acciones para procurar el logro de determinados resultados y que al mismo tiempo establezca mecanismos para controlar dichos logros. Dentro el diseño que se utilizó fue la de Edgar Schein llamada “Consultoría de procesos”, en el que los elementos más importantes de una organización son los procesos humanos como, por ejemplo, la toma de decisiones en grupo, el liderazgo, la solución de los problemas y entre otros. Los instrumentos que se utilizaron fueron la técnica de recolección de datos en la cual se tuvieron tres métodos: Cuestionarios y encuestas, observación directa del personal y entrevistas. El resultado que se pudo concluir es que, si se da el pago de servicios y este es de calidad, logrará cubrir las necesidades de los clientes.

Rambaud (2014) realizó el artículo: El alquiler como opción de compra en España. Valoración de sus principales alternativas en la ciudad de Almería del país España. El objetivo del artículo es el análisis financiero, dirigido a la toma de decisiones por parte del arrendador y del arrendatario. El diseño que se utilizó fue de orden cuantitativo. El instrumento que se usó fue la muestra de 6 casos de alquileres. Los resultados concluyeron que el arrendamiento como opción de compra es una modalidad de leasing cuyo fin último es la compraventa de una vivienda. Aunque no se trata de un producto novedoso, puesto que su existencia se remonta en Europa a los años treinta, la crisis inmobiliaria y financiera por la que está atravesando el país ha vuelto a ponerlo de actualidad como un medio válido para el acceso a la vivienda.

Cavazos (2014) realizó la investigación: Una evaluación de la vivienda en condominio: el caso de Monterrey en la ciudad de Monterrey del país México. El

objetivo de la investigación es realizar una evaluación de los resultados que ha arrojado la solución al problema habitacional mediante la construcción de unidades habitacionales tipo condominio. El instrumento que se usó fue de encuestas. La muestra estuvo constituida por 350 viviendas en condominio pertenecientes a los estratos socioeconómicos “medio alto”, “medio” y “medio bajo”. El diseño que se utilizó fue de orden cuantitativo, con un método evaluativo. Los resultados concluyeron que la construcción de viviendas en condominio es una solución realista y de bajo costo para solucionar el problema habitacional en la zona estudiada.

2.1.2 Bases teóricas

2.1.2.1 Gestión administrativa.

Definición Según Ireland y Hoskisson (2015) definen la administración estratégica como “Las empresas emplean el proceso de la administración estratégica buscando la competitividad estratégica alcanzando mayor rendimiento de lo normal. Las empresas alcanzan competitividad estratégica cuando aplican una estrategia que crea valor. Las personas que toman decisiones estratégicas deben tener una mentalidad competitiva que rompa esquemas tomando en cuenta el entorno. “(p. 32)

Coulter (2010) define la administración estratégica como “La administración estratégica es lo que hacen los gerentes para desarrollar las estrategias de una organización. En la administración estratégica actual, la flexibilidad estratégica es importante porque las gerencias y las cabezas de la organización tienen que lidiar a menudo con una variedad de situaciones inciertas. “(p. 75)

Para los fines de nuestra investigación se trabajará con la definición de Coulter, porque señala la importancia de una administración estratégica ante situaciones inciertas y estas son las que suceden de manera constante en la gestión

administrativa de un condominio con gran cantidad de personas que la habitan y pueden presentar diversas situaciones e inconvenientes.

2.1.2.2 Deudas

Definición Panasiuk (2000) define las razones de la deuda como “El vivir fuera del nivel social que nos pertenece es una de las causas más comunes de contraer deudas entre los miembros de la nueva clase media latinoamericana. Lo mismo afecta a los latinos que viven en Canadá, los Estados Unidos y Puerto Rico. Por consiguiente, compramos una casa más grande que la que deberíamos comprar —si es que deberíamos tener una casa—, o un auto más moderno del que podemos pagar, ropa más costosa de la que deberíamos tener o nos metemos en un negocio sin tener los recursos necesarios para llevarlo a cabo. (p. 24)

Graeber (2011) define la deuda como “La deuda es algo muy específico, y surge de situaciones muy específicas. En primer lugar, requiere una relación entre dos personas que no se consideren seres fundamentalmente diferentes, que sean al menos potencialmente iguales, que son iguales en las cosas que en realidad importan y que no se encuentran en ese momento en un estado de igualdad, pero para los que hay alguna manera de arreglar las cosas. [...]. Una deuda, por consiguiente, es sólo un intercambio que no se ha completado. “(p. 143-144)

Se han tratado muchas definiciones respecto a la deuda, sin embargo, para los fines de nuestra investigación se trabajará con la definición de Graeber, porque señala las definiciones ya establecidas en nuestra sociedad acerca de las deudas y como estas son tratadas. Estas ideas se mantienen al día de hoy y son interacciones que se presentan en el condominio estudiado en la presente investigación.

2.1.3 Definición de términos básicos

Se definen conceptualmente los principales términos que serán utilizados en la investigación: variables, dimensiones, indicadores, unidad de análisis.

Deudas: La deuda es algo muy específico, y surge de situaciones muy específicas. En primer lugar, requiere una relación entre dos personas que no se consideren seres fundamentalmente diferentes, que sean al menos potencialmente iguales, que son iguales en las cosas que en realidad importan y que no se encuentran en ese momento en un estado de igualdad, pero para los que hay alguna manera de arreglar las cosas. [...]. Una deuda, por consiguiente, es sólo un intercambio que no se ha completado. (Graeber, 2011, pág. 143-144)

Gestión administrativa: La administración estratégica es lo que hacen los gerentes para desarrollar las estrategias de una organización. En la administración estratégica actual, la flexibilidad estratégica es importante porque las gerencias y las cabezas de la organización tienen que lidiar a menudo con una variedad de situaciones inciertas. (Coulter, 2010)

2.2 Hipótesis y variables

2.2.1 Formulación de hipótesis principal y derivadas

2.2.1.1 Hipótesis general.

H₀. No existe relación entre la gestión administrativa y deudas en la junta de propietarios del edificio Bello Horizonte del distrito de San Miguel, Lima, en el año 2021.

H_i. Existe relación entre la gestión administrativa y deudas en la junta de propietarios del edificio Bello Horizonte del distrito de San Miguel, Lima, en el año 2021.

2.2.1.2 Hipótesis específicas.

H₁. Existe relación entre la administración y las deudas en la junta de propietarios del edificio de Bello Horizonte del distrito de San Miguel, Lima, en el año 2021

H₂. Existe relación entre la responsabilidad de la gestión y las deudas en la junta de propietarios del edificio Bello Horizonte del distrito de San Miguel, en Lima, en el año 2021

2.2.2 Operacionalización de variables

Variable uno.

Deuda

Variable dos.

Gestión administrativa

2.3 Plan de actividades del proyecto

Actividades	Semana 1	Semana 2	Semana 3	Semana 4	Semana 5	Semana 6	Semana 7	Semana 8	Semana 9	Semana 10	Semana 11	Semana 12	Semana 13	Semana 14	Semana 15	Semana 16									
1 Elección del tema a investigar	■																								
2 Elección del título de investigación																									
3 Elección de la localización donde se llevará a cabo la investigación																									
4 Redacción del planteamiento del problema		■																							
5 Redacción de la pregunta de investigación			■																						
6 Formulación de los objetivos generales y específicos				■																					
7 Redacción de los antecedentes, justificación, limitaciones y viabilidad de la investigación					■																				
8 Elaboración del cronograma de actividades						■																			
9 Presentación del primer avance							■																		
10 Elaboración del marco conceptual y marco teórico								■																	
11 Formulación de la hipótesis									■																
12 Elección del diseño e instrumento de investigación										■															
13 Presentación del segundo avance											■														
14 Identificación de la muestra a estudiar												■													
15 Elección del tipo de muestreo													■												
16 Redacción de fuentes y referencias bibliográficas														■											
17 Recolección de datos															■										
18 Procesamiento y análisis de datos																■									
19 Presentación del tercer avance																	■								
20 Descripción y discusión de los resultados obtenidos																		■							
21 Redacción de conclusiones y recomendaciones																			■						
22 Redacción de fuentes, anexos y referencias bibliográficas																				■					
23 Principios éticos de la investigación																					■				
24 Verificación de redacción académica																						■			
25 Elaboración del informe final																							■		
26 Presentación del cuarto avance																								■	
27 Exposición final - Sustentación																									■

2.4 Metodología de la investigación

2.4.1 Diseño metodológico

La investigación tiene un diseño no experimental, el nivel de la investigación es descriptivo correlacional, el estudio de corte transversal con un enfoque cuantitativo

2.4.2 Diseño muestral

La población del estudio está conformada por 300 residentes de los cuales fueron seleccionados 33 propietarios del condominio elegidos mediante la técnica de muestreo no probabilístico por conveniencia.

2.4.3 Técnicas estadísticas para el procesamiento de la información

En la investigación se usará la técnica de encuesta y el instrumento es el cuestionario

Para la codificación y datos se usará la hoja de cálculo de Excel, para el análisis descriptivo se usará el programa estadístico SPSS versión 22.

Para la prueba de hipótesis se usará el modelo de Rho Spearman.

2.4.4 Aspectos éticos

Derecho de propiedad intelectual, en toda investigación se debe respetar todo lo concerniente a la producción de la mente de otros autores, para esto, en este estudio la utilización de las Normas APA séptima edición, será un elemento importante para la producción de esta tesis.

III. Estimación del costo del proyecto

3.1 Estimación de los costos necesarios para la implementación

Tabla 1

Presupuesto del proyecto

Presupuesto del proyecto

<hr/>	
RECURSOS HUMANOS	S/.
<hr/>	
Analistas 1	S/1500.00
Analistas 2	S/1500.00
Analistas 3	S/1500.00
Consultor estadístico	S/.600.00
<hr/>	
SERVICIOS	S/.
<hr/>	
Internet 200mbps Movistar	S/. 250.00
Programa de estadística SPSS	S/.600.00
Transporte para las encuestas	S/.60.00
Pago de alimentos	s/. 150.00
<hr/>	
TOTAL DE PRESUPUESTO	S/ 6160.00
<hr/>	

IV. Desarrollo de la propuesta de innovación

4.1 Resultados descriptivos

4.1.1 Resultados de la Variable 1

Tabla 2

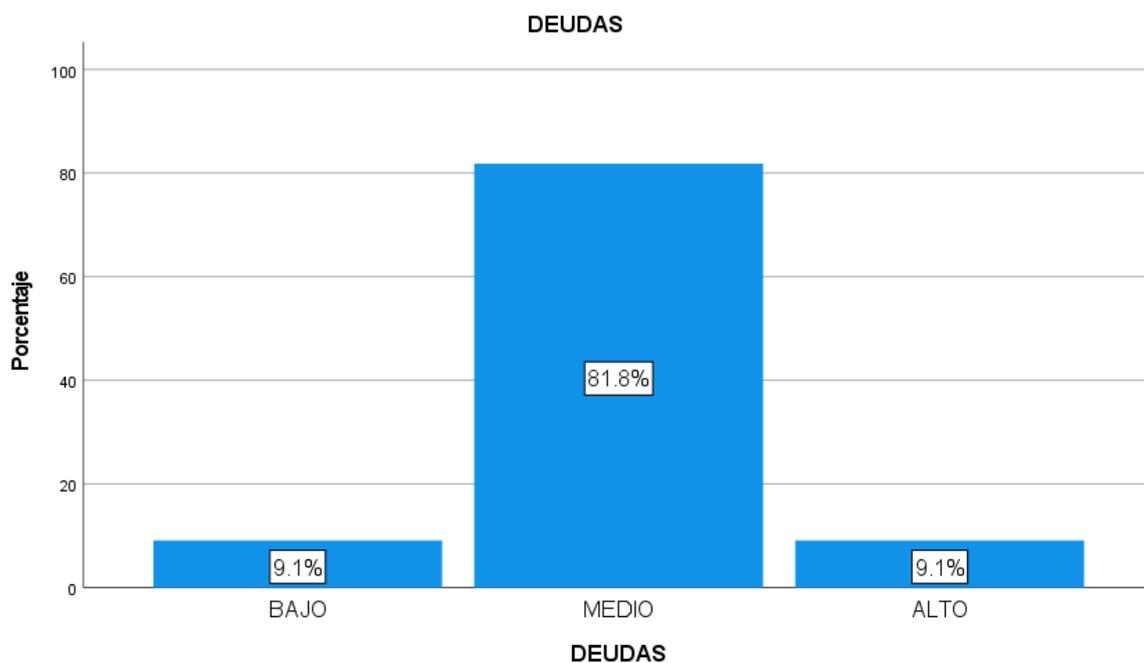
Distribución de frecuencias de la variable Deuda

		DEUDAS			Porcentaje acumulado
Válido		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	
	BAJO	3	9.1	9.1	9.1
	MEDIO	27	81.8	81.8	90.9
	ALTO	3	9.1	9.1	100.0
	Total	33	100.0	100.0	

Nota. Base de datos de la investigación

Figura 1

Gráfico de barras de la variable de la Deuda



En la Tabla 2 y Figura 1 se puede observar que predomina un porcentaje de 81.8% que está en desacuerdo que los morosos no tengan ningún tipo de sanción y un 9.1% está de acuerdo en que se deben tomar medidas respecto a ellos.

Dimensión 1: Capacidad de pago

Tabla 3

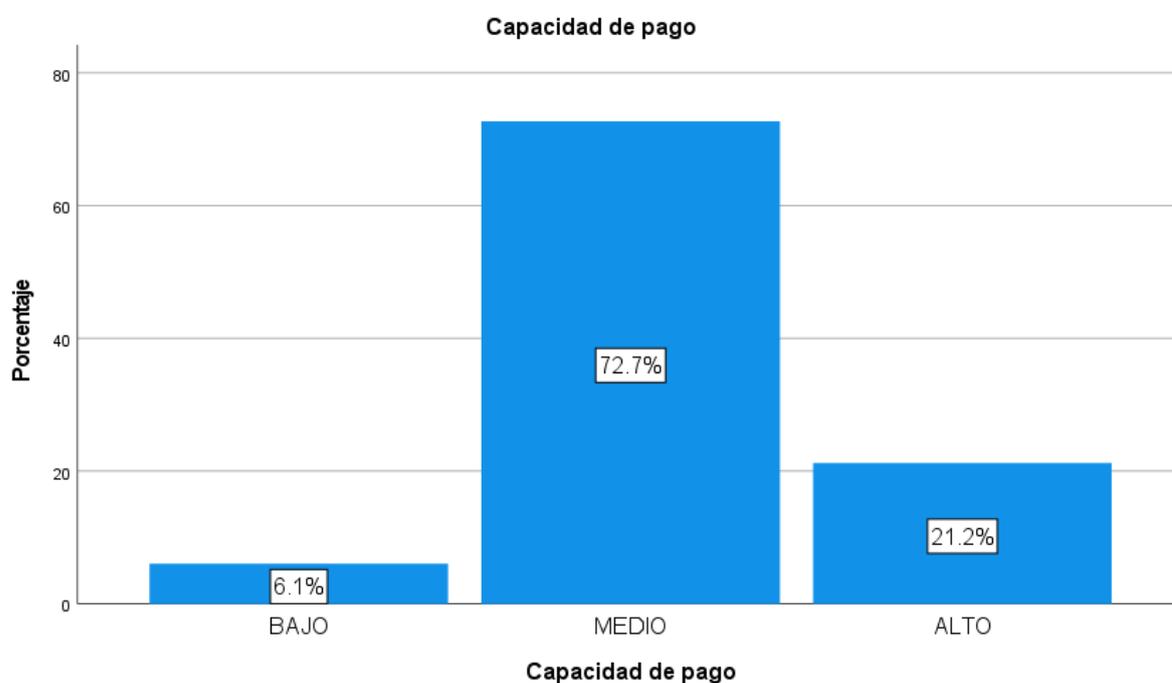
Distribución de las frecuencias de la dimensión de la capacidad de pago

		Capacidad de pago			Porcentaje acumulado
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	
Válido	BAJO	2	6.1	6.1	6.1
	MEDIO	24	72.7	72.7	78.8
	ALTO	7	21.2	21.2	100.0
	Total	33	100.0	100.0	

Nota. Base de datos de la investigación

Figura 2

Gráfico de barras de la dimensión de la capacidad de pago



En la Tabla 3 y Figura 2 se puede observar que existe un alto porcentaje de encuestados que se encuentran en desacuerdo respecto a la capacidad de pago de la actual gestión administrativa en el condominio.

Dimensión 2: Capacidad de cobro

Tabla 4

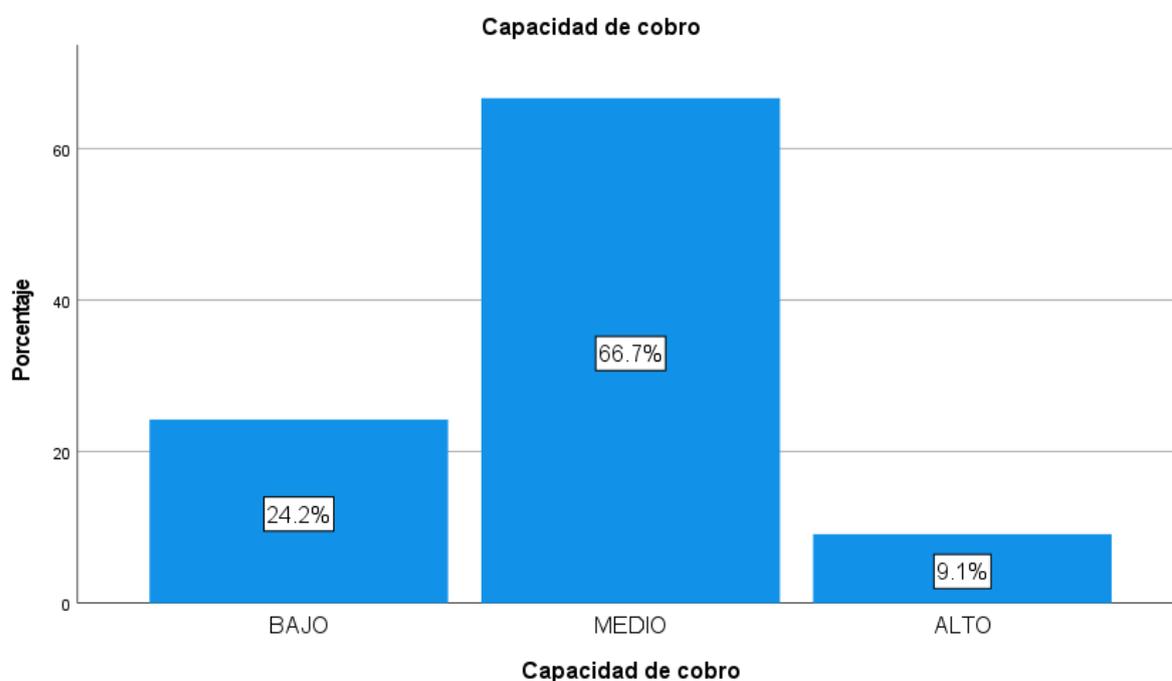
Distribución de frecuencias según la dimensión de la capacidad de cobro

		Capacidad de cobro			
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	BAJO	8	24.2	24.2	24.2
	MEDIO	22	66.7	66.7	90.9
	ALTO	3	9.1	9.1	100.0
	Total	33	100.0	100.0	

Nota. Base de datos de la investigación

Figura 3

Gráfico de barras de la dimensión de capacidad de cobro



En la Tabla 4 y Figura 3 se puede observar que, el 66.7%, se encuentra de acuerdo la poca capacidad de cobro por parte de la gestión administrativa. Por otro lado, el margen con aquellos que están en desacuerdo es corto.

4.1.2 Resultados de la Variable 2

Tabla 5

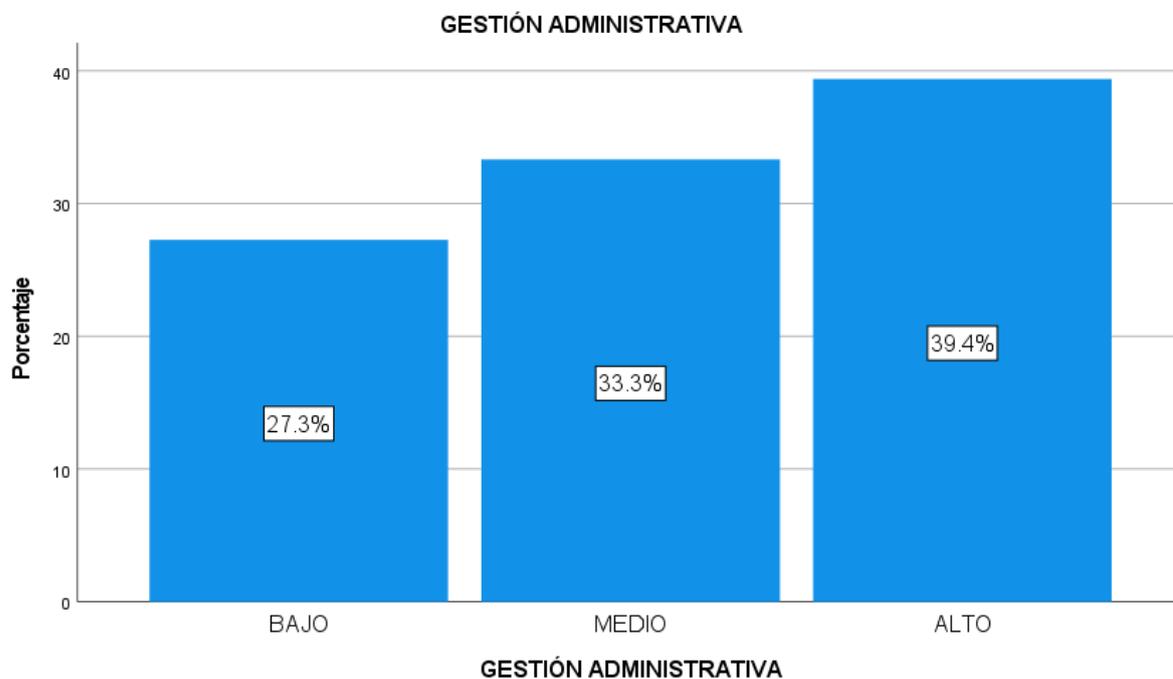
Distribución de frecuencias de la variable Gestión Administrativa

GESTIÓN ADMINISTRATIVA					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	BAJO	9	27.3	27.3	27.3
	MEDIO	11	33.3	33.3	60.6
	ALTO	13	39.4	39.4	100.0
	Total	33	100.0	100.0	

Nota. Base de datos de la investigación

Figura 4

Gráfico de barras de la variable Gestión Administrativa



Dimensión 1: Administración

Tabla 6

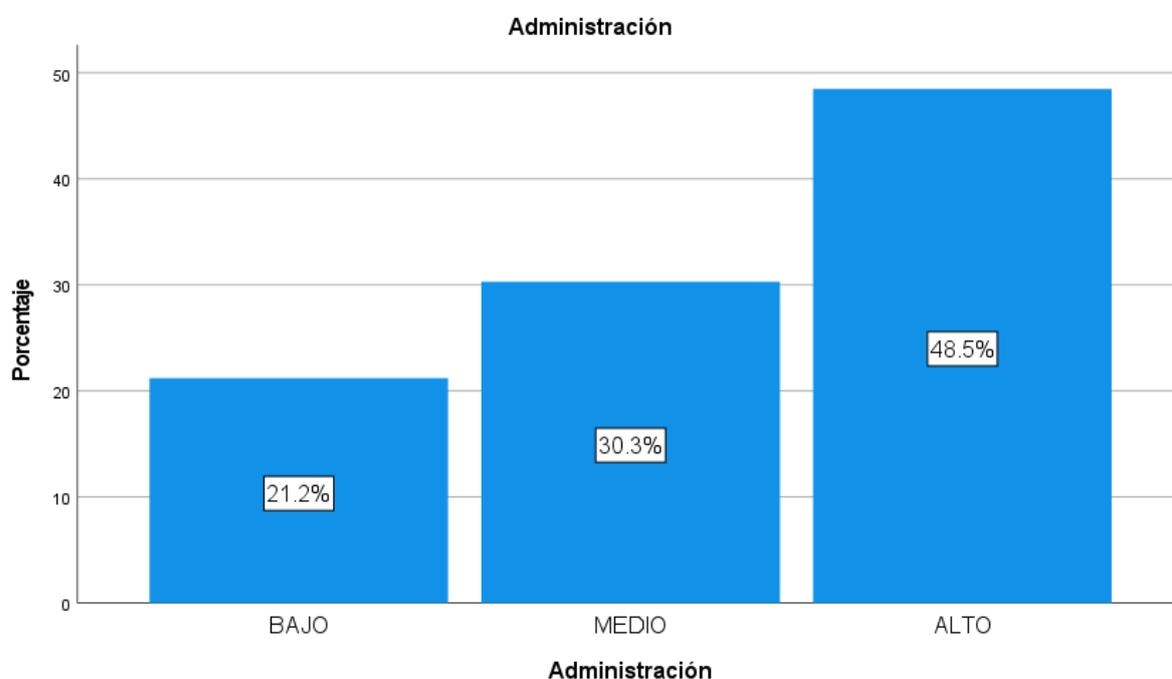
Distribución de frecuencias según la dimensión Administración

		Administración			
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	BAJO	7	21.2	21.2	21.2
	MEDIO	10	30.3	30.3	51.5
	ALTO	16	48.5	48.5	100.0
	Total	33	100.0	100.0	

Nota. Base de datos de la investigación

Figura 5

Gráfico de barras de la dimensión de la Administración



En la Tabla 6 y Figura 5 se puede observar que, por un 48.5%, los encuestados se encuentran en desacuerdo de la gestión administrativa que rige actualmente el condominio Bello Horizonte. Por otro lado, es notoria la falta de unanimidad de esta aseveración debido que existe en 30.3% que se encuentra de acuerdo con la misma.

Dimensión 2: Capacidad de gestión

Tabla 7

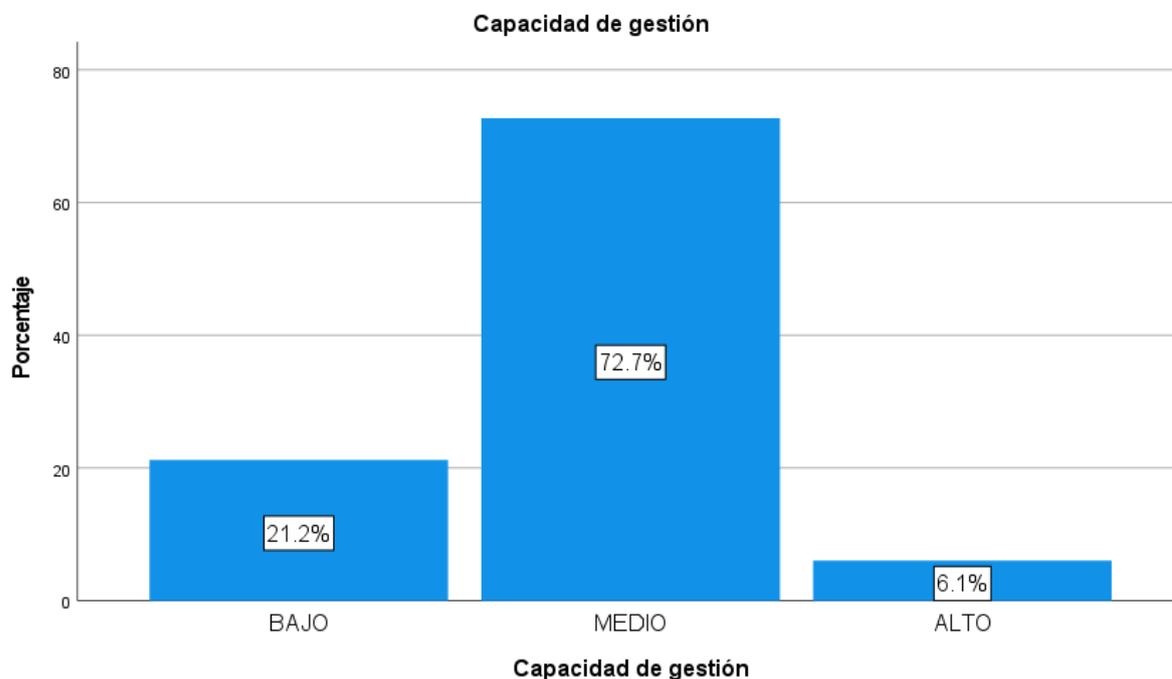
Distribución de frecuencias según la dimensión capacidad de gestión

		Capacidad de gestión			
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	BAJO	7	21.2	21.2	21.2
	MEDIO	24	72.7	72.7	93.9
	ALTO	2	6.1	6.1	100.0
	Total	33	100.0	100.0	

Nota. Base de datos de la investigación

Figura 6

Gráfico de barras de la dimensión capacidad de gestión



En la Tabla 7 y Figura 6 se puede observar que, existe un alto porcentaje con respecto al punto de la tabla MEDIO que demuestra un desacuerdo parcial por parte de los residentes respecto a que actitudes y capacidad de decisión debe tener la gestión administrativa respecto a las problemáticas que surgen en el condominio.

4.2 Prueba de hipótesis

Análisis inferencial

Considerando que según el análisis estadístico se aplicará el procedimiento estadístico Rho Spearman, es necesario tomar en cuenta la siguiente tabla:

Tabla 8

Interpretación del coeficiente de correlación Rho Spearman

Valor de Rho	Significado
-1	Correlación negativa grande y perfecta
-0.90 a -0.99	Correlación negativa muy alta
-0.70 a -0.89	Correlación negativa alta
-0.40 a -0.69	Correlación negativa moderada
-0.20 a -0.39	Correlación negativa baja
-0.01 a -0.19	Correlación negativa muy baja
0	Correlación nula
0.01 a 0.19	Correlación positiva muy baja
0.20 a 0.39	Correlación positiva baja
0.40 a 0.69	Correlación positiva moderada
0.70 a 0.89	Correlación positiva alta
0.90 a 0.99	Correlación positiva muy alta
1	Correlación positiva grande y perfecta

Nota: Obtenida de (Martínez Rebollar & Campos Francisco, 2015)

Para la contrastación de las hipótesis se ha seguido los siguientes pasos:

4.2.1 Prueba de hipótesis general

Paso 1: Planteamiento de hipótesis

H0: No existe relación entre la gestión administrativa y las deudas en la junta de propietarios del edificio Bello Horizonte del distrito de San Miguel, Lima, en el año 2021.

Hi: Existe relación entre la gestión administrativa y las deudas en la junta de propietarios del edificio Bello Horizonte del distrito de San Miguel, Lima, en el año 2021.

Paso 2: Valor de significancia o error permitido = 0.05

Paso 3: Selección del procedimiento estadístico

Para el análisis inferencial de acuerdo con lo propuesto por Vara (2010), para relacionar variables ordinales o de intervalo, sin analizar normalidad el procedimiento recomendado fue “Rho de Spearman”.

Tabla 9

Correlación entre variables gestión administrativa y las deudas

			Correlaciones	
			GESTIÓN ADMINISTRATIVA	DEUDAS
Rho de Spearman	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	Coeficiente de correlación	1.000	.631
		Sig. (bilateral)	.	.010
		N	33	33
	DEUDAS	Coeficiente de correlación	.631	1.000
		Sig. (bilateral)	.010	.

** . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (2 colas).

Nota: Base de datos de la investigación

Paso 4: Lectura del p-valor

Regla de decisión:

Si el valor de Sig > 0.05 se acepta H0

Si el valor de Sig < 0.05 se rechaza H0

Dado que el valor de Sig = 0.010, tal como se aprecia en la Tabla 8 son evidencias suficientes para rechazar la hipótesis nula.

Paso 5: Toma de decisión

Tomando en cuenta que el valor de significancia dio como resultado un valor menor que 0.05, se confirma la hipótesis planteada por el investigador que: Existe relación entre la gestión administrativa y deudas en la junta de propietarios del edificio Bello Horizonte del distrito de San Miguel, Lima, en el año 2021.

Asimismo, según el coeficiente de correlación Rho Spearman (Ver Tabla 9) = 0.631, señala que existe una correlación positiva moderada (Ver Tabla 8).

4.2.2 Prueba de hipótesis específicas

Hipótesis específica N° 1

Paso 1: Planteamiento de hipótesis

H₀: No Existe relación entre la administración y las deudas en la junta de propietarios del edificio de Bello Horizonte del distrito de San Miguel, Lima, en el año 2021.

H₁: Existe relación entre la administración y las deudas en la junta de propietarios del edificio de Bello Horizonte del distrito de San Miguel, Lima, en el año 2021.

Paso 2: Valor de significancia o error permitido = 0.05

Paso 3: Selección del procedimiento estadístico

Para el análisis inferencial de acuerdo con lo propuesto por (Vara, 2010), para relacionar variables ordinales o de intervalo, sin analizar normalidad el procedimiento recomendado fue “Rho de Spearman”.

Tabla 10

Correlación entre variables administración y deudas

			Administración	DEUDAS
Rho de Spearman	Administración	Coeficiente de correlación	1.000	.600
		Sig. (bilateral)	.	.029
		N	33	33
	DEUDAS	Coeficiente de correlación	.600	1.000
		Sig. (bilateral)	.029	.
		N	33	33

Nota: Base de datos de la investigación

Paso 4: Lectura del p-valor

Regla de decisión:

Si el valor de Sig > 0.05 se acepta H0

Si el valor de Sig < 0.05 se rechaza H0

Dado que el valor de Sig = 0.029, tal como se aprecia en la Tabla 10 son evidencias suficientes para rechazar la hipótesis nula.

Paso 5: Toma de decisión

Tomando en cuenta que el valor de significancia dio como resultado un valor menor que 0.05, se confirma la hipótesis planteada por el investigador que: Existe relación entre la administración y las deudas.

Asimismo, según el coeficiente de correlación Rho Spearman (Ver Tabla 10) = 0.600, señala que existe una correlación positiva moderada (Ver Tabla 8).

Hipótesis específica N° 2

Paso 1: Planteamiento de hipótesis

H₀: No existe relación entre la capacidad de gestión y las deudas en la junta de propietarios del edificio Bello Horizonte del distrito de San Miguel, en Lima, en el año 2021.

H₂: Existe relación entre la capacidad de gestión y las deudas en la junta de propietarios del edificio Bello Horizonte del distrito de San Miguel, en Lima, en el año 2021.

Paso 2: Valor de significancia o error permitido = 0.05

Paso 3: Selección del procedimiento estadístico

Para el análisis inferencial de acuerdo con lo propuesto por (Vara, 2010), para relacionar variables ordinales o de intervalo, sin analizar normalidad el procedimiento recomendado fue “Rho de Spearman”.

Tabla 11

Correlación entre variables capacidad de gestión y deudas

			Capacidad de gestión	DEUDAS
Rho de Spearman	Capacidad de gestión	Coeficiente de correlación	1.000	.524
		Sig. (bilateral)	.	.039
		N	33	33
	DEUDAS	Coeficiente de correlación	.524	1.000
		Sig. (bilateral)	.039	.
		N	33	33

Nota: Base de datos de la investigación

Paso 4: Lectura del p-valor

Regla de decisión:

Si el valor de Sig > 0.05 se acepta H₀

Si el valor de Sig < 0.05 se rechaza H0

Dado que el valor de Sig = 0.039, tal como se aprecia en la Tabla 11 son evidencias suficientes para rechazar la hipótesis nula.

Paso 5: Toma de decisión

Tomando en cuenta que el valor de significancia dio como resultado un valor menor que 0.05, se considera exitosa la hipótesis planteada por el investigador que señala lo siguiente: Existe relación entre la capacidad de gestión y las deudas.

Asimismo, según el coeficiente de correlación Rho Spearman (Ver Tabla 11) = 0.524, señala que existe una correlación positiva moderada (Ver Tabla 8)

V. Conclusiones y recomendaciones

5.1 Conclusiones

Se estableció que la gestión administrativa se relaciona significativamente con las deudas en la junta de propietarios del edificio Bello Horizonte del distrito de San Miguel, Lima, en el año 2021. A través del coeficiente Rho Spearman se logró corroborar la existencia de la relación entre las variables de esta investigación, gestión administrativa y deudas. Esto indica que, las acciones realizadas en la gestión administrativa influyen en las deudas que se generan.

Esta investigación tuvo como objetivo identificar que existe relación entre la gestión administrativa y deudas en la junta de propietarios del edificio Bello Horizonte del distrito de San Miguel, Lima, en el año 2021. Con base en un análisis cuantitativo, se puede concluir que la gestión administrativa y aumento de deudas guardan relación.

Los resultados demuestran que el aumento en la formación de deudas en el condominio guarda una buena relación con la gestión administrativa, lo que permite que si no se realizan medidas administrativas y de correcta gestión generan un aumento en las deudas del condominio causando problemas de financiamiento internos.

5.2 Recomendaciones

Recomendación General

La gestión administrativa del condominio deberá considerar realizar cambios sustanciales en sus actividades tomando en cuenta las opiniones de la mayoría de los residentes los cuales consideran que se deben tomar limitaciones sobre el poder de opinión de los morosos en el condominio.

Recomendaciones específicas:

Las deudas generadas en el condominio Bello Horizonte se encuentran en aumento y se debe recurrir a una correcta inscripción en los registros públicos de la junta de propietarios para que, de esta manera, en conjunto con la gestión administrativa logren realizar acciones correctivas contra los morosos a fin de poder reducirlos considerablemente.

Es importante que exista una cifra actualizada de cuantos propietarios se encuentran al día con sus deudas en comparación de aquellos que cuentan con moras para poder tener la información de sobre cuantas personas están tomando las decisiones del conjunto habitacional.

VI. Referencias bibliográficas

- Arrieta, V. (2019). La no inscripción de la Junta de Propietarios del Conjunto Residencial las Praderas de Surco ante SUNARP, periodo, 2009-2015. Universidad Peruana Los Andes <https://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12848/2481/Tsis.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Cavazos (2014). Una evaluación de la vivienda en condominio: el caso de Monterrey en la ciudad de Monterrey del país México. <http://www.jstor.org/stable/40368382>
- Cruz, S. y Gonzáles, J. (2015). El alquiler con opción de compra en España. Valoración de sus principales alternativas. The home renting with an option to buy. An assessment of its main alternatives. <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1019683814000407?via%3Dihub>
- Padilla, P. (2018). El presupuesto financiero y su incidencia en la administración eficaz de edificios residenciales en Miraflores-Lima, año 2017. Universidad Ricardo Palma.

<https://repositorio.urp.edu.pe/bitstream/handle/URP/1465/Pamela%20Melissa%20Padilla%20Arbieto.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Redacción Comunidad Feliz (noviembre 8, 2011). Conflictos en condominios: La morosidad de los gastos comunes.

<https://www.comunidadfeliz.cl/post/conflictos-en-comunidad-la-morosidad-de-los-gastos-comunes-es-altisima>

Redacción Gestión. (2017) Los vecinos morosos en condominios ¿Pueden ser reportados a Infocorp? [https://gestion.pe/tu-dinero/inmobiliarias/vecinos-](https://gestion.pe/tu-dinero/inmobiliarias/vecinos-morosos-condominios-reportados-infocorp-133136-noticia/?ref=gesr)

[morosos-condominios-reportados-infocorp-133136-noticia/?ref=gesr](https://gestion.pe/tu-dinero/inmobiliarias/vecinos-morosos-condominios-reportados-infocorp-133136-noticia/?ref=gesr)

Redacción Perú Rosecorp (2019). ¿En qué ciudad de América Latina están los departamentos más baratos?

<https://www.naiperu.com/articulo/51/Vivienda-En-qu-ciudad-de-Amrica-Latina-estn-los-departamentos-ms-baratos>

VII. Anexos

7.1 Matriz de consistencia

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES
Problema general	Objetivo general	Hipótesis general	Variable A
¿Qué relación existe entre la gestión administrativa y deudas en la junta de propietarios del edificio Bello Horizonte del distrito de San Miguel, Lima, en el año 2021?	Determinar la relación que existe entre la gestión administrativa y deudas en la junta de propietarios del Bello Horizonte del distrito de San Miguel, Lima, en el año 2021.	Existe relación entre la gestión administrativa y deudas en la junta de propietarios del edificio Bello Horizonte del distrito de San Miguel, Lima, en el año 2021.	
Problemas específicos	Objetivos específicos	Hipótesis específicas	Variable B
- ¿Qué relación existe entre administración y las deudas en la junta de propietarios en el edificio Bello Horizonte del distrito de San Miguel, Lima, en el año 2021?	- Determinar la relación que existe entre administración y las deudas en la junta de propietarios del edificio Bello Horizonte del distrito de San Miguel, Lima, en el año 2021.	Existe relación entre la administración y las deudas en la junta de propietarios del edificio de Bello Horizonte del distrito de San Miguel, Lima, en el año 2021	Gestión administrativa
- ¿Qué relación existe entre la responsabilidad de la gestión y las deudas en la junta de propietarios en el edificio Bello Horizonte del distrito de San Miguel, Lima, en el año 2021?	- Determinar la relación que existe entre la responsabilidad de la gestión y las deudas en la junta de propietarios del edificio Bello Horizonte del distrito de San Miguel, Lima, en el año 2021.	Existe relación entre la responsabilidad de la gestión y las deudas en la junta de propietarios del edificio Bello Horizonte del distrito de San Miguel, en el año 2021	

7.2 Matriz de operacionalización de variables

Variable	Definición Conceptual	Definición Operacional	Dimensiones	Indicadores	Ítems	Instrumentos
Deuda	La deuda un concepto muy específico, y surge de situaciones muy específicas. En primer lugar requiere una relación entre dos personas que no se consideren seres fundamentalmente diferentes, que sean al menos potencialmente iguales, que son iguales en las cosas que en realidad importan y que no se encuentran en ese momento en un estado de igualdad, pero para los que hay alguna manera de arreglar las cosas. [...]. Una deuda, por consiguiente, es sólo un intercambio que no se ha completado. (Graeber, 2011, pág. 143-144)	Operacionalmente las deudas se pueden medir a partir de las siguientes dimensiones: -Capacidad de cobro -Capacidad de pago	Capacidad de cobro	-Medidas restrictivas sobre los morosos -Sanciones a tomar sobre la morosidad	1-2 3	Cuestionario

Variable	Definición Conceptual	Definición Operacional	Dimensiones	Indicadores	Ítems	Instrumentos
Gestión administrativa	La administración estratégica es lo que hacen los gerentes para desarrollar las estrategias de una organización. En la administración estratégica actual, la flexibilidad estratégica es importante porque las gerencias y las cabezas de la organización tienen que lidiar a menudo con una variedad de situaciones inciertas. (Coulter, 2010)	Operacionalmente la gestión administrativa se puede medir a partir de las siguientes dimensiones: -Administración -Capacidad de gestión	Administración	-Conocimiento de gestión	de 6-7	Cuestionario
				-Control ingresos	de 8-9	
				-Medición de gestión	de 10	
			Capacidad de gestión	-Equipo de personas apto	de 11	
				-Toma de decisiones imparciales	de 12	

7.3 Instrumentos de recolección de datos

Cuestionario 1

INSTRUCCIONES:

- Marque la opción que crea usted conveniente.

Alternativas:	Escala Valorizada
De acuerdo	3
En desacuerdo	2
Me es indiferente	1

N°	Preguntas	3	2	1
1	¿Está de acuerdo en que el voto de los morosos debe ser considerado al elegir la junta directiva del condominio?			
2	¿Los morosos deben contar con capacidad de voto sobre el uso de los montos de reserva?			
3	¿Estaría usted de acuerdo con eliminar todo tipo de beneficios a los deudores (ej. uso de áreas comunes).?			
4	¿Estaría usted de acuerdo con realizar un seguimiento y notificación constante a los deudores?			
5	¿Los morosos deben contar con poder decisión sobre gastos varios de remodelación?			
6	¿Está de acuerdo que los integrantes de la junta directiva cuenten con algún tipo de formación administrativa básica o de gestión?			
7	¿Las decisiones de los montos de reserva deben ser tomados exclusivamente por la junta directiva?			
8	¿Está usted de acuerdo que en el condominio se brinde información mensual de los ingresos y egresos durante la gestión de cobro y pago?			
9	¿Las decisiones de compra y/o cambios en las instalaciones del condominio deben tomarse exclusivamente por la junta directiva?			
10	¿Estaría de acuerdo con evaluar a la junta directiva de manera trimestral?			
11	¿Está usted de acuerdo que aquellos que deseen formar parte de la junta directiva cuenten con un correcto récord crediticio personal?			
12	¿Está de acuerdo que las personas integrantes de la junta directiva cuenten con alguna deuda pendiente en el condominio que residen?			

7.4 Validación de expertos



INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

I. DATOS GENERALES:

- 1.1 Apellidos y nombres del informante (Experto): Juan Manuel Ricra Mayorca
 Maestro en educación
- 1.2 Grado Académico:
- 1.4 Institución donde labora: Instituto San Ignacio de Loyola
 Docente de Taller de investigación
- 1.5 Cargo que desempeña:
- 1.6 Denominación del Instrumento: Cuestionario de gestión administrativa
- 1.7 Autor del instrumento: Durand Rodriguez, Mauricio Falcon
 Cabanillas, Orlando Sebastian
- 1.8 Título de la investigación: Gestión administrativa y deudas en la junta de propietarios del
 edificio Bello Horizonte del distrito de San Miguel, Lima, el año

II. VALIDACIÓN

INDICADORES DE EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO	CRITERIOS Sobre los ítems del instrumento	Muy malo	Malo	Regular	Bueno	Muy bueno
		1	2	3	4	5
1. CLARIDAD	Están formulados con lenguaje apropiado que facilita su comprensión				X	
2. OBJETIVIDAD	Están expresados en conductas observables, medibles				X	
3. CONSISTENCIA	Existe una organización lógica en los contenidos y relación con la teoría				X	
4. COHERENCIA	Existe relación de los contenidos con los indicadores de la variable					X

5. PERTINENCIA	Las categorías de respuestas y sus valores son apropiados					X
6. SUFICIENCIA	Son suficientes la cantidad y calidad de ítems presentados en el instrumento				X	
	SUMATORIA PARCIAL				16	10
	SUMATORIA TOTAL	26				

III. RESULTADOS DE LA VALIDACIÓN

3.1. Valoración total cuantitativa: 26

3.2. Opinión:

FAVORABLE X

DEBE MEJORAR

NO FAVORABLE

3.3. Observaciones:

Puede aplicarse el instrumento

Lima, 4 de octubre de 2021.



JUAN MANUEL RICRA MAYORCA

DNI N° 41266866



INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

IV. DATOS GENERALES:

- 1.1 Apellidos y nombres del informante (Experto): Juan Manuel Ricra Mayorca
 1.2 Grado Académico: Maestro en educación
 1.4 Institución donde labora: Instituto San Ignacio de Loyola
 1.5 Cargo que desempeña: Docente de Taller de investigación
 1.6 Denominación del Instrumento: Cuestionario de deudas
 1.7 Autor del instrumento: Durand Rodriguez, Mauricio Falcon
 Cabanillas, Orlando Sebastian
 1.8 Título de la investigación: Gestión administrativa y deudas en la junta de propietarios del edificio Bello Horizonte del distrito de San Miguel, Lima, el año

V. VALIDACIÓN

INDICADORES DE EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO	CRITERIOS Sobre los ítems del instrumento	Muy malo	Malo	Regular	Bueno	Muy bueno
		1	2	3	4	5
7. CLARIDAD	Están formulados con lenguaje apropiado que facilita su comprensión				X	
8. OBJETIVIDAD	Están expresados en conductas observables, medibles				X	
9. CONSISTENCIA	Existe una organización lógica en los contenidos y relación con la teoría				X	
10. COHERENCIA	Existe relación de los contenidos con los indicadores de la variable					X

11. PERTINENCIA	Las categorías de respuestas y sus valores son apropiados				X	
12. SUFICIENCIA	Son suficientes la cantidad y calidad de ítems presentados en el instrumento				X	
	SUMATORIA PARCIAL				20	5
	SUMATORIA TOTAL	25				

VI. RESULTADOS DE LA VALIDACIÓN

3.4. Valoración total cuantitativa: 25

3.5. Opinión:

FAVORABLE X

DEBE MEJORAR _____

NO FAVORABLE _____

3.6. Observaciones:

Puede aplicarse el instrumento

Lima, 4 de octubre de 2021.



JUAN MANUEL RICRA MAYORCA

DNI N° 41266866