



UNIVERSIDAD ANDINA
NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ
FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES Y FINANCIERAS
ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD



**RELACIÓN ENTRE ARRENDAMIENTO Y LOS ESTADOS
FINANCIEROS EN UNA EMPRESA INMOBILIARIA,
AREQUIPA, 2022**

TESIS PRESENTADA POR:

Bach. BASILIA SACACA RAMOS

PARA OPTAR AL TÍTULO PROFESIONAL DE:
CONTADOR PÚBLICO

JULIACA – PERÚ

2024




UNIVERSIDAD ANDINA
NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ
FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES Y FINANCIERAS
ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD
RELACIÓN ENTRE ARRENDAMIENTO Y LOS ESTADOS
FINANCIEROS EN UNA EMPRESA INMOBILIARIA,
AREQUIPA, 2022


TESIS PRESENTADA POR:

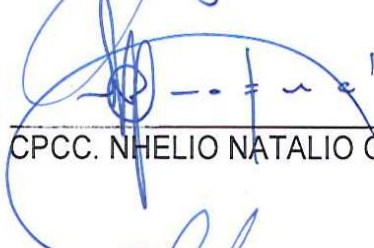
Bach. BASILIA SACACA RAMOS


PARA OPTAR AL TÍTULO PROFESIONAL DE:
CONTADOR PÚBLICO

APROBADA POR EL JURADO REVISOR:

PRESIDENTE : 
Dr. HILARIO CONDORI MAMANI

PRIMER MIEMBRO : 
Dr. JESUS MAMANI MAMANI

SEGUNDO MIEMBRO : 
CPCC. NHELIO NATALIO ONOFRE MAMANI

ASESOR DE TESIS : 
Dra. BERTHA BEJAR PARRA

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN : CONTABILIDAD ECONÓMICA - P15



RESOLUCIÓN N° 681-2024-D-FCCF-UANCV-J

Juliaca, 18 de noviembre del 2024

VISTOS: El Expediente N° CU – 016867 presentado por el (la) Bachiller: SACACA RAMOS BASILIA, quien *solicita nominación de jurados, fecha y hora de sustentación*, para rendir el examen de sustentación y defensa de la tesis titulada: **RELACIÓN ENTRE ARRENDAMIENTO Y LOS ESTADOS FINANCIEROS EN UNA EMPRESA INMOBILIARIA, AREQUIPA, 2022**, conducente para optar el Título profesional de **CONTADOR PÚBLICO**, que fue revisada por el Director de la Unidad de Investigación y el Decano de la Facultad de Ciencias Contables y Financieras, Escuela Profesional de Contabilidad

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con el artículo 8°, numeral b) del Reglamento General de Grados y Títulos de la UANCV vigente, es procedente acceder a la petición del interesado.

Que, al haberse cumplido con los requisitos exigidos por el Reglamento Interno de Trabajo de Investigación Conducente a Grados y Títulos plasmado en la Resolución N° 0294-2023-UANCV-CU-R.

Y estando, la opinión favorable de la Directora de la Unidad de Investigación y la Decana de la Facultad de Ciencias Contables y Financieras, y las atribuciones que confiere el artículo 28° del Reglamento Interno de Trabajo de Investigación Conducente a Grados y Títulos Resolución N° 0294-2023-UANCV-CU-R.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR APTO para la sustentación presencial del informe Final de la Investigación (borrador de Tesis) el (la) bachiller: SACACA RAMOS BASILIA, sorteo de jurado de la Tesis titulada: **RELACIÓN ENTRE ARRENDAMIENTO Y LOS ESTADOS FINANCIEROS EN UNA EMPRESA INMOBILIARIA, AREQUIPA, 2022**, para optar el Título profesional de **CONTADOR PÚBLICO** en virtud de los considerandos expuestos.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOMINAR JURADOS para la sustentación presencial y defensa de la tesis a los siguientes docentes ordinarios:

Presidente : Dr. HILARIO CONDORI MAMANI
1er Miembro : Dr. JESUS MAMANI MAMANI
2do Miembro : CPCC. NHELIO NATALIO ONOFRE MAMANI
Asesor : Dra. BERTHA BEJAR PARRA

ARTÍCULO TERCERO.- PROGRAMAR FECHA Y HORA de sustentación como se detalla:

Lugar : Salón de Grados de la FCCF
Fecha : VIERNES, 29 de noviembre del 2024
Hora : 11:00 a.m.

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER que la comisión de Grados y Títulos de la facultad, secretarías académicas y administrativas, quedan encargados del cumplimiento de la presente resolución.

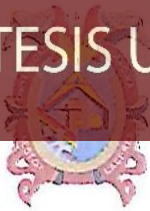
REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

DISTRIBUCIÓN:

- Jurados (3)
- Interesados (1)
- Archivo (1)



UNIVERSIDAD ANDINA
NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ
Dra. BERTHA BEJAR PARRA
Decana (e) de la Facultad de Ca.
Contables y Financieras



RESOLUCIÓN N° 1137 - 2023-D-FCCF-UANCV-J

Juliaca, 29 de diciembre del 2023

Visto: el Oficio N° 187-2023 emitido por la dirección de la Unidad de Investigación de la Facultad Ciencias Contables y Financieras sobre el Expediente N° 18060 presentado por el (la) (s) Bachiller (res): **SACACA RAMOS BASILIA**, quien(es) solicitan revisión de borrador de Tesis titulado: **RELACIÓN ENTRE ARRENDAMIENTO Y LOS ESTADOS FINANCIEROS EN UNA EMPRESA INMOBILIARIA, AREQUIPA, 2022**, para optar el Título Profesional de Contador Público, y

CONSIDERANDO:

Que, el jurado dictaminador del Proyecto de tesis titulado **RELACIÓN ENTRE ARRENDAMIENTO Y LOS ESTADOS FINANCIEROS EN UNA EMPRESA INMOBILIARIA, AREQUIPA, 2022**, ha emitido su dictamen favorable para su ejecución, el mismo que fue aprobado con Resolución N° 621-2023-D-FCCF-UANCV-J.

Que, es necesario dar cumplimiento a la Ley N° Ley 30220, al Estatuto Universitario y al Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad y de la Facultad de Ciencias Contables y Administrativas.

Estando el Oficio favorable de la Unidad de Investigación, en concordancia con el Reglamento de la Unidad de Investigación de la Facultad de Ciencias Contables y Financieras y en uso de las atribuciones contenidas a la Facultad de Ciencias Contables y Financieras, estando al dictamen de aprobación del jurado designado, informe del Presidente de la comisión de la Unidad de Investigación y del Director de la EP de Contabilidad.

SE RESUELVE:

PRIMERO:

Nombrar Jurado para la **REVISIÓN DEL BORRADOR DE TESIS** y posterior dictamen de la investigación **titulado: RELACIÓN ENTRE ARRENDAMIENTO Y LOS ESTADOS FINANCIEROS EN UNA EMPRESA INMOBILIARIA, AREQUIPA, 2022**, presentado por el (la) Bachiller: **SACACA RAMOS BASILIA**, el mismo que está conformado por los docentes:

Presidente : Dr. EFRAIN BARRANTES SANCHEZ
1er Miembro : Dr. HILARIO CONDORI MAMANI
2do Miembro : CPCC. NHELIO NATALIO ONOFRE MAMANI

SEGUNDO:

El Jurado nominado dentro del plazo de quince (15) días calendario elevará el dictamen correspondiente, indicando las observaciones y/o conformidades efectuadas al mencionado Borrador de Tesis para su levantamiento o aprobación para su sustentación.

TERCERO:

Ratificar como ASESOR(a) DE TESIS a: **Dra. BERTHA BEJAR PARRA**

CUARTO:

La Dirección de la Escuela Profesional de Contabilidad, el Jurado Dictaminador y el presidente de la Comisión de Grados y Títulos, quedan encargados de dar cumplimiento a la presente Resolución.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

DISTRIBUCIÓN:

- Jurados (3)
- Interesados (1)
- Archivo (1)



UNIVERSIDAD ANDAHUAYLAS
NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ
Dra. BERTHA BEJAR PARRA
Decana (a) de la Facultad de Ciencias Contables y Financieras

v

**RESOLUCIÓN N° 268-2024-DUI-FCCF-UANCV-J**

Juliaca, 19 de julio del 2024

Visto: el Expediente N° 2024-07717 de fecha 28 de junio del 2024, del Bach. **SACACA RAMOS BASILIA**, quien solicita cambio de jurado del borrador de tesis conducente a optar el Título Profesional de **CONTADOR PÚBLICO**.

CONSIDERANDO:

Que, según RESOLUCIÓN N°1137-2023-D-FCCF-UANCV-J, se aprueba el borrador de Tesis titulada: **RELACIÓN ENTRE ARRENDAMIENTO Y LOS ESTADOS FINANCIEROS EN UNA EMPRESA INMOBILIARIA, AREQUIPA, 2022**, teniendo como jurados designados de la Facultad de Ciencias Contables y Financieras, a los siguientes docentes:

Presidente	: Dr. EFRAIN BARRANTES SANCHEZ
1er. Miembro	: Dr. HILARIO CONDORI MAMANI
2do. Miembro	: CPCC. NHELIO NATALIO ONOFRE MAMANI
Asesor	: Dra. BERTHA BEJAR PARRA

Que, viendo la solicitud de cambio de jurado de tesis del presidente, solicitado por la recurrente.

Que es necesario dar cumplimiento a la ley N°30220, al Estatuto Universitario y al Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad y de la Facultad de Ciencias Contables y Financieras.

Estando el expediente presentado por el recurrente a la Oficina de Unidad de Investigación de la Facultad de Ciencias Contables Y financieras, y en uso de las atribuciones que le confiere la Ley Universitaria N° 30220, Ley de creación de la UANCV N° 23738 y modificatoria, Resolución de Institucionalización 1287-92-ANR.D.L. N° 739 y el estatuto de la UANCV, el Decano de la Facultad de Ciencias Contables y Financieras.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: APROBAR CAMBIO DEL PRESIDENTE DE JURADO DE TESIS, designado a él(a) egresado (a) **SACACA RAMOS BASILIA**, para la revisión del borrador de tesis titulado: **RELACIÓN ENTRE ARRENDAMIENTO Y LOS ESTADOS FINANCIEROS EN UNA EMPRESA INMOBILIARIA, AREQUIPA, 2022**, para obtener el Título de **CONTADOR PÚBLICO** debiendo quedar a partir de la fecha, de la siguiente manera:

Presidente	: Dr. HILARIO CONDORI MAMANI
1er. Miembro	: Dr. JESUS MAMANI MAMANI
2do. Miembro	: CPCC. NHELIO NATALIO ONOFRE MAMANI
Asesor	: Dra. BERTHA BEJAR PARRA

ARTÍCULO SEGUNDO: Disponer que los miembros del Jurado designados dan continuidad al trámite de evaluación y calificación del trabajo de tesis o sustentación de tesis, según sea el caso que se presente en cada expediente. Quedando valido en sus demás disposiciones la Resolución de aprobación de propuesta de investigación que se menciona en el considerado.

ARTÍCULO TERCERO: Disponer que la Facultad, secretarías académicas y administrativas, queden encargados del cumplimiento de la presente Resolución

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

DISTRIBUCIÓN:

- Interesados (1)
- Archivo (1)

UNIVERSIDAD ANDINA
"NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ"

Dr. Judy Huancani Sacasaca
DIRECTORA DE LA UNIDAD DE
INVESTIGACIÓN FCCF

**RESOLUCIÓN N° 621-2023-D-FCCF-UANCV-J**

Juliaca, 18 de setiembre del 2023

VISTOS:

El Oficio No 107-2023-DUI-FCCF-UANCV de fecha 18 de setiembre del 2023, emitido por el Comité de Investigación de la Facultad de Ciencias Contables y Financieras, y el expediente N° **CU-000358** presentado por el (la) Bachiller: **SACACA RAMOS BASILIA**; quien solicita la aprobación del Proyecto de Tesis Titulado: **RELACIÓN ENTRE ARRENDAMIENTO Y LOS ESTADOS FINANCIEROS EN UNA EMPRESA INMOBILIARIA, AREQUIPA, 2022**; para optar el Título Profesional de Contador Público, y

CONSIDERANDO:

Que, al haberse cumplido con los requisitos exigidos por el Reglamento General de Investigación de la UANCV; el Comité de Investigación de la Facultad de Ciencias Contables y Financieras integrado por:

PRESIDENTE : Dr. MARTIN LEON CALA
MIEMBROS : Dr. JESUS MAMANI MAMANI
: Dr. CARLOS ADOLFO LUJAN URVIOLA

Ha emitido el dictamen favorable para que dicho Proyecto de Tesis pueda ser aprobado por Resolución.

Que, es requisito indispensable contar con un Docente Ordinario de la Facultad quien oficiara de Director de Tesis.

Estando el informe favorable del Comité de Investigación de la Facultad de Ciencias Contables y Financieras, en concordancia con el Reglamento General de Investigación y con el Reglamento de Grados y Títulos, y en uso de las atribuciones que le confiere la Ley Universitaria N° 30220, Ley de Creación de la UANCV N° 23738 y modificatoria, Resolución de Institucionalización N° 1287-92-ANR. D.L. N° 739 y el Estatuto Modificado 2020 de la UANCV, al Decano de la Facultad de Ciencias Contables y Financieras.

SE RESUELVE:**PRIMERO:**

APROBAR el **PROYECTO DE TESIS** titulado: **RELACIÓN ENTRE ARRENDAMIENTO Y LOS ESTADOS FINANCIEROS EN UNA EMPRESA INMOBILIARIA, AREQUIPA, 2022**; presentado por el (la) Bachiller: **SACACA RAMOS BASILIA**, para optar el Título Profesional de Contador Público; y de conformidad con el Reglamento General de Grados y Títulos y del Reglamento General de Investigación, **se dispone su EJECUCIÓN**.

SEGUNDO:

RATIFICAR como Asesor(a) de Tesis al(la): Mgtr. BERTHA BEJAR PARRA

TERCERO:

La Facultad de Ciencias Contables y Financieras, el Comité de Investigación de la Facultad de Ciencias Contables y Financieras, la Dirección de la Escuela Profesional y el Secretario Académico de la Facultad, quedan encargados de dar cumplimiento a la presente Resolución.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

DISTRIBUCIÓN:

- Interesado(01)
- Asesor (01)
- FCCF (01)



UNIVERSIDAD ANDINA
"NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ"
Dra. BERTHA BEJAR PARRA
Docente (a) de la Facultad de Ciencias Contables y Financieras



RELACIÓN ENTRE ARRENDAMIENTO Y LOS ESTADOS FINANCIEROS EN UNA EMPRESA INMOBILIARIA, AREQUIPA, 2022

INFORME DE ORIGINALIDAD

24%

INDICE DE SIMILITUD

24%

FUENTES DE INTERNET

7%

PUBLICACIONES

12%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS


1	hdl.handle.net Fuente de Internet	5%
2	repositorio.ulasamericas.edu.pe Fuente de Internet	4%
3	repositorio.uesiglo21.edu.ar Fuente de Internet	1%
4	repositorio.unsa.edu.pe Fuente de Internet	1%
5	repositorioacademico.upc.edu.pe Fuente de Internet	1%
6	Submitted to Universidad Andina Nestor Caceres Velasquez Trabajo del estudiante	1%
7	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	<1%
8	repositorio.unjbg.edu.pe Fuente de Internet	<1%



Metadatos Complementarios UANCV

RELACIÓN ENTRE ARRENDAMIENTO Y LOS ESTADOS FINANCIEROS EN UNA EMPRESA INMOBILIARIA, AREQUIPA, 2022	
Datos de autor	
Nombres y apellidos	BASILIA SACACA RAMOS
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	70086613
URL de ORCID	https://orcid.org/0009-0003-6857-0608
Datos de asesor	
Nombres y apellidos	BERTHA BEJAR PARRA
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	02387777
URL de ORCID	https://orcid.org/0000-0003-1881-4291
Datos del jurado	
Presidente del jurado	
Nombres y apellidos	HILARIO CONDORI MAMANI
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	02385723
Miembro del jurado 1	
Nombres y apellidos	JESUS MAMANI MAMANI
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	02425043
Miembro del jurado 2	
Nombres y apellidos	NHELIO NATALIO ONOFRE MAMANI
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	01328058



Datos de investigación	
Línea de investigación	Contabilidad Económica - P15
Grupo de investigación	No aplica.
Agencia de financiamiento	Sin financiamiento
Ubicación geográfica de la investigación	<p>Edificio: Empresa Inmobiliaria, Arequipa</p> <p>País: Perú Departamento: Arequipa Provincia: Arequipa Distrito: Arequipa</p> <p>Latitud: -16.4059212 Longitud: -71.538668 https://maps.app.goo.gl/qTbjBL421MHJYqWD6</p> 
Año o rango de años en que se realizó la investigación	Setiembre 2023 – noviembre 2024
URL de disciplinas OCDE https://concytec-pe.github.io/Peru-CRIS/vocabularios/ocde_ford.html - Librería	<p>Economía, Negocios https://purl.org/pe-repo/ocde/ford#5.02.00</p> <p>Administración Pública https://purl.org/pe-repo/ocde/ford#5.06.02</p>



UNIVERSIDAD ANDINA
"NESTOR CÁCERES VELÁSQUEZ"

DR. ULISES AGUILAR PINTO
DIRECTOR DE LA UNIDAD DE INVESTIGACIÓN FCCF



DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD Y RESPONSABILIDAD

Yo BASILIA SACACA RAMOS, identificado con DNI
Nro. 70086613 en mi condición de egresado de:

- Escuela Profesional**
- Programa de Segunda Especialidad,**
- Programa de Maestría o Doctorado**

CONTABILIDAD

informo que he elaborado el/la Tesis o Trabajo de Investigación, Trabajo Académico denominada:

RELACIÓN ENTRE ARRENDAMIENTO Y LOS ESTADOS FINANCIEROS EN UNA
EMPRESA INMOBILIARIA, AREQUIPA, 2022

Asesorado por: Dra. BERTHA BEJAR PARRA

Es un tema original.

Declaro que el presente trabajo de tesis es elaborado por mi persona y **no existe plagio/copia** de ninguna naturaleza, en especial de otro documento de investigación (tesis, revista, texto, congreso, o similar) presentado por persona natural o jurídica alguna ante instituciones académicas, profesionales, de investigación o similares, en el país o en el extranjero.

Dejo constancia que las citas de otros autores han sido debidamente identificadas en el trabajo de investigación, por lo que no asumiré como tuyas las opiniones vertidas por terceros, ya sea de fuentes encontradas en medios escritos, digitales o Internet.

Asimismo, ratifico que soy plenamente consciente de todo el contenido de la tesis y asumo la responsabilidad de cualquier error u omisión en el documento, así como de las connotaciones éticas y legales involucradas.

El incumplimiento de lo declarado da lugar a responsabilidad del declarante, en consecuencia; a través del presente documento asumo frente a terceros, la Universidad Andina Néstor Cáceres Velásquez y/o la Administración Pública toda responsabilidad que pueda derivarse por el trabajo final presentado. Lo señalado incluye responsabilidad pecuniaria incluido el pago de multas u otros por los daños y perjuicios que se ocasionen.

Juliaca 16 de Junio del 2025


Firma del Asesor
(obligatoria)


Firma del Estudiante
(obligatoria)



Huella



DEDICATORIA

A Dios: por darme vida hasta ahora, por darme sabiduría y fuerza necesaria para la realización de todos mis proyectos la cual es muy importante en mi vida.

Le dedico con mucho cariño a mis padres, en especial a ti que estas en el cielo padre, Eufracio Sacaca Palluca. La vida no nos dio oportunidad de compartir este momento, de disfrutar mis logros y proyectos juntos, pero estoy seguro que desde allí estas orgulloso de mí y a mi madre Honorata Ramos Azaño, por regalarme la vida y apoyarme siempre.



AGRADECIMIENTO

Antes que nada, agradezco a Dios por darme siempre la fuerza de continuar en lo adverso, por guiarme en el camino de la prudencia y por darme la sabiduría para mejorar mi desempeño profesional en el día a día.

Gracias a la universidad por permitirme ser un profesional y a cada docente que participó en este proceso integral de formación durante los 5 años de la universidad. En particular, quiero agradecer sinceramente a mi Mgtr. Carlos Alberto Surco Ramos por su esfuerzo y dedicación

Su conocimiento, orientación, método de trabajo, persistencia, paciencia y motivación, han sido fundamentales para mí.

Mi sentido de seriedad, responsabilidad y rigor académico se ha desarrollado gracias a él.

Durante toda la duración de esta tesis, lo antes mencionado, ha logrado ganarse mi lealtad y admiración y he sentido una deuda con él por todo lo que he recibido.



ÍNDICE GENERAL

ÍNDICE GENERAL.....	i
ÍNDICE DE TABLAS	iv
ÍNDICE DE FIGURAS	vi
RESUMEN	viii
ABSTRACT	ix
INTRODUCCIÓN.....	x
CAPÍTULO I.....	12
ASPECTOS GENERALES.....	12
1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA.....	12
1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	13
1.2.1. Problema principal	13
1.2.2. Problemas específicos	14
1.3. JUSTIFICACIÓN.....	14
1.4. OBJETIVOS.....	15
1.4.1. Objetivo general.....	15
1.4.2. Objetivos específicos	15
1.5. HIPÓTESIS.....	15
1.5.1. Hipótesis general	15
1.5.2. Hipótesis específicas	16
1.6. VARIABLES.....	16
1.7. OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES.....	17
CAPÍTULO II	18
FUNDAMENTOS TEÓRICOS.....	18
2.1.1. Nacionales	21



2.1.2.	Normas contables	22
2.1.2.1.	Arrendamiento	25
2.1.2.2.	Identificación del contrato	29
2.1.2.3.	Reconocimiento inicial	31
2.1.2.4.	Reconocimiento posterior	32
2.1.3.	Estados financieros	33
2.1.3.1.	Estados de flujo de efectivo	35
2.1.3.2.	Estados de resultados	36
2.1.3.3.	Estados de situación financiera	37
2.2.	MARCO CONCEPTUAL	39
	CAPÍTULO III	41
	METODOLOGÍA	41
3.1.	MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN	41
3.2.	ÁMBITO DE INVESTIGACIÓN	42
3.3.	POBLACIÓN Y MUESTRA	42
3.4.	TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOGIDA DE INFORMACIÓN TÉCNICA	43
3.5.	RECOGIDA DE DATOS	43
	CAPÍTULO IV	44
	ANÁLISIS DE RESULTADOS Y DISCUSIÓN	44
4.1.	PRESENTACIÓN	44
4.1.1.	Descripción de la empresa	44
4.1.3.	Visión	45
4.1.4.	Misión	45
4.1.4.	Valores	45



4.2. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS.....	46
4.2.1. Resultados del cuestionario Arrendamiento	46
4.2.2. Resultados de situación financiera	77
4.3. PRUEBA DE HIPÓTESIS.....	89
4.4. DISCUSIÓN DE RESULTADOS	91
CONCLUSIONES.....	93
RECOMENDACIONES	97
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	99
APÉNDICES.....	105



ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Operacionalización de las variables.....	17
Tabla 2 Identificación de los contratos.....	46
Tabla 3 Dificultades en la identificación de los contratos	47
Tabla 4 Identificar el importe total	48
Tabla 5 Cancelación de contraprestación	49
Tabla 6 Fijar fecha de duración del contrato.....	50
Tabla 7 Reconocimiento inicial.....	51
Tabla 8 Reconoce un activo por derecho de uso.....	52
Tabla 9 Debe dar reconocimiento al activo	53
Tabla 10 Reconocimiento del pasivo por arrendamiento.....	54
Tabla 11 Se reconoce un pasivo por financiamiento	55
Tabla 12 Reconocimiento posterior de los arrendamientos.....	56
Tabla 13 Reconocer modelo de costo.....	57
Tabla 14 El arrendatario mide el activo aplicando el modelo de costo.....	58
Tabla 15 El arrendatario aplicando el modelo de costo	59
Tabla 16 Evaluación del modelo de costo.....	60
Tabla 17 Impacto de la norma de arrendamiento en el flujo de efectivo	61
Tabla 18 Actividad de operación en el estado de flujo de efectivo	62
Tabla 19 Las actividades de financiamiento se reflejan en el estado de flujo de efectivo.....	64
Tabla 20 Reflejo del estado de flujo de efectivo	65
Tabla 21 Evaluación de la realidad económica.....	66
Tabla 22 Impacto de la norma de arrendamiento en el estado de resultados..	67
Tabla 23 Gastos financieros en el estado de resultados	68



Tabla 24	Impacto de los estados de resultado en los gastos de depreciación	69
Tabla 25	Repercusión sobre el estado de resultado.....	70
Tabla 26	Gastos financieros y depreciación en el Estado de resultados	71
Tabla 27	Tratamiento contable.....	72
Tabla 28	Repercusión en los estados de situación financiera.....	73
Tabla 29	Situación financiera en los informes contables	74
Tabla 30	Impacto de la norma de arrendamiento en los estados de situación financiera	75
Tabla 31	Influencia de la norma de arrendamiento en el activo no corriente ...	76
Tabla 32	Estado de Situación Financiera periodos 2022 y 2021.....	77
Tabla 33	Estados de resultados integrales periodos 2022 y 2021	78
Tabla 34	Estado de Flujo de Efectivo periodos 2022 y 2021.....	79
Tabla 35	Indicadores de liquidez.....	80
Tabla 36	Indicadores de Rentabilidad.....	82
Tabla 37	Medición del pasivo por arrendamiento	85
Tabla 38	Medición del pasivo por derecho de uso.....	86
Tabla 39	Relación entre la identificación del contrato con el estado financiero	89
Tabla 40	Relación entre el reconocimiento inicial y los estados financieros	89
Tabla 41	Relación entre reconocimiento posterior y el estado financiero	90
Tabla 42	Relación entre el arrendamiento y el estado financiero.....	90



ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Cronología de la NIIF 16.....	28
Figura 2 Identificación del contrato	31
Figura 3 Identificación de los contratos	46
Figura 4 Dificultades en la identificación de los contratos	47
Figura 5 Identificar el importe total.....	49
Figura 6 Cancelación de contraprestación	50
Figura 7 Fijar fecha de duración del contrato	51
Figura 8 Reconocimiento inicial	52
Figura 9 Reconoce un activo por derecho de uso	53
Figura 10 Debe dar reconocimiento al activo	54
Figura 11 Reconocimiento del pasivo por arrendamiento	55
Figura 12 Se reconoce un pasivo por financiamiento.....	56
Figura 13 Reconocimiento posterior de los arrendamientos	57
Figura 14 Reconocer modelo de costo	58
Figura 15 El arrendatario mide aplicando el modelo de costo	59
Figura 16 El arrendatario aplicando el modelo de costo	60
Figura 17 Evaluación del modelo de costo	61
Figura 18 Impacto de la norma de arrendamiento en el flujo de efectivo	62
Figura 19 Actividad de operación en el estado de flujo de efectivo	63
Figura 20 Las actividades de financiamiento se reflejan en el estado de flujo de efectivo.....	64
Figura 21 Reflejo del estado de flujo de efectivo	65
Figura 22 Evaluación de la realidad económica	66
Figura 23 Impacto de la norma de arrendamiento en el estado de resultados	67



Figura 24 Gastos financieros en el estado de resultados	68
Figura 25 Impacto de los estados de resultado en los gastos de depreciación	69
Figura 26 Repercusión sobre el estado de resultado	70
Figura 27 Gastos financieros y depreciación en el Estado de resultados.....	71
Figura 28 Tratamiento contable	72
Figura 29 Repercusión en los estados de situación financiera	73
Figura 30 Situación financiera en los informes contables	74
Figura 31 Impacto de la norma de arrendamiento en los estados de situación financiera	75
Figura 32 Influencia de la norma de arrendamiento en el activo no corriente .	76



RESUMEN

El objetivo del presente estudio fue describir, cómo el arrendamiento afecta los estados financieros de una empresa inmobiliaria en Arequipa 2022. Para lograr este objetivo, se utilizó una metodología no experimental de corte transversal, descriptivo, correlacional, básica y deductiva. El cuestionario y el análisis documental fueron los medios utilizados. Como resultado, se encontró un valor de significancia de 0,896, lo que indica una correlación positiva alta entre la identificación del contrato y los estados financieros, un valor de significancia de correlación de Pearson de 0.314, lo que indica una correlación positiva baja entre el reconocimiento inicial y los estados financieros, y un valor de significancia de correlación de Pearson de 0.341, lo que indica una correlación positiva alta, entre la identificación del contrato y los estados financieros. El resultado final fue un valor de significancia de correlación de Pearson de 0.208, lo que indica una correlación positiva baja entre el arrendamiento y el estado financiero. positiva baja entre el arrendamiento y el estado financiero. Concluyendo que señalan una percepción mayoritariamente negativa sobre la gestión del reconocimiento de los activos y pasivos relacionados al arrendamiento, desacuerdo en el reconocimiento del pasivo por arrendamiento y la correlación positiva baja, confirma la relación entre el arrendamiento y el estado financiero en el sector inmobiliario de Arequipa.

Palabras claves: arrendamiento, estado financiero, reconocimiento inicial, reconocimiento posterior.



ABSTRACT

The objective of this study was to describe how leasing affects the financial statements of a real estate company in Arequipa 2022. To achieve this objective, a non-experimental cross-sectional, descriptive, correlational, basic and deductive methodology was used. The questionnaire and documentary analysis were the means used. As a result, a significance value of 0.896 was found, indicating a high positive correlation between contract identification and financial statements, a Pearson correlation significance value of 0.314, indicating a low positive correlation between recognition initial and the financial statements, and a Pearson correlation significance value of 0.341, indicating a high positive correlation, between the contract identification and the financial statements. The final result was a Pearson correlation significance value of 0.208, indicating a low positive correlation between leasing and financial status. positive decline between the lease and the financial statement. Concluding that they indicate a mostly negative perception about the management of the recognition of assets and liabilities related to the lease, disagreement in the recognition of the lease liability and the low positive correlation, confirming the relationship between the lease and the financial state in the real estate sector of Arequipa.

Keywords: lease, financial statement, initial recognition, subsequent recognition.



INTRODUCCIÓN

La norma internacional 16 presentó una serie de modificaciones en lo que respecta al revisar los contratos de arrendamiento con el fin de que se unifiquen los métodos de registros y control de las operaciones que se deben realizar, con la intencionalidad de la comparabilidad y transparencia de los datos mejoren, en especial para los arrendatarios.

Las modificaciones presentadas están vinculadas con los balances que deben presentar en las empresas, en lo que respecta a los indicadores económicos y financieros, ya que cambió la manera en que contabilizan los arrendamientos operativos y estos sean incorporados en los balances y sean reflejados con claridad y transparencia en los estados financieros.

La incorporación inadecuada de arrendamiento puede causar problemas en la empresa inmobiliaria, es por ello, que la investigación titulada: "RELACIÓN ENTRE ARRENDAMIENTO Y LOS ESTADOS FINANCIEROS EN UNA EMPRESA INMOBILIARIA, AREQUIPA, 2022", para determinar la diferencia entre el arrendamiento y los estados financieros, Arequipa, 2022.

La investigación se basa en el Manual de elaboración de trabajos de investigación de la universidad para obtener grados y títulos profesionales, que tiene en cuenta los siguientes elementos:

Capítulo I aspectos generales: se da a conocer la problemática de la investigación, seguida por la formulación del mismo, se justifica las importancia y relevancia de la investigación que se está presentando y se proponen los objetivos de investigación, seguido de las hipótesis de investigación y la operacionalización de las variables.



Capítulo II Fundamentos teóricos: comprende el sustento de la teoría de la investigación integrado por el marco teórico y las definiciones de las palabras de mayor relevancia para la investigación.

Capítulo III Metodología: se da a conocer la metodología que permitirá la medición de las variables al través de un tipo, diseño y método específico, los cuales guiarán el desarrollo del estudio para alcanzar los objetivos planteados; se presenta el ámbito de investigación, la población y la muestra, técnicas e instrumentos de recogida de información y la recogida de datos.

Capítulo IV Análisis de Resultados y discusión: se exponen los fenómenos de la investigación, se desarrolla la prueba de hipótesis y se realiza la discusión de los resultados.

Se exponen las conclusiones fundamentadas en los objetivos planteados seguido por las recomendaciones.

Referencias bibliográficas: se pone evidencia los autores que forman parte del sustento de la investigación.

Apéndice: comprende la matriz de consistencia, los instrumentos considerados para el desarrollo, entre otros que de sustento a la investigación.



CAPÍTULO I

ASPECTOS GENERALES

1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

Hasta el mes de enero del 2019, los contratos de arrendamiento consideraban de manera diferenciada los contratos de arrendamiento financiero y los operativos, dicha distinción cambio cuando entró en vigencia la Norma Internacional de Información Financiera 16, la cual establece el reconocimiento del activo del bien arrendado, así como también los pasivos producto de los financiamientos para los arrendamientos que el activo tiene un valor menor o el periodo de arrendamiento es de hasta 12 meses, llegándose a contabilizar como un gasto (Mazars, s.f.).

Al ser una normativa relativamente nueva ha generado en las empresas ciertas complicaciones en su implementación. Haciendo necesario que confeccionen los contratos en base a los nuevos requerimientos, lo que implica un esfuerzo mayor sobre todo en aquellos casos en los que sea elevado el monto de arrendamiento. Otra problemática es la dificultad para poder determinar correctamente el "Derecho de uso" (DAU) de la propiedad arrendada y la "Deuda por



arrendamiento" (DA) (KPMG, 2019).

De acuerdo con Ruiz (2021), para las empresas la implementación de la normativa de arrendamiento representa una serie de desafíos, los cuales afectan diversos aspectos internos siendo uno de ellos los estados financieros. Asimismo, KPMG (2019) precisa que las empresas deben realizar una revisión de los procedimientos, procesos y de los sistemas para poder dar un adecuado cumplimiento a los requerimientos de la NIIF 16; con el propósito de poder establecer el universo del contrato de arrendamiento, este proceso a las empresas o entidades les implica un gran esfuerzo, sobre todo en aquellos casos en los que el contrato tiene un volumen elevado, otro dificultad que se les presenta es reconocer los contratos que tienen excepciones por ser por un tiempo menos a 12 meses sin opción a compra y que el valor unitario es escaso para los arrendatarios.

En el Perú, existe una gran cantidad de empresas que tienen en alquiler un espacio para oficina u otro activo (vehículos), que estarán siendo afectadas por la implementación de la norma, como consecuencia de las modificatorias que deben realizar a nivel contable en cuanto a los ratios de utilidad operacional, apalancamiento y cobertura de intereses (Panez, 2019); cambios que van directamente relacionados con la presentación de los estados financieros.

1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

1.2.1. Problema principal

¿De qué manera se relacionan el arrendamiento con los estados



financieros en una empresa inmobiliaria, Arequipa, 2022?

1.2.2. Problemas específicos

¿Cómo se relacionan la identificación del contrato con el estado financiero en una empresa Inmobiliaria, Arequipa, 2022?

¿Cuál es la relación entre el reconocimiento inicial y el estado financiero en una empresa Inmobiliaria, Arequipa, 2022?

¿De qué forma se relacionan el reconocimiento posterior y el estado financiero en una empresa Inmobiliaria, Arequipa, 2022?

1.3. JUSTIFICACIÓN

Al investigar la vinculación existente entre el arrendamiento y los estados financieros, se logrará generar nuevos conocimientos en la industria de la contabilidad y las finanzas. Ya que permitirá identificar y analizar las implicaciones de los contratos de arrendamiento en la presentación de los estados financieros de las personas que utilizan la información financiera.

El estudio es de gran importancia práctica para las empresas, los inversores y los analistas financieros en lo que respecta a la justificación práctica. En los últimos, la introducción de la norma NIIF 16 ha cambiado significativamente las normas contables relacionadas con los arrendamientos, lo que ha tenido un impacto significativo en la presentación de los estados financieros. Por lo tanto, el presente trabajo de investigación, ayudará a comprender mejor los efectos de estos cambios y brindará orientación sobre, cómo interpretar adecuadamente los estados financieros en relación con los arrendamientos.



Asimismo, le brindará información a la empresa objeto de estudio información relevante que podrá considerar para tomar mejores decisiones. También permitirá que la empresa tenga suficiente conocimiento para cumplir con los estándares contables y de presentación de informes vigentes. Logrando analizar cómo los arrendamientos deben ser reconocidos, medidos y divulgados de acuerdo con las normas contables aplicables, lo que será de utilidad para evitar posibles sanciones o conflictos con los auditores.

1.4. OBJETIVOS

1.4.1. Objetivo general

Determinar de qué manera se relacionan el arrendamiento con los estados financieros en una empresa Inmobiliaria, Arequipa, 2022

1.4.2. Objetivos específicos

Establecer como se relacionan la identificación del contrato con el estado financiero en una empresa Inmobiliaria, Arequipa, 2022

Identificar la relación entre el reconocimiento inicial y el estado financiero en una empresa Inmobiliaria, Arequipa, 2022

Analizar de qué forma se relacionan el reconocimiento posterior y el estado financiero en una empresa Inmobiliaria, Arequipa, 2022

1.5. HIPÓTESIS

1.5.1. Hipótesis general

Existe una relación significativa entre el arrendamiento y los estados financieros en una empresa Inmobiliaria, Arequipa, 2022.



1.5.2. Hipótesis específicas

La relacionan entre la identificación del contrato y el estado financiero es significativa en una empresa Inmobiliaria, Arequipa, 2022

La relación entre el reconocimiento inicial y el estado financiero es significativa en una empresa Inmobiliaria, Arequipa, 2022

La relación entre el reconocimiento posterior y el estado financiero es significativa en una empresa Inmobiliaria, Arequipa, 2022

1.6. VARIABLES

Variable independiente

Arrendamiento Dimensiones

- Identificación del contrato
- Reconocimiento inicial
- Reconocimiento posterior Variable dependiente

Estados financieros

Dimensiones

- Estados de flujo de efectivo
- Estados de resultados
- Estados de situación financiera



1.7. OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES

Tabla 1

Operacionalización de las variables

Variab les	Dimensión	Indicadores	Ítems	Valoración	Técnicas e instrumentos
Arrendamiento	Identificación del contrato	Contraprestación Duración	1, 2, 3, 4, 5	Nominal	Cuestionario
	Reconocimiento inicial	Derecho de uso Pasivo de arrendamiento	6, 7, 8, 9, 10	Nominal	Cuestionario
	Reconocimiento posterior	Modelo costo Costo amortización	11, 12, 13, 14, 15	Nominal	Cuestionario
Estados financieros	Estado del flujo de efectivo	Operación Financiamiento	1, 2, 3, 4, 5	Nominal	Cuestionario
	Estados de resultados	Gasto financiero Gasto depreciación	6, 7, 8, 9, 10	Nominal	Cuestionario
	Estado de situación financiera	Activo Pasivo	11, 12, 13, 14, 15	Nominal	Cuestionario



CAPÍTULO II

FUNDAMENTOS TEÓRICOS

Cevallos (2022), investigó sobre la “Aplicación e impacto financiero y tributario de la NIIF 16–Arrendamientos en las empresas Inmobiliarias - Constructoras del Sector Norte, Quito -Ecuador”; cuyo objetivo era determinar los efectos del manejo tributario y financiero en las empresas objeto de estudio. Se utilizaron métodos exploratorios, descriptivos, mixtos y deductivos. Se encontró que el uso de la NIIF 16 mejora los estados financieros al hacerlos más comparables y transparentes, lo que aumenta el tamaño de la empresa y el valor de los activos al revelarse los arrendamientos, lo que aporta beneficios al instante de solicitar un préstamo. Por otro lado, hubo en los ratios financieros impactos financieros no adecuados producto del incremento y reconocimiento de los pasivos y activos de derecho de uso en el balance general lo que terminó afectando el capital de trabajo. Finalmente, precisa que los gastos de depreciación e intereses al implementarse la NIIF 16 son superiores al valor del comprobante de arrendamiento emitido, llegando a reconocerse como no deducibles, incrementa el importe del tributo a pagar siendo este a registrarse como



un activo por tributo diferido.

Lambretón (2020), realizó un trabajo de investigación sobre "Efectos del reconocimiento de los arrendamientos operativos en los estados financieros y en métricas críticas en el mercado integrado Latinoamericano"; cuyo propósito era determinar por simulación el impacto del cambio de la normativa sobre los estados financieros en las empresas; la metodología fue probabilística, aplicada, no experimental, transeccional, correlacional, hipotética deductiva; obteniendo como resultado la hipótesis nula es rechazada al comprobarse que el cambio a nivel estadístico es significativo y el impacto es superior en las naciones que se encuentran en camino de desarrollo; concluyendo que el impacto en los estados financieros por el cambio de la norma varía dependiente del país en que se encuentren las empresas objetos de estudio; de igual manera se determinó que los sectores que presentan mayor índice de afectación son las de transporte aéreo. Finalmente, se descubrió que las divulgaciones proporcionadas por la norma anterior no son adecuadas ni precisas para efectuar los ajustes de la misma manera que las agencias calificadoras lo hacen.

Cañas (2020), realizó una investigación sobre "NIIF16 arrendamientos, impacto en los estados financieros y su efecto en los ratios para compañías del sector Retail, regulados por la CMF"; con el propósito de evaluar el efecto del NIIF 16 sobre los índices de los estados financieros; la metodología fue análisis documental; concluyendo que El índice de liquidez se ve reducido debido a que los activos corrientes son



constantes, los pasivos corrientes se incrementan al registrar las obligaciones por arrendamiento, lo que genera que también se incremente la deuda financiera afectado el índice de apalancamiento/ endeudamiento, el ROA disminuye y se incrementan los activos lo que implica que la utilidad neta disminuya producto de la depreciación; también es afectado el ROE pero su efecto será en base al portafolio de arriendo; reflejándose como depreciación el derecho de uso lo que beneficia el EBITDA y el EBIT, ya que la norma excluye los estados de resultados.

Vila (2021), realizó un estudio sobre "arrendamientos: el impacto de la NIIF 16 en los estados financieros y en la toma de decisiones"; con el propósito de estudiar la normativa de arrendamientos que recién se estableció y su incidencia en los estados financieros; la metodología fue de enfoque mixto, descriptiva, no experimental, longitudinal; obteniendo como resultado que la nueva normativa no presenta diferencia si el arrendamiento es operativo o financiero lo que implica un cambio en la presentación del balance, por otro lado, la exposición en los estados de situación financiera evidencia los nuevos rubros que aparecen; concluyendo que la normativa tuvo un impacto significativo en los estados financieros del arrendatario, ya que modificó la forma en que se contabilizan los arrendamientos operativos. Con la introducción de la NIIF 16, se agregaron nuevos elementos al balance relacionados con los arrendamientos, lo que provocó cambios en los indicadores económicos y financieros. A su vez, esto proporciona información más precisa y clara en los estados financieros.

2.1.1. Nacionales

Escobar (2020), investigó sobre “El impacto de la NIIF 16 en los estados financieros. Una revisión sistemática en los últimos 10 años”, cuyo objetivo era establecer la incidencia de la normativa en los registros financieros durante una década; la metodología fue de revisión sistemática, cualitativa, con una muestra total de 34 artículos de investigación; concluyendo que la debida utilización de la NIIF 16 permitirá que los datos que integran los estados financieros tengan mayor fiabilidad y razonables, de igual manera precisa, que para el inicio del contrato se debe incorporar el balance general, de esta manera reconocerlo como un recurso para “derecho de uso”, la inexistencia de la norma implicaría que en el Balance no se registre el gasto del alquiler futuro a realizar, por lo que los bancos no podrán visualizar correctamente los estados financieros ni evidenciar la integridad de la deuda. La correcta aplicación de la norma permite que se reconozca por gasto financiero y depreciación. Finalmente, establece que el cumplimiento adecuado de la norma tendrá un efecto positivo en los estados financieros.

Cornejo (2022), realizó una investigación sobre “La NIIF 16 arrendamiento y su relación en la presentación de los Estados Financieros de la empresa Monclaud SRL, Lima, 2021”; cuyo propósito fue determinar la vinculación entre las variables de investigación; la metodología fue cuantitativa, descriptiva, básica, correlacional, no experimental- transversal; concluyendo que hay una influencia relevante de la NIIF 16 sobre los estados financieros de acuerdo con el resultado de correlación de Pearson de 0.574; de igual manera, se determinó que

el reconocimiento inicial, posterior y la identificación de los contratos influyen significativamente en los estados financieros.

De la Cruz (2022), realizó una investigación sobre la "NIIF 16 y estados financieros en colaboradores de una empresa comercial en el Distrito de Surquillo, 2022"; cuyo propósito era establecer la vinculación entre la NIIF 16 y estados financieros; la metodología fue cuantitativa, correlacional, no experimental- transversal; concluyendo que la NIIF 16 y los estados financieros tienen una relación de acuerdo con el resultado de correlación de Pearson el cual fue de 0.838, asimismo, se determinó que existe una vinculación entre el contrato de alquiler y el tratamiento contable con las cuentas anuales obteniendo un resulta de 0.732 y 0.808 respectivamente.

2.1.2. Normas contables

El Comité de Normas Internacionales de Contabilidad conocido en siglas en inglés como IASC, se fundó en Londres en 1973. En este comité se reunieron profesionales contables de diversos países como Japón, Irlanda, Holanda, Francia, Estados Unidos, Australia y Alemania, entre otros, con el propósito de comparar las regulaciones contables existentes y trabajar en la reducción de las discrepancias. Este marcó el primer esfuerzo por establecer las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) (Zeff, 2012).

El Financial Accounting Standards Board (FASB) de los Estados Unidos, en colaboración con el IASC, que posteriormente se reorganizó como el International Accounting Standards Board (IASB), participaron activamente en el desarrollo de las normas internacionales de



contabilidad financiera. El 29 de octubre de 2002, estas dos entidades emitieron el "Acuerdo de Norwalk", mediante el cual se comprometen a trabajar arduamente para establecer normativas comunes y suprimir las discrepancias existentes (Kirsch, 2012).

La evolución de las normas contables es descrita por Palacios (2013) de la siguiente manera:

1. Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC): Esta entidad emitió las 41 Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) que fueron ampliamente utilizadas en todo el mundo antes de su reestructuración.
2. Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB): El IASC se reestructuró con la finalidad de dar espacio a la IASB. Durante esta transición, algunas NIC se mantuvieron sin cambios, mientras que otras se modificaron o reformularon para crear estándares contables más robustos y coherentes.
3. Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF): En el año 2001, nacieron las NIIF, las cuales reemplazaron progresivamente a las NIC. Las NIIF proporcionan un marco global y coherente para la preparación de estados financieros, aumentando la transparencia y la comparabilidad de los datos financieros de las empresas a nivel internacional.

Los beneficios clave de la aplicación de las NIIF, se centraron en la uniformidad y el lenguaje financiero común, que permiten a las empresas, inversores y otros usuarios de información financiera comprender y comparar los estados financieros de diferentes empresas



de manera más efectiva (Palacios, 2013).

Vergara-De La Ossa et al. (2015), indican que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS, por sus siglas en inglés), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), se crearon como estándares destinados a facilitar la comparación de información en los estados financieros. Estas normas proporcionan uniformidad para la contabilidad y presentar la información financiera de la organización.

El autor citado continúa diciendo, que, el conjunto de las normas internacionales, se divide en dos etapas: las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y las Interpretaciones de las NIC (SIC) anteriores al año 2001, y las NIIF y las Interpretaciones de las NIIF (CINIIF) posteriores a ese año. En el año 2005, 92 naciones adoptaron estas pautas, lo que significa que todas las compañías cotizadas en la bolsa deben preparar sus estados financieros de acuerdo con ellas.

Según Díaz y Vázquez (2013), las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) describen un documento técnico que establece una base para que se aplique en todo el mundo. Estas normas no se limitan únicamente a corporaciones de gran magnitud que coticen en bolsa de valores, ya que incluye a todas las compañías a nivel global. Su propósito es que las empresas elaboren su información financiera utilizando criterios contables uniformes que cumplan con los requisitos de confiabilidad, claridad, uniformidad y comprensibilidad.

Muchas personas creen que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) son un lenguaje universal en contabilidad

y finanzas. Proporcionan un marco global para la preparación de estados financieros.

Por ende, desempeñan un papel esencial en la globalización de la información financiera, promoviendo la transparencia y la confiabilidad en los informes contables, lo que beneficia tanto a las empresas como a los inversores en un entorno económico globalizado (Borja et al., 2018).

Algunos puntos clave a destacar sobre las NIIF son:

1. Sistema Unificado.
2. Calidad de los Estados Financieros.
3. Comparabilidad.
4. Toma de Decisiones y Negocios Internacionales (Borja et al., 2018).

2.1.2.1. Arrendamiento

Según Martínez (2017) citado en Cornejo (2022), el arrendamiento es un acuerdo en el que una parte, denominada "arrendador", se obliga a transferir el derecho de un bien para su uso a otra parte, denominada "arrendatario" que, de igual manera, adquiere el compromiso de entregar una suma de dinero en cuotas, parcial o periódicamente, en concordancia con los acuerdos convenidos entre las partes.

Cuando las empresas arrendadoras comienzan un contrato de arrendamiento, es básico necesario que evalúen la capacidad de la parte arrendataria con el objetivo de supervisar el activo subyacente del contrato. De esta manera, podrán determinar si están realmente frente a un contrato de arrendamiento o si se trata de otro tipo de contrato, como uno de servicios (Cornejo, 2022).

La Norma Internacional de Información Financiera determina el



arrendamiento como “Un contrato, o parte de un contrato, que transmite el derecho a usar un activo (el activo subyacente) por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación” (p. 26).

El Código Civil en su artículo 1666, insta que “Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida”. Siguiendo en el artículo 1667 relacionado con la autoridad de arrendar bienes establece que “puede dar en arrendamiento el que tenga esta facultad respecto de los bienes que administra”.

Por otro lado, el Decreto legislativo No 299 emitido en el mes de julio de 1984 establece en el capítulo I del arrendamiento financiero en su artículo 1 que “Considérese Arrendamiento Financiero, el Contrato Mercantil que tiene por objeto la locación de bienes muebles o inmuebles por una empresa locadora para el uso por la arrendataria, mediante pago de cuotas periódicas y con opción a favor de la arrendataria de comprar dichos bienes por un valor pactado”.

Las mencionadas normas precisan lo referente a informar, presentación, medición y reconocimiento que se deben a revelar del arrendamiento, con la intencionalidad de garantizar que las partes (arrendadores y arrendatarios) brinden información importante y así presentar las transacciones fielmente.

La NIC 17, que comenzó a aplicarse en el año 2005 para actividades financieras que se iniciaron el 01 de enero del mismo año, tiene como propósito establecer directrices contables tanto para aquellos que arriendan bienes como para aquellos que los arrendan. Esto



significa que los estados financieros deben mostrar los datos relacionados con los contratos de arrendamiento. La categorización de un acuerdo como financiero u operativo se fundamenta en la transmisión de beneficios y riesgos vinculados al bien., y esta clasificación se determina al iniciar el contrato, pudiendo ser modificada si cambian las circunstancias y se considera un nuevo contrato. La normativa diferencia entre la contabilidad aplicada por el arrendador y la aplicada por el arrendatario (Vadillo, 2019).

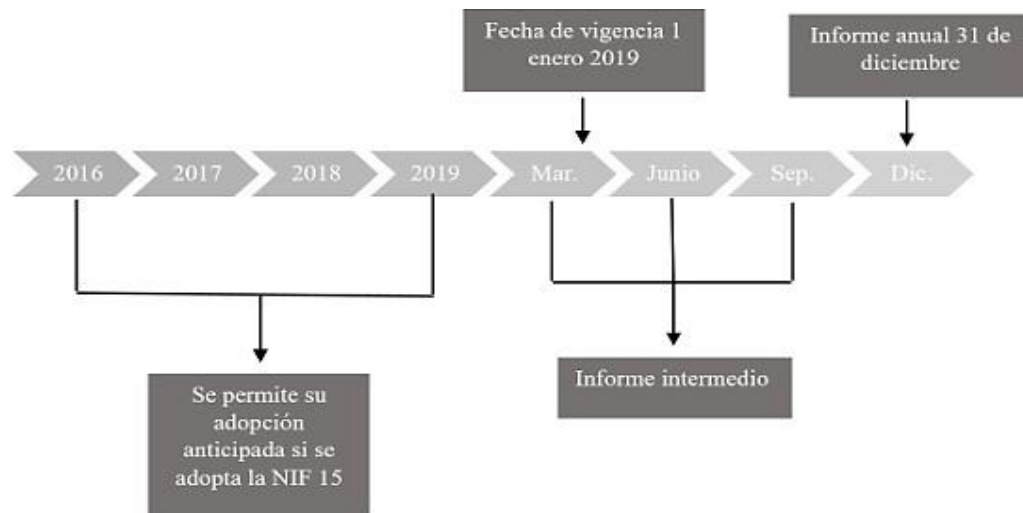
El objetivo principal de la NIC 17, es establecer reglas contables que faciliten una correcta contabilidad y presentación de datos precisos, en relación con los arrendamientos. Esta normativa establece una diferenciación en la contabilidad de los arrendamientos, distinguiendo los arrendamientos financieros de los operativos. La categorización se fundamenta en la valoración del nivel de ganancia y riesgo vinculado a la propiedad del bien inmueble, y la manera en que estos factores impactan, tanto al arrendatario como al arrendador. Los riesgos abarcan elementos como la probabilidad de que se pierda la obsolescencia tecnológica y la capacidad ociosa, mientras que los beneficios pueden surgir de la expectativa de operaciones lucrativas durante la vida útil del activo o de un incremento en su valor remanente. La determinación de si un arrendamiento es operativo o financiero se fundamenta en la naturaleza de la transacción subyacente y la esencia económica (Enríquez, 2019).

La norma NIIF 16 entró en vigor en enero de 2016, como resultado de un proceso largo y complejo. Como nueva norma, tiene el propósito

de aumentar la transparencia en lo que respecta a los activos y pasivos de las empresas, así como promover la comparabilidad de la información financiera entre diferentes entidades (Deloitte, 2016).

Figura 1

Cronología de la NIIF 16



Nota. Se evidencia la cronología de la NIIF 16. Tomado de KPMG IFRG Limited (2016).

La NIIF 16 se implementa a partir del 1 de enero de 2019 para los ejercicios anuales que comienzan en esa fecha. Esta norma introduce un enfoque uniforme en la contabilización de todos los acuerdos de alquiler. La principal discrepancia con su antecesora, la NIC 17, reside en cómo el arrendatario realiza su contabilidad, mientras que la contabilidad del arrendador no sufre modificaciones relevantes. Según (Guijarro & Córtes, 2019), esta regulación presenta una tendencia importante que podría aumentar la subjetividad en la presentación de los estados financieros.

Según Mancini (2017), el arrendamiento es definido por la nueva

norma como un acuerdo, o una parte de un acuerdo, en el cual el arrendatario recibe el derecho de utilizar un activo específico durante un período de tiempo predeterminado a cambio de una compensación económica. Al inicio del contrato, la compañía debe establecer si este representa un alquiler. Un arrendamiento se produce cuando el arrendatario tiene dominio sobre el bien identificado durante el periodo estipulado en el contrato, obteniendo así los beneficios financieros que se derivan de su utilización.

2.1.2.2. Identificación del contrato

De acuerdo con el artículo 4 del D.L. 299 "los bienes materia de arrendamiento financiero, deberán ser plenamente identificados"

La Norma Internacionales de Información Financiera 16 (NIIF 16) Arrendamientos, al iniciar un acuerdo, se realiza una evaluación por parte de una entidad para determinar si la escritura es o incluye un alquiler. Un contrato se considera o incluye un alquiler si transfiere el derecho comprende el control del uso del activo específico durante un periodo determinado a cambio de una compensación (NIIF 16, 2019).

Adicionalmente, en el artículo de KPMG publicado en 2019, la normativa también propone la contabilización de un activo tangible denominado "Derecho al uso" al comienzo del contrato, a menos que existan situaciones excepcionales, y la creación de una "Deuda por arrendamiento" que represente el valor actual de la cancelación en el instante que se comprometió a llevarlo a cabo.

Es importante resaltar que, en la Norma Internacional de Contabilidad oficializadas (NIIC) 17, se detallan dos formas de

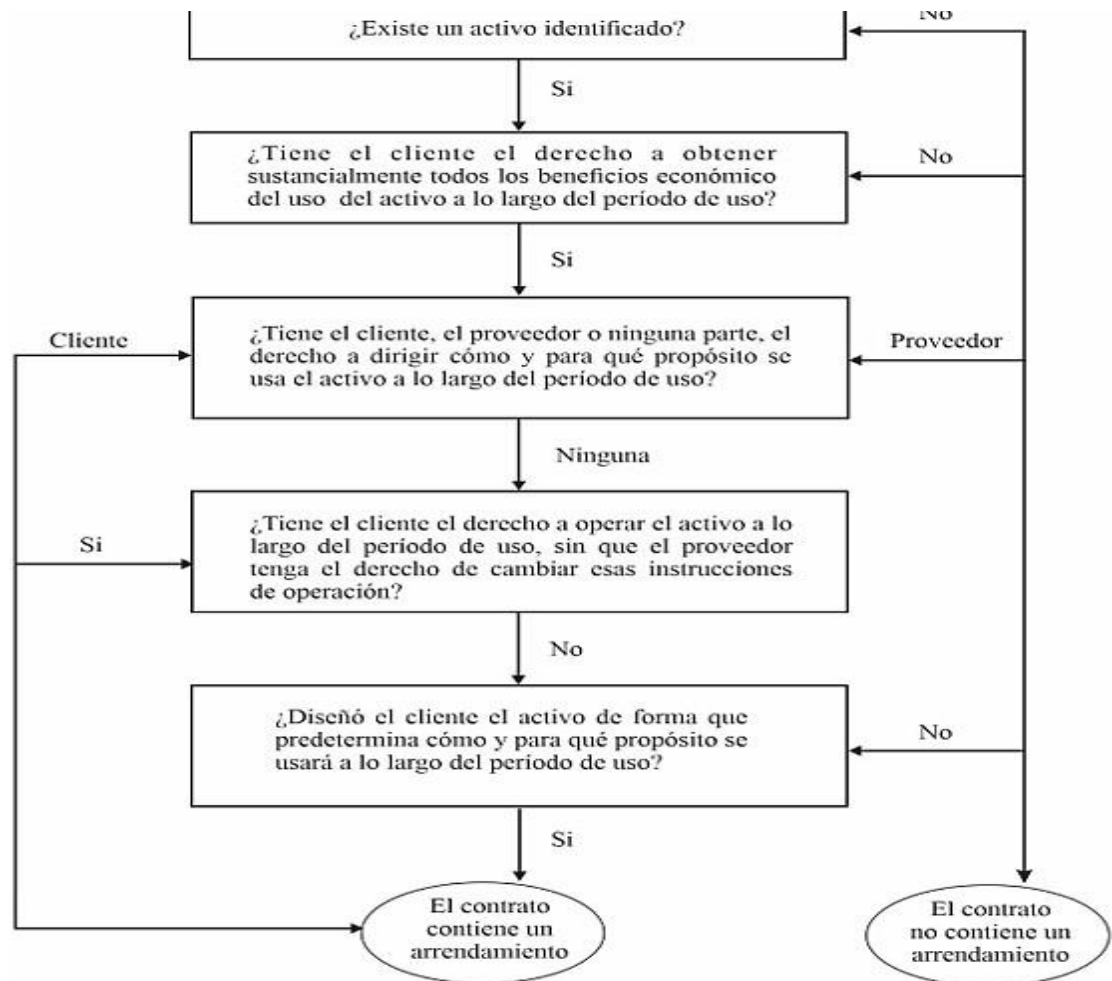
contabilizar un contrato de alquiler según sus características, que son: alquiler financiero y alquiler operativo. En la Norma Internacional Contratante 17 (2001), para establecer el tipo de alquiler, la empresa debía evaluar si se realizaba o no la transferencia de todos los beneficios y riesgos vinculados al bien subyacente. Sin embargo, en la NIIF 16, se suprime el concepto de leasing operativo y se adopta un nuevo método para valorar un contrato. En esta nueva perspectiva, es necesario establecer si verdaderamente existe un contrato de alquiler basándose en la identificación del activo implicado.

La NIIF 16 (2019) sustituye el enfoque basado en los beneficios y riesgos por el modelo del "derecho de uso". Actualmente, la identificación de la presencia de un alquiler, se fundamenta esencialmente en quién tiene el derecho de uso. Además, es importante destacar que esta regulación subraya la diferencia entre el alquiler de un activo identificable y un pacto de prestación de servicios, valorando el nivel de dominio que el cliente tiene sobre el activo que está alquilando.

- **Contraprestación:** La contraprestación se refiere al pago que un ciudadano o empresa se obliga a efectuar a la otra parte involucrada en una transacción. Este pago se realiza como compensación por la entrega de dinero, bienes o servicios (Westreicher, 2019).
- **Duración:** Una de las características distintivas del arrendamiento es su carácter temporal. El legislador busca evitar que la propiedad permanezca desocupada durante largos períodos de tiempo sin el derecho de uso, el cual es uno de los atributos inherentes a la propiedad (Bigio, 1994).

Figura 2

Identificación del contrato



Nota. Se evidencia los elementos que le ayuda a las empresas a identificar los contratos. Tomado de FACPCE (2016).

2.1.2.3. Reconocimiento inicial

Cuando se comience el alquiler de un bien o un derecho de uso del pasivo y activo, el arrendatario tiene la obligación de reconocerlo desde la fecha de comienzo. En las situaciones de arrendamiento, el inicio del contrato se define como la fecha en la que el arrendador dispone del activo subyacente para su uso por parte del arrendatario (Deloitte, 2016).

- **Derecho de uso (Activo):** Hace referencia al uso de un bien ajeno para satisfacer las necesidades propias y familiares, sin que se efectúe un cambio en el mismo. Es caracterizado o formar parte de un derecho real que es ejercido sobre un bien ajeno, que no puede ser transferible, por un tiempo determinado y en el que el propietario se encuentra limitado en lo que respecta al dominio. El usuario puede hacer uso del bien, de acuerdo a los establecido en el contrato realizado entre las partes (Torres, 2021).
- **Pasivo de arrendamiento:** Se refiere a los abonos que deben realizarse por el arrendamiento. Según las reglas contables, los inquilinos deben identificar los pasivos en su estado financiero. El valor del pasivo que el arrendamiento reconoce bajo el nuevo modelo y que el arrendatario reconoce, constituye el compromiso que tiene cumplir con los pagos correspondientes por el bien arrendado. En el estado de resultados es reconocido como derecho de uso en lo que respecta al gasto de por la amortización del mismo, de igual manera se reconoce como un gasto financiero producto del efecto del valor monetario en el tiempo del pasivo (Esquivel, 2019).

2.1.2.4. Reconocimiento posterior

En cuanto al cálculo posterior, los dividendos por concepto de alquiler se componen de la disminución del pasivo del pasivo pendiente y los cargos por intereses. La porción relacionada con el interés se registra como consumo en los resultados hasta que se complete el plazo determinado en la escritura del alquiler (IFRS Foundation, 2017).

- **Modelo de costo :** El arrendatario para aplicar el modelo de costo debe de calcular el activo por el derecho de uso al coste; la medición debe considerar las pérdidas acumuladas y la depreciación acumulada por el

deterioro del calor, de igual manera, debe realizar un ajuste relacionado con arrendamiento específico por las nuevas mediciones del pasivo (NIIF 16, 2019).

- Costo de amortización: El arrendamiento financiero, es un producto financiero, que ofrece la oportunidad de obtener un activo mediante su arrendamiento para su uso y luego realizar la compra concreta.

La adquisición se realiza mediante el pago del valor residual, que generalmente se incluye como una cuota adicional en el programa de amortización. El cálculo del programa de amortización en un arrendamiento es similar al de un préstamo, pero existen algunas diferencias. Entre las cuales se destaca: el valor del activo, el importe a financiera, plazo de cancelación estipulado en meses, comisión por apertura, interés nominal, IVA y valor residual (PlantillasPyme, 2023).

2.1.3. Estados financieros

Corresponde al reflejo de las transacciones u operaciones que realizan diariamente las empresas y se resumen en una estructura pre establecida exhibida como estado financiero; son alimentados de los datos suministrados por los libros de cuentas en los que se exponen la rentabilidad de la empresa; y los cuales deben presentarse cada tres, seis o doce meses (Elizalbe, 2019).

La Norma Internacional de Información Financiera (2009), establece los estados contables (2009), presenta y dirige información general a satisfacer los requerimientos comunes a los empleados, acreedores, accionistas y personas en general; razón por la cual el principal objetivo de las cuentas anuales es brindar datos acerca del



rendimiento, situación financiera y flujos de caja de las compañías, lo que les resulta de gran importancia para que los usuarios puedan tomar decisiones dentro del contexto económico.

A continuación, examinaremos la interpretación del término “estado financiero” desde los puntos de vista de diversos autores. Por ejemplo, Tanaka (2015), define los estados financieros, como el producto último y fundamental del tratamiento de las operaciones económicas de una compañía. Su objetivo principal es normalizar la información financiera y económica de la empresa, de tal forma que cualquier individuo pueda entenderla.

Los estados financieros se basan en información disponible y confiable, entendiéndose que está puede verificarse. Se requiere de documentación que den sustento a las operaciones realizadas por la organización, de esa manera los profesionales en contabilidad pueden realizar la verificación. Cabe destacar que los estados financieros, corresponden a los bienes económicos, siendo estos lo bienes inmateriales y materiales que tienen un valor económico, razón por la cual, en término contables son susceptibles a ser valuados (Concha, 2004).

Además, la NIC 1 especifica que los estados financieros abarcan el balance general, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio, el estado de flujo de efectivo, así como notas que contienen un resumen de las políticas contables y otra información relevante (IFRS Foundation, 2020).

Una vez que se recopila la información en los estados financieros



se debe proceder a realizar el análisis correspondiente, el cual comprende un proceso mediante el cual el especialista transforma la información y realiza representaciones a través de ratios, gráficas entre otras, para obtener finalmente información relacionada con la rentabilidad, liquidez y solvencia. Posteriormente, se debe materializar por medio de un informe con el debido análisis. El informe es de gran utilidad ya que reduce en ellos interesados la incertidumbre ya que les da la posibilidad de entender la actividad económica de la empresa (Bonsón et al., 2009).

Robles, mencionado por Soto y Fajardo (2018), explica que el estado de situación financiera, es un documento que refleja la situación económica de una compañía concreta. Este estado se compone estructuralmente de las cuentas de activo (que son los recursos supervisados que producen beneficios financieros futuros), pasivo (que comprende las responsabilidades actuales de la entidad) y patrimonio o capital contable.

2.1.3.1. Estados de flujo de efectivo

Para los receptores de cuentas anuales, el estado de flujo efectivo resulta muy beneficioso, ya que les proporciona los datos requeridos para efectuar una valoración de la habilidad de la empresa para producir equivalentes al efectivo y efectivo, así como también, les facilita la evaluación de la demanda de liquidez. La valoración facilitará a la compañía la toma de decisiones, así como también las fechas en que son producidas. Los estados de Flujo de efectivo pueden ser elaborados en concordancia con lo establecido por la NIC 7 y deberá ser

entregado como integrante de los estados financieros en cada uno de los periodos de presentación (NIC 7, 2004).

- **Operación:** Las actividades operativas son aquellas que generan los ingresos regulares fundamentales de la organización, junto con otras acciones que no se deben clasificar como de financiamiento o inversión (NIC 7, 2004).
- **Financiamiento:** Las actividades de financiamiento se refieren a aquellas acciones que generan modificaciones en la estructura y cantidad de los fondos propios y los préstamos adquiridos por la entidad (NIC 7, 2004).

2.1.3.2. Estados de resultados

Conocido también como estado de ganancias y pérdidas y son utilizados por los usuarios con el propósito de hacer una evaluación de la capacidad de la gerencia de usar los recursos empresariales (MEF, s.f.).

Los fondos relacionados con el estado de ganancias y pérdidas abarcan los ingresos y los costos. Respecto a los ingresos, estos simbolizan un incremento en el patrimonio, a causa del aumento de ciertos activos (beneficios económicos) o la disminución de una obligación. Es importante destacar que las contribuciones realizadas por los accionistas no forman parte de los ingresos. Por otro lado, los gastos disminuyen el patrimonio y pueden deberse al aumento de las obligaciones o a la mengua de activos. Similarmente a los ingresos, las distribuciones de utilidades a los accionistas no se consideran gastos (IFRS Foundation, 2020b).

Respecto a la elaboración del estado de resultados, la NIC 1 permite que las entidades lo elaboren, empleando el método de "función

del gasto” o el de “naturaleza del gasto” o el de “naturaleza del gasto”. El primer método organiza los costos según su esencia, como, por ejemplo, costos de sueldos, costos de depreciación, costos de servicios, costos fiscales, entre otros. Mientras tanto, el segundo método ordena los gastos en función de su contribución al costo de ventas o a otras áreas, como los costos relacionados con actividades de administración o distribución (IFRS Foundation, 2020).

- **Gastos financieros:** Corresponde a los costos financieros producto de los gastos que se pueden deducir en la actividad económica, ya sea para autónomos o empresas. Hace referencia a los gastos en los que una organización se ve afectada al emplear recursos suministrados por terceros. Todas las empresas que recurren a financiamiento externo, ya sea de otras empresas, individuos o entidades bancarias, incluirán estos gastos en sus resultados financieros (Fernández, 2014).
- **Gastos depreciación:** De acuerdo con la Norma Internacional Financiera (NIIF), los componentes fundamentales de un bien, deben sufrir depreciación durante su vida útil prevista y ser gestionados de forma individual. En los elementos que usualmente necesitan sustitución durante la vida útil del bien, usualmente se calculará la depreciación, considerando las unidades de producción distribuidas a lo largo de las reservas.

2.1.3.3. Estados de situación financiera

Según Catacora (2012), le brinda a la empresa, la posibilidad de conocer el estado financiero en una fecha específica. Este documento brinda detalles sobre los patrimonios, pasivos y activos. La estructura para presentar el balance general debe seguir el esquema de la ecuación contable, el cual establece cómo se distribuyen las partidas en los

informes financieros.

Según Espiñeira (2010), el balance general muestra como la posición de una entidad en un momento particular. La dirección tiene la libertad de ejercer su criterio en varios aspectos, como la elección entre un formato horizontal o vertical, la divulgación de información en las notas o en el cuerpo principal del balance y la presentación de subclasificaciones detalladas, dicha presentación debe cumplir con los requisitos mínimos.

- **Activo:** Hace referencia al dinero que tiene la empresa en efectivo y se encuentra en cuentas bancarias o bienes (SAP Concur, 2023). La inclusión de las ganancias a futuro en un activo se refiere a su capacidad potencial, para producir flujos de dinero y otros recursos monetarios para la entidad, ya sea de manera directa o indirecta. Este potencial puede manifestarse en forma de contribución productiva, es decir, formando parte de las operaciones habituales de la organización. También es posible adoptar la manera de conversión en efectivo u otros recursos similares, así como la capacidad de disminuir pagos futuros, tal como en un proceso de fabricación alternativo disminuye los costes de fabricación (IASB, 2010).
- **Pasivo:** El pasivo se caracteriza fundamentalmente en la obligación que tiene la empresa en el presente. Corresponde a una responsabilidad o compromiso de comportarse de una forma específica. Estos compromisos pueden surgir de manera legal como resultado al realizarse un acuerdo escrito o de una orden establecida por ley. Un ejemplo de ello, se da cuando se tienen cuentas por cancelar por concepto de servicios o bienes que se reciben. Sin embargo, los compromisos igualmente pueden surgir de la actividad normal de la empresa, de las prácticas comerciales

habituales y de aspiración de que se mantengan las vinculaciones comerciales sólidas o comportarse de manera justa (IASB, 2010).

2.2. MARCO CONCEPTUAL

Arrendamiento: un contrato de arrendamiento implica una conexión entre dos entidades en la que se lleva a cabo la transferencia temporal de un servicio o un bien. La persona o entidad que disfrutará de posesión debe hacer el pago económico establecido en el tiempo acordado (Sánchez, 2020).

Contrato: es la expresión legal de la tendencia natural del individuo a llegar a acuerdos realizados con otras personas similares, con la finalidad de acordar compromisos que generen beneficios para ambas partes (Gil, 2020).

Derecho de uso: es una forma de derecho real sobre un bien que no es propio, perteneciente a la categoría de derechos reales de disfrute. Su esencia radica en la facultad de utilizar un objeto, lo cual implica ejercer uno de los derechos de disfrute (Elías y Muñoz, 2023).

Estado de flujo de caja: para el área de la administración es un componente financiero fundamental, ya que muestra de manera detallada los egresos e ingresos de efectivo que han ocurrido en la compañía durante un tiempo específico conocido como período contable (Muñoz, 2023).

Estado de situación financiera: corresponde a la documentación que muestra de manera organizada, concisa y coherente el lugar financiero de una organización en un tiempo específico. En él se detallan



todos los pasivos, activos y el estado del patrimonio, poniendo en evidencia el total de los derechos, obligaciones y bienes de la empresa (Función pública, 2022).



CAPÍTULO III

METODOLOGÍA

3.1. MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN

Se utilizó un enfoque cuantitativo, dado que la investigación, llevó a cabo un proceso organizado, centrándose en elementos perceptibles. Este enfoque cuantitativo permitió evaluar la correlación entre las variables en estudio. De acuerdo con Hernández – Sampiieri y Mendoza (2018). La orientación cuantitativa facilita la comparación entre las variables a través de la medición, mediante instrumentos predeterminados, permitiendo la descripción del fenómeno objeto de estudio.

Fue no experimental, ya que estudió la problemática en su entorno natural por parte del investigador el cual no manipulo los datos obtenidos. Este diseño de investigación se realizó bajo un proceso empírico y sistemático sin ejercer influencia alguna sobre las variables objeto de estudio siendo estas visualizadas dentro de su entorno natural (Hernández et al., 2014). Los datos recopilados correspondieron a un solo período.

Fue de tipo Pura – explicativo – correlacional. Pura o básica ya que buscó generalizar los conocimientos y sustento teóricos, así como las



normativas vigentes con respecto a los arrendamientos y estados financieros. La investigación sobre arrendamiento y estado financiero adoptó un enfoque explicativo, ya que se centró en elucidar los efectos en la exposición de los estados financieros, durante la presentación de los informes financieros. De acuerdo con Hernández et al. (2014) su propósito es comprender la relación entre dos o más variables en un contexto específico. Se utilizó una correlación, pues se intentó establecer la conexión entre el arrendamiento y los estados financieros.

El nivel resultó ser descriptivo, dado que se detallaron las características de las variables arrendamiento y estados financiero. Según Hernández-Sampieri y Mendoza (2018), las investigaciones descriptivas presentan la información tal como se presenta en el entorno real.

Se desarrolló bajo el método deductivo. Se formularon los supuestos iniciales por medio de las hipótesis. Y el procedimiento se realizó desde lo general hasta lo concreto.

3.2. ÁMBITO DE INVESTIGACIÓN

El campo de investigación se refiere a una empresa Inmobiliaria.

3.3. POBLACIÓN Y MUESTRA

La población estuvo compuesta por una empresa Inmobiliaria de la ciudad de Arequipa, en una cantidad de 30.

La muestra se llevó a cabo mediante muestreo no probabilístico por conveniencia, compuesta por los contratos de arrendamiento de la



empresa objeto de estudio y el personal del departamento contable de la empresa inmobiliaria.

Por consiguiente, se encuestó a una cuantía de 30 personas del departamento contable en una empresa Inmobiliaria de la ciudad de Arequipa.

3.4. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOGIDA DE INFORMACIÓN

TÉCNICA

Encuesta

Revisión documental **Instrumento** Cuestionario

Análisis de estado financieros

3.5. RECOGIDA DE DATOS

La información que obtuvo mediante el uso de los instrumentos (cuestionario) a empresas inmobiliarias, posteriormente los datos se incorporaron al programa estadístico SPSS versión 29 el cual permitió obtener resultados en tablas y gráficos para llevar a cabo el estudio e interpretación de los datos recabados.

Asimismo, se utilizó el software estadístico SPSS versión 29, para llevar a cabo el análisis de correlación de Pearson, cuyos hallazgos facilitaron la comparación de la hipótesis de este estudio.

Así mismo la empresa suministro información de los estados financieros para realizar la interpretación respectiva.



CAPÍTULO IV

ANÁLISIS DE RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1. PRESENTACIÓN

4.1.1. Descripción de la empresa

Empresa Inmobiliaria

- Fecha de registro: 22/06/2012
- Fecha de comienzo de actividades: 01/07/2012
- Dirección: Cal. Baca Flor Nro. 131 Arequipa - Arequipa - Arequipa
- Sistema de contabilidad: Manual/Computarizado.
- Actividades económicas: Principal -6810- Actividades inmobiliarias llevadas a cabo con propiedades propias o arrendadas.
- La empresa se dedica a la compra, venta, renta y administración de inmuebles, tales como terrenos, construcciones y hogares. Además, proporciona otros servicios, tales como valoraciones, consultoría de bienes raíces y administración de préstamos hipotecarios.
- La actividad principal de la empresa inmobiliaria consiste en, la adquisición, venta, renta y administración de bienes raíces.



4.1.3. Visión

“Posicionarnos como la más exitosa plataforma de negocios que enlace los proyectos inmobiliarios con inversionistas nacionales y extranjeros, agentes inmobiliarios y compradores”

4.1.4. Misión

“Realizar nuestro trabajo de manera profesional con transparencia. Demostrando con procedimiento un alto nivel de asesoramiento en la labor del proceso inmobiliario: búsqueda- asesoría - venta – alquilando asesoramiento técnico y legal de inmuebles para llegar a los futuros compradores”.

- Brindar asesoramiento completo en proyectos inmobiliarios.
- Ofrecer un valor añadido significativo a nuestros clientes, transformándolos en Creyentes
- Crear, poner en práctica e innovar tecnológicamente en métodos de captación de prospectos.

4.1.4. Valores

- **Transparencia:** Conservamos nuestra actitud con una conducta honesta, íntima y clara en todas nuestras interacciones y hacia todos los individuos con los que nos relacionamos.
- **Compromiso:** Nos empeñamos y ponemos todo nuestro empeño y profesionalismo en cada una de las labores y responsabilidades que tomamos.
 - Realizar ventas con mayor rapidez.
 - Distribuir al precio más competitivo del mercado.
 - Asesoramiento y evaluación continua en el sector del marketing

inmobiliario.

- **Trabajo en equipo:** Promueven la implicación de todos los miembros de la compañía y una cooperación eficaz que se alinee con una meta compartida.

4.2. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

4.2.1. Resultados del cuestionario Arrendamiento

Los arrendatarios identifican los contratos por arrendamiento

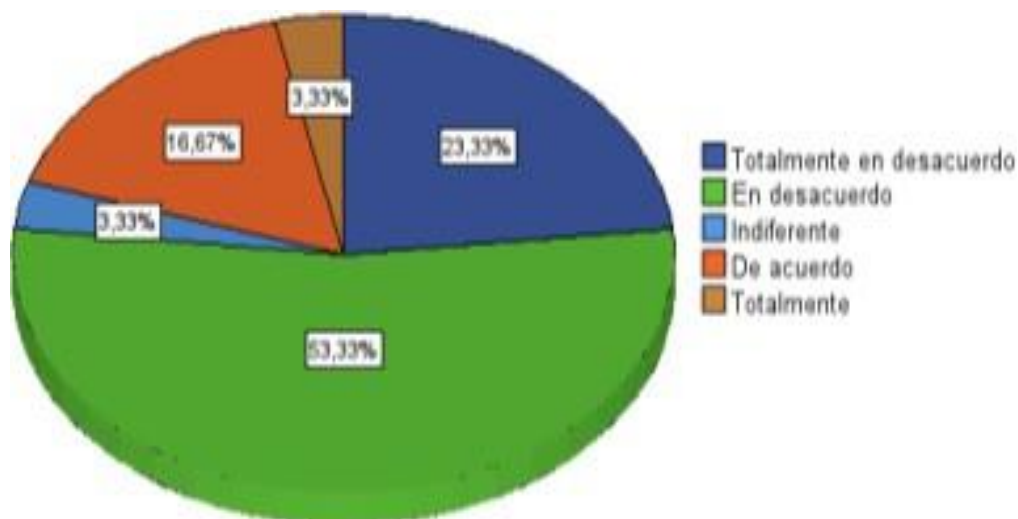
Tabla 2

Identificación de los contratos

	N	%
Totalmente en desacuerdo	7	23,3%
En desacuerdo	16	53,3%
Indiferente	1	3,3%
De acuerdo	5	16,7%
Totalmente	1	3,3%

Figura 3

Identificación de los contratos



En la tabla 2 y figura 3 se constata que el 53.3% de los intervinientes participantes precisan estar en desacuerdo ya que las empresas no identifican los contratos de arrendamiento, un 23.3% indica estar completamente en desacuerdo; por otro lado, el 16.7% manifiesta estar de acuerdo en que si son identificados los contratos de arrendamiento.

La empresa inmobiliaria presenta dificultades para la identificación entre los contratos operativos y financieros

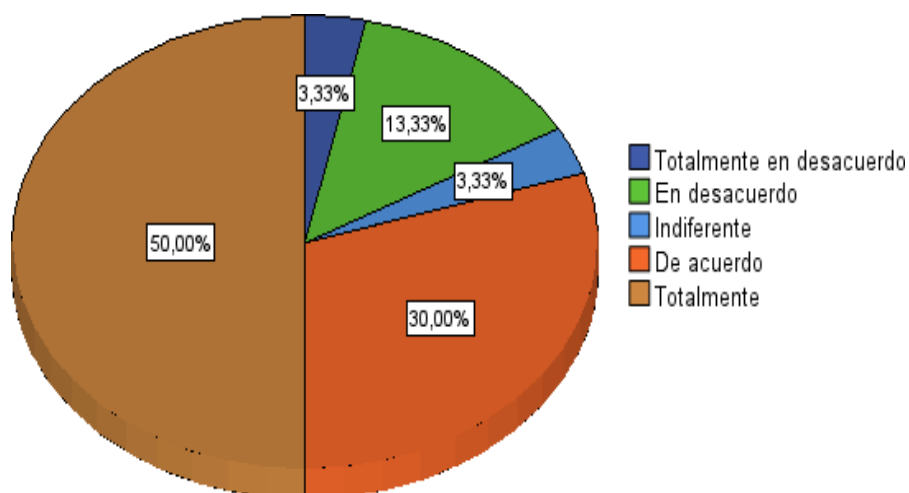
Tabla 3

Dificultades en la identificación de los contratos

	N	%
Totalmente en desacuerdo	1	3,3%
En desacuerdo	4	13,3%
Indiferente	1	3,3%
De acuerdo	9	30,0%
Totalmente	15	50,0%

Figura 4

Dificultades en la identificación de los contratos



En la tabla 3 y figura 4 se demuestra que 50% de los participantes precisan estar totalmente de acuerdo que la empresa inmobiliaria presenta dificultades para identificar los contratos operativos y financieros, el 30 % precisa estar de acuerdo con las dificultades que presenta la empresa en la identificación; el 13.3% indica estar en desacuerdo ya que la empresa no presenta dificultades y un 3.3% precisa estar totalmente en desacuerdo.

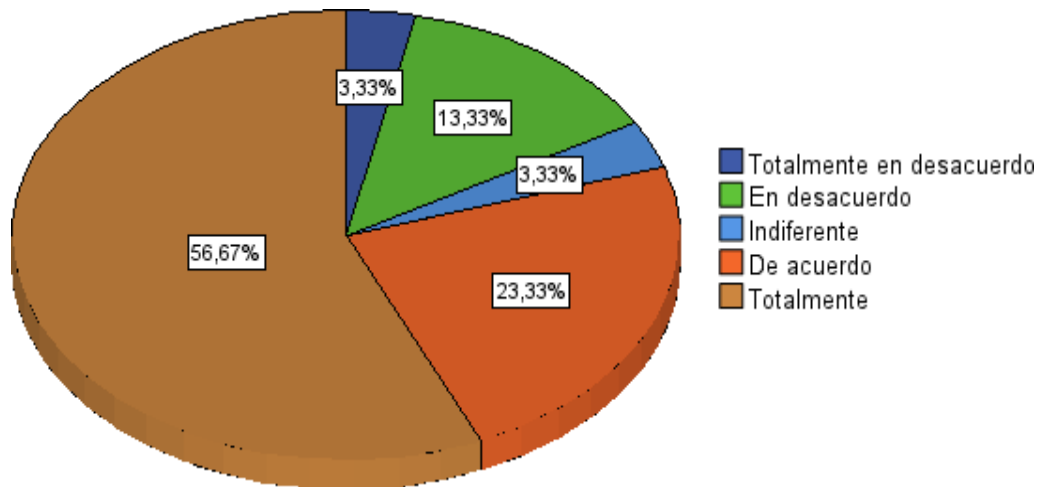
Ud. cree que dentro de los contratos se debe indicar el importe total de bien arrendado

Tabla 4 *Identificar el importe total*

	N	%
Totalmente en desacuerdo	1	3,3%
En desacuerdo	4	13,3%
Indiferente	1	3,3%
De acuerdo	7	23,3%
Totalmente	17	56,7%

Figura 5

Identificar el importe total



En la tabla 4 y figura 5 se prueba que el 56.7% de los encuestados indican estar totalmente de acuerdo que deben los contratos indicar el importe total del bien arrendado, el 23.3% precisan estar de acuerdo; un 13.3% manifiestan estar en desacuerdo y un 3.3% están totalmente en desacuerdo.

Cree Ud. que el arrendatario le cancelará una contraprestación al arrendador

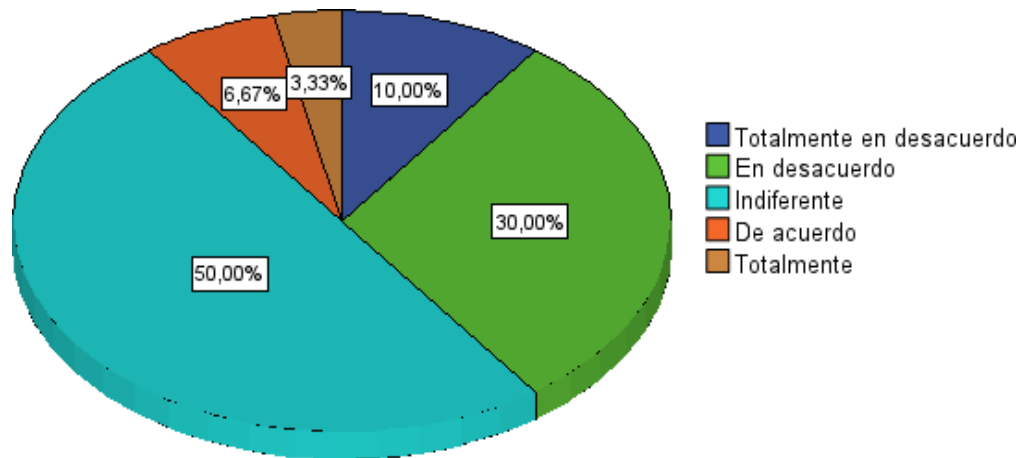
Tabla 5

Cancelación de contraprestación

	N	%
Totalmente en desacuerdo	3	10,0%
En desacuerdo	9	30,0%
Indiferente	15	50,0%
De acuerdo	2	6,7%
Totalmente	1	3,3%

Figura 6

Cancelación de contraprestación



En la tabla 5 y figura 6 se evidencia que el 50% de los participantes brinda una respuesta ambigua de indiferente ante la cancelación de la contraprestación a favor del arrendador. El 30% indica estar en desacuerdo con dicha cancelación el 10% en total desacuerdo; por otro lado, el 6.7% manifiestan estar de acuerdo y el 3.3% están totalmente de acuerdo.

Considera Ud. que los arrendatarios deban fijar la fecha de duración del contrato

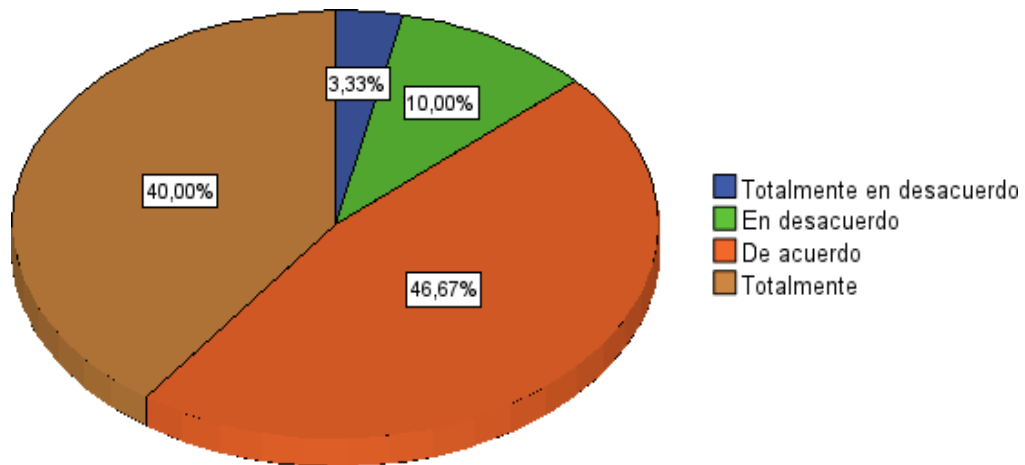
Tabla 6

Fijar fecha de duración del contrato

	N	%
Totalmente en desacuerdo	1	3,3%
En desacuerdo	3	10,0%
De acuerdo	14	46,7%
Totalmente	12	40,0%

Figura 7

Fijar fecha de duración del contrato



En la tabla 6 y figura 7 se constata que 46.6% de los encuestado indican estar de acuerdo que se fije en los arrendatarios la fecha de duración del contrato, el 40% están totalmente de acuerdo con lo indicado. Por otro lado, el 10 % manifiestan estar en desacuerdo con que los arrendatarios fijen la fecha de duración del contrato y el 3.3% están en total desacuerdo.

Se identifica el reconocimiento inicial del contrato de arrendamiento

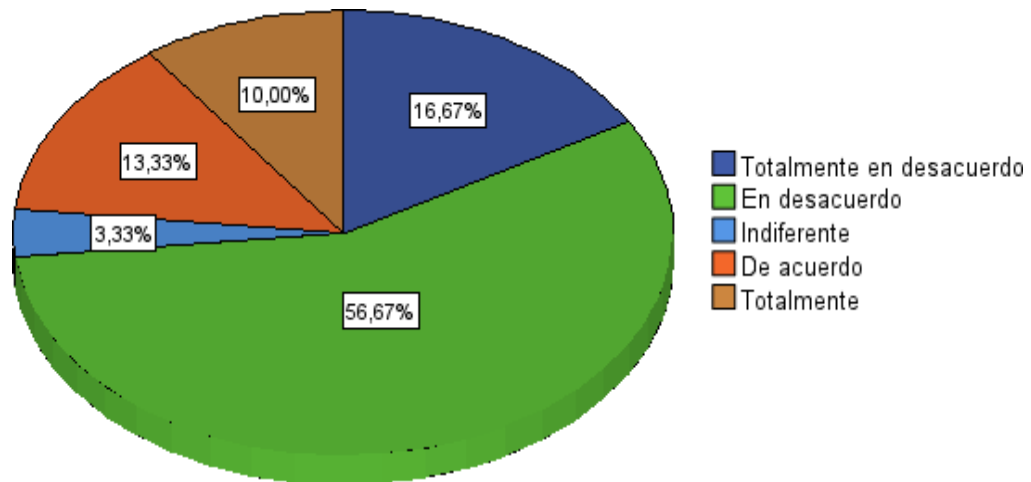
Tabla 7

Reconocimiento inicial

	N	%
Totalmente en desacuerdo	5	16,7%
En desacuerdo	17	56,7%
Indiferente	1	3,3%
De acuerdo	4	13,3%
Totalmente	3	10,0%

Figura 8

Reconocimiento inicial



En la tabla 7 y figura 8 se observa que el 56.7% de los encuestados indican estar en desacuerdo que se identifique el reconocimiento inicial del contrato de arrendamiento, el 16.7% están en total desacuerdo; seguido por un 13.3% que indican estar de acuerdo con la identificación del reconocimiento inicial y un 10% están totalmente de acuerdo.

La empresa reconoce un activo por derecho de uso en el contrato de arrendamiento

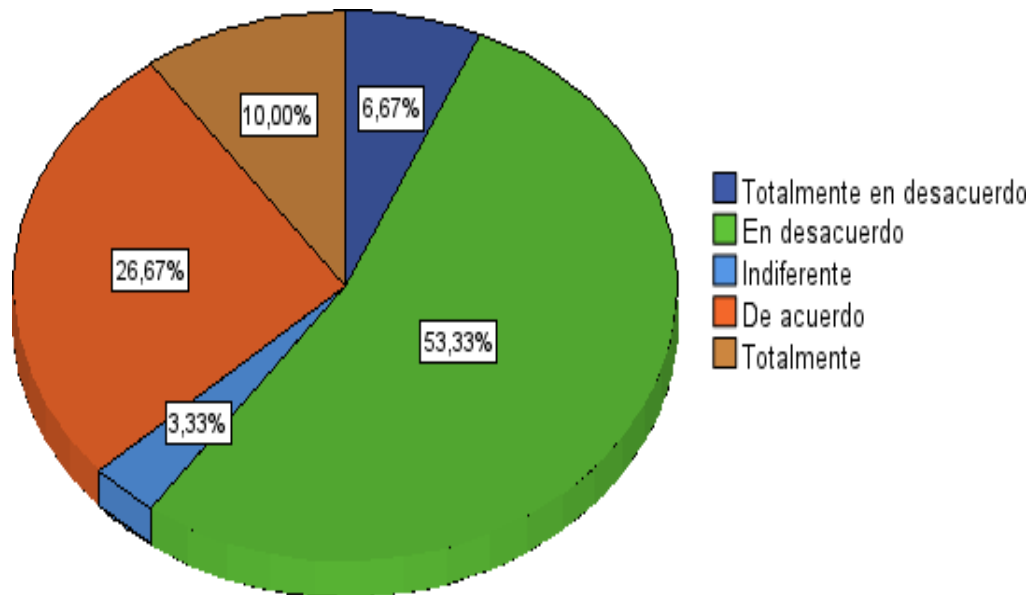
Tabla 8

Reconoce un activo por derecho de uso

	N	%
Totalmente en desacuerdo	2	6,7%
En desacuerdo	16	53,3%
Indiferente	1	3,3%
De acuerdo	8	26,7%
Totalmente	3	10,0%

Figura 9

Reconoce un activo por derecho de uso



En la tabla 8 y figura 9 se prueba que el 53.3% de los participantes precisan estar en desacuerdo ya que la empresa no reconoce un activo por derecho de uso en el contrato de arrendamiento, seguido por un 26.7% que precisa estar de acuerdo con dicho reconocimiento y un 10% precisa estar totalmente de acuerdo.

Considera que la empresa debe reconocer el activo por derecho de uso

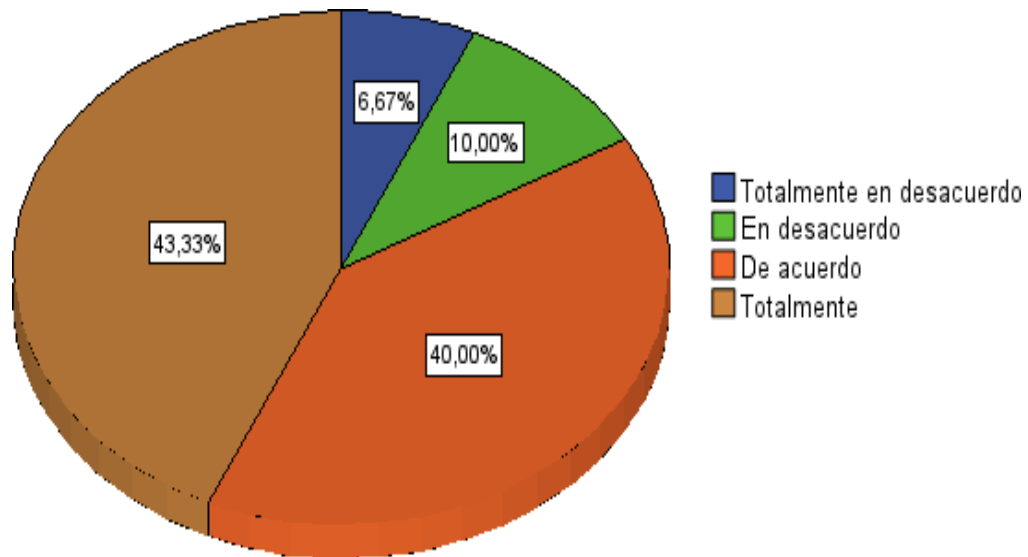
Tabla 9

Debe dar reconocimiento al activo

	N	%
Totalmente en desacuerdo	2	6,7%
En desacuerdo	3	10,0%
De acuerdo	12	40,0%
Totalmente	13	43,3%

Figura 10

Debe dar reconocimiento al activo



En la tabla 9 y figura 10 se evidencia que 43.3% de los encuestados expresan estar totalmente de acuerdo que se reconozca el activo por derecho de uso, seguido por el 40% que indica estar de acuerdo; por otro lado, el 10% precisa estar en desacuerdo y el 6.7% en total desacuerdo.

Se reconoce el pasivo por arrendamiento en un contrato

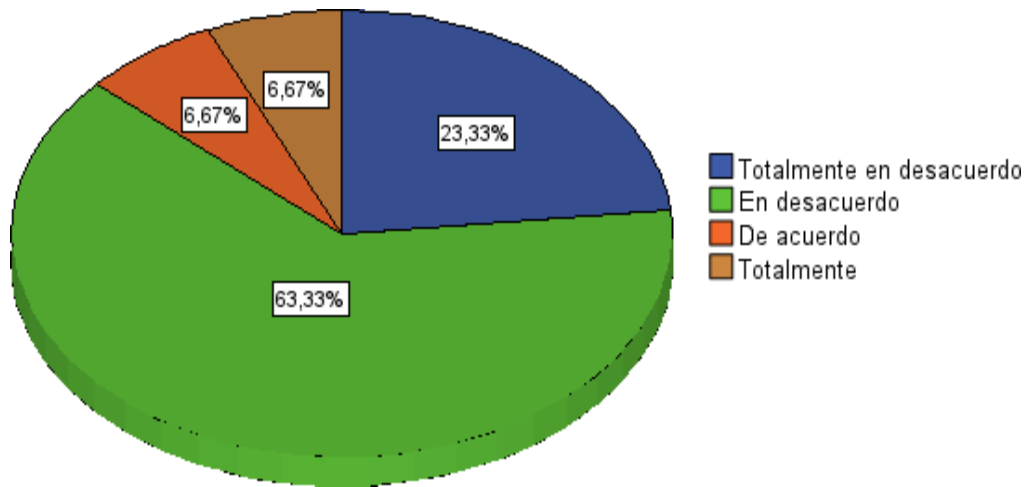
Tabla 10

Reconocimiento del pasivo por arrendamiento

	N	%
Totalmente en desacuerdo	7	23,3%
En desacuerdo	19	63,3%
De acuerdo	2	6,7%
Totalmente	2	6,7%

Figura 11

Reconocimiento del pasivo por arrendamiento



En la tabla 10 y figura 11 se evidencia que el 63.3% de los intervinientes indican estar en desacuerdo en el reconocimiento del pasivo por arrendamiento en el contrato, el 23.3% están totalmente en desacuerdo; seguido por un 6.7% que indica estar de acuerdo que se reconoce el pasivo por arrendamiento en el contrato, el 6.7% manifiesta estar totalmente de acuerdo.

Considera que la empresa reconoce un pasivo por financiamiento al inicio del contrato

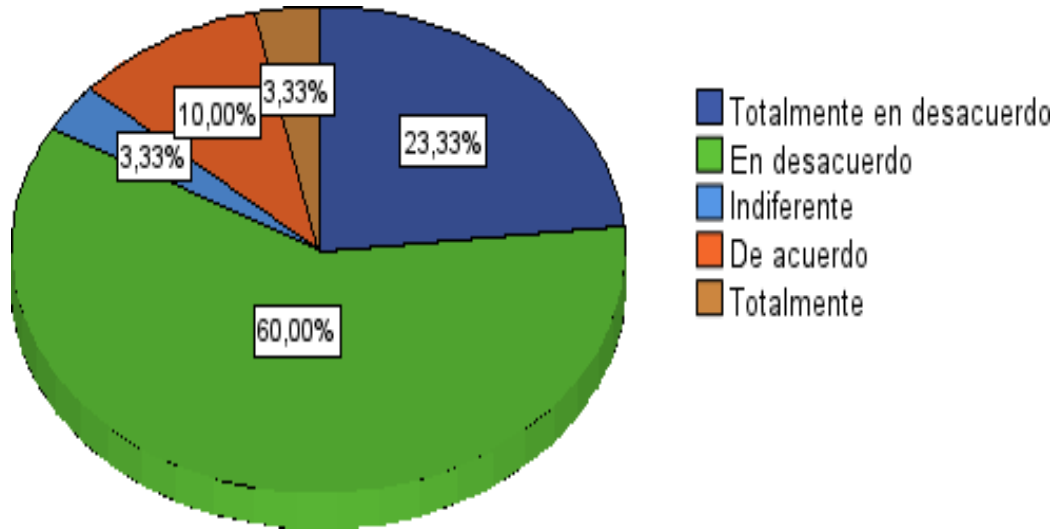
Tabla 11

Se reconoce un pasivo por financiamiento

	N	%
Totalmente en desacuerdo	7	23,3%
En desacuerdo	18	60,0%
Indiferente	1	3,3%
De acuerdo	3	10,0%
Totalmente	1	3,3%

Figura 12

Se reconoce un pasivo por financiamiento



En la tabla 11 y figura 12 se observa que el 60% de los encuestados señalan estar en desacuerdo ya que la empresa inmobiliaria no reconoce un pasivo por financiamiento al principio del contrato, el 23.3% indica estar en total desacuerdo; por otro lado, el 10% precisa estar de acuerdo con el reconocimiento de un pasivo por financiamiento y el 3.3% están totalmente de acuerdo.

Considera que se debe considerar el reconocimiento posterior de los arrendamientos al aplicar la NIIF 16

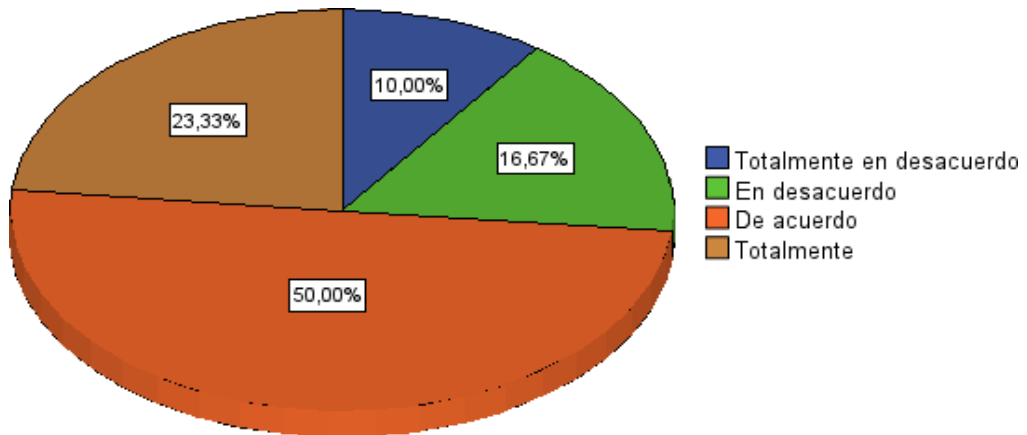
Tabla 12

Reconocimiento posterior de los arrendamientos

	N	%
Totalmente en desacuerdo	3	10,0%
En desacuerdo	5	16,7%
De acuerdo	15	50,0%
Totalmente	7	23,3%

Figura 13

Reconocimiento posterior de los arrendamientos



En la tabla 12 y figura 13 se evidencia que 50% de los participantes indican estar de acuerdo que se debe considerar el reconocimiento posterior de los arrendamientos al aplicar la NIIF 16, el 23.3% están totalmente de acuerdo; seguido por el 16% que indica estar en desacuerdo con considerar el reconocimiento posterior de los arrendamientos y el 10% está totalmente en desacuerdo.

Considera que debe reconocerse el modelo de costo en el reconocimiento posterior

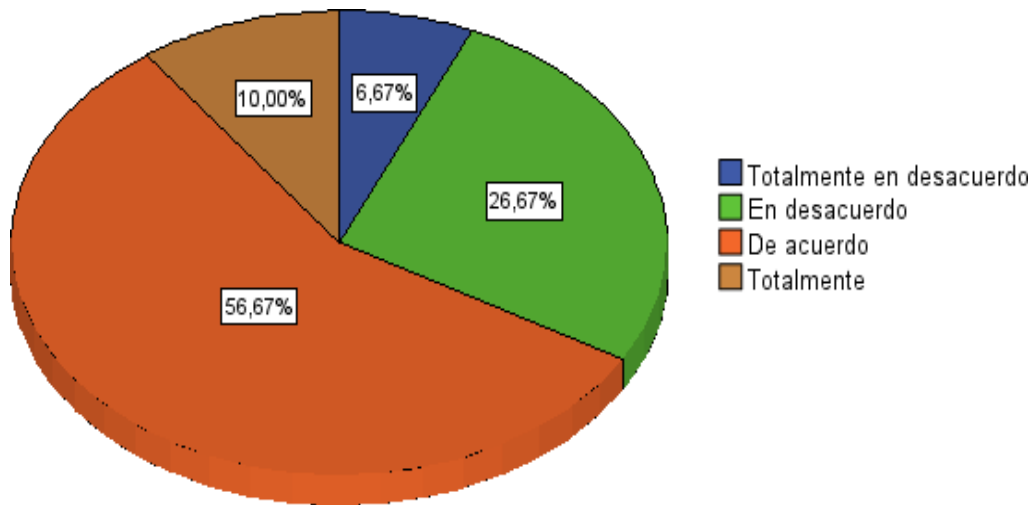
Tabla 13

Reconocer modelo de costo

	N	%
Totalmente en desacuerdo	2	6,7%
En desacuerdo	8	26,7%
De acuerdo	17	56,7%
Totalmente	3	10,0%

Figura 14

Reconocer modelo de costo



En la tabla 13 y figura 14 se aprecia que el 56.7% de los encuestados indica estar de acuerdo al considerar que se debe reconocer el modelo de costo en el reconocimiento posterior; por otro lado, el 26.7% precisa estar en desacuerdo con dicho reconocimiento.

El arrendatario medirá su activo por derecho de uso aplicando el modelo del costo

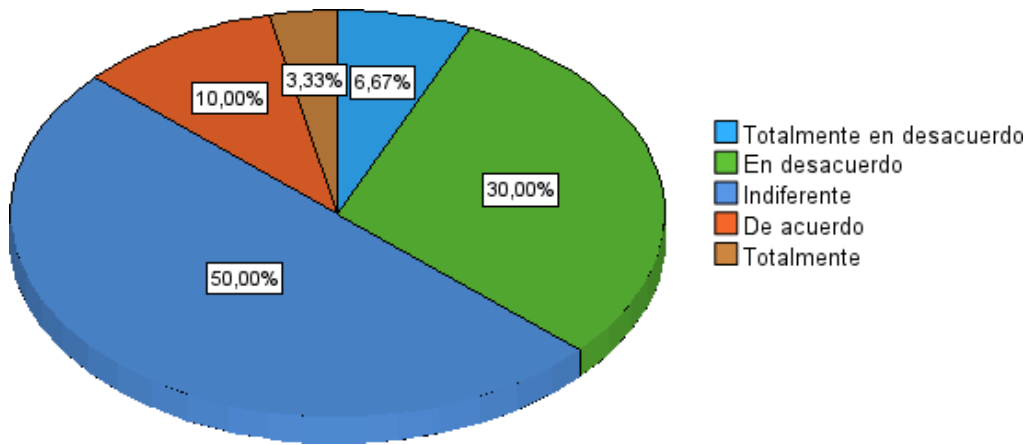
Tabla 14

El arrendatario mide el activo aplicando el modelo de costo

	N	%
Totalmente en desacuerdo	2	6,7%
En desacuerdo	9	30,0%
Indiferente	15	50,0%
De acuerdo	3	10,0%
Totalmente	1	3,3%

Figura 15

El arrendatario mide aplicando el modelo de costo



En la tabla 14 y figura 15 se constata que el 50% de los participantes dan una respuesta ambigua de indiferente de que el arrendatario medirá su activo por derecho de uso aplicando el modelo de costo; seguido por un 30% que indica estar en desacuerdo, un 6.7% está totalmente en desacuerdo; por otro lado, el 10% manifiesta estar de acuerdo y el 3.3% están totalmente de acuerdo.

El arrendatario medirá su activo por derecho de uso aplicando el costo de amortización

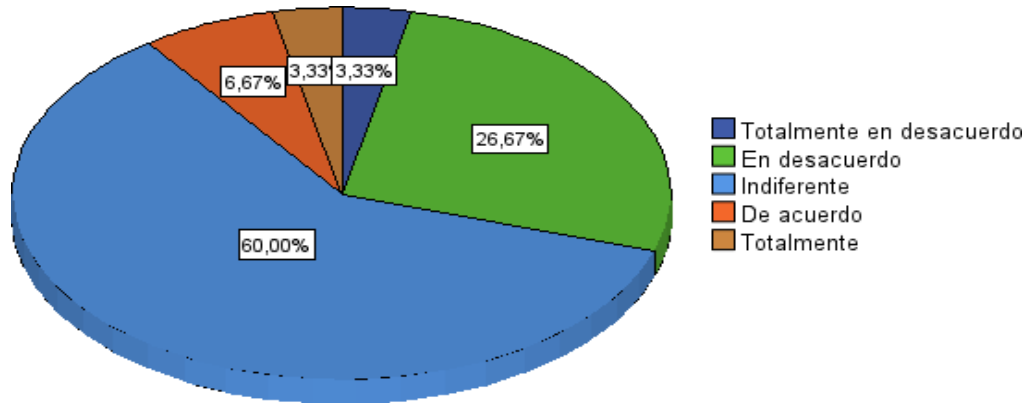
Tabla 15

El arrendatario aplicando el modelo de costo

	N	%
Totalmente en desacuerdo	1	3,3%
En desacuerdo	8	26,7%
Indiferente	18	60,0%
De acuerdo	2	6,7%
Totalmente	1	3,3%

Figura 16

El arrendatario aplicando el modelo de costo



En la tabla 15 y figura 16 se prueba que el 60% de los encuestados dan una respuesta ambigua de indiferente de que el arrendatario medirá su activo por derecho de uso aplicando el costo de amortización, el 26% indica estar en desacuerdo con dicha medición y el 6.7% estar de acuerdo con que se mide el activo al aplicar el costo de amortización.

Considera que es evaluado por el arrendatario el modelo de costo en el contrato de arrendamiento

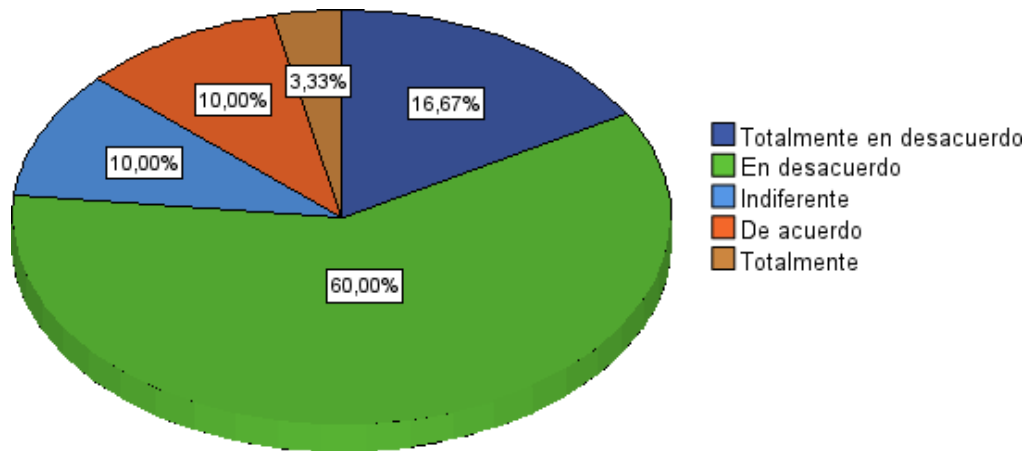
Tabla 16

Evaluación del modelo de costo

	N	%
Totalmente en desacuerdo	5	16,7%
En desacuerdo	18	60,0%
Indiferente	3	10,0%
De acuerdo	3	10,0%
Totalmente	1	3,3%

Figura 17

Evaluación del modelo de costo



En la tabla 16 y figura 17 se evidencia que el 60% de los participantes indican estar en desacuerdo ya que considera que el arrendatario no evalúa el modelo de costo en el contrato de arrendamiento, el 16.7% precisa estar en total desacuerdo; por otro lado, el 10% indica estar de acuerdo que el arrendatario evalúa el modelo de costo y el 3.3% está totalmente de acuerdo.

Resultados del cuestionario estado financiero

Considera que la norma de arrendamiento tiene un impacto en el estado de flujo de efectivo

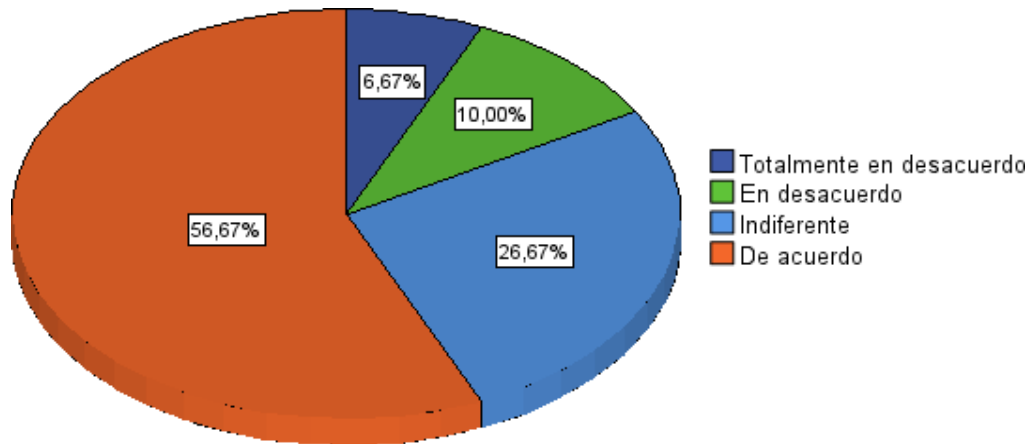
Tabla 17

Impacto de la norma de arrendamiento en el flujo de efectivo

	N	%
Totalmente en desacuerdo	2	6,7%
En desacuerdo	3	10,0%
Indiferente	8	26,7%
De acuerdo	17	56,7%

Figura 18

Impacto de la norma de arrendamiento en el flujo de efectivo



En la tabla 19 y figura 20 correspondiente a la pregunta 1 del cuestionario se evidencia que el 56.7% de los intervinientes precisan que están de acuerdo que las normas de arrendamiento tienen un impacto en el flujo de efectivo. Seguido por el 26.75 que indica que le es indiferente si existe un impacto de la norma de arrendamiento en flujo de efectivo. Un 10% están en desacuerdo que la norma de arrendamiento impacte el flujo de efecto y finalmente, el 6.7% está totalmente en desacuerdo con el impacto antes mencionado.

Se refleja en el estado de flujo de efectivo la actividad de operación

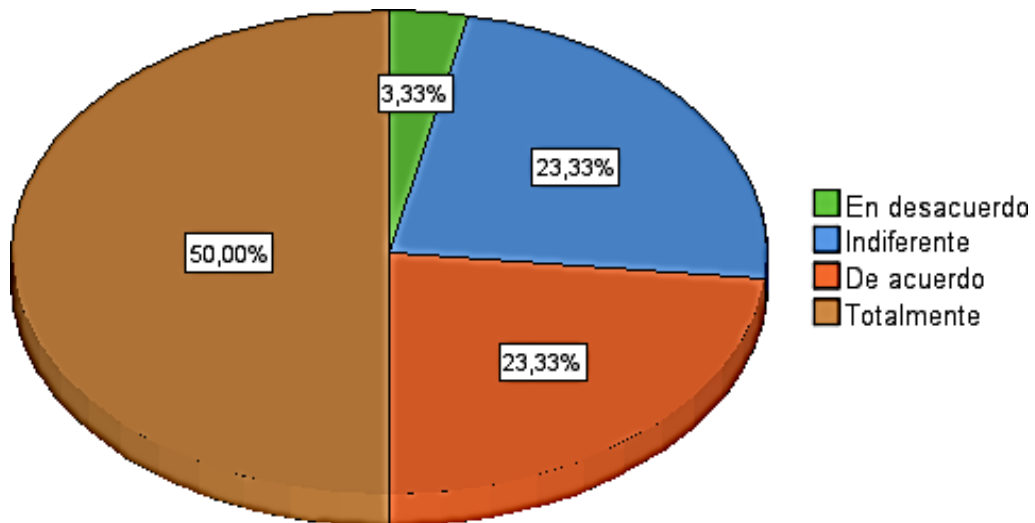
Tabla 18

Actividad de operación en el estado de flujo de efectivo

	N	%
En desacuerdo	1	3,3%
Indiferente	7	23,3%
De acuerdo	7	23,3%
Totalmente	15	50,0%

Figura 19

Actividad de operación en el estado de flujo de efectivo



En la tabla 20 y figura 21 correspondiente a la pregunta 2 del cuestionario se puede apreciar que el 50% de los participantes manifiestan que están totalmente de acuerdo que se refleja en el estado de flujo de efectivo la actividad de operación. El 23.3% precisa que están de acuerdo con que la actividad de operación es reflejada en estado de flujo de efectivo, con igualdad de porcentaje se encuentran aquellos que indican que le es indiferente y un 3.3% manifiesta está en desacuerdo de que es reflejado la actividad de operación.

Se refleja en el estado de flujo de efectivo las actividades de financiamiento

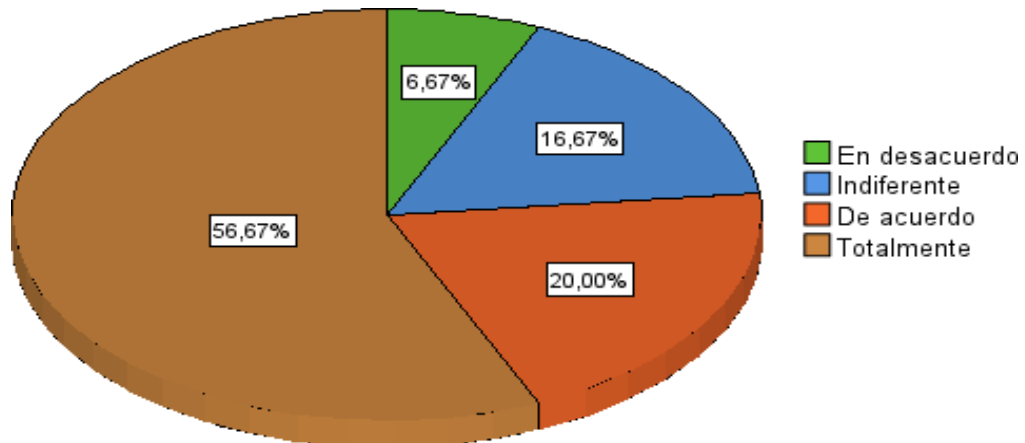
Tabla 19

Las actividades de financiamiento se reflejan en el estado de flujo de efectivo

	N	%
En desacuerdo	2	6,7%
Indiferente	5	16,7%
De acuerdo	6	20,0%
Totalmente	17	56,7%

Figura 20

Las actividades de financiamiento se reflejan en el estado de flujo de efectivo



En la tabla 21 y la figura 22 se evidencia que el 56.7% de los participantes indican que están totalmente de acuerdo que las actividades de financiamiento se reflejan en el estado de flujo de efectivo. El 20% precisa que están de acuerdo que se refleja del estado de flujo de efectivo las actividades de financiamiento, seguido por el 16.7% de los encuestados indican con indiferencia el reflejo de las actividades de financiamiento.

Finalmente, el 6.7% están en desacuerdo con el reflejo de las actividades de financiamiento en el estado de flujo de efectivo.

Se refleja en la empresa de manera oportuna el estado de flujo de efectivo

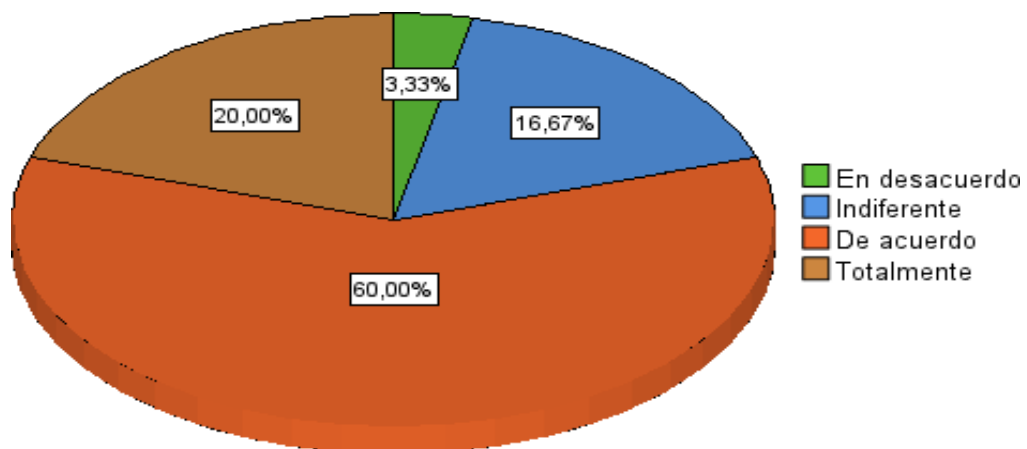
Tabla 20

Reflejo del estado de flujo de efectivo

	N	%
En desacuerdo	1	3,3%
Indiferente	5	16,7%
De acuerdo	18	60,0%
Totalmente	6	20,0%

Figura 21

Reflejo del estado de flujo de efectivo



En la tabla 22 y la figura 23 se evidencia que el 60% precisa que están de acuerdo que en la empresa inmobiliaria se refleja correctamente el estado de flujo de efectivo. El 20% está totalmente de acuerdo que en la empresa se refleja adecuadamente. El 16.7% da una opción de indiferente. Por otro lado, el 3.3% precisa que están en desacuerdo ya que no se refleja adecuadamente el estado de flujo de efectivo.

Considera que el estado de flujo de efectivo ayuda a evaluar la realidad económica de la empresa

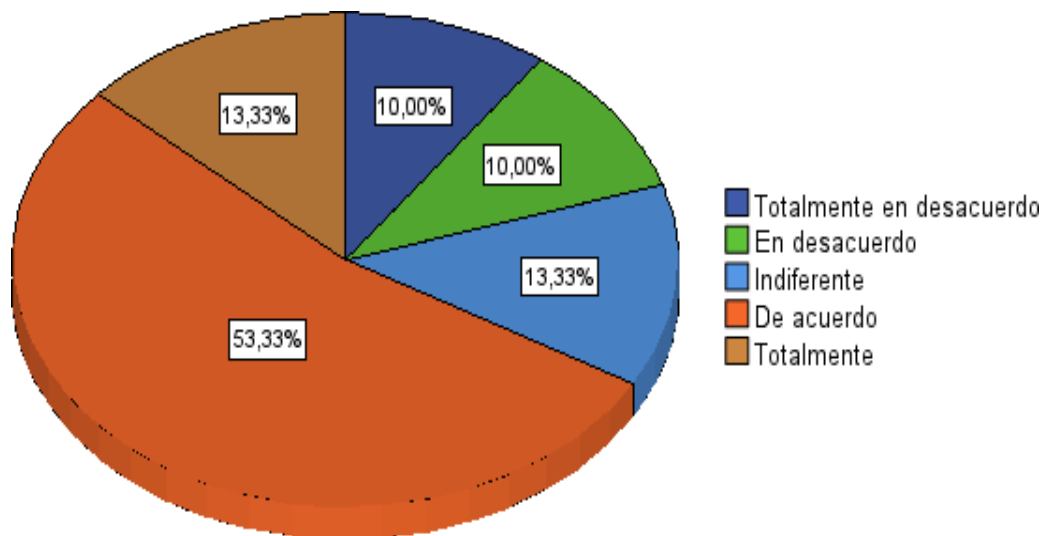
Tabla 21

Evaluación de la realidad económica

	N	%
Totalmente en desacuerdo	3	10,0%
En desacuerdo	3	10,0%
Indiferente	4	13,3%
De acuerdo	16	53,3%
Totalmente	4	13,3%

Figura 22

Evaluación de la realidad económica



En la tabla 23 y figura 24 se constata que el 53.3% de los participantes indican que están completamente de acuerdo que el estado de flujo de efectivo ayuda a evaluar la realidad económica de la empresa, seguido por un 13.3% que está totalmente en acuerdo con la evaluación de la realidad a través del flujo de efectivo. Dando continuidad con otro 13.3%

que toma una postura de indiferencia a la evaluación de la realidad económica en el flujo de efectivo. Finalmente, con el mismo porcentaje de respuesta se encuentran quienes precisan que están en desacuerdo y totalmente en desacuerdo de que el estado del flujo de efectivo evalúa la realidad de la empresa.

Considera que la norma de arrendamiento tiene un impacto en el estado de resultados

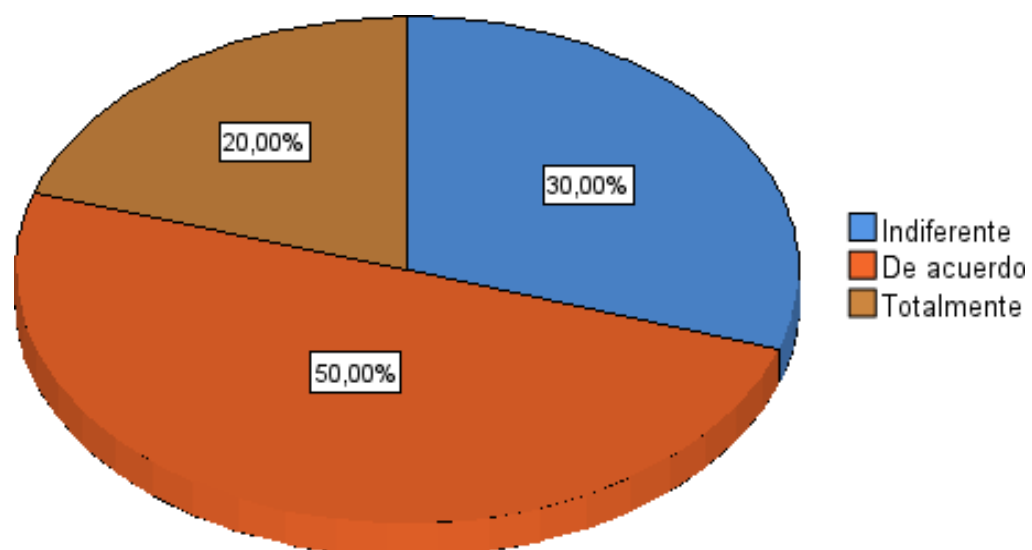
Tabla 22

Impacto de la norma de arrendamiento en el estado de resultados

	N	%
Indiferente	9	30,0%
De acuerdo	15	50,0%
Totalmente	6	20,0%

Figura 23

Impacto de la norma de arrendamiento en el estado de resultados



En la tabla 24 y figura 25 se evidencia que el 50% de los participantes indican que están de acuerdo que las normas de arrendamiento tienen un impacto en el estado de resultados. Seguido por el 30% que manifiesta indiferencia al respecto y finalmente, un 20% están completamente de acuerdo que la norma de arrendamiento impacta los estados de resultados.

Se reflejan los gastos financieros en el estado de resultados

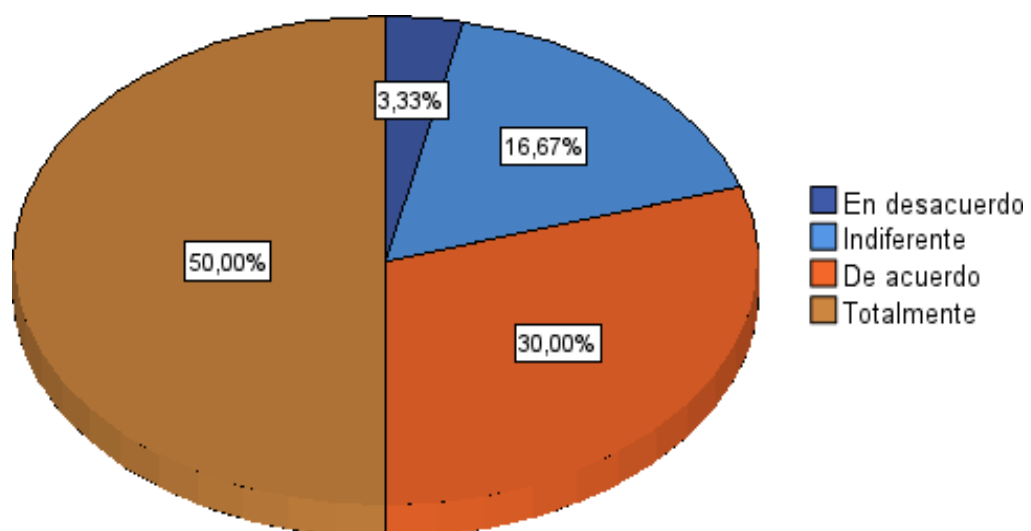
Tabla 23

Gastos financieros en el estado de resultados

	N	%
En desacuerdo	1	3,3%
Indiferente	5	16,7%
De acuerdo	9	30,0%
Totalmente	15	50,0%

Figura 24

Gastos financieros en el estado de resultados



En la tabla 25 y figura 26 se evidencia que el 50% de los participantes están totalmente de acuerdo que los gastos se reflejan en el estado de resultados, seguido con un 30% indican que están de acuerdo que en el estado de resultado se reflejan los gastos financieros, un 16.1% da una respuesta de indiferencia y el 3.3% están en desacuerdo que los gastos financieros en el estado de resultados.

Considera que los estados de resultados generan un impacto en los gastos de depreciación

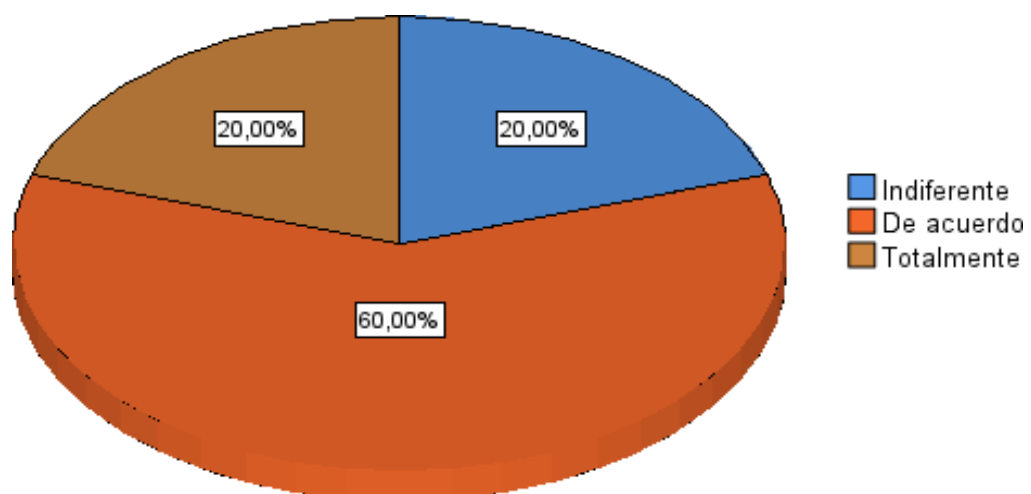
Tabla 24

Impacto de los estados de resultado en los gastos de depreciación

	N	%
Indiferente	6	20,0%
De acuerdo	18	60,0%
Totalmente	6	20,0%

Figura 25

Impacto de los estados de resultado en los gastos de depreciación



En la tabla 26 y figura 27 se evidencia que el 60% de los participantes indican estar de acuerdo que los estados de resultados impactan sobre los gastos de depreciación; seguido por un 20% indica está totalmente de acuerdo y otro 20% precisa indiferencia.

Considera que una repercusión en el estado de resultado por la norma de arrendamiento

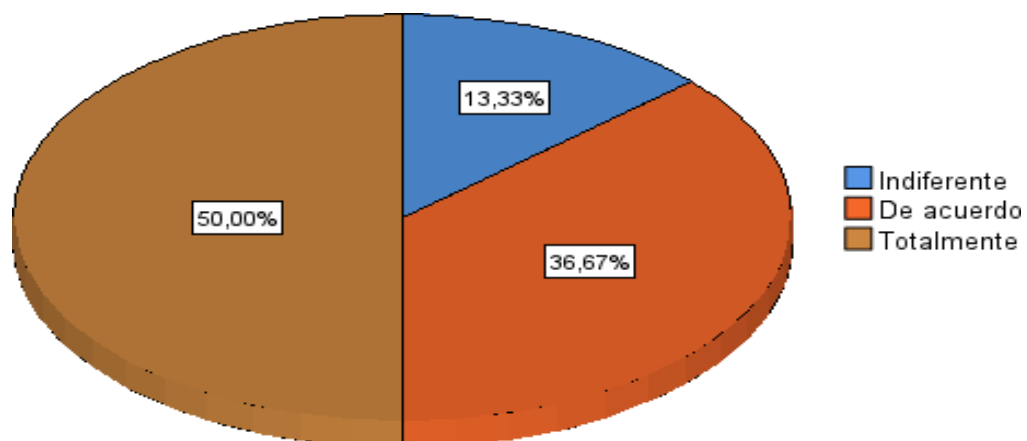
Tabla 25

Repercusión sobre el estado de resultado

	N	%
Indiferente	4	13,3%
De acuerdo	11	36,7%
Totalmente	15	50,0%

Figura 26

Repercusión sobre el estado de resultado



En la tabla 27 y figura 28 se evidencia que el 50% de los encuestado expresan que están totalmente de acuerdo que la norma tiene repercusiones sobre el estado de resultado, seguido por el 36.7% que

están de acuerdo con lo indicado y el 13.3% dan la opción de indiferente.

Considera que se refleja en el estado de resultados los gastos financieros y la depreciación

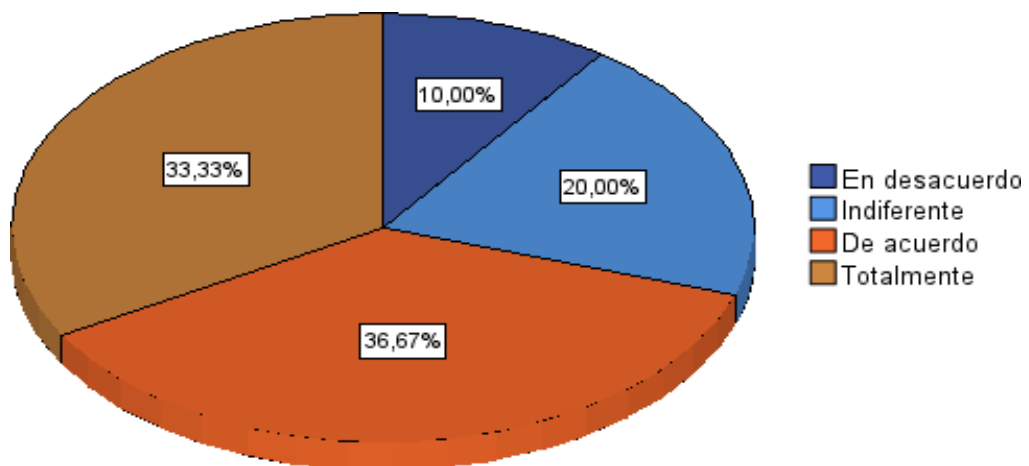
Tabla 26

Gastos financieros y depreciación en el Estado de resultados

	N	%
En desacuerdo	3	10,0%
Indiferente	6	20,0%
De acuerdo	11	36,7%
Totalmente	10	33,3%

Figura 27

Gastos financieros y depreciación en el Estado de resultados



En la tabla 28 y figura 29 se demuestra que el 36.7% de los entrevistados están de acuerdo que se reflejan los gastos financieros y la depreciación en los estados de resultados, el 33.3% está totalmente de acuerdo, un 20% indica que es indiferente y un 10% precisa que está en desacuerdo que los gastos financieros y la depreciación se esté reflejando en el

estado de resultados.

Considera que es adecuado el tratamiento contable de los arrendamientos en los estados financieros

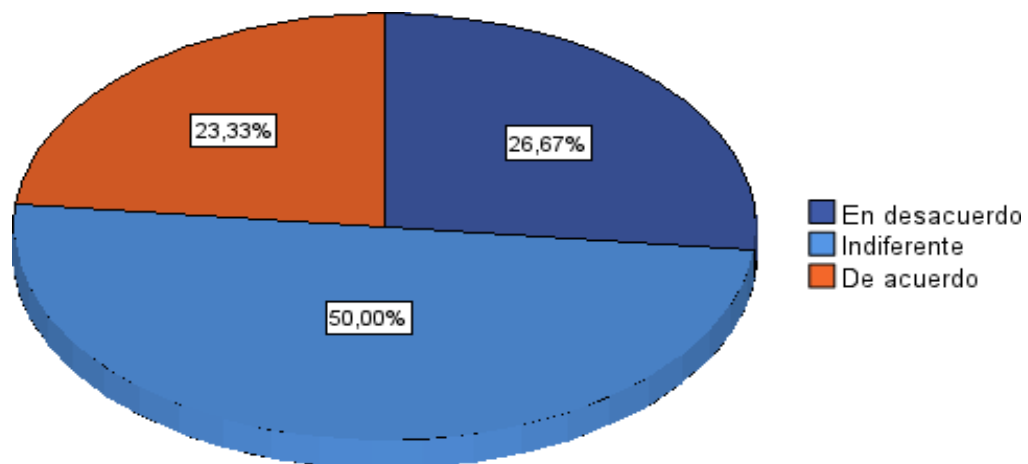
Tabla 27

Tratamiento contable

	N	%
En desacuerdo	8	26,7%
Indiferente	15	50,0%
De acuerdo	7	23,3%

Figura 28

Tratamiento contable



En la tabla 29 y figura 30 se evidencia que el 50% de los entrevistados indican que es indiferente el tratamiento en los estados financieros, seguido por un 26% que precisa que está en desacuerdo que sea adecuado el tratamiento contable de los arrendamientos en los estados financieros y finalmente el 23.3% manifiestan están de acuerdo que es adecuado el tratamiento contable de los arrendamientos.

Considera que la norma de arrendamiento tiene alguna repercusión en los estados de situación financiera

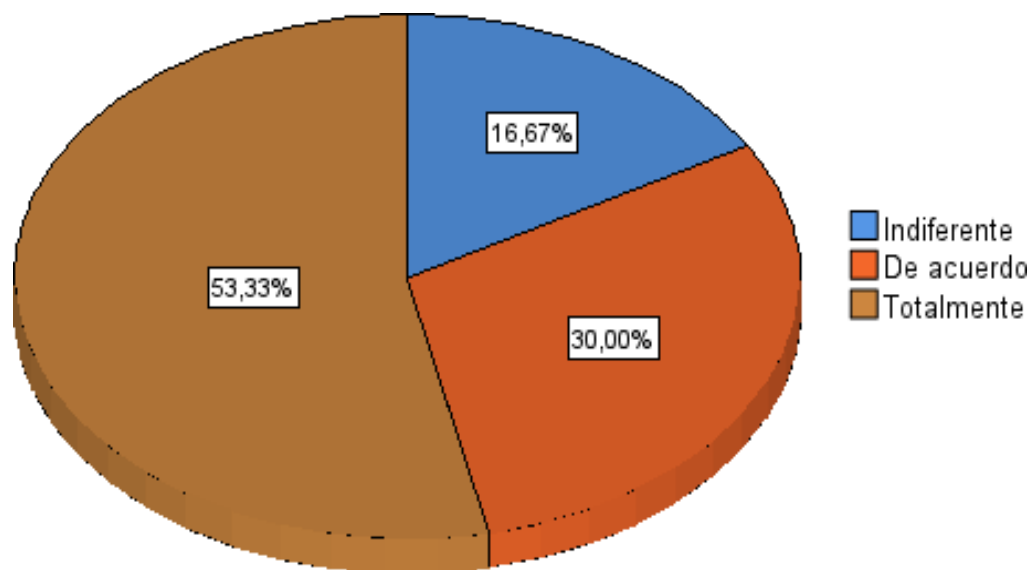
Tabla 28

Repercusión en los estados de situación financiera

	N	%
Indiferente	5	16,7%
De acuerdo	9	30,0%
Totalmente	16	53,3%

Figura 29

Repercusión en los estados de situación financiera



En la tabla 30 y figura 31 se puede demostrar que el 53.3% de los encuestados precisan que están totalmente de acuerdo que la norma de arrendamiento repercute sobre los estados de situación financiera, seguido por 30% que indica estar de acuerdo y un 16.7% manifiesta que es indiferente.

Se reflejan en los informes contables la situación financiera de la empresa

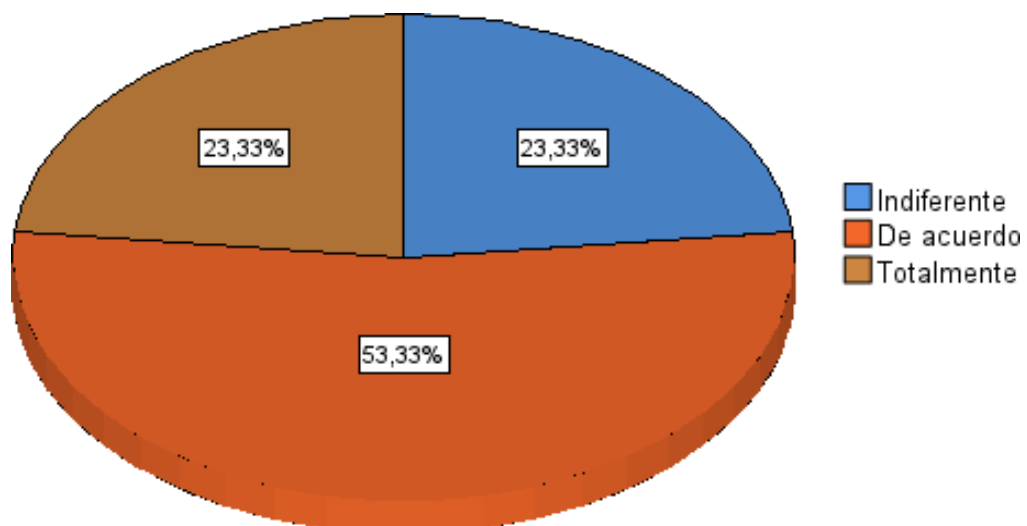
Tabla 29

Situación financiera en los informes contables

	N	%
Indiferente	7	23,3%
De acuerdo	16	53,3%
Totalmente	7	23,3%

Figura 30

Situación financiera en los informes contables



En la tabla 31 y figura 32 se constata que el 53.3% de los participantes indican estar de acuerdo que en los informes contables se refleja la situación financiera, seguido por el 23.3% que precisa estar completamente de acuerdo, y por último el 23.3% manifiestan que es indiferente.

Considera que la norma de arrendamiento genera un impacto en los estados de situación financiera

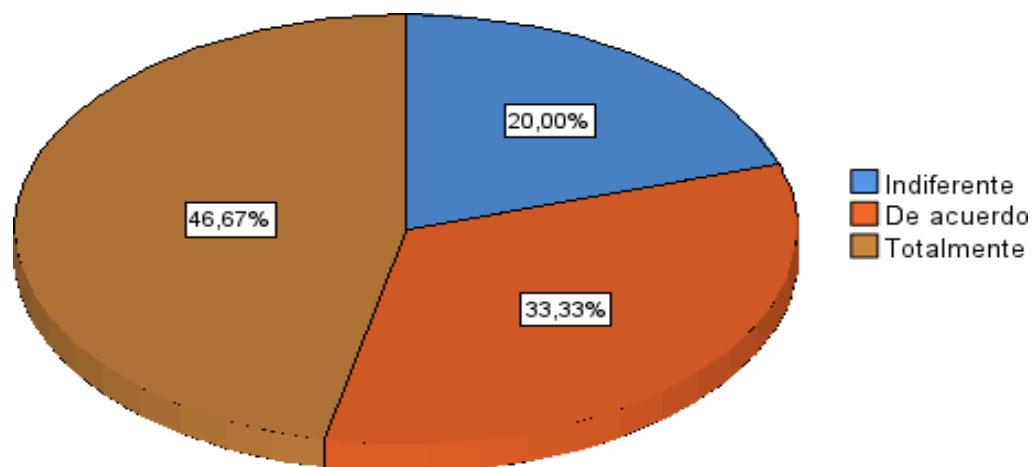
Tabla 30

Impacto de la norma de arrendamiento en los estados de situación financiera

	N	%
Indiferente	6	20,0%
De acuerdo	10	33,3%
Totalmente	14	46,7%

Figura 31

Impacto de la norma de arrendamiento en los estados de situación financiera



En la tabla 32 y la figura 33 se evidencia que el 46.7% de los participantes precisan estar totalmente de acuerdo que la norma de arrendamiento tiene un impacto sobre los estados de situación financiera, seguido por el 33.3% que indica estar de acuerdo y un 20% le resulta indiferente.

La norma de arrendamiento influye en el activo no corriente del Estado de situación financiera de la empresa

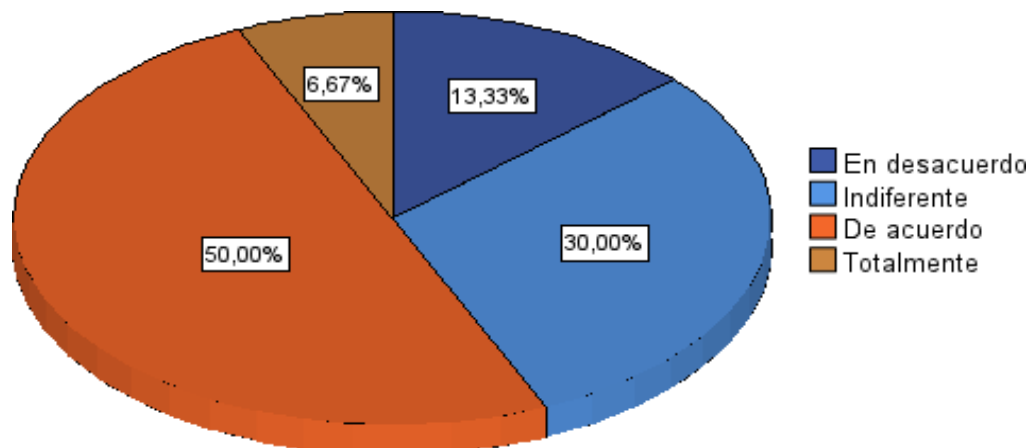
Tabla 31

Influencia de la norma de arrendamiento en el activo no corriente

	N	%
En desacuerdo	4	13,3%
Indiferente	9	30,0%
De acuerdo	15	50,0%
Totalmente	2	6,7%

Figura 32

Influencia de la norma de arrendamiento en el activo no corriente



En la tabla 33 y figura 34 se evidencia que el 50% de los encuestados indican estar de acuerdo que la norma de arrendamiento influye en el activo no corriente de la situación financiera, seguido por el 30% que indica que es indiferente, un 13.3% está en desacuerdo en la influencia de la norma sobre los activos no corrientes y un 6.7% está totalmente en de acuerdo de la influencia de la norma sobre el activo no corriente de situación financiera.

4.2.2. Resultados de situación financiera

Empresa Inmobiliaria Estado de Situación Financiera Periodo 2022 y 2021 (Expresados en soles S/)

Tabla 32

Estado de Situación Financiera periodos 2022 y 2021

ACTIVO	2022	2021	Análisis horizontal
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	91,679.00	51,613.00	77.63%
Cuentas por cobrar comerciales - terceros	23,730.00	22,499.00	5.47%
Cuentas por cobrar diversas	5,182.00	8,912.00	-41.85%
Valor razonable de instrumentos financieros derivados	82.00	4,738.00	-98.27%
Servicios contratados por anticipado	3,217.00	1,604.00	100.56%
Otros activos no financieros	7,043.00	8,254.00	-14.67%
Activos no corrientes mantenidos para la venta	51,613.00	41,131.00	25.48%
Total activo corriente	182,546.00	138,751.00	31.56%
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	289,617.78	274,461.97	5.52%
Activos por derecho de uso	885,302.22	838,974.03	5.52%
Total activo no corriente	1,174,920.00	1,113,436.00	5.52%
Total activo	1,357,466.00	1,252,187.00	8.41%

PASIVO Y PATRIMONIO	2022	2021	Análisis horizontal
Pasivo corriente			
Tributos por pagar	6,723.00	0.00	0.00%
Remuneraciones por pagar	2,492.00	1,481.00	68.26%
Cuentas por pagar comerciales - terceros	3,975.00	5,358.00	-25.81%
Cuentas por pagar comerciales - relacionadas	10,815.00	5,642.00	91.69%
Otras cuentas por pagar	11,143.00	15,219.00	-26.78%
Ingresos diferidos	185,327.00	96,457.00	92.13%
Total pasivo corriente	220,475.00	124,157.00	77.58%
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras a largo plazo	438,610.00	471,794.00	-7.03%
Total pasivo no corriente	438,610.00	471,794.00	-7.03%
Total pasivo	659,085.00	595,951.00	10.59%
Patrimonio			
Capital social	394,407.81	403,811.00	-2.33%
Capital adicional	2,683.00	2,683.00	0.00%
Resultados acumulados	249,742.00	191,320.77	30.54%
Resultados del ejercicio	51,548.19	58,421.23	-11.76%
Total patrimonio	698,381.00	656,236.00	6.42%
Total pasivo y patrimonio	1,357,466.00	1,252,187.00	8.41%

Interpretación

Haciendo el examen horizontal del Estado de Situación Financiera, periodos 2022 y 2021, se encontró lo siguiente, debido a que la empresa Inmobiliaria, no pudo hacer uso eficiente de la NIIF 16 en la contabilización de los arrendamientos financieros; se puede apreciar que el activo no corriente mantenido para la venta ha incrementado su valor en 25.48 %, esto nos indica, que se hizo pocos contratos de arrendamiento a corto plazo. También podemos ver que el activo no corriente ha incrementado su valor en 5.52% esto nos puede indicar que la empresa durante el periodo 2022 no ha firmado contratos de alquiler a largo plazo.

Empresa Inmobiliaria.

Estado de Resultados Integrales Periodo 2022 y 2021 (Expresados en soles S/)

Tabla 33

Estados de resultados integrales periodos 2022 y 2021

	2022	2021	Análisis horizontal
Servicio de alquiler	150,384.00	156,956.00	-4.19%
Costo de servicio	-29,913.00	-26,862.00	11.36%
Resultado Bruto	120,471.00	130,094.00	-7.40%
Gastos administrativos	-15,884.00	-17,141.00	-7.33%
Otros ingresos	4,692.00	3,625.00	29.43%
Otros gastos	-2,741.00	-2,358.00	16.24%
Resultado operativo	106,538.00	114,220.00	-6.73%
Ingresos financieros	1,716.00	1,798.00	-4.56%
Gastos financieros	-37,919.00	-33,912.00	11.82%
Diferencia en cambio, neto	2,783.00	761.00	265.70%
Resultado antes de impuesto a la renta	73,118.00	82,867.00	-11.76%
Impuesto a la Renta	-21,569.81	-24,445.77	-11.76%

Resultado neto del ejercicio	51,548.19	58,421.23	-11.76%
Otros resultados integrales			
Resultados Integrales del año	51,548.19	58,421.23	-11.76%

Interpretación

Haciendo la evaluación horizontal del Estado de Resultados Integrales, periodos 2022 y 2021, podemos ver, el resultado bruto obtenido de las actividades propias del negocio de la empresa hubo una disminución en -7.40%, esto se puede explicar, debido a que ha disminuido los ingresos por servicio de alquiler -4.19% e incrementado costo de servicios 11.36%.

Empresa Inmobiliaria Estado de Flujos de Efectivo Periodo 2022 y 2021
(Expresados en soles S/)

Tabla 34

Estado de Flujo de Efectivo periodos 2022 y 2021

Actividades de operación	2022	2021	Análisis horizontal
Cobros por servicios de alquiler	226,748.00	146,257.00	55.03%
Pago a proveedores de bienes y servicios	-42,198.00	-66,785.00	-36.82%
Pago de remuneraciones y beneficios sociales	-11,259.00	-15,304.00	-26.43%
Otros pagos en efectivo relativos a la actividad	-18,531.00	-17,343.00	6.85%
Total, actividades de operación	154,760.00	46,825.00	230.51%
Actividades de inversión			
Intereses cobrados	1,798.00	1,402.00	28.25%
Venta de activos	0.00	2,761.00	-100.00%
Otros cobros en efectivo relativos a la actividad	3,365.00	5,836.00	-42.34%
Inversiones inmobiliarias	-126,429.00	-72,266.00	74.95%
Anticipos otorgados por recuperar	-5,017.00	-12,232.00	-58.98%
Compras de mobiliario y equipo	-347.00	-187.00	85.56%
Compra de intangibles	-2,921.00	-12,473.00	-76.58%
Total, actividades de inversión	-129,551.00	-87,159.00	48.64%

Actividades de financiamiento			
Obtención de obligaciones financieras	37,074.00	80,000.00	-53.66%
Aporte de capital	48,450.00	37,616.00	28.80%
Pago de obligaciones financieras	-36,755.00	-38,297.00	-4.03%
Intereses pagados	-33,912.00	-29,831.00	13.68%
Total, actividades de financiamiento	14,857.00	49,488.00	-69.98%
Aumento de los flujos de efectivo	40,066.00	9,154.00	337.69%
Saldo anterior de los flujos del efectivo	51,613.00	42,459.00	21.56%
Saldo final de los flujos de efectivo	91,679.00	51,613.00	77.63%

Interpretación

Haciendo la exploración horizontal del Estado de Flujo de Efectivo, periodos 2022 y 2021, se encontró lo siguiente: las actividades de financiamiento han sido menores respecto en año anterior en -69.68%, al mismo tiempo, la empresa ha disminuido -53.66% en la obtención de obligaciones financieras mediante arrendamientos financieros, es decir, se ha visto afectada en las actividades propias del negocio, teniendo incidencias la NIIF 16 en ello.

Tabla 35

Indicadores de liquidez

Fórmula	2022	2021
Liquidez general		
Activo corriente /	S/.182,546.00	S/.138,751.00
Pasivo corriente	S/.220,475.00	S/.124,157.00
Resultados	S/.0.83	S/.1.12

Interpretación

A causa de la aplicación ineficaz de la NIIF 16 Arrendamientos, se ha reducido la liquidez general de la empresa. En ese sentido, por cada S/. 1.00 un sol de deuda corriente, tiene para pagar S/.1.12 un sol con doce céntimos y S/.0.83 cero soles con ochenta y tres céntimos, es decir, el activo corriente ha disminuido su habilidad para pagar a corto plazo durante el año 2022.

Fórmula	2022	2021
Liquidez inmediata		
Activo corriente - Existencias /	S/.130,933.0 0	S/.97,620.00
Pasivo corriente	S/.220,475.0 0	S/.124,157.00
Resultados	S/.0.59	S/.0.79

Interpretación

Con la ineficiente aplicación de la NIIF 16 Arrendamientos se ha reducido la liquidez inmediata de la empresa. En ese sentido, por cada S/. 1.00 un sol de deuda corriente, tiene para pagar S/.0.79 cero soles con setenta y nueve céntimos y S/.0.59 cero soles con cincuenta y nueve céntimos, es decir, el activo disponible y exigible ha disminuido su capacidad de pago a corto plazo en el periodo 2022.

Fórmula	2022	2021
Disponibilidad		
Efectivo y equivalentes de efectivo	S/.91,679.00	S/.51,613.00
Pasivo corriente	S/.220,475.00	S/.124,157.00
Resultados	S/.0.42	S/.0.42

Interpretación

A causa de la aplicación ineficaz de la NIIF 16 Arrendamientos, se ha mantenido la disponibilidad en efectivo de la empresa. En ese sentido, por cada S/. 1.00 un sol de deuda corriente, tiene para pagar S/.0.42 cero soles con cuarenta y dos céntimos. Es decir, el activo disponible ha mantenido su capacidad de pago a corto plazo en el periodo 2022.

Fórmula	2022	2021
Capital de trabajo		
Activo corriente (-)	S/.182,546.00	S/.138,751.00
Pasivo corriente	S/.220,475.00	S/.124,157.00
Resultados	-S/.37,929.00	S/.14,594.00

Interpretación

Con la ineficiente implementación de la NIIF 16 Arrendamientos se ha reducido el Capital de trabajo de la empresa. En ese sentido, una vez cancelada sus deudas corrientes le queda S/.14,594.00 catorce mil quinientos noventa y cuatro soles y -S/.37,929.00 menos treinta y siete mil novecientos veintinueve, es decir, no tiene capital de trabajo para el periodo 2022.

Tabla 36

Indicadores de Rentabilidad

Fórmula	2022	2021
Margen de resultado neto		
Resultado neto /	S/.51,548.19	S/.58,421.23
Ventas netas	S/.150,384.00	S/.156,956.00
Resultados	34.28%	37.22%

Interpretación

A causa de la aplicación ineficaz de la NIIF 16 Arrendamientos, se ha reducido el Margen de Utilidad Neta de la empresa. Según análisis, indica por cada S/ 100.00 cien soles de Ingresos por servicios, se ha recuperado S/37.22 treinta y siete soles con veintidós céntimos y S/ 34.28 treinta y cuatro soles con veintiocho céntimos, es decir, ha disminuido el rendimiento de los ingresos por servicios en el periodo 2022.

	Fórmula	2022	2021
Rentabilidad sobre el Activo (ROA)	Resultado neto	S/.51,548.19	S/.58,421.23
	Total, activo	S/.1,357,466.00	S/.1,252,187.00
Resultados		3.80%	4.67%

Interpretación

Con el ineficiente empleo de la NIIF 16 Arrendamientos, se ha reducido la Rentabilidad sobre la inversión (ROA). Según análisis, indica por cada S/100.00 cien soles de invertidos en el total activo, se ha recuperado S/4.67 cuatro soles con sesenta y siete céntimos y S/ 3.79 tres soles con setenta y nueve céntimos, es decir, ha disminuido la inversión en los activos en el periodo 2022.

	Fórmula	2022	2021
Rentabilidad de la Inversión (ROE)	Resultado neto	S/.51,548.19	S/.58,421.23
	Total, patrimonio	S/.698,381.00	S/.656,236.00
Resultados		7.38%	8.90%

Interpretación

Con el ineficiente uso de la NIIF 16 Arrendamientos, se ha reducido la Rentabilidad del patrimonio (ROE). Según análisis, indica por cada S/ 100.00 cien soles de invertidos por el accionista mayoritario, se ha recuperado S/8.90 ocho soles con noventa céntimos y S/ 7.38 siete soles con treinta y ocho céntimos, es decir, se ha disminuido el financiamiento por parte del accionista mayoritario en el periodo 2022.

Caso práctico

Durante el año 2022, la empresa inmobiliaria obtiene un bien por derecho de uso (edificación) por periodo de 36 meses.

Los costos de arrendamiento son de S/. 3,500.00 mensuales.

Para conseguir el arrendamiento, el arrendatario desembocó en un gasto inicial de S/. 2,000.00.

- Se abonaron S/. 1,500.00 al inquilino anterior, para que finalizara rápidamente el contrato que mantenía.
- Se abonaron S/. 500.00 como cargo al agente inmobiliario que pactó el arrendamiento.

Como incentivo para el arrendatario, el propietario acuerda reembolsarle la comisión inmobiliaria de S/. 500.00 y realizar mejoras en el inmueble arrendado por S/. 1,000.00.

No es sencillo establecer la tasa de interés.

El incremento del arrendatario es del 8.5% anuales, lo que evidencia la tasa estable que el arrendatario debería abonar para obtener un apartamento.

Paso 1. Medir el pasivo por arrendamiento

Tasa:	8.50%
-------	-------

Tabla 37*Medición del pasivo por arrendamiento*

Periodo	Cuota mensual	Abono al capital	Gasto intereses	Valor en libros
0	S/0.00	S/0.00	S/0.00	S/110,873.39
1	S/3,500.00	S/2,714.65	S/785.35	S/108,158.75
2	S/3,500.00	S/2,733.88	S/766.12	S/105,424.87
3	S/3,500.00	S/2,753.24	S/746.76	S/102,671.63
4	S/3,500.00	S/2,772.74	S/727.26	S/99,898.89
5	S/3,500.00	S/2,792.38	S/707.62	S/97,106.51
6	S/3,500.00	S/2,812.16	S/687.84	S/94,294.34
7	S/3,500.00	S/2,832.08	S/667.92	S/91,462.26
8	S/3,500.00	S/2,852.14	S/647.86	S/88,610.12
9	S/3,500.00	S/2,872.34	S/627.66	S/85,737.77
10	S/3,500.00	S/2,892.69	S/607.31	S/82,845.08
11	S/3,500.00	S/2,913.18	S/586.82	S/79,931.90
12	S/3,500.00	S/2,933.82	S/566.18	S/76,998.09
13	S/3,500.00	S/2,954.60	S/545.40	S/74,043.49
14	S/3,500.00	S/2,975.53	S/524.47	S/71,067.96
15	S/3,500.00	S/2,996.60	S/503.40	S/68,071.36
16	S/3,500.00	S/3,017.83	S/482.17	S/65,053.53
17	S/3,500.00	S/3,039.20	S/460.80	S/62,014.33
18	S/3,500.00	S/3,060.73	S/439.27	S/58,953.60
19	S/3,500.00	S/3,082.41	S/417.59	S/55,871.19
20	S/3,500.00	S/3,104.25	S/395.75	S/52,766.94
21	S/3,500.00	S/3,126.23	S/373.77	S/49,640.71
22	S/3,500.00	S/3,148.38	S/351.62	S/46,492.33
23	S/3,500.00	S/3,170.68	S/329.32	S/43,321.65
24	S/3,500.00	S/3,193.14	S/306.86	S/40,128.51
25	S/3,500.00	S/3,215.76	S/284.24	S/36,912.75
26	S/3,500.00	S/3,238.53	S/261.47	S/33,674.22
27	S/3,500.00	S/3,261.47	S/238.53	S/30,412.75
28	S/3,500.00	S/3,284.58	S/215.42	S/27,128.17



29	S/3,500.00	S/3,307.84	S/192.16	S/23,820.33
30	S/3,500.00	S/3,331.27	S/168.73	S/20,489.05
31	S/3,500.00	S/3,354.87	S/145.13	S/17,134.19
32	S/3,500.00	S/3,378.63	S/121.37	S/13,755.55
33	S/3,500.00	S/3,402.56	S/97.44	S/10,352.99
34	S/3,500.00	S/3,426.67	S/73.33	S/6,926.32
35	S/3,500.00	S/3,450.94	S/49.06	S/3,475.38
36	S/3,500.00	S/3,475.38	S/24.62	S/0.00

Paso 2. Medición del pasivo por derecho de uso

(+) Valor inicial del pasivo	S/110,873.39
(+) Pagos iniciales al arrendador	S/0.00
(+) Costos directos iniciales	S/2,000.00
(-) Incentivos recibidos	-S/1,500.00
(+) Costos estimados de desmantelamiento	S/0.00
(=) Activo por derecho de uso	S/111,373.39

Tabla 38

Medición del pasivo por derecho de uso

Periodo	Saldo inicial	Depreciación mensual	Valor en libros
0	S/111,373.00	S/0.00	S/111,373.00
1	S/111,373.00	S/3,093.69	S/108,279.31
2	S/108,279.31	S/3,093.69	S/105,185.61
3	S/105,185.61	S/3,093.69	S/102,091.92
4	S/102,091.92	S/3,093.69	S/98,998.22
5	S/98,998.22	S/3,093.69	S/95,904.53
6	S/95,904.53	S/3,093.69	S/92,810.83
7	S/92,810.83	S/3,093.69	S/89,717.14
8	S/89,717.14	S/3,093.69	S/86,623.44
9	S/86,623.44	S/3,093.69	S/83,529.75
10	S/83,529.75	S/3,093.69	S/80,436.06
11	S/80,436.06	S/3,093.69	S/77,342.36
12	S/77,342.36	S/3,093.69	S/74,248.67
13	S/74,248.67	S/3,093.69	S/71,154.97



14	S/71,154.97	S/3,093.69	S/68,061.28
15	S/68,061.28	S/3,093.69	S/64,967.58
16	S/64,967.58	S/3,093.69	S/61,873.89
17	S/61,873.89	S/3,093.69	S/58,780.19
18	S/58,780.19	S/3,093.69	S/55,686.50
19	S/55,686.50	S/3,093.69	S/52,592.81
20	S/52,592.81	S/3,093.69	S/49,499.11
21	S/49,499.11	S/3,093.69	S/46,405.42
22	S/46,405.42	S/3,093.69	S/43,311.72
23	S/43,311.72	S/3,093.69	S/40,218.03
24	S/40,218.03	S/3,093.69	S/37,124.33
25	S/37,124.33	S/3,093.69	S/34,030.64
26	S/34,030.64	S/3,093.69	S/30,936.94
27	S/30,936.94	S/3,093.69	S/27,843.25
28	S/27,843.25	S/3,093.69	S/24,749.56
29	S/24,749.56	S/3,093.69	S/21,655.86
30	S/21,655.86	S/3,093.69	S/18,562.17
31	S/18,562.17	S/3,093.69	S/15,468.47
32	S/15,468.47	S/3,093.69	S/12,374.78
33	S/12,374.78	S/3,093.69	S/9,281.08
34	S/9,281.08	S/3,093.69	S/6,187.39
35	S/6,187.39	S/3,093.69	S/3,093.69
36	S/3,093.69	S/3,093.69	S/0.00



Paso 3 Asientos contables

Detalle	Parcial	Debe	Haber
----- 1 -----			
32 Activos por derecho de uso		111,373.39	
42 Cuentas por pagar comerciales terceros			33,875.31
45 Obligaciones financieras			76,998.09
10 Efectivo y equivalente de efectivo			500.00
Reconocimiento inicial NIIF 16			
----- 2 -----			
68 Valuación y deterioro de activos y provisiones		3,093.69	
39 Depreciación y amortización acumulados			3,093.69
Depreciación del activo por derecho de uso			
----- 3 -----			
95 Gastos de ventas		3,093.69	
79 Cargas imputables a cuenta de costos y gastos			3,093.69
Por destino de los gastos por depreciación			
----- 4 -----			
63 Gastos de servicios prestados por terceros		2,714.65	
67 Gastos financieros		785.35	
40 Impuesto General a las Ventas		630.00	
42 Cuentas por pagar comerciales terceros			4,130.00
Recepción de factura por arrendamiento			
----- 5 -----			
95 Gastos de ventas		2,714.65	
97 Gastos financieros		785.35	
79 Cargas imputables a cuenta de costos y gastos			3,500.00
Por destino de los gastos de arrendamiento			
----- 6 -----			
42 Cuentas por pagar comerciales terceros		4,130.00	
10 Efectivo y equivalente de efectivo			4,130.00
Pago de factura por arrendamiento			
----- 7 -----			
45 Obligaciones financieras		2,954.60	
42 Cuentas por pagar comerciales terceros			2,954.60
Reclasificación porción a corto plazo			

4.3. PRUEBA DE HIPÓTESIS

Tabla 39

Relación entre la identificación del contrato con el estado financiero

	Correlaciones	Identificación del contrato	Estado financiero
Identificación del contrato	Correlación de Pearson	1	-,025
	Sig. (bilateral)		,896
	N	30	30
Estado financiero	Correlación de Pearson	-,025	1
	Sig. (bilateral)	,896	
	N	30	30

En la tabla 41 se evidencia que de acuerdo a la correlación de Pearson se obtuvo un valor de significancia de 0.896, lo que indica que existe una correlación positiva alta; afirmando la hipótesis de que existe una relación entre la identificación del contrato con el estado financiero afirmando la primera hipótesis específica.

Tabla 40

Relación entre el reconocimiento inicial y los estados financieros

	Correlaciones	Reconocimiento inicial	Estado financiero
Reconocimiento inicial	Correlación de Pearson	1	,190
	Sig. (bilateral)		,314
	N	30	30
Estado financiero	Correlación de Pearson	,190	1
	Sig. (bilateral)	,314	
	N	30	30

En la tabla 42 se observa un valor de significancia de correlación de Pearson de 0.314 lo que indica que existe una correlación positiva baja entre el reconocimiento inicial y los estados financieros; afirmando la segunda hipótesis específica.

Tabla 41*Relación entre reconocimiento posterior y el estado financiero*

	Correlaciones	Reconocimiento posterior	Estado financiero
Reconocimiento posterior	Correlación de Pearson	1	-,180
	Sig. (bilateral)		,341
	N	30	30
Estado financiero	Correlación de Pearson	-,180	1
	Sig. (bilateral)	,341	
	N	30	30

En la tabla 43 se demuestra el resultado de valor de significancia de correlación de Pearson de 0.341, lo que indica que existe una correlación positiva baja entre el reconocimiento posterior y el estado financiero; afirmando la tercera hipótesis específica.

Tabla 42*Relación entre el arrendamiento y el estado financiero*

	Correlaciones	Arrendamiento	Estado financiero
Arrendamiento	Correlación de Pearson	1	,237
	Sig. (bilateral)		,208
	N	30	30
Estado financiero	Correlación de Pearson	,237	1
	Sig. (bilateral)	,208	
	N	30	30

En la tabla 44 se observa el valor de significancia de correlación de Pearson de 0.208 lo que indica que existe una correlación positiva baja entre el arrendamiento y el estado financiero. Afirmando la hipótesis general de que existe una relación entre el arrendamiento y el estado financiero.



4.4. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

Los resultados obtenidos en la investigación revelan un valor de significancia de correlación de Pearson de 0.208, indicando una correlación positiva baja entre el arrendamiento y el estado financiero. Esta relación respalda la hipótesis general de que existe una conexión entre el arrendamiento y el estado financiero.

Al analizar los precedentes de investigación, se nota que diversas investigaciones han tratado el efecto de la NIIF 16 en los estados financieros y sus repercusiones en distintas industrias y naciones; estos estudios han demostrado que Cevallos (2022) descubrió que la aplicación de la NII 16 influye de manera positiva en los estados financieros al hacerlos más comparables y transparentes. Pese a los efectos en los ratios financieros, estos fueron vistos como insuficientes, debido al reconocimiento de pasivos y activos de derecho de uso. Lambretón (2020) evidenció que la modificación en las regulaciones tiene un efecto considerable en los estados financieros, particularmente en países en vías de desarrollo.

Siguiendo con Cañas (2020) observó que diversos índices, como el de liquidez y apalancamiento, se ven afectados. También resaltó que la normativa afecta el retorno sobre activos (ROA) y el retorno sobre el patrimonio (ROE) de manera diferente, dependiendo del portafolio de arriendo. Vila (2021) determinó que la nueva normativa modifica la forma en que se contabilizan los arrendamientos operativos y afecta los indicadores económicos y financieros, proporcionando información más precisa y transparente. Escobar (2020) estableció que la aplicación



adecuada de la NIIF 16 mejora la fiabilidad y razonabilidad de los datos en los estados financieros, destacando la importancia de incorporar el balance general al inicio del contrato.

Finalmente, Cornejo (2022) y De la Cruz (2022) también abordaron la relación entre la NIIF 16 y los estados financieros, encontrando correlaciones significativas entre estas variables, lo que respalda los resultados obtenidos en la presente investigación.

En resumen, la bibliografía disponible y los antecedentes de estudio apoyan la noción de que la aplicación de la NIIF 16 produce efecto significativo en los informes de las empresas, impactando varios indicadores y elementos de la contabilidad. La escasa correlación positiva hallada en este estudio, coincide con la tendencia predominante vista en la literatura, subrayando la relevancia de entender y administrar correctamente los impactos de las regulaciones en la contabilidad y finanzas de las empresas.

CONCLUSIONES

PRIMERA: En cuanto a la identificación del Contrato y su relación con el Estado Financiero; en este aspecto, se destaca que el 53.3% de los participantes disienten en la correcta identificación de contratos de arrendamiento por parte de empresas inmobiliarias. Un 23.3% muestra un total desacuerdo, mientras que solo el 16.7% está de acuerdo, evidenciando una falta de consenso y una percepción generalizada de deficiencias en este proceso crucial para el manejo financiero. Al efectuar el estudio de los estados financieros, se nota que la detección del contrato tiene conexión con la contabilidad de los activos por derecho de uso, identificación de los ingresos por servicio de arrendamiento y balance de los flujos de efectivo de las actividades de inversión. Adicionalmente, en apoyo a estos descubrimientos, la tabla 41 muestra que, de acuerdo con la correlación de Pearson, se alcanzó un valor de significancia de 0.896, lo que señala una correlación positiva significativa. Este hallazgo respalda la hipótesis de que hay un vínculo entre la identificación del contrato y el estado financiero, corroborando de esta manera la primera hipótesis concreta, propuesta en el estudio de la contabilidad corporativas.

SEGUNDA: Respecto al reconocimiento inicial del contrato de arrendamiento, el 56.7% de los participantes en la encuesta expresan desacuerdo, y únicamente el 10% está completamente de acuerdo. Estos hallazgos indican percepciones desfavorables respecto a la gestión contable del reconocimiento inicial en los estados financieros, lo

que sugiere posibles restos y divergencias en este punto particular. Además, al examinar los estados financieros, se puede apreciar que el reconocimiento inicial tiene relación con la contabilidad de los activos y pasivos por arrendamiento, modificaciones en la exposición de los resultados y la obtención de una rotación más eficiente de los flujos de efectivo. Además de este estudio, la tabla 42 muestra un valor de correlación de significancia de Pearson de 0.314, lo que señala una correlación positiva limitada entre el reconocimiento inicial y los estados financieros. Este descubrimiento apoya la segunda hipótesis concreta del estudio, la cual sostenía la presencia de una correlación entre el reconocimiento inicial y el estado financiero en el sector inmobiliario de Arequipa durante el año 2022.

TERCERA: Al analizar la relación entre el reconocimiento posterior y el estado financiero en el sector inmobiliario, se evidenció diversas opiniones ya que el 50% de los participantes está totalmente de acuerdo en que los contratos deben indicar el importe total del bien arrendado, mientras que un 30% muestra desacuerdo. Estos resultados reflejan discrepancias en la percepción de la importancia de esta información en el reconocimiento posterior y destacan la necesidad de claridad en este proceso de contabilidad. En el estudio de los estados financieros permitió evidenciar que el reconocimiento posterior se relaciona con la dinámica continua de reconocimiento posterior, impacto en los resultados financieros y necesidad de evaluación periódica. Complementando este análisis,

la tabla 43 revela el resultado de valor de significancia de correlación de Pearson de 0.341, lo que señala una correlación positiva mínima entre el reconocimiento posterior y el estado financiero. Este hallazgo respalda la tercera hipótesis específica de la investigación, la cual sostenía que existe una relación entre el reconocimiento posterior y el estado financiero en el sector inmobiliario de Arequipa en el año 2022.

CUARTA: Finalmente, respecto al propósito principal de establecer la relación entre el arrendamiento y los estados; en este escenario, el 63.3% de los participantes expresan discrepancias en la identificación del pasivo por arrendamiento en el contrato. Igualmente, el 50% expresa discrepancia en que la empresa inmobiliaria reconozca un bien por derecho de uso en el contrato de arrendamiento. Estos hallazgos señalan una opinión predominantemente negativa, acerca de cómo las empresas administran el reconocimiento de activos y pasivos relacionados con el arrendamiento, destacando potenciales áreas de mejora en este proceso de contabilidad esencial. En este contexto, se puede apreciar en el Estado de Situación Financiera, que los activos han mostrado una baja rotación, es decir, se han empleado escasamente en la actividad inmobiliaria, logrando un Resultado Neto inferior al -11.76% del año 2021 y un excedente flujo de efectivo superior al 77.63% del año 2021, esto implica acumulación de disponibilidad. Además, de este estudio, la tabla 44 muestra un valor de significancia de correlación de Pearson de 0.208 lo que señala una correlación positiva limitada



entre el arrendamiento y el estado financiero. Este descubrimiento apoya la hipótesis principal del estudio, sosteniendo que existe una correlación entre el arrendamiento y el estado financiero en el sector inmobiliario de Arequipa el año 2022.



RECOMENDACIONES

PRIMERA: Dada la percepción generalizada de deficiencias en la identificación de contratos de arrendamiento, se recomienda que las empresas inmobiliarias implementen procesos más robustos, implementación de software contable, auditoría y revisión periódica, formación continua del personal contable y exposición de los Estados Financieros para la toma de decisiones y sistemas de seguimiento para asegurar la correcta identificación de contratos.

SEGUNDA: Ante las percepciones negativas en torno al reconocimiento inicial en los estados financieros, se propone que las empresas inmobiliarias revisen y mejoren sus políticas contables, así como también, implementar de manera efectiva la NIIF 16 evaluación efectiva de la tasa de descuento y monitoreo de modificaciones contractuales.

TERCERA: Dado que hay discrepancias en la percepción de la importancia de la información en el reconocimiento posterior, se recomienda que las empresas clarifiquen las directrices y requisitos para el reconocimiento posterior en los contratos de arrendamiento y llevar a cabo el procedimiento efectivo de monitoreo, sistema de información robusto, capacitación continua del personal y evaluación de estrategias para disminuir los riesgos.

CUARTA: Ante la situación de percepción negativa sobre la gestión del reconocimiento de activos y pasivos vinculados al arrendamiento, se aconseja que las empresas realicen una revisión exhaustiva de sus políticas contables relacionadas con el arrendamiento e



identificar el rubro en que se desempeña, en este caso el sector inmobiliario, con el objetivo aplicar determinadas Normas de Internacionales Información Financiera que le favorecen; actualizar los términos financieros que se usan en el arrendamiento financiero y generar mayores opciones de financiamiento de bienes por derecho de uso.



REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Bigio, J. (1994). El contrato de arrendamiento. *Themis*, 197-205.
- Bonsón, E., Cortijo, V., & Flores, F. (2009). *Análisis de estados financieros. Fundamentos teóricos y casis prácticos*. Madrid: Pearson Prentice Hall.
- Borja, A., Ramón, R., & Verdezoto, M. (2018). Estados financieros basado en NIIF. En M. Fajardo, & C. Soto, *Gestión Financiera empresarial* (pág. 52). Ecuador: UTMACH.
- Cañas, M. (2020). *NIIF16 arrendamientos, impacto en los estados financieros y su efecto en los ratios para compañías del sector Retail, regulados por la CMF*. Santiago: Universidad de Chile.
- Catacora, F. (2012). *Contabilidad*. Venezuela: Red Contable Publicaciones.
- Cevallos, J. (2022). *Aplicación e impacto financiero y tributario de la NIIF 16– Arrendamientos en las empresas Inmobiliarias - Constructoras del Sector Norte, Quito -Ecuador*. Quito: Universidad Politécnica Salesiana.
- Concha, P. (2004). *Evaluación de estados financieros. Tercera edición*. Lima: Universidad del Pacífico.
- Cornejo, R. (2022). *La NIIF 16 arrendamiento y su relación en la presentación de los Estados Financieros de la empresa Monclaud SRL, Lima, 2021*. Lima: Universidad Peruana de las Américas.
- De la Cruz, R. (2022). *NIIF 16 y estados financieros en colaboradores de una empresa comercial en el Distrito de Surquillo, 2022*. Lima: Universidad Peruana de Las Américas.
- Deloitte. (2016). *Niif 16 Arrendamientos Lo que hay que saber sobre cómo*



van a cambiar los arrendamientos. Grupo Técnico IFRS Centre of Excellence.

Díaz , M., & Vázquez, N. (2013). *Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF-IFRS). Principios y ejercicios básicos de Contabilidad global.* Barcelona: Profit Editorial.

Elías, G., & Muñoz, J. (2023). *Derecho de uso.*

Elizalbe, L. (2019). Los estados financieros y las políticas contables. *Digital Publisher*, 4(5-1), 218-226.
doi:<https://doi.org/10.33386/593dp.2019.5-1.159>

Enríquez, K. (2019). *Diferencias relevantes en la aplicación de los arrendamientos operativos: NIC 17 Vs. NIIF 16.* Santiago Cali: Universidad Autónoma de Occidente.

Escobar, D. (2020). *El impacto de la NIIF 16 en los estados financieros. Una revisión sistemática en los últimos 10 años.* Lima: Universidad Privada del Norte.

Espiñeira, S. (2010). *Adopción de las VENNIF para PYMES.* Venezuela: Pricewaterhouse Coopers.

Esquivel, O. (12 de junio de 2019). *Nuevas normas contables: los pasivos por arrendamientos en los balances.*

FACPCE. (2016). Obtenido de Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas:
<https://www.facpce.org.ar/pdf/ProyCircular10.pdf>

Fernández, E. (29 de octubre de 2014). *Los gastos financieros: qué son y cómo se deducen.*

Función pública. (2022). *Estados financieros.*



- Gil, S. (1 de abril de 2020). *Contrato*. Obtenido de <https://economipedia.com/definiciones/contrato.html>
- Guijarro, P., & Córtes, A. (2019). Impacto de la NIIF 16 de contabilización de alquileres. *Cuadernos de Información Económica*, 268, 47-54. Obtenido de https://www.funcas.es/wp-content/uploads/Migracion/Articulos/FUNCAS_CIE/268art07.pdf
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2014). *Metodología de la investigación*. México: McGraw Hill.
- Hernández-Sampieri, R., & Mendoza, C. (2018). *Metodología de la investigación*. México: McGrawHill.
- IASB. (2010). *El Marco Conceptual para la Información Financiera*. Obtenido de https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/vigentes/niif/marco_conceptual_financiera2014.pdf
- IFRS Foundation. (2017). *Norma Internacional de Contabilidad 17*.
- IFRS Foundation. (2020). *Norma Internacional de Contabilidad 1*. . Obtenido de https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/nic/SpanishR ed2020_IAS01_GVT.pdf
- Kirsch, R. (2012). The evolution of the relationship between the US financial accounting standards board and the international accounting standard setters. *Accounting Historians Journal*, 39(1), 1-51. Obtenido de <https://meridian.allenpress.com/ahj/article-abstract/39/1/1/177226>
- KPMG IFRG Limited. (2016). *NIIF 16 Arrendamientos. Un balance más*



- transparente.* Obtenido de <https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/pdf/2016/06/NIIF16-arrendamientos-abr2016.pdf>
- KPMG. (2019). *NIIF 16 la nueva norma contable sobre arrendamientos. Principales impactos y problemas usuales en su implementación.* Argentina: © 2019 KPMG.
- Lambretón, V. (2020). *Efectos del reconocimiento de los arrendamientos operativos en los estados financieros y en métricas críticas en el mercado integrado Latinoamericano.* México: Universidad Autónoma de Nuevo León.
- Mancini, A. (2017). Nueva forma contable internacional sobre arrendamientos (NIF 16). *Profesional y Empresaria (D&G)*, 18, 1-15. Obtenido de <https://www.consejosalta.org.ar/wp-content/uploads/Lectura-4-NUEVA-NORMA-CONTABLE-INTERNACIONAL-SOBRE-ARRENDAMIENTOS-NIIF-16.pdf>
- Mazars. (s.f.). *Niif 16.* Obtenido de <https://www.mazars.pe/content/download/983493/51435364/version//file/NIIF%2016.pdf>
- MEF. (s.f.). *Estados de resultados.* Obtenido de https://www.mef.gob.pe/es/?option=com_content&language=es-ES&Itemid=100808&view=article&catid=388&id=1729&lang=es-ES
- Muñoz, J. (9 de junio de 2023). *El estado de flujo de caja: aspectos básicos.* Obtenido de <https://agicap.com/es/articulo/estado-de-flujo-de-caja-aspectos-basicos/>
- NIC 17. (abril de 2001). *Norma Internacional de Contabilidad 17*



- Arrendamientos*. Obtenido de https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/no_oficializ/E_S_GVT_IAS17_2015.pdf NIIF 16. (2019). *Arrendamientos*.
- Norma Internacional de Contabilidad N° 7. (31 de marzo de 2004). *Estados de fujos de efectivo*.
- Normas Internacionales de Información Financiera. (2009). *Para pequeñas y medianas entidades. NIIF para PYMES*. Obtenido de Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.
- Palacios, X. (2013). Normas internacionales de información financiera: avances en su aplicación en Estados Unidos de América, México y Venezuela. *Revista del Centro de Investigación. Universidad La Salle*, 10 (39), 181-193.
doi:<https://www.redalyc.org/pdf/342/34231070012.pdf>
- Panez, C. (20 de marzo de 2019). *NIIF 16: Un cambio significativo para los arrendatarios*.
- PlantillasPyme. (04 de marzo de 2023). *Cómo funciona el cuadro de amortización de un leasing*.
- Ruiz, C. (2 de marzo de 2021). *NIIF 16: Los principales desafíos y riesgos a la fecha*. Obtenido de <https://desafios.pwc.pe/niif-16-los-principales-desafios-y-riesgos-a-la-fecha/>
- Sánchez, J. (1 de junio de 2020). *Arrendamiento*.
- SAP Concur. (20 de enero de 2023). *Estados financieros: ¿Qué son y cuáles son sus tipos?*
- Soto, C., & Fajardo, M. (2018). *Gestión Financiera Empresarial*. Ecuador: Ediciones UTMACH.



- Tanaka, G. (2015). *Contabilidad y análisis financiero: un enfoque para el Perú*.
Lima: Fondo Editorial de la Pontificia universidad Católica del Perú.
- Torres, A. (20 de octubre de 2021). *¿Qué son los derechos de uso y habitación?* Obtenido de <https://lpderecho.pe/derechos-uso-habitacion-derechos-reales/>
- Vadillo, C. (2019). *NIIF 16 Arrendamientos. Un estudio de su posible impacto y de la información divulgada sobre el mismo*. Valencia: Universitat Politècnica de Valencia.
- Vergara-De La Ossa, R., Londoño-Vega, C., Pérez-Benítez, N., & Torres-Castelar, R. (2015). La adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera en Colombia. *Panorama Económico*, 23, 119-132. Obtenido de <https://revistas.unicartagena.edu.co/index.php/panoramaeconomico/articulo/view/>
- Vila, M. (2021). *Arrendamientos: el impacto de la NIIF 16 en los estados financieros y en la toma de decisiones*. Argentina: Universidad Siglo 21.
- Westreicher, G. (12 de febrero de 2019). *Contraprestación*.
- Zeff, S. (2012). La evolución del IASC al IASB y los retos que enfrenta. *Contaduría Universidad de Antioquia*, 60, 119-164. Obtenido de <https://revistas.udea.edu.co/index.php/cont/article/view/14687>



APÉNDICES



APÉNDICE 1 MATRIZ DE CONSISTENCIA

RELACIÓN ENTRE ARRENDAMIENTO Y LOS ESTADOS FINANCIEROS EN UNA EMPRESA INMOBILIARIA, AREQUIPA, 2022

Problema general	Objetivo general	Hipótesis general	Variable Independiente	Dimensiones	Indicadores	Metodología
¿De qué manera se relacionan el arrendamiento con los estados financieros en una empresa Inmobiliaria Arequipa, 2022?	Determinar de qué manera se relacionan el arrendamiento con los estados financieros en una empresa Inmobiliaria, Arequipa, 2022	Existe una relación significativa entre el arrendamiento y los estados financieros en una empresa Inmobiliaria, Arequipa, 2022.	Arrendamiento	Identificación del contrato Reconocimiento inicial Reconocimiento posterior	Contraprestación Duración Derecho de uso Pasivo de arrendamiento Modelo costo Costo amortización	Enfoque Cuantitativo Tipo: Pura - Explicativo - correlacional Nivel: Descriptivo Diseño: No experimental Método: Deductivo
Problemas específicos	Objetivos específicos	Hipótesis específicas	Variable dependiente	Dimensiones	Indicadores	
¿Cómo se relacionan la identificación del contrato con el estado financiero en una empresa Inmobiliaria, Arequipa, 2022? ¿Cuál es la relación entre el reconocimiento inicial y el estado financiero en una empresa Inmobiliaria, Arequipa, 2022? ¿De qué forma se relacionan el reconocimiento posterior y el estado financiero en una empresa Inmobiliaria, Arequipa, 2022?	Establecer como se relacionan la identificación del contrato con el estado financiero en una empresa Inmobiliaria, Arequipa, 2022 Identificar la relación entre el reconocimiento inicial y el estado financiero en una empresa Inmobiliaria, Arequipa, 2022 Analizar de qué forma se relacionan el reconocimiento posterior y el estado financiero en una empresa Inmobiliaria, Arequipa, 2022	La relacionan entre la identificación del contrato y el estado financiero es significativa en una empresa Inmobiliaria, Arequipa, 2022 La relación entre el reconocimiento inicial y el estado financiero es significativa en una empresa Inmobiliaria, Arequipa, 2022 La relación entre el reconocimiento posterior y el estado financiero es significativa en una empresa Inmobiliaria, Arequipa, 2022	Estados financieros	Estado del flujo de efectivo Estados de resultados Estado de situación financiera	Operación Financiamiento Gasto financiero Gasto depreciación Activo Pasivo	Ámbito de investigación Empresa Inmobiliaria Población Empresa inmobiliaria área administrativa contable Muestra Los contratos de arrendamiento de la empresa materia de estudio Técnica Encuesta Análisis documental Instrumento Cuestionario Análisis de los estados financieros Método de Análisis Programa estadístico SPSS versión 29



APÉNDICE 2 INSTRUMENTO CUESTIONARIO
UNIVERSIDAD ANDINA NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ
CUESTIONARIO

Buenos días, mi nombre es BASILIA SACACA RAMOS, soy bachiller en Contabilidad. Estamos realizando esta encuesta con la finalidad de conocer de Usted sobre la RELACIÓN ENTRE ARRENDAMIENTO Y LOS ESTADOS FINANCIEROS EN UNA EMPRESA INMOBILIARIA, AREQUIPA, 2022. Al respecto le solicito su colaboración, proporcionándome los datos que requiero a través del presente. Le pido que con toda libertad y sobre todo con mucha sinceridad responda a todas y cada una de las preguntas según corresponda.

NOMBRE DEL ENCUESTADO

(Opcional)..... EDAD.....

Años: Sexo: (M) (F)

PARA CADA PREGUNTA MARQUE EN EL CUADRO CON UNA ASPA, SEGÚN SEA EL CASO O SU ELECCIÓN

Totalmente en desacuerdo	En desacuerdo	Indiferente	De acuerdo	Totalmente		
1	2	3	4	5		
N°	Ítems	Escala de medición				
		1	2	3	4	5
Arrendamiento						
Identificación del contrato						
1	¿Los arrendatarios identifican los contratos por arrendamiento?					
2	¿La empresa inmobiliaria presenta dificultades para la identificación entre los contratos operativos y financieros?					
3	¿Ud. cree que dentro de los contratos se debe indicar el importe total, de bien arrendado?					
4	¿Cree Ud. que el arrendatario le cancelará una contraprestación al arrendador?					
5	¿Considera Ud. que los arrendatarios deban fijar la fecha de duración del contrato?					
Reconocimiento inicial						
6	¿Se identifica el reconocimiento inicial del contrato de arrendamiento?					
7	¿La empresa reconoce un activo por derecho de uso en el contrato de arrendamiento?					



8	¿Considera que la empresa debe reconocer el activo por derecho de uso?					
9	¿Se reconoce el pasivo por arrendamiento en un contrato?					
10	¿Considera que la empresa reconoce un pasivo por financiamiento al inicio del contrato?					
Reconocimiento posterior						
11	¿Considera que se debe considerar el reconocimiento posterior de los arrendamientos al aplicar la NIIF 16?					
12	¿Considera que debe reconocerse el modelo de costo en el reconocimiento posterior?					
13	¿El arrendatario medirá su activo por derecho de uso aplicando el modelo del costo?					
14	¿El arrendatario medirá su activo por derecho de uso aplicando el costo de amortización?					
15	¿Considera que es evaluado por el arrendatario el modelo de costo en el contrato de arrendamiento?					



UNIVERSIDAD ANDINA NÉSTOR CÁCERES VELÁSQUEZ CUESTIONARIO

Buenos días, mi nombre es BASILIA SACACA RAMOS, soy bachiller en Contabilidad. Estamos realizando esta encuesta con la finalidad de conocer de Usted sobre la RELACIÓN ENTRE ARRENDAMIENTO Y LOS ESTADOS FINANCIEROS EN UNA EMPRESA INMOBILIARIA, AREQUIPA, 2022. Al respecto le solicito su colaboración, proporcionándome los datos que requiero a través del presente. Le pido que con toda libertad y sobre todo con mucha sinceridad responda a todas y cada una de las preguntas según corresponda.

NOMBRE DEL ENCUESTADO

(Opcional)..... EDAD.....

Años: Sexo: (M) (F)

PARA CADA PREGUNTA MARQUE EN EL CUADRO CON UNA ASPA, SEGÚN SEA EL CASO O SU ELECCIÓN

Totalmente en desacuerdo	En desacuerdo	Indiferente	De acuerdo	Totalmente				
1	2	3	4	5				
Nº	Items			Escala de medición				
				1	2	3	4	5
Estados financieros								
Estado del flujo de efectivo								
1	¿Considera que la norma de arrendamiento tiene un impacto en el estado de flujo de efectivo?							
2	¿Se refleja en el estado de flujo de efectivo la actividad de operación?							
3	¿Se refleja en el estado de flujo de efectivo las actividades de financiamiento?							
4	¿Se refleja en la empresa de manera oportuna el estado de flujo de efectivo?							
5	¿Considera que el estado de flujo de efectivo ayuda a evaluar la realidad económica de la empresa?							
Estado de resultados								
6	¿Considera que la norma de arrendamiento tiene un impacto en el estado de resultados?							
7	¿Se reflejan los gastos financieros en el estado de resultados?							
8	¿Considera que los estados de resultados generan un impacto en los gastos de depreciación?							



9	¿Considera que es hay una repercusión en el estado de resultado por la norma de arrendamiento?					
10	¿Considera que se refleja en el estado de resultados los gastos financieros y la depreciación?					
Estados de situación financiera						
11	¿Considera que es adecuado el tratamiento contable de los arrendamientos en los estados financieros?					
12	¿Considera que la norma de arrendamiento tiene alguna repercusión en los estados de situación financiera?					
13	¿Se reflejan en los informes contables la situación financiera de la empresa?					
14	¿Considera que la norma de arrendamiento genera un impacto en los estados de situación financiera?					
15	¿La norma de arrendamiento influye en el activo no corriente del estado de situación financiera de la empresa?					



APÉNDICE 3 VALIDEZ DE INSTRUMENTOS

Nombre del Experto	Freddy Herbert Velarde Borda				
Muestra:	Empresas del Sector Inmobiliario				
Items	Suficiencia	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones
Arrendamiento					
Identificación del contrato					
Los arrendatarios identifican los contratos por arrendamiento		X			
La empresa inmobiliaria presenta dificultades para la identificación entre los contratos operativos y financieros			X		
Ud cree que dentro de los contratos se debe indicar el importe total de bien arrendado			X		
Cree Ud. que el arrendatario le cancelará una contraprestación al arrendador		X			
Considera Ud. que los arrendatarios deban fijar la fecha de duración del contrato			X		
Reconocimiento inicial					
Se identifica el reconocimiento inicial del contrato de arrendamiento		X			
La empresa reconoce un activo por derecho de uso en el contrato de arrendamiento			X		
Considera que la empresa debe reconocer el activo por derecho de uso		X			
Se reconoce el pasivo por arrendamiento en un contrato		X			
Considera que la empresa reconoce un pasivo por financiamiento al inicio del contrato			X		
Reconocimiento posterior					
Considera que se debe considerar el reconocimiento posterior de los arrendamientos al aplicar la NIIF 16				X	
Considera que debe reconocerse el modelo de costo en el reconocimiento posterior		X			



El arrendatario medirá su activo por derecho de uso aplicando el modelo del costo			X		
El arrendatario medirá su activo por derecho de uso aplicando el costo de amortización			X		
Considera que es evaluado por el arrendatario el modelo de costo en el contrato de arrendamiento				X	
Estados financieros					
Estado del flujo de efectivo					
Considera que la norma de arrendamiento tiene un impacto en el estado de flujo de efectivo				X	
Se refleja en el estado de flujo de efectivo la actividad de operación			X		
Se refleja en el estado de flujo de efectivo las actividades de financiamiento	X				
Se refleja en la empresa de manera oportuna el estado de flujo de efectivo	X				
Considera que el estado de flujo de efectivo ayuda a evaluar la realidad económica de la empresa	X				
Estado de resultados					
Considera que la norma de arrendamiento tiene un impacto en el estado de resultados			X		
Se reflejan los gastos financieros en el estado de resultados			X		
Considera que los estados de resultados generan un impacto en los gastos de depreciación	X				
Considera que es hay una repercusión en el estado de resultado por la norma de arrendamiento			X		
Considera que se refleja en el estado de resultados los gastos financieros y la depreciación			X		
Estados de situación financiera					
Considera que es adecuado el tratamiento contable de los arrendamientos en los estados financieros		X			
Considera que la norma de arrendamiento tiene alguna repercusión en los estados de situación financiera			X		
Se reflejan en los informes contables la situación financiera de la empresa	X				
Considera que la norma de arrendamiento genera un impacto en los estados de situación financiera			X		



Nombre del Experto		Ester Alberto Suro Ramos			
Muestra:		Empresas del Sector Inmobiliario			
Items	Suficiencia	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones
Arrendamiento					
Identificación del contrato					
Los arrendatarios identifican los contratos por arrendamiento			X		
La empresa inmobiliaria presenta dificultades para la identificación entre los contratos operativos y financieros			X	X	
Ud. cree que dentro de los contratos se debe indicar el importe total de bien arrendado			X		
Cree Ud. que el arrendatario le cancelará una contraprestación al arrendador			X		
Considera Ud. que los arrendatarios deben fijar la fecha de duración del contrato			X		
Reconocimiento inicial					
Se identifica el reconocimiento inicial del contrato de arrendamiento			X		
La empresa reconoce un activo por derecho de uso en el contrato de arrendamiento			X	X	
Considera que la empresa debe reconocer el activo por derecho de uso			X		
Se reconoce el pasivo por arrendamiento en un contrato			X		
Considera que la empresa reconoce un pasivo por financiamiento al inicio del contrato			X	X	
Reconocimiento posterior					
Considera que se debe considerar el reconocimiento posterior de los arrendamientos al aplicar la NIIF 16			X		
Considera que debe reconocerse el modelo de costo en el reconocimiento posterior				X	

El arrendatario refleja en activo por derecho de uso aplicando el modelo de costo	X		
El arrendatario refleja en activo por derecho de uso aplicando el costo de arrendamiento	X		
Considera que se evalúa en el arrendatario el modelo de costo en el contrato de arrendamiento	X		
Estados financieros			
Estado del flujo de efectivo			
Considera que la norma de arrendamiento tiene un impacto en el estado de flujo de efectivo	X		
Se refleja en el estado de flujo de efectivo la actividad de operación	X		
Se refleja en el estado de flujo de efectivo las actividades de financiamiento	X		
Se refleja en la empresa de manera oportuna el estado de flujo de efectivo	X		
Considera que el estado de flujo de efectivo ayuda a evaluar la realidad económica de la empresa	X		
Estado de resultados			
Considera que la norma de arrendamiento tiene un impacto en el estado de resultados	X		
Se reflejan los gastos financieros en el estado de resultados	X		
Considera que los estados de resultados generan un impacto en los gastos de depreciación	X		
Considera que se hay una repercusión en el estado de resultado por la norma de arrendamiento	X		
Considera que se refleja en el estado de resultados los gastos financieros y la depreciación	X		
Estados de situación financiera			
Considera que es adecuado el tratamiento contable de los arrendamientos en los estados financieros	X		
Considera que la norma de arrendamiento tiene alguna repercusión en los estados de situación financiera	X		
Se reflejan en los informes contables la situación financiera de la empresa	X		
Considera que la norma de arrendamiento genera un impacto en los estados de situación financiera	X		



La norma de arrendamiento influye en el activo no corriente del Estado de situación financiera de la empresa					X	
--	--	--	--	--	---	--

Observaciones: _____

Opinión de aplicabilidad: Aplicable Aplicable después de corregir No aplicable

Apellidos y nombres del juez validador Dr. (Mg) Surco Ramos Carlos Alberto

DNI: 29346586

Especialidad del validador: Contador Público

Grado Académico: Magister

N° de años de Experiencia profesional: 30 años

Ítem	Valor
Suficiencia	1
Cantidad	2
Coherencia	3
Relevancia	4

Avance 62 de 100 de 2023


 Firma del Experto Informante
 Especialidad



Nombre del Experto		Dolores María Rivera Jiménez			
Muestra:		Empresas del Sector Inmobiliario			
Ítem	Suficiencia	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones
Arrendamiento					
Identificación del contrato					
Los arrendatarios identifican los contratos por arrendamiento		X			
La empresa inmobiliaria presenta dificultades para la identificación entre los contratos operativos y financieros		X			
Ud. cree que dentro de los contratos se debe indicar el importe total de bien arrendado			X		
Cree Ud. que el arrendatario le cancelará una contraprestación al arrendador		X			
Considera Ud. que los arrendatarios deben fijar la fecha de duración del contrato			X		
Reconocimiento inicial					
Se identifica el reconocimiento inicial del contrato de arrendamiento			X		
La empresa reconoce un activo por derecho de uso en el contrato de arrendamiento		X			
Considera que la empresa debe reconocer el activo por derecho de uso		X			
Se reconoce el pasivo por arrendamiento en un contrato			X		
Considera que la empresa reconoce un pasivo por financiamiento al inicio del contrato			X		
Reconocimiento posterior					
Considera que se debe considerar el reconocimiento posterior de los arrendamientos al aplicar la NIIF 16			X		
Considera que debe reconocerse el modelo de costo en el reconocimiento posterior			X		



El arrendatario medirá su activo por derecho de uso aplicando el modelo del costo				X	
El arrendatario medirá su activo por derecho de uso aplicando el costo de amortización				X	
Considera que es evaluado por el arrendatario el modelo de costo en el contrato de arrendamiento			X		
Estados financieros					
Estado del flujo de efectivo					
Considera que la norma de arrendamiento tiene un impacto en el estado de flujo de efectivo		X			
Se refleja en el estado de flujo de efectivo la actividad de operación			X		
Se refleja en el estado de flujo de efectivo las actividades de financiamiento		X			
Se refleja en la empresa de manera oportuna el estado de flujo de efectivo		X			
Considera que el estado de flujo de efectivo ayuda a evaluar la realidad económica de la empresa			X		
Estado de resultados					
Considera que la norma de arrendamiento tiene un impacto en el estado de resultados			X		
Se reflejan los gastos financieros en el estado de resultados			X		
Considera que los estados de resultados generan un impacto en los gastos de depreciación				X	
Considera que es hay una repercusión en el estado de resultado por la norma de arrendamiento			X		
Considera que se refleja en el estado de resultados los gastos financieros y la depreciación			X		
Estados de situación financiera					
Considera que es adecuado el tratamiento contable de los arrendamientos en los estados financieros			X		
Considera que la norma de arrendamiento tiene alguna repercusión en los estados de situación financiera			X		
Se reflejan en los informes contables la situación financiera de la empresa		X			
Considera que la norma de arrendamiento genera un impacto en los estados de situación financiera				X	



La forma de inscripción de la tesis en el sistema informático del Vicerectorado de Investigación se encuentra en la siguiente



Observaciones: _____

Opción de aplicabilidad: Aplicación [X] No aplica respecto de derechos [] No aplica []

Apellido y nombre del autor o autores: Sr. Diego Fernando Pérez Rivera

DNI: 70000000

Degradación del contenido: ninguna

Desde: Académica

Nº de libro de Registro profesional: 20000000

Ítem	Valor
Definitivo	1
Original	1
Copias	1
Publicación	1

Fecha: 20 de Octubre del 2023

Diego Fernando Pérez Rivera
Excmo. Rector



ANEXO 1 FORMULARIO DE AUTORIZACIÓN

AUTORIZACIÓN PARA LA INCORPORACIÓN DE LOS TRABAJOS DE INVESTIGACIÓN EN EL REPOSITORIO INSTITUCIONAL UANCV

Formato digital:

Fecha de entrega: 16 / 06 / 2025

1. Datos del autor (es):

Nombres y Apellidos: Basilia Sacaca Ramos

Dirección: Jr. Ayacucho N° 904 Mariano Melgar - Arequipa

DNI/Carné de Extranjería/Pasaporte N°: 70086613

Teléfono: 927472194 email: mycielitos@gmail.com

Nombres y Apellidos: _____

Dirección: _____

DNI/Carné de Extranjería/Pasaporte N°: _____

Teléfono: _____ email: _____

Facultad y/o Escuela de Posgrado: Ciencias Contables y Financieras

Escuela Profesional o Mención: Contabilidad

Título o Grado Académico a optar: Contador Público

Asesor: Dra. Bertha Bejar Parra

Esta obra se encuentra dentro de las siguientes denominaciones:

Trabajo de Investigación Tesis Trabajo de Suficiencia Profesional Trabajo Académico

Título: RELACIÓN ENTRE ARRENDAMIENTO Y LOS ESTADOS FINANCIEROS EN UNA EMPRESA INMOBILIARIA, AREQUIPA, 2022

Palabras claves, (3 a 5 términos): Arrendamiento, estado financiero, reconocimiento inicial,

¿Esta obra se desarrolló en la UANCV 1,2?

2

1 Indicar si su producción intelectual ha empleado recursos tales como, instalaciones, laboratorios, insumos, equipos, bases de datos, asesoría técnica por parte del personal de la UANCV, financiamiento, entre otros relacionados.

2 Si su producción intelectual se desarrolló en la UANCV totalmente o parcialmente, deberá autorizar el depósito en el Repositorio de manera obligatoria.



2. Referencia de tesis:

- Bachiller
- Título
- 2da Especialidad
- Maestría
- Doctorado

3. Licencias:

a) Licencia estándar:

Bajo los siguientes términos, autorizo el depósito de mi tesis en el Repositorio Digital de la UANCV.

Con la autorización de depósito de mi producción Intelectual, otorgo a la Universidad Andina "Néstor Cáceres Velásquez" una licencia no exclusiva para reproducir, distribuir, comunicar al público, transformar (únicamente mediante su traducción a otros idiomas) y poner a disposición del público mi producción intelectual (incluido el resumen), en formato físico o digital, en cualquier medio, conocido o por conocerse, a través de los diversos servicios por la Universidad, creados o por crearse, tales como el Repositorio Digital de tesis UANCV, colección de producción intelectual, entre otros, en el Perú y en el extranjero por el tiempo y veces que considere necesarias, y libres de remuneraciones.

En virtud de dicha licencia, la Universidad Andina "Néstor Cáceres Velásquez" podrá reproducir mi producción intelectual en cualquier tipo de soporte y en más de un ejemplar, sin modificar su contenido, solo con propósitos de seguridad, respaldo y preservación. Declaro que la producción intelectual es una creación de mi autoría y exclusiva titularidad, coautoría con titularidad compartida, y me encuentro facultado a conceder la presente licencia y, asimismo, garantizo que dicha producción intelectual no infringe derechos de autor de terceras personas.

La Universidad Andina "Néstor Cáceres Velásquez" consignará el nombre del y/o los autor(es) de la producción intelectual, y no le hará ninguna modificación más que la permitida en la licencia.

Autorizo su publicación (marque con una X)

- Sí, autorizo que se deposite inmediatamente.
- Sí, autorizo que se deposite a partir de la fecha (d/m/a): _____
- No autorizo.

b) Licencia CREATIVE COMMONS 4.0 INTERNACIONAL:

Si usted concede una licencia CREATIVE COMMONS sobre su producción intelectual, mantiene la titularidad de los derechos de autor de esta y, a la vez, permite que otras personas puedan reproducirla, comunicarla al público y distribuir ejemplares de esta, bajo las condiciones siguientes:

¿Quiere permitir usos comerciales de su producción intelectual?

Sí: significa que usted permite la reproducción, distribución y comunicación pública de la producción intelectual incluso con fines comerciales.

No: significa que usted permite la reproducción, y comunicación pública de la producción intelectual, pero sin fines comerciales.

- Sí autorizo
- No autorizo



Jurisdicción de su Licencia

Todas las licencias CREATIVE COMMONS son de ámbito mundial, sin embargo, usted puede elegir entre la opción “internacional” o una adaptada a su jurisdicción, como para el caso peruano.

La opción “internacional” emplea el lenguaje y la terminología de los tratados internacionales; en cambio, la adaptada a su jurisdicción, recoge las particularidades de la legislación peruana.

En consecuencia, **la opción “internacional” goza de una mayor eficacia a nivel mundial, gracias a que tiene jurisdicción neutral.** Mientras que la opción adaptada a la jurisdicción del Perú goza de una mayor eficacia ante los tribunales peruanos.

- Internacional
- Nacional

Línea de investigación: Contabilidad Económica - P15

Firma de Autor



huella digital

16 de Junio del 2025

Fecha