



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES
ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD

Análisis de las Rentas de Primera Categoría en Arrendadores de
Locales Comerciales en un Centro Comercial, Santa Anita-2019

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:
CONTADOR PÚBLICO

AUTOR:

Gallegos Escajadillo Javier (ORCID: 0000-0001-7123-4179)

ASESOR:

Dr. Espinoza Cruz, Manuel Alberto (ORCID: 0000-0001-8694-8844)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Tributación

LIMA - PERÚ

2020

Dedicatoria

A mis Padres y a Cinthia por haberme motivado en todo el proceso de mi carrera profesional, por el apoyo y ayuda incondicional brindado cada día, por todos sus consejos para poder salir adelante y haberme acompañado en toda mi preparación profesional.

Agradecimiento

A mis padres Javier y Felicitas por el apoyo incondicional en todo el transcurso de mi carrera profesional y por estar presente en cada etapa de mi vida.

A la Universidad Cesar Vallejo por darme la oportunidad de pertenecer a su grupo estudiantil y vivir una de las etapas más importante de mi vida, el tener un centro de estudios donde pueda aprender y captar nuevos conocimientos para la obtención del título profesional.

Al docente Manuel Espinoza, Enrique Astoray por su apoyo y asesoría haciendo que esta investigación sea posible.

Índice de Contenidos

Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento	iii
Índice de tablas.....	v
Índice de figuras.....	vi
RESUMEN.....	vii
ABSTRACT.....	viii
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. MARCO TEORICO	4
III. METODOLOGÍA.....	20
3.1. Tipo y Diseño de Investigación.....	20
3.2. Operacionalización de las variables.....	22
3.3. Población y muestra.....	23
3.4. Técnicas e instrumento de recolección de datos, valides y confiabilidad.....	24
3.5. Procedimiento.....	25
3.6. Método De Análisis De Datos.....	26
3.7. Aspectos éticos.....	26
IV. RESULTADOS.....	28
V. DISCUSIÓN	32
VI. CONCLUSIONES	31
VII. RECOMENDACIONES.....	32
REFERENCIAS	33
ANEXOS.....	37

Índice de tablas

Tabla 1. Ingreso anual recaudado - tributos internos por distrito y tributo: 2015 – 2018.....	16
Tabla 2. Ingreso Anual Recaudado - Tributos Internos del Distrito Y Tributo: 2015 – 2018.....	18
Tabla 3. Confiabilidad.....	25
Tabla 4. Impuesto a la Renta de Primera Categoría.....	28
Tabla 5. Arrendamiento de predio en locales comerciales.....	28
Tabla 6. Mejoras al predio en locales comerciales.....	29
Tabla 7. Cesión en uso de la merced conductiva.....	29
Tabla 8. Contrato de arrendamiento.....	30
Tabla 9. Declaración y pago anual de la obligación tributaria.....	30

Índice de figuras

Figura 1. Tipo de arrendamiento	10
Figura 2. Procedimiento renta de primera categoría.....	14
Figura 3. Declaración y pago del impuesto – Paso 1	15
Figura 4. Formulario virtual 1683.....	15
Figura 5. Guía de arrendamiento físico.	16
Figura 6. Declaración y pago anual del impuesto de primera categoría – Paso 1.....	16
Figura 7. Ingreso con DNI y contraseña paso - 2	17
Figura 8. Formulario 707 renta anual de Primera Categoría persona natural. 17	
Figura 9. Flujograma de la recolección y procedimiento de datos.....	26

RESUMEN

El propósito de la investigación fue analizar en qué consisten las rentas de primera categoría en arrendadores de locales comerciales en un Centro Comercial, Santa Anita-2019. El estudio es de tipo descriptivo-analítico, no experimental. Se trabajó con una muestra de 30 arrendadores de locales comerciales, para lo cual se utilizó como instrumento de recolección de datos una encuesta por cada arrendador. Los principales resultados fueron: que el 43% tiene un conocimiento medio de la normativa tributaria que regula las rentas de primera categoría, ya que solo arriendan y cobran por el alquiler, 20% tiene un conocimiento alto en cuanto a la merced conductiva al momento de ceder un local a terceras personas, 43% tiene un conocimiento medio acerca de los lineamientos del código civil al momento de celebrar un contrato entre arrendador y arrendatario, 43% tiene un conocimiento bajo de la realización de su declaración anual como personas naturales, desconociendo que el costo mínimo del valor de alquiler no debe ser menor al 6% del valor del autovaluó de manera proporcional al costo del inmueble entre el total de locales comerciales dentro del centro comercial. Como consecuencia, la mayor parte de las personas encuestadas, consideran que desconocen determinadas normas y reglamentos de la renta de primera categoría, y temen ser sancionados por SUNAT, al no realizar una correcta declaración y pago de su impuesto por el alquiler de sus locales comerciales.

Palabras claves: Rentas de primera categoría, arrendamiento, merced conductiva, contrato de arrendamiento, declaración anual y pago.

ABSTRACT

The purpose of the research was to analyze what the first category income in lessors of commercial premises in a Shopping Center, Santa Anita-2019. The study is descriptive-analytical, not experimental. We worked with a sample of 30 landlords of commercial premises, for which a survey was used as a data collection instrument for each landlord. The main results were: that 43% have an average knowledge of the tax regulations that regulate first-category income, since they only lease and charge for the rent, 20% have a high knowledge of the conductive grant at the time of assigning a place to third parties, 43% have average knowledge about the guidelines of the civil code at the time of entering into a contract between landlord and tenant, 43% have low knowledge of the realization of their annual declaration as natural persons, unaware that The minimum cost of the rental value must not be less than 6% of the value of the self-appraisal proportional to the cost of the property among the total commercial premises within the shopping center. As a consequence, most of the people surveyed, consider that they are unaware of certain rules and regulations of the first category income, and fear being sanctioned by SUNAT, by not making a correct declaration and payment of their tax for the rental of their commercial premises.

Keywords: first category income, lease, conductive grant, annual return, payment and lease.

I. INTRODUCCIÓN

Las Rentas de primera categoría se definen como el arrendamiento y subarrendamiento de los bienes muebles e inmuebles, y el de las mejoras que se realizan por el arrendatario, así como la renta ficta de los predios cuya ocupación haya sido cedido por el arrendatario o propietario gratuitamente o a un precio no determinado.

Uno de los principales inconvenientes con la recaudación de este impuesto es el nivel de incumplimiento por parte de los contribuyentes en la declaración y pago; cuyas rentas y/o ingresos representan una recaudación potencial para el estado peruano. SUNAT a lo largo de estos años ha venido estableciendo medidas y facultades en las normativas con el fin de evitar que el estado peruano se vea perjudicado por ciertos sectores de la población que omiten declarar ingresos por ende el pago del impuesto correspondiente.

Así; debido a los considerables ingresos por rentas de primera categoría y la baja recaudación de este impuesto en el distrito de Santa Anita, consideré relevante la realización de un estudio con el fin de analizar en que consiste las rentas de primera categoría para las personas naturales arrendadoras de locales comerciales en un Centro Comercial, en el distrito de Santa Anita año 2019; ya que, carecen de información acerca del impuesto aplicable a la actividad que realizan, mostrando el arrendador desinterés por la declaración y pago del impuesto correspondiente por rentas de primera categoría.

El estado requiere de los ingresos provenientes de la recaudación de la SUNAT para cumplir con todas sus obligaciones. En ese sentido, las acciones establecidas por la SUNAT no solo están vinculadas a la recaudación sino también al apoyo de la actividad comercial de cada uno de los contribuyentes. Los cuales están a cargo de las obligaciones tributarias de determinados impuestos.

El propósito del presente trabajo fue el análisis de las rentas de primera categoría en arrendadores de locales comerciales en un Centro Comerciales en el distrito de Santa Anita, 2019, incidiendo en la recaudación del impuesto. Esta investigación permitirá establecer nuevas propuestas para las mejoras en cuanto a la recaudación fiscal por rentas de primera categoría en locales

comerciales; con el fin de evitar que los contribuyentes sigan infringiendo las leyes, los reglamentos y las normas establecidos por el ente regulador (SUNAT), y el estado pueda recaudar los ingresos correspondientes sin perjuicio a los contribuyentes.

Teniendo como problema general ¿En qué consiste el análisis de las rentas de primera categoría en arrendadores de locales comerciales en un Centro Comercial, Santa Anita-2019?

Asimismo, los problemas específicos son: ¿En qué consiste el análisis del arrendamiento de predios en los locales comerciales en un Centro Comercial, Santa Anita-2019?; ¿En qué consiste el análisis de mejoras al predio en los locales comerciales en un Centro Comercial, Santa Anita-2019?; ¿En qué consiste el análisis de cesión en uso de la merced conductiva de locales comerciales en un Centro Comercial Santa Anita-2019?; ¿En qué consiste el análisis del contrato de arrendamiento de locales comerciales en un Centro Comercial Santa Anita-2019?; ¿En qué consiste el análisis de la declaración y pago anual de la obligación tributaria en un Centro Comercial Santa Anita-2019?

La investigación se justifica en el trabajo realizado, considero que la presente investigación favorecerá mediante la difusión de la normativa tributaria aplicable a un mejor control del Impuesto a la Renta de Primera Categoría en arrendadores de locales comerciales generadoras de rentas gravables. Así mismo; ayudará al incremento del tesoro público por medio de entes administradores de impuestos tributarios encargados de cobrar el tributo, e incentivará el correcto cumplimiento de la obligación tributaria para la declaración y pago del impuesto en los contribuyentes del centro comercial Lampa de Oro del distrito de Santa Anita, siendo unos de los principales distritos en cuanto a la recaudación de rentas de primera categoría dentro del departamento de Lima.

El informe de investigación denominado análisis de las renta de primera categoría en arrendadores de Locales Comerciales en un Centro Comercial Santa Anita - año 2019; influirá a una recaudación eficaz, puesto que este trabajo es de gran importancia y ayudará a las personas naturales con negocio

– arrendadores a cumplir con sus obligaciones tributarias y así regular sus actividades, obteniendo mayor conocimiento y conciencia en el pago del tributo y en como tributar correctamente el impuesto a la renta de primera categoría; así mismo la fuente de ingreso en durable y permite su acreditación ante entes financieros. A la vez; y a la vez los arrendatarios al suscribir un contrato de arrendamiento pueden sustentar capacidad de gastos, pudiendo solicitar créditos o similares a entidades financieras.

Por otra parte, se necesitará trabajar en conjunto con la municipalidad, la SUNAT y la SUNARP para poder ayudar a los futuros contribuyentes al cumplimiento de sus obligaciones tributarias, reflejando de qué manera afecta directamente o indirectamente la recaudación fiscal de nuestro país. Mostrando que los beneficiarios indirectos que son los pobladores de nuestro país, enmarcando la línea de los arrendadores y contribuyentes de primera categoría y así mejorar la recaudación tributaria en el mencionado distrito, obteniendo soluciones para los que incumplan sus obligaciones. También será una guía para otros estudiantes de la carrera en el caso que deseen tratar temas similares.

El Objetivo general es, Analizar en qué consisten las rentas de primera categoría en arrendadores de locales comerciales en un Centro Comercial. Santa Anita-2019

Los objetivos específicos son: Analizar en qué consiste el arrendamiento de predios de locales comerciales en un Centro Comercial. Santa Anita-2019; Analizar en qué consiste las mejoras al predio de locales comerciales en un Centro Comercial. Santa Anita-2019; Analizar en qué consiste la cesión en uso de la merced conductiva de locales comerciales en un Centro Comercial. Santa Anita-2019; Analizar en qué consiste el contrato de arrendamiento en locales comerciales en un Centro Comercial. Santa Anita-2019; Analizar en qué consiste la declaración y pago anual de la obligación tributaria en un Centro Comercial. Santa Anita-2019.

II. MARCO TEORICO

Antecedentes

Salinas (2018) en su tesis para optar el grado de maestro en contabilidad con mención en tributación; tiene por objetivo describir el impuesto a la renta de primera categoría en personas naturales y la incidencia en la evasión tributaria en el Perú en los periodos 2015-2017.

Tiene como conclusión general que, la evasión tiene principal influencia en la recaudación de la renta de primera categoría de personas naturales al momento de alquilar sus inmuebles en los tres últimos años; cuyos factores que determinan la evasión son la carencia de información, dificultad de la legislación tributaria, y deficiencia a la hora de aplicar la normativa tributaria, por falta de conciencia a la cultura tributaria.

Butrón (2017) en su tesis para optar el título de contador con mención en auditoria, dentro de su objetivo general establecer si la inspección tributaria por parte de la administración tributaria tiene relación con el cobro del impuesto a la renta de primera categoría a través del alquiler de inmuebles que se realiza en el departamento de Tacna.

Se concluyó que el control tributario tiene relación significativa al momento de recaudar la renta de primera categoría mediante el alquiler de inmuebles, determinando que el control tributario por medio de la administración tributaria, obtiene un nivel regular de 81.10 % que supera a la recaudación que solo tiene 78.4% dentro del ámbito territorial.

Meléndez y Tapia (2018) en su tesis “estrategias de control tributario en mejora de la recaudación de renta de primera categoría por alquileres, en el distrito de Chachapoyas – 2017; el motivo de su trabajo de investigación fue proponer

estrategias de control tributario para la mejora de la recaudación de renta de primera categoría por alquileres en el distrito de Chachapoyas - 2017,

Los autores concluyen que el cobro del impuesto a la renta de primera categoría en el distrito de Chachapoyas es de un bajo nivel por situaciones como: evasión tributaria en un 61,93% de arrendatarios paga el alquiler en efectivo, y el 68% de los inquilinos no exige comprobantes de pago.

Panta y Pérez (2016) en su investigación para adquirir el título de contadoras públicas, tuvieron como objetivo general inspeccionar el modo de aplicación de la legislación tributaria del impuesto a la renta de primera categoría dentro del alquiler de bienes e inmuebles, ayudando al desempeño de la recaudación por parte de la administración tributaria,

llegando a la conclusión que la renta de primera categoría en el Perú se mantiene con un solo tributo o pago y tiene una tasa única de porcentaje establecido, por otra parte en otros países la tasa de los impuestos se generan gradualmente y se asemejan a las tasas de impuesto a la renta de trabajo de quinta y cuarta categoría; y existe gran incumplimiento tributario para efectuar el pago del impuesto por parte del arrendador, relacionado a no emitir el recibo al arrendatario una vez cancelado el alquiler pactado.

Mejía (2017) en su tesis para la titulación de contador; en cuanto a su objetivo general manifiesta: describir en qué nivel se encuentra la cultura tributaria y cómo influirá dentro de la evasión tributaria, en la renta de primera categoría por arrendamiento de establecimientos comerciales dentro de la población de Chota.

Concluyendo que la mayoría de arrendadores de establecimientos comerciales, desconocen las normas tributarias aplicables en nuestro país, al existir el rechazo y no pago del impuesto, por ello hay un mayor porcentaje de evasión, sumado a ello la administración tributaria no realiza capacitación enfocada a una mayor recaudación del impuesto por renta de primera categoría exclusivamente para los establecimientos comerciales, la falta de asesoramiento y capacitación conlleva a la poca cultura en las personas naturales en cuanto al impuesto requerido.

Internacionales

Anchaluisa (2015), para su investigación menciona la cultura tributaria y la recaudación del impuesto en el sector comercial de la población de Ambato; en obtención al grado de ingeniero en contabilidad y auditoría;

En su objetivo tenemos, indagar la cultura tributaria al momento del decrecimiento de la recaudación del impuesto a la renta del sector comercial en la población de Ambato. Sosteniendo que el financiamiento anual que obtiene el estado de Ecuador específicamente en la ciudad de Ambato por rentas de trabajadores de centros comerciales es afectado grandemente por la mala recaudación y el incumplimiento de pago de tributos. La realización de evasión y elusión aún son aplicadas; por lo que el ente recaudador tomó la iniciativa de implementar una culturización tributaria e integrar programas de capacitación para el contribuyente.

Varón (2016) en su trabajo de tesis “discrepancias legales entre el contrato de alquiler de establecimiento comercial y el contrato de concesión de espacios comerciales;

como objetivo general manifiesta, determinar las discrepancias legales y jurisprudenciales entre los contratos de alquiler de local comercial y el contrato de concesión de espacios, para mostrar que ambos corresponden a figuras contractuales diferentes y por ende, la esencia de derechos y obligaciones de las partes diferiría sustancialmente, en su conclusión tenemos lo siguiente; que los derechos de los contratos de arrendamiento de locales comerciales y la concesión de espacios comerciales cambian dependiendo del contrato, en la concesión de espacio el concedente no tiene que reconocerle al concesionario derechos propios del arrendamiento del establecimiento comercial como la renovación automática del contrato y en el alquiler del establecimiento comercial el arrendatario se encuentra protegido por los derechos especiales que reconoce el código de comercio.

Cebriá (2016) en su trabajo evolución en los establecimientos comerciales destinados al retail en el centro de la ciudad de Valencia en su objetivo tenemos; inspeccionar el crecimiento de los últimos años que se dio en los

establecimientos comerciales dentro de la población de Valencia que están destinados al retail;

Dentro de las conclusiones tenemos: que a lo largo del análisis en el trabajo del sector inmobiliario el retail o llamado también comercio minorista en España en la ciudad de Valencia, la economía del país de España se ha visto afectada por lo que inversores tanto nacionales e internacionales paralizaron operaciones en el rubro inmobiliario, ocurriendo lo mismo en los arrendamientos de locales comerciales en el centro de la ciudad, obligados a cerrar sus establecimientos.

Teorías de renta

Según Alva, Mamani y Reyes, (2018) da a conocer que; en el crecimiento de las operaciones económicas que realiza una empresa o persona natural, se originan ingresos de diversa índole que son categorizados como rentas de trabajo, capital, o rentas empresariales. Por ello se reconocen los ingresos de acuerdo con los criterios de las teorías de renta y en aplicación de ellas se pueda definir si un ingreso es o no gravado con el impuesto a la renta (p.264).

Renta Producto

Citando al mismo autor Alva, Mamani y Reyes, (2018) señala que: la renta producto debe proceder de una fuente que se mantenga en el tiempo, capaz de generar ingresos periódicos, en este contexto dentro de la Ley del Impuesto a la Renta se determina como renta producto a las rentas provenientes de fuentes de capital; como, personas naturales que no realizan actividades empresariales o realizan actividad de manera habitual o empresarial.

Las rentas de capital incluyen las rentas de primera categoría como: las rentas producidas por el arrendamiento, subarrendamiento y de cesión en uso (p265).

Rentas de primera categoría

Esta definición de renta esta normado en el ámbito de aplicación de la L.I.R. - TUO D.S. 179-2004-EF y normas modificatorias – Ley N° 30551 y el Reglamento de la LIR – D.S 122-94-EF-normas modificatorias D.S. N° 333-2017-EF, y es administrado por la SUNAT.

Bernal, (2015). Señala que; la renta de primera categoría se origina por el arrendamiento o subarrendamiento, de bienes muebles e inmuebles incluyendo todos sus accesorios, y por lo cual se percibe una retribución en dinero o en especie. Está compuesto además por el importe pactado de los servicios adquiridos por el arrendatario; así como, los tributos asumidos que le correspondan al arrendador legalmente.

Respecto de los predios amoblados, se consideran rentas de primera categoría al total de la merced conductiva; para efectos tributarios se supone que la merced conductiva no podrá ser menor a un seis por ciento (6%) al valor del predio. Salvo la aplicación de normas específicas sobre el arrendamiento, o tratándose de predios arrendados (museos, bibliotecas, zoológicas, entre otros) al Sector Público Nacional, estas no están afectos a dicho porcentaje.

Citando al autor; Matteucci, (2017) señala que el impuesto de las rentas de primera categoría está comprendido dentro de la Ley del Impuesto a la Renta por aquellos generadores de rentas como arrendamientos de inmuebles, bienes amoblados, alquiler de vehículos; cuyos propietarios establecido dentro de la ley den por alquiler o derecho de posesión a otro individuo (p.36).

En efecto las rentas de primera categoría son generadas en su mayoría por personas naturales, también las generan personas jurídicas, siempre y cuando tengan un bien inmueble en alquiler, o también bienes muebles como vehículos, entre otros que estén sujetos a renta e impuestos por su uso.

Citando a los autores Flores y Ramos (2018) nos dan a conocer la finalidad de la renta de primera categoría siendo importante determinar los conceptos gravables para un mejor conocimiento tributario-administrativo (p. 412).

Dentro del Marco Normativo del Impuesto a la Renta, se debe considerar la aplicación de otras normas tributarias: Reglamento de Comprobantes de Pago, Normas para determinar la condición de no habido (D.S. 041-2006-EF) y la Ley para la Lucha contra la Evasión y para la formalización de la Economía (Ley N° 28194).

Así mismo en el numeral IX de la norma del Código Tributario en el Título Preliminar indica: En lo no previsto por el Código Tributario, o en otras normas tributarias y que estén ligadas y aplicadas a normas distintas a las tributarias siempre que no se les opongan ni las desnaturalicen. En este caso el Código Civil (Contratos, Sociedad conyugal, sucesión indivisa), el Código Procesal Civil (Documentos, Fecha Cierta).

Arrendamiento y subarrendamiento

Es un proceso realizado por dos individuos arrendador y arrendatario; donde el arrendatario está permitido a subarrendar a terceras personas, lo cual implica un pago adicional en el tributo requerido. Por otra parte, el inmueble no debe estar destinado a ninguna actividad económica empresarial, y debe estar ubicado dentro del territorio peruano (SUNAT, 2019)

Arrendamiento predios

Padilla, (2011). Nos dice que; los arrendamientos son contratos, por medio del cual ambas partes, arrendador y arrendatario pactan la cesión temporalmente de un bien mueble o inmueble como contraprestación de una renta pactada. El arrendamiento es adoptado por ambas partes, es un contrato que no necesita de una formalidad adicional al consentimiento de las partes para entenderse como celebrado válidamente (p.E-1)

En la práctica, suelen los arrendadores declarar que sus inquilinos no cuentan con un contrato legalizado notarialmente; esto refiere que aún no hay un documento formal escrito que acredite el arrendamiento de un local o inmueble, es decir que acredite la celebración de ambas partes.

Para un contrato de arrendamiento no hay requisito adicional más que el acuerdo de las partes para su validez; no siendo necesaria hacer la entrega del bien para entender por pactado el contrato. Aun así, algunas normas tributarias, hacen conveniente su legalización ante un notario.

Subarrendamiento de predio

Padilla, (2011). Es el arrendamiento que realiza un arrendatario, permitiendo el uso del bien integro o parcial a cambio de una renta. Es celebrado por el arrendatario en favor de un tercero, exigiendo la norma como requisito válido que el arrendador primigenio (propietario del bien) dé su consentimiento por escrito. Cabe referir que, de las obligaciones asumidas por el arrendatario, el subarrendatario es responsable solidario; así en caso concluya el arrendamiento primigenio se extingue todos los subarrendamientos, pudiendo el subarrendatario exigir al arrendatario ser indemnizado. (p.E-2)

Para las obligaciones de ambas partes citaremos el código civil;

Según los artículos 1680° y 1678° del Código Civil, está obligado el arrendador a: Dar el bien arrendado al arrendatario con sus accesorios en el lugar, plazo y estado pactados. A mantener durante el plazo de contrato al arrendatario en el uso del bien conservándolo en buen estado. A realizar las reparaciones correspondientes durante el arrendamiento, salvo convenio distinto.

En el Código Civil, el artículo 1681° estipula que el arrendatario debe: aceptar el bien, protegerlo diligentemente y darle uso para lo que se le concedió en el contrato. Cancelar la renta puntualmente en el lugar y plazo estipulados, o a carencia de convenio en su domicilio. Cancelar los servicios públicos suministrados en beneficio del bien. No incorporar modificaciones y/o cambios al bien sin el consentimiento del arrendador. No subarrendar total o parcialmente el bien, ni ceder el contrato sin consentimiento escrito del arrendador. Al vencer el plazo del contrato devolver el bien al arrendador como lo recibió y cumplir según la ley o el contrato las demás obligaciones.



Figura 1. Tipo de

Fuente: Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT)

Mejoras al Predio

Sandoval, C. (2011). Modificaciones o arreglos en el bien por necesidades del arrendatario o como consecuencia del uso del bien arrendado; dependiendo de la causa o motivo que las origina se determina el costo que debe asumir una de las partes. En el artículo 916 del Código Civil se clasifican las mejoras en tres clases:

Donde se encuentran tipos de mejoras que asume tanto el arrendador como el arrendatario según el Código Civil tenemos los siguientes:

Mejoras necesarias. - Realizadas con la finalidad de evitar el deterioro o la pérdida del bien, el arrendatario debe entregar el bien en la misma condición en que se le fue cedido. Las mejoras necesarias de haber sido asumidas por el arrendatario, el arrendador está obligado a reembolsarle de acuerdo al artículo 917° del Código Civil.

Mejoras útiles. - Su propósito es aumentar la utilidad del bien, agregándole un mayor valor que el que tenía cuando fue entregado. Estas mejoras de acuerdo al Código Civil- artículo 917° tienen que ser reembolsadas al arrendatario por el arrendador, salvo pacto distinto.

Mejoras de recreo. - A diferencia de las anteriores, sirve para dotar de mayores elementos al bien para delectación y comodidad de sus poseedores, otorgando un mayor valor. El arrendatario puede quitar las mejoras realizadas, siempre que al desinstalarse no ocasionen al bien daño, esto acorde al artículo 917° del Código Civil.

Cesión Gratuita.

Una cesión gratuita es dar en uso a una persona o a un precio no determinado un inmueble sin recibir contraprestación alguna; esto quiere decir si un propietario cede (el cesionante) un inmueble, local comercial o stand, este no percibe ingresos ya que ha cedido el uso del bien a título gratuito. Según la ley se genera rentas porque es un hecho imponible para el contribuyente propietario, tal como lo señala:

Bernal, J. (2011), señala que la cesión en uso se origina al momento de dar un inmueble, siempre y cuando sea ocupado por una persona distinta al propietario y esté en su posesión, así mismo no debe constituir un arrendamiento o subarrendamiento, para que pueda ser considerado por la administración tributaria como predio o bien mueble cedido gratuitamente. (p52).

El informe N°. 034-2019 SUNAT /7T0000, publicado el 27 de marzo del 2019 nos indica que la cesión gratuita, o a un precio no determinado generaría el impuesto a la renta de primera categoría. Por otra parte, aunque no exista un ingreso para el propietario del inmueble esta se considera como renta gravada y genera un impuesto a pagar. (SUNAT 2019)

Contrato de Arrendamiento y Subarrendamiento:

Romero, (2012). Nos indica que; Es un contrato a través del cual un arrendador entrega temporalmente un bien en uso para el goce por parte del arrendatario, a cambio de una renta pactada. El contrato no está sujeto a formalidad, pero pueden someterse para fines probatorios, sobre un bien mueble o inmueble pactándose por un plazo determinado o indeterminado.

El Código Civil en su artículo 1699° señala que el arrendamiento se realiza a un plazo determinado y este finaliza al vencimiento de dicho plazo, sin necesidad de previo aviso de cualquiera de las partes. Así mismo; el art. 1700° indica que si habiendo vencido el contrato, el arrendatario permanece en el predio automáticamente el arrendamiento persiste hasta que el arrendador solicite la devolución.

Respecto del plazo indeterminado de un contrato de arrendamiento, las partes no establecen una fecha determinada para su vencimiento, pero si para la renovación del contrato y concluye cuando el arrendador o el arrendatario, deciden poner fin al contrato mediante un aviso judicial o notarial. Siendo relevante para el arrendador establecer alguna penalidad o sanción, en caso el arrendatario desobedezca una vez notificado en desalojar el bien.

Independientemente de los plazos las partes pueden celebrar dentro del contrato cláusulas de resolución, concluyendo por el incumplimiento de una de estas.

El Código Civil en su Art. 1711°, señala que para que el arrendatario pueda desocupar el bien previamente tiene que contar con el permiso escrito del arrendador o de la autoridad pertinente. De no contarse con el sustento el arrendatario se responsabilizará de todos los pagos de servicios incurridos a su cargo y de la renta, que se hayan devengado después de desocupar y tome la posesión del bien el arrendador, así mismo de los perjuicios y daños de corresponder o de que se introduzca un tercero en el bien. No obstante, el arrendatario está facultado si es que el arrendador no puede o no quiere recibir el bien a consignarlo, extinguiéndose la responsabilidad por la renta.

Para Tafur, Díaz, (2009), Entiéndase como subcontrato que suscribe el arrendatario con un tercero al Subarrendamiento. El subarrendatario obliga a pagar la renta que hubiese acordado con el arrendatario por la cesión total o parcial de bien subarrendado.

El subarrendamiento se extingue con la conclusión de arrendamiento de acuerdo al artículo 1694° del Código Civil.

Aspectos Relevantes a considerar para el cálculo del Impuesto:

Arbitrios asumidos por el inquilino. - tratándose de los arbitrios municipales cuyo arrendador de los predios sea el contribuyente, el importe pagado de los mismos es tomado por el arrendatario, de tales arbitrios se establece dentro del arrendamiento como parte de la renta de primera categoría. **INFORME N° 088.2005-SUNAT/2B0000**

Mejoras en el bien. - El importe de las mejoras incluidas en el bien por el arrendatario en tanto formen un beneficio para el propietario, quien no esté obligado a reembolsar, constituye para el propietario renta gravable dentro del ejercicio tributario en que se devolverá el bien. **Inciso c) del artículo 23 de la Ley del Impuesto a la Renta, Inciso a) del numeral 3 del artículo 13 del Reglamento de la L.I.R**

Se puede pagar por adelantado. – En este sentido el arrendador y el arrendatario pactan el pago por adelantado pagando varios meses, pero empleando una guía de arrendamiento por cada mesa fin de reconocer cada periodo tributario a cancelar. Literal a) del artículo 53 del Reglamento de la LIR.

Criterios relacionados con el devengado. – Según Alva (2018), citando al autor Medrano (2018), indican que el cálculo de los ingresos es dentro del ejercicio permitiendo recibir los derechos, considerando el tributo como premisa que se ha obtenido de la operación del cual derivan ingresos y se encuentran lícitamente concluidos, sin que sea indispensable que el deudor haya realizado el pago. (P. 1-2)

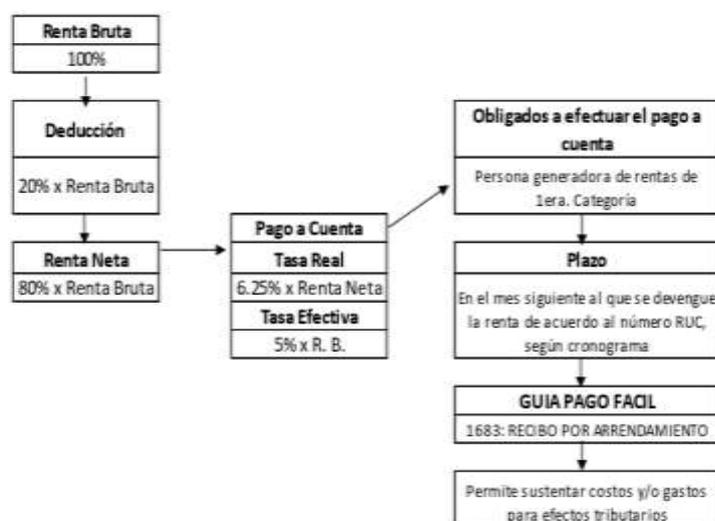


Figura 2. Procedimiento renta de primera categoría.

Fuente: Elaborado por Rueda Gregorio y Rueda Justo

Procedimiento para realizar la declaración y el pago del impuesto a la renta de primera categoría:

Declaración y Pago Mensual-SUNAT virtual. - Para la declaración virtual mensual del formulario 1683, el contribuyente debe tener su número de ruc y su clave sol proporcionado por la SUNAT y seguir los siguientes pasos:

Ingreso al siguiente enlace (www.sunat.gob.pe), ubicar la opción **Operaciones en línea (SOL)**, luego hacer click en la opción ingresar en la sección **Otras Declaraciones y Pagos** y entrar con su Usuario y Clave SOL.



Figura 3. Declaración y pago del impuesto – Paso 1

Fuente: Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT)

Seleccionar el formulario arrendamiento e ingresar la información requerida siguiendo las indicaciones del sistema, y hacer clic en agregar a bandeja.

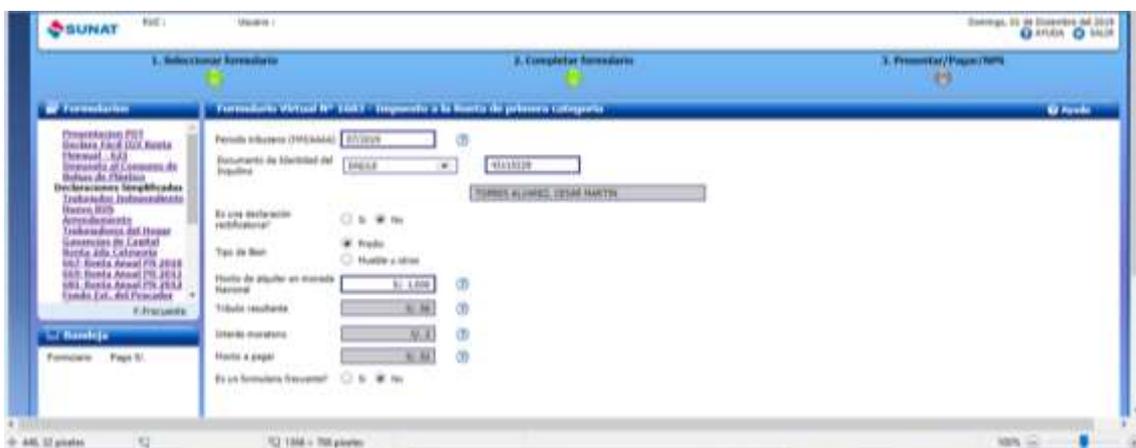


Figura 4. Formulario virtual 1683.

Fuente: Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT)

Asimismo, se puede declarar mensualmente a través del formulario físico llenando los datos correspondientes del arrendador y del arrendatario, y el

SÓLO PARA SER USADO COMO BORRADOR: UTILICE ESTA GUÍA PARA FACILITAR SU DECLARACIÓN Y/O PAGO

GUÍA PARA ARRENDAMIENTO

EN CASO DE RECTIFICATORIA: EL ÚNICO DATO A RECTIFICAR ES EL MONTO DEL ALQUILER, PARA LO CUAL DEBERÁ LLENAR TODOS LOS DATOS DE ESTA GUÍA

NÚMERO RUC DEL ARRENDADOR:

PERÍODO TRIBUTARIO: Mes Año

CÓDIGO DEL TIPO DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD DEL INQUILINO (ver tabla al dorso):

NÚMERO DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD DEL INQUILINO:

MONTO DEL ALQUILER EN MONEDA NACIONAL: .00

¿Es esta una declaración rectificatoria / sustitutoria? (Marque con X según corresponda)

NO SI

NÚMERO DE ORDEN U OPERACIÓN del formulario que va a rectificar o sustituir:

IMPORTE A PAGAR (de ser el caso.): .00

- En caso de SUBARRENDAMIENTO, consigne la diferencia entre el monto del alquiler pactado entre el inquilino y el que deba abonar al propietario.
- Si el alquiler está determinado en moneda extranjera, deberá efectuar el cambio a moneda nacional, usando el tipo de cambio promedio compra publicado por la SBS correspondiente a la fecha en que culmina el periodo mensual de arrendamiento.

VER INSTRUCCIONES AL DORSO

monto pactado mensual acordado en el contrato.

Figura 5. Guía de arrendamiento físico.

Fuente: Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT)

Declaración y Pago Anual-SUNAT Virtual (www.sunat.gob.pe), ubicar la opción **Operaciones en línea (SOL)**, luego hacer click en la opción ingresar en la sección **Declaraciones renta anual 2018** e ingresar con Usuario y Clave SOL.

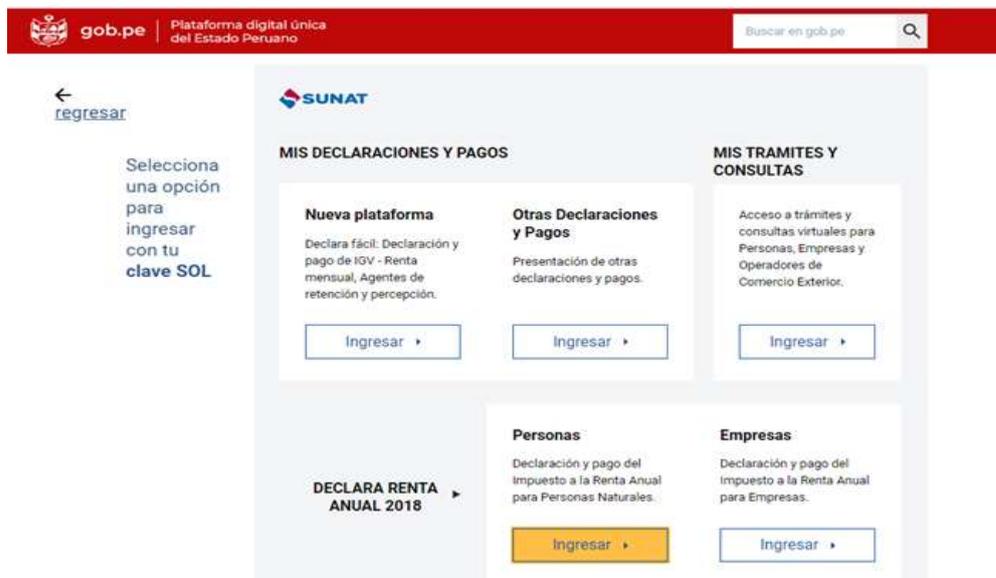


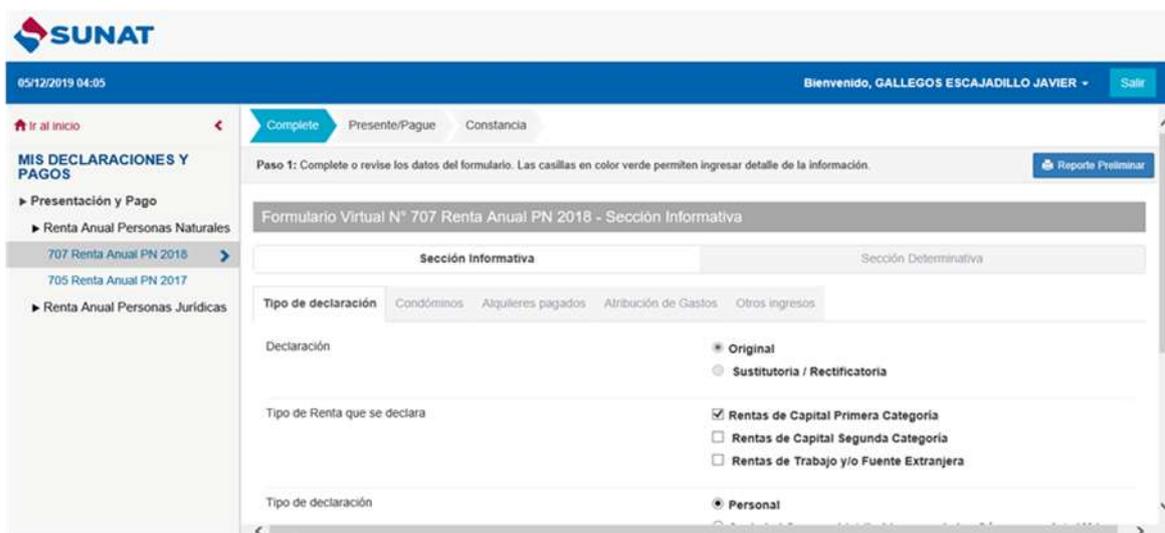
Figura 6. Declaración y pago anual del impuesto de primera categoría – Paso 1.

Fuente: Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT)



Figura 7. Ingreso con DNI y contraseña paso - 2

Fuente: Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT)



Fuente: Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT)

En cuanto a la multa por no declarar dentro del plazo establecida por la SUNAT, está regulada en el numeral 176 del código tributario donde nos indica el porcentaje de la multa a pagar. En el artículo 176° numeral N°1 del código tributario señala; no presentar las declaraciones que contengan la determinación de la deuda tributaria, dentro del plazo establecido conlleva a una multa de 1 UIT

La SUNAT es el ente recaudador del impuesto a la renta de primera categoría, en el siguiente cuadro veremos el crecimiento dentro de los cuatro

Figura 8. Formulario 707 renta anual de Primera Categoría persona natural.

últimos años en cuanto a la recaudación del impuesto a la renta de primera categoría dentro de los distritos del departamento de lima.

Tabla 1. Ingreso anual recaudado - tributos internos por distrito y tributo: 2015 – 2018.

N°	Tributo	Ubigeo	Departamento	Provincia	Distrito	2015	2016	2017	2018
1	Renta de Primera Categoría	150131	Lima	Lima	San Isidro	39,850,721	42,273,047	45,175,369	47,969,452
2	Renta de Primera Categoría	150140	Lima	Lima	Santiago de Surco	38,807,437	45,221,259	48,813,209	55,563,165
3	Renta de Primera Categoría	150122	Lima	Lima	Miraflores	32,670,529	37,564,688	39,679,161	42,191,657
4	Renta de Primera Categoría	150114	Lima	Lima	La Molina	22,188,553	25,671,535	26,408,644	29,132,844
5	Renta de Primera Categoría	150130	Lima	Lima	San Borja	20,987,392	23,579,869	23,741,259	26,919,747
6	Renta de Primera Categoría	150101	Lima	Lima	Lima	18,140,612	20,453,653	21,893,655	24,066,040
7	Renta de Primera Categoría	150115	Lima	Lima	La Victoria	17,658,263	21,021,901	19,852,097	21,399,233
8	Renta de Primera Categoría	150103	Lima	Lima	Ate	9,642,155	10,975,391	11,995,518	13,021,599
9	Renta de Primera Categoría	150132	Lima	Lima	San Juan de Lurigancho	7,406,674	8,413,763	9,534,284	10,361,210
10	Renta de Primera Categoría	150116	Lima	Lima	Lince	6,784,793	7,919,301	7,794,607	8,029,644
11	Renta de Primera Categoría	150135	Lima	Lima	San Martín de Porres	6,493,295	7,473,260	7,946,291	8,750,834
12	Renta de Primera Categoría	150117	Lima	Lima	Los Olivos	6,284,216	7,399,100	7,935,303	8,775,728
13	Renta de Primera Categoría	150113	Lima	Lima	Jesús María	6,111,557	6,542,101	7,082,793	7,988,410
14	Renta de Primera Categoría	150141	Lima	Lima	Surquillo	5,722,143	7,642,320	7,081,428	8,232,678
15	Renta de Primera Categoría	150108	Lima	Lima	Chorrillos	5,693,469	7,008,563	6,969,317	7,690,302
16	Renta de Primera Categoría	150121	Lima	Lima	Pueblo Libre (Magdalena Vieja)	5,650,092	6,321,221	6,550,698	7,079,600
17	Renta de Primera Categoría	150136	Lima	Lima	San Miguel	5,632,043	6,628,968	6,996,609	8,119,880

18	Renta de Primera Categoría	150120	Lima	Lima	Magdalena del Mar	5,267,415	5,477,706	5,758,006	6,189,243
19	Renta de Primera Categoría	150134	Lima	Lima	San Luis	4,915,450	5,837,023	6,092,875	6,269,753
20	Renta de Primera Categoría	150104	Lima	Lima	Barranco	3,291,726	3,751,698	4,231,487	4,673,812
21	Renta de Primera Categoría	150133	Lima	Lima	San Juan de Miraflores	3,250,044	3,898,854	4,127,084	4,321,806
22	Renta de Primera Categoría	150137	Lima	Lima	Santa Anita	3,243,876	3,301,344	3,549,010	3,949,047
23	Renta de Primera Categoría	150110	Lima	Lima	Comas	3,230,914	3,760,032	4,246,512	4,317,487
24	Renta de Primera Categoría	150105	Lima	Lima	Breña	2,349,337	2,722,230	2,969,126	3,364,228
25	Renta de Primera Categoría	150118	Lima	Lima	Lurigancho	2,309,329	2,262,129	2,368,654	2,378,502
26	Renta de Primera Categoría	150142	Lima	Lima	Villa El Salvador	2,295,749	2,863,891	2,524,815	2,836,542
27	Renta de Primera Categoría	150125	Lima	Lima	Puente Piedra	1,896,769	2,604,710	2,752,542	2,874,380
28	Renta de Primera Categoría	150143	Lima	Lima	Villa María del Triunfo	1,517,418	1,777,138	1,890,725	1,992,277
29	Renta de Primera Categoría	150128	Lima	Lima	Rímac	1,393,668	1,577,766	1,611,704	1,716,562
30	Renta de Primera Categoría	150112	Lima	Lima	Independencia	1,331,911	1,423,895	1,528,519	1,688,266
31	Renta de Primera Categoría	150119	Lima	Lima	Lurín	1,191,810	2,041,621	1,089,183	1,546,007
32	Renta de Primera Categoría	150111	Lima	Lima	El Agustino	1,020,974	1,112,786	1,140,324	1,493,796
33	Renta de Primera Categoría	150106	Lima	Lima	Carabayllo	953,539	1,106,909	1,269,758	1,532,387
34	Renta de Primera Categoría	150107	Lima	Lima	Chaclacayo	754,511	896,740	1,022,474	965,977
35	Renta de Primera Categoría	150123	Lima	Lima	Pachacamac	571,926	614,505	642,591	736,025
36	Renta de Primera Categoría	150109	Lima	Lima	Cieneguilla	439,229	496,643	405,048	434,165

Fuente: Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT) / Banco de la Nación.

Elaboración: SUNAT - Oficina Nacional de Planeamiento y Estudios Económicos.

En este cuadro veremos el crecimiento que tuvo el distrito de Santa Anita en los últimos cuatro años en cuanto al impuesto a la renta de primera.

Tabla 2. Ingreso Anual Recaudado - Tributos Internos del Distrito Y Tributo: 2015 – 2018.

Impuesto a la Renta Primera Categoría del distrito de Santa Anita				
Año	2015	2016	2017	2018
Enero	333,211	265,719	365,357	335,247
Febrero	247,048	260,343	284,017	318,081
Marzo	295,788	351,921	334,142	361,689
Abril	264,017	269,962	245,372	386,607
Mayo	245,418	235,037	296,614	298,985
Junio	309,211	254,703	266,484	286,647
Julio	246,855	245,136	302,049	292,733
Agosto	246,989	280,986	263,659	304,084
Setiembre	282,225	274,017	281,439	331,607
Octubre	217,888	268,715	293,391	334,125
Noviembre	229,582	279,640	317,011	335,461
Diciembre	325,643	315,163	299,474	363,780
Total	3,243,876	3,301,344	3,549,010	3,949,047

Fuente: Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT) / Banco de la Nación.

Elaboración: SUNAT - Oficina Nacional de Planeamiento y Estudios Económicos.

Centro comercial

Son edificios que reúnen de manera planificada varios locales, estos se unen al comercio y servicios detallados que ofrece al consumidor variedades de productos en vestimentas consumos, accesorios de calidad y de diferentes precios estos centros comerciales mantienen una administración quien se encarga de organizar el mantenimiento del local o edificio, para ser un local comercial tiene que albergar tiendas con diversos giros de negocio, baños y estacionamientos.

El internacional Council of Shopping Centers (ICSC) precisa como: un grupo de negocios minoristas y establecimientos comerciales que son planificados, desarrollados y administrados como única propiedad, esta tiene que tener y proveer estacionamiento para el lugar, para determinar el tamaño y la orientación del centro comercial se debe verificar las características del mercado y del área que preste servicios al centro. Tenemos tres clasificaciones de centros comerciales los cuales son los centros comerciales cerrados, abiertos y centros híbridos (ICSC 2009)

Según el reglamento nacional de edificaciones en la norma a 070 en el artículo 2 en el N°2 del inciso c), señala que son conjunto de locales comerciales que integra un edificio o conjunto de edificios, bajo un proyecto planificado, donde se realizan actividades de consumo de bienes y servicios comunes, los centros comerciales se podrán constituir y zonificar de acuerdo a un proyecto como centro comercial donde se conformarán áreas específicas de uso común por cada propietario (p. 4).

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo y Diseño de Investigación.

3.1.1. Tipo de investigación

La presente investigación es de tipo descriptiva ya que busca indagar, establecer propósitos, cualidades o procedimientos que estén adheridos a un análisis. No existe relación entre dos variables ya que consta de una sola. Hernández, Fernández y Baptista (2014) mencionan que la investigación es descriptiva siempre y cuando el caso estudiado o las variables se describan o caractericen de forma independiente, es decir, que no se utiliza la mediación ambas variables. (p. 92)

3.1.2. Diseño no experimental

El diseño es de tipo no experimental ya que se centra en examinar o estudiar las actividades desarrolladas en el centro comercial, para saber la situación en la que se encuentran sin control alguno de ellos. Valderrama (2013) nos menciona que la investigación de diseño no experimental se realiza sin manipular ninguna de las variables, los hechos y en los que solo se observan fenómenos en su ambiente natural para analizarlos. (p.123).

La investigación tiene un diseño de corte transversal porque reúne la información de una situación en un tiempo determinado. Hernández, Fernández y Baptista (2014) nos menciona que los diseños de investigación transversal o transaccional reclutan los datos en un momento y tiempo únicos. Su única finalidad es describir las variables y analizar su influencia e interrelación en un momento dado y simultáneamente (p.151)

3.2. Operacionalización de las variables

Variable	Definición Conceptual	Dimensiones	Indicadores
Renta de primera categoría	<p>Para los efectos del impuesto, las rentas afectas de fuente peruana se califican en la siguiente categoría. Rentas producidas por el arrendamiento, subarrendamiento y cesión de bienes.</p> <p>Ley del Impuesto a la Renta DECRETO SUPREMO N.° 179-2004-EF (art.22)</p>	Arrendamiento de predio	Alquiler de locales comerciales
		Mejoras al predio	Mejoras no contempladas en el contrato
		Cesión en uso de la merced conductiva	Alquiler de locales comerciales aun precio no determinado
		Contrato de arrendamiento	Elaboración de contrato de arrendamiento
		Declaración y pago de la obligación tributaria	Declaración anual a través de la clave SOL

3.3. Población y muestra

3.3.1. Población

La población a estudiar en la presente investigación está conformada por 300 locales comerciales del Centro Comercial. Lampa de Oro, del distrito de Santa Anita. Hernández, Fernández y Baptista (2014) nos mencionan a la población como universo donde se centran en el ámbito espacial de acuerdo a nuestro estudio. (p. 174).

3.3.2. Muestra

La muestra es censal también llamada poblacional ya que se tomará en cuenta la recolección de datos donde los arrendadores de locales comerciales son la población de la muestra. Hernández, Fernández y Baptista (2014) definen como parte de la población, donde se determinará la recolección de datos, realizados de manera concreta siendo una parte de la población, su característica es ser objetiva, ya que los resultados son piezas generalizados por la población. (p.175).

3.3.3. Muestreo

Para la investigación se determinó utilizar un muestreo por conveniencia. Según Hernández, Fernández y Baptista (2014). Nos mencionan que el tipo de muestreo selecciona casos por uno o varias determinaciones donde nos pretende que todos los casos sean estadísticamente representados de la población. (p. 172)

3.3.4. Nuestras no probabilísticas

Dentro de la investigación se utilizará la muestra no probabilística, lo cual se seleccionó una muestra de 30 personas arrendadoras de locales comerciales en el Centro Comercial Lampa de Oro, los cuales han sido encuestados para obtener los resultados. Tal como señalan; Hernández, Fernández y Baptista (2014). Llamado también muestras dirigidas, que suponen a un procedimiento de selección de individuos o casos, sin representar que sean estadísticamente representativas por una población determinada, en este caso no todos tienen la posibilidad de ser elegidos (p. 189).

3.4. Técnicas e instrumento de recolección de datos, valides y confiabilidad.

Según Bernal (2014) indica que la entrevista es la técnica donde interactúan dos personas de forma verbal y donde el investigador recopila la información importante para su investigación.

3.4.1. Validez

Es el grado de una herramienta de cálculo que determina auténticamente las variables que proyecta calcular. Hernández, Fernández y Baptista (2014). Indican que al grado en que un instrumento llegue a medir una variable, este intentara medir lo que se aplicara (p.201), por lo tanto, es el grado en que la medición representa el concepto de dicha variable, Para el caso de la investigación es aplicable.

3.4.2. Confiabilidad

Para la confiabilidad del presente trabajo de investigación se usará el alfa de Cronbach en donde el resultado sea mayor al 0.5 el cual indica favorable al trabajo de investigación Hernández, Fernández y Baptista (2014). Nos mencionan que el grado en que un instrumento produce resultados más consistentes y coherentes, al momento de obtener los resultados (p. 200).

3.4.3. Prueba de fiabilidad

La prueba de fiabilidad tiene diferentes escalas de en cuanto al coeficiente de aprobación los cuales son de 0.9 a 0.95 es excelente, 0.8 es bueno, 0.7 es aceptable y de 0.6 a 0.00 es cuestionable ya que el 0.7 es el punto medio donde debe llegar una fiabilidad de aceptación.

Como señala Kline. (2016) que el índice de fiabilidad debe ser mayor a 0.70 lo cual conlleva a una aceptación favorable para la investigación realizada (p.92).

Tabla 3. Confiabilidad.

Estadísticas de fiabilidad	
Alfa de Cronbach	N de elementos
.759	10

Fuente: SPSS Statistics 23

Interpretación:

En función a los resultados, obtenidos en cuanto al índice de fiabilidad obtenido en el alfa de cronbach igual a 0.759 los resultados tienen una confiabilidad aceptable, además de ser totalmente valido el instrumento, puesto que es mayor al 0.70 lo cual conlleva una aceptación favorable, razón por la cual se acepta dicho instrumento.

3.5. Procedimiento

La Presente Investigación Se Desarrollo De La Siguiete Manera:

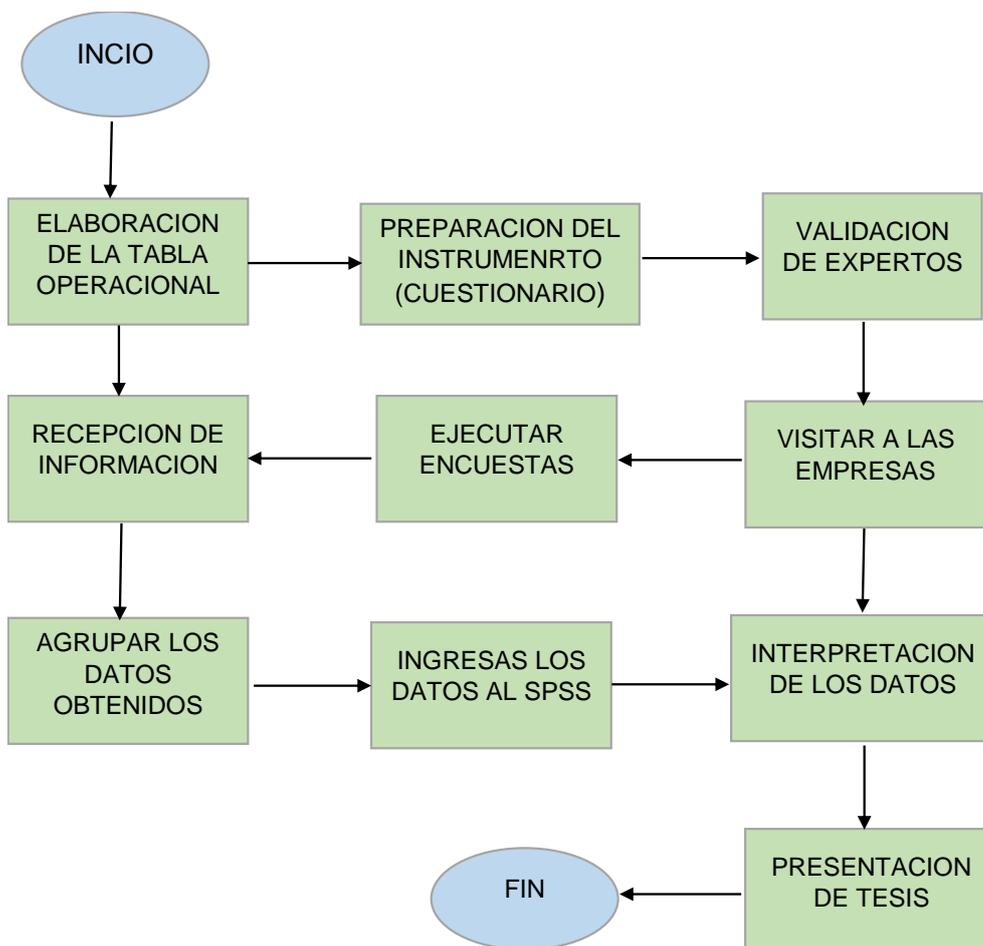


Figura 9. Flujograma de la recolección y procedimiento de datos

En el flujograma se detallan los pasos para la obtención del producto mediante la aplicación de la encuesta, realizados a los comerciantes del Centro comercial Lampa de Oro; primeramente, se desarrollo los cuestionarios de las preguntas en base a los objetivos de investigación; seguidamente se busco a los docentes expertos para la validación del cuestionario, quienes revisaron y brindaron el visto bueno y/o sugerencias sobre el contenido.

Realizando el cuestionario para la encuesta, se coordinará la visita con el encargado del Centro Comercial Lampa de Oro para poder acceder a la entrevista y preguntas correspondiente a los copropietarios de los establecimientos; después, se procedió a decepcionar la información en grupos y estructura.

Finalmente, los datos recolectados se ingresaron al programa SPSS, para culminar con la interpretación de los resultados.

3.6. Método De Análisis De Datos

El método empleado fue el deductivo, porque parte de la problemática general, de donde se va a deducir sobre las demás interrogantes; Pimienta y De la Orden (2017) definen a este método como aquel en el que se disponen de juicios, mediante la inferencia u obtención de resultados u opiniones usuales, por medio de uno o varios supuestos o aseveraciones verídicas. De esta forma, se manifiestan conceptos y definiciones para conseguir el resultado y la consecuencia.

3.7. Aspectos éticos

Para realizar el proyecto conforme a las reglas y aspectos éticos dispuestos por la Universidad Cesar Vallejo se cumplió con lo siguiente:

Las definiciones consultadas de diferentes autores han sido referenciadas de acuerdo con las normas APA actuales y sus modificaciones, para evitar desacreditar a los autores. La investigación cumple con el fin de poder saber e identificar la importancia del impuesto a la renta de primera categoría en los

locales comerciales del distrito de Santa Anita ya que esto ayudará a toda persona que desee arrendar un local comercial o un inmueble, puesto que sabrá la normativa que infiere dichos impuestos

Este trabajo cuenta con amplia investigación ya sea de libros, revistas, leyes, normativas, decretos, páginas web confiables que han sido analizados y plasmado bajo mi criterio como nuevo autor, sin dejar citado los relevantes enunciados de los autores. Y además obteniendo el permiso del encargado del centro comercial Lampa de Oro.

IV. RESULTADOS

Tabla 4. Impuesto a la Renta de Primera Categoría.

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Bajo	10	33.3	33.3	33.3
	Medio	13	43.3	43.3	76.7
	Alto	7	23.3	23.3	100.0
	Total	30	100.0	100.0	

Fuente: SPSS Statistics 23

Interpretación:

Cómo podemos observar en la Tabla N° 4; el 23.3% de los 30 encuestados tiene un conocimiento alto acerca del impuesto a la renta de primera categoría, mientras que el 43,3% tiene un conocimiento medio; siendo que el 33,3% de los encuestados tiene un conocimiento bajo acerca del impuesto a la renta de primera categoría.

Tabla 5. Arrendamiento de predio en locales comerciales.

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Bajo	10	33.3	33.3	33.3
	Medio	16	53.3	53.3	86.7
	Alto	4	13.3	13.3	100.0
	Total	30	100.0	100.0	

Fuente: SPSS Statistics 23

Interpretación:

En la Tabla N° 5 podemos observar que, el 13.3% de los 30 encuestados tiene un conocimiento alto de la normativa que regula el arrendamiento y subarrendamiento; así como sus obligaciones y derechos siendo arrendadores de locales comerciales; por otra parte, el 53.3% muestra un conocimiento medio, mientras el 33.3% de los encuestados muestran un conocimiento bajo de la normativa acerca del arrendamiento y subarrendamiento.

Tabla 6. Mejoras al predio en locales comerciales.

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Bajo	9	30.0	30.0	30.0
	Medio	14	46.7	46.7	76.7
	Alto	7	23.3	23.3	100.0
	Total	30	100.0	100.0	

Fuente: SPSS Statistics 23

Interpretación:

En la Tabla N° 6 se analiza que, el 23.3% de los 30 encuestados muestran altos índices de formalización de sus arrendamientos y tienen conocimiento que deben asumir las mejoras necesarias de los locales comerciales, por otro lado, el 46.7% tienen un índice medio de formalización y de conocimiento por las mejoras en sus locales comerciales; así mismo el 30.0% de los 30 encuestados muestran un índice bajo sobre la formalización y las mejoras asumidas por el arrendador de los locales comerciales.

Tabla 7. Cesión en uso de la merced conductiva.

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Bajo	13	43.3	43.3	43.3
	Medio	11	36.7	36.7	80.0
	Alto	6	20.0	20.0	100.0
	Total	30	100.0	100.0	

Fuente: SPSS Statistics 2

Interpretación:

En la Tabla N° 7 podemos apreciar que, el 20.0% de los 30 encuestados entregan su predio en cesión en uso y tienen un conocimiento alto de los lineamientos tributarios que regulan el arrendamiento de locales comerciales a un precio no determinado, por otra parte el 36.7% muestran un conocimiento medio de la cesión en uso; siendo que el 43,3% de los 30 encuestados tienen un bajo índice en cuanto a la cesión en uso de la merced conductiva en el

arrendamiento de locales comerciales a un precio no determinado para el arrendador.

Tabla 8. Contrato de arrendamiento.

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Bajo	9	30.0	30.0	30.0
	Medio	13	43.3	43.3	73.3
	Alto	8	26.7	26.7	100.0
	Total	30	100.0	100.0	

Fuente: SPSS Statistics 23

Interpretación:

En la tabla N°8 podemos observar, el 26,7% de los 30 encuestados elaboran el contrato de arrendamiento por el alquiler de sus locales comerciales y tienen un conocimiento alto de los lineamientos dentro del Código Civil; por otro lado, el 43,3% tienen un conocimiento medio; siendo que el 30.00% de los 30 encuestados muestran un conocimiento bajo de los lineamientos del Código Civil para la realización de un contrato de arrendamiento conforme a ley.

Tabla 9. Declaración y pago anual de la obligación tributaria.

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Bajo	9	30.0	30.0	30.0
	Medio	13	43.3	43.3	73.3
	Alto	8	26.7	26.7	100.0
	Total	30	100.0	100.0	

Fuente: SPSS Statistics 23

Interpretación:

En la Tabla N° 9 se puede apreciar que, el 16.67% de los 30 encuestados tienen un conocimiento alto en cuanto a la declaración y pago anual del impuesto a la renta de primera categoría, realizando los pagos a cuenta de acuerdo al cronograma de vencimientos SUNAT; por otra parte el 40.00% muestran un conocimiento medio y tributa en función a los pagos realizados por

el arrendatario; siendo que el 43,33% de los 30 encuestados muestran un conocimiento bajo, en cuanto a la declaración y pago anual del impuesto a la renta de primera categoría, no realizando su declaración de forma mensual de acuerdo al Cronograma de Obligaciones Tributarias.

V. DISCUSIÓN

Después de haber realizado las respectivas interpretaciones de los resultados obtenidos; los mismos que contrastamos con los resultados de otros autores signados en los antecedentes, se determinó que de los arrendadores del centro comercial, hay un bajo porcentaje de los encuestados que tienen un conocimiento alto en cuanto a la normativa que regula el impuesto a la renta de primera categoría; mientras que el 43% tiene un conocimiento medio, por lo que necesitan mayor información y asesoría tributaria. Esta parte, coincide con lo precisado por Mejía (2017) cuando al establecer el nivel de cultura tributaria y su influencia en la evasión del impuesto a la renta de primera categoría precisa que, los arrendadores de locales comerciales donde realizó el estudio no tienen conocimiento sobre las normativas tributarias que se aplican en nuestro país, careciendo de un nivel adecuado de cultura tributaria.

Siguiendo con el análisis de los resultados obtenidos; al analizar el arrendamiento y subarrendamiento de locales comerciales, se pudo constatar que más del 50% de los arrendadores tienen un conocimiento medio de la normativa aplicable al tipo de actividad que ellos realizan, puesto que en este punto varios arrendadores realizan el alquiler y permiten el subarrendamiento sin considerar que dichas actividades se encuentran gravadas con el impuesto a la renta, considerando como prioritarios el pago de impuestos municipales.

Así mismo de la investigación se corroboró que respecto de las mejoras introducidas en los locales comerciales, menos del 50% de los arrendadores asume las mejoras necesarias para cada local y el índice de formalización es medio; esto conlleva que los arrendatarios del local comercial realicen sus mejoras por ellos mismos, ya que por lo general su contrato de arrendamiento es a largo plazo. Sin embargo, corresponde a los arrendadores aportar para el mantenimiento general del Centro Comercial, cuya recaudación está a cargo de la administración del Centro Comercial Lampa de Oro.

En la investigación al momento de realizar la encuesta encontramos que, más del 40% de los arrendadores muestran un conocimiento bajo de los

lineamientos tributarios en cuanto a la cesión en uso a un precio no determinado. Siendo pocos los arrendadores que otorgan su local en cesión en uso a un tercero de su confianza y por un corto tiempo con la finalidad de que sus locales comerciales no se mantengan cerrados y puedan asumir costos mínimos de mantenimiento u otros que sean en beneficio del tercero al cual se le cedió el bien.

Después de analizar los resultados obtenidos; un bajo porcentaje de los encuestados legaliza los contratos de arrendamiento con los arrendatarios haciendo uso de la normativa del código civil; mientras que, más del 40% tienen un conocimiento medio al celebrar un contrato, es decir mantienen el contrato por escrito, pero no está debidamente validado y legalizado por un notario.

De acuerdo al último objetivo observamos que, más del 40% de los entrevistados muestran un conocimiento bajo, en cuanto a la declaración y pago mensual y anual del impuesto a la renta de primera categoría, no realizando su declaración de forma mensual de acuerdo de acuerdo al cronograma de Obligaciones Tributarias. En este sentido nuestros hallazgos son similares a los de Panta y Pérez (2016), ya que en su análisis de la aplicación de normas tributarias del impuesto a la renta de primera categoría por arrendamiento de bienes inmuebles sostienen que el arrendador en cuanto a realizar el pago del impuesto manifiesta un alto grado de incumplimiento tributario, el cual está relacionado a la falta de entrega del recibo por arrendamiento al arrendatario una vez que cancelado el monto del alquiler; siendo un documento regulado en el Reglamento de Comprobantes de Pago. Así mismo Meléndez y Tapia (2018) señalan que la recaudación del impuesto a la renta de primera categoría en el distrito de Chachapoyas es de un bajo nivel por situaciones como: evasión tributaria en un 61%, 93% de arrendatarios paga el alquiler en efectivo, y el 68% de los inquilinos no exige comprobantes de pago.

VI. CONCLUSIONES

1. En relación al objetivo general planteado el 43.3% de los contribuyentes (arrendadores) encuestados no tienen un conocimiento concreto sobre la aplicación de la normativa tributaria que regula el impuesto a la renta de primera categoría, lo que conlleva que incurran en infracciones y posibles sanciones por parte de la SUNAT.
2. De acuerdo al objetivo uno; se logró analizar que el 53.33% de contribuyentes (arrendadores) realizan el arrendamiento y subarrendamiento de sus locales comerciales, teniendo un conocimiento medio de la normativa tributaria pero no aplicándola de forma correcta al momento de arrendar un local determinado, considerando como prioritario el pago de impuestos municipales.
3. De acuerdo al objetivo dos; de los resultados obtenidos respecto de las mejoras introducidas en los locales comerciales, es que en su mayoría son asumidas por los arrendatarios, ya que por lo general su contrato de arrendamiento es a largo plazo. Sólo el 23.33% de los arrendadores asumen las mejoras necesarias para cada local y mantienen un alto índice de formalización.
4. De acuerdo al objetivo tres; el 43.33% de los arrendadores muestran un conocimiento bajo de los lineamientos tributarios de la cesión en uso a un precio no determinado, solo el 20% de los arrendadores en algunas ocasiones y por un corto tiempo ceden en uso sus locales comerciales.
5. De acuerdo al objetivo cuatro; del resultado obtenido se concluye que el 43.33% de los arrendadores tienen un conocimiento medio de los lineamientos del código civil, aplicables a la celebración de un contrato de arrendamiento; mientras que, solo el 26.67% legalizan sus contratos de arrendamiento y están debidamente validados por un notario.
6. De acuerdo al objetivo cinco; en cuanto al análisis de la declaración y pago mensual y anual de las rentas de primera categoría en arrendadores de locales comerciales se obtuvo que el 43.33%. no realizan sus declaraciones de acuerdo a lo regulado por la SUNAT omitiendo ingresos.

VII. RECOMENDACIONES

1. Es necesario generar dentro de los centros comerciales mayor capacitación por parte del ente recaudador (SUNAT), a los arrendadores de los locales comerciales en cuanto al impuesto a la renta de primera categoría generada por el arrendamiento que ellos realizan, ya que no entienden con claridad la normativa aplicable; así como sus definiciones.
2. La administración tributaria debe incidir en la capacitación acerca del arrendamiento y subarrendamiento y ejercer su facultad fiscalizadora para impulsar la recaudación del impuesto a la renta de primera categoría, estableciendo normativas formales para el contribuyente, que permitan cumplir con sus obligaciones sustanciales. Creando un registro de arrendadores por cada distrito con la finalidad de que puedan formalizarse.
3. Dentro de los contratos de arrendamiento se debe considerar, que el arrendatario en caso de incumplimiento de los pagos mensuales al arrendador por el arrendamiento pactado, debe ser responsable de los gastos que genere la morosidad del Pago de la merced conductiva, tales como los pagos del impuesto e intereses que generen al no cumplir dicho contrato.
4. Las declaraciones de predios siendo de carácter informativo establecido por la SUNAT, deben corroborarse con la información que poseen las municipalidades y la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, ya que dichas instituciones cuentan con mayor información de los predios registrados; para que así SUNAT pueda actualizar y obtener una base de datos más completa, pudiendo detectar a los contribuyentes infractores de rentas de primera categoría y así obtener un mayor control de las declaraciones anuales y mensuales.

REFERENCIAS

- Alva. M. (2018). *Revista de investigación y negocio*. Actualidad Empresarial (415), I-2.
- Alva. M., Mamani. Y. y Reyes V. (2018) *Delitos Tributarios*. Editorial: Pacifico Editores S.A.C. Lima, Perú.
- Anchaluisa, D. (2015) *La cultura tributaria y la recaudación del impuesto a la renta en del sector comercial de la ciudad de Ambato* (tesis de pregrado) Universidad Técnica de Ambato, Ambato, Ecuador.
- Bernal J. (2015). *Tratamiento tributario de las rentas de primera categoría*. Actualidad empresarial, (336). I-7, I-8, I-9.
- Butrón, E. (2017) *Control tributario y su relación con la recaudación del impuesto a la renta de primera categoría por el arrendamiento de inmuebles Tacna, año 2015* (para optar el título de contador público con mención auditoría) recuperado de: <http://repositorio.upt.edu.pe/bitstream/UPT/284/1/Butron-Flores-Erika-Cecilia.pdf>
- Carrasco, S. (2013). *Metodología de la investigación científica*. Lima: San Marcos.
- Cebria, J. (2016) *evolución en los locales comerciales destinados al retail de la zona centro de la ciudad de valencia*, (tesis de pregrado) Universidad Pontificia de Valencia. Valencia, Madrid.
- Chávez, N. (2007), *Introducción a la investigación educativa*; Grafica Gonzales, Maracaibo, Venezuela.
- Código Civil: Art. 1666°. *Arrendamiento y subarrendamiento*. Obtenido de: <http://spij.minjus.gob.pe/notificacion/quias/CODIGO-CIVIL.pdf>

Código Civil: Art. 916 ° – 917°. *Mejoras concepto y clases*. Obtenido de <http://spij.minjus.gob.pe/notificacion/guias/CODIGO-CIVIL.pdf>.

Diario el peruano (2011). *Normas Legales; Reglamento Nacional de Edificaciones en la norma a 070*, lima - 2011, obtenido de: file:///F:/X%20CICLO%20UCV/TRABAJO%20A%20PRESENTAR%20FINAL/NORMA_A.070_COMERCIO.pdf

Díaz, F, y Tafur, M. (2009). *Consecuencias jurídicas en la enajenación del bien subarrendado*. www.redjus.com 12, 13, 14 obtenido de <http://img7.xooimage.com/files/2/a/7/fydf001-f686e6.pdf>

Flores, J. y Ramos, P. (2018). *Manual tributario 2018*.lima: pacíficos editores SAC.

Hernández, R., Fernández, C., Bautista P. (2014). *Metodología de la investigación*: (6.^a ed.). México: Mc. Graw Hill Education.

International Council of Shopping Centers (ICSC). (2009). *shopping center definitions basic configurations and types for the United States*, obtenido de: <https://eduardoquiza.files.wordpress.com/2009/09/scdefinitions99.pdf>

Kline, R. (2016) *Principles and Practice of Structural Equation Modeling*. (4th Ed.) New York: The Guilford Press.

Martínez, H. (2014). *Metodología De La Investigación*. Editorial; Cengage Learning Editores, S.A. de C.V. México Df., México

Matteucci M. (2017), *actualidad tributaria*, Editorial: Pacifico Editores S.A.C

Mejía, A. (2017) *la cultura tributaria y su influencia en la evasión del impuesto a la renta de primera categoría por arrendamiento de locales comerciales en la ciudad de chota 2016* (tesis de pregrado), Universidad Cesar Vallejo, Chichayo, Perú

Meléndez, R. y Tapia, G. (2018) *estrategias de control tributario para mejorar la recaudación de restas de primera categoría – alquileres en el distrito de Chachapoyas – 2017*, (tesis de pregrado) Universidad Cesar Vallejo, Chichayo, Perú

- Mohammad, (2013). *Metodología de la investigación*. Editorial; Cengage Learning Editores, S.A. de C.V. México Df., México.
- Padilla, C. (2011). *Aspectos legales y tributarios del alquiler de bienes*. Contadores y Empresarios (155), E-1. E-2.
- Panta y Pérez (2016) *análisis de la aplicación de las normas tributarias del impuesto a la renta de primera categoría por arrendamiento de bienes inmuebles para contribuir en el desempeño de la función recaudadora de la administración tributaria*, (tesis de pregrado) Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo.
- Pimienta, J. y De La Orden, A. (2017). *Metodología de la investigación*. (3.º ed.) México: Pearson educación de México. S.A. DE C.V.
- Romero, C. (2012). *Como redactar el contrato de arrendamiento para evitar contingencias a su vencimiento*. Contadores y Empresarios (183), E-1, E-2.
- Salinas, L. (2018) *el impuesto a la renta y su influencia en la recaudación de la renta de primera categoría en el Perú* (tesis de pregrado) Universidad los Ángeles de Chimbote, Lima, Perú.
- Sandoval, C. (2012). *El contrato de arrendamiento y el arrendamiento financiero* actualidad empresarial (223), VIII-3, VIII-4.
- Superintendencia Nacional de Administración Tributaria y Aduanera *Rentas de primera categoría* obtenido de <http://orientacion.sunat.gob.pe/index.php/personas-menu/impuesto-a-la-renta-personas-ultimo/rentas-de-primera-categoria-personas>
- Superintendencia Nacional de Administración Tributaria y Aduanera *Gastos de arrendamiento y sub arrendamiento* obtenido de: <http://orientacion.sunat.gob.pe/index.php/personas-menu/impuesto-a-la-renta-personas-ultimo/deduccin-adicional-de-3-uit/6962-02-gastos-por-arrendamiento-o-subarrendamientos-de-bienes-ubicados-en-el-pais>

Superintendencia Nacional de Administración Tributaria y Aduanera:
Estadísticas y Estudios Obtenido De
<http://www.sunat.gob.pe/estadisticasestudios/informa-tributa.html>

Superintendencia Nacional de Administración Tributaria y Aduanera Informe N°.
034-2019 SUNAT /7T0000. (27 de marzo del 2019). *Cesión gratuita de
predio.* Obtenido de:
[http://www.sunat.gob.pe/legislacion/oficios/2019/informe-oficios/i034-
2019-7T0000.pdf](http://www.sunat.gob.pe/legislacion/oficios/2019/informe-oficios/i034-2019-7T0000.pdf)

Valderrama. M. (2013) *Pasos para elaborar proyectos de investigación
científica: cuantitativa, cualitativa y mixta* (2° ed.) Perú: editorial San
Marcos de Aníbal Jesús Paredes Galván.

Varón, V. (2016) *Diferencial legal entre el contrato de arrendamiento de locales
comerciales y el contrato de concesión de espacios comerciales*, (tesis de
pregrado) Pontificia Universidad Javeriana Cali. Santiago de Cali,
Colombia

ANEXOS

Anexo 1: Matriz de consistencia.

Título	Problema General	Objetivo General	Variables	Dimensiones	Indicadores	Metodología
Análisis de las rentas de primera categoría en arrendadores de locales comerciales en un Centro Comercial, Santa Anita-2019	¿En qué consiste el análisis de las rentas de primera categoría en arrendadores de locales comerciales en un Centro Comercial. Santa Anita-2019?	Analizar en que consiste las rentas de primera categoría en arrendadores de locales comerciales en un Centro Comercial. Santa Anita-2019	Las rentas de primera categoría	Arrendamiento de predio	Alquiler de locales comerciales	Tipo de Investigación: Descriptivo Analítico Diseño de Investigación: No experimental Técnica: Encuesta Instrumento: Cuestionario Escala: Likert Población: todo los arrendadores del Centro Comercial Lampa de Oro Santa Anita Muestra: 30 encuestados entre los dueños y inquilinos del Centro Comercial Lampa de Oro Santa Anita Línea: Tributación
	Problemas Específicos	Objetivos Específicos				
	¿ En qué consiste el analisis del arrendamiento de predio de locales comerciales en un Centro Comercial. Santa Anita-2019?	Analizar en qué consiste del arrendamiento de predio de locales comerciales en un Centro Comercial. Santa Anita-2019		Mejoras al predio	Mejoras no contempaldas en el contrato	
	¿En qué consiste el analisis de mejoras al predio en de locales comerciales en un Centro Comercial. Santa Anita-2019?	Analizar en qué consiste de mejoras al predio en de locales comerciales en un Centro Comercial. Santa Anita-2019		Cesión en uso de la merced conductiva	Alquiler de locales comerciales aun precio no determinado	
	¿En qué consiste el analisis de la cesión en uso de la merced conductiva de locales comerciales en un Centro Comercial. Santa Anita-2019?	Analizar en qué consiste la cesión en uso de la merced conductiva de locales comerciales en un Centro Comercial. Santa Anita-2019		Contrato de arrendamiento	Elaboración de contrato de arrendamiento	
	¿En qué consiste el analisis del contrato de arrendamiento de locales comerciales en un Centro Comercial. Santa Anita-2019?	Analizar en qué consiste del contrato de arrendamiento de locales comerciales en un Centro Comercial. Santa Anita-2019		Declaración y pago anual de la obligación tributaria	Declaración anual a través de la clave SOL	
	¿En qué consiste el analisis de la declaración y pago anual de la obligación tributaria de locales comerciales en un Centro Comercial. Santa Anita-2019?	Analiza en qué consiste de la declaración y pago anual de la obligación tributaria de locales comerciales en un Centro Comercial. Santa Anita-2019				

Adaptado de: La Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT)

Anexo 2: Validaciones

Validador N° 1



Observaciones: _____

Opinión de aplicabilidad: Aplicable [] Aplicable después de corregir [] No aplicable []

Apellidos y nombres del juez validador Dr. / Mg: CPCC Marco A. Velasco Torres DNI: 08309316

Especialidad del validador: tributaris - Auditoria

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

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

03 de Dic del 2019

Firma del Experto Informante.
Especialidad

Validador N° 2



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Observaciones: _____

Opinión de aplicabilidad: Aplicable Aplicable después de corregir [] No aplicable []

Apellidos y nombres del juez validador Dr. / Mg: Dr. Mg. OTHO F. JERRY PONTE DNI: 09570823

Especialidad del validador: TRIBUTACION - FINANZAS

¹**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
²**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo.
³**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo.
Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión.

03 de 12 del 201...

Firma del Experto Informante.
Especialidad

- validador N° 3



Observaciones: _____

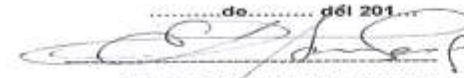
Opinión de aplicabilidad: Aplicable [] Aplicable después de corregir [] No aplicable []

Apellidos y nombres del juez validador Dr. / Mg: Fernando Pando Arce DNI: 03523705

Especialidad del validador: Psicología

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

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

..... de del 201.....

Firma del Experto Informante.
Especialidad

Anexo 3: Autorización del presidente del Centro Comercial Lampa de oro

CENTRO COMERCIAL LAMPA DE ORO

AUTORIZACIÓN PARA EL USO DE INFORMACIÓN

Flores Huamán Vitervo Edeslado
Presidente del Centro Comercial Lampa de Oro

Yo Flores Huamán Vitervo Edeslado con Documento Nacional de Identidad número 09421492 como Presidente del centro comercial Lampa de Oro, por este medio autorizo a Javier, Gallegos Escajadillo identificado con Documento Nacional de Identidad número 46516293; para que pueda tomar el nombre del Centro Comercial, y así facilitar su proyecto de investigación en dicho establecimiento de acuerdo a la solicitud, doy mi autorización y consentimiento correspondiente.

27 de noviembre del 2019



Flores Huamán Vitervo Edeslado
DNI: 09421492

Anexo 4: Cuestionario

Las rentas de primera categoría en arrendadores de locales comerciales del C.C. Lampa de Oro, Santa Anita-2019.

Marcar con (X) la alternativa que más se acomode a su realidad.

CUESTIONARIO PARA LOS ARRENDADORES	NUNCA	A VECES	CASI SIEMPRE	SIEMPRE
Arrendamiento de predio				
1. En qué medida conoce Ud. la normativa acerca del arrendamiento				
2. En qué medida conoce Ud. la normativa acerca del subarrendamiento				
Mejoras al predio				
3. Con qué frecuencia Ud. formaliza sus arrendamientos				
4. Conoce Ud. si las mejoras necesarias son asumidas por el arrendador				
Cesión en uso de la merced conductiva				
5. Entrega Ud. su predio en cesión de uso				
6. conoce Ud. los lineamientos tributarios de cesión en uso				
Contrato de arrendamiento				
7. Se elabora el contrato de arrendamiento por alquiler de los locales comerciales				
8. Los contratos se elaboran según los lineamientos del Código Civil				
Declaración y pago de la obligación tributaria				
9. Realiza Ud. Los pagos mensuales del impuesto a la renta de primera categoría, de acuerdo al cronograma de vencimientos de la SUNAT.				
10. Conoce la declaración anual del impuesto a la renta de primera categoría.				

Anexo 5: Evidencia tomadas

