



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES
ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD**

**Contratos de Arrendamientos Según NIIF 16, en la
Empresa J&M Minería S.A.C., Lima, Periodo 2020**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Contador Público

AUTOR:

Delgado Lara, Erick Walter (ORCID: 0000-0002-4594-4887)

ASESOR:

Vásquez Villanueva, Carlos Alberto (ORCID: 0000-0002-0782-7364)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Finanzas

LIMA - PERÚ

2021

Dedicatoria

El presente trabajo está dedicado, a mi familia y en especial a mi madre, por ser mi inspiración y fortaleza para cumplir todas mis metas.

Agradecimientos

Al Grupo BBOC, por otorgarme las facilidades de culminar mi carrera profesional.

A la Universidad César Vallejo, profesores y amigos quienes me han ayudado en mi formación académica y profesional.

Índice de contenidos

Dedicatoria	ii
Agradecimientos.....	iii
Índice de contenidos	iv
Índice de gráficos y figuras.....	v
Resumen.....	vi
Abstract.....	vii
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. MARCO TEÓRICO	4
III. METODOLOGÍA	13
3.1 Tipo y Diseño de Investigación.....	13
3.2 Variables y Operacionalización.....	13
3.3 Población, Muestra, Muestreo y Unidad de Análisis.....	14
3.4 Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos	14
3.5 Procedimientos	14
3.6 Método de Análisis de Datos	15
3.7 Aspectos Éticos	15
IV RESULTADOS	15
V DISCUSIÓN.....	26
VI CONCLUSIONES	28
VII RECOMENDACIONES.....	29
REFERENCIAS.....	30
ANEXOS	

Índice de Gráficos y Figuras

Gráfico 1. Pasivo del Contrato de Arrendamiento Operativo.....	16
Gráfico 2. Activo del Contrato de Arrendamiento Operativo.....	17
Gráfico 3. Patrimonio del Contrato de Arrendamiento Operativo.....	18
Gráfico 4. Activo no corriente del Contrato de Arrendamiento Operativo.....	19
Gráfico 5. Pasivo no corriente del Contrato de Arrendamiento financiero	20
Gráfico 6. Patrimonio del Contrato de Arrendamiento financiero.....	21
Gráfico 7. Gastos financieros del Contrato de Arrendamiento financiero.....	22
Gráfico 8. Valor actual.....	23
Gráfico 9. Valor posterior del pasivo.....	24
Gráfico 10. Gastos por interés.....	25
Gráfico 11. Depreciación.....	26
Gráfico 12. Ratio de endeudamiento.....	27
Gráfico 13. Cuantificación de NIIF 16.....	28

Resumen

La presente investigación buscó analizar la realidad de los contratos de arrendamientos según la NIIF 16, en la empresa J&M Minería S.A.C. de la ciudad de Lima en el año 2020; para ello se empleó una metodología de tipo aplicada, de nivel descriptivo, enfoque cuantitativo y diseño no experimental; la muestra estuvo constituida por 12 EEFF correspondiente a los meses de enero a diciembre del año 2020. Los resultados demuestran que el activo, el pasivo y activo corriente dentro del contrato de arrendamiento operativo declinan en función del tiempo, se observa también un comportamiento contrario al patrimonio; en cuanto el Pasivo no corriente, este es opuesto al comportamiento positivo del patrimonio y los gastos financieros en el contrato de arrendamiento financiero; sin embargo, frente al tratamiento contable de la NIFF16 al Valor actual es estático en todo el año 2020 y el Valor posterior del pasivo aumenta en el tiempo y disminuye en la depreciación.

Palabras clave: Arrendamiento operativo, arrendamiento financiero, tratamiento contable, NIFF16.

Abstract

This research sought to analyze the reality of leasing contracts according to IFRS 16, in the company J&M Minería S.A.C. from the city of Lima in 2020; for this, a descriptive methodology, quantitative approach and non-experimental design were used; the sample consisted of 12 financial statements corresponding to January to December 2020. The results show that the assets, liabilities and current assets within the operating lease contract, decline as a function of time, a behavior contrary to equity; insofar as non-current liabilities are opposed to the positive behavior of equity and financial expenses in the financial lease contract; However, compared to the accounting treatment of NIFF16, the current value is static, throughout the year 2020 and the subsequent value of the liability increases over time and decreases in depreciation.

Keywords: Operating lease, finance lease, accounting treatment, NIFF16.

I. INTRODUCCIÓN

El mundo de los negocios se encuentra en constante movimiento, en ese sentido los arrendamientos juegan un rol muy importante en todas las empresas, ya que en su mayoría los negocios se valen de equipos, máquinas e inmuebles para funcionar y obtener ingresos.

Consecuente a lo antes mencionado, las NIIFs deben ser actualizadas de manera constante; una forma es a través de las nuevas normas de la NIIF 16 denominada “Arrendamientos”, la cual deroga a su antecesora la NIC 17. Sobre lo anterior, es importante que las empresas conozcan los cambios y sepan los impactos que traerá esta nueva norma (Diario Gestión, 2016); cabe mencionar que, esta actualización va a generar gran variación en la presentación del estado financiero.

En ese sentido, el problema que tienen muchas empresas dedicadas a la fabricación de máquinas para las minas es la de adquirir activos fijos, para que puedan fabricarlos y trasladarlos; se puede decir que es imposible poder fabricar máquinas de buena calidad sin buenos equipos, ya que muchas veces no cuentan con el capital de trabajo para adquirirlos, por ello que optan por los arrendamientos operativos; el problema es que muchas veces no se firman estos contratos por indicar que no es materialidad para la empresa, lo cual perjudica la situación financiera del negocio.

Hoy en día, otro gran problema que tienen muchas empresas dentro y fuera del país es el de aplicar correctamente la NIIF 16, muchas de estas han encontrado dificultades en la implementación, ya sea por información limitada o por la falta de orientación al momento de cuantificar los contratos por arrendamiento, lo cual en algunos casos es por la falta de capacitación y asesoramiento respecto a las nuevas modificaciones del arrendamiento.

La firma Price Waterhouse Coopers (PwC) de España en su columna “NIIF 16 – Más de allá de la implementación” (2019) informa que luego de haber encuestado 400 empresas de todo el mundo, el 60% señala que aún no han hecho el uso completo de esta norma por las dificultades que han encontrado en su interpretación y el 40% han encontrado dificultades inesperadas.

Por tal motivo se decide realizar el presente trabajo de investigación, con la finalidad de conocer la realidad de los contratos de arrendamiento y dar a conocer

los cambios que la norma NIIF 16 ofrece al aplicarlo correctamente en la empresa J&M Minería S.A.C. dedicada al negocio del servicio y fabricación de máquinas para las minas. En la actualidad, muchos de los contratos de arrendamiento de la empresa se están registrando contablemente bajo la NIC 17, es así que el arrendamiento financiero se presenta como activo y pasivo, y el arrendamiento operativo como gasto de forma lineal.

Cabe mencionar que, en la empresa en el 2019, se realizaron 6 contratos por arrendamiento, pero solo se registraron dos contratos bajo NIIF 16, indicando que los otros contratos no eran materialidad y no tenían conocimiento de cómo interpretar la norma, siendo esta una de las motivaciones del presente estudio.

En este sentido, se plantea el siguiente **problema general**; ¿Cuál es la realidad de los contratos de arrendamientos según NIIF 16, en la empresa J&M Minería S.A.C., Lima, Periodo 2020?, y los siguientes **problemas específicos**: (1) ¿Cuál es la realidad de los contratos de arrendamientos operativos según NIIF 16, en la empresa J&M Minería S.A.C., Lima, Periodo 2020?, (2) ¿Cuál es la realidad de los contratos de arrendamientos financieros según NIIF 16, en la empresa J&M Minería S.A.C., Lima, Periodo 2020? Y (3) ¿Cuál es la realidad de la aplicación del nuevo tratamiento contable de los contratos de arrendamientos según NIIF 16, en la empresa J&M Minería S.A.C., Lima, Periodo 2020?

El presente trabajo servirá para analizar y determinar la realidad de los contratos de arrendamientos en la empresa J&M Minería S.A.C. en el año 2020, ya que el arrendamiento juega un rol muy importante en la empresa, por lo cual es necesario que puedan identificarse los contratos de arrendamientos operativos y financieros; asimismo, se pretende consolidar el conocimiento de la correcta aplicación de NIIF 16 y dar el tratamiento contable adecuado con la finalidad de que se puedan tomar buenas decisiones a corto y largo plazo.

La investigación pretende también dar a conocer los beneficios e inconvenientes que existen al querer adquirir un arrendamiento, analizando de acuerdo a los resultados si es que es factible tener a corto o largo plazo el contrato de arrendamiento, el cual se va a ver reflejado en el nivel de endeudamiento dentro del estado de situación financiera; así mismo, pretende dar a conocer la identificación de los contratos de arrendamiento según NIIF 16 y cómo estos

influyen en el reconocimiento y la medición del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento a valor actual.

Se espera que la presente investigación, sirva como material de apoyo para aquellas empresas que tienen inconvenientes con los arrendamientos al momento de aplicar la nueva norma, ya que su novedad genera cierta dificultad al interpretarla, por ello es importante que las empresas puedan contar con asesorías de actualización de las normas internacionales financieras.

Este proyecto es elaborado con base teórica y metodológica, lo cual demuestra confiabilidad y veracidad, con la finalidad de que pueda ser utilizado para futuros trabajos de investigación; se señala también que la presente investigación es de tipo descriptivo, porque describe el hecho de una variable (Arrendamiento).

Por consiguiente, se determina el siguiente el **objetivo general**: Analizar la realidad de los contratos de arrendamientos según NIIF 16, en la empresa J&M Minería S.A.C., Lima, Periodo 2020, y los siguientes **objetivos específicos**: (1) Analizar la realidad de los contratos de arrendamientos operativos según NIIF 16, en la empresa J&M Minería S.A.C., Lima, Periodo 2020; (2) Analizar la realidad de los contratos de arrendamientos financieros según NIIF 16, en la empresa J&M Minería S.A.C., Lima, Periodo 2020 y (3) Analizar la realidad de la aplicación del nuevo tratamiento contable de los contratos de arrendamientos según NIIF 16, en la empresa J&M Minería S.A.C., Lima, Periodo 2020.

Para una mejor descripción, visualizar en el anexo 1.

II. MARCO TEÓRICO

Los **trabajos previos** considerados para el presente trabajo son de procedencia nacional e internacional:

Chilón (2019) en *Arrendamientos y su influencia en la rentabilidad de las empresas de servicios generales de Carabayllo, 2019*, tiene como objetivo principal determinar de qué manera el arrendamiento influye en la rentabilidad de las empresas de Carabayllo. Dicha investigación es de nivel explicativo. La población está conformada por los trabajadores de las empresas de servicios generales y la muestra se tomó a los trabajadores de las áreas de gerencia, contabilidad y administración y finanzas. Para esta investigación se aplicó la encuesta y el cuestionario. Concluye que con los resultados obtenidos existe una influencia entre los arrendamientos y la rentabilidad financiera, ya que las empresas de servicios generales a falta de liquidez no pueden acceder a nuevos activos, así mismo existe un gran número de empresas que no tienen conocimiento del financiamiento.

Quiroz (2017) en *Los contratos de arrendamientos según la NIIF 16, y su Impacto en la determinación del Impuesto a la Renta de la Empresa Industria Cavi S.A.C. 2017*", tuvo como objetivo determinar e identificar las cláusulas de los contratos de arrendamiento. Dicha investigación es de diseño descriptiva-explicativa. La población estuvo constituida por las empresas del rubro industrial y se consideró como muestra la empresa antes mencionada. Para este trabajo se recopiló datos de fuentes como libros, tesis y normas legales, así mismo se llevaron a cabo cuestionarios al personal del área contable. La empresa al revisar cada contrato pudo identificar los que estaban bajo NIIF 16 según la medición que indica la norma tanto activo y pasivo por arrendamiento, así mismo separo los contratos de corto plazo y bajo valor considerando como gastos de forma lineal.

Sanca (2019) en *Impactos de la NIIF 16 en la presentación de los EEFF de la Empresa Transportes Perú S.A.C. 2019*, su objetivo determinar el impacto financiero bajo la nueva norma de Arrendamientos comparando con la NIC 17. Dicha investigación es de tipo explicativo. La población es el rubro de transportes de Arequipa y como muestra se tomó a la empresa antes mencionada. Se aplicó como instrumento el análisis documental. Concluye que el impacto en la presentación de los EEFF bajo NIIF 16, son cambios importantes en el estado de

situación financiera, así como el nivel de endeudamiento y variación en los resultados.

Flores (2019) en *Efectos de la aplicación de la NIIF 16, en las empresas que arriendan locales comerciales en la ciudad de Quito*, cuya investigación tuvo como objetivo analizar los cambios de la nueva Norma de Arrendamientos. Dicho trabajo es de enfoque cualitativo. La muestra estuvo conformada por las empresas de los centros comerciales de Quito. Los datos se recopilaron mediante entrevistas a los trabajadores del área contable con el fin de que nos permitan confirmar los hallazgos de la investigación. El proyecto muestra la aplicación de NIIF 16, enfocado a la contabilidad de los arrendatarios.

Correa (2018) en *Análisis e interpretación de los Estados Financieros en la empresa El Pollo Serrano, de la ciudad de Loja, Periodo 2015-2016*, determinar la situación económica que ayudará a la toma de decisiones aplicando indicadores financieros que permita conocer la liquidez y rentabilidad. Dicho trabajo es de método descriptivo. Para obtener los resultados correspondientes se tuvo que reunir la información referente al análisis del EEEF que la empresa brindó, informes y documentos respectivamente. Concluye que existe mucha variación al analizar los resultados comparativos del periodo 2015-2016, encontrando en el 2016 mayor liquidez para cubrir obligaciones a corto plazo.

Martínez y Sánchez (2018) en *Análisis del impacto financiero y tributario de la aplicación de la NIIF 16 "Arrendamientos" en el sector de la comercialización de electrodomésticos en la ciudad de Guayaquil*, tuvo como objetivo identificar los impactos que tendrá la aplicación de la nueva norma. Dicho trabajo es de método descriptivo bibliográfico con enfoque cualitativo. La muestra estuvo proporcionada a varias personas del sector indicado. Para este trabajo se tuvo información a tesis e informes de algunas empresas. La investigación concluye que el impacto de la norma y financiera es para los arrendatarios, así mismo cuentan con varios contratos de arrendamientos operativos el cual no lo reconocen dentro del estado de situación financiera, lo que genera un impacto financiero.

Las **bases teórica** parte de la definición del arrendamiento; conceptualizándolo como una relación entre partes, donde el arrendador cede un bien o servicio al arrendatario por un tiempo determinado, en el cual este último debe realizar una contraprestación económica por usar dicho bien.

El contrato de arrendamiento debe tener formalidad, el cual beneficie al arrendador como al arrendatario. Así mismo el arrendatario tendrá el control de dirigir el activo identificado por tiempo determinado en el que obtendrá beneficios económicos.

Según Agurto (2018) nos indica que “las empresas obtendrán beneficios al arrendar activos que sean de uso útil para la empresa” (p.21). Es decir, toda empresa que no cuente con liquidez o crédito bancario para adquirir un bien, optará por arrendar dicho activo, según la necesidad de la empresa.

Cabe mencionar que el arrendamiento ha tenido ciertos cambios a raíz de la entrada en vigencia de NIIF 16, la cual deroga la NIC 17, y modifica el tratamiento contable de los contratos de arrendamiento para los arrendatarios, dicha norma genera gran variación en la presentación de los estados financieros. Así mismo elimina la diferenciación entre arrendamientos financieros y operativos, según la medición que indique la norma.

Se puede entender que todos los contratos se van a manejar de manera única siempre y cuando la empresa esté bajo un contrato de arrendamiento, en ese sentido se va poder ver el nivel de endeudamiento a largo plazo, así mismo también va a generar grandes cambios en el estado de resultados.

Es importante mencionar que el gran cambio en la contabilidad será para el arrendatario, ya que aumentará su activo por derecho de reconocer el bien alquilado, y así mismo aumentará el pasivo por los pagos pactados dentro del contrato, todo esto será reflejado en el estado de situación financiera. (Morales, 2016, p.8).

El **arrendamiento operativo** según Barrenechea et al. (2017), es un contrato mediante el cual un arrendador cede el uso de un bien a un arrendatario a cambio de pagos mensuales, como contraprestación de este arrendamiento.

Según Cornaggia et al. (2012) y Luckerath y Bos (2009), nos demuestran las explicaciones para la elección del arrendamiento operativo y si la capitalización de dichos arrendamientos afecta el nivel financiero de manera significativa.

La nueva actualización de arrendamientos bajo NIIF 16, afecta directamente a los contratos de arrendamientos operativos, ya que con la NIC 17 dicho arrendamiento se registraba como gasto de forma lineal y se reflejaba dentro del estado de resultado, siendo estos contratos de corto plazo y de bajo valor, pero

ahora, con la nueva norma, el tratamiento contable para el arrendatario será similar como el contrato de arrendamiento financiero, pero en el caso del arrendador, no tendrá grandes cambios.

Estudios previos (Imhoff et al., 1991, Beattie et al, 1998, Bennet & Bradbury, 2003, Lückerath & de Bos, 2009), trataron de demostrar que el arrendamiento operativo debió ser tratado como arrendamiento financiero desde el inicio del contrato, ya que la capitalización afectó la toma de decisiones (Imhoff et al., 1991).

Las empresas con arrendamientos operativos tendrán más activos y así mismo su nivel de endeudamiento incrementará (KPMG, NIIF 16 Arrendamiento, 2016); este tipo de arrendamiento bajo la nueva norma, va a generar gran variación en la presentación los estados financieros para los arrendatarios, quienes van a reconocer al inicio del contrato de arrendamiento un activo por derecho de uso, intereses y gastos que van a traer a valor presente. Cabe mencionar que no todos los contratos operativos estarán bajo la norma NIIF 16, ya que existen exenciones el cual permitirá seguir registrando gastos de forma lineal.

Existe un contrato de arrendamiento cuando el arrendatario tiene el derecho de usar el bien arrendado y decidir con que propósito de usará, dicho activo subyacente debe ser identificado para que pueda ser usado como parte del arrendamiento. Este modelo va a permitir medir el beneficio económico que se va a obtener por adquirir dicho bien.

El KPMG (2017) indica que, si bien es cierto, en el contrato se da el derecho de usar el activo, también es responsabilidad del arrendatario darle un uso correcto, ya que el activo estará en su poder por un tiempo determinado, así mismo el arrendador también tendrá facultades para realizar cambios siempre y cuando estén escritos dentro del contrato.

Por otro lado, es necesario mencionar el concepto de obligaciones a corto plazo, estas se definen como obligaciones que permiten medir el nivel de endeudamiento en un periodo no mayor a doce meses, el cual se ve reflejado en el pasivo corriente dentro del estado de situación financiera. Esta obligación genera adeudos afectando la liquidez de la empresa, sin embargo, el arrendatario debe manejar fechas pactadas para su cancelación. Estas obligaciones a corto plazo, son deudas cotidianas que tiene una entidad, entre ellas podemos indicar contratos

de arrendamiento operativo por alquiler de local, maquinarias y otros activos que empresa requieran según su necesidad.

La nueva actualización de arrendamiento bajo NIIF 16, unifica la manera de registrar los contratos de arrendamiento en un solo modelo, pero dicha norma tiene exenciones el cual permite al arrendatario no aplicar el nuevo modelo.

Los gastos por servicios, es el pago fijo o variable que se hace por haber obtenido algún tipo de beneficio, en este caso por arrendar un bien, dicho gasto se registrará de forma lineal según las cuotas indicadas en los contratos de arrendamientos. Dichos gastos los vamos a encontrar dentro del Estado de Resultado y son deducibles para el cálculo del impuesto a la renta.

Según SUNAT nos indica que el pago por el arrendamiento debe sustentarse, dependiendo el tipo de contribuyente que emita dicho documento, en este caso si es personal natural deberá emitir un formulario y si es una empresa deberá emitir factura para que pueda ser deducido, en el caso que no se emitiese ningún documento que no sea deducible para el impuesto se optará a reparar dicho gasto.

En cuanto a la aplicación de la norma NIIF 16, los contratos de arrendamientos tienen que ser evaluados y analizados, con la finalidad de saber si contiene o no un arrendamiento bajo la nueva norma, por lo cual se tiene que analizar el contrato para ver si cumplen con las 3 condiciones, las cuales son:

El Activo identificado (1), según el párrafo B13 de la norma NIIF 16, nos da a entender que el arrendatario tiene que identificar qué es lo que está alquilando, bajo cualquiera de las modalidades ya sea un local, una máquina, un intangible, etc, dependiendo la necesidad del arrendatario. Por lo tanto, identificar el activo sería el primer paso para saber si estamos bajo un contrato de arrendamiento en el cual aplicaríamos la norma.

El Derecho a obtener beneficios económicos (2), según el párrafo B21 de la norma NIIF 16, señala que para controlar el activo identificado el cliente deberá tener el derecho a obtener beneficios económicos del uso del activo a lo largo de todo el periodo de uso. Esto quiere decir que el arrendatario tendrá que ver si obtendrá beneficios económicos por alquiler ese bien, a través de su uso o a través de que se pueda enajenar o transferir a terceros.

El Derecho a dirigir el uso (3), se tiene que tener en cuenta que no todos los contratos se encuentran bajo NIIF 16, es por ello que antes de aplicar la norma tenemos que analizarla, ya que existen dos exenciones el cual va a permitir al arrendatario salirse de la norma y seguir registrando sus contratos como los venía haciendo, en este caso registrando gastos de forma lineal. Dicha norma menciona que están fuera de NIIF 16, aquellos contratos de arrendamiento que sean a corto plazo y de bajo valor.

El Arrendamientos a corto plazo (4), son los contratos que sean menor a 12 meses, siempre y cuando no sean prorrogables por el mismo periodo de tiempo. El Arrendamientos de bajo valor (5), se aplica cuando el valor nuevo del activo subyacente arrendado sea menor a 5 mil dólares.

Una vez que el arrendatario ha analizado y confirmado que muchos de sus contratos se encuentran bajo la nueva norma, se procede a cuantificar dichos contratos según el reconocimiento y medición inicial que indica dicha norma, en este caso primero se tendrá que determinar el valor del pasivo, trayendo a valor presente todos los pagos que se van a realizar hasta el término del contrato.

El **arrendamiento financiero**, es el contrato mediante el cual el arrendador transfiere el uso del bien arrendando, por un plazo determinado al arrendatario, por lo cual este último tendrá que pagar una renta periódica que cubra el valor del bien, más la carga financiera y otros gastos adicionales que acuerden en el contrato. Al final del plazo el arrendatario tendrá la opción de comprar el bien o devolverlo según la necesidad del arrendatario.

Fustamante (2018), menciona que luego de analizar los ratios financieros, se puede llegar a la conclusión que su rentabilidad es el tiempo en el que se financia dicho contrato, es decir, mientras el plazo sea mayor, la utilidad financiera será mejor.

Rivera (2019) indica que el leasing es una figura legal, en donde el arrendador da el uso temporal de un bien al arrendatario quien periódicamente pagará un precio pactado por concepto de uso con opción de compra.

Goeters (2018) menciona que el mundo del leasing o arrendamiento financiero es una alternativa que los negocios están reencontrando para poder liberar flujo y poder invertir en su crecimiento. El leasing te da la posibilidad de tener activos a la brevedad para obtener ingresos, en México el 85% de las PYMES se

financian con sus proveedores lo cual en algunos casos genera tensión ya que son recursos a corto plazo el cual afecta la caja y no hay una adecuada planeación, y es ahí donde el leasing toma gran importancia ya que es un recurso a mediano y largo plazo, el cual permite que dicho activo adquirido nos genere ingresos con la cual se pueda cancelar esas misma renta y al término el arrendatario toma la decisión de comprarlo o devolverlo. En conclusión, el arrendamiento financiero o leasing es algo muy sencillo y de gran importancia para los arrendatarios el cual le va a permitir tener liquidez y rentabilidad.

Las obligaciones a largo plazo, según Agurto (2018), comprenden obligaciones para el arrendatario, el cual se visualizará en el estado de situación financiera; esto quiere decir que son deudas cuyo periodo se extiende por más de doce meses, en el cual se verá reflejado en el pasivo no corriente dentro del estado de situación financiera, dicha información permitirá al arrendatario poder medir el nivel de endeudamiento a largo plazo.

La opción de compra, es el valor de transferencia del bien que se determina de común acuerdo entre el arrendador y el arrendatario, el cual se cancela al término del contrato. Es un valor inferior al valor real del bien con el fin de incentivar al arrendatario a ejercerlo; también puede entenderse como el beneficio que tiene el arrendatario para comprar el activo subyacente al término del contrato a un precio determinado y en una fecha concreta, así mismo permite al arrendatario poder medir el beneficio de comprar el activo siempre y cuando sea rentable para la empresa.

Pullido (2014) indica que la alta posibilidad para que el arrendatario pueda hacer uso de la opción de compra al término del contrato es capitalizar el arrendamiento financiero.

El **tratamiento contable** partirá de la valoración inicial del pasivo por arrendamiento (1), en este caso, la norma dice que cuando se está en un contrato de arrendamiento, el arrendatario tendrá que determinar el valor del pasivo por arrendamiento, a través de pagos fijos que se van hacer desde la fecha de inicio, más cualquier pago variable en función a un índice el cual sea factible determinar, los pagos variables que estén en función a nivel de ventas u otros que no se puedan determinar no entrarán al cálculo, en esos casos estos contratos se seguirán registrando contablemente de forma lineal. Luego que el arrendatario determina los

pagos que indica la norma, todo el contrato se trae a valor a presente en el cual hay una tasa de interés a aplicar.

Según PwC (2021), el registro para el arrendatario cambiará su modelo, ahora los contratos de arrendamientos operativos se verán registrados dentro del estado de situación financiera, a diferencia de como se venía registrando en la NIC 17.

Según Abanfin (2017), el interés es una cantidad que una empresa paga por el uso de un activo o dinero prestado; la aplicación de NIIF 16, respecto a los gastos de interés tendrá un impacto positivo dentro del estado de resultado, ya que dicho gasto se tendrá que traer a valor presente para que pueda reconocerse periódicamente hasta el término del contrato, así mismo el gasto por interés y el gasto por depreciación reemplazarán a los gastos de alquiler por contrato de arrendamiento operativo que se registraba dentro de la NIC 17.

En ese contexto para obtener el gasto por interés, la norma indica que se tendrá que usar la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento siempre y cuando estemos bajo un contrato que tenga una tasa pactada, en este caso el contrato de arrendamiento financiero, pero en el contrato de arrendamiento operativo que estén bajo NIIF 16 y por ende no cuenten con ninguna tasa, la norma indica que en ese caso se tendrá que usar la tasa incremental de endeudamiento, lo que vendría hacer la tasa que costaría en el mercado comprar o alquilar un activo subyacente.

El siguiente punto es la valoración inicial del activo por derecho de uso (2), según el párrafo 23 y 24 de la Norma Internacional de Información Financiera 16 (2016), n indica que luego de haber identificado los contratos de arrendamiento bajo NIIF 16, lo primero que se tendrá que hacer es determinar el pasivo por arrendamiento para tomar como base y poder hallar el activo por derecho de uso y así mismo medir cada contrato de arrendamiento siguiendo la sumatoria de todos los componentes como indica la norma.

El Modelo del costo (3) indica, según la norma, que una vez que el arrendatario determina el activo por derecho de uso, tiene que usar un modelo de medición, en este caso se usará el de la NIC 16, lo que quiere decir que dicho activo se va a considerar como si fuese propiedad del arrendatario y se depreciará en función a la vida útil del bien siempre y cuando el arrendatario se quede con dicho

activo (opción de compra), o en todo caso se depreciará en función al plazo del contrato.

Una vez cuantificado los contratos de arrendamientos a valor presente, se procederá a registrar contablemente dentro del Estado de Situación Financiera, un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento y dentro del Estado de Resultados, se registrará el gasto por interés y la depreciación.

La medición posterior del pasivo por arrendamiento (4), según el párrafo 36 de la Norma Internacional de Información Financiera 16 (2016), da a entender que cada periodo se va a sumar los intereses del pasivo y así mismo se van a descontar al pasivo por arrendamiento los pagos hechos por las cuotas del contrato, con la finalidad de que al cierre de cada periodo podamos obtener un nuevo pasivo por arrendamiento.

III. METODOLOGÍA

3.1 Tipo y Diseño de Investigación

Tipo de Investigación

El tipo de investigación del presente trabajo es aplicada ya que no es el único trabajo que se enfoca en este tema, y así mismo es aplicada considerando que el principal objetivo es resolver problemas prácticos (Hernández et al., 2014).

El enfoque es cuantitativo ya que el presente trabajo se medirá en base a los indicadores financieros, en especial el ratio de endeudamiento; Hernández et al. (2014) mencionan que el enfoque cuantitativo es secuencial y probatorio, teniendo un orden riguroso que parte de una idea que se cotejan y al término se trazan objetivos, construyéndose un marco teórico.

El nivel es descriptivo, ya que buscan especificar las propiedades, características y los perfiles de personas, grupos, comunidades o cualquier otro fenómeno que sea sometido a análisis (Hernández Sampieri, 2015).

Diseño de Investigación

En este proyecto de investigación, el diseño se presenta como no experimental de corte transaccional, por lo que no se está manipulando la información de la variable contratos de arrendamientos, ya que toda la información está en base a la norma.

Según Hernández et al. (2014), el diseño de investigación lo definen como la estrategia que se otorga para lograr tener una información que conlleve responder el planteamiento del problema.

3.2 Variables y Operacionalización

Para el desarrollo de la presente investigación de tesis, la única variable será “Contratos de Arrendamientos”, porque es la causa o razón por la cual se ha de investigar en las siguientes dimensiones:

- Contratos de Arrendamientos Operativos
- Contratos de Arrendamientos Financieros
- Tratamiento Contable según NIIF 16

Para una mejor visualización se recomienda consultar el anexo 2

3.3 Población, Muestra, Muestreo y Unidad de Análisis

Población

La población del presente trabajo de investigación fueron los estados financieros desde su creación en ese sentido desde el 2002 (19 Estados Financieros anuales), contratos de arrendamientos, documentos e informes contables de la empresa J&M Minería S.A.C.

Muestra

La muestra está constituida por los 12 Estados Financieros mensuales del año 2020, los demás años fueron excluido, ya que el muestreo es no probabilístico por conveniencia. Se trabajó exclusivamente con el año 2020, ya que la empresa tiene la obligación de presentar informes de dicho año para poder participar en licitaciones del exterior.

3.4 Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos

Técnicas

La técnica que se usó en el presente trabajo de investigación fue el análisis documental, donde se trató de encontrar la información necesaria para las investigaciones (documentos de la empresa, textos, tesis, etcétera.); así mismo se consultaron los textos relacionados a los contratos de arrendamientos y la actualización de la NIIF 16.

Instrumentos

El instrumento que se usó en el presente trabajo, es la ficha de revisión documental.

- Documentos
- Informes contables de la empresa
- Contratos de arrendamientos
- Estados Financieros

3.5 Procedimientos

Se solicitó permiso a la gerencia de la empresa J&M Minería S.A.C., para conseguir los resultados del trabajo de la empresa del periodo 2020, con la finalidad de realizar el análisis documental, así mismo se emplearon los siguientes procedimientos:

- Se determinó el enfoque de la investigación.

- Se identificó la variable.
- Se identificó las soluciones en la mejora del resultado.
- Se planteó el objetivo general y específico.

3.6 Método de Análisis de Datos

Para el análisis de los reportes obtenidos se utilizó el sistema estadístico SPSS, donde la data creada a través de la ficha de análisis, fue sometida a descriptivos comparativos mediante gráficos, cuyo análisis posterior ayudó a llegar a una conclusión.

3.7 Aspectos Éticos

Para el desarrollo de la investigación se consideró el valor ético, de la misma manera se tomó como guía la Norma APA 7ma edición tal como lo establece la Universidad César Vallejo y de acuerdo a la guía de productos observables.

IV. RESULTADOS

Análisis del Contrato de Arrendamiento Operativo

La gráfica 1, muestra el comportamiento mensual del pasivo en el contrato de arrendamiento operativo; se observa la tendencia negativa o declive del mismo al progreso de los meses. El importe de mayor valor se registra en enero con un monto de S/. 914,519.00 soles, descendiendo sustancialmente hasta los S/. 788,867 soles en el mes de diciembre. Por otro lado, el promedio anual del pasivo es equivalente a 852,740.58 soles.

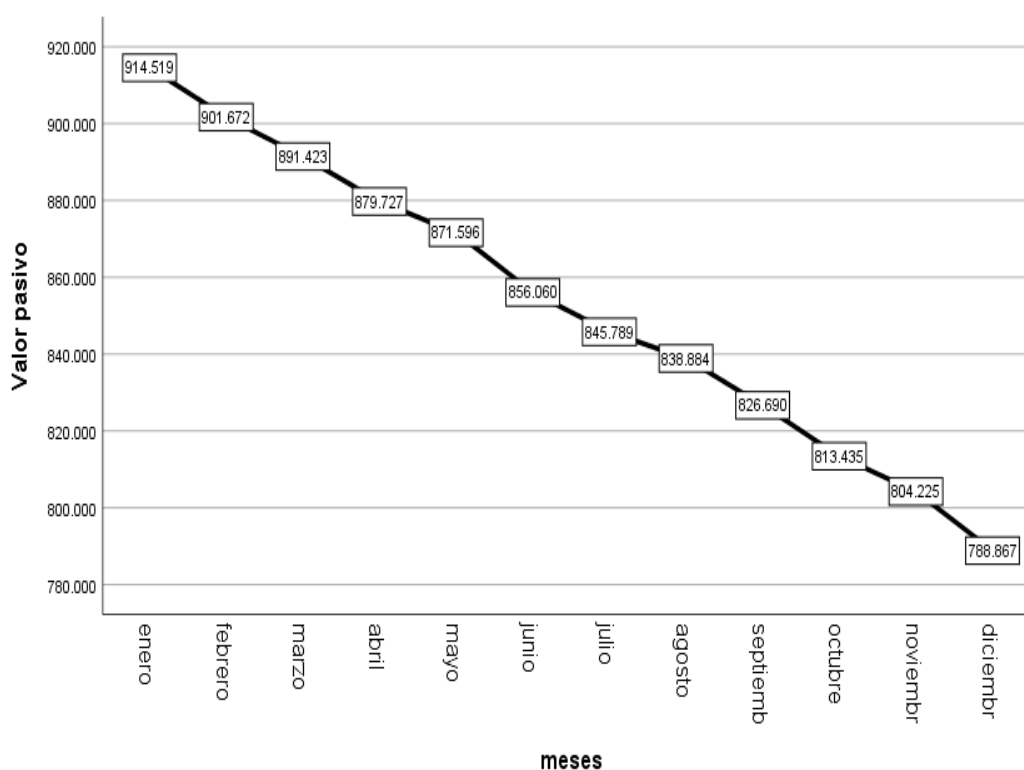


Gráfico 1. Pasivo del Contrato de Arrendamiento Operativo

Dentro de lo contable, se explica por medio del hecho de que el contrato es registrado como un pasivo por arrendamiento al inicio de la emisión del contrato según como indica la norma en la medición del reconocimiento inicial del pasivo, conforme se va desarrollando la cancelación de las cuotas dentro del acuerdo, el pasivo de la empresa se va reduciendo en el tiempo; es decir que, al término del contrato, se cancela el pasivo por arrendamiento.

La gráfica 2, muestra el comportamiento mensual del activo en el contrato de arrendamiento operativo; al igual que en el pasivo, se observa la tendencia negativa o declive del mismo al progreso de los meses. El importe de mayor valor se registra en enero con un monto de S/. 1 616,750.00 soles, descendiendo sustancialmente hasta los S/. 1 501,684.00 soles en el mes de diciembre. Por otro lado, el promedio anual del activo es equivalente a S/. 1,559,216.19soles.

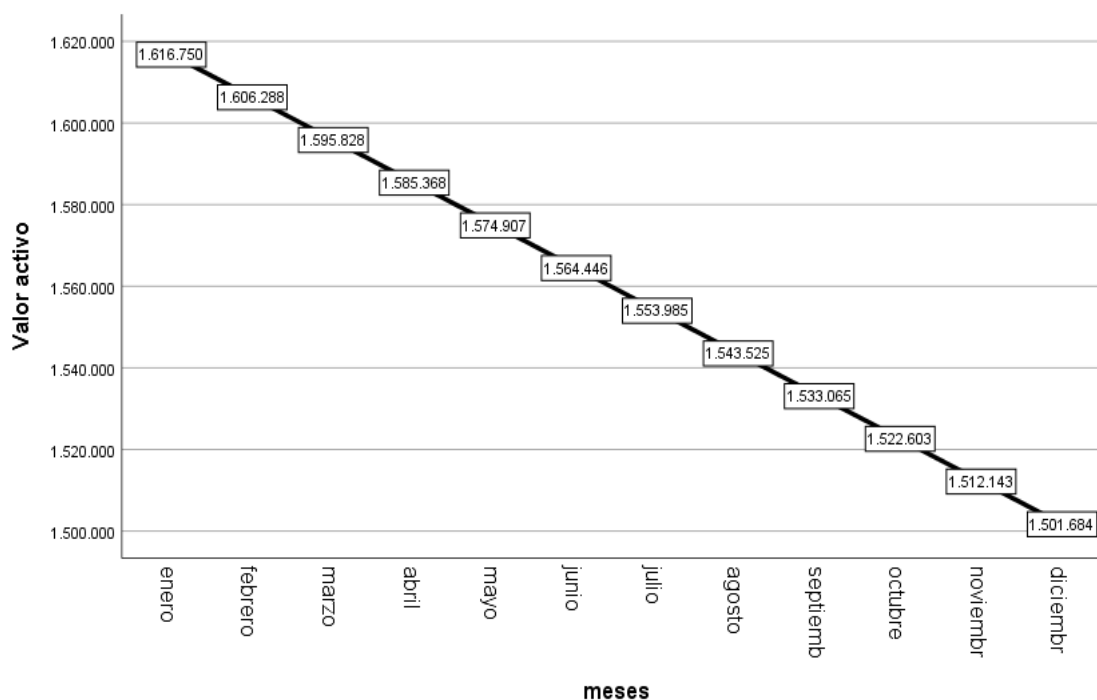


Gráfico 2. Activo del Contrato de Arrendamiento Operativo

Al inicio del contrato se reconoce el activo por derecho de uso, el cual se tiene que ir depreciando en el transcurso del tiempo, por ello la disminución del activo.

La gráfica 3, muestra el comportamiento mensual del patrimonio en el contrato de arrendamiento operativo; se observa la tendencia fluctuante positiva al progreso de los meses. El comportamiento es indistinto al del pasivo y activo, teniendo como importe de mayor valor en el mes de diciembre a un monto de S/. 712,817.00 soles; el promedio anual del patrimonio es equivalente a S/.706,505.42 soles.

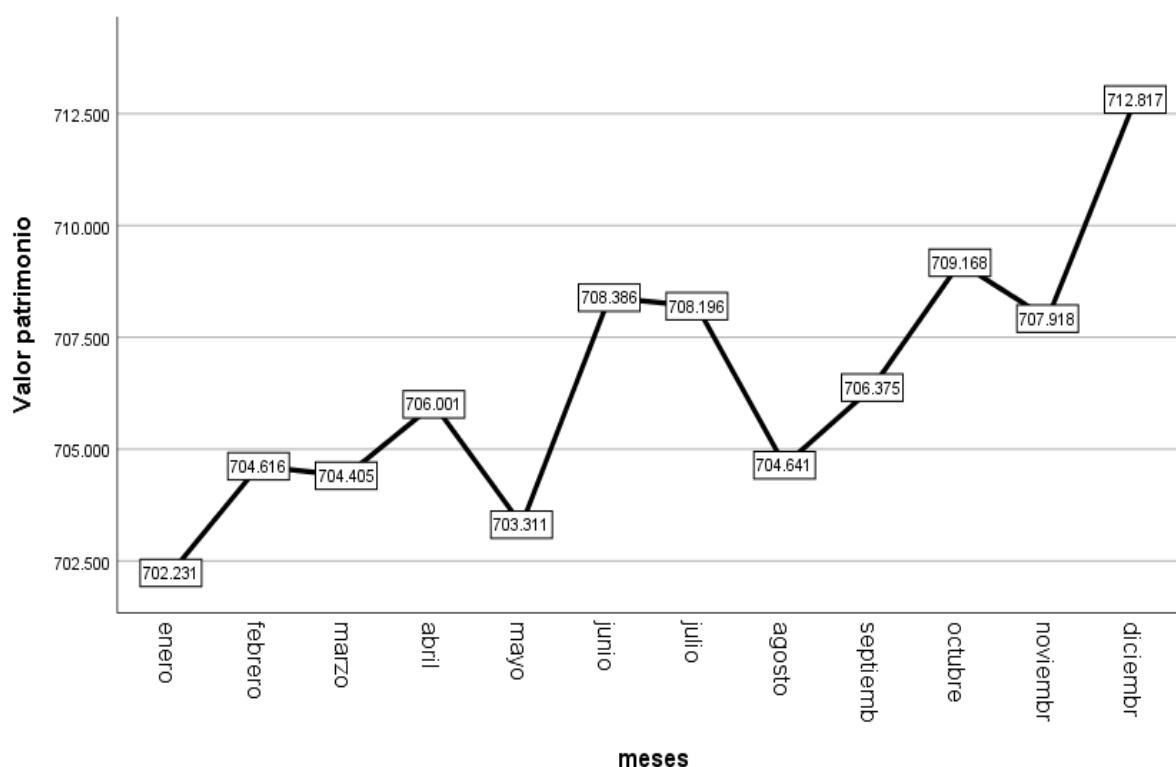


Gráfico 3. Patrimonio del Contrato de Arrendamiento Operativo

La tendencia fluctuante del patrimonio, se explica por el aumento del activo, por el pago fiel de las cuotas comprometidas; de manera general, el patrimonio representa el capital con el que cuenta la empresa y este puede verse afectado por algún leasing, apalancamiento, depreciación del activo, tipo de cambio, etcétera.

La gráfica 4, muestra el comportamiento mensual del Pasivo corriente en el contrato de arrendamiento operativo; se observa la tendencia negativa al progreso de los meses, es decir que es inversamente proporcional al tiempo; tiene como importe de mayor valor en el mes de enero a un monto de S/. 803,844.00 soles; el promedio anual del activo corriente es equivalente a S/.706,505.42 soles.

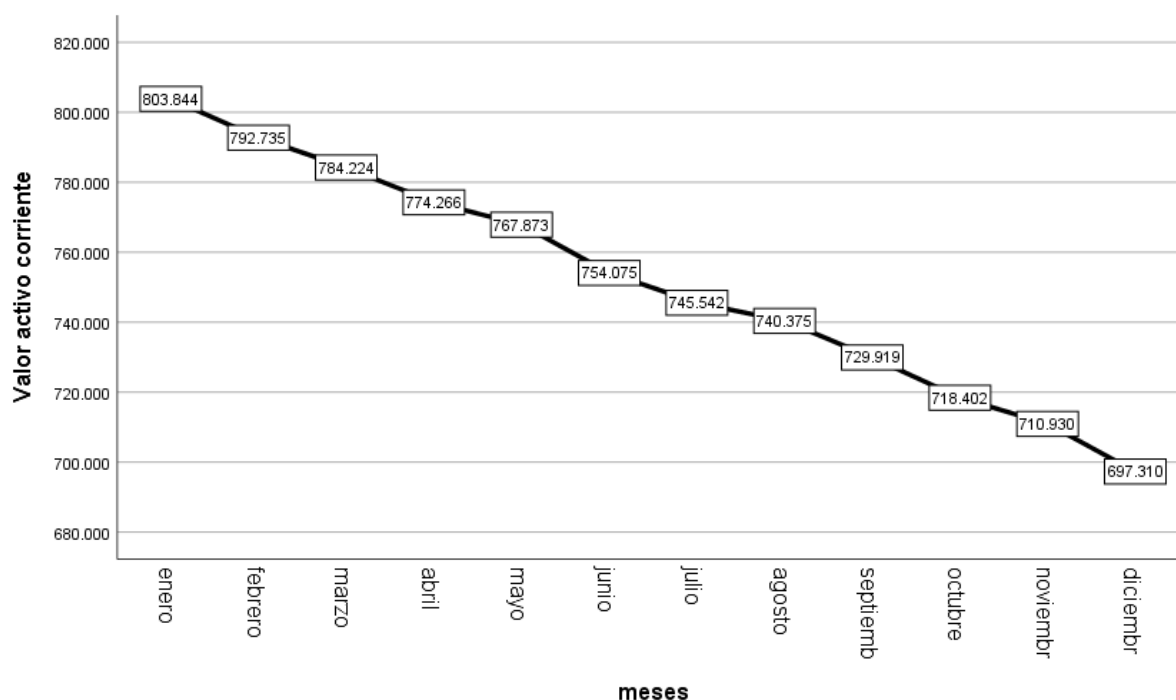


Gráfico 4. Pasivo corriente del Contrato de Arrendamiento Operativo

Este indicador se refiere a los compromisos a corto plazo de la empresa y pueden representar obligaciones con proveedores; el comportamiento observado, indica que la empresa se encuentra cumpliendo con sus compromisos a corto plazo.

Por otro lado, se explica la tendencia como que el pasivo y el activo, descienden a lo largo del tiempo, por el tema del contrato, el activo por la depreciación y el pasivo por las cuotas mensuales al arrendador.

Análisis del Contrato de Arrendamiento Financiero

La gráfica 5, muestra el comportamiento mensual del Pasivo no corriente en el contrato de arrendamiento financiero; se observa una tendencia negativa al progreso de los meses, indirecto al desarrollo del tiempo; tiene como importe de mayor valor en el mes de enero a un monto de S/. 110,675.00 soles cerrando en el mes de diciembre con S/. 91,557.00 soles; el promedio anual del pasivo no corriente es equivalente a S/.101,108.50 soles.

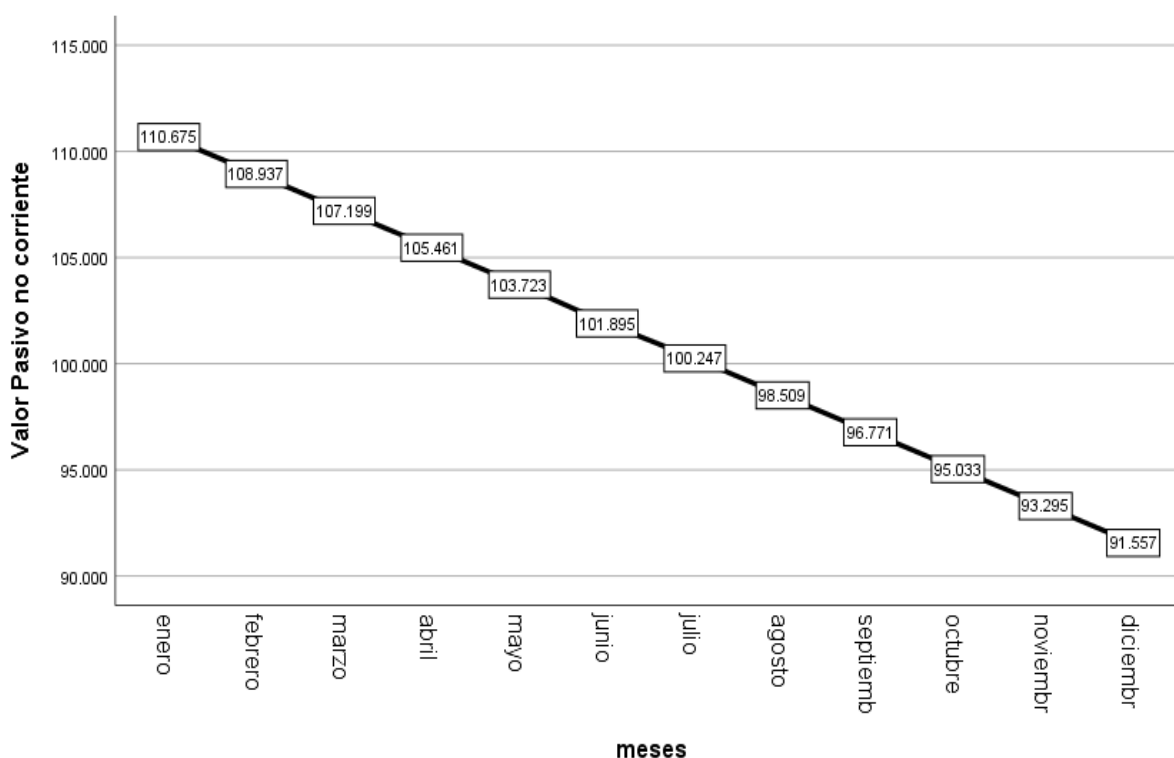


Gráfico 5. Pasivo no corriente del Contrato de Arrendamiento financiero

La gráfica 6, muestra el comportamiento mensual del Patrimonio en el contrato de arrendamiento financiero; se observa la tendencia positiva con resistencias al progreso de los meses, es decir que es directamente proporcional al tiempo; se cierra el año con un importe de S/. 712,817 soles; el promedio anual del patrimonio es equivalente a S/.706,505.42 soles.

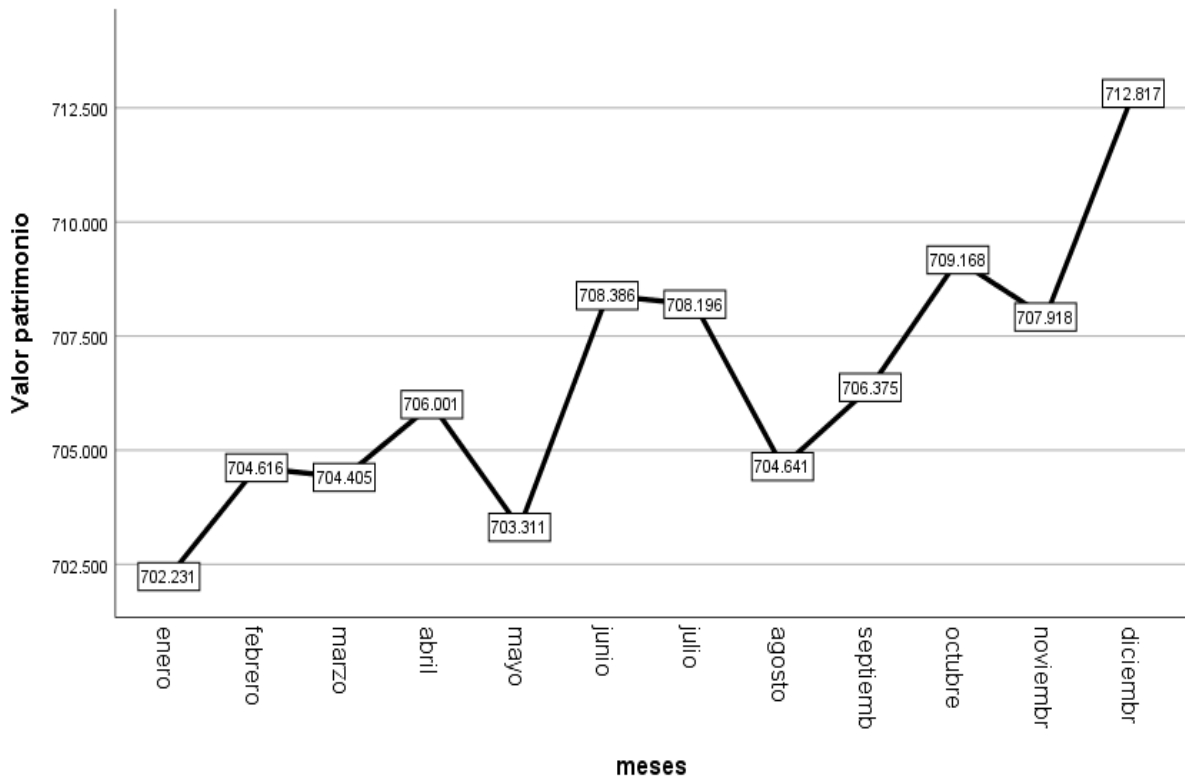


Gráfico 6. Patrimonio del Contrato de Arrendamiento financiero

La explicación al comportamiento fluctuante del patrimonio en el arrendamiento financiero, refiere a que cuando se adquiere como inversión un activo, a través de un arrendamiento financiero, se está generando resultados, lo cual se evidencia en un incremento del patrimonio.

La gráfica 7, muestra el comportamiento mensual de los gastos financieros en el contrato de arrendamiento financiero; se observa la tendencia positiva al progreso de los meses, es decir que el importe asciende en el tiempo; se cierra el año con un monto de S/. 97,971 soles; el promedio anual de los gastos financieros es equivalente a S/.55,139.8000soles.

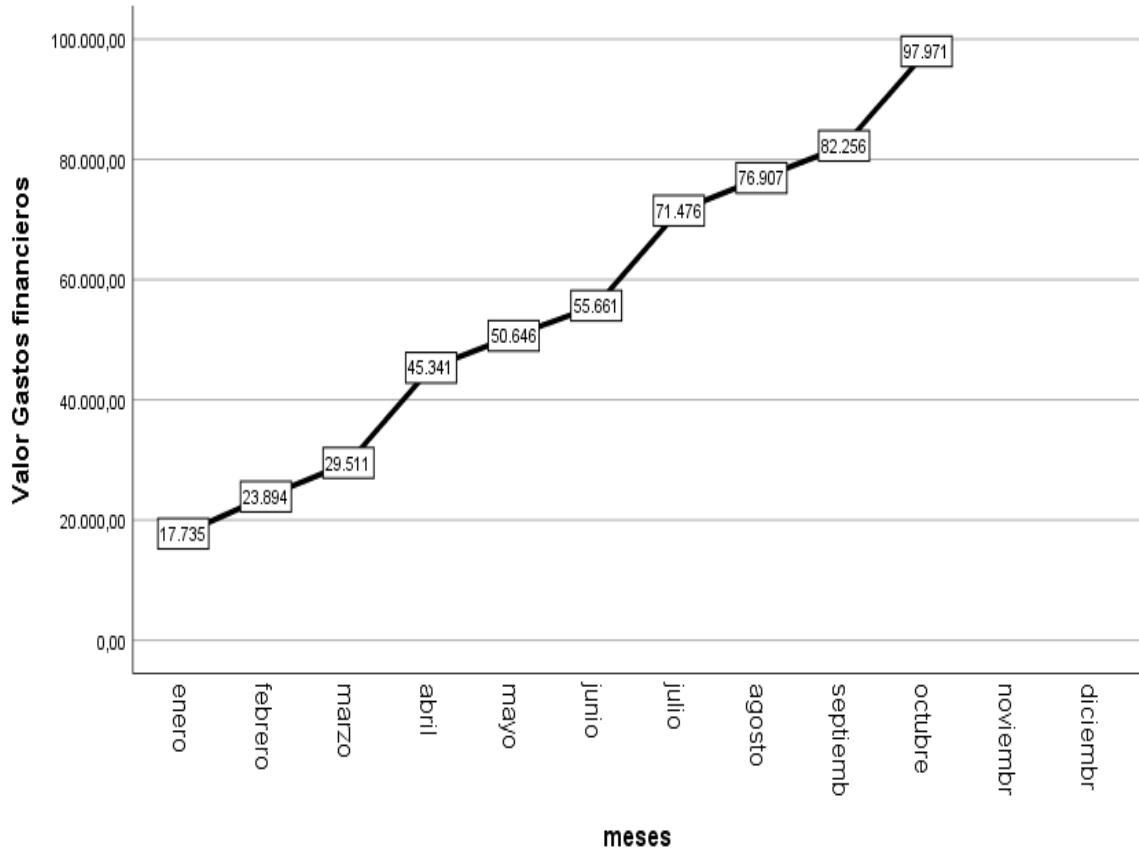


Gráfico 7. Gastos financieros del Contrato de Arrendamiento financiero

Análisis del Tratamiento contable NIFF16

La gráfica 8, muestra el comportamiento mensual del Valor actual según el tratamiento contable de la NIFF16; se observa la tendencia estática al progreso de los meses; se mantiene en un monto de S/. 408,079 soles.

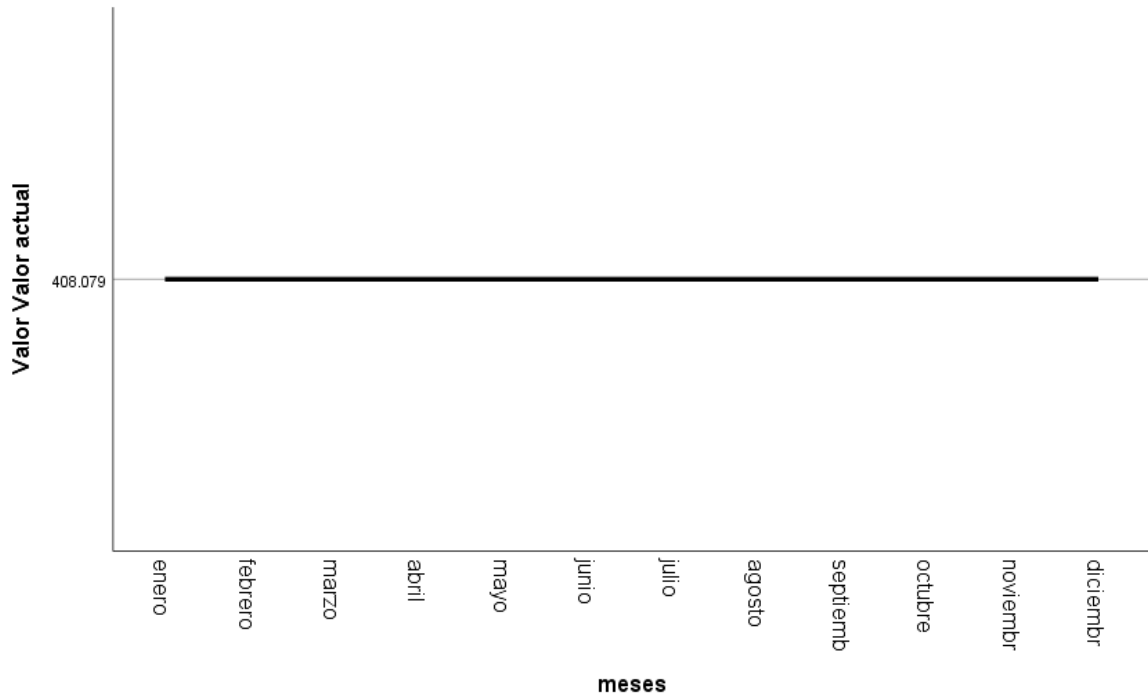


Gráfico 8. Valor actual

La gráfica 9, muestra el comportamiento mensual del Valor posterior del pasivo según el tratamiento contable NIFF16; se observa la tendencia positiva al progreso de los meses, es decir que es directamente proporcional al tiempo; su mayor valor es al cierre del año, en el mes de diciembre con un monto de S/. – 289,581.00 soles; el promedio anual del valor posterior del pasivo es equivalente a S/.-343,895.58soles.

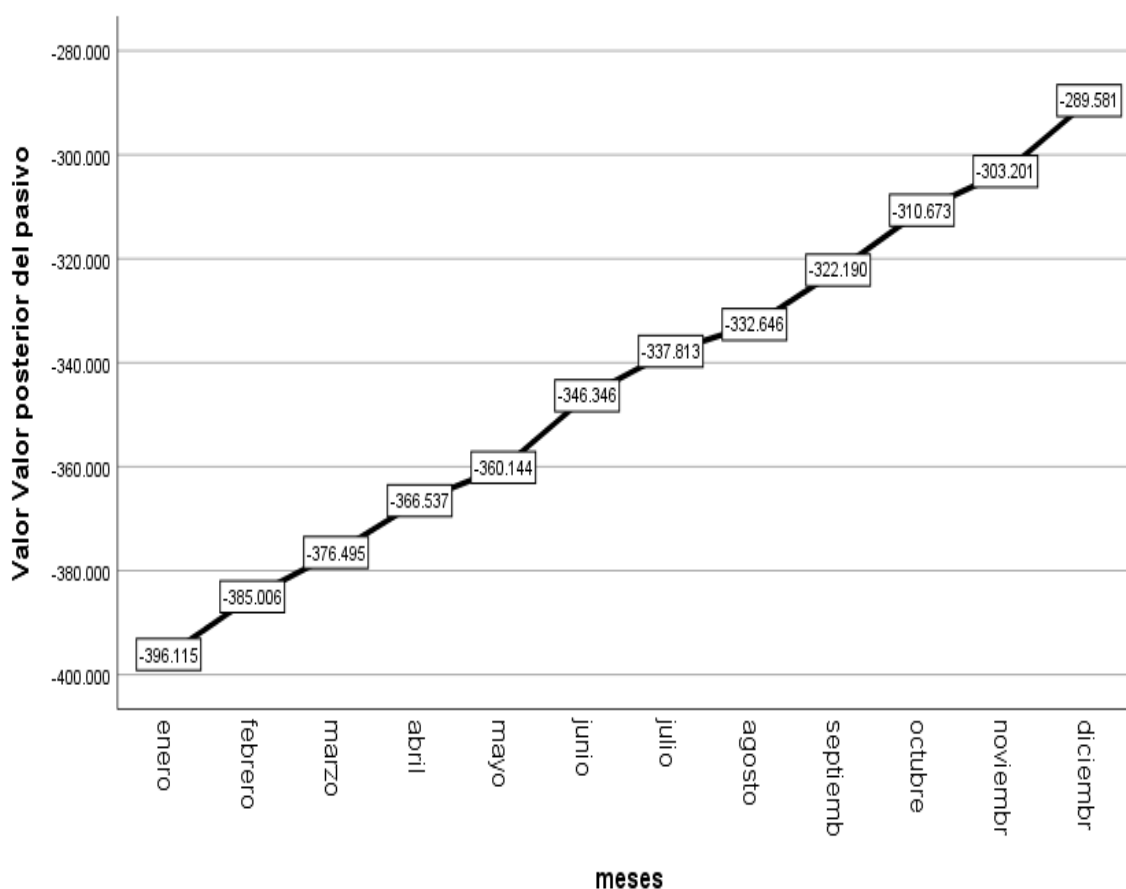


Gráfico 9. Valor posterior del pasivo

La medición posterior del pasivo, se irá descontando conforme se vayan cancelando las cuotas en el transcurso del tiempo. Con ello los ratios financieros irán mejorando para la empresa.

La gráfica 10, muestra el comportamiento mensual de los gastos por interés según al tratamiento contable de las NIFF16; se observa la tendencia negativa al progreso de los meses, es decir que es inversamente proporcional al tiempo; tiene como importe de mayor valor en el mes de enero a un monto de S/. – 1,813.00 soles; el promedio anual de los gastos por interés es de S/. -10,771.83.

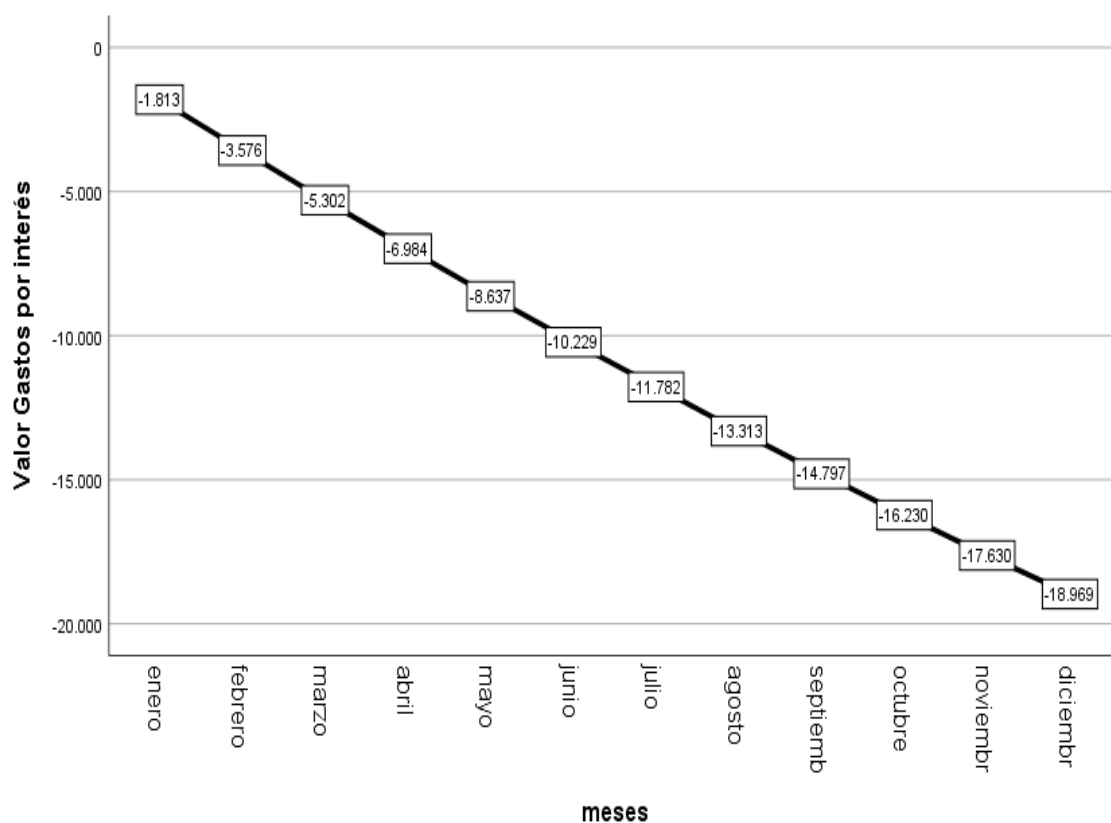


Gráfico 10. Gastos por interés

La gráfica 11, muestra el comportamiento mensual de la depreciación según el tratamiento contable de las NIFF16; se observa la tendencia negativa al progreso de los meses, es decir que es inversamente proporcional al tiempo; tiene como importe de mayor valor en el mes de enero a un monto de S/. – 10,460.00 soles; el promedio anual del activo es equivalente a S/.-67,994.00 soles.

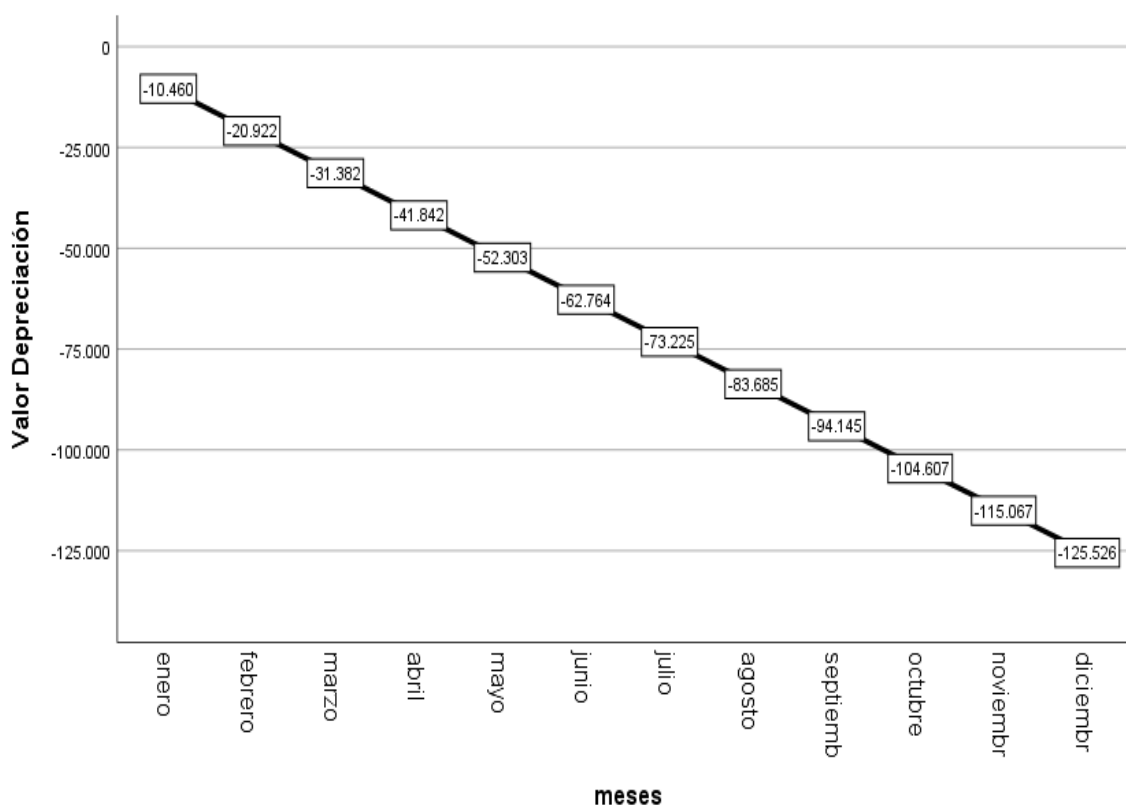


Gráfico 11. Depreciación

La depreciación se incrementa de forma negativa debido a que aumenta según la provisión mensual; precisamente, debido a esta depreciación, se disminuye el activo corriente y el total. Además, la norma NIIF 16, señala que el activo se depreciará para los contratos de arrendamiento operativos hasta el término del contrato y para los contratos de arrendamientos financieros hasta la vida útil del activo si aplican la opción de compra. El modelo del costo será aplicado según la norma NIC 16 “Propiedades, plantas y equipos”.

La gráfica 12, muestra la gran variación que va a tener la empresa respecto a su estructura financiera y sus ratios, principalmente en su ratio de endeudamiento, ya que aplicando la norma la deuda aumentará en un 36%. Lo que podría ocasionar que las entidades financieras no acepten refinanciamientos a futuro de sus deudas.

En un análisis profundo podemos ver que según el ratio de endeudamiento, la empresa sin aplicar NIIF 16, puede hacer frente a sus deudas, pero si aplica la norma el ratio aumenta con lo cual significa que está soportando un volumen alto de deuda.

Según Master Sevilla (2020), nos dice que “dirigir una empresa requiere de una medición y un análisis continuo del desarrollo del negocio, en ese sentido aplicar indicadores financieros”.

Según PwC (2018), nos dice que “la nueva norma afectará los principales ratios financieros, el más afectado será el ratio de endeudamiento”.

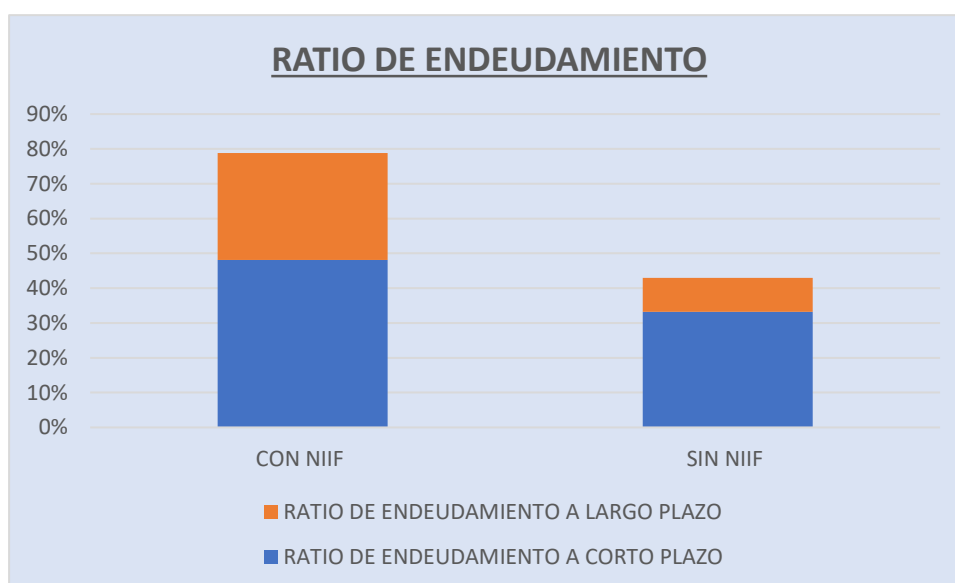


Gráfico 12. Ratio de endeudamiento.

La gráfica 13, muestra la realidad de la cuantificación de la aplicación de la norma NIIF 16, para los contratos de arrendamientos operativos. En ese sentido reconocemos el activo por derecho de uso al comienzo del contrato y traemos a valor presente dicho contrato, incluyendo las posibles renovaciones, así mismo para los contratos de arrendamientos operativos usamos la tasa incremental de endeudamiento, y con el pasar del tiempo vamos descontando el pasivo por arrendamiento.

CONTRATO DE ALQUILER	
N° de cuotas - meses	45.00
Cuota	4,054.80
Tasa incremental anual	5.50%
Tasa incremental mensual	0.45%
Valor presente	164,843.34

$$VA = \frac{VF}{(1+i)^n}$$

N° CUOTA	SALDO INICIAL	INTERES	CUOTA	SALDO FINAL
1	164,843.34	741.80	4,054.80	161,530.34
2	161,530.34	726.89	4,054.80	158,202.42
3	158,202.42	711.91	4,054.80	154,859.53
4	154,859.53	696.87	4,054.80	151,501.60
5	151,501.60	681.76	4,054.80	148,128.56
6	148,128.56	666.58	4,054.80	144,740.34
7	144,740.34	651.33	4,054.80	141,336.87
8	141,336.87	636.02	4,054.80	137,918.08
9	137,918.08	620.63	4,054.80	134,483.91
10	134,483.91	605.18	4,054.80	131,034.29
11	131,034.29	589.65	4,054.80	127,569.15
12	127,569.15	574.06	4,054.80	124,088.41

Gráfico 13. Cuantificación de NIIF 16.

V. DISCUSIÓN

Los resultados obtenidos del análisis estadístico, permiten notar el estado actual de los indicadores financieros evaluados; inicialmente se observa que la tendencia del Pasivo, activo y activo corriente en el contrato de arrendamiento operativo, expresa un comportamiento negativo o de declive al tiempo en contraposición a la tendencia positiva del patrimonio. En el arrendamiento financiero, el pasivo no corriente se mantiene en tendencia, al igual que el patrimonio; con la variante de que los gastos financieros, la tendencia es negativa al tiempo.

Al momento de analizar el tratamiento de la nueva norma, se observa que el valor actual según el tratamiento contable de la NIFF16; se observa la tendencia estática al progreso de los meses, en cambio el Valor posterior del pasivo según el tratamiento contable NIFF16, mantiene una tendencia positiva con relación al tiempo; en cambio los gastos por interés según al el tratamiento contable de las NIFF16; se observa la tendencia negativa al igual que el comportamiento mensual de la depreciación.

Algunos estudios efectuados con la variable arrendamiento señalan que pueden afectar otros indicadores financieros como la rentabilidad, por ejemplo; Chilón (2019) en un estudio explicativo determinó que los *arrendamientos inciden significativamente en este indicador, debido a que* las empresas frente a la problemática de una falta de liquidez no pueden acceder a nuevos activos, teniendo como causal el desconocimiento financiero.

En un estudio de similar metodología, Quiroz (2017), también remarca su impacto en el proceso de tributación del Impuesto a la Renta; los resultados conllevaron a una revisión de los contratos en base a la aplicación de las NIFFs 16, remarcando según norma tanto el activo y pasivo por arrendamiento. Por su parte, Martínez y Sánchez (2018) respaldan esa posición mediante un estudio explicativa en el que se demuestra que el impacto de la norma y financiera es para los arrendatarios, lo que genera un impacto financiero.

La aplicación de la NIFF 16 parece señalar acciones más prudentes; tal como lo manifiesta Sanca (2019) el impacto que tiene *en la presentación de los EEFF es mucho más positivo comparándolo con la NIC17*, estos cambios representan una mejora en el nivel de endeudamiento y variación en los resultados.

Esto también encuentra respaldo en el estudio experimental de Flores (2019), el cual analiza los cambios que se producen bajo la ejecución de la nueva Norma de arrendamientos. Por tal motivo, se puede sostener que la aplicación de la NIFF 16, benefician a la situación financiera de la empresa investigada.

VI. CONCLUSIONES

De la presente investigación se extraen las siguientes conclusiones:

Primera: El activo, el pasivo y activo corriente dentro del contrato de arrendamiento operativo, declinan en función del tiempo; el mes de enero en ambos indicadores presentan los montos más altos del año con S/. 914,519.00 soles, S/. 1 616,750.00 soles y S/. 803,844.00 soles respectivamente, descendiendo sustancialmente hasta los S/. 788,867 soles y S/. 1 501,684.00 soles en el mes de diciembre. En cambio, el patrimonio de la empresa presenta un incremento sustancial en el tiempo, cerrando en el 2020 con S/. 712,817.00 soles.

Segunda: El Pasivo no corriente es opuesto al comportamiento positivo del patrimonio y los gastos financieros en el contrato de arrendamiento financiero; en el mes de enero fue de S/.110,675.00 soles y el mes de diciembre fue de S/. 91,557.00 soles a diferencia de los cierres de S/. 712,817 soles y S/. 97,971 soles de los otros indicadores, los cuales empezaron el con cifras menores en el mes de enero.

Tercera: El Tratamiento contable NIFF16 al Valor actual es estático, manteniéndose en un monto de S/. 408,079 soles en todo el año 2020; en cuanto al Valor posterior del pasivo aumenta en el tiempo, aunque con valores negativos al momento del cierre con montos de S/. – 289,581.00 soles, lo que ocurre de forma inversa en los gastos por interés (S/. – 1,813.00 soles al cierre del año) y en la depreciación (S/. – 10,460.00 soles al cierre del año)

VII. RECOMENDACIONES

En base a lo observado, se recomienda:

1. Separar los contratos de corto plazo y bajo valor considerando como gastos de forma lineal, tratando de conservar lo más que se pueda los recursos monetarios de la empresa.
2. Se pueden realizar mejoras en el bien alquilado, ya que califica como un arrendamiento operativo al contabilizarse como activos.
3. Antes de celebrar un contrato se debe evaluar el impacto financiero que va traer la aplicación de la NIIF 16 en el estado de situación financiera y en sus ratios de endeudamiento.
4. Hacer el reconocimiento de arrendamientos según la NIIF 16, pudiendo aplicar la tasa de interés implícita, pero en algunos casos también se puede operar con la tasa de interés incremental.
5. Se recomienda al área legal solicitar todos los documentos que abarca el nuevo contrato, con la finalidad de que el área contable pueda cuantificar correctamente el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento.
6. Se recomienda analizar las cláusulas de los contratos con la finalidad de dar el tratamiento contable correcto, ya que existen exenciones que permite seguir aplicando el registro contable de manera lineal (NIC 17).
7. Sugerir un estudio proyectivo sobre el impacto de la decisión de adquirir un activo en la rentabilidad de la empresa, teniendo como variable predictora el arrendamiento financiero.

REFERENCIAS

- Agurto, S. (2018). *Arrendamientos y gestión financiera en MYPES del sector metalmecánica en el distrito del Callao, 2018*. (Tesis). https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/33200/Agurto_SSN.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Barrenechea L., Falen M., Melchor S. y Minaya S. (2017). *Ventajas del arrendamiento operativo frente al arrendamiento financiero en el Perú en el 2017*. https://repositorioacademico.upc.edu.pe/bitstream/handle/10757/622723/BarrenecheaG_%C3%81ngel.pdf?sequence=22&isAllowed=y
- Beattie V., Edwards K., & Goodacre A. (1998). *The Impact of Constructive Operating Lease Capitalisation on Key Accounting Ratios*. [El impacto de la capitalización de arrendamientos operativos constructivos en los índices de contabilidad].
- Correa E. D. (2018). *Análisis e interpretación de los Estados Financieros en la Empresa "El Pollo Serrano", de la ciudad de Loja, Periodo 2015-2016*. (Tesis). <https://dspace.unl.edu.ec/jspui/handle/123456789/20861>
- Cornaggia, K.J., Franzen, L.A., & Simin, T. T.. *Managing the Balance Sheet with Operating Lease*. Working paper series. [Gestión del balance con arrendamiento operativo. Serie de documentos de trabajo].
- Deloitte (2016). NIIF 16 Arrendamientos: Lo que hay que saber sobre cómo van a cambiar los arrendamientos. Recuperado de https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/es/Documents/auditoria/Deloitte_ES_Auditoria_NIIF-16-arrendamientos.pdf
- Deloitte (2017). Una guía para la tasa incremental de endeudamiento. Valoración del impacto de IFRS 16 "Arrendamiento". Recuperado de <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/pe/Documents/audit/IFRS%2016%20Tasas%20de%20descuento%2090663.pdf>
- Diario Gestión (2018). *¿Qué cambios experimentarán las empresas peruanas desde el 1 de enero del 2019?* <https://www.youtube.com/watch?v=II2OyxThx9Y>
- Diario Gestión (2016). *Impactos que traerá la nueva norma NIIF 16*.
- Chilón Y. (2019). *Arrendamientos y su influencia en la rentabilidad de las empresas de servicios generales de Carabayllo*.

https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/48266/Chil%203%b3n_DY-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Flores O. (2019). *Efectos de la aplicación de la Norma Internacional Financiera NIIF 16, en las empresas que arriendan locales comerciales en la ciudad de Quito.*

<http://repositorio.espe.edu.ec/handle/21000/18688>

Fustamante E. (2018). *El leasing para la administración financiera de la empresa Ledggi Corporation SAC – Chiclayo.*

https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/21361/fustamante_fe.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Hernández, R. (2015). *Metodología de la investigación.* México D.F.: Edamsa Impresiones.

Hernández R., Fernández C. y Baptista M. (2014). *Metodología de la Investigación.*

<http://observatorio.epacartagena.gov.co/wpcontent/uploads/2017/08/metodologia-de-la-investigacion-sexta-edicion.compressed.pdf>

Huaranca N. (2017). *Norma Internacional de Información Financiera 16 y su incidencia en los Estados Financieros de las aerolíneas en el distrito de San Isidro, año 2016.*

https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/1983/Huaranca_ANS.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Huapaya N. (2018). *El arrendamiento financiero (NIC 17) y su influencia en la liquidez de la empresa Cordercocha SAC, 2017.*

<http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/bitstream/handle/upa/561/EL%20ARRENDAMIENTO%20FINANCIERO%20%28NIC%2017%29%20Y%20SU%20INFLUENCIA%20EN%20LA%20LIQUIDEZ%20DE%20LA%20EMPRESA%20CONDORCOCHA%20SAC%20C%202017%20.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Imhoff E. A., Lipe R., & Wright D. (1991). *Operating leases: Impact of constructive capitalization.* [Arrendamientos operativos: Impacto de la capitalización constructiva].

IFRS Foundation (2016). *Norma Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos.*https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publico/nor_co/oficializada/ES_GVT_IFRS16_2016.pdf

- IFRS Foundation (2005). *Norma Internacional de Contabilidad 17 Arrendamientos*.
https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_public/con_nor_co/vigentes/nic/17_NIC.pdf
- IFRS Foundation (2001). *Norma Internacional de Contabilidad 16 Propiedades, Planta y Equipo*.
https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_public/con_nor_co/vigentes/nic/16_NIC.pdf
- IFRS Foundation (1998). *Norma Internacional de Contabilidad 16 Propiedad, Planta y Equipo*. Recuperado de
https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_public/con_nor_co/vigentes/nic/16_NIC.pdf
- KPMG (2017). *La nueva norma contable sobre arrendamientos*.
<https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/ar/pdf/ICA/pub-local/NIIF-6impactos-y-problemas-implementacion.pdf>
- KPMG (2021). Exención práctica para arrendatarios por COVID-19. Recuperado de
<https://www.tendencias.kpmg.es/2020/06/modificacion-niif-16-exencion-arrendatarios-covid-19/>
- KPMG (2016). NIIF 16 Arrendamientos: Un balance más transparente.
<https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/pdf/2016/06/NIIF16-arrendamientos-abr-2016.pdf>
- KPMG (2019). NIIF 16 la nueva norma contable sobre arrendamientos. Recuperado de
<https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/ar/pdf/ICA/pub-local/NIIF-16-impactos-y-problemas-implementacion.pdf>
- Luckerath, M., & Bos, A. D. (2009). *An Extensive Comparison of Operating-Lease Capitalisation and Their Unavoidable Assumptions*. The Netherlands: Erasmus University. [Una amplia comparación de los enfoques de capitalización de arrendamientos operativos y sus supuestos inevitables].
- Mamani, J. (2017). *NIIF 16 Arrendamientos*. Lima: Pacífico Editores.
- Martínez D., Sánchez C. (2018). *Análisis del impacto financiero y tributario de la aplicación de la NIIF 16 “Arrendamientos” en el sector de la comercialización de electrodomésticos en la ciudad de Guayaquil*.
<http://repositorio.ucsq.edu.ec/handle/3317/10186>

- Master MBA Sevilla (2020). *¿Cuáles son los ratios de endeudamiento y como se calculan?* <https://www.master-sevilla.com/empresas/ratios-de-endeudamiento-y-como-se-calculan/>
- Morales J. (febrero, 2016). *La nueva revolución en la contabilidad de los arrendatarios: Efectos contables y económicos.* <http://aeca.es/old/new/2016/comunicacion11.pdf>
- Mundo ejecutivo TV – México (2018). Cuarta edición de la cumbre 1000 Empresas más importantes de México: Leasing Financiero. <https://www.youtube.com/watch?v=mPOd96DOGf0>
- Pullido A. (2014). *Las normas internacionales de información financiera.* Lima: Pacífico.
- PwC (2018). *Alerta – Función técnica NIIF 16.* https://www.pwc.com/ve/es/publicaciones/assets/PublicacionesNew/Boletin/es/Alerta_Tecnica_NIIF16_Arendamientos_Oct2018.pdf
- Pwc (2021). *NIIF 16 – Los principales desafíos y riesgos a la fecha.* <https://desafios.pwc.pe/niif-16-los-principales-desafios-y-riesgos-a-la-fecha/>
- Price Waterhouse Coopers España (2019). *NIIF 16 Arrendamientos: Más allá de la implementación.* <https://www.pwc.es/es/publicaciones/auditoria/assets/niif16-mas-alla-de-la-implementacion.pdf>
- Quiroz R. (2017). *Los contratos de Arrendamiento según la NIIF 16, y su Impacto en la Determinación del Impuesto a la Renta de la Empresa Industria Cavi S.A.C., en el periodo 2017.* https://repositorio.utp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12867/1561/Rosa%20Quiroz_Trabajo%20de%20Suficiencia%20Profesional_Titulo%20Profesional_2017.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Rivera J. (2019). *¿Qué es un arrendamiento financiero?* <https://www.eleconomista.com.mx/finanzaspersonales/que-es-un-arrendamiento-financiero-20191206-0064.html>
- RSM (2019). *NIIF 16: Un cambio significativo para los arrendatarios.* <https://www.rsm.global/peru/es/aportes/blog-rsm-peru/niif-16-un-cambio-significativo-para-los-arrendatarios>
- Sanca, R. (2019). *Impactos de la NIIF 16 en la presentación de los EEFF de la empresa transportes Perú S.A.C. Periodo de enero a junio año 2019* (Tesis).

<http://repositorio.unsa.edu.pe/handle/UNSA/741/browse?value=Sanca+Yerba%2C+Rossell+Ivan&type=author>

Valderrama Mendoza, Santiago Rufo; (2018). Percepción de la enseñanza científica y conocimientos de la Investigación científica en estudiantes de maestría. Revista Ucv. <http://revistas.ucv.edu.pe/index.php/UCV-SCIENTIA/article/view/1769/1453>

Anexo 1. Matriz de consistencia

MATRIZ DE CONSISTENCIA

Contratos de Arrendamientos Según NIIF 16, en la Empresa J&M Minería S.A.C., Lima, Periodo 2020			
PROBLEMAS	OBJETIVOS	VARIABLES Y DIMENSIONES	METODOLOGÍA
P. GENERAL	O. GENERAL		
¿Cuál es la realidad de los contratos de arrendamientos según NIIF 16, en la empresa J&M Minería S.A.C., Lima, periodo 2020?	Analizar la realidad de los contratos de arrendamientos según NIIF 16, en la empresa J&M Minería S.A.C., Lima, periodo 2020.	X CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS X1 Contratos de Arrendamientos Operativos X2 Contratos de Arrendamientos Financieros X3 Tratamiento Contable	TIPO: Aplicada NIVEL: Descriptivo DISEÑO: No experimental TÉCNICA: Análisis Documental INSTRUMENTO: Ficha de analisis documental POBLACIÓN: Estados Financieros, contratos de arrendamientos, documentos e informes contables de la empresa J&M Minería S.A.C. MUESTRA: Estados Financieros mensuales del año 2020.
P. ESPECÍFICOS	O. ESPECÍFICOS		
1. ¿Cuál es la realidad de los contratos de arrendamientos operativos según NIIF 16, en la empresa J&M Minería S.A.C., Lima, periodo 2020?	1. Analizar la realidad de los contratos de arrendamientos operativos según NIIF 16, en la empresa J&M Minería S.A.C., Lima, periodo 2020.		
2. ¿Cuál es la realidad de los contratos de arrendamientos financieros según NIIF 16, en la empresa J&M Minería S.A.C., Lima, periodo 2020?	2. Analizar la realidad de los contratos de arrendamientos financieros según NIIF 16, en la empresa J&M Minería S.A.C., Lima, periodo 2020.		
3. ¿Cuál es la realidad de la aplicación del nuevo tratamiento contable de los contratos de arrendamientos según NIIF 16, en la empresa J&M Minería S.A.C., Lima, periodo 2020?	3. Analizar la realidad de la aplicación del nuevo tratamiento contable de los contratos de arrendamientos según NIIF 16, en la empresa J&M Minería S.A.C., Lima, periodo 2020.		

Anexo 2. Matriz de Operacionalización

MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

Contratos de Arrendamientos Según NIIF 16, en la Empresa J&M Minería S.A.C., Lima, Periodo 2020					
VARIABLE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES	ESCALA DE MEDICIÓN
CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS	Es una relación entre partes, donde el arrendatario tiene el derecho de poseer el control del uso del bien por un plazo determinado a cambio de una contraprestación (Mamani, 2017).	La variable contratos de arrendamientos es de ambiente cuantitativo, se medirá a través de un análisis documental que me brindará la empresa J&M Minería S.A.C.	CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS	Pasivo corriente	Razón
				Patrimonio	
				Pasivo	
				Activo	
			CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS	Pasivo no corriente	
				Patrimonio	
				Gastos financieros	
				Opción de compra	
			TRATAMIENTO CONTABLE SEGÚN NIIF 16	Valoración Actual	
				Valoración posterior del pasivo	
				Gastos por interés	
				Depreciación	

Anexo 3. Matriz instrumental

MATRIZ INSTRUMENTAL

Contratos de Arrendamientos Según NIIF 16, en la Empresa J&M Minería S.A.C., Lima, Periodo 2020						
VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	DEFINICION INSTRUMENTAL	ESCALA DE MEDICIÓN	FUENTE	TÉCNICA / INSTRUMENTO
CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS	CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS	Pasivo Corriente	<u>Pasivo Corriente</u>	Ratios de Endeudamiento	Los Estados Financieros, contratos de arrendamientos, documentos e informes contables de la empresa J&M Minería S.A.C.	Técnica: Análisis Documental
		Patrimonio	Patrimonio			
		Pasivo	<u>Pasivo</u>			
		Activo	Activo			
	CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS	Pasivo No Corriente	<u>Pasivo No corriente</u>			
		Patrimonio	Patrimonio			
		Gastos Financieros	Gastos según contrato de leasing			
		Opción de Compra	Beneficio para el arrendatario			
	TRATAMIENTO CONTABLE SEGÚN NIIF 16	Valor Actual	Importe del valor actual del contrato.			
		Valor Posterior del Pasivo	Se actualiza el nivel de endeudamiento por cada periodo.			
		Gastos por interés	Se trae a valor presente el interés de todo el contrato.			
		Depreciación	Depreciación del activo subyacente según el modelo de contrato.			

Anexo 4. Estado de situación financiera de la empresa

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Expresado en Soles
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020



ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE	CON NIIF		SIN NIIF	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO	245,404	17%	245,404	21%
CUENTAS POR COBRAR NETO	126,249	9%	126,249	11%
CXC AL PERSONAL Y ACCIONISTAS	159,892	11%	159,892	13%
MATERIAS AUX, SUMINISTROS Y REPUESTOS	111,210	8%	111,210	9%
GASTOS PAGADOS POR ADELANTADO	55,806	4%	55,806	5%
SALDOS A FAVOR DE IMPUESTOS	63,461	4%	63,461	5%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	762,022	52%	762,022	64%
ACTIVO NO CORRIENTE				
IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO	56,101	4%	56,101	5%
INMUEBLES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS	377,218	26%	377,218	32%
ACTIVO POR DERECHO DE USO	374,564	26%	0	0%
DEPRECIACION POR ACTIVO DE DERECHO DE USO	-115,635	-8%	0	0%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	692,248	48%	433,319	36%
TOTAL ACTIVO	1,454,270	100%	1,195,341	100%

PASIVO

PASIVO CORRIENTE	CON NIIF		SIN NIIF	
TRIBUTOS POR PAGAR	64,360	4%	47,935	4%
REMUNERACIONES POR PAGAR	34,807	2%	34,807	3%
CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES TERCEROS	145,472	10%	145,472	12%
OBLIGACIONES FINANCIERAS	49,300	3%	49,300	4%
PASIVO POR ARRENDAMIENTO	97,086	7%	0	0%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	391,025	27%	277,514	23%
PASIVO NO CORRIENTE				
OBLIGACIONES FINANCIERAS	81,557	6%	81,557	7%
PASIVO POR ARRENDAMIENTO	168,310	12%	0	0%
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	249,867	17%	81,557	7%
TOTAL PASIVO	640,892	44%	359,071	30%
PATRIMONIO				
CAPITAL	558,920	38%	558,920	47%
RESERVAS	11,624	1%	11,624	1%
RESULTADOS ACUMULADOS	156,668	11%	156,668	13%
RESULTADO DEL EJERCICIO	86,166	6%	109,058	9%
TOTAL PATRIMONIO	813,378	56%	836,270	70%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1,454,270	100%	1,195,341	100%

RATIOS DE ENDEUDAMIENTO

RATIO DE ENDEUDAMIENTO		CON NIIF		SIN NIIF	
	<u>Pasivo Total</u>	<u>640,892.00</u>	79%	<u>359,071.00</u>	43%
	Patrimonio Neto	813,378.33		836,270.33	
RATIO DE ENDEUDAMIENTO A CORTO PLAZO		CON NIIF		SIN NIIF	
	<u>Pasivo Corriente</u>	<u>391,025.00</u>	48%	<u>277,514.00</u>	33%
	Patrimonio Neto	813,378.33		836,270.33	
RATIO DE ENDEUDAMIENTO A LARGO PLAZO		CON NIIF		SIN NIIF	
	<u>Pasivo No Corriente</u>	<u>249,867.00</u>	31%	<u>81,557.00</u>	10%
	Patrimonio Neto	813,378.33		836,270.33	
RATIO DE DEUDA		CON NIIF		SIN NIIF	
	<u>Pasivo Total</u>	<u>640,892.00</u>	44%	<u>359,071.00</u>	30%
	Activo Total	1,454,270.05		1,195,341.05	

Anexo 5. Estados Financieros del 2020 (Mensual)

Contratos de ArrendamientoS - CON ADOPCION A NIIF 16										
Contrato de arrendamiento operativo				Contrato de arrendamiento financiero			Tratamiento contable NIFF16			
Pasivo	Activo	Patrimonio	Pasivo corriente	Pasivo no corriente	Patrimonio	Gastos financieros	Valor actual	Valor posterior del pasivo	Gastos por interes	Depreciación
914,519.00	1,616,750.19	702,231.00	803,844.00	110,675.00	702,231.00	177.35	408,079.00	-396,115.00	-1,813.00	-10,460.00
901,672.00	1,606,288.19	704,616.00	792,735.00	108,937.00	704,616.00	238.94	408,079.00	-385,006.00	-3,576.00	-20,922.00
891,423.00	1,595,828.19	704,405.00	784,224.00	107,199.00	704,405.00	295.11	408,079.00	-376,495.00	-5,302.00	-31,382.00
879,727.00	1,585,368.19	706,001.00	774,266.00	105,461.00	706,001.00	453.41	408,079.00	-366,537.00	-6,984.00	-41,842.00
871,596.00	1,574,907.19	703,311.00	767,873.00	103,723.00	703,311.00	506.46	408,079.00	-360,144.00	-8,637.00	-52,303.00
856,060.00	1,564,446.19	708,386.00	754,075.00	101,895.00	708,386.00	556.61	408,079.00	-346,346.00	-10,229.00	-62,764.00
845,789.00	1,553,985.19	708,196.00	745,542.00	100,247.00	708,196.00	714.76	408,079.00	-337,813.00	-11,782.00	-73,225.00
838,884.00	1,543,525.19	704,641.00	740,375.00	98,509.00	704,641.00	769.07	408,079.00	-332,646.00	-13,313.00	-83,685.00
826,690.00	1,533,065.19	706,375.00	729,919.00	96,771.00	706,375.00	822.56	408,079.00	-322,190.00	-14,797.00	-94,145.00
813,435.00	1,522,603.19	709,168.00	718,402.00	95,033.00	709,168.00	979.71	408,079.00	-310,673.00	-16,230.00	-104,607.00
804,225.00	1,512,143.19	707,918.00	710,930.00	93,295.00	707,918.00	1,047.24	408,079.00	-303,201.00	-17,630.00	-115,067.00
788,867.00	1,501,684.19	712,817.00	697,310.00	91,557.00	712,817.00	1,200.00	408,079.00	-289,581.00	-18,969.00	-125,526.00

Contratos de Arrendamiento - SIN ADOPCION A NIIF 16										
Contrato de arrendamiento operativo				Contrato de arrendamiento financiero			Tratamiento contable NIFF16			
Pasivo	Activo	Patrimonio	Pasivo corriente	Pasivo no corriente	Patrimonio	Gastos financieros	Valor actual	Valor posterior del pasivo	Gastos por interes	Depreciación
516,979.00	1,274,131.67	757,152.33	406,304.00	110,675.00	757,152.33	177.35	-	-	-	-
517,741.00	1,269,131.67	751,390.33	408,804.00	108,937.00	751,390.33	238.94	-	-	-	-
511,503.00	1,264,131.67	752,628.33	404,304.00	107,199.00	752,628.33	295.11	-	-	-	-
509,265.00	1,259,131.67	749,866.33	403,804.00	105,461.00	749,866.33	453.41	-	-	-	-
503,527.00	1,254,131.67	750,604.33	399,804.00	103,723.00	750,604.33	506.46	-	-	-	-
498,289.00	1,249,131.67	750,842.33	396,304.00	101,895.00	750,842.33	556.61	-	-	-	-
495,551.00	1,244,131.67	748,580.33	395,304.00	100,247.00	748,580.33	714.76	-	-	-	-
498,313.00	1,239,131.67	740,818.33	399,804.00	98,509.00	740,818.33	769.07	-	-	-	-
493,075.00	1,234,131.67	741,056.33	396,304.00	96,771.00	741,056.33	822.56	-	-	-	-
489,637.00	1,229,131.67	739,494.33	394,604.00	95,033.00	739,494.33	979.71	-	-	-	-
489,599.00	1,224,131.67	734,532.33	396,304.00	93,295.00	734,532.33	1,047.24	-	-	-	-
482,861.00	1,219,131.67	736,270.33	391,304.00	91,557.00	736,270.33	1,200.00	-	-	-	-

Anexo 6. Contratos de Arrendamientos Operativos

31-03-08

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

Conste por el presente Contrato de Arrendamiento de un local comercial que celebramos de una parte el ARRENDADOR la señora **MARISA LILIA MELENDREZ URBANO** identificada con DNI N° 19936124, casado con **JOSE LUIS JEREMIAS BONIFACIO** Identificado con DNI 20038475 ambos con domicilio en Asoc. Sapotal II Etapa Mz E-4 Lt 22 Santa Anita, y de la otra parte como ARRENDATARIO el señor **JOSE JEREMIAS BONIFACIO** con DNI 20038473; representante Legal de la empresa **J&M MINERIA SAC**, con Ruc 20305721032 con domicilio en Asoc. Sapotal II Etapa Mz E-4 Lt 22 Santa Anita y a quien se le denominara como EL ARRENDATARIO, bajo acuerdos en los términos y condiciones siguientes.

PRIMERO-TITULARIDAD.- EL ARRENDADOR, es propietario en pleno dominio del inmueble sito en Asoc. Sapotal II Etapa Mz. E-4 lote 22 Santa Anita, PRIMER PISO con un área de 150 Mt., el cual se encuentra libre de todo impedimento legal y condiciones que se menciona a continuación.

SEGUNDO- OBJETO.- MARISA LILIA MELENDREZ URBANO Por el presente contrato cede en arrendamiento a favor de la empresa J&M MINERIA SAC. Representado por su Gerente General señor JOSE JEREMIAS BONIFACIO el inmueble descrito en la cláusula anterior, para el uso de taller mecánico. El destino de la casa no podrá ser alterado sin consentimiento escrito del ARRENDADOR, bajo pena de rescisión de contrato automática del CONTRATO.

TERCERO-ESTADO DE USO.- El arrendatario declara recibir el terreno en buen estado de uso y conservación y se compromete a devolverlo en el mismo estado a la finalización del contrato, dicho contrato no garantiza ningún préstamo que pudiera solicitar el arrendatario ante las entidades financieras.

CUARTA-DURACION.- EL ARRENDADOR da en calidad de arrendamiento el inmueble descrito en la cláusula primera por un plazo de VENTITRES MESES (UN AÑO CON ONCE MESES que comenzara a contratarse a partir del día 15 de Marzo del 2018 y vencerá indefectiblemente 15 de Febrero del 2020; este plazo es prorrogable previo acuerdo de las partes.

QUINTA-RENTA Y REVISIONES.- La merced conductiva para taller de mantenimiento dado en arrendamiento es de S/ 3,500.00 (Tres mil quinientos con 00/100 SOLES).

SEXTA- FIANZA.- EL ARRENDATARIO se obliga a entregar el ARRENDADOR la cantidad de (SESENTA Y OCHO MIL CIENTO OCHENTA CON 00/100 SOLES) S/ 78,180.00 soles, dicho pago se realiza con un cheque de gerencia N° 12285421 del Banco de Crédito por los 23 meses, monto total de S/ 80,300.00 Soles. Quedando en acuerdo por el pago adelantado un descuento de S/ 2,320.00 soles

SEPTIMO- SUBARRIENDO Y CESION.- EL ARRENDADOR ocupa como inquilino para taller mecánico y se compromete a no subarrendar bajo pena de resolver el presente contrato y las acciones legales para la desocupación. EL ARRENDADOR se exonera de cualquier deuda

*J&M MINERIA S.A.C.
JOSE LUIS JEREMIAS BONIFACIO
GERENTE GENERAL*

Marisa L. Melendrez Urbano

que adquiera el ARRENDATARIO durante su periodo del alquiler sin tener responsabilidad alguna que involucre a dicha taller.

OCTAVO.- Cumpliendo el contrato de arrendamiento, el ARRENDATARIO avisará con un mes de antes de la fecha de vencimiento del contrato, de forma verbal o escrita para la desocupación o ampliación de un nuevo contrato con el ARRENDADOR previo acuerdo; si no hubiera un acuerdo mutuo para la renovación, automáticamente el ARRENDATARIO desocupará el inmueble el mesción.

NOVENO- EL ARRENDATARIO.- Se compromete a pagar los consumos de energía eléctrica, guardiana, servicios administrativos, arbitrios municipales otros gastos que origine el inmueble.

DECIMO- EL ARRENDATARIO.- Se compromete en pagar mensualmente a la SUNAT el impuesto de ley a la renta del inmueble, depositando con el número de RUC 1019936124 perteneciente a la señora MARISA LILIA MELENDREZ URBANO en el Banco de la Nación.

PRIMERO.- Ambas partes contratante aceptan en todas sus partes las estipulaciones del presente contrato dejando constancia que en su celebración no hay dolo, error, ni otro vicio que pudiera invalidarlo.

EN FE DE LO CUAL SE EXTIENDE EL PRESENTE CONTRATO POR DUPLICADO, EN LIMA 15 DE MARZO DEL 2018, ESTANDO AMBAS PARTES DE ACUERDO FIRMA.

Marisa L. Melendrez Urbano
ARRENDADOR
MARISA LILIA MELENDREZ URBANO
DNI 19936124

JOSE LUIS JEREMIAS BONIFACIO
ARRENDATARIO
J&M MINERIA SAC
RUC 20503721032
JOSE LUIS JEREMIAS BONIFACIO
GERENTE GENERAL J&M

Anexo 7. Cuantificación de Contratos de Arrendamientos Operativos

CUANTIFICACION NIIF 16 - INMUEBLE 1				
	VALOR ACTUAL	VALOR POSTERIOR DEL PASIVO	GASTO POR INTERÉS	DEPRECIACIÓN
ENERO	85,729.00	-82,612.00	-383.00	-3,297.00
FEBRERO	85,729.00	-79,481.00	-753.00	-6,595.00
MARZO	85,729.00	-76,337.00	-1,108.00	-9,892.00
ABRIL	85,729.00	-73,178.00	-1,450.00	-13,189.00
MAYO	85,729.00	-70,005.00	-1,777.00	-16,486.00
JUNIO	85,729.00	-66,818.00	-2,090.00	-19,784.00
JULIO	85,729.00	-63,617.00	-2,389.00	-23,081.00
AGOSTO	85,729.00	-60,402.00	-2,673.00	-26,378.00
SETIEMBRE	85,729.00	-57,172.00	-2,943.00	-29,675.00
OCTUBRE	85,729.00	-53,927.00	-3,199.00	-32,973.00
NOVIEMBRE	85,729.00	-50,669.00	-3,440.00	-36,270.00
DICIEMBRE	85,729.00	-47,395.00	-3,667.00	-39,567.00

CUANTIFICACION NIIF 16 - INMUEBLE 2				
	VALOR ACTUAL	VALOR POSTERIOR DEL PASIVO	GASTO POR INTERÉS	DEPRECIACIÓN
ENERO	122,038.00	-119,584.00	-546.00	-2,712.00
FEBRERO	122,038.00	-117,119.00	-1,080.00	-5,424.00
MARZO	122,038.00	-114,642.00	-1,604.00	-8,136.00
ABRIL	122,038.00	-112,155.00	-2,117.00	-10,848.00
MAYO	122,038.00	-109,656.00	-2,618.00	-13,560.00
JUNIO	122,038.00	-107,147.00	-3,109.00	-16,272.00
JULIO	122,038.00	-104,626.00	-3,588.00	-18,984.00
AGOSTO	122,038.00	-102,094.00	-4,056.00	-21,696.00
SETIEMBRE	122,038.00	-99,550.00	-4,512.00	-24,408.00
OCTUBRE	122,038.00	-96,995.00	-4,957.00	-27,120.00
NOVIEMBRE	122,038.00	-94,429.00	-5,391.00	-29,832.00
DICIEMBRE	122,038.00	-91,851.00	-5,813.00	-32,543.00

CUANTIFICACION NIIF 16 - MÁQUINA				
	VALOR ACTUAL	VALOR POSTERIOR DEL PASIVO	GASTO POR INTERÉS	DEPRECIACIÓN
ENERO	200,312.00	-193,919.00	-884.00	-4,451.00
FEBRERO	200,312.00	-188,406.00	-1,743.00	-8,903.00
MARZO	200,312.00	-185,516.00	-2,590.00	-13,354.00
ABRIL	200,312.00	-181,204.00	-3,417.00	-17,805.00
MAYO	200,312.00	-180,483.00	-4,242.00	-22,257.00
JUNIO	200,312.00	-172,381.00	-5,030.00	-26,708.00
JULIO	200,312.00	-169,570.00	-5,805.00	-31,160.00
AGOSTO	200,312.00	-170,150.00	-6,584.00	-35,611.00
SETIEMBRE	200,312.00	-165,468.00	-7,342.00	-40,062.00
OCTUBRE	200,312.00	-159,751.00	-8,074.00	-44,514.00
NOVIEMBRE	200,312.00	-158,103.00	-8,799.00	-48,965.00
DICIEMBRE	200,312.00	-150,335.00	-9,489.00	-53,416.00

RESUMEN DE LOS TRES CONTRATOS				
	VALOR ACTUAL	VALOR POSTERIOR DEL PASIVO	GASTO POR INTERÉS	DEPRECIACIÓN
ENERO	408,079.00	-396,115.00	-1,813.00	-10,460.00
FEBRERO	408,079.00	-385,006.00	-3,576.00	-20,922.00
MARZO	408,079.00	-376,495.00	-5,302.00	-31,382.00
ABRIL	408,079.00	-366,537.00	-6,984.00	-41,842.00
MAYO	408,079.00	-360,144.00	-8,637.00	-52,303.00
JUNIO	408,079.00	-346,346.00	-10,229.00	-62,764.00
JULIO	408,079.00	-337,813.00	-11,782.00	-73,225.00
AGOSTO	408,079.00	-332,646.00	-13,313.00	-83,685.00
SETIEMBRE	408,079.00	-322,190.00	-14,797.00	-94,145.00
OCTUBRE	408,079.00	-310,673.00	-16,230.00	-104,607.00
NOVIEMBRE	408,079.00	-303,201.00	-17,630.00	-115,067.00
DICIEMBRE	408,079.00	-289,581.00	-18,969.00	-125,526.00

Anexo 8. Constancia de autorización de la empresa

J&M MINERIA S.A.C.

FABRICACION, MANTENIMIENTO, SERVICIO MINERO INDUSTRIAL DE EQUIPOS Y MAQUINARIAS
COMPRA - VENTA

Ate, 06 de abril del 2021

**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO - FILIAL ATE
ESCUELA DE CONTABILIDAD**

Presente. -

REF: CARTA DE ACEPTACIÓN-CONT-UCV-ATE

Por medio de la presente, yo **MELENDREZ URBANO MARISA**, apoderada de la empresa **J&M Minería S.A.C.**, identificado con RUC **20503721032**, autorizo al Sr. **DELGADO LARA, ERICK WALTER**, identificado(a) con DNI N° **70453583**, estudiante del décimo ciclo de la Escuela profesional de **CONTABILIDAD**, identificado(a) con código N° **6700236815**, de la Institución Universitaria César Vallejo, de realizar su trabajo de tesis en nuestra empresa, que lleva como título "**Contratos de Arrendamientos Según NIIF 16, en la Empresa J&M Minería S.A.C., Lima, Periodo 2020**".

Aprovecho la oportunidad para expresarle mi consideración y estima personal.

Atentamente,

J&M Minería SAC.
Marisa Urbano
.....
Marisa Urbano Meléndrez Urbano
DNI. 19930124