



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES**

**ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD**

**Arrendamientos y su incidencia en la Rentabilidad de las Empresas  
Almaceneras de Cercado de Lima, 2021.**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:  
Contador Público

**AUTORES:**

Rosales Palacios, Johan Christoffer (orcid.org/0000-0003-3093-1431)

Valencia Estrada, Juan César (orcid.org/0000-0001-7239-5978)

**ASESOR:**

Mg. Díaz Díaz, Donato (orcid.org/0000-0003-2436-4653)

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Finanzas

**LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:**

Desarrollo económico, empleo y emprendimiento

LIMA – PERÚ

2022

## DEDICATORIA

A mis padres, Gladis y Eustolio, quienes me formaron desde muy pequeño para poder cumplir metas como la que estoy cumpliendo ahora, a mi hermana Fiorela, por el apoyo moral, económico y psicológico, a mi hermana Briggitt, por darme la oportunidad de desarrollarme y experimentar mis funciones de profesión, a mi hermano Alan, por sus consejos y opiniones drásticas sobre el camino que debo seguir. (Johan Rosales)

A mis padres, Juan y Silvia, que han sabido formarme con buenos sentimientos y valores lo cual me ha ayudado a seguir adelante en los momentos difíciles. A mi hermana Carla, por brindarme su apoyo incondicional con los estudios y trabajo. Mucho de mis logros se los debo a ustedes. (Cesar Valencia)

A Ricardo Gareca, por creer en la selección, por llevarnos al mundial, a Gianluca y Paolo Guerrero, por toda la entrega. (Ambos)

## AGRADECIMIENTO

Agradecer a Dios, a mis maestros, en especial al profesor Donato Díaz y al profesor Luis Alberto Minaya Seminario. También a mis padres y hermanos, por el apoyo, confianza y aliento que siempre me dieron. (Johan Rosales)

Agradecer a dios quien me ha guiado y me ha dado la fortaleza. A mi familia por su comprensión y estímulo constante, además su apoyo incondicional a lo largo de mis estudios. Agradezco a mis maestros y compañero por las enseñanzas brindadas a lo largo de la carrera y a todas las personas que me apoyaron de alguna manera. (Cesar Valencia)

## Índice de Contenidos

I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. MARCO TEÓRICO.....	4
III. METODOLOGÍA.....	14
3.1 Tipo y diseño de investigación.....	14
3.2 Variables y operacionalización.....	16
3.3 Población, muestra y muestreo.....	16
3.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	17
3.5 Procedimientos.....	18
3.6 Método de análisis de datos.....	18
3.7 Aspectos éticos.....	18
IV. RESULTADOS.....	19
V. DISCUSIÓN.....	29
VI. CONCLUSIONES.....	33
VII. RECOMENDACIONES.....	34
REFERENCIAS.....	35
ANEXOS.....	40

## Índice de Tablas

Tabla N°1: Formula de depreciación por método Lineal.....	10
Tabla N°2: Rentabilidad Económica.....	12
Tabla N°3: Rentabilidad Financiera.....	13
Tabla N°4: Margen de Utilidad Operativo.....	13
Tabla N°5: Margen de Utilidad Neto.....	13
Tabla N°6: Rentabilidad económica sin arrendamiento.....	19
Tabla N°7: Rentabilidad financiera sin arrendamiento .....	19
Tabla N°8: Margen de Utilidad Operativa sin arrendamiento.....	19
Tabla N°9: Margen de Utilidad Neta sin arrendamiento.....	20
Tabla N°10: Datos del contrato de Arrendamiento.....	20
Tabla N°11: Datos para calcular el Valor Actual de los Pagos Mínimo.....	21
Tabla N°12: Medición del Activo por Derecho de Uso.....	21
Tabla N°13: Valuación del Activo por Derecho de Uso.....	21
Tabla N°14: Cuadro de Amortización del Pasivo de Arrendamiento.....	22
Tabla N°15: Calculo de Depreciación Anual.....	23
Tabla N°16: Costos Directos del Servicio de Transporte de Carga.....	23
Tabla N°17: Rentabilidad Económica con Arrendamiento.....	26
Tabla N°18: Rentabilidad Financiera con Arrendamiento.....	26
Tabla N°19: Margen de Utilidad Operativa con Arrendamiento.....	26
Tabla N°20: Margen de Utilidad Neta con Arrendamiento.....	27
Tabla N°21: Rentabilidad Económica comparativo.....	27
Tabla N°22: Rentabilidad Financiera comparativo.....	28
Tabla N°23: Margen de Utilidad Operativo comparativo.....	28
Tabla N°24: Margen de Utilidad Neto comparativo.....	28

## RESUMEN

La presente investigación, tuvo como objetivo de estudio determinar la incidencia de los arrendamientos en la rentabilidad, además, se planteó determinar, el efecto de los arrendamientos tanto en la rentabilidad económica y rentabilidad financiera, asimismo, determinar la incidencia de los arrendamientos en los márgenes de utilidad y determinar la incidencia del reconocimiento del arrendamiento en el Estado de Resultados.

La investigación, es de tipo aplicada, diseño no experimental, descriptiva, y correlacional causal, documental, de corte transversal, se consideró como muestra 2 estados financieros, estado de situación financiera y estado de resultados, la técnica aplicada es el análisis documental y la observación, basado en un modelo validado de Guía de Análisis de Revisión Documental, para la contrastación de las hipótesis se determinó con los ratios de rentabilidad.

Por último, de acuerdo a los resultados, se determinó que los arrendamientos inciden de manera favorable en la rentabilidad de las empresas almaceneras, ya que el ROA incrementó de 7% a 19%, el ROE de 13% a 41%, el Margen Operativo de 3% a 16% y el Margen Neto de 2% a 10%, dicha mejora ocurrirá siempre que el arrendamiento sirva para optimizar los ingresos o reducir costos.

**Palabras Clave:** Arrendamientos, Activos por Derecho de Uso, Tasa Incremental, Valor Razonable, Valor Presente.

## ABSTRACT

The objective of this research was to determine the incidence of leases on profitability, and also to determine the effect of leases on both economic and financial profitability, as well as to determine the incidence of leases on profit margins and to determine the incidence of the recognition of leases in the income statement.

The research is applied, non-experimental design, descriptive, and causal correlational, documentary, cross-sectional, two financial statements, statement of financial position and income statement were considered as a sample, the technique applied is the documentary analysis and observation, based on a validated model of Documentary Review Analysis Guide, for the contrast of the hypotheses was determined with the profitability ratios.

Finally, according to the results, it was determined that leasing has a favorable impact on the profitability of the warehouse companies, since ROA increased from 7% to 19%, ROE from 13% to 41%, Operating Margin from 3% to 16% and Net Margin from 2% to 10%, such improvement will occur as long as leasing serves to optimize income or reduce costs.

**Keywords:** Leases, Assets by Usage Right, Incremental Rate, Fair Value, Present Value.

## **I. INTRODUCCIÓN**

En la actualidad, diversas empresas reconocidas internacionalmente realizan importaciones de sus mercaderías en el país que estén ubicados. Para ello, las mercaderías llegadas por importación deben ser almacenadas inmediatamente para su cuidado adecuado y preservación de estas. En efecto, tras la necesidad observada en el mercado, han surgido empresas que brindan el servicio de almacenaje.

A nivel global, las empresas de servicio de almacén han logrado crecer significativamente en los últimos años, puesto que cada vez la globalización y la búsqueda de nuevos mercados, conlleva a una mayor importación de productos, por ende, una mayor cantidad de empresas requieren del servicio de almacenaje, no solo con el fin de almacenar sus mercaderías, sino también para mantenerlas en buen estado y reducir desperdicios.

Asimismo, en el Perú, existen varias empresas dedicadas al servicio de almacenaje, las cuales buscan incrementar sus ingresos y obtener una mayor rentabilidad. Cabe mencionar que, la principal fuente de sus ingresos es por el servicio de almacenamiento, pero también tienen una segunda fuente de ingresos importante, que es el servicio de transporte de las mercaderías, la cual está muy ligada a su actividad ordinaria.

En Cercado de Lima, se ubican algunas de las tantas empresas de servicios de almacenaje, las cuales brindan dos tipos de servicios, los servicios de almacén, y los servicios de transporte de mercadería. No obstante, optan por tercerizar el servicio de transporte de mercaderías, para luego facturar a sus clientes con un mínimo porcentaje adicional, debido a que no cuentan con unidades de transporte en la empresa. En consecuencia, esto afecta negativamente para ellos, puesto que la utilidad se ve aún más reducida, y eso ocasiona una menor rentabilidad en la organización. Por lo tanto, la empresa debe buscar adquirir los activos que necesita, para potenciar los ingresos e incrementar la rentabilidad.

Para ello, se debe evaluar alternativas para el financiamiento de sus activos, ya sea por medio de un préstamo bancario, compra de un activo al contado, u otro medio

de adquisición, siendo el más viable, adquirir el activo mediante un contrato de arrendamiento, debido a la falta de liquidez, lo cual no permite a las empresas adquirirlos de manera directa.

La investigación tiene como problemática general ¿De qué manera los arrendamientos inciden en la rentabilidad de las empresas almaceneras de Cercado de Lima-2021? También presenta cuatro problemas específicos ¿De qué manera los arrendamientos inciden en la rentabilidad económica de las empresas almaceneras de Cercado de Lima-2021? ¿De qué manera los arrendamientos inciden en la rentabilidad financiera de las empresas almaceneras de Cercado de Lima-2021? ¿De qué manera los Arrendamientos inciden en los márgenes de utilidad de las empresas almaceneras en Cercado de Lima -2021? ¿De qué manera el reconocimiento del arrendamiento en el Estado de Resultados incide en la rentabilidad de las empresas almaceneras en Cercado de Lima -2021?

En efecto, la investigación plantea el objetivo general, determinar de qué manera los arrendamientos inciden en la rentabilidad de las empresas almaceneras de Cercado de Lima-2021. Asimismo, presenta cuatro objetivos específicos, determinar de qué manera los arrendamientos inciden en la rentabilidad económica de las empresas almaceneras en Cercado de Lima -2021, determinar de qué manera los arrendamientos inciden en la rentabilidad financiera de las empresas almaceneras en Cercado de Lima -2021, determinar de qué manera los arrendamientos inciden en los márgenes de utilidad de las empresas almaceneras en Cercado de Lima -2021 y determinar de qué manera el reconocimiento del arrendamiento en el Estado de Resultados incide en la rentabilidad de las empresas almaceneras en Cercado de Lima -2021.

La presente investigación tiene como *justificación social*, brindar información a las empresas y profesionales, acerca de los beneficios tributarios que trae el uso de arrendamientos, los cambios en la contabilidad del arrendatario a partir del 2019, pautas para la correcta medición contable de un activo por derecho de uso, para que las empresas y profesionales ligados a dicha información, la apliquen correctamente.

Para la *justificación teórica*, se analizarán los tipos de arrendamientos existentes, basados en los conceptos teóricos que rige la Norma Internacional de Información Financiera 16, y reforzar dichos conceptos en teorías planteadas por autores. Ello va a permitir, contrastar información importante acerca de los arrendamientos y finalmente tener un concepto más concreto del tema y sus elementos que lo componen.

La investigación tiene una *justificación metodológica*, dado que se plantearán hipótesis, se aplicará un análisis documental, los cuales ayudarán para finalmente mostrar resultados, y así llegar a conclusiones que respondan al problema. De esta manera, la presente investigación se apoya en técnicas planteadas y validadas por la Universidad, y servirá como fuente de información para futuras investigaciones que requieran reforzar sus teorías ligadas a los arrendamientos.

De acuerdo a la *justificación práctica*, la investigación servirá como una información útil para las empresas que deseen hacer uso de arrendamientos, los beneficios que trae consigo, su tratamiento contable, su adecuada medición y presentación en los Estados Financieros. Además, muchos no conocen acerca del tema abordado en la presente investigación, ni de los cambios que se han dado respecto a la norma, por lo que es importante llevarlo a cabo.

## II. MARCO TEÓRICO

El presente capítulo busca profundizar y definir las variables con sus respectivas dimensiones e indicadores que las componen, de esta manera tener una mejor visión de la problemática identificada y una base sobre el conocimiento de cada elemento que interviene en las variables.

### **Antecedentes Variable Independiente**

García & Granada (2020), en la tesis *Arrendamiento Financiero y la Rentabilidad en la empresa Inversiones Puquin SAC para el producto Gasohol 90 – Cusco*. Finalmente, se concluye que el arrendamiento fue una gran opción como medio de financiamiento, ya que brinda una TCEA de 9.47%, además el pago inicial es equivalente al 10% del importe total, lo cual es beneficioso para la empresa dado que no afecta en la liquidez, asimismo las cuotas totales son de 36 letras mensuales son pequeñas comparado a los que pagaba antes cuando no tenía arrendamiento, con la diferencia de que ahora la empresa logra incrementar sus activos. Por última la empresa tiene un gasto menor, 4% menos que antes.

Mendoza & Yacarini (2018), en la investigación llamada *Incidencia del Arrendamiento Financiero en la rentabilidad de empresa Contratistas Integrales El Chonta SRL*. La investigación llegó a la conclusión que, para la adquisición de activo, los arrendamientos son un buen medio de financiamiento, ya que, mediante éste, la empresa puede financiar el total del bien con una TCEA menor en comparación a otras fuentes. Además, por el uso de arrendamiento, el gasto financiero se incrementó a S/ 11,899, el cual será deducido en el periodo, conjuntamente con la depreciación, que es un total de S/ 28,170, estos gastos serán incluidos para la determinación del Impuesto a la Renta 2017.

Avalos, Meléndez y Flores (2019), tesis titulada *El arrendamiento Financiero y su efecto en la Situación Financiera de la empresa Eléctricas de Medellín SA*. En conclusión, el arrendamiento de vehículos incide favorablemente en la liquidez de Eléctricas de Medellín Perú SA, debido a que las cuotas del año a pagar correspondientes al arrendamiento generan una menor salida de dinero, comparado

a lo que desembolsaría por el alquiler de camionetas del 2019 al 2022. Por último, determinó que la empresa logró ahorrar alrededor de 1,200,000.00 por año.

Velásquez (2016), en la tesis, *El Arrendamiento Financiero y Su efecto en la Situación Económica Financiera de la empresa Servicios Múltiples El Sauco SA*. Concluye que, el uso de arrendamientos no afectó en su liquidez, y mantuvo su rentabilidad, por ende, el arrendamiento financiero es mucho más económico, ya que ofrece una baja tasa de interés y otros beneficios tributarios.

Guerra (2019) en su tesis *El Leasing Financiero y su influencia en la Liquidez de las micro y pequeñas empresas de servicio de transporte del Perú: Caso Inversiones Agropecuaria Inka Perú SAC*. Se concluyó que aquellas empresas que utilizan el leasing financiero tienen beneficios tributarios, dado que puede proveer el total de financiamiento del bien, y hacer utilizar la deducibilidad de los gastos generados.

Chaparro (2017), en su tesis *Arrendamiento Financiero y la Responsabilidad Extracontractual de los Bancos*. La investigación concluyó que la corte suprema, indica que el banco tiene la responsabilidad de asumir el costo por daños que le ocurran al bien arrendado, por ende, producirá un precio mayor del arrendamiento, aplicándose una tasa más costosa.

Por otro lado, Villar (2019) en su investigación llamada Evaluación de la Aplicación de la NIIF 16 en una empresa manufacturera, concluyó que es de importancia evaluar a detalle cada contrato de la empresa, puesto que la norma establece cuándo es arrendamiento y cuándo no se consideran arrendamientos. Esta evaluación servirá para controlar y evitar errores que puedan ser materiales.

### **Antecedentes De La Variable Dependiente**

Piza (2018), en la investigación titulada Apalancamiento financiero y su incidencia en la rentabilidad de la empresa Macoser SA. La misma que concluyó que el apalancamiento financiero afecta de manera negativa en la empresa debido que se generó mayores gastos financieros, no obstante, la empresa sigue liderando en su rubro, y de acuerdo a la proyección, se espera recuperar el nivel de rentabilidad.

Carrasco (2018), en su tesis *El leasing y su influencia en la rentabilidad de la empresa Transportes y Turismo Via Express EIRL, Lima*. Concluyó que, el leasing afecta positivamente en la rentabilidad de la empresa Vía Express EIRL. Cabe la posibilidad de decir, que el arrendamiento logra mantener la rentabilidad de la empresa en pie debido a los beneficios que brinda, tanto tributarios como en la tasa de interés baja, no obstante, la liquidez y la rentabilidad es menor a comparación de años anteriores.

Ispilco (2019), en su tesis titulada *La incidencia del arrendamiento en la rentabilidad de la empresa Constructora Casme C&M SRL-Cajamarca*. Se concluye que, en el 2019, la empresa fue más rentable comparado con el 2017 y 2018, mostrado por el mejoramiento del ROA y ROE. Por lo tanto, el arrendamiento es recomendable para ser usado como medio de adquisición de activos, debido a un mejor aprovechamiento de la inversión.

Umbo (2019), en su investigación titulada *El Arrendamiento Financiero Y su Impacto en la Rentabilidad de las Empresas que cotizan en La Bolsa de Valores de Lima-Perú en el periodo 2016 Y 2017*. Finalmente, concluye que el ROE y el ROA, tienen un impacto negativo, obteniendo una menor rentabilidad, empero en años futuros ésta incrementará. Asimismo, influye de manera positiva en la situación financiera, ya que la organización no desembolsará una suma de dinero significativa para adquirirlos.

León (2020), en su investigación, *Leasing Financiero y su influencia en la rentabilidad y su influencia en la rentabilidad de la empresa de transporte Zorro del Norte EIRL*. Finalmente concluyó que la organización Zorro del Norte EIRL, incrementó su activo no corriente por el uso de leasing financiero, asimismo, los gastos financieros incrementaron significativamente, además, incrementó el nivel de ingresos.

Barranzuela (2017), en su tesis *Efectos del arrendamiento financiero en la rentabilidad de la empresa servicios ABL Color SAC 2015*, con el objetivo de identificar como afecta el arrendamiento sobre la rentabilidad. La tesis concluye que los arrendamiento tienen un efecto favorable en la rentabilidad, ya que mejoran los procesos incrementando la producción, asimismo, los ratios financieros reflejan la mejora de la rentabilidad de la empresa.

## ARRENDAMIENTOS

Según Scholz (2007), menciona que el arrendamiento es un contrato que brinda el derecho de utilizar un activo, dentro de un lapso de tiempo acordado, a cambio de una serie de pagos. (p.4) (Ver Figura N°3)

Asimismo, Guojin Liu (2010), mention that, “leasing is a long existing phenomenon throughout recorded history and widely used in various different parts of the world as a means to acquire capital equipment.” (p.10)

Del mismo modo, Polar (2000), menciona que dicho contrato tiene como función principal, permitir la renovación de activos en la empresa, sin necesidad de contar con el dinero efectivo para adquirirlo. (p.345)

Por ende, el arrendamiento funciona como herramienta para proteger la liquidez de la empresa, debido a que la empresa, ahorrará el dinero que tendría que pagar si adquiriese un activo al contado, asimismo, permitirá el fácil acceso a renovar bienes, sin tener disponible el efectivo total para cancelar la compra.

Además, Alvarado (2016), menciona que el cliente puede adquirir el bien ejecutando la opción de compra, o puede también renovar el contrato si quiere seguir haciendo uso del activo. (p. 20)

Por otro lado, la NIIF 16, presenta exenciones en algunos casos, en el que no es obligatorio el tratamiento contable regido por la Norma que regula los arrendamientos, siempre que la duración del contrato sea menor o igual a 1 año, y el activo por derecho de uso sea de ‘bajo valor’. En efecto, Blog RSM Perú (2019), manifiesta que la IASB aclara que un activo será de bajo valor si es igual o menor a US\$ 5,000.

### Reconocimiento inicial en el Estado de Situación Financiera

Al respecto, la IFRS 16 (2016), establece que esta norma [representará fielmente los activos y pasivos de una empresa una mayor transparencia sobre el arrendamiento financiero de la empresa y el capital empleado]. (p.5)

La NIIF 16, establece que el arrendatario, reconocerá inicialmente un activo (Activo por Derecho de Uso) y un pasivo (Pasivo por arrendamiento), en el Estado de Situación Financiera, y posteriormente, reconocer la depreciación y la disminución de la deuda viva.

Al respecto, Elizalde (2019), menciona que el Estado de Situación Financiera, muestra la situación financiera de la entidad en un periodo, la cual se compone de activos, pasivos y patrimonio. (p.220)

En efecto, la NIIF 16 (2016), establece que, al comienzo del plazo del contrato, el arrendatario medirá en la pasivo en función al valor presente o valor actualizado de las cuotas no canceladas a la fecha. Para actualizar las cuotas, se aplicará un a tasa de interés implícita, solo si es simple de entenderla, caso contrario, se debe aplicar una tasa de interés incremental. (p.5)

En primer lugar, se debe reconocer el pasivo, en el Estado de Situación Financiera, el cual será mostrado en la cuenta 45 – Obligaciones Financieras por arrendamiento. Asimismo, el monto a registrar será igual al valor presente de todas las cuotas, más el valor actualizado de la opción de compra que se aplicará al final del contrato. (Ver Figura N°2: Pasivo Inicial del arrendamiento)

En segundo lugar, se debe reconocer un activo, el cual será registrado en la Cuenta 32 – Activo por Derecho de Uso. En efecto, el valor del Activo por derecho de uso será igual al Pasivo Inicial, más los pagos iniciales, menos incentivos recibidos, más los costos indirectos y los costos por desmantelamiento. (Ver Figura N°1 Medición Inicial del activo por derecho.)

Cabe precisar que, el valor del activo a registrar, deberá ser el menor monto entre el Valor Razonable y el Valor Presente de los pagos mínimos. Al respecto, Salvador (2016), menciona que el valor razonable es la cantidad con que se puede intercambiar activos o cancelar pasivos entre un comprador y vendedor. (p.43)

Por otro lado, para el reconocimiento de las cuotas mensuales, se debe elaborar un cuadro de amortización. En efecto, un cuadro de amortización es un cronograma de

pagos que se tienen que efectuar para la cancelación de una deuda financiera, donde se diferencia parte del interés y el capital pagado del mes, hasta cancelar completamente la deuda viva. A medida, que se van venciendo las cuotas de pago del periodo, se irá devengando el interés.

## Intereses

En consecuencia, para el cálculo de interés, se puede optar por una tasa implícita o por una tasa incremental que es ofrecida en los bancos. En ese sentido, la revista Deloitte (2017), en su artículo titulado *A guide to the incremental borrowing rate*, menciona que [la tasa incremental, es aquella que pagaría el arrendatario por un préstamo por un periodo igual, con certidumbre similar, la cantidad necesaria para adquirir un bien de igual valor que el activo arrendado en un entorno económico semejante]. (p.6)

Por ello, Venegas (2020), menciona que se debe cotizar o consultar en entidades financieras las tasas de interés que ofrecen por un préstamo igual al costo del activo por derecho de uso. (p.17)

Además, según la revista Deloitte – NIIF 16: Contabilización de Arrendamientos (2017), manifiesta que posterior al registro inicial, el arrendatario aumentará el pasivo de arrendamiento para mostrar los intereses vencidos (devengados y reconocidos en la cuenta de resultados), deducirá las cuotas canceladas del pasivo y recalculará el valor en libros. (p.12)

Por lo tanto, el interés se debe registrar cuando sean devengados, y no reconocerlos en el Estado de Situación Financiera, no obstante, algunos contadores malinterpretan la Norma, y los registran como Activo Diferido. Asimismo, el pago correspondiente a la deuda viva (capital), irá disminuyendo el valor del pasivo por arrendamiento.

Asimismo, al vencimiento de cada cuota, el arrendatario podrá hacer uso del IGV, como crédito fiscal, aplicando el 18%, para ello el arrendador deberá emitir una factura mensual para el sustento de las cuotas y el IGV, mostrado por separado en el comprobante sustentatorio.

Al respecto, SUNAT en su Informe N° 202-2016-SUNAT/5D0000, menciona que el crédito fiscal, por el IGV mostrado separadamente en la factura emitida por el arrendador, podrá ser usado por el arrendatario, siempre que el activo arrendado sirva para que el arrendatario produzca renta o mantenga su fuente. (p. 2)

Cabe mencionar que algunos autores, difieren el IGV en cuentas del activo, incrementando de esta manera el Pasivo Inicial por Arrendamiento, sin embargo, la norma no menciona sobre registrar los intereses, ni IGV, en el Estado de Situación Financiera Inicial, sino reconocerlos y registrarlos cuando se hayan devengado.

Finalmente, los arrendamientos deberán ser reconocidos en las cuentas de resultados, puesto que tienen deducibilidad para disminuir la base imponible para la determinación del impuesto a la renta del periodo. Dicho esto, Elizalde (2019), manifiesta que el Estado de Resultados, refleja los ingresos, costos y gastos, además arroja el resultado del ejercicio, sea utilidad o pérdida de la empresa y muestra su rentabilidad. (p.220)

En efecto, los arrendamientos generan intereses, los cuales serán registrados en la Cuenta 67 – Gastos Financieros, contra un pasivo por el Interés del arrendamiento. El monto por registrar será el calculado en el cuadro de amortización elaborado.

Por último, debe realizar la provisión del gasto de la depreciación anual del objeto de arrendamiento, el cual será registrado en la Cuenta 682 – Depreciación de Activos por Derecho de Uso, contra la Cuenta 39 – Depreciación y Amortización acumulados.

Según la IAS 16 – Property, plant and equipment (2017), menciona que existen tres métodos, el método de unidades de producción, método de saldo decreciente y el método lineal (p.6)

La fórmula para calcular la depreciación por el método lineal es la siguiente:

Tabla N° 1: Formula de depreciación por método Lineal

$$\text{DEPRECIACIÓN} = \frac{\text{VALOR ACTUAL} - \text{VALOR RESIDUAL}}{\text{VIDA ÚTIL DEL ACTIVO (Años, meses)}}$$

Fuente: Elaborado en base a Tubón (2011)

Al respecto, Sunaten en su Informe N° 219-2007-SUNAT/2B0000, establece que el objeto en arrendamiento financiero deberá ser depreciado íntegramente, tomando en cuenta la tasa máxima de depreciación lineal sobre el número de años del contrato, incluso si el contrato vence antes de computarse la depreciación del bien. (p.1) Además, el plazo mínimo de duración para la depreciación a la máxima tasa de un bien mueble será de mínimo de 2 años, y para bienes inmuebles, mínimo de 5 años.

Asimismo, Goulielmos (2021), mention that “depreciation invented so that to devote profits, which saved, to recoup money to buy a sister ship, when the old one becomes un-useful for a number of reasons”. (p.1210)

Al respecto, Gordon (1998), mencionan que [la propiedad que no disminuye de valor, o cuya disminución no se puede estimar razonablemente, no debe ser elegible para la depreciación]. (p.13)

Por lo tanto, la depreciación es la reducción del valor del bien, ocasionado por el desgaste que sufren conforme son explotados, asimismo, hay activos que no son depreciables, puesto que su vida útil es indeterminada, y no tienen riesgo de quedar inutilizables, como los terrenos.

Por otro lado, cabe mencionar que RPP Noticias (2021), publicó una reinterpretación de la SUNAT respecto al ITAN y su relación al tema de arrendamientos, puesto que al considerar como activo un bien arrendado, este formará parte de la base para el cálculo del ITAN. Al respecto, SUNAT emite el *Informe No. 000054-2021-SUNAT/7T0000*, en el que manifiesta que para efectos del cálculo del ITAN, se toma en cuenta los Activos adquiridos mediante arrendamiento.

## RENTABILIDAD

López (2018), menciona que la rentabilidad es el rendimiento de los ingresos expresado en forma relativa o porcentual en relación con alguna otra escala económica (por ejemplo, el capital total invertido). La rentabilidad expresada en porcentaje puede mostrar la rentabilidad financiera y la económica. (p.22)

Por ende, la rentabilidad es el rendimiento de la empresa, basado los beneficios obtenidos en el periodo, y lo que invirtió, es decir, cuánto ha generado la empresa, con la inversión realizada. Además, la rentabilidad se puede medir en dos indicadores, rentabilidad financiera y económica.

Asimismo, Sánchez (1994), menciona que el objetivo de la rentabilidad económica es medir el rendimiento del activo, comparando los indicadores de beneficios y los activos netos totales. (p.161)

A su vez, Flores e Isuiza (2015), manifiestan que la rentabilidad económica es el índice que más representa el desempeño general de la organización porque muestra la capacidad de la empresa para obtener ganancias al utilizar los activos totales. (p.21)

Tabla N° 2: Rentabilidad Económica

$$\text{Rentabilidad Económica} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activos Netos}}$$

Fuente: Elaboración Propia

Por otro lado, también existe un tipo de rentabilidad que mide el beneficio obtenido respecto a la inversión propia. Al respecto, Gaviria, Varela y Yáñez (2012), mencionan que el ROE es un ratio que determina el beneficio generado por la aportación de capital de los socios de la empresa. (p.11)

En efecto, Vásquez (2017), menciona que el análisis de dicho ratio se basa en utilidad obtenida después de intereses. Por lo que el cálculo va a relacionar la Utilidad Neta y los recursos propios de la empresa. (p. 53) Por lo que, se infiere que este indicador no solo mide los aportes de capital de los socios, sino de todas las cuentas agrupadas que componen al patrimonio neto de la empresa.

Asimismo, Macas y Luna (2010), mencionan que el ROE mide el rendimiento que obtiene la empresa por los capitales propios, independientemente si se distribuye el resultado. (p.46)

Tabla N° 3: Rentabilidad Financiera

$$\text{Rentabilidad Financiera} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio Neto}}$$

Fuente: Elaboración Propia

Finalmente, la rentabilidad también se puede medir mediante los márgenes de utilidad que tiene la empresa, tanto el margen operativo como el neto. Según López (2018), menciona que el margen operativo muestra el nivel de utilidad operativa que posee la empresa por cada sol de venta. Su cálculo resulta de la comparación de la Utilidad Operativa y las ventas. (p.33)

Tabla N° 4: Margen de Utilidad Operativo

$$\text{Margen Operativo} = \frac{\text{Utilidad Operativa}}{\text{Ventas}}$$

Fuente: Elaboración Propia

En efecto, INEI en su revista de Indicadores Financieros (2007), menciona que el margen operativo logrará medir si la empresa genera la utilidad necesaria para cubrir sus gastos financieros. (p.138)

Por otro lado, el margen neto consta en relacionar la utilidad neta y las ventas del ejercicio. Al respecto, Vera (2018), menciona que dicho ratio mide el rendimiento total de las unidades de ventas realizadas en el periodo, tomando en cuenta todos los ingresos y gastos generados. (p.24)

Tabla N° 5: Margen de Utilidad Neto

$$\text{Margen Neto} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ventas}}$$

Fuente: Elaboración Propia

### **III. METODOLOGÍA**

En el presente capítulo se presentará el tipo de investigación, diseño, enfoque, análisis documental y número de variables que intervienen en la investigación, de esta manera, cumplir con los objetivos planteados en la investigación.

#### **3.1 Tipo y diseño de investigación**

Es de tipo aplicada, puesto que se elabora en base a teorías, ya sean trabajos previos o teorías básicas acerca de los conceptos, dimensiones y otra información relevante de la variable estudiada, que aportará una solución a un problema contable.

Al respecto, Sánchez Reyes y Mejía (2018), mencionan que las investigaciones de tipo aplicada se investigan basados en los descubrimientos y estudios de ciencia pura, donde se enfocan en identificar una realidad para la mejora y el bienestar del ser humano. (p.28)

Del mismo modo, Esteban (2008), menciona que son denominadas aplicadas, por la razón que, en base a investigación fundamental, básica o pura, se identifican problemas, se formulan hipótesis, para luego dar una solución a esos problemas, que ayudarán a resolver problemas productivos sociales. (p.3)

Asimismo, Álvarez (2020), menciona que se considera investigación de tipo aplicada, cuando el propósito es brindar un conocimiento nuevo, el cual va a permitir dar solución a problemas prácticos. (p.3)

El diseño de la investigación es no experimental, dado que la variable no fue sometida, alterada, ni manipulada, solo fue observada y descrita tal cual como se muestra naturalmente. Asimismo, Quirós (2017), menciona que, en este diseño de investigación, resulta imposible manipular la variable, y son observados en su realidad natural. (p.60)

Al respecto, Mousalli (2016), menciona que estos diseños no modifican las variables, es decir, no existe la intención de realizar una variación en alguna de las variables para determinar su efecto sobre otra variable. (p.31)

Por otro lado, Price, Jhangiani, Chiang, Leighton y Cuttler (2017), mencionan que [la investigación no experimental consta en no manipular la variable independiente.] (p. 14)

Por lo tanto, en un diseño no experimental, los investigadores se limitan a manipular o realizar experimentos sobre alguna de las variables, y solo deben medirlas tal y como se muestran en su aspecto natural.

Asimismo, Thompson and Panacek (2006), mencionan que [la mayoría de los diseños no experimentales son retrospectivos en naturaleza y a veces se les llama 'ex post facto' (después de los hechos) investigación] (p.18).

Entonces, se infiere que generalmente las investigaciones de diseño no experimental están basadas en hechos que han acontecido, es decir, basados en sucesos pasados, para responder una problemática planteada.

Por otro lado, la investigación es correlacional causal, puesto que determinará la incidencia de la variable independiente sobre la dependiente. Al respecto, Tam, Vera y Oliveros (2008), mencionan que la investigación causal, mide la relación causa-efecto, entre la variable las variables. (p.149)

Asimismo, la investigación es documental. Al respecto, Guerrero y Guerrero (2014), mencionan que esta investigación se basa en estudiar documentos, como diarios, textos, libros, informes, artículos, y que, además, dentro de ella, prima la observación para el análisis de la información de estudio. (p.9)

Cabe mencionar que la presente investigación es documental, ya que se analizará de qué manera indican los arrendamientos en la rentabilidad, respecto a la información que muestran los Estados Financieros, específicamente, el Estado de Resultados y el Estado de Situación Financiera.

Al respecto, Valencia (2016), establece que la revisión documental permite al autor, identificar teorías o investigaciones anteriores, las discusiones, delinear la variable de estudio, afianzar autores para la elaboración de su base teórica, relacionar trabajos anteriores, conocer las diferencias y semejanzas entre trabajos, y la tesis del autor, conocer los elementos más estudiados y precisar o profundizar en aquellos conceptos o temas que no han sido aclarados o explorados. (p.2)

Por lo tanto, es sumamente importante realizar una revisión documental para la presente investigación, puesto que su enfoque y sus objetivos se basan en comprobar la hipótesis planteadas. Asimismo, tras una revisión de teorías anteriores, la idea del investigador podrá reforzarse y brindar información precisa acerca del tema.

Por otro lado, la presente investigación tiene un corte transversal, ya que se estudiará la variable mediante la información recolectada en un momento único. Al respecto, Mousalli (2015), afirma que el objetivo del corte transversal es describir el fenómeno, mediante las variables, un determinado momento. (p.32)

### **3.2 Variables y operacionalización**

La investigación presenta a los Arrendamientos como variable independiente, la cual se considera una variable cuantitativa, puesto que se puede medir en términos monetarios. Asimismo, la variable dependiente, Rentabilidad, es tipo cuantitativo, ya que también es medible en base a ratios o índices que miden la rentabilidad.

La definición conceptual y operacional de las variables, se muestra el cuadro de operacionalización de la variables, ubicado en Anexo N°1.

### **3.3 Población, muestra y muestreo**

#### **Población**

La investigación, por ser documental tomará como población a los Estados Financieros de las empresas almaceneras del periodo 2021, ubicados en Cercado de Lima.

Asimismo, como criterio de inclusión, se establece estudiar aquellos Estados Financieros pertenecientes al periodo 2021, y que muestren o permitan medir la Rentabilidad de las empresas almaceneras.

Además, como criterio de exclusión, la investigación establece no tomar en cuenta aquellos Estados Financieros anteriores al 2021, que no midan la Rentabilidad de las empresas almaceneras, y que contemplen arrendamientos.

#### **Muestra**

La presente investigación toma como muestra a dos (2) Estados Financieros de alguna de las empresas almaceneras ubicadas en Cercado de Lima. Cabe

mencionar que los Estados Financieros a estudiar, es el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados del periodo 2021.

### **Muestreo**

La investigación utiliza el muestreo por conveniencia, como técnica estadística, seleccionando aquellos estados financieros que permiten medir la rentabilidad de cualquier empresa, así como mostrar el registro de los arrendamientos. Asimismo, seleccionar los estados financieros, que contengan aquellas cuentas que sean afectadas por el uso de arrendamientos, y aquellas que sean componentes base para el cálculo de un ratio de rentabilidad.

### **Unidad de análisis**

La unidad de análisis es un estado financiero correspondiente al 2021, de una empresa almacenadora ubicada en Cercado de Lima.

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

### **Técnica**

La técnica aplicada es el análisis documental y la observación. Al respecto Sánchez, Reyes y Mejía (2018), mencionan que mediante esta técnica, se analizan los documentos que contenga información útil, para organizarlos, clasificarlos y analizarlos a partir de las hipótesis planteadas por el investigador. (p.18)

En efecto, la presente investigación plantea recopilar información material de los Estados Financieros de las empresas almacenadoras, de esta manera, mediante el análisis de estos documentos contables, se contrastarán las hipótesis planteadas. Asimismo, la observación se encuentra presente en el análisis documental debido a que mediante, la observación de los Estados Financieros, se seleccionará la información útil para su análisis.

### **Instrumentos**

La guía de revisión de análisis documental es el instrumento, la cual servirá para analizar de manera efectiva la variable independiente, Arrendamientos y la dependiente, Rentabilidad.

Al respecto, Barbosa, Barbosa y Rodríguez (2013), mencionan que es denominado Guía de desarrollo de fase heurística, basado en Kitchenham (2004), Bugen y Bereton (2006), y Gutiérrez (2005). (p.93)

## **Validez**

El instrumento aplicado en la investigación mantiene un modelo validado de Guía de Análisis de Revisión Documental basado en Kitchenham (2004, Burgen y Bereton (2006), y Gutiérrez (2005), el cual fue aplicado por Barbosa y Rodríguez (2013).

## **Confiabilidad**

De acuerdo al instrumento utilizado en la investigación, no se aplicará ninguna prueba de confiabilidad, porque no es aplicable para este instrumento.

### **3.5 Procedimiento de análisis de datos**

El programa Microsoft Excel, será utilizado para el procedimiento de análisis de datos, donde se aplicarán los ratios, y se plasmarán los datos que reflejan los Estados Financieros.

### **3.6 Métodos de análisis de datos**

Por otro lado, para el método de análisis de datos obtenidos, conforme a la guía de análisis documental, se enfocará en utilizar la fórmulas establecidas por autores citados en el marco teórico, para medir la rentabilidad de la empresa.

### **3.7 Aspectos éticos**

En la investigación se cumple con la aplicación de principios éticos que establece la Universidad César Vallejo, conforme a los lineamientos plasmados para la aplicación de metodología científica. De esta manera, la presente investigación cumple con informar sobre la autonomía de la información y el aporte de los autores citados, mostrados en las referencias bibliográficas conforme al Manual APA.

Por otro lado, respecto al anonimato, la investigación se compromete a no revelar datos específicos como la razón social, ruc, y otros datos generales de la empresa elegida para el desarrollo de la revisión documental respecto a sus Estados Financieros, sin antes haber solicitado un permiso anticipado. Por ende, se mantendrá en anonimato los datos de la empresa que haya sido elegida para el análisis de los Estados Financieros, siendo estos una información confidencial.

## IV. RESULTADOS

### 4.1. Rentabilidad sin Arrendamientos

#### 4.1.1 Rentabilidad Económica sin arrendamiento

**Tabla N°6: Rentabilidad Económica sin Arrendamiento**

RENTABILIDAD ECONOMICA		RESULTADO
ROA =	UTILIDAD NETA	21,894
	ACTIVOS TOTALES	307,934
		<b>7%</b>

Fuente: Elaboración propia

**Interpretación:** La tabla N°6, muestra la rentabilidad económica, es decir el rendimiento de sus activos respecto a la utilidad obtenida al final del periodo, donde la empresa alcanza un ROA del 7% en el año 2021. Cabe mencionar que un ROA aceptable es del 5% a más, sin embargo, el ROA calculado no era el esperado.

#### 4.1.3.2 Rentabilidad Financiera sin arrendamiento

**Tabla N°7: Rentabilidad Financiera sin Arrendamiento**

RENTABILIDAD FINANCIERA		RESULTADO
ROE =	UTILIDAD NETA	21,894
	PATRIMONIO NETO	165,894
		<b>13%</b>

Fuente: Elaboración propia

**Interpretación:** La tabla N°7, muestra la rentabilidad financiera, es decir el rendimiento del patrimonio respecto a la utilidad obtenida al final del periodo, donde la empresa alcanza un ROE del 13% en el año 2021. Cabe mencionar que un ROE es aceptable si supera el 10%, por lo tanto, la empresa tiene un ROE aceptable, pero no el óptimo que podría alcanzar la empresa como se plantea en la presente investigación.

#### 4.1.3.3 Márgenes de Utilidad sin arrendamiento

##### I) Margen de Utilidad Operativa sin arrendamiento

**Tabla N°8: Margen de Utilidad Operativa sin Arrendamiento**

MARGEN UTILIDAD OPERATIVA		RESULTADO
M.U.O. =	UTILIDAD OPERATIVA	34,020
	VENTAS	1,036,800
		<b>3%</b>

Fuente: Elaboración propia

**Interpretación:** La tabla N°8, muestra el margen de utilidad operativa que tiene la empresa, donde se obtuvo un 3%, lo cual indica que la empresa por cada sol de venta obtiene 0.03 soles para poder cubrir sus gastos financieros. Dicho de otra manera, la Utilidad Operativa representa el 3% de las ventas, lo cual es un margen operativo bajo.

## II) Margen de Utilidad Neta sin arrendamiento

**Tabla N°9: Margen de Utilidad Neta sin Arrendamiento**

		MARGEN UTILIDAD NETA	RESULTADO
M.U.N. =	$\frac{\text{UTILIDAD NETA}}{\text{VENTAS}}$	$\frac{21,894}{1,036,800}$	2%

Fuente: Elaboración propia

**Interpretación:** La tabla N°9, muestra el margen de utilidad neta que tiene la empresa, donde se obtuvo un 2%, lo cual indica que la empresa por un sol de venta, obtiene 0.02 soles de Utilidad Neta, luego de deducir todos los gastos del año. Dicho de otra manera, la Utilidad Neta representa el 2% de las ventas, lo cual es una porción muy reducida respecto a las ventas del año 2021.

## 4.2 Rentabilidad con Arrendamientos

### 4.2.1 Datos del Contrato de arrendamiento

**Tabla N°10: Datos del contrato de arrendamiento**

DESCRIPCIÓN	AÑOS	MESES
Fecha de Inicio	1/01/2021	
Duración del arrendamiento	4	48
Cuota Anual (más igv)	49,900	4,158
Opción de Compra (Valor residual)	11,816	6%
Tasa de Interés	13%	1%
Vida útil (según contrato)	4	48
Vida económica	5	60

Fuente: Elaboración propia

**Interpretación:** La tabla N°10, muestra aquellos datos que contiene el contrato de arrendamiento del camión de carga, donde el monto de la Cuota Mensual a pagar es

de S/4,158, durante 48 meses. Asimismo, se aplica una TEA de 13%, la cual fue convertida a una TEM de 1%. Por otro lado, el valor residual, al vencimiento del contrato, es de S/11,816.

#### 4.2.2 Reconocimiento y medición de Cuenta 45 - Pasivo por Arrendamiento

**Tabla N°11: Datos para calcular el valor actual**

Descripción	Anual	Mensual
Tasa	13%	1%
Periodos	4	48

Fuente: Elaboración Propia

**Interpretación:** Para calcular el Pasivo Inicial, se debe actualizar las Cuotas Mensuales, es decir, traer al valor presente mediante la fórmula de actualización, luego, sumar el valor actualizado del Valor Residual. Para ello es necesario conocer la tasa de interés anual y/o mensual, y el número de periodos, sea en años o meses.

#### 4.2.3 Reconocimiento y medición Cuenta 32 - Activo por Derecho de Uso

**Tabla N°12: Medición del Activo Por Derecho de Uso**

Pagos Iniciales	0
Incentivos Recibidos	0
Costos Indirectos	0
Costos por desmantelamiento	0
Valor Inicial del Pasivo	165,237
<b>32 - ACTIVO POR DERECHO DE USO</b>	<b>S/ 165,237</b>

Fuente: Elaboración Propia

**Interpretación:** El Activo por Derecho de Uso asciende a 165,237, el cual, en este caso, es igual al Pasivo Inicial. Sin embargo, no siempre es igual, puesto que se debe sumar el valor del Pasivo Inicial, menos los Incentivos recibidos, más costos indirectos, más costos por desmantelamiento, más pago inicial, fuera de las cuotas.

**Tabla N°13: Valuación del Activo por Derecho de Uso**

Activo Subyacente	Valor Razonable	Valor Presente de Pagos Mínimos	Costo del Activo Subyacente
<b>Camion SINOTRUCK (ZZGP)</b>	165,500.00	165,237	<b>165,237</b>

Fuente: Elaboración Propia

**Interpretación:** En efecto, una vez calculado la suma del Valor Presente de las Cuotas y la Opción de Compra (valor residual), se debe comparar con el Valor Razonable del activo. De esta manera, aplicar el principio de Prudencia, tomando el menor valor de ellos, tal como y lo indica la NIIF 16. El menor es el Valor Presente de los pagos mínimos, por lo tanto, dicho valor se registrará en la Cuenta 32 - Activos por Derecho de Uso.

#### 4.2.4 Reconocimiento de las Cuotas Mensuales

**Tabla N°14: Cuadro de amortización del Pasivo por Arrendamiento**

AÑO	Saldo Pendiente S/	Amortización del Capital S/	Intereses S/	Valor de la Cuota S/	IGV S/	Pago Total de la Cuota S/
<b>Saldo Inicial</b>	<b>165,237</b>					
<b>2021</b>	133,456	31,782	18,118	49,900	8,982	58,882
<b>2022</b>	97,643	35,813	14,087	49,900	8,982	58,882
<b>2023</b>	57,288	40,355	9,545	49,900	8,982	58,882
<b>2024</b>	11816	45,472	4,428	49,900	8,982	58,882
<b>O. Compra</b>	<b>11,816</b>					
<b>SALDOS FINALES</b>		<b>153,421</b>	<b>46,179</b>	<b>199,600</b>	<b>35,928</b>	<b>235,528</b>

Fuente: Elaboración propia

**Interpretación:** Aquí se muestra la Amortización de la Deuda, distribuyendo el pago de la cuota, en Pago de Capital o Deuda Viva y los Intereses. El Saldo Inicial de la Deuda es el Valor Registrado en el Pasivo Inicial por Arrendamiento, que asciende a S/165,237. Cabe mencionar que el Pago de Capital y los Intereses, no son fijos, sino varían periódicamente hasta alcanzar el valor de la Opción de Compra de S/11,816, establecido en el Contrato de Arrendamiento. En efecto, los Intereses serán llevados al Estado de Resultados como Gastos Financieros, y el pago de capital, será tomado en Cuenta en el Estado de Situación Financiera, el cual será deducido en el Pasivo por Arrendamiento al vencimiento de cada cuota.

## 4.2.5 Reconocimiento y cálculo de la Depreciación

**Tabla N°15: Cálculo de depreciación anual**

Año	Costo Depreciable	Depreciación Lineal		Valor en Libros
		Tasa (%)	S/	
<b>2021</b>	165,237	25%	38,355	126,882
<b>2022</b>	123,686	25%	38,355	88,527
<b>2023</b>	88,527	25%	38,355	50,171
<b>2024</b>	50,171	25%	38,355	11,816

Fuente: Elaboración propia

**Interpretación:** Para el cálculo de la depreciación mensual y anual se utilizó el método lineal basados en los años del contrato de arrendamiento, tal y como indica la SUNAT. De esta manera, se estaría aplicando una mayor depreciación de la que establece SUNAT para otros activos fijos, esto debido a que nos encontramos frente a un arrendamiento que brinda beneficios tributarios. Por lo tanto, el Activo por Derecho de Uso sufrirá un desgaste por depreciación de S/38,355 al año, durante el periodo 2021,2022,2023 y 2024. Finalmente, una vez aplicada el monto depreciable anualmente, que da un saldo al término del periodo 2024, el cual viene a ser la Opción de Compra, o Valor Residual del Activo por derecho de Uso al vencimiento del contrato. En efecto, la depreciación anual devengada será reconocida en el Estado de Resultados, Cuenta 68 - Depreciación, monto que también será reconocido en el Estado de Situación Financiera, Cuenta 39 - Depreciación Acumulada.

## 4.2.6 Medición de los Costos del Servicio de Transporte

**Tabla N°16: Costos Directos del servicio de transporte**

Costos	Valor	Costo Total del Servicio
Depreciación	38,355	
Remuneración	38,150	<b>107,345</b>
Combustible	28,800	
Mantenimiento	2,040	

Fuente: Elaboración Propia

**Interpretación:** El costo total asciende a S/107,345 los cuales serán reconocidos como Costos de Servicio de Transporte, en el Estado de Resultados.

## 4.2.7 Estado de Situación Financiera con Arrendamiento

### ESTADO DE SITUACION FINANCIERA TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

<b>ACTIVO</b>	<b>2021</b>	<b>PASIVO</b>	<b>2021</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
Efecto y Equivalente de efectivo	123,148	Tributos por pagar	41,663
Cuentas por cobrar comerciales	99,346	Remuneraciones por pagar	35,400
Cuentas por cobrar al personal	9,620	Cuentas por pagar comercial	26,800
Anticipos a proveedores	-	Anticipos de clientes	-
Otras cuentas por cobrar	3,400	Obligaciones financieras	11,400
Servicios contratados por anticipado	10,320	Otras cuentas por pagar	-
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>245,834</b>	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>115,263</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	
Activos por derecho de Uso	165,237	Obligaciones financieras	22,800
Propiedades de inversión	-	Pasivo por arrendamiento	133,456
Inmueble, maquinaria y equipo	177,960	<b>TOTAL PASIVO NO CTE</b>	<b>156,256</b>
Depreciación de IME	- 35,592	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>271,518</b>
Depreciación Activo Derecho Uso	- 38,355		
	<b>269,250</b>	<b>PATRIMONIO</b>	
		Capital	120,000
		Reserva Legal	24,000
		Resultados acumulados	-
		Resultados del ejercicio	99,566
		<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>243,566</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>515,084</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>515,084</b>

**Interpretación:** En el Estado de Situación Financiera se reconoció el activo en la Cuenta 32 – Activo por Derecho de Uso, por el importe de S/ 165,237, y un pasivo inicial en la Cuenta 45 – Pasivo por Arrendamiento, por el mismo importe de S/ 165,237. Asimismo, al cierre del 31 de diciembre del 2021, se devengó el pago de las cuotas por arrendamiento del periodo, en efecto, el Pasivo por Arrendamiento, sufrió una disminución, es por ello que, el saldo mostrado en la cuenta 45 – Pasivo por Arrendamiento muestra el saldo pendiente de la deuda por S/ 133,456. Por otro lado, no solo el Pasivo fue disminuido, sino que también el Activo, conforme a la depreciación anual del Activo por Derecho de Uso, reflejado en el Estado de Situación Financiera, por un importe de -S/ 38,355.

#### 4.2.8 Estado de Resultados con Arrendamiento

<b>ESTADO DE RESULTADO</b>	
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021	
(en soles)	
<u>2021</u>	
Ingreso por almacenaje	1,036,800
Ingreso por transporte	259,200
Costos de servicio (Almacenaje)	-523,740
Costo de servicio (Transporte)	-107,345
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>664,915</b>
Gastos de ventas	-192,404
Gastos de administración	-161,800
Gastos de operaciones	-148,400
Otros ingresos	-
<b>Utilidad de operación</b>	<b>162,311</b>
Ingresos diversos	-
Ingresos financieros	-
Interés por préstamo	-2,964
Interés por arrendamiento	-18,118
Diferencia de cambio	-
<b>Utilidad antes de impuesto</b>	<b>141,229</b>
Impuesto a la renta	-41,663
<b>Utilidad Neta</b>	<b>99,566</b>

**Interpretación:** El Estado de Resultados muestra el mismo nivel Ingresos por almacenaje, y también por transporte de carga, asimismo, refleja sus costos de servicio respectivo, por cada fuente de ingresos. El Costo de Servicio de Transporte tuvo una reducción significativa, esto debido a que la empresa ya no está tercerizando el servicio de transporte, por lo que ya no tendrá esos gastos de servicios prestados por terceros en sus Cuentas de Resultado, sino que ahora, con el arrendamiento de un Camión de Carga, reconocería la depreciación de la unidad de transporte, la mano de obra (chofer), y otros costos indirectos como el combustible y el mantenimiento. Por lo que, se logró reducir el Costo por Servicios de Transporte de S/ -235,636, a S/ -107,345, incrementando el Margen de Utilidad, y con ello la Utilidad Neta del año.

## 4.2.9 Aplicación de Ratios de Rentabilidad

### 4.2.9.1 Rentabilidad económica con arrendamiento (ROA)

**Tabla N°17: Rentabilidad Económica con Arrendamiento**

RENTABILIDAD ECONÓMICA			RESULTADO
ROA =	UTILIDAD NETA	99,566	19%
	ACTIVOS TOTALES	515,084	

Fuente: Elaboración propia

**Interpretación:** La tabla N°17, muestra la rentabilidad económica con arrendamiento, en la cual se observa un gran mejora del ratio que mide el rendimiento de los activos, obteniendo un 19%. Este aumento se vio principalmente por el incremento de la Utilidad Neta del ejercicio, gracias a la reducción del costo de servicio de transporte, a raíz del arrendamiento del camión de carga.

### 4.2.9.2 Rentabilidad financiera con arrendamiento (ROE)

**Tabla N°18: Rentabilidad Financiera con Arrendamiento**

RENTABILIDAD FINANCIERA			RESULTADO
ROE =	UTILIDAD NETA	99,566	41%
	PATRIMONIO NETO	243,566	

Fuente: Elaboración propia

**Interpretación:** La tabla N°18, muestra la rentabilidad financiera, es decir el rendimiento del patrimonio respecto a la utilidad obtenida al final del periodo, donde la empresa alcanza un ROE del 41% luego de utilizar el arrendamiento del camión de carga, incrementando y mejorando el rendimiento del patrimonio de la empresa. Por ende, cada sol invertido en el patrimonio generó 0.41 céntimos de Utilidad Neta.

### 4.2.9.3 Márgenes de Utilidad con Arrendamiento

A) Margen de Utilidad Operativa con arrendamiento

**Tabla N°19: Margen de Utilidad Operativa con Arrendamiento**

MARGEN UTILIDAD OPERATIVA			RESULTADO
M.U.O. =	UTILIDAD OPERATIVA	162,311	16%
	VENTAS	1,036,800	

Fuente: Elaboración propia

**Interpretación:** La tabla N°20, muestra el margen de utilidad operativa que tiene la empresa, donde se obtuvo un 16%, lo cual indica que la empresa mejoró el Margen Operativo, esto se debe a que el costo de servicio de transporte se redujo.

B) Margen de Utilidad Neta con arrendamiento

**Tabla N°20: Margen de Utilidad Neta con Arrendamiento**

MARGEN UTILIDAD NETA		RESULTADO
M.U.N. =	$\frac{\text{UTILIDAD NETA}}{\text{VENTAS}}$	<b>10%</b>
	$\frac{99,566}{1,036,800}$	

Fuente: Elaboración propia

**Interpretación:** La tabla N°21, muestra el margen de utilidad neta que tiene la empresa, donde ahora se obtuvo un 10%, un margen mucho mayor, de lo que la empresa tenía antes del arrendamiento. Es muy notoria la mejora del margen neto actual, respecto al margen neto sin arrendamiento

### 4.3 Comparación de los Ratios de Rentabilidad Con y Sin Arrendamiento

#### 4.3.1 Comparación de la Rentabilidad Económica (ROA)

**Tabla N°21: Rentabilidad Económica comparativa**

RENTABILIDAD ECONÓMICA		Con arrendamiento	Sin arrendamiento	Variación
ROA =	$\frac{\text{UTILIDAD NETA}}{\text{ACTIVOS TOTALES}}$	<b>19%</b>	<b>7%</b>	<b>12%</b>

Fuente: Elaboración propia

**Interpretación:** Tras el uso de arrendamiento, el ROA incrementó 12% más, esto debido a que la Utilidad Neta, tuvo un incremento por la reducción de costos.

#### 4.3.2 Comparación de la Rentabilidad Financiera (ROE)

**Tabla N°22: Rentabilidad Financiera comparativa**

RENTABILIDAD FINANCIERA		Con arrendamiento	Sin arrendamiento	Variación
ROE =	$\frac{\text{UTILIDAD NETA}}{\text{PATRIMONIO}}$	<b>41%</b>	<b>13%</b>	<b>28%</b>

Fuente: Elaboración propia

**Interpretación:** La rentabilidad financiera tuvo un incremento de 28% más, tras el uso de arrendamiento en la empresa, de esta manera el rendimiento de la inversión propia tuvo un mejor índice.

### 4.3.3 Comparación de los Márgenes de Utilidad

#### 4.3.3.1 Margen de Utilidad Operativo

Tabla N°23: Margen de Utilidad Operativa comparativa

MARGEN UTILIDAD OPERATIVA		Con arrendamiento	Sin arrendamiento	Variación
M.U.O.	= $\frac{\text{UTILIDAD OPERATIVA}}{\text{VENTAS}}$	16%	3%	12%

Fuente: Elaboración propia

**Interpretación:** El margen de utilidad operativo, tuvo un incremento de 12% (de 3% a 16%), esto debido a la reducción de los costos de servicio de transporte.

#### 4.3.3.2 Margen de Utilidad Neto

Tabla N°24: Margen de Utilidad Neta comparativa

MARGEN UTILIDAD NETA		Con arrendamiento	Sin arrendamiento	Variación
M.U.N.	= $\frac{\text{UTILIDAD NETA}}{\text{VENTAS}}$	10%	2%	7%

Fuente: Elaboración propia

**Interpretación:** El margen de utilidad neto, tuvo un incremento de 7% (de 2% a 10%), un margen mucho menor que el operativo, ya que se dedujeron los gastos financieros e impuesto a la renta.

## V. DISCUSIÓN

Con respecto a la hipótesis general, conforme a los resultados, se determinó que los arrendamientos inciden de manera favorable en la rentabilidad de las empresas almaceneras en Cercado de Lima – 2021, ya que se demostró una mejora en los ratios de rentabilidad tras el uso de un arrendamiento en la empresa, mostrando un crecimiento en el ROA de 7% a 19%, el ROE de 13% a 41%, el Margen Operativo de 3% a 16% y el Margen Neto de 2% a 10%.

Del mismo modo, Mendoza & Yacarini (2018), en su investigación llamada *Incidencia del Arrendamiento Financiero en la rentabilidad de empresa Contratistas Integrales El Chonta SRL*, concluyen que, los indicadores de rentabilidad incrementaron en un promedio de 12%, esto debido a que se incrementó el activo en 76%, las ventas en 86%, el patrimonio en 188%, mientras que la Utilidad Neta incrementó en 224%, a comparación del año pasado.

Por lo tanto, los arrendamientos optimizan los índices de rentabilidad, debido a que maximizan el nivel de ingresos y/o reducen los costos en la empresa, favoreciendo así en el resultado de las utilidades y el rendimiento de los activos y la inversión propia.

No obstante, existen autores que manifiestan todo lo contrario, como Umbo (2019), en su investigación titulada *El Arrendamiento Financiero Y su Impacto en la Rentabilidad de las Empresas que cotizan en La Bolsa de Valores de Lima-Perú en el periodo 2016 Y 2017*, donde concluye que los arrendamientos tienen un impacto negativo en la Rentabilidad Financiera y Rentabilidad Económica. Sin embargo, a largo plazo, la rentabilidad incrementará. Además, favorece en la situación financiera, ya que la organización no requerirá de una suma de dinero significativa para adquirir activos.

Respecto a la conclusión del autor, indica que los arrendamientos disminuyen la rentabilidad, pero que en un futuro crecerá, es necesario aclarar que, si el arrendamiento no contribuye a la maximización de ingresos o la reducción de costos, los índices de rentabilidad se verán perjudicados, esto debido a que la Utilidad Neta estará reducida por los gastos financieros y la depreciación del activo arrendado.

Por otro lado, respecto a la primera hipótesis específica, se determinó que los arrendamientos inciden favorablemente en la rentabilidad económica de las empresas almaceneras en Cercado de Lima -2021, ya que dicho ratio tuvo un incremento de 12% más (de 7% a 19%), luego de utilizar el arrendamiento en la empresa.

Asimismo, Barranzuela (2017), en su tesis *Efectos del arrendamiento financiero en la rentabilidad de la empresa servicios ABL Color SAC 2015*, donde concluyó que los arrendamientos afectan en la rentabilidad favorablemente, mejoran los procesos incrementando la producción, asimismo, los ratios financieros reflejan la mejora de la rentabilidad.

También, para optimizar este ratio, se debe incrementar la Utilidad Neta, ya sea maximizando las Ventas, o reduciendo Costos, de esta manera, a medida que incrementa la Utilidad Neta, el ROA también incrementará.

Dicho esto, la empresa logró incrementar la Utilidad Neta, gracias a reducción de costos que logró mediante el arrendamiento del camión de carga, puesto que, la empresa tenía un costo elevado respecto al servicio de transporte de carga, debido a la tercerización del servicio por falta unidades de transporte, donde luego de recibir el servicio de un tercero, facturaba con un 10% adicional a sus clientes. En consecuencia, el costo era demasiado alto, por lo que, los ingresos de servicios de transporte no estaban siendo aprovechados al máximo por la empresa.

Por otro lado, respecto a la segunda hipótesis, se determinó que los arrendamientos inciden favorablemente en la rentabilidad financiera de las empresas almaceneras en Cercado de Lima -2021, ya que dicho ratio tuvo un incremento de 28% más (de 13% a 41%), luego de utilizar el arrendamiento en la empresa.

Asimismo, Ispilco (2019), en su tesis titulada *La incidencia del arrendamiento en la rentabilidad de la empresa Constructora Casme C&M SRL-Cajamarca*, donde concluye que, en el 2019, la empresa fue más rentable comparado con el 2017 y 2018, mostrado por el mejoramiento del ROA y ROE. Por lo tanto, el arrendamiento es recomendable para ser usado como medio de adquisición de activos, debido a un mejor aprovechamiento de la inversión.

Por lo tanto, el arrendamiento incide favorablemente en la rentabilidad financiera, la cual mide el rendimiento del patrimonio respecto a la Utilidad Neta, cabe mencionar que este ratio tuvo una mejora relevante comparado con el crecimiento del ROA (12%), esto se debe a que en la componentes para medir el ROE, se vio incrementado en gran parte la Utilidad Neta y la Inversión Propia tuvo un pequeño crecimiento por el resultado del ejercicio, mientras que en el ROA, se toma en cuenta la relación entre Utilidad Neta y Activos, donde claramente los Activos tuvieron un incremento significativo, es por ello que el ROA tuvo un menor crecimiento el ROE.

Asimismo, respecto a la tercera hipótesis específica, se determinó que los Arrendamientos inciden favorablemente en los márgenes de utilidad de las empresas almaceneras en Cercado de Lima -2021, debido a que hicieron posible la reducción de los costos de servicio de transporte en la empresa.

Al respecto, León (2020), en su tesis *Leasing Financiero y su influencia en la rentabilidad y su influencia en la rentabilidad de la empresa de transporte Zorro del Norte EIRL*, donde finalmente concluyó que Zorro del Norte EIRL, incrementó su activo no corriente por el uso de leasing financiero, asimismo, los gastos financieros incrementaron significativamente, además, incrementó el nivel de ingresos.

Por lo que, cabe señalar que los márgenes de utilidad no solo mejoran con el incremento de los ingresos, sino también es posible incrementarlos, reduciendo los costos. Cabe mencionar que, la empresa logró incrementar el margen de utilidad, por la reducción de los costos, las cuales conllevan a una mayor Utilidad Operativa y Utilidad Neta.

Mediante el arrendamiento la empresa, dejó de pagar a terceros por servicios de transporte, puesto que ahora, con una unidad de transporte utilizada por la empresa, los únicos gastos que tendrá, será la depreciación y los intereses por el arrendamiento del camión, donde los costos de Servicio de Transporte fueron reducidos de S/ 235,636 a S/ 107,345, es decir, con el arrendamiento se logró reducir un 54% en costos (S/ 128,291).

Finalmente, respecto a la cuarta hipótesis específica, se determinó que el reconocimiento del arrendamiento en el Estado de Resultados incide en la rentabilidad de las empresas almaceneras en Cercado de Lima -2021, ya que, al reconocer un Activo por Derecho de Uso, la empresa podrá utilizar la depreciación del activo para las deducciones de la Utilidad Antes de Impuestos, así como los intereses que generan las cuotas devengadas.

Al respecto, Mendoza & Yacarini (2018), concluyeron que, para la adquisición de activo, los arrendamientos son un buen medio de financiamiento, ya que, mediante éste, la empresa puede financiar el total del bien con una TCEA menor en comparación a otras fuentes. Además, por el uso de arrendamiento, el gasto financiero se incrementó a S/ 11,899, el cual será deducido en el periodo, conjuntamente con la depreciación, que es un total de S/ 28,170, estos gastos serán incluidos para la determinación del impuesto a la renta 2017.

Por ende, el uso de un arrendamiento implica el registro de un activo el cual dará derecho a utilizar la depreciación y también generará una obligación (pasivo) por las cuotas a pagar en los próximos años, este reconocimiento se verá reflejado en el Estado de Situación Financiera. Mientras que, en el Estado de Resultados estarán reflejados los intereses generados por las cuotas devengadas en el periodo, y la depreciación anual del activo arrendado.

## **VI. CONCLUSIONES**

1. Se determinó que los arrendamientos inciden de manera favorable en la rentabilidad de las empresas almaceneras en Cercado de Lima – 2021, puesto que los ratios de rentabilidad mejoraron considerablemente luego de utilizar el arrendamiento, donde el ROA incrementó de 7% a 19%, el ROE de 13% a 41%, el Margen Operativo de 3% a 16% y el Margen Neto de 2% a 10%. Por lo tanto, los arrendamientos tendrán un impacto positivo en la rentabilidad, siempre que busquen maximizar los ingresos y/o reducir los costos.
2. Se determinó que los arrendamientos inciden favorablemente en la rentabilidad económica de las empresas almaceneras en Cercado de Lima – 2021, puesto que la empresa tenía un ROA del 7%, no obstante, luego de utilizar el arrendamiento el incrementó 12% más, llegando a 19%, el cual es un índice muy bueno para el empresa. Por ende, el arrendamiento tuvo una incidencia beneficiosa en la empresa, mejorando el rendimiento de los activos respecto a la Utilidad Neta del periodo.
3. Se determinó que los arrendamientos inciden de manera positiva en la rentabilidad financiera de las empresas almaceneras en Cercado de Lima – 2021, puesto que sin arrendamientos la empresa tenía un ROE de 13%, pero luego de tomar en cuenta el uso de arrendamiento del camión de carga, el ratio incrementó a 41%, es decir, tuvo un incrementó de 28 puntos porcentuales, lo cual es una mejora muy significativa en el ROE.
4. Se determinó que los arrendamientos inciden positivamente en los márgenes de Utilidad, ya que se tuvo una mejora, tanto en el Margen Operativo, de 3% a 16%, debido a la reducción de costos, como en el Margen Neto, de 2% a 10%, mejorando así el margen de Utilidad Neta respecto a las Ventas del periodo.
5. Se determinó que el reconocimiento del arrendamiento en el Estado de Resultados incide en la rentabilidad de las empresas, ya que los arrendamientos originan intereses, y dan derecho a utilizar la depreciación del bien arrendado, por ende, éstos influirán de manera directa el cálculo la Utilidad Neta del periodo, la cual está netamente relacionado con los ratios de rentabilidad.

## **VII. RECOMENDACIONES**

1. Se recomienda a los funcionarios de las empresas almaceneras, el uso de arrendamientos para mejorar la rentabilidad, siempre que el arrendamiento del activo subyacente busque reducir los costos, o maximice la fuente de ingresos. No obstante, estos también tienen otros beneficios, ya que funciona como un medio de financiamiento para la adquisición activos, el cual sirve para proteger la liquidez, puesto que no se tendrá que hacer el desembolso con una alta suma de dinero para adquirir el activo, sino poder pagarlo en varias cuotas a una tasa económica.
2. Asimismo, se recomienda a dichos funcionarios, evaluar aquellos costos y gastos por actividad ordinaria, de modo que se identifiquen aquellos gastos o costos excesivos, que disminuyen materialmente la Utilidad Neta del Ejercicio. En efecto, mientras la empresa tenga una mayor Utilidad Neta, el rendimiento de los activos será mejor, ya que esto es lo que mide el ROA.
3. Del mismo modo, se les recomienda, no utilizar la fuente de inversión propia para la adquisición de nuevos activos, sino utilizar los arrendamientos para adquirirlos. De esta manera, la empresa podrá mantener la misma inversión propia, e incrementar el rendimiento del Patrimonio, puesto que mientras sea menor el patrimonio frente a la Utilidad Neta, mayor será el ratio de Rentabilidad Financiera.
4. Por otro lado, se recomienda estos funcionarios, proteger y optimizar el Margen de Utilidad Operativa, ya que estos son muy importantes para medir la capacidad que tiene la organización para generar utilidad operativa y cubrir sus gastos financieros. Asimismo, el Margen de Utilidad Neta, es sumamente importante, puesto que sirve para medir la capacidad de la entidad para generar Utilidad Neta por cada sol de Venta, si se tuviera un bajo MUN, la empresa estaría teniendo un gasto o costo excesivo.
5. Finalmente, se recomienda utilizar los arrendamientos, ya que estos permiten aplicar una máxima depreciación anual en función a los años de duración del contrato, así, poder renovar el activo en un menor tiempo. En cuanto a la deducibilidad de gastos, la empresa podrá reducir la base imponible del Impuesto a la Renta, mediante la depreciación y los intereses (gastos financieros).

## REFERENCIAS

- Alvarado, H. (2016). *Caracterización del arrendamiento financiero (leasing) de las empresas comerciales del Perú: Caso Empresa Alfa SAC*. Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote: Perú.
- Álvarez, A. (2020). *Clasificación de las Investigaciones*. Universidad de Lima: Perú.
- Aria, R. (2009). *Análisis e Interpretación de los Estados Financieros*. Trillas: México
- Avalos, E., Meléndez, Y. y Flores, B. (2019). *El arrendamiento financiero y su efecto en la Situación Financiera de la empresa eléctrica de Medellín Perú SA*. Universidad Nacional del Callao: Lima.
- Barbosa, J., Barbosa, J. y Rodríguez, M. (2013). *Revisión y Análisis Documental para estado del arte: una propuesta metodológica desde el contexto de la sistematización de experiencias educativas*. Universidad Industrial de Santander: Colombia.
- Barranzuela, A. (2017). *Efectos del arrendamiento financiero en la rentabilidad de la empresa servicios ABL color SAC*. Universidad Tecnológica del Perú: Lima.
- Blog RSM Perú (2019). *NIIF 16: Un cambio significativo para los arrendatarios*. RSM: Perú.
- Carrasco, I. (2018). *El Leasing y su Influencia en la Rentabilidad de la Empresa transportes y turismo Vía Express E.I.R.L.* Universidad Privada del Norte: Lima, Perú.
- Ccaccya, D. (2015). *Análisis de la rentabilidad de una empresa*. Actualidad Empresarial: Lima, Perú
- Chaparro, E. (2017). *Arrendamiento Financiero y la Responsabilidad Extracontractual de los Bancos*. Pontificia Universidad Católica del Perú: Lima.
- Dávila, L. y Salazar, F. (2019). *La Incidencia del Arrendamiento Financiero en la Rentabilidad de la empresa constructora CASME C&M SRL - Cajamarca para el periodo 2017-2018*. Universidad Privada del Norte: Lima, Perú.

- Gálvez (1984). *DECRETO LEGISLATIVO N° 299*. Estudio Gálvez - Consultores Asociados: Lima, Perú.
- Deloitte (2016). *NIFF 16 Arrendamientos: Lo Que Hay Que Saber Sobre Cómo Van A Cambiar Los Arrendamientos*. Grupo técnico – IFRS centre of Excellence.
- Deloitte. (2017). *A guide to the incremental borrowing rate: assessing the impact of IFRS 16 “leases”*. Deloitte: Colombia
- Deloitte. (2017). *Una guía para la tasa incremental de endeudamiento: Valoración del impacto del IFRS 16 “Arrendamientos*. Deloitte: Colombia.
- Elizalde, L. (2019). *Los Estados Financieros y las Políticas Contables*. Escuela Superior Politécnica del Chimborazo: Ecuador.
- Esteban, N. (2018). *Tipos de Investigación*. Universidad Santo Domingo de Guzmán: Perú.
- IFRS 16 (2016). *Effects Analysis International Financial Reporting Standard*. (2016).
- Flores, M. & Izuiza, C. (2015). *Toma de decisiones financieras y su relación con la Rentabilidad de la empresa GLP AMAZÓNICO SAC*. Universidad Científica del Perú: Iquitos.
- Gallegos, Ch., Hernández, V., López, J., López, M. y Salinas, J. (2013). *La Información Financiera y los Estados Financieros*. Instituto Politécnico Nacional Santo Tomas: México.
- García, S. & Granada, D. (2020). *Arrendamiento Financiero y la Rentabilidad en la empresa Inversiones Puquin SAC para el producto Gasohol 90*. Universidad Andina del Cusco: Cusco.
- Gaviria, S., Varela, C. y Yáñez, L. (2012). *Indicadores de Rentabilidad: Su aplicación en las decisiones de agrupamiento empresarial*. Universidad de Antioquía: Colombia.

- Gordon, R. (1998). *Depreciation, Amortization, and Depletion. Tax Law Design and Drafting*. International Monetary.
- Goulielmos, A. (2021). *A Microeconomic (Vintage) Model of a Shipping Company: A Proposed Depreciation Strategy*. Business College of Athens: Grecia.
- Guerra, F. (2019). *El Leasing Financiero y su influencia en la Liquidez de los micros y pequeñas empresas de Servicio de Transporte*. Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote: Perú.
- Guerrero, G. & Guerrero, M. (2014). *Metodología de la Investigación*. Grupo Editorial Patria: México.
- IAS 16 (2017). *Property, plant and equipment*.
- INEI (2007). *Indicadores de Rentabilidad*. Lima, Perú.
- León, E. (2020). *Leasing Financiero y su Influencia en la Rentabilidad de la Empresa de Transportes ZORRO DEL NORTE E.I.R.L. del Distrito José Leonardo Ortiz 2016*. Universidad Señor de Sipán: Lima, Perú.
- López, L. (2018). *Aplicación de un Planeamiento Financiero para mejorar la Rentabilidad de la Empresa Coeti SA Estación de Servicio*. Universidad Privada del Norte: Perú
- Macas, Y. & Luna, G. (2010). *Análisis de la Rentabilidad Económica y Financiera y Propuesta de Mejoramiento en la Empresa Comercializadora y Exportadora de Bioacuáticos COEXBI SA del Canton de Huaquillas*. Universidad Nacional de Loja: Ecuador.
- Mendoza, M. & Yacarini, M. (2018). *Incidencia Del Arrendamiento Financiero en la Rentabilidad de la Empresa Contratistas Integrales El Chonta S.R.L.* Universidad Privada del Norte: Lima
- Mousalli, G. (2016). *Métodos y diseño de investigación cuantitativa*. Universidad de los Andes: Venezuela.

- Norma Internacional de Información Financiera 16. (2016). *Arrendamientos*.
- Pallares, M. (2009). *Análisis Del Arrendamiento Financiero*. Universidad Iberoamericana Puebla. México.
- Piza, P. (2018). *Apalancamiento Financiero y su Incidencia en la Rentabilidad de la Compañía MACOSER S.A.* Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil: Guayaquil, Ecuador.
- Polar, N. (2000). Ventajas Y Desventajas Del Contrato De Arrendamiento Financiero. *Diario Gestión*. Lima, Perú.
- Price, P., Jhangiani, R., Chiang, A., Leighton, D. and Cuttler, C. (2017). *Research Methods in Psychology*. 3rd American Edition.
- Quadro, M., Werbin, E. Priotto, H., Bertoldi, N. y Veteri, L. (2017). *Patrimonio Neto: Una revisión del concepto y sus componentes*. Universidad Nacional de Córdoba: Argentina
- Quirós, G. (2017). *Uso de tecnologías de la información y comunicación y su relación con el uso de lenguaje en los estudiantes de la Institución Educativa Ana de Castrillón, sede Divino Salvador, Medellín, Colombia – 2017*. Universidad Norbert Wiener: Lima, Perú.
- Salvador, V. (2016). *Caracterización Del Arrendamiento Financiero (Leasing) De Las Empresas Comerciales Del Perú: Caso Empresa Alfa S.A.C.* Universidad Católica de los Ángeles: Chimbote, Perú.
- Sánchez, A. (1994). *La Rentabilidad Económica y Financiera de la Gran Empresa Española. Análisis de los Factores Determinantes*. *Revista Española de Financiación y Contabilidad*: España.
- Sánchez, H., Reyes, C. y Mejía, K. (2018). *Manual de términos de investigación científica, tecnológica y humanística*. Universidad Ricardo Palma. Lima, Perú.
- Scholz, P. (2007). *Leasing: A Financing Alternative for Smes*. IMADEC University.

- Sunat (2016). *Informe N° 202-2016-SUNAT/5D0000*. Lima, Perú.
- Sunat (2021). *Informe No. 000054-2021-SUNAT/7T0000*. Lima, Perú.
- Sunat (2007). *Informe N° 219-2007-SUNAT/2B0000*. Lima, Perú.
- Tam, J., Vera, G. y Oliveros, R. (2008). *Tipos, métodos y estrategias de investigación*. Universidad Ricardo Palma: Lima.
- Thompson, C. & Panacek, E. (2006). *Research Study Designs: Non-experimental. Basics of Research*. University of Nebraska Medical Center: Estados Unidos.
- Tubón, S. (2011). *Incidencia del Control Interno en la Administración de Activos Fijos de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Indígena SAC*. Universidad Técnica de Ambato: Ecuador.
- Umbo, A. (2019). *El Arrendamiento financiero y su Incidencia en la Rentabilidad de las Empresas que cotizan en la bolsa de valores de lima de Perú en el periodo 2016 y 2017*. Universidad de Piura. Piura, Perú.
- Valencia, V. (2016). *Revisión Documental en el Proceso de Investigación*. Universidad Tecnológica de Pereira: Colombia
- Vásquez, S. (2017). *Estudio de la depreciación de los activos fijos y su efecto en el costo de producción – rentabilidad en las empresas del sector textil*. Universidad Nacional de Trujillo: Perú.
- Velásquez, G. (2016). *El arrendamiento y su efecto en la Situación Económica Financiera en la empresa Servicios Múltiples El Sauco SA*. Universidad Nacional de Trujillo: Perú.
- Venegas, L. (2020). *Implementación De La NIIF 16*. Universidad De Piura: Piura, Perú.
- Vera, J. (2018). *Aplicación del Sistema Costos por órdenes de trabajo y su incidencia en la rentabilidad de la empresa industrial de Poliestireno, Nexpo SAC*. Universidad Autónoma del Perú: Lima.
- Villar, G. (2019). *Evaluación De La Aplicación De La NIIF 16 A Una Empresa Manufacturera En El Año 2019*. Universidad de Piura: Piura, Perú.

## **ANEXOS**

## Anexo N°1: Operacionalización de variables.

VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES	TÉCNICAS E INSTRUMENTOS
<b>Arrendamientos</b>	Un contrato que transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación. (NIF 16, Párrafo B9)	El arrendamiento se mide, se registra contablemente mediante el reconocimiento en el Estado de Situación Financiera, el reconocimiento mensual de las cuotas, y el reconocimiento de la depreciación del activo arrendado.	Reconocimiento en el Estado de Situación Financiera	Valor Razonable	-Observación, análisis documental.  -Guía de análisis documental.
				Valor Presente de pagos mínimos	
				Costo del Activo	
			Reconocimiento Mensual de las Cuotas	Cuadro de amortización	
				Interés	
				Crédito Fiscal	
			Reconocimiento en el Estado de Resultados	Gastos Financieros	
Depreciación					
<b>Rentabilidad</b>	La rentabilidad es una noción que es aplicado a todo hecho económico en el que se movilizan medios humanos, materiales y/o financieros con el propósito de obtener algunos resultados. En base a esa perspectiva, la rentabilidad se puede evaluar en la relación del resultado final y el valor de los medios utilizados para generar esos beneficios. (Ccaccya, 2015)	La rentabilidad se mide mediante indicadores de rentabilidad que pueden ser expresados en términos porcentuales y monetarios.	Rentabilidad Económica	Utilidad Neta	
				Activo Total	
			Rentabilidad Financiera	Utilidad Neta	
				Patrimonio	
			Márgenes de Utilidad	Margen de Utilidad Operativo	
				Margen de Utilidad Neto	

Fuente: Elaboración propia

## Anexo N°2: Matriz de Consistencia.

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	INDICADORES	METODOLOGIA
¿De qué manera los Arrendamientos inciden en la rentabilidad de las empresas almaceneras en Cercado de Lima -2021?	Determinar de qué manera los Arrendamientos inciden en la rentabilidad de las empresas almaceneras en Cercado de Lima -2021.	Los Arrendamientos inciden en la rentabilidad de las empresas almaceneras en Cercado de Lima -2021.	Arrendamientos	Valor Razonable	-Diseño no experimental. -Correlacional causal. -Enfoque cuantitativo. -Corte transversal. -Documental.
				Valor Presente de pagos mínimos	
				Costo del Activo	
				Cuadro de Amortización	
				Interés	
				Crédito Fiscal	
				Gastos Financieros	
Depreciación					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ¿De qué manera los Arrendamientos inciden en la rentabilidad económica de las empresas almaceneras en Cercado de Lima -2021?</li> <li>- ¿De qué manera los Arrendamientos inciden en la rentabilidad financiera de las empresas almaceneras en Cercado de Lima -2021?</li> <li>- ¿De qué manera los Arrendamientos inciden en los márgenes de utilidad de las empresas almaceneras en Cercado de Lima -2021?</li> <li>- ¿De qué manera el reconocimiento en el Estado de Resultados incide en la rentabilidad de las empresas almaceneras en Cercado de Lima -2021?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Determinar de qué manera los Arrendamientos inciden en la rentabilidad económica de las empresas almaceneras en Cercado de Lima -2021.</li> <li>- Determinar de qué manera los Arrendamientos inciden en la rentabilidad financiera de las empresas almaceneras en Cercado de Lima -2021.</li> <li>- Determinar de qué manera los Arrendamientos inciden en los márgenes de utilidad de las empresas almaceneras en Cercado de Lima -2021.</li> <li>- Determinar de qué manera el reconocimiento del arrendamiento en el Estado de Resultados incide en la rentabilidad de las empresas almaceneras en Cercado de Lima -2021.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Los Arrendamientos inciden en la rentabilidad económica de las empresas almaceneras en Cercado de Lima -2021.</li> <li>- Los Arrendamientos inciden en la rentabilidad financiera de las empresas almaceneras en Cercado de Lima -2021.</li> <li>- Los Arrendamientos inciden en los márgenes de utilidad de las empresas almaceneras en Cercado de Lima -2021.</li> <li>- El reconocimiento en el Estado de Resultados incide en la rentabilidad de las empresas almaceneras en Cercado de Lima -2021.</li> </ul>	Rentabilidad	Utilidad Neta	
				Activo Total	
				Utilidad Neta	
				Patrimonio	
				Margen de Utilidad Operativo	
				Margen de Utilidad Neta	

Fuente: Elaboración Propia

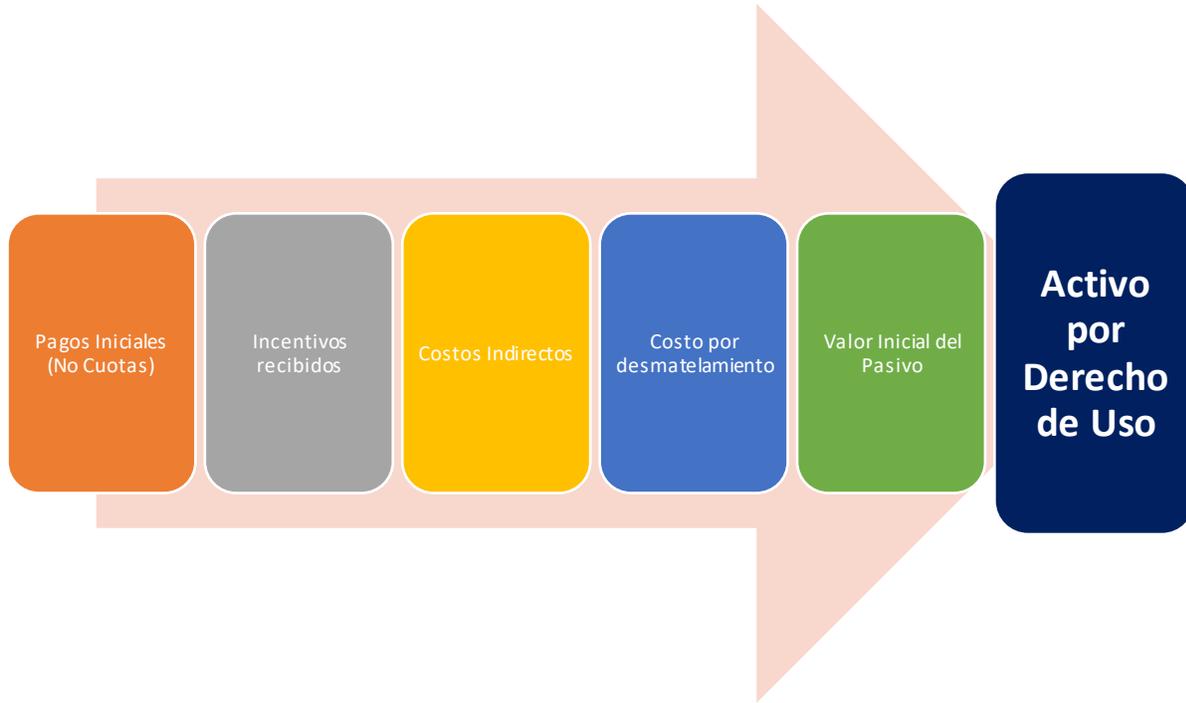
### Anexo N°3: Guía de Revisión de Análisis Documental.

<b>A. Protocolo de búsqueda de fuentes de información</b>		
Idioma	Español e inglés	
Periodo de tiempo	De preferencia hasta 5 años de antigüedad	
Términos	Individuales	Arrendamientos, NIIF 16, Valor Razonable, Valor Presente, Amortización, Depreciación, Intereses, Crédito Fiscal, Gastos Financieros, Depreciación, Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados. Rentabilidad, Ratios de Rentabilidad, Rentabilidad económica, Utilidad Neta, Activo Total, Rentabilidad Financiera, Patrimonio, Márgenes de Utilidad, Margen Neto, Margen Operativo, Utilidad Operativa, Ventas.
	Combinación	Arrendamientos y su incidencia en la Rentabilidad, Valor Presente de las cuotas, Métodos de Depreciación, Depreciación Acelerada y Lineal, Arrendamientos de bajo valor, Reconocimiento del arrendamiento en el Estado de Situación Financiera, Reconocimiento del arrendamiento en el Estado de Resultados, Reconocimiento Inicial del arrendamiento, Reconocimiento de las cuotas mensuales, Contabilización de los Arrendamientos.
Recursos de información	i) Bases de datos: Repositorio UCV, Repositorio UPN, Alicia Concytec, Dialnet, Redalyc; ii) Google Académico; iii) revistas indexadas en formato digital; iii) Normas Internacionales de Información Financiera; iv) Normas Internacionales de Contabilidad; v) trabajos de investigación de posgrado; vi) Estados Financieros, vii) Órganos Internacionales de Contabilidad e Información Financiera, viii) SUNAT.	
Estrategias	De formación	Asesoría en uso de bases de datos, en función de los intereses de consulta
	De generación de términos	Combinación entre revisión de títulos y resúmenes de artículos.
	De búsqueda	i) Ingreso escalonado de términos, restringiendo la búsqueda según resultado precedentes; ii) búsquedas booleanas (sencillas y por ecuaciones); iii) consulta a páginas personales de expertos y iv) revisión de citas y referencias bibliográficas.
<b>B. Protocolo de revisión de fuentes información</b>		
Normas de revisión	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diagnosticar la existencia de trabajos análogos o cercanos sobre el objeto de estudio. Para el caso: Arrendamientos y su incidencia en la rentabilidad de las empresas almaceneras.</li> <li>- Revisar las fuentes de información teniendo al horizonte de investigación (problema y objetivos) como referente constante de revisión.</li> <li>- Corroborar la correspondencia de la fecha de publicación de la fuente primaria.</li> <li>- Corroborar y conseguir los trabajos completos, constatando su relevancia para la investigación.</li> <li>- Hacer lectura del resumen e introducción como estrategia de inclusión o exclusión preliminar.</li> <li>-Hacer registro de comentarios acerca del estudio (relevancia, aspectos destacados o cualquier otro aspecto útil).</li> </ul>	

Criterios de exclusión	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Publicaciones que no contengan información de interés a pesar de contener los términos de búsqueda o combinación de ellos.</li> <li>- Publicaciones relacionadas con arrendamientos cuyos aportes distorsionen la tesis del autor.</li> <li>- Publicaciones relacionadas con arrendamientos cuyos métodos de contabilización se diferencien a lo que pretende la presente investigación.</li> <li>- Además, la investigación establece no tomar en cuenta aquellos Estados Financieros anteriores al 2021, que no midan la Rentabilidad de las empresas almaceneras, y que contemplen arrendamientos</li> </ul>
Criterios de inclusión	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los tópicos relevantes surgieron de dos procesos particulares: De la contabilización de un arrendamiento. Fueron tópicos: i) Las Normas Internacionales de Información Financiera y los referentes teóricos respecto a los arrendamientos; ii) El reconocimiento inicial de un arrendamiento, y la tasa incremental aplicable iii) El reconocimiento mensual de las cuotas y iv) Método de depreciación. De la incidencia de los arrendamientos en la rentabilidad. Fueron tópicos: i) el análisis de los ratios de rentabilidad, la interpretación de los ratios; ii) las ventajas de los arrendamientos como medio de financiamiento; iii) la deducibilidad de los gastos que generan los arrendamientos (interés y depreciación) y iv) comparación de los Ratios de rentabilidad calculados antes del uso de arrendamiento.</li> <li>- Además, se establece estudiar aquellos Estados Financieros pertenecientes al periodo 2021, y que muestren o permitan medir la Rentabilidad de las empresas almaceneras, como el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados.</li> </ul>
Estrategia de extracción de datos	<p>Se tomaron en cuenta dos aspectos: Para la recolección de información; i) fuentes y teorías relacionadas a los conceptos de arrendamientos y rentabilidad, de hasta 5 años de antigüedad; ii) Contabilización de Arrendamientos en base a la NIIF 16; y iii) Determinación de la tasa para la actualización de las cuotas pendientes de arrendamiento (implícita o incremental). Para el análisis de la Rentabilidad en base a los Estados Financieros; i) se tuvo en cuenta aquellos Estados Financieros que están relacionados con los arrendamientos (Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados); ii) se analizaron tanto las cuentas contables que son utilizadas para el registro de un arrendamiento; y iii) se analizaron las cuentas contables que se utilizan para el reconocimiento de los gastos deducibles por arrendamiento.</p>
<b>C. Valoración de la fase heurística</b>	
<p>La planificación y desarrollo de esta fase y, en particular, el diseño y aplicación de la guía, fueron objeto de valoración y fortalecimiento continuo a cargo del equipo responsable de la RAD, a la luz del problema y de los intereses de investigación (criterios de inclusión).</p>	

Fuente: Elaborado en base a *Barbosa, Barbosa y Rodríguez (2013)*, basados en *Kitchenham (2004)*, *Bugen y Brereton (2006)* y *Caro Gutiérrez (2005)*

#### Anexo N°4: Medición Inicial del activo por derecho de uso.



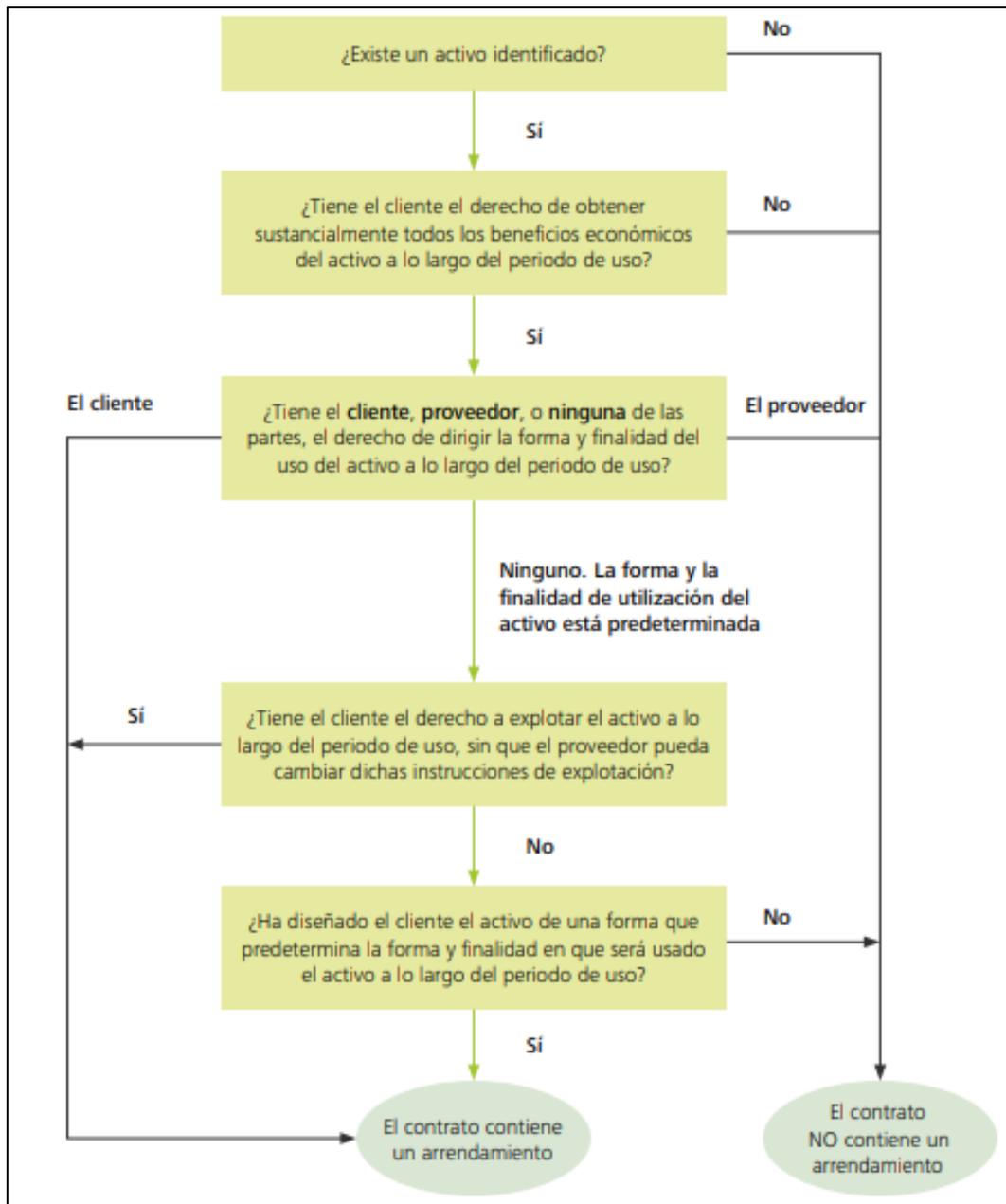
Fuente: En base a Deloitte – NIF 16 Arrendamientos (2016)

#### Anexo N°5: Pasivo Inicial del arrendamiento



Fuente: Elaboración propia

## Anexo N°6: Diagrama para determinar si un contrato es un arrendamiento



Fuente: Elaborado por la NIIF 16 (2016)

## Anexo N°7: Estado de Situación Financiera sin arrendamiento

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021  
(En soles)

<b>ACTIVO</b>	<b>2021</b>	<b>PASIVO</b>	<b>2021</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
Efecto y Equivalente de efectivo	47,880	Tributos por pagar	45,640
Cuentas por cobrar comerciales	94,346	Remuneraciones por pagar	35,400
Cuentas por cobrar al personal	9,620	Cuentas por pagar comercial	26,800
Anticipos a proveedores	-	Anticipos de clientes	-
Otras cuentas por cobrar	3,400	Obligaciones financieras	11,400
Servicios contratados por anticipado	10,320	Otras cuentas por pagar	-
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>165,566</b>	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>119,240</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	
Propiedades de inversión	-	Obligaciones financieras	22,800
Inmueble, maquinaria y equipo	177,960	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>142,040</b>
Depreciación de IME	- 35,592	<b>PATRIMONIO</b>	
	<b>142,368</b>	Capital	120,000
		Reserva Legal	24,000
		Resultados acumulados	-
		Resultados del ejercicio	21,894
		<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>165,894</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>307,934</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>307,934</b>

## Anexo N°8: Estado de Resultados sin arrendamiento

<b>ESTADO DE RESULTADOS</b>	
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021	
(en soles)	
	<b>2021</b>
Ingreso por almacenaje	1,036,800
Ingreso por transporte	259,200
Costos de servicio (Almacenaje)	-523,740
Costo de servicio (Transporte)	-235,636
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>536,624</b>
<b>GASTOS OPERATIVOS</b>	
Gastos de ventas	-192,404
Gastos de administración	-161,800
Gastos de operaciones	-148,400
Otros ingresos	-
	<b>-502,604</b>
<b>Utilidad de operación</b>	<b>34,020</b>
<b>OTROS GASTOS</b>	
Ingresos diversos	-
Ingresos financieros	-
Gastos financieros	-2,964
Diferencia de cambio	-
	<b>-2,964</b>
<b>Utilidad antes de impuesto</b>	<b>31,056</b>
Impuesto a la renta	-9,162
<b>Utilidad Neta</b>	<b>21,894</b>

**Interpretación:** El Estado de Resultados, muestra los resultados terminados al 31 de diciembre del 2021. Cabe mencionar que la empresa tenía un margen de ganancia muy reducido, a pesar de tener un gran nivel de ventas. En efecto, esto sucedía porque la empresa tercerizaba el servicio de transporte de carga de mercadería, solicitaba el servicio de un tercero y luego emitía una factura de servicio de transporte a sus clientes con un 10% adicional, lo cual generaba un margen de utilidad bruta, muy reducido, desaprovechando los ingresos por servicios de transporte de carga.

## Anexo N°9: Identificación del contrato de arrendamiento

### Duración del Contrato de Arrendamiento

Activo Subyacente	Fecha de Inicio	Fecha de término	Duración del contrato
<b>Camión SINOTRUCK (ZZGP)</b>	1/01/2021	1/01/2025	<b>4</b>

Fuente: Elaboración propia



## Anexo N°10: Cuadro de amortización de la Deuda - Mensual y Anual

Tabla N°: Cuadro de amortización del Pasivo por Arrendamiento

AÑO	Cuota	Mes	Saldo	Amortización	Intereses	Valor	IGV	Pago
			Pendiente	del Capital		de la		Total de
			S/	S/	S/	S/	S/	S/
2021	1	Enero	165,237	2,506	1,652	4,158	749	4,907
	2	Febrero	162,731	2,531	1,627	4,158	749	4,907
	3	Marzo	160,200	2,556	1,602	4,158	749	4,907
	4	Abril	157,644	2,582	1,576	4,158	749	4,907
	5	Mayo	155,062	2,608	1,551	4,158	749	4,907
	6	Junio	152,454	2,634	1,525	4,158	749	4,907
	7	Julio	149,821	2,660	1,498	4,158	749	4,907
	8	Agosto	147,161	2,687	1,472	4,158	749	4,907
	9	Setiembre	144,474	2,714	1,445	4,158	749	4,907
	10	Octubre	141,760	2,741	1,418	4,158	749	4,907
	11	Noviembre	139,019	2,768	1,390	4,158	749	4,907
	12	Diciembre	136,251	2,796	1,363	4,158	749	4,907
<b>TOTAL</b>				<b>31,782</b>	<b>18,118</b>	<b>49,900</b>	<b>8,982</b>	<b>58,882</b>

AÑO	Cuota	Mes	Saldo	Amortización	Intereses	Valor	IGV	Pago
			Pendiente	del Capital		de la		Total de
			S/	S/	S/	S/	S/	S/
2022	13	Enero	133,456	2,824	1,335	4,158	749	4,907
	14	Febrero	130,632	2,852	1,306	4,158	749	4,907
	15	Marzo	127,780	2,881	1,278	4,158	749	4,907
	16	Abril	124,899	2,909	1,249	4,158	749	4,907
	17	Mayo	121,990	2,938	1,220	4,158	749	4,907
	18	Junio	119,051	2,968	1,191	4,158	749	4,907
	19	Julio	116,084	2,997	1,161	4,158	749	4,907
	20	Agosto	113,086	3,027	1,131	4,158	749	4,907
	21	Setiembre	110,059	3,058	1,101	4,158	749	4,907
	22	Octubre	107,001	3,088	1,070	4,158	749	4,907
	23	Noviembre	103,913	3,119	1,039	4,158	749	4,907
	24	Diciembre	100,793	3,150	1,008	4,158	749	4,907
<b>TOTAL</b>				<b>35,813</b>	<b>14,087</b>	<b>49,900</b>	<b>8,982</b>	<b>58,882</b>

AÑO	Cuota	Mes	Saldo Pendiente	Amortización del Capital	Intereses	Valor de la Cuota	IGV	Pago Total de la Cuota
			S/	S/	S/	S/	S/	
2023	25	Enero	97,643	3,182	976	4,158	749	4,907
	26	Febrero	94,461	3,214	945	4,158	749	4,907
	27	Marzo	91,247	3,246	912	4,158	749	4,907
	28	Abril	88,001	3,278	880	4,158	749	4,907
	29	Mayo	84,723	3,311	847	4,158	749	4,907
	30	Junio	81,412	3,344	814	4,158	749	4,907
	31	Julio	78,068	3,378	781	4,158	749	4,907
	32	Agosto	74,690	3,411	747	4,158	749	4,907
	33	Setiembre	71,279	3,446	713	4,158	749	4,907
	34	Octubre	67,833	3,480	678	4,158	749	4,907
	35	Noviembre	64,353	3,515	644	4,158	749	4,907
	36	Diciembre	60,838	3,550	608	4,158	749	4,907
<b>TOTAL</b>				<b>40,355</b>	<b>9,545</b>	<b>49,900</b>	<b>8,982</b>	<b>58,882</b>
AÑO	Cuota	Mes	Saldo Pendiente	Amortización del Capital	Intereses	Valor de la Cuota	IGV	Pago Total de la Cuota
			S/	S/	S/	S/	S/	S/
2024	37	Enero	57,288	3,585	573	4,158	749	4,907
	38	Febrero	53,703	3,621	537	4,158	749	4,907
	39	Marzo	50,082	3,658	501	4,158	749	4,907
	40	Abril	46,424	3,694	464	4,158	749	4,907
	41	Mayo	42,730	3,731	427	4,158	749	4,907
	42	Junio	38,999	3,768	390	4,158	749	4,907
	43	Julio	35,231	3,806	352	4,158	749	4,907
	44	Agosto	31,425	3,844	314	4,158	749	4,907
	45	Setiembre	27,581	3,883	276	4,158	749	4,907
	46	Octubre	23,698	3,921	237	4,158	749	4,907
	47	Noviembre	19,777	3,961	198	4,158	749	4,907
	48	Diciembre	15,816	4,000	158	4,158	749	4,907
<b>TOTAL</b>				<b>45,472</b>	<b>4,428</b>	<b>49,900</b>	<b>8,982</b>	<b>58,882</b>
AÑO	Cuota	Mes	Saldo Pendiente	Amortización del Capital	Intereses	Valor de la Cuota	IGV	Pago Total de la Cuota
			S/	S/	S/	S/	S/	S/
Valor Residual (Opción de Compra)			11,816					
<b>SALDOS FINALES</b>				<b>153,421</b>	<b>46,179</b>	<b>199,600</b>	<b>35,928</b>	<b>235,528</b>

## Anexo N°11: Identificación del contrato de arrendamiento

Tabla N°: Calculo de depreciación mensual y anual

Año	Mes	Costo Depreciable	Depreciación Lineal		Valor en Libros
			Tasa (%)	S/	
<b>2021</b>	Enero	165,237	2.08%	3,196	162,041
	Febrero	162,041	2.08%	3,196	158,845
	Marzo	158,845	2.08%	3,196	155,649
	Abril	155,649	2.08%	3,196	152,452
	Mayo	152,452	2.08%	3,196	149,256
	Junio	149,256	2.08%	3,196	146,060
	Julio	146,060	2.08%	3,196	142,863
	Agosto	142,863	2.08%	3,196	139,667
	Setiembre	139,667	2.08%	3,196	136,471
	Octubre	136,471	2.08%	3,196	133,275
	Noviembre	133,275	2.08%	3,196	130,078
	Diciembre	130,078	2.08%	3,196	126,882
<b>TOTALES</b>			<b>25%</b>	<b>38,355</b>	<b>126,882</b>
<b>2022</b>	Enero	126,882	2.08%	3,196	123,686
	Febrero	123,686	2.08%	3,196	120,489
	Marzo	120,489	2.08%	3,196	117,293
	Abril	117,293	2.08%	3,196	114,097
	Mayo	114,097	2.08%	3,196	110,901
	Junio	110,901	2.08%	3,196	107,704
	Julio	107,704	2.08%	3,196	104,508
	Agosto	104,508	2.08%	3,196	101,312
	Setiembre	101,312	2.08%	3,196	98,116
	Octubre	98,116	2.08%	3,196	94,919
	Noviembre	94,919	2.08%	3,196	91,723
	Diciembre	91,723	2.08%	3,196	88,527
<b>TOTALES</b>			<b>25%</b>	<b>38,355</b>	<b>88,527</b>
<b>2023</b>	Enero	88,527	2.08%	3,196	85,330
	Febrero	85,330	2.08%	3,196	82,134
	Marzo	82,134	2.08%	3,196	78,938
	Abril	78,938	2.08%	3,196	75,742
	Mayo	75,742	2.08%	3,196	72,545
	Junio	72,545	2.08%	3,196	69,349
	Julio	69,349	2.08%	3,196	66,153
	Agosto	66,153	2.08%	3,196	62,956
	Setiembre	62,956	2.08%	3,196	59,760
	Octubre	59,760	2.08%	3,196	56,564

	Noviembre	56,564	2.08%	3,196	53,368
	Diciembre	53,368	2.08%	3,196	50,171
	<b>TOTALES</b>		<b>25%</b>	<b>38,355</b>	<b>50,171</b>
<b>2024</b>	Enero	50,171	2.08%	3,196	46,975
	Febrero	46,975	2.08%	3,196	43,779
	Marzo	43,779	2.08%	3,196	40,583
	Abril	40,583	2.08%	3,196	37,386
	Mayo	37,386	2.08%	3,196	34,190
	Junio	34,190	2.08%	3,196	30,994
	Julio	30,994	2.08%	3,196	27,797
	Agosto	27,797	2.08%	3,196	24,601
	Setiembre	24,601	2.08%	3,196	21,405
	Octubre	21,405	2.08%	3,196	18,209
	Noviembre	18,209	2.08%	3,196	15,012
	Diciembre	15,012	2.08%	3,196	11,816
	<b>TOTALES</b>		<b>25%</b>	<b>38,355</b>	<b>11,816</b>

## **Anexo N°12: Definición de términos contables**

Utilidad Neta: Según López (2018), es la ganancia de los propietarios luego de haber deducido los gastos financieros y los impuestos, es decir, el resultado del ejercicio. (p.24)

Utilidad Operativa: Según Gallegos, Hernández, López, López, y Salinas (2013), mencionan que la Utilidad Operativa es la utilidad resultante luego de cubrir los costos y gastos operativos. (p.32)

Ventas Netas: Según Gallegos, Hernández, López, López, y Salinas (2013), indican que las Ventas Netas son aquellos ingresos que provienen de sus actividades habituales. (p.31)

Activo: Según la Aria (2009), en la revista de Análisis de Estados Financieros, menciona que el activo es recurso controlado por la empresa, expresado en términos monetarios, que generarán beneficios futuros, con hechos históricos en el pasado. (p.22)

Patrimonio: Según Quadro, Werbin, Priotto, Bertoldi y Veteri (2017), es la diferencia resultante luego de deducir los pasivos de los activos. (p.1)

## Anexo N°13: Estado de Situación Financiera Comparativo

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
 TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021  
 (En soles)

<b>ACTIVO</b>	<b>2021</b>	<b>2021</b>		<b>PASIVO</b>	<b>2021</b>	<b>2021</b>	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Efecto y Equivalente de efectivo	47,880	123,148	157%	Tributos por pagar	45,640	41,663	-9%
Cuentas por cobrar comerciales	94,346	99,346	5%	Remuneraciones por pagar	35,400	35,400	0%
Cuentas por cobrar al personal	9,620	9,620	0%	Cuentas por pagar comercial	26,800	26,800	0%
Anticipos a proveedores	-	-	0%	Anticipos de clientes	-	-	0%
Otras cuentas por cobrar	3,400	3,400	0%	Obligaciones financieras	11,400	11,400	0%
Servicios contratados por anticipado	10,320	10,320	0%	Otras cuentas por pagar	-	-	0%
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>165,566</b>	<b>245,834</b>	<b>48%</b>	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>119,240</b>	<b>115,263</b>	<b>-3%</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Activos por derecho de Uso	-	165,237	-	Obligaciones financieras	22,800	22,800	0%
Propiedades de inversión	-	-		Pasivo por arrendamiento	-	133,456	
Inmueble, maquinaria y equipo	177,960	177,960	0%	<b>TOTAL PASIVO NO CTE</b>	<b>22,800</b>	<b>156,256</b>	<b>585%</b>
Depreciación de IME	- 35,592	- 35,592	0%	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>142,040</b>	<b>271,518</b>	<b>91%</b>
Depreciación Activo Derecho Uso	-	- 38,355	-				
	<b>142,368</b>	<b>269,250</b>	<b>89%</b>	<b>PATRIMONIO</b>			
				Capital	120,000	120,000	0%
				Reserva Legal	24,000	24,000	0%
				Resultados acumulados	-	-	0%
				Resultados del ejercicio	21,894	99,566	355%
				<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>165,894</b>	<b>243,566</b>	<b>47%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>307,934</b>	<b>515,084</b>	<b>67%</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>307,934</b>	<b>515,084</b>	<b>67%</b>

## Anexo N°14: Estado de Resultados Comparativo

<b>ESTADO DE RESULTADO</b>			
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021			
(en soles)			
	<b>2021</b>	<b>2021</b>	
Ingreso por almacenaje	1,036,800	1,036,800	0%
Ingreso por transporte	259,200	259,200	0%
Costos de servicio (Almacenaje)	-523,740	-523,740	0%
Costo de servicio (Transporte)	-235,636	-107,345	54%
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>536,624</b>	<b>664,915</b>	<b>24%</b>
<b>GASTOS OPERATIVOS</b>			
Gastos de ventas	-192,404	-192,404	0%
Gastos de administración	-161,800	-161,800	0%
Gastos de operaciones	-148,400	-148,400	0%
Otros ingresos	-	-	0%
	<b>-502,604</b>	<b>-502,604</b>	
<b>Utilidad de operación</b>	<b>34,020</b>	<b>162,311</b>	<b>377%</b>
<b>OTROS GASTOS</b>			
Ingresos diversos	-	-	0%
Ingresos financieros	-	-	0%
Interés por préstamo	-2,964	-2,964	0%
Interés por arrendamiento	-	-18,118	
Diferencia de cambio	-	-	0%
	<b>-2,964</b>	<b>-21,082</b>	
<b>Utilidad antes de impuesto</b>	<b>31,056</b>	<b>141,229</b>	<b>355%</b>
Impuesto a la renta	-9,162	-41,663	355%
<b>Utilidad Neta</b>	<b>21,894</b>	<b>99,566</b>	<b>355%</b>



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

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

### **Declaratoria de Autenticidad del Asesor**

Yo, DIAZ DIAZ DONATO, docente de la FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES de la escuela profesional de CONTABILIDAD de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA NORTE, asesor de Tesis titulada: "ARRENDAMIENTOS Y SU INCIDENCIA EN LA RENTABILIDAD DE LAS EMPRESAS ALMACENERAS DE CERCADO DE LIMA 2021.", cuyos autores son ROSALES PALACIOS JOHAN CHRISTOFFER, VALENCIA ESTRADA JUAN CESAR, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 14.00%, verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

He revisado dicho reporte y concluyo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la Tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

En tal sentido, asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de información aportada, por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas vigentes de la Universidad César Vallejo.

LIMA, 07 de Julio del 2022

<b>Apellidos y Nombres del Asesor:</b>	<b>Firma</b>
DIAZ DIAZ DONATO <b>DNI:</b> 08467350 <b>ORCID:</b> 0000000324364653	Firmado electrónicamente por: DIAZDI29 el 22-07- 2022 11:49:08

Código documento Trilce: TRI - 0325736