

UNIVERSIDAD NACIONAL DEL CALLAO
FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES
ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD



**“LOS INTERESES FINANCIEROS Y LA UTILIDAD
CONTABLE DE LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS: CASO
MONTE AZUL LOGÍSTICA S.A.C.”**

TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE CONTADOR PÚBLICO

ANTHONY ESTEBAN ESPINOZA ALBINO

ANGIE ANNEL MOLINA PEZO

Two handwritten signatures in black ink. The top signature is for Anthony Esteban Espinoza Albino and the bottom one is for Angie Annel Molina Pezo.

CALLAO - 2021

PERÚ

**“LOS INTERESES FINANCIEROS Y LA UTILIDAD
CONTABLE DE LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS: CASO
MONTE AZUL LOGÍSTICA S.A.C.”**

ANTHONY ESTEBAN ESPINOZA ALBINO

ANGIE ANNEL MOLINA PEZO

HOJA DE REFERENCIA DEL JURADO Y APROBACIÓN

MIEMBROS DEL JURADO:

- | | |
|--|------------------|
| • Dr. Raúl Walter Caballero Montañez | Presidente |
| • Mg. Liliana Ruth Huamán Rondón | Secretaria |
| • Mg. Anne Elizabeth Aniceto Capristán | Vocal |
| • Mg. Luis Eduardo Romero Dueñez | Miembro Suplente |

ASESOR: Dr. José Balduino Sosa Ruiz

Acta de sustentación: N° 001-2022/FCC/UNAC

Fecha de Aprobación de tesis: 10 de marzo de 2022

Resolución de Sustentación: N° 035-2022-DFCC (TR-DS)

Fecha de Resolución: 04 de marzo de 2022



UNIVERSIDAD NACIONAL DEL CALLAO

FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES

“AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL”

ACTA DE SUSTENTACIÓN VIRTUAL N° 001-2022/FCC/UNAC MODALIDAD DE TESIS CON CICLO DE TESIS Nueva fecha de Sustentación Resolución de Decanato N° 035-2022-DFCC (TR-DS)

En Bellavista a los 10 días del mes de marzo del 2022 siendo las 13:00 horas del día en la videoconferencia en el enlace virtual: <https://meet.google.com/ugu-chdd-ixp>, se reunió el Jurado Evaluador que fueron designados con Resolución de Consejo de Facultad N° 502-2022-CFCC/CV-DS de fecha 03 de diciembre del 2021 siendo los siguientes docentes;

➤ DR. RAÚL WALTER CABALLERO MONTAÑEZ	Presidente
➤ MG. LILIANA RUTH HUAMÁN RONDÓN	Secretaria
➤ MG. ANNE ELIZABETH ANICETO CAPRISTÁN	Vocal
➤ MG. LUIS EDUARDO ROMERO DUEÑEZ	Miembro Suplente

Con el fin de evaluar la Sustentación de la Tesis titulada “**LOS INTERESES FINANCIEROS Y LA UTILIDAD CONTABLE DE LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS: CASO MONTE AZUL LOGÍSTICA S.A.C.**”;

Cuyos graduados son los Bachilleres; **ESPINOZA ALBINO ANTHONY ESTEBAN** y **MOLINA PEZO ANGIE ANNEL**.

Cabe mencionar que los Bachilleres participaron en el **Ciclo de Tesis 2021-05**, cuya fecha de sustentación fue el 07 de diciembre del 2021, según Resolución de Consejo de Facultad N° 502-2021-CFCC (TR-DS) de fecha 03 de diciembre del 2021, seguido el Jurado Evaluador acordó **DESAPROBAR** a los bachilleres con una calificación final cuantitativa de **12 (doce)**.

Con **Resolución de Decanato N° 035-2022-DFCC (TR-DS) de fecha 04 de marzo del 2021**, ESTABLECE que el Acto es Virtual de la Sustentación de Tesis se lleve a cabo el día Jueves 10 de marzo del 2022 a horas 13:00 hrs, en el enlace virtual <https://meet.google.com/ugu-chdd-ixp>.

Luego de haber escuchado con atención y formulado las preguntas necesarias a los Bachilleres Don (ña) **ESPINOZA ALBINO ANTHONY ESTEBAN** y **MOLINA PEZO ANGIE ANNEL**, el Jurado Evaluador acordó **APROBAR**(aprobar /desaprobar) la tesis, con la calificación final de: Cuantitativa Quince (15), Cualitativa Bueno.

Siendo las 14.02 horas del 10 de marzo 2022, se dio por concluido el acto virtual.

Dr. RAÚL WALTER CABALLERO MONTAÑEZ
Presidente de Jurado Evaluador CTTV 21-05

Mg. LILIANA RUTH HUAMÁN RONDÓN
Secretaria de Jurado Evaluador CTTV 21-05

Mg. LUIS EDUARDO ROMERO DUEÑEZ
Miembro Suplente de Jurado Evaluador CTTV 21-05

Mg. ANNE ELIZABETH ANICETO CAPRISTÁN
Miembro Vocal de Jurado Evaluador CTTV 21-05



UNIVERSIDAD NACIONAL DEL CALLAO

FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES

“AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL”

INFORME FAVORABLE DE LA SUSTENTACIÓN DE TESIS N° 001-2022/CT-05/FCC/UNAC

TESIS TITULADA:

“LOS INTERESES FINANCIEROS Y LA UTILIDAD CONTABLE DE LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS: CASO MONTE AZUL LOGÍSTICA S.A.C.”

AUTORES:

ESPINOZA ALBINO ANTHONY ESTEBAN y MOLINA PEZO ANGIE ANNEL.

En bellavista, Callao, Ciudad Universitaria, en el enlace virtual <https://meet.google.com/ugu-chdd-ipx>, siendo las 14:02 horas del día 10 de marzo del 2022 y luego de escuchar la sustentación de la tesis, los miembros del Jurado Evaluador del Ciclo de Tesis 2021-05 por unanimidad no encuentran observación alguna, por lo que los Bachilleres quedan **EXPEDITOS** para realizar el empastado de la Tesis.

Dr. RAÚL WALTER CABALLERO MONTAÑEZ
Presidente de Jurado Evaluador CTTV 21-05

Mg. LILIANA RUTH HUAMÁN RONDÓN
Secretaria de Jurado Evaluador CTTV 21-05

Mg. LUIS EDUARDO ROMERO DUEÑEZ
Miembro Suplente de Jurado Evaluador CTTV 21-05

Mg. ANNE ELIZABETH ANICETO CAPRISTÁN
Miembro Vocal de Jurado Evaluador CTTV 21-05

DEDICATORIA

La tesis está dedicada a nuestros padres por su apoyo y motivación y a todos nuestros seres queridos que nos inspiraron en la presente investigación.

ÍNDICE

ÍNDICE	1
TABLAS DE CONTENIDO	4
TABLAS DE FIGURAS	7
RESUMEN	9
ABSTRACT	10
INTRODUCCIÓN	11
I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	13
1.1 DESCRIPCIÓN DE LA REALIDAD PROBLEMÁTICA	13
1.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	14
1.2.1 Problema General.....	14
1.2.2 Problemas Específicos	14
1.3 OBJETIVOS	14
1.3.1 Objetivo General.....	14
1.3.2 Objetivos Específicos	15
1.4 LIMITANTES DE LA INVESTIGACIÓN.....	15
1.4.1 Limitante teórica.....	15
1.4.2 Limitante temporal	15
1.4.3 Limitante espacial	15
II. MARCO TEÓRICO	16
2.1 ANTECEDENTES:.....	16
2.1.1 Internacional	16
2.1.2 Nacional	19
2.2 BASES TEÓRICAS	21
2.2.1 Intereses financieros.....	21
2.2.2 Utilidad contable	33
2.3 CONCEPTUAL	45

2.3.1	Intereses financieros.....	45
2.3.2	Utilidad contable	49
2.4	DEFINICIÓN DE TÉRMINOS BÁSICOS.....	57
III.	HIPÓTESIS Y VARIABLES	60
3.1	HIPÓTESIS.....	60
3.1.1	Hipótesis general	60
3.1.2	Hipótesis específicas	60
3.2	DEFINICIÓN CONCEPTUAL DE VARIABLES.....	60
3.2.1	Operacionalización de las variables.....	61
IV.	DISEÑO METODOLÓGICO	62
4.1	TIPO Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN.....	62
4.1.1	Tipo de investigación	62
4.1.2	Diseño de investigación.....	63
4.2	MÉTODO DE INVESTIGACIÓN	63
4.3	POBLACIÓN Y MUESTRA	64
4.3.1	Población	64
4.3.2	Muestra	64
4.4	LUGAR DE ESTUDIO Y PERIODO DESARROLLADO.....	64
4.5	TÉCNICAS E INSTRUMENTOS PARA LA RECOLECCIÓN DE LA INFORMACIÓN	65
4.5.1	Técnicas.....	65
4.5.2	Instrumentos	65
4.6	ANÁLISIS Y PROCESAMIENTO DE DATOS	65
V.	RESULTADOS.....	67
5.1	RESULTADOS DESCRIPTIVOS.....	67
VI.	DISCUSIÓN DE RESULTADOS	87
6.1	CONTRASTACIÓN Y DEMOSTRACIÓN DE LA HIPÓTESIS CON LOS RESULTADOS	87
6.2	CONTRASTACIÓN DE LOS RESULTADOS CON OTROS ESTUDIOS SIMILARES	89
6.3	RESPONSABILIDAD ÉTICA DE ACUERDO A LOS REGLAMENTOS VIGENTES.....	92
	CONCLUSIONES	94

RECOMENDACIONES	95
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	96
ANEXOS	103
ANEXO 1: MATRIZ DE CONSISTENCIA	103
ANEXO 2: INSTRUMENTOS VALIDADOS.....	104
ANEXO 3: CONSENTIMIENTO INFORMADO	107
ANEXO 4: CONSULTA RUC DE LA EMPRESA MONTE AZUL LOGÍSTICA S.A.C.	108
ANEXO 5: DECLARACIÓN JURADA DE LOS INVESTIGADORES, QUE DA CONSTANCIA DE LA VERACIDAD DE LA INVESTIGACIÓN DESARROLLADA.....	112
ANEXO 6: ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA 2015, 2016, 2017, 2018, 2019	113
ANEXO 7: ESTADO DE RESULTADOS 2015, 2016, 2017, 2018, 2019	118
ANEXO 8: BASE DE DATOS.....	123

TABLAS DE CONTENIDO

Tabla 1: Intereses financieros que debieron formar parte del activo fijo de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. (Años 2015-2019).....	67
Tabla 2: Evolución del activo fijo sin el registro de intereses financieros de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. (Años 2015-2019).....	68
Tabla 3: Activos fijos y resultados del ejercicio sin el registro de intereses financieros como parte del activo de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. (Años 2015-2019) (en soles).....	69
Tabla 4: Activos fijos y resultados del ejercicio con el registro adecuado de intereses financieros como parte del activo de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. (Años 2015-2019) (en soles).....	70
Tabla 5: Comparación del Resultado del Ejercicio incorrecto con el Resultado del Ejercicio correcto en el Estado de Situación Financiera de la empresa Monte Azul Logística S.A.C (Años 2015-2019) (en soles).....	71
Tabla 6: Comparación del Ratio de Solvencia correcto con el Ratio de Solvencia incorrecto de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. (Años 2015-2019) (en porcentaje).....	72
Tabla 7: Comparación del ROA incorrecto con el ROA correcto del Estado de Situación Financiera de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. (Años 2015-2019) (en razones).....	74
Tabla 8: Intereses financieros considerados correctamente como gastos financieros de la empresa MONTE AZUL LOGÍSTICA S.A.C. Años (2015-2019).....	75
Tabla 9: Gastos financieros incorrectos por el registro inadecuado de intereses	

financieros de la empresa MONTE AZUL LOGÍSTICA S.A.C. (Años 2015-2019).....	77
Tabla 10: Gastos financieros y utilidad neta sin el registro adecuado de intereses financieros como parte del activo de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. (Años 2015-2019) (en soles).....	78
Tabla 11: Gastos financieros y utilidad neta correcta con el registro adecuado de intereses financieros de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. (Años 2015-2019) (en soles).....	79
Tabla 12: Comparación de la utilidad neta incorrecta con la utilidad neta correcta del Estado de Resultados de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. (Años 2015-2019) (en soles).....	79
Tabla 13: Comparación del Margen Neto incorrecto con el Margen neto correcto del Estado de Resultados de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. (Años 2015-2019) (en razones).....	81
Tabla 14: Comparación de la utilidad neta sobre gastos financieros incorrecta con la correcta del Estado de Resultados de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. (Años 2015-2019) (en porcentajes).....	82
Tabla 15: Distribución de los registros de los Intereses financieros realizados y la Utilidad Contable incorrecta que se generó de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. (Años-2015-2019) (en soles).....	84
Tabla 16: Distribución correcta de intereses financieros como debió registrarse y como se reflejaría en la utilidad contable de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. (Años-2015-2019) (en soles).....	85
Tabla 17: Comparación de la utilidad contable incorrecta y la utilidad contable	

correcta de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. (Años 2015-2019)
(en soles).....85

TABLAS DE FIGURAS

Figura 1: Intereses financieros para activo fijo de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. (Años 2015-2019).....	67
Figura 2: Evolución del activo fijo sin el registro de intereses financieros de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. (Años 2015-2019).....	68
Figura 3: Diferencia de los resultados del ejercicio de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. (Años 2015-2019).....	71
Figura 4: Comparación del Ratio de Solvencia correcto con el Ratio de Solvencia incorrecto de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. (Años 2015-2019) (en porcentaje).....	73
Figura 5: Comparación del ROA incorrecto con el ROA correcto del Estado de Situación Financiera de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. (Años 2015-2019) (en razones).....	74
Figura 6: Intereses financieros considerados correctamente como gastos financieros de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. Años (2015-2019).....	76
Figura 7: Gastos financieros incorrectos por el registro inadecuado de intereses financieros de la empresa MONTE AZUL LOGÍSTICA S.A.C. (Años 2015-2019).....	77
Figura 8: Diferencia de las utilidades netas de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. (Años 2015-2019).....	80
Figura 9: Comparación del Margen Neto incorrecto con el Margen neto correcto del Estado de Resultados de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. (Años 2015-2019).....	81

Figura 10: Comparación de la utilidad neta sobre gastos financieros incorrecta con la correcta del Estado de Resultados de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. (Años 2015-2019).....	83
Figura 11: Diferencia de las utilidades contables de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. (Años 2015-2019).....	86

RESUMEN

La tesis titulada “Los intereses financieros y la utilidad contable de las empresas inmobiliarias: Caso Monte Azul Logística S.A.C.” presentó una tendencia decreciente en la utilidad, donde se tuvo como objetivo determinar el incorrecto registro de los intereses financieros, como gastos financieros y no como parte del activo fijo, incidiendo en la utilidad contable de la inmobiliaria Monte Azul Logística S.A.C.

La investigación científica desarrollada en nuestra tesis presentó las características de investigación aplicada y el diseño no experimental. También se señaló el método hipotético deductivo y enfoque cuantitativo, ya que consiste en la recolección de datos y análisis para poder formular hipótesis, debido a que en la investigación se realizó sin manipular deliberadamente las variables. Asimismo, nuestra población es la empresa Monte Azul Logística S.A.C., por lo tanto, al ser un estudio de caso, no contiene muestra. También se realizó su análisis, comparación e interpretación, utilizando ratios financieros y el método de correlación de Pearson.

Se concluyó que el incorrecto registro de los intereses financieros como gasto financiero y no como parte del activo fijo disminuyó la utilidad contable de la empresa Monte Azul Logística S.A.C., al no aplicar la Norma Internacional de Contabilidad 23 (NIC 23) “Costos por préstamos” generó la incorrecta distribución de intereses financieros en el activo y en el gasto, ocasionando la disminución de la rentabilidad de la empresa entre los años 2015-2019.

Palabras clave: intereses financieros – utilidad contable

ABSTRACT

The thesis entitled "Financial interests and the accounting profit of real estate companies: Case of Monte Azul Logística S.A.C." presented a decreasing trend in profit, where the objective was to determine the incorrect recording of financial interests, as financial expenses and not as part of fixed assets, affecting the accounting profit of the real estate Monte Azul Logística S.A.C.

The scientific research developed in our thesis presented the characteristics of applied research and non-experimental design. The hypothetical deductive method and quantitative approach were also pointed out, since it consists of data collection and analysis in order to formulate hypotheses, because in the research it was carried out without deliberately manipulating the variables. Likewise, our population is the company Monte Azul Logística S.A.C., therefore, being a case study, it does not contain a sample. Analysis, comparison and interpretation were also carried out, using financial ratios and the Pearson correlation method.

It was concluded that the incorrect recording of financial interests as financial expenses and not as part of fixed assets decreased the accounting profit of the company Monte Azul Logística SAC, by not applying International Accounting Standard 23 (IAS 23) "Borrowing costs" generated the incorrect distribution of financial interests in assets and expenses, causing a decrease in the profitability of the company between the years 2015-2019.

Keywords: financial interests - accounting profit

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación titulado “Los intereses financieros y la utilidad contable de las empresas inmobiliarias: Caso Monte Azul Logística S.A.C.”, tuvo como objetivo determinar que el incorrecto registro de los intereses financieros ocasiona un menor valor del activo y un exceso de gastos financieros, disminuyendo la utilidad contable, porque según Norma Internacional de Contabilidad 23 “Costos por préstamos” los intereses financieros de préstamos utilizados directamente para la elaboración de los activos inmobiliarios deben formar parte del costo del activo fijo y no registrarse como gastos financieros.

Se determinó la ausencia del control de préstamos y el impacto del incorrecto registro de los intereses financieros en la utilidad contable, reflejados en el Estado de situación financiera y Estado de Resultados de los periodos 2015-2019.

Cabe señalar el propósito del presente trabajo de investigación de generar la correcta gestión y registro de intereses de préstamos adoptando la NIC 23 “Costos por Préstamos” en los estados financieros, fue brindar competitividad entre otras empresas del mismo rubro a nivel nacional e internacional.

El propósito de la empresa es aplicar las recomendaciones reflejándose así más rentables y competitivas, esto junto a la adopción de una norma internacional de contabilidad, ocasionará la llegada de nuevas inversiones y potenciales clientes nacionales e internacionales.

En el desarrollo de la investigación científica, en forma detallada, se determinó lo siguiente:

En el planteamiento del problema, nos hemos enfocado en la descripción de la realidad problemática en donde se señala que ocasiona el incorrecto registro de los intereses financieros en los periodos 2015 al 2019. Asimismo, se presentó la formulación del problema, los objetivos y limitantes.

En las bases teóricas, se abordó todo lo relacionado con los antecedentes de la investigación, internacionales como nacionales. También se presentó las bases teóricas, conceptuales y definiciones de términos básicos.

En las hipótesis y variables, se desarrolló la hipótesis general y las específicas, también la definición de las variables y la operacionalización de las mismas, en las que se mostró el tipo de variables, dimensiones e indicadores aplicados a la tesis.

Para el diseño metodológico, fue de tipo aplicada y diseño no experimental, de método hipotético deductivo y enfoque cuantitativo. Asimismo, se mencionó sobre la población y muestras utilizadas, el lugar de estudio, técnicas, análisis e instrumentos.

Para los resultados descriptivos e inferenciales, se utilizó la base de datos para la elaboración de tablas y figuras, lo cual permitió la obtención de resultados para la demostración de nuestras hipótesis planteadas.

Para la discusión de resultados, nos basamos en la contrastación y demostración de las hipótesis con los resultados, estudios similares y responsabilidad ética, de acuerdo a los reglamentos vigentes.

Finalmente, se precisó las conclusiones, recomendaciones, referencias bibliográficas y anexos, en los que se reflejó la información utilizada para la investigación.

La tesis fue elaborada según lo establecido en la Directiva N° 013-2018-R “Protocolos de proyecto e informe final de investigación de pregrado, posgrado, docentes, equipos, centro e instituciones de investigación”, vigente desde el año 2018.

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Descripción de la realidad problemática

A mediados del año 2002 en el Perú, se da inicio al fenómeno llamado “Boom Inmobiliario” que permite la demanda acelerada de inmuebles, incrementó en el sector de empresas inmobiliarias, las ventas y alquileres de inmuebles. Por esta razón, estas empresas incurren a préstamos de fuentes de financiamiento internos o externos, para la construcción de sus activos, que serán para su uso, venta o alquiler.

Estos préstamos generan intereses financieros, que pueden ser tratados como gastos financieros como también pueden ser tratados como parte de un activo, como lo establece la NIC 23 “Costos por préstamos”.

Esta norma “está diseñada para el tratamiento de los costos de crédito relacionados con la adquisición, construcción o producción de un activo apto que hacen parte del costo total del mismo.” (Zuluaga C., 2015).

La empresa Monte Azul Logística S.A.C. debido a su crecimiento se encuentra en labores de preparación y desarrollo de más establecimientos y plantas de almacenes, para poder brindar mejores servicios a sus clientes. Para la elaboración de los establecimientos se requieren costos elevados y toman un tiempo determinado.

Por este motivo, ha conllevado a la inmobiliaria a someterse a grandes financiamientos para la construcción de más establecimientos de almacenes y también para otras actividades, razón por la que se generaron intereses financieros.

Debido a la ausencia de gestión de información sobre el destino del uso de los préstamos, no teniendo conocimiento que préstamos fueron utilizados directamente para la construcción de los activos inmobiliarios, tiene como consecuencia que al llegar la información inadecuada de estos préstamos al área contable se registre sus intereses financieros de manera incorrecta

como gastos financieros y no como parte del activo fijo, incumpliendo así lo establecido en el reconocimiento de la norma NIC 23 “Costos por préstamos” lo cual se menciona en el párrafo 8 que “Una entidad capitalizará los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, como parte del costo de dichos activos” (2017), ocasionando una disminución en la utilidad contable en los estados financieros.

Es decir que, el interés financiero que proviene de un préstamo utilizado para la elaboración de un activo apto debe ser considerado y registrado como parte del valor del activo, no como gasto financiero reflejándose así en los Estados Financieros.

1.2 Formulación del problema

1.2.1 Problema General

¿Cómo el registro de los intereses financieros influye en la utilidad contable de las empresas inmobiliarias: Caso Monte Azul Logística S.A.C.?

1.2.2 Problemas Específicos

¿Cómo el registro de los intereses financieros influye en el resultado del ejercicio del Estado de Situación Financiera de las empresas inmobiliarias: Caso Monte Azul Logística S.A.C.?

¿Cómo el registro de los intereses financieros influye en la utilidad neta del Estado de Resultados de las empresas inmobiliarias: Caso Monte Azul Logística S.A.C.?

1.3 Objetivos

1.3.1 Objetivo General

Determinar la influencia del registro de los intereses financieros en la utilidad contable de las empresas inmobiliarias: Caso Monte Azul Logística S.A.C.

1.3.2 Objetivos Específicos

Determinar la influencia del registro de los intereses financieros en el resultado del ejercicio del Estado de Situación Financiera de las empresas inmobiliarias: Caso Monte Azul Logística S.A.C.

Determinar la influencia del registro de los intereses financieros en la utilidad neta del Estado de Resultados de las empresas inmobiliarias: Caso Monte Azul Logística S.A.C.

1.4 Limitantes de la investigación

Las limitaciones que se pueden considerar en el presente trabajo son:

1.4.1 Limitante teórica

El presente trabajo se ha desarrollado en base a las Normas Internacionales de Contabilidad y Normas Internacionales de Información Financiera.

1.4.2 Limitante temporal

La presente investigación realizará con información financiera de los años 2015 al 2019, brindada por la empresa Monte Azul Logística S.A.C.

1.4.3 Limitante espacial

Se aplicó en el área contable de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. ubicado en el distrito de Mollendo, provincia de Islay, departamento de Arequipa.

II. MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes:

2.1.1 Internacional

Morazán, Portobanco & Urbina (2019), en su tesis concluyeron que:

“Los costos por préstamos deben ser directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos. Para las entidades que siempre recurren a entidades financieras para apalancar sus proyectos (adquisición, construcción o producción de activos aptos) y esto genera intereses y gastos financieros bastantes representativos, de tal modo que es una ventaja aplicar la NIC 23, ya que le permitirá ser más apto para préstamos futuros, sus activos estarán más valorados.” (pág. 143)

Comentario:

La tesis se relaciona debido a que buscamos que se realice la correcta aplicación de la Norma Internacional de Contabilidad 23 “Costos por Préstamos”, para que el valor de los activos fijos aumente, y así, influya en la rentabilidad expresada en los estados financieros presentados por la empresa. Asimismo, si la empresa incurre a préstamos futuros estaría más calificado.

Guevara, Molina & Romero (2017), en su tesis concluyeron que:

“La mayoría de estudiantes universitarios generaron deficiencias en el conocimiento sobre la Norma Internacional de Contabilidad 23, tales como los criterios para identificar un costo por préstamos de un gasto, explicar lo que entienden por activo apto, momento de inicio de la capitalización de los costos por préstamos, suspensión de la capitalización, método de interés efectivo, entre otros.” (pág. 105)

Comentario:

La presente investigación se relaciona debido a la finalidad de la implementación de una guía que sirva para el conocimiento, comprensión e interpretación de la NIC 23 para una adecuada elaboración y presentación de los Estados Financieros tanto para los estudiantes de la Universidad de El Salvador que serán futuros profesionales como para los trabajadores del área contable de la empresa Monte Azul Logística S.A.C.

Armijos (2021), en su investigación concluyó que:

- Es necesario que se tenga una clasificación de los préstamos utilizados específicamente para la adquisición, construcción o transformación de los activos aptos de una entidad, para realizar la capitalización de los intereses generados por aquel financiamiento.
- Se demuestra por medio de la aplicación de la NIC 23 que el inventario no ha sido valorado de acuerdo a los principios expuestos en la norma, llegando a tener la maquinaria un costo de \$ 801.427. (pág. 41)

Comentario:

La tesis se relaciona en el incorrecto reconocimiento de los intereses generados por un financiamiento, por lo que no se ha cumplido con la capitalización de intereses como lo establece la NIC 23. Además, coincide en la incorrecta clasificación de los préstamos utilizados para adquisición, construcción o transformación no demuestren un valor real del activo apto.

Dulcey (2015), en su tesis concluyó que:

- La NIC 23 impacta el estado de resultados y el estado de situación financiera de las compañías, debido a que se debe retirar un gasto financiero y clasificarlo como un activo, en este caso la reclasificación contable fue de \$ 3,043 millones, no obstante, en la medida que los desembolsos en activos aptos sean mayores,

proporcionalmente se incrementará el impacto financiero como mayor utilidad por aplicación de la NIC 23.

- El propósito de la NIC 23 es incluir como parte del costo de un activo los costos incurridos en la financiación directa o indirecta que ha sido necesaria para dejarlo en explotación comercial o para la destinación que haya sido seleccionada. (pág. 106)
- El análisis de la información financiera dentro de las organizaciones, especialmente con la adopción de la nueva normatividad en revelación contable y financiera, hace ratificar la importancia de la información para los usuarios en las organizaciones, teniendo presente que la dinámica normativa actual busca reflejar de mejor forma la realidad financiera y económica para la toma de decisiones, para lograr este objetivo se requieren usuarios mejor capacitados para comprender el negocio y con un grado de conocimiento en conceptos financieros.
- Es fundamental el conocimiento detallado de la NIC 23 por parte del área de proyectos de la compañía para que antes de iniciar un proyecto se tenga claridad si este clasifica como activo apto o no, de igual forma para que oportunamente se informe el inicio, suspensión o finalización de la capitalización de costos por préstamos, además de considerar en la liquidación del proyecto estos valores para distribuirlo en el costo de los activos que se generan en el proyecto. Por parte del área financiera se requiere el compromiso de mantener actualizada la información de los préstamos a costo amortizado y los costos por préstamos calculados por el método de tasa de interés efectiva. (págs. 107-108)

Comentario:

La investigación se relaciona debido al impacto de la NIC 23 “Costos por préstamos” en el estado de situación financiera y estado de resultados por lo

que la empresa también debe reclasificar un gasto financiero y clasificarlo como un activo. Además, se asocia en saber si debe considerarse la clasificación del activo apto o no, para que la capitalización de los intereses se reconozca como parte del costo por préstamo.

Asimismo, se relaciona a la importancia del análisis financiero y el conocimiento de la norma contable que deben tener las áreas responsables para así reflejar la información real y confiable en la utilidad de la empresa.

2.1.2 Nacional

Montañez (2016), en su investigación, concluyó:

“Las empresas gráficas se han enfocado en los plazos y en los montos fijos de las cuotas del financiamiento requerido, dejando de lado los costos variables y costos por préstamos, proyectándose a un futuro incierto, pues estos influyen de manera negativa en su situación financiera.” (pág. 80)

Comentario:

La tesis se asocia en cómo la insuficiente importancia de la aplicación de la NIC 23 “Costos por préstamos” influyen de manera negativa en los estados financieros, del mismo modo la falta de conocimiento teórico y práctico del reconocimiento de la norma.

Gil & Guerrero (2017), en su tesis, concluyeron que:

- Al implementar la Norma Internacional de Contabilidad N° 23 “Costos por Préstamos” en la empresa Corporación Infinity S.A.C., su utilidad neta incrementa en un 190% aproximadamente para el ejercicio 2016.
- La capitalización de los intereses por préstamo produce que los gastos financieros disminuyan, por lo tanto, la utilidad neta incrementa y a la vez fortalece el patrimonio de la empresa.

- El costo del activo apto se incrementa al aplicar la NIC 23, reflejando en el Estado de Resultados de la empresa, un total activo más fortalecido para sostener a su pasivo.
- Un adecuado control de los préstamos obtenidos por la empresa, permitirá identificar cuáles fueron adquiridos efectivamente para la construcción del activo apto y no para otros pagos administrativos o de ventas.
- En el año 2016, la empresa no aplicó las NIC's en su contabilidad debido a la negativa de la gerencia de implementarlas por desconocimiento de los beneficios y por el costo administrativo adicional que representaba. (pág. 64)

Comentario:

La investigación se asocia debido a que menciona acerca de una adecuada implementación de la NIC 23 “Costos por Préstamos” en la cual se identifique los intereses de un financiamiento utilizado durante el proceso de construcción de un activo apto, no para otros fines no aceptados por la norma. También se relaciona en la influencia que tendría la aplicación de la norma en los Estados Financieros.

De La Torre & Moscoso (2020), concluyeron que:

- La NIC 23: Costos por préstamos impacta en la rentabilidad de las universidades privadas con sede en Lima Sur en el año 2019.
- En las entrevistas en profundidad, los expertos exponen que, si existe un impacto significativo y positivo al aplicar la NIC 23 costos por préstamos en la rentabilidad de las empresas, es decir, las universidades privadas, tanto en la utilidad como el activo fijo o intangible, ya que puede ser analizado, a través de indicadores de rentabilidad como el EBITDA, el margen de utilidad neta, el EVA, entre otros. (pág. 238)

Comentario:

La presente investigación se relaciona en la aplicación y adopción de la Norma Internacional de Contabilidad NIC 23 Costos por Préstamos, y el impacto que genera en la rentabilidad y Estados Financieros al aplicar esta norma de manera correcta, comprobadas en herramientas y métodos que generan variables comparativas para una mejor demostración de la hipótesis, y realizar presentaciones de información financiera aplicando una correcta doctrina contable.

2.2 Bases Teóricas

2.2.1 Intereses financieros

Normas Internacionales de Información Financiera

Antecedentes de las Normas Internacionales de Información Financiera

Zeff (2012) narra:

“Posteriormente de la Segunda Guerra Mundial cada país tenía sus propios Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, o práctica contable propia. Aun entre los PCGA de países con mercados de capitales activos en los que las compañías cotizantes dependían fuertemente de la financiación, como Estados Unidos, Canadá, Reino Unido, Australia y Nueva Zelanda, había diferencias importantes. La práctica contable mundial era altamente diversa, y comparar estados financieros de un país a otro era muy difícil. Entre 1966 y 1967 nace un movimiento, liderado por Benson, para afrontar el problema de las prácticas contables diversas, con el fin de promover la armonización internacional de normas de contabilidad, para disminuir las diferencias en las prácticas contables entre países.

Es por ese motivo que en 1973 nace el IASC – International Accounting Standard Committee (Comité de Normas Internacionales de Contabilidad) por convenio de organismos profesionales de

diferentes países: Australia, Canadá, Estados Unidos, México, Holanda, Japón y otros.

Esta organización emitió un marco conceptual, mientras que, desde el año 1975, se emitieron 41 normas y 24 interpretaciones, las cuales fueron de ayuda para la aplicación de estas normas para la preparación y presentación de los Estados Financieros.

En abril del 2001 el IASC fue sustituido por el IASB – International Accounting Standards Board, con la finalidad de presentar una información contable y financiera alineada para un mejor entendimiento y comparabilidad en todas las organizaciones.

El IASB tiene la responsabilidad de aprobar las IFRS - International Financial Reporting Standards (NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera), y otras interpretaciones contables que el IFRIC – International Financial Reporting Interpretations Committee (CINIIF-Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera) emite. Es así que los cambios realizados contribuyeron en gran magnitud a estandarizar la información financiera de las empresas de diferentes países, en efecto, permitió tomar decisiones que agreguen valor en la rentabilidad de las organizaciones y el desarrollo del sector al que pertenecen.”

El Plan Contable General Empresarial (2019), emitido Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, modificado por el marco conceptual emitido en 2019, señala que las NIIF establecen los requisitos de reconocimiento, medición, presentación y revelación de información, respecto de hechos y estimaciones de carácter económico, los que de forma resumida y estructurada se presentan en los estados financieros con propósito general.

Las NIIF se construyen tomando en cuenta el Marco Conceptual, que tiene como objetivo facilitar la formulación coherente y lógica de las NIIF, sobre la

base de una estructura teórica única. Las NIIF se encuentran diseñadas para ser aplicadas en todas las entidades con fines de lucro. (pág. 9)

El Marco Conceptual para la Información Financiera (2020), emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad en 2010, modificado por el Marco Conceptual emitido en marzo de 2018, describe el objetivo y los conceptos que se utilizan de la información financiera con propósito general. En la cual tiene como propósito:

- Ayudar al Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Consejo) a desarrollar Normas NIIF (Normas), y revisión de existentes.
- Asistir a los preparadores para desarrollar políticas contables congruentes cuando no es aplicable ninguna Norma a una transacción específica u otro suceso, o cuando una Norma permite una opción de política contable.
- Ayudar a los organismos nacionales de emisión de normas en el desarrollo de las normas nacionales
- Ayudar a las personas encargadas de preparar los estados financieros en la aplicación de las NIIF y en el tratamiento de algunos aspectos que todavía no han sido objeto de una NIIF. (pág. 5)

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad busca la armonización entre las regulaciones, normas contables y procedimientos relativos a la preparación y presentación de los estados financieros.

Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) son las Normas e Interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), en la que comprenden:

- (a) Normas Internacionales de Información Financiera;
- (b) Normas Internacionales de Contabilidad;

- (c) Interpretaciones CINIIF; e
- (d) Interpretaciones del SIC. (pág. 5)

Normas Internacionales de Contabilidad y Normas Internacionales de Información Financiera en el Perú

Rubiños (2007) menciona:

Congresos Nacionales de Contadores Públicos del Perú adoptaron acuerdos para la aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) según las Resoluciones siguientes:

- N° 39 del X Congreso de Lima en 1986 (NIC 1 hasta la NIC 13);
- N° 12 del XI Congreso del Cusco en 1988 (NIC 14 hasta la NIC 23) y;
- N° 1 del XII Congreso de Cajamarca en 1990 (NIC 24 hasta la NIC 29).

El Consejo Normativo de Contabilidad, el 18 de abril de 1994, mediante Resolución N° 005-94-EF/93.01 oficializó la aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad adoptados en los Congresos antes mencionados; precisando que los estados financieros deben ser preparados cumpliendo las mencionadas normas. (pág. 13)

El autor también expresa acerca del inicio de la obligación legal de aplicar las Normas Internacionales de Contabilidad en el Perú, ya que el reconocimiento de las NIC no solo se dio en el campo profesional, sino también en el campo legal, pues en 1997 la Ley General de Sociedades N° 26887, publicada en el portal web de la Superintendencia de Mercado de Valores, obliga lo siguiente:

Artículo 223.- Preparación y presentación de Estados Financieros.

Los estados financieros se preparan y presentan de conformidad con las disposiciones legales sobre la materia y con principios de contabilidad generalmente aceptados en el país. (Ley General de Sociedades, 1997)

La Resolución N° 013-98-EF/93.01 del Consejo Normativo de Contabilidad precisó que los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados a que se refiere la Ley General de Sociedades comprende sustancialmente, a las Normas Internacionales de Contabilidad, oficializadas, y a las normas establecidas por Organismos de Supervisión y Control para las entidades de su área siempre que se encuentren dentro del Marco Teórico en que se apoyan las Normas Internacionales de Contabilidad. (pág. 15)

La misma resolución precisó que por excepción y en aquellas circunstancias que determinados procedimientos operativos contables no estén establecidos en una Norma Internacional de Contabilidad, supletoriamente, se podrá emplear los Principios de Contabilidad aplicados en los Estados Unidos de América. (pág. 16)

Es fundamental mencionar los principales órganos reguladores de las Normas Internacionales de Contabilidad en el Perú:

Conforme al portal web del Ministerio de Economía y Finanzas, la Dirección General de Contabilidad Pública tiene competencia de carácter nacional como órgano rector del Sistema Nacional de Contabilidad, es la encargada de aprobar la normatividad contable de los sectores público y privado; elaborar la Cuenta General de la República procesando las rendiciones de cuentas remitidas por las entidades y empresas públicas; elaborar la Estadística Contable para la formulación de las cuentas nacionales, las cuentas fiscales, el planeamiento y la evaluación presupuestal y proporcionar información contable oportuna para la toma de decisiones en todas las entidades. (El Sistema Nacional de Contabilidad, 2020)

El Consejo Normativo de Contabilidad (2019), se encarga de la aprobación de las normas de contabilidad de aplicación en el sector privado y en las empresas públicas, en lo que corresponda; teniendo como funciones:

- Estudiar, analizar y opinar sobre las propuestas de normas relativas a la contabilidad de la actividad pública y privada.
- Emitir resoluciones dictando y aprobando las normas de contabilidad para las entidades del sector privado y las empresas públicas, en lo que corresponda.
- Interpretar las normas contables del sector privado y absolver consultas en materia de su competencia.

Norma Internacional de Contabilidad 23 “Costos por préstamos”

La Norma Internacional de Contabilidad 23 “Costos por préstamos” (2017), señala como principio básico que los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo apto forman parte del costo de dichos activos. Los demás costos por préstamos se reconocen como gastos. (pág. 1)

Alcance

Esta Norma se aplicará por una entidad en la contabilización de los costos por préstamos.

Esta Norma no se ocupa del costo, efectivo o imputado, del patrimonio incluido el capital preferente no clasificado como pasivo.

En el párrafo 5, la NIC 23 define a los costos por préstamos como los intereses y otros costos en los que la entidad incurre, que están relacionados con los fondos que ha tomado prestado.

Un activo apto es aquel que requiere necesariamente, de un periodo sustancial antes de estar listo para el uso al que está destinado o para la venta. (pág. 1)

En el párrafo 6 indica que los costos por préstamos pueden incluir:

- (a) Gastos por intereses calculados utilizando el método del interés efectivo, tal como se describe la NIIF 9,

- (b) Intereses relativos a pasivos por arrendamiento reconocidos de acuerdo con la NIIF 16 Arrendamientos; y
- (c) Las diferencias de cambio procedentes de préstamos en moneda extranjera en la medida en que se consideren como ajustes de los costos por intereses.

Así también menciona en el párrafo 7 que, dependiendo de las circunstancias, cualquiera de los siguientes activos aptos:

- (a) Inventarios
- (b) Fábricas de manufactura
- (c) Instalaciones de producción eléctrica
- (d) Activos intangibles
- (e) Propiedades de inversión
- (f) Plantas productoras

Los activos financieros, y los inventarios que son manufacturados, o producidos de cualquier otra forma en periodos cortos. Los activos que ya están listos para el uso al que se le destina o para su venta no son activos aptos.

Reconocimiento

Una entidad capitalizará los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, como parte del costo de dichos activos. Una entidad deberá reconocer otros costos por préstamos como un gasto en el periodo en que se haya incurrido en ellos.

Los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo apto, se incluyen en el costo de dichos activos. Estos costos por préstamos se capitalizan, como parte del costo del activo, siempre que sea probable que den lugar a beneficios económicos futuros para la entidad y puedan ser medidos con fiabilidad. (pág. 2)

Agapito (2014) menciona:

“Los costos directamente atribuibles a aquellos costos que podrían haberse evitado si no se hubiera efectuado un desembolso en el activo correspondiente. Sin embargo, no siempre son fáciles de identificar directamente los préstamos con los activos aptos, tal como ocurre en las siguientes situaciones:

- La actividad financiera de la entidad está centralizada.
- Cuando un grupo usa una variedad de instrumentos de deuda para obtener financiación a diferentes tasas de intereses y presta luego esos fondos, con diferentes criterios a otras entidades del grupo.
- Cuando el grupo opera en economías altamente inflacionarias y recibe préstamos en moneda extranjera.

En tales circunstancias, la determinación del importe de los costos por préstamos directamente atribuibles a un activo apto, requiere la utilización del juicio profesional para realizarla.” (pág. 43)

Costos por préstamos susceptibles de capitalización

En el párrafo 10 señala que los costos por préstamos que son directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo apto, son aquellos costos por préstamos que podrían haberse evitado si no se hubiera efectuado un desembolso en el activo correspondiente. Cuando una entidad toma fondos prestados que destina específicamente a la obtención de un activo apto, los costos por préstamos relacionados con éste pueden ser fácilmente identificados.

Etapas de la capitalización

1) Inicio de la capitalización

Una entidad comenzará la capitalización de los costos por préstamos como parte de los costos de un activo apto en la fecha de inicio. La fecha de inicio

para la capitalización es aquella en que la entidad cumple por primera vez todas y cada una de las siguientes condiciones:

- (a) incurre en desembolsos en relación con el activo;
- (b) incurre en costos por préstamos; y
- (c) lleva a cabo las actividades necesarias para preparar al activo para el uso al que está destinado o para su venta. (pág. 3)

2) Suspensión de la capitalización

Una entidad suspenderá la capitalización de los costos por préstamos durante los periodos en los que se haya suspendido el desarrollo de actividades de un activo apto, si estos periodos se extienden en el tiempo.

Una entidad puede incurrir en costos por préstamos durante un periodo extenso en el que están interrumpidas las actividades necesarias para preparar un activo para su uso deseado o para su venta. Estos costos son de tenencia de activos parcialmente terminados y no cumplen las condiciones para su capitalización. Sin embargo, una entidad no interrumpirá normalmente la capitalización de los costos por préstamos durante un periodo si se están llevando a cabo actuaciones técnicas o administrativas importantes. Tampoco suspenderá la capitalización de costos por préstamos cuando una demora temporal sea necesaria como parte del proceso de preparación de un activo disponible para su uso previsto o para su venta. Por ejemplo, la capitalización continúa durante el periodo en que el elevado nivel de las aguas retrase la construcción de un puente, si tal nivel es normal en esa región geográfica, durante el periodo de construcción. (pág. 3)

3) Fin de la capitalización

Una entidad cesará la capitalización de los costos por préstamos cuando se hayan completado todas o prácticamente todas las actividades necesarias para preparar al activo apto para el uso al que va destinado o para su venta.

Normalmente, un activo estará preparado para el uso al que está destinado o para su venta, cuando se haya completado la construcción física del mismo, incluso aunque todavía deban llevarse a cabo trabajos administrativos. Si lo único que falta es llevar a cabo modificaciones menores, tales como la decoración del edificio siguiendo las especificaciones del comprador o usuario, esto es indicativo de que todas las actividades de construcción están sustancialmente acabadas.

Cuando una entidad complete la construcción de un activo apto por partes, y cada parte se pueda utilizar por separado mientras continúa la construcción de las restantes, dicha entidad cesará la capitalización de los costos por préstamos cuando estén terminadas, sustancialmente, todas las actividades necesarias para preparar esa parte para su uso al que está destinada o para su venta.

Un parque industrial que comprenda varios edificios, cada uno de los cuales puede ser utilizado por separado, es un ejemplo de activo apto, donde cada parte es susceptible de ser utilizada mientras continúa la construcción de las demás. Un ejemplo de activo apto que necesita terminarse por completo antes de que cada una de las partes pueda utilizarse es una planta industrial en la que deben llevarse a cabo varios procesos secuenciales en las distintas partes de que consta, como es el caso de una factoría de producción de acero. (págs. 3-4)

Información a revelar

Una entidad revelará:

- (a) el importe de los costos por préstamos capitalizados durante el periodo; y
- (b) la tasa de capitalización utilizada para determinar el importe de los costos por préstamos susceptibles de capitalización. (párr. 26)

Asimismo, Morales & CO (2019) señala que la Norma Internacional de Contabilidad 23 “Costos por Préstamos” se ocupa del tratamiento de los

costos originados por préstamos que se relacionan directamente con ciertos activos. (párr. 1)

Los costos por préstamos pueden incluir: gastos por intereses, diferencias de cambio que constituyan ajustes de los costos por intereses e intereses por pasivos por arrendamientos. (párr. 4)

La NIC 23 exige capitalizar los costos de préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, como parte de dichos activos. (párr. 5)

La capitalización de los costos por préstamos se inicia cuando la empresa incurre en desembolsos y costos por préstamos en relación al activo y lleva a cabo las actividades necesarias para preparar al activo para el uso al que está destinado o para su venta. Asimismo, esta capitalización cesará cuando se hayan completado todas las actividades necesarias para preparar el activo apto. (párr. 6)

Comentario:

La NIC 23 se refiere a la capitalización de los costos por préstamos como la capitalización de intereses, siempre y cuando la empresa utilice el préstamo para adquirir o construir activos aptos, en el caso de la investigación el préstamo se utilizó para la construcción de una inmobiliaria.

Norma Internacional de Contabilidad 11 “Contratos de construcción”

La Norma Internacional de contabilidad NIC 11 Contratos de Construcción, aprobada por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad a partir de enero de 1995 y publicada en el portal web del MEF, se refiere acerca de la definición de contratos de construcción, objetivos, etc.

La NIC 11 fue sustituida a partir de 2015 por la Norma Internacional de Información Financiera 15 (NIC 15) “Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes” emitido por IASB (por su siglas en inglés) en el año 2014 para aplicarse para los periodos anuales que iniciaron

a partir del 1 de enero del 2018, publicado en el portal web del MEF. (Norma Internacional de Contabilidad 11 "Contratos de construcción", 2015)

La norma define que un contrato de construcción es un contrato, específicamente negociado, para la fabricación de un activo o un conjunto de activos, que están íntimamente relacionados entre sí o son interdependientes en términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización. (párr. 3) (pág. 1)

Un contrato de construcción puede acordarse para la fabricación de un solo activo, tal como un puente, un edificio, un dique, un oleoducto, una carretera, un barco o un túnel. Un contrato de construcción puede, asimismo, referirse a la construcción de varios activos que estén íntimamente relacionados entre sí o sean interdependientes en términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización; ejemplos de tales contratos son los de construcción de refinerías u otras instalaciones complejas especializadas. (párr. 4) (pág. 1)

Para los propósitos de esta Norma, el término contratos de construcción incluye:

(a) Los contratos de prestación de servicios que estén directamente relacionados con la construcción del activo, por ejemplo, los relativos a servicios de gestión del proyecto y arquitectos,

(b) Los contratos para la demolición o rehabilitación de activos, y la restauración del entorno que puede seguir a la demolición de algunos activos. (párr. 5) (pág. 1)

Las fórmulas que se utilizan en los contratos de construcción son variadas, pero para los propósitos de esta Norma se clasifican en contratos de precio fijo y contratos de margen sobre el costo. Algunos contratos de construcción pueden contener características de una y otra modalidad, por ejemplo, en el caso de un contrato de margen sobre el costo con un precio máximo

concertado. En tales circunstancias, el contratista necesita considerar todas las condiciones expuestas en los párrafos 23 y 24, para determinar cómo y cuándo reconocer los ingresos de actividades ordinarias y los gastos correspondientes al contrato. (Norma Internacional de Contabilidad 11 "Contratos de construcción", 2015) (párr. 6) (págs. 1-2)

Comentario:

La NIC 11 comprende a las compañías que realizan contratos de construcción para poder medir fiablemente el grado de avance de una construcción y reflejarlos en los estados financieros.

Asimismo, a partir del 01 de enero del 2018, la NIIF 15 "Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes" deroga a la NIC 11 "Contratos de construcción" y otras normas contables.

En el párrafo 26 de la NIIF 15 se refiere a los bienes y servicios que incluye en la norma, mencionando que, depende del contrato, los bienes y servicios comprometidos pueden incluir la construcción, fabricación o desarrollo de un activo por cuenta de un cliente. (Norma Internacional de Información Financiera 15 "Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes", 2021) (pág. 5)

Además, señala que un contrato completado es un contrato para el cual la entidad ha transferido todos los bienes o servicios identificados de acuerdo con la NIC 11 "Contratos de construcción". (Norma Internacional de Información Financiera 15 "Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes", 2021) (pág. 36)

2.2.2 Utilidad contable

Cuellar (2009) menciona:

“La utilidad contable se ha tomado como un elemento fundamental para calificar la eficiencia de las empresas, entendida a partir de la rentabilidad bruta, rentabilidad neta, rentabilidad sobre la inversión

(ROI), el EBITDA (las utilidades antes de intereses, impuestos y depreciaciones, procurando así obtener una adecuada medición de eficiencia de los activos que contribuyen en la generación de ingresos (depreciaciones, amortizaciones, agotamiento), de los ingresos y costos que no han cumplido el ciclo operacional (facturación no recaudada, adquisición de bienes y servicios pendientes de pago). Es decir, hay crecimiento en la cartera, disminución de inventarios y aumento de la utilidad, pero los flujos de recursos no responden a una verdadera utilidad, caso contrario, se presenta con la compra de bienes y servicios.” (párr. 7)

Norma Internacional de Contabilidad 1 “Presentación de estados financieros”

Fernández, De la Cruz, Vergara & Gonzales (2015), señalan:

“La NIC 1 “Presentación de estados financieros” está dirigida a establecer las bases para una buena presentación de estados financieros de un ente económico, de forma exacta y oportunamente.” (pág. 33)

Comentario:

La NIC 1 establece requerimientos para la presentación de los estados financieros de propósito general, también establece guías y requisitos, para determinar su estructura. Estos requerimientos son necesarios para asegurar que sean comparables, tanto con los estados financieros de la misma entidad correspondientes a periodos anteriores, como con los de otras entidades.

La Norma Internacional de Contabilidad 1 “Presentación de Estados Financieros” (2018), establece las bases para la presentación de los estados financieros de propósito general, para asegurar que los mismos sean comparables, tanto con los estados financieros de la misma entidad correspondientes a periodos anteriores, como con los de otras entidades.

Esta Norma establece requerimientos generales para la presentación de los estados financieros, guías para determinar su estructura y requisitos mínimos sobre su contenido. (Pág. 1)

Alcance

Una entidad aplicará esta Norma al preparar y presentar estados financieros de propósito de información general conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). (párr. 2)

En el párrafo 7 de la norma, menciona que los estados financieros con propósito general (denominados “estados financieros”) son aquellos que pretenden cubrir las necesidades de usuarios que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información.

La aplicación de un requisito será impracticable cuando la entidad no pueda aplicarlo tras efectuar todos los esfuerzos razonables para hacerlo.

Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) son las Normas e Interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Esas Normas comprenden:

- (a) las Normas Internacionales de Información Financiera;
- (b) las Normas Internacionales de Contabilidad;
- (c) Interpretaciones CINIIF; e
- (d) Interpretaciones del SIC.

También se define en el párrafo 7 acerca de la materialidad (o importancia relativa) señalando que las omisiones o inexactitudes de partidas son materiales o tienen importancia relativa si pueden, individualmente o en su conjunto, influir en las decisiones económicas tomadas por los usuarios sobre la base de los estados financieros. La materialidad (o importancia relativa) depende de la magnitud y la naturaleza de la omisión o inexactitud,

determinada en función de las circunstancias particulares en que se hayan producido éstas. La magnitud o la naturaleza de la partida, o una combinación de ambas, podría ser el factor determinante.

La evaluación acerca de si una omisión o inexactitud puede influir en las decisiones económicas de los usuarios, considerándose así material o con importancia relativa, requiere tener en cuenta las características de tales usuarios. El Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de la Información Financiera establece, en el párrafo 25, que: “se supone que los usuarios tienen un conocimiento razonable de las actividades económicas y del mundo de los negocios, así como de su contabilidad, y también la voluntad de estudiar la información con razonable diligencia”. En consecuencia, la evaluación necesita tener en cuenta cómo puede esperarse que, en términos razonables, los usuarios con las características descritas se vean influidos al tomar decisiones económicas.

En el párrafo 9, la NIC 1 señala que los estados financieros constituyen una representación estructurada de la situación financiera y del rendimiento financiero de una entidad teniendo como objetivo suministrar información acerca de la situación financiera, del rendimiento financiero y de los flujos de efectivo de una entidad, que sea útil a una amplia variedad de usuarios a la hora de tomar sus decisiones económicas. Los estados financieros también muestran los resultados de la gestión realizada por los administradores con los recursos acerca de los siguientes elementos de una entidad:

- (a) Activos;
- (b) Pasivos;
- (c) Patrimonio;
- (d) Ingresos y gastos, en los que se incluyen las ganancias y pérdidas;
- (e) Aportaciones de los propietarios y distribuciones a los mismos en su condición de tales; y
- (f) Flujos de efectivo.

Esta información, junto con la contenida en las notas, ayuda a los usuarios a predecir los flujos de efectivo futuros de la entidad y, en particular, su distribución temporal y su grado de certidumbre.

De acuerdo al párrafo 10 de la norma, un juego completo de estados financieros comprende:

- (a) Un estado de situación financiera al final del periodo;
- (b) Un estado del resultado y otro resultado integral del periodo;
- (c) Un estado de cambios en el patrimonio del periodo;
- (d) Un estado de flujos de efectivo del periodo;
- (e) Notas, que incluyan un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Una entidad puede presentar un estado del resultado del periodo y otro resultado integral único, con el resultado del periodo y el otro resultado integral presentados en dos secciones. Las secciones se presentarán juntas, con la sección del resultado del periodo presentado en primer lugar seguido directamente por la sección de otro resultado integral. Una entidad puede presentar la sección del resultado del periodo en un estado de resultado del periodo separado. Si lo hace así, el estado del resultado del periodo separado precederá inmediatamente al estado que presente el resultado integral, que comenzará con el resultado del periodo. (párr. 10A)

Una entidad presentará con el mismo nivel de importancia todos los estados financieros que forman un juego completo de estados financieros. (párr. 11)

En el párrafo 13 señala que muchas entidades presentan, fuera de sus estados financieros, un análisis financiero elaborado por la gerencia, que describe y explica las características principales del rendimiento financiero y la situación financiera de la entidad, así como las principales incertidumbres a las que se enfrenta. Tal informe puede incluir un examen de:

(a) los principales factores e influencias que han determinado el rendimiento financiero, incluyendo los cambios en el entorno en que opera la entidad, su respuesta a esos cambios y su efecto, así como la política de inversiones que sigue para mantener y mejorar dicho rendimiento financiero, incluyendo su política de dividendos;

(b) las fuentes de financiación de la entidad, así como su objetivo respecto al coeficiente de deudas sobre patrimonio; y

(c) los recursos de la entidad no reconocidos en el estado de situación financiera según las NIIF.

Características generales

Presentación razonable y cumplimiento de las NIIF

Los estados financieros deberán presentar razonablemente la situación financiera y el rendimiento financiero, así como los flujos de efectivo de una entidad. Esta presentación razonable requiere la presentación fidedigna de los efectos de las transacciones, así como de otros sucesos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y los criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos establecidos en el Marco Conceptual. Se presume que la aplicación de las NIIF, acompañada de información adicional cuando sea preciso, dará lugar a estados financieros que proporcionen una presentación razonable. (párr. 15)

Hipótesis de negocio en marcha

Al elaborar los estados financieros, la gerencia evaluará la capacidad que tiene una entidad para continuar en funcionamiento. Una entidad elaborará los estados financieros bajo la hipótesis de negocio en marcha, a menos que la gerencia pretenda liquidar la entidad o cesar en su actividad, o bien no exista otra alternativa más realista que proceder de una de estas formas. Cuando la gerencia es conocedora, al realizar su evaluación, de incertidumbres significativas relacionadas con sucesos o condiciones que

podieran arrojar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad de continuar como negocio en marcha, la entidad revelará esas incertidumbres. Cuando una entidad no prepare los estados financieros bajo la hipótesis de negocio en marcha, revelará ese hecho, junto con las hipótesis sobre las que han sido elaborados y las razones por las que la entidad no se considera como un negocio en marcha. (párr. 25)

Base contable de acumulación (devengo)

Una entidad elaborará sus estados financieros, excepto en lo relacionado con la información sobre flujos de efectivo, utilizando la base contable de acumulación (o devengo). (párr. 27)

Cuando se utiliza la base contable de acumulación (devengo), una entidad reconocerá partidas como activos, pasivos, patrimonio, ingresos y gastos (los elementos de los estados financieros), cuando satisfagan las definiciones y los criterios de reconocimiento previstos para tales elementos en el Marco Conceptual. (párr. 28)

Materialidad o importancia relativa y agregación

Una entidad presentará por separado cada clase significativa de partidas similares. Una entidad presentará por separado las partidas de naturaleza o función distinta, a menos que no tengan importancia relativa. (párr. 29)

Los estados financieros son el producto del procesamiento de un gran número de transacciones y otros sucesos, que se agrupan por clases de acuerdo con su naturaleza o función. La etapa final del proceso de agregación y clasificación es la presentación de datos condensados y clasificados, que constituyen las partidas de los estados financieros. Si una partida concreta careciese de importancia relativa por sí sola, se agregará con otras partidas, ya sea en los estados financieros o en las notas. Una partida que no tenga la suficiente importancia relativa como para justificar su

presentación separada en esos estados financieros puede justificar su presentación separada en las notas. (párr. 30)

Compensación

Una entidad no compensará activos con pasivos o ingresos con gastos a menos que así lo requiera o permita una NIIF. (párr. 32)

Una entidad informará por separado sobre sus activos y pasivos e ingresos y gastos. La compensación en el estado (o estados) del resultado del periodo y otro resultado integral o de situación financiera, excepto cuando la compensación refleja la sustancia de la transacción u otro suceso, limita la capacidad de los usuarios para comprender las transacciones y otros sucesos y condiciones que se hayan producido, así como para evaluar los flujos futuros de efectivo de la entidad. La medición por el neto en el caso de los activos sujetos a correcciones valorativas—por ejemplo, correcciones por deterioro del valor de inventarios por obsolescencia y de las cuentas por cobrar de dudoso cobro—no es una compensación. (párr. 33)

Frecuencia de información

Una entidad presentará un juego completo de estados financieros (incluyendo información comparativa) al menos anualmente. Cuando una entidad cambie el cierre del periodo sobre el que informa y presente los estados financieros para un periodo contable superior o inferior a un año, revelará, además del periodo cubierto por los estados financieros:

- (a) la razón para utilizar un periodo de duración inferior o superior; y
- (b) el hecho de que los importes presentados en los estados financieros no son totalmente comparables. (párr. 36)

Normalmente, una entidad prepara, de forma coherente en el tiempo, estados financieros que comprenden un periodo anual. No obstante, determinadas entidades prefieren informar, por razones prácticas, sobre periodos de 52 semanas. Esta Norma no prohíbe esta práctica. (párr. 37)

Información comparativa.

A menos que las NIIF permitan o requieran otra cosa, una entidad revelará información comparativa respecto del periodo anterior para todos los importes incluidos en los estados financieros del periodo corriente. Una entidad incluirá información comparativa sobre información descriptiva y narrativa, cuando esto sea relevante para la comprensión de los estados financieros del periodo corriente. para comprender los estados financieros del periodo corriente. (párr. 38)

Una entidad presentará, como mínimo, dos estados de situación financiera, dos estados del resultado y otro resultado integral del periodo, dos estados del resultado del periodo separados (si los presenta), dos estados de flujos de efectivo y dos estados de cambios en el patrimonio, y notas relacionadas. (párr. 38A)

Uniformidad en la presentación

Una entidad mantendrá la presentación y clasificación de las partidas en los estados financieros de un periodo a otro, a menos que:

(a) tras un cambio en la naturaleza de las actividades de la entidad o una revisión de sus estados financieros, se ponga de manifiesto que sería más apropiada otra presentación u otra clasificación, tomando en consideración los criterios para la selección y aplicación de políticas contables de la NIC 8;
o

(b) una NIIF requiera un cambio en la presentación. (párr. 45) (Norma Internacional de Contabilidad 1 "Presentación de Estados Financieros", Ministerio de Economía y Finanzas, 2018)

Características cualitativas de los Estados Financieros

Ferrer (2012) menciona que son atributos que hacen que la información contenida en los Estados Financieros sea útil para los diferentes usuarios

externos. Es fundamental que sea relevante y represente fielmente lo que pretende exponer: completo, neutral y libre de error. (pág. 19)

El 11 de enero del 2019, mediante la Resolución N° 001-2019-EF/30, publicado en el portal web del Ministerio de Economía y Finanzas, el Consejo Normativo de Contabilidad (2019) oficializa las modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual en las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, NIIF y NICS, entre ellas la modificación de la NIC 1 “Presentación de estados financieros” en el párrafo 7 Material o con importancia relativa, en la que elimina el párrafo:

“Las omisiones o inexactitudes de partidas son materiales o tienen importancia relativa si pueden, individualmente o en su conjunto, influir en las decisiones económicas tomadas por los usuarios sobre la base de los estados financieros. La materialidad (o importancia relativa) depende de la magnitud y la naturaleza de la omisión o inexactitud, determinada en función de las circunstancias particulares en que se hayan producido éstas. La magnitud o la naturaleza de la partida, o una combinación de ambas, podría ser el factor determinante.”
(Norma Internacional de Contabilidad 1 "Presentación de Estados Financieros", Ministerio de Economía y Finanzas, 2018) (pág. 1)

Y reemplaza por la información siguiente:

“La información es material o tiene importancia relativa si su omisión, expresión inadecuada o ensombrecimiento podría esperarse razonablemente que influya sobre las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman a partir de los estados financieros, que proporcionan información financiera sobre una entidad que informa específica. La materialidad o importancia relativa depende de la naturaleza o magnitud de la información, o de ambas. Una entidad evalúa si la información, individualmente o en combinación con otra información, es material o

con importancia relativa en el contexto de sus estados financieros tomados como un todo. La información se ensombrece si se comunica de forma que hubiera tenido un efecto similar para los usuarios principales de los estados financieros que la omisión o expresión inadecuada de esa información. Ejemplos de circunstancias que pueden dar lugar a que información material o con importancia relativa esté siendo ensombrecida son los siguientes:

(a) la información con respecto a una partida material o con importancia relativa u otro suceso se revela en los estados financieros, pero el lenguaje usado es vago o poco claro;

(b) la información con respecto a una partida material o con importancia relativa, transacción u otro suceso está dispersa por los estados financieros;

(c) partidas diferentes, transacciones u otros sucesos se agregan inapropiadamente;

(d) partidas similares, transacciones u otros sucesos se desagregan inapropiadamente; y

(e) la comprensibilidad de los estados financieros se reduce como resultado de ocultar información material o con importancia relativa dentro de información no significativa, en la medida en que los usuarios principales no puedan determinar qué información es material o tiene importancia relativa.” (Norma Internacional de Contabilidad 1 "Presentación de Estados Financieros", 2020) (pág. 2)

También modifica:

“La evaluación acerca de si una omisión o inexactitud puede influir en las decisiones económicas de los usuarios, considerándose así material o con importancia relativa, requiere tener en cuenta las características de tales usuarios. El Marco Conceptual para la

Preparación y Presentación de la Información Financiera establece, en el párrafo 25, que: *se supone que los usuarios tienen un conocimiento razonable de las actividades económicas y del mundo de los negocios, así como de su contabilidad, y también la voluntad de estudiar la información con razonable diligencia.* En consecuencia, la evaluación necesita tener en cuenta cómo puede esperarse que, en términos razonables, los usuarios con las características descritas se vean influidos al tomar decisiones económicas.” (Norma Internacional de Contabilidad 1 "Presentación de Estados Financieros", Ministerio de Economía y Finanzas, 2018) (pág. 2)

Por la siguiente información:

“La evaluación de si la información podría razonablemente esperarse que influya en las decisiones tomadas por los usuarios principales de los estados financieros con propósito general de una entidad que informa requiere que una entidad considere las características de los usuarios a la vez que considera también las circunstancias propias de la entidad.

Numerosos inversores, prestamistas y otros acreedores existentes y potenciales no tienen la posibilidad de requerir que las entidades que informan les proporcionen información directamente, y deben confiar en los estados financieros con propósito general para obtener la mayor parte de la información financiera que necesitan. Por consiguiente, ellos son los usuarios principales a quienes se dirigen los estados financieros con propósito general. Los estados financieros se preparan para usuarios que tienen un conocimiento razonable de las actividades económicas y del mundo de los negocios, que revisan y analizan la información con diligencia. A veces, incluso usuarios diligentes y bien informados pueden necesitar recabar la ayuda de un asesor para comprender información sobre fenómenos económicos

complejos.” (Norma Internacional de Contabilidad 1 "Presentación de Estados Financieros", 2020) (pág. 2)

2.3 Conceptual

2.3.1 Intereses financieros

Capitalización de los costos

Hidalgo (2019), indica:

“La capitalización de los costos de financiación debe comenzar cuando:

- I. Se está incurriendo en desembolsos para el activo.
- II. Se está incurriendo en costos de financiación.

Están en marcha las actividades necesarias para la preparación del activo.” (pág. 10)

Asimismo, el autor también señala:

“Que no se capitaliza y/o suspende:

- I. Durante aquellos períodos extensos en los cuales el desarrollo del activo se interrumpe.
- II. Cuando las actividades necesarias para el desarrollo del activo se han completado.
- III. Durante el período no debe exceder el monto total de los costos incurridos por la empresa en dicho período.” (pág. 11)

Lizcano & Sereno (2015), mencionan que:

“El concepto de capitalización de costos por préstamos es fundamental en la contabilidad de las empresas del sector de la construcción. Su impacto en los Estados Financieros es muy significativo, cuando dichos costos se deben llevar al estado de resultados o como mayor valor del costo. Esta capitalización solo se

puede realizar en empresas que apliquen las NIIF/IFRS plenas, a través de la NIC 23.” (pág. 9)

Comentario:

La capitalización de los costos por préstamos es significativa si las empresas necesitan solicitar préstamos a las entidades financieras, para que estas puedan observar que los activos están mejor valorizados.

Costos de Financiamiento

Los costos de financiamiento a los costos de intereses y otros en los que una empresa incurre en préstamos de fondos, en los que pueden incluir:

- Intereses en sobregiros bancarios y préstamos a corto y largo plazo.
- Cargas financieras respecto a los contratos de arrendamientos financieros.
- Diferencias de cambio que surjan de los préstamos en moneda extranjera, siempre que ellas sean consideradas como un ajuste al costo de intereses. (Hidalgo, 2019)

PKF VILA NARANJO (2016), señala:

“El costo de financiamiento son interés y otros costos incurridos por una empresa para la obtención del préstamo:

- Intereses de sobregiros, préstamos y en bonos
- Descuentos en obtención de préstamos
- Primas en bonos colocados
- Gastos financieros por leasing
- Diferencias de cambio por ajustes a los intereses
- Comisiones y otros costos incurridos en obtención de préstamos.”
(pág. 2)

Activo Apto

Ferrer (2012) indica:

“El activo apto, o activo calificado, es el bien que toma tiempo considerable para estar listo para su venta o su uso.

Los bienes que no constituye como activo calificado o apto:

- Inventarios o inversiones rutinariamente fabricados
- Producidos en grandes cantidades y en forma repetitiva en periodos cortos
- Activos que están listos para su uso o su venta al momento de ser adquiridos.” (pág. IV-5)

PKF VILA NARANJO (2016), señala como activo apto o calificado como aquel el que requiere, necesariamente, de un periodo sustancial antes de estar listo para su venta o su uso. (pág. 2)

Gastos financieros

Effio (2019), señala:

“Los gastos financieros agrupan los intereses y gastos ocasionados por la obtención de recursos financieros temporales y financiamientos de operaciones comerciales o por efectos de la diferencia en cambio, así como la pérdida por medición de activos y pasivos financieros al valor razonable.” (pág. 671)

Comentario:

Los gastos financieros también se le conoce como los costos que resultan de la necesidad de obtener préstamos.

Según el Manual para la Preparación de Información Financiera de la SMV (2008):

“Los gastos financieros incluyen los gastos incurridos por la empresa como costos en la obtención de capital (intereses y otros costos relacionados), diferencias de cambio neto, las pérdidas por

variaciones en los valores razonables o por las transacciones de venta de las inversiones en instrumentos financieros e inversiones inmobiliarias.” (pág. 19)

También indica que:

“Se debe revelar los gastos por intereses; las pérdidas por instrumentos financieros, inversiones inmobiliarias y activos mantenidos para la venta o grupo enajenable; diferencias de cambio; y otros de naturaleza similar.” (pág. 73)

Contrato de construcción

Molina & Ríos (2016), señalan:

“El contrato de construcción es en que el propietario o mandante encarga al constructor o contratista la ejecución de una obra conforme a su proyecto determinado, la que debe ser ejecutada en el plazo y precio convenido. El objeto del contrato consistirá en la ejecución de la obra, la que estará sujeta a un proyecto, entendiéndose por tal el conjunto de planos, especificaciones técnicas, memorias de cálculo y demás antecedentes que permitan establecer o precisar aquello que se debe ejecutar, dentro de un determinado plazo y a un precio convenido, el que incluye los costos directos, los gastos generales y la utilidad a que tiene derecho el contratista” (pág. 62)

Vásquez (2017) define:

“El contrato de construcción no es un contrato atípico, sino un subtipo del contrato de obra, razón por la cual cuenta con todos los componentes propios de este último esquema (principalmente, la determinación de un resultado de trabajo a cambio del pago de una remuneración). Como consecuencia de ello, el contrato de construcción se regirá subsidiariamente por la disciplina orgánica del contrato de obra.” (pág. 74)

2.3.2 Utilidad contable

Córdova (2018) menciona que:

“La utilidad contable son las utilidades que arrojan los libros de contabilidad de una empresa en un ejercicio. La utilidad contable se incorpora en los estados financieros, siendo estos una herramienta para el gerenciamiento de las organizaciones empresariales.” (pág. 1)

Comentario:

La utilidad contable es el aumento de riqueza que tiene una empresa, y se determina en base las normas y principios contables.

Estados Financieros

Soto, Ramón, Solórzano, Sarmiento & Mite (2017) señalan que:

“Los estados financieros son el reflejo de la gestión administrativa y financiera de una empresa; en los cuales se presentan los resultados de la información financiera y económica, producto de todo un proceso contable de un determinado ejercicio económico. Por ese motivo que una empresa debe procurar tomar decisiones adecuadas basándose en un análisis financiero sustentado en la información que suministran los estados financieros. Para ellos es importante que se cumplan con las características cualitativas de la información de los estados financieros.” (pág. 11)

Comentario:

Los estados financieros expresan la información financiera, como los ingresos, costos, gastos, etc., que serán de utilidad para la planeación, análisis y toma de decisiones en una empresa. También cumple características cualitativas para los usuarios, estos son: comprensibilidad, relevancia, confiabilidad y comparabilidad.

Zans (2009) establece:

“Los estados financieros son “informes que se preparan a partir de los saldos de los registros contables, y presentan diversos aspectos de la situación financiera, resultados y flujos de efectivo de una empresa, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados.

Asimismo, el autor sostiene que los usuarios de los estados financieros, están definidos por el Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de los Estados Financieros, buscando cubrir sus necesidades de información.

- Inversionistas: Dado que son quienes suministran el capital están preocupados por los riesgos y rendimientos que pueda tener su inversión.

- Empleados: Interesados en la información referente a la estabilidad y rendimiento de sus empleadores.

- Prestamistas: Como agentes de adeudamiento, están interesados en la información para determinar la capacidad de endeudamiento.

- Proveedores: Preocupados por si sus deudas serán pagadas al vencimiento.

- Clientes: Preocupados en la continuidad del negocio. - Gobierno: Interesado en la información referente al rendimiento, para aplicar políticas de mejora del sector y políticas fiscales.

- Público en general: Dado que muestra el crecimiento de la economía.” (Zans , 2009)

Estado de Situación Financiera

Chavarría & Roldán (2010) indican que:

“El Estado de Situación Financiera o Balance General tiene como objetivo mostrar los activos, pasivos y capital contable de una

empresa, en una fecha dada. Ofrece una indicación de la situación financiera de la empresa en un momento determinado.” (pág.56)

Comentario:

El Estado de Situación Financiera es la información financiera de una empresa donde se observa sus activos, pasivos y patrimonio en un periodo determinado expresando saldos en monedas.

Soto, Ramón, Solórzano, Sarmiento & Mite (2017) mencionan:

“El estado de situación financiera, denominado comúnmente balance general, es un estado que proporciona información de tipo financiera, en el cual se reflejan los recursos controlados de la empresa, como son, el efectivo y equivalentes, instrumentos financieros, cuentas por cobrar, existencias, propiedad – planta y equipo. También se proyectan las obligaciones o compromisos adquiridos tanto de corto como largo plazo, conocidos como pasivo corriente y pasivo no corriente; dentro la estructura patrimonial está el capital contable, las utilidades y las reservas de la organización.

Toda esta información antes descrita se presenta a una fecha determinada, la cual es requerida por los usuarios, entre ellos, la gerencia con la finalidad de analizar la liquidez, el nivel de recaudación de cuentas por cobrar, la rotación de inventarios, la optimización en la inversión en activos fijos, el nivel de endeudamiento, el grado de representatividad del patrimonio dentro del todo, entre otros.” (págs. 12-13)

Comentario:

El estado de situación financiera es de gran importancia debido a que da a conocer la situación en la que se encuentra la empresa a los usuarios, como socios, accionistas, etc., asimismo, se observará si la información financiera se está reflejando correctamente o si son deficientes.

Estado de Resultados

Según Soto, Ramón, Solórzano, Sarmiento & Mite (2017):

“El estado de resultados denominado comúnmente estado de pérdidas y ganancias, presenta información de tipo económica, es decir refleja los beneficios_económicos o ingresos generados en un periodo contable, esto también incluye a los costos y gastos; el principal objetivo de este estado financiero es proporcionar el resultado económico, es decir, la utilidad o pérdida que la empresa obtuvo durante un determinado periodo contable, cuya información es importante para el análisis del nivel de ventas, el grado de los costos y gastos en comparación a los ingresos, el rendimiento respecto a las ganancias obtenidas; toda esta información es esencial para que la gerencia tome las mejores decisiones, basadas en análisis técnicos.”
(pág. 13)

Comentario:

El Estado de Resultado es el informe contable en el que se reflejan los ingresos y gastos que ha tenido una empresa durante un periodo determinado.

Cruz (2016) señala

“El Estado de Resultados se considera como la herramienta financiera más útil para evaluar la gestión económica realizada por la empresa y sirve como orientador en la toma de decisiones. Su presentación varía de acuerdo a la actividad económica de la empresa. El Estado de Resultados resume las transacciones correspondientes a los ingresos y egresos que tienen lugar en un periodo, con el objetivo de determinar la ganancia o pérdida que el negocio obtuvo en las actividades de operación.” (pág. 12)

Comentario:

En el Estado de Resultado también podemos observar si la empresa tuvo utilidad o pérdida en el periodo, lo cual es importante para la toma de decisiones de la gerencia.

Análisis Financiero

Ricra (2014) menciona:

“El análisis financiero es el estudio que se realiza de la información contable mediante la utilización de razones financieras que permiten establecer conclusiones. Este significa, en primer lugar, una interpretación de la situación actual de la empresa, en otras palabras, se trata de hacer un diagnóstico, en segundo lugar, la anterior tarea permite la elaboración de una proyección del desempeño futuro de la empresa considerando para ello escenarios alternativos. Por lo tanto, el análisis financiero (diagnóstico) permite establecer las consecuencias financieras en todos los escenarios futuros de los negocios (proyección).

El análisis financiero de una empresa puede realizarse para las decisiones de un tercero que desea negociar con la empresa o para las decisiones de dirección y accionistas de la empresa en la gestión de sus recursos.” (pág. 10)

Comentario:

La finalidad del análisis financiero es para que se pueda conocer las consecuencias que las decisiones empresariales tendrán sobre la economía del negocio. Con información como esta es posible mejorar la rentabilidad de las empresas.

Soto, Ramón, Solórzano, Sarmiento & Mite (2017) señala que:

“Para determinar la situación financiera de una organización y que la gerencia tome decisiones técnicas adecuadas; se deben aplicar métodos de análisis financiero, que son los siguientes:

- Análisis de tendencias
- Análisis de estructura composicional
- Indicadores de posición financiera.” (pág. 14)

Comentario:

A las técnicas “indicadores de posición financiera” también se le conoce como razones o ratios financieros. Los estados financieros comparativos también son considerados como técnicas del análisis financiero.

Ratios Financieros

Aching (2006) menciona:

“Los ratios financieros proveen información que permite tomar decisiones acertadas a quienes estén interesados en la empresa, sean estos sus dueños, banqueros, asesores, capacitadores, el gobierno, etc. Para el análisis institucional, utilizamos los ratios financieros y operamos con dos estados financieros importantes: el Balance General y el Estado de Ganancias y Pérdidas, en los que están registrados los movimientos económicos y financieros de la empresa.” (pág. 9)

González (2013) menciona:

“Las razones financieras (también llamados ratios financieros) pueden dividirse en cuatro grupos básicos: razones de liquidez y actividad, razones de endeudamiento y razones de rentabilidad. Los primeros dos grupos de índice dependen en muy alto grado de los datos que se toman del balance general, en tanto los otros dos grupos dependen en gran parte de los datos que aparecen en el estado de ingreso. Como regla general, los insumos necesarios para un buen análisis financiero incluyen, por lo menos, el estado de ganancias y pérdidas y el balance general. Las razones de liquidez y rentabilidad ofrecen la información más importante relacionada con las operaciones a corto

plazo de la empresa. Si la empresa no puede sobrevivir a corto plazo, no es necesario molestarse con los aspectos financieros a largo plazo de la empresa. Las razones de endeudamiento y de reserva son útiles solamente si uno puede asegurarse que la empresa va a sobrevivir a corto plazo. Un acreedor no suministra dinero si no está seguro de que la empresa puede hacerse cargo de las deudas resultantes.” (pág. 43)

Comentario:

Existen varios tipos de ratios financieros, cada uno brinda una información diferente e importante para la gestión financiera de la empresa, como son los ratios de liquidez, ratios de endeudamiento y de rentabilidad. Es importante saber analizar la interpretación de estos ratios.

Ratios de solvencia

Según Ricra (2014):

“También son llamados ratios de endeudamiento, en la cual cuantifican la capacidad de la empresa para generar fondos y cubrir sus deudas: intereses financieros, pago del principal, costo de créditos, etc., de mediano o largo plazo. Estas razones muestran la participación de los acreedores y los socios respecto de los recursos de la empresa.” (pág. 33)

Comentario:

El ratio de solvencia se puede definir como la capacidad que tiene una empresa para hacer frente a sus deudas, sea a corto o largo plazo. En otras palabras, mide qué parte de las deudas puede satisfacer en el momento actual con la totalidad de su activo.

Ratios de Rentabilidad

Ricra (2014) señala:

“Son razones que evalúan la capacidad de la empresa para generar utilidades, a través de los recursos que emplea, sean estos propios o ajenos, y, por el otro, la eficiencia de sus operaciones en un determinado periodo. Al igual que los demás ratios, son de suma importancia porque permiten evaluar el resultado de la eficacia en la gestión y administración de los recursos económicos y financieros de la empresa.” (pág. 35)

Comentario:

Los ratios de rentabilidad son indicadores que permite analizar la situación financiera, miden el rendimiento de sus ventas, activos o capital de una compañía. Las empresas utilizan estos medidores para mejorar la toma de decisiones ante proyecciones financieras.

Rentabilidad de activos

Ricra (2014) nos dice que:

“La rentabilidad de activos también es conocido como rendimiento sobre la inversión. Este índice mide la capacidad de la empresa para generar utilidades con los recursos que dispone.

$$ROA = \frac{\textit{Utilidad neta}}{\textit{Activos totales}}$$

Deduciendo así que, si el coeficiente es alto, entonces la empresa está empleando eficientemente sus recursos y está obteniendo mayores retornos por cada unidad de activos que posee. Caso contrario, estaría perdiendo la oportunidad de lograr mejores resultados.” (pág. 35)

También se puede calcular de la siguiente forma:

$$ROA = \textit{Margen sbre las ventas} \times \frac{\textit{Utilidad neta}}{\textit{Ventas}}$$

Soto, Ramón, Solórzano, Sarmiento & Mite (2017) mencionan que:

“Es la capacidad que tiene una organización para generar utilidad neta en relación a la inversión total de activos, mientras el resultado de este instrumento sea cada vez mayor significa que la Administración Financiera utiliza de manera óptima los recursos controlados (activos) para generar utilidades en el periodo.” (pág. 87)

2.4 Definición de términos básicos

a) Activo

Zevallos (2013) menciona lo que posee la empresa hace referencia a valores de bienes que son propiedad de la empresa. (pág. 84)

b) Capitalización

Velayos (2014) define como el proceso de proyectar un capital inicial a un periodo de tiempo posterior, en base a un tipo de interés.

La capitalización (simple o compuesta) es el proceso por el cual una determinada cantidad de capital aumenta de valor. (párr. 1)

c) Costo

Zevallos (2013) señala que es el sacrificio económico para la adquisición de un bien o servicio como puede ser la compra de mercadería o maquinaria para la fabricación de camisas, bienes que conservan su costo hasta que salgan de la empresa ya sea como venta, obsolescencia o depreciación en el caso de las maquinarias. (pág. 430)

d) Estados Financieros

Según la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros” (2020), los estados financieros son aquellos que pretenden cubrir las necesidades de usuarios que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información. (pág. 1)

e) Financiamiento

Son las modalidades y mecanismos a los que accede una empresa para obtener recursos, sean bienes o servicios, a determinados plazos y por lo general tiene un costo. (Casanovas & Bertrán, 2013)

f) Ganancia

Westreicher (2020) lo define como la diferencia entre los ingresos generados por una actividad económica y los costes necesarios para desarrollar dicha empresa u ocupación. (párr. 1)

g) Gastos

Guajardo y Andrade (2014) define al gasto como activos que se han usado o consumido en el negocio para obtener ingresos y que disminuyen el capital de la empresa. (p. 43)

h) Ingreso

Zevallos (2013) lo define como los elementos contables que representan la entrada de activos como resultado de las operaciones principales de una entidad, estas son la recompensa por hacer negocios. (pág. 413)

i) Interés

Raffino (2020) lo define como una magnitud, generalmente expuesta como un porcentaje (comúnmente designada “tasa”) que paga un prestatario por el uso del dinero que toma de un prestamista. (párr. 4)

j) Pérdida contable

López (2017) lo define como la disminución del activo de la empresa, es decir es una minoración de los bienes y derechos. (párr. 1)

k) Préstamos

De acuerdo al Plan Contable General Empresarial - Modificado (2019), estos comprenden los créditos no comerciales obtenidos de bancos y otras instituciones. (pág. 143)

l) Rentabilidad

Caraballo (2013) indica que, la rentabilidad es la medida de la productividad de los fondos comprometidos en un negocio. (pág. 28)

m) Resultado del periodo

La NIC 1 “Presentación de Estados Financieros” (2020) lo define como el total de ingresos menos gastos, excluyendo los componentes de otro resultado integral. (pág. 3)

n) Tasa de interés

Buenaventura (2003) menciona que representa el importe del alquiler del dinero. Dado que los montos de intereses son dinero lo mismo que el capital, este importe se presenta normalmente como un porcentaje que se aplica al capital por unidad de tiempo; a este valor se le denomina tasa de interés. (pág. 41)

o) Utilidad

El Plan Contable General Empresarial - Modificado (2019) lo define como el incremento neto en beneficios económicos del periodo. (pág. 231)

III. HIPÓTESIS Y VARIABLES

3.1 Hipótesis

3.1.1 Hipótesis general

El registro adecuado de los intereses financieros mejora la utilidad contable de las empresas inmobiliarias: Caso Monte Azul Logística S.A.C.

3.1.2 Hipótesis específicas

El registro adecuado de los intereses financieros mejora el resultado del ejercicio del Estado de Situación Financiera de las empresas inmobiliarias: Caso Monte Azul Logística S.A.C.

El registro adecuado de los intereses financieros mejora utilidad neta del Estado de Resultados de las empresas inmobiliarias: Caso Monte Azul Logística S.A.C.

3.2 Definición conceptual de variables

La investigación considera dos variables:

Interés Financiero

Bosh (2013), señala al interés como precio o recompensa a pagar por la disposición de capitales ajenos durante un determinado periodo de tiempo. Este precio va a depender, en primer lugar, de la cuantía del capital dispuesto y de la amplitud del intervalo de tiempo durante el cual se va a disponerse ese capital. (pág. 1)

Utilidad Contable

Uribe (2006), señala que la utilidad se concibe como la cantidad de riqueza que se puede consumir sin que se disminuya el capital, o, en otros términos, sin que se deteriore la situación económica inicial; la definición puede re-expresarse diciendo que la utilidad es la cantidad de riqueza generada en exceso de la riqueza correspondiente al patrimonio inicial. (pág. 87)

3.2.1 Operacionalización de las variables

Variable independiente Interés Financiero		Índices	Método	Técnica
Dimensiones	Indicadores			
No incluidos en el valor del activo	Intereses financieros para activo fijo Activo sin registro de los intereses financieros	Valor monetario	No probabilístico	Observación Análisis documental
Gastos financieros	Intereses financieros para gastos financieros Gastos financieros sin registro de los intereses financieros como parte del activo	Valor monetario		
Variable dependiente Utilidad Contable		Índices		
Dimensiones	Indicadores			
Estado de Situación Financiera	Resultado del ejercicio $Solvencia = \frac{Pasivo\ total}{Activo\ total}$ $ROA = \frac{Utilidad\ neta}{Activo\ Total}$	Valor monetario Valor porcentual Razón		
Estado de Resultados	Utilidad neta $Margen\ neto = \frac{Utilidad\ neta}{Ventas}$ $\frac{Utilidad\ neta}{Gastos\ financieros}$	Valor monetario Razón Valor porcentual		

IV. DISEÑO METODOLÓGICO

4.1 Tipo y diseño de investigación

4.1.1 Tipo de investigación

El tipo de investigación es aplicada, debido a que se utilizó los datos recolectados de los estados de situación financiera y estados de resultados para las variables, así también para demostración de las hipótesis planteadas.

Vargas (2009) menciona que:

“El tipo de investigación aplicada o práctica se caracteriza por la forma en que analiza la realidad social y aplica sus descubrimientos en la mejora de estrategias y actuaciones concretas, en el desarrollo y mejoramiento de estas, lo que, además, permite desarrollar la creatividad e innovar.” (pág. 158)

Así pues, la investigación aplicada se enfoca en mantener conocimientos para aplicarlos en la práctica, buscando resolver un problema en la que mediante su desarrollo descubra mejoras y estrategias para su solución.

La investigación es de nivel descriptivo debido a que se describen los datos y características de la población.

Hernández, Fernández & Baptista (2014) mencionan:

“Con los estudios descriptivos se busca especificar las propiedades, las características y los perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis. Es decir, únicamente pretenden medir o recoger información de manera independiente o conjunta sobre los conceptos o las variables a las que se refieren, esto es, su objetivo no es indicar como se relacionan estas.” (pág. 92)

4.1.2 Diseño de investigación

El diseño de investigación es no experimental, debido a que no se han manipulado deliberadamente nuestras variables: Intereses financieros y la utilidad contable.

Hernández, Fernández & Baptista (2014) indican que:

“La investigación no experimental se podría definir como la investigación que se realiza sin manipular deliberadamente las variables, quiere decir que se trata de estudios en los que no se hace variar en forma intencional las variables independientes para ver su efecto sobre otras variables. Lo que hace es observar fenómenos tal como se dan en su contexto natural, para analizarlos.” (pág. 152)

4.2 Método de investigación

La presente investigación es hipotético deductivo, ya que la investigación plantea una hipótesis y se comprueba con el objetivo de obtener las conclusiones.

Cegarra (2004), menciona:

“El método hipotético deductivo consiste en emitir hipótesis acerca de las posibles soluciones al problema planteado y en comprobar con los datos disponibles si estos están de acuerdo con aquellos.” (pág. 82)

Por lo tanto, el método hipotético deductivo trata de una serie de pasos que debe realizarse en la investigación científica: planteamiento del problema, objetivo del problema planteado, emitir hipótesis, verificar los resultados obtenidos o conclusiones.

La investigación es de enfoque cuantitativo porque se ha medido numéricamente la relación que hay entre las variables del estudio.

Asimismo, Sánchez, Reyes & Mejía (2018), indican:

El análisis cuantitativo comprende el análisis de datos numéricos; para ello se consideran los niveles de medición, ya sea: nominal, ordinal, de intervalo o de razones y proporciones. Es propio de la metodología cuantitativa. Recurre a las técnicas estadísticas descriptivas e inferenciales, programas o paquetes estadísticos que se emplean en computadora pueden realizar el análisis cuantitativo en un tiempo sumamente corto, dependiendo de la amplitud de los datos recopilados. (pág. 16)

En consecuencia, en el análisis cuantitativo se mide numéricamente las variables mediante el uso de estadísticas descriptivas e inferenciales, la cual dará como resultado si concuerda o no con las hipótesis.

4.3 Población y muestra

4.3.1 Población

Está constituida por la empresa Monte Azul Logística S.A.C. debido a que se trata de un estudio de caso.

Hernández, Fernández & Baptista (2014), indican que “la población es el conjunto de todos los casos que concuerdan con determinadas especificaciones”. (pág. 174)

4.3.2 Muestra

La empresa al ser un estudio de caso, la investigación no contiene muestra.

Hernández, Fernández & Baptista (2014) indican que “la muestra es, en esencia, un subgrupo de la población.” (pág. 175)

4.4 Lugar de estudio y periodo desarrollado

El lugar de estudio está constituido por la empresa Monte Azul Logística S.A.C ubicada en el distrito de Mollendo, provincia de Islay, departamento de Arequipa.

El periodo en el que se desarrolla la investigación es del 2015-2019.

4.5 Técnicas e instrumentos para la recolección de la información

4.5.1 Técnicas

En la investigación se utilizó la observación de la Norma Internacional de Contabilidad 23 “Costos por préstamos”, además de los Estados Financieros (Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados) de los periodos 2015 al 2019.

Asimismo, se utilizó el análisis documental debido a que permitirá un correcto análisis de la información financiera de los préstamos obtenidos que generaron los intereses financieros de la empresa Monte Azul Logística S.A.C.

Baena (2017) indica que: “...las técnicas serán las etapas de operaciones unidas a elementos prácticos, concretos, para situarlos en el nivel de los hechos.” (pág. 68)

4.5.2 Instrumentos

Los instrumentos utilizados para la medición de las variables fueron constituidos por la documentación y base de datos (anexo 8) para la recolección de información de los intereses financieros y la utilidad contable, siendo los instrumentos validados por tres profesionales de la Facultad de Ciencias Contables. (Anexo 2)

Baena (2017) señala que: “Los instrumentos son los apoyos que se tienen para las técnicas cumplan su propósito...” (pág. 68)

4.6 Análisis y procesamiento de datos

Para el procesamiento de datos, en primer lugar, se solicitó el permiso a la empresa Monte Azul Logística S.A.C. para utilizar la información financiera del estado de situación financiera y estado de resultados del periodo 2015-2019. Asimismo, se procedió a la validación de instrumentos (anexo 2), lo cual permitió el uso de la información para realizar la base de datos (anexo

8) en el que se refleja los datos utilizados para las dimensiones, indicadores e índices.

De acuerdo a la información recolectada, se realizó el procesamiento de datos, utilizando la hoja de cálculo de Microsoft Excel y el programa SPSS, con el objetivo de obtener los resultados descriptivos e inferenciales, respectivamente.

Finalmente, se realizó la demostración de los resultados y también contrastándolos con otros estudios similares.

V. RESULTADOS

5.1 Resultados Descriptivos

Hipótesis Específica 1:

El registro adecuado de los intereses financieros mejora el resultado del ejercicio del Estado de Situación Financiera de las empresas inmobiliarias:
Caso Monte Azul Logística S.A.C.

Tabla 1

Intereses financieros que debieron formar parte del activo fijo de la empresa MONTE AZUL LOGÍSTICA S.A.C. (Años 2015-2019)

AÑOS	INTERESES S/.	%
2015	515,504.00	13%
2016	1,315,484.00	32%
2017	742,323.00	18%
2018	562,230.00	14%
2019	923,232.00	23%
TOTAL	4,058,773.00	100%

Fuente: Empresa Monte Azul Logística S.A.C.



Fuente: Empresa Monte Azul Logística S.A.C.

La Tabla 1 y Figura 1, indican el total de intereses de los préstamos obtenidos, destinados para la construcción de los inmuebles de almacenamiento. Estos intereses fueron los que debieron registrarse como parte del activo fijo.

Como se puede observar existe una tendencia cíclica con un valor de 13% respecto al total de los intereses financieros en el año 2015, aumenta significativamente hasta el 32% en el año 2016.

En el año 2016 se presentó el mayor monto de intereses financieros con un valor de S/ 1'315,484.00, debido a que en ese periodo se obtuvo un préstamo para la construcción de más almacenes para la inmobiliaria.

Tabla 2

Evolución del activo fijo sin el registro adecuado de intereses financieros de la empresa MONTE AZUL LOGÍSTICA S.A.C. (Años 2015-2019)

AÑOS	MONTO S/.	%
2015	10,446,206.00	21%
2016	9,346,340.00	19%
2017	9,897,890.00	20%
2018	10,046,230.00	20%
2019	9,445,190.00	19%
TOTAL	49,181,856.00	100%

Fuente: Empresa Monte Azul Logística S.A.C.



Fuente: Empresa Monte Azul Logística S.A.C.

En la Tabla 2 y Figura 2, se presenta la evolución de los activos fijos construidos para las operaciones inmobiliarias y de almacenamiento la cual se muestra el total de sus valorizaciones que fueron registrados, pero sin el registro adecuado de los intereses financieros que debieron considerarse como parte de la valorización del activo. Estos totales de reflejan en el Estado de situación financiera de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. en el periodo 2015-2019.

Como se puede observar existe una tendencia ligeramente lineal con un valor de 21% respecto al total de la valorización del activo del 2015, de 19% en la del 2016 y de 20 % en el 2017 y 2018.

Las diferencias se deben a qué en la construcción de los activos inmobiliarios del 2016, 2017 y 2018, se generaron mayores costos que incrementaron sus valores finales reflejados en el estado de situación financiera que muestra la Tabla 2.

Tabla 3

Activos fijos y resultados del ejercicio sin el registro de intereses financieros como parte del activo de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. Años (2015-2019) (en soles)

AÑOS	Activo fijo sin registro de los intereses financieros como parte del activo	Resultado del ejercicio sin registro de los intereses financieros como parte del activo
2015	10,446,206.00	519,939.36
2016	9,346,340.00	470,364.02
2017	9,897,890.00	710,121.39
2018	10,046,230.00	941,712.21
2019	9,445,190.00	842,747.13

Fuente: Empresa Monte Azul Logística S.A.C.

En la Tabla 3 se presenta los montos de los Activos fijos y del resultado del ejercicio, en estos montos no están incluidos el registro de los intereses financieros que deben considerarse como parte del activo. Estos totales se encuentran también reflejados en el estado de situación financiera de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. para el periodo 2015-2019.

Podemos observar que en el año 2015 se valorizó el activo fijo sin provisión de los intereses financieros con un valor de S/ 10'446,206.00 dando como resultado del ejercicio un monto de S/ 519,939.36.

En el 2016 se presenta una disminución de S/ 1'099,866.00 en el valor del activo fijo debido a que en ese periodo se obtuvo un préstamo que generó un elevado monto de intereses sin provisionarse como parte del activo, por lo tanto, da como resultado del ejercicio un monto de S/ 470,364.02.

Tabla 4

Activos fijos y resultados del ejercicio con el registro adecuado de intereses financieros como parte del activo de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. (Años 2015-2019) (en soles)

AÑOS	Activo fijo con registro de los intereses financieros como parte del activo	Resultado del ejercicio con registro de los intereses financieros como parte del activo
2015	10,961,710.00	1,035,443.36
2016	10,661,824.00	1,785,848.02
2017	10,640,213.00	1,452,444.39
2018	10,608,460.00	1,503,942.21
2019	10,368,422.00	1,765,979.13

Fuente: Empresa Monte Azul Logística S.A.C.

En la Tabla 4, se presenta los montos de los Activos fijos y del resultado del ejercicio, en estos montos si están incluidos el adecuado registro de los intereses financieros que deben considerarse como parte del activo. Estos montos son los que se deberían reflejar en el estado de situación financiera de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. para el periodo 2015-2019.

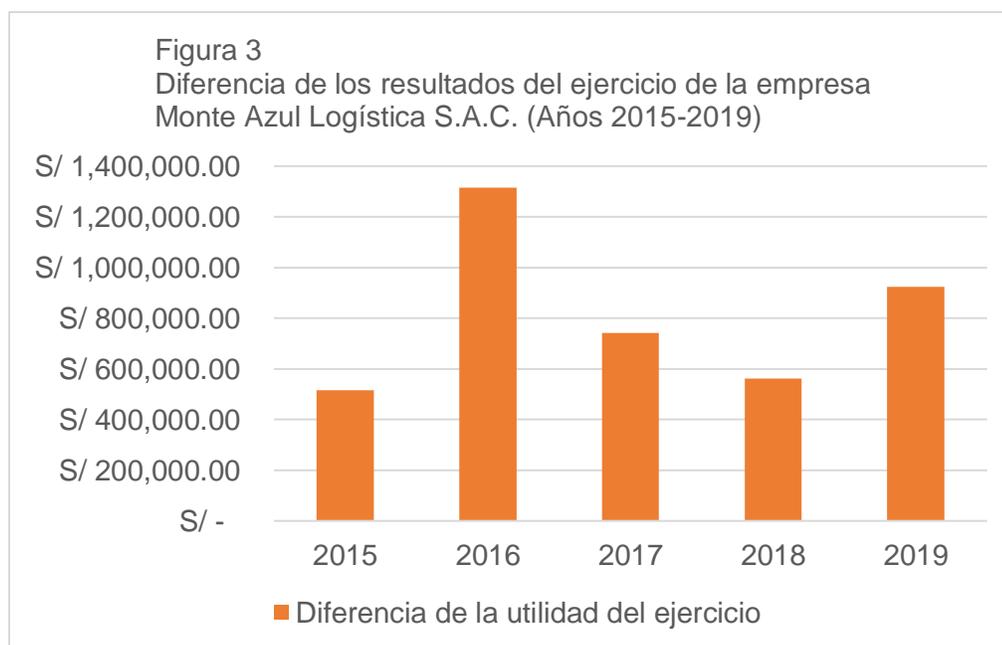
En el 2016 se presenta un incremento a S/ 1,785,848.02 en el resultado del ejercicio porque en ese año los intereses financieros obtenidos del préstamo para la construcción de la inmobiliaria fueron mayores.

Tabla 5

Comparación del Resultado del Ejercicio incorrecto con el Resultado del Ejercicio correcto en el Estado de Situación Financiera de la empresa Monte Azul Logística S.A.C (Años 2015-2019) (en soles)

AÑOS	Resultado del ejercicio (incorrecto)	Resultado del ejercicio (correcto)	Diferencia de los resultados del ejercicio
2015	519,939.00	1,035,443.00	515,504.00
2016	470,364.00	1,785,848.00	1,315,484.00
2017	710,121.00	1,452,444.00	742,323.00
2018	941,712.00	1,503,942.00	562,230.00
2019	842,747.00	1,765,979.00	923,232.00

Fuente: Empresa Monte Azul Logística S.A.C.



Fuente: Empresa Monte Azul Logística S.A.C.

En la Tabla 5 se presenta la comparación del Resultado del Ejercicio actual (incorrecto) con el resultado del ejercicio como debería reflejarse correctamente, donde se detalla las diferencias de estos resultados del ejercicio en los periodos 2015-2019. Asimismo, con el incorrecto se demostró que al registrarse inadecuadamente los intereses financieros debiendo haberse registrado dentro del valor de los activos fijos ocasionó una disminución en el Resultado del Ejercicio incorrecto, a diferencia del Resultado del Ejercicio correcto donde se refleja un incremento al registrarse adecuadamente los intereses financieros en el Estado de Situación Financiera de la empresa Monte Azul Logística S.A.C., con la adecuada aplicación de la NIC 23 “Costos por préstamos”.

Se puede observar en el año 2016 una mayor influencia de S/ 1'315,484.00, en el año 2017 de S/ 742,323.00 y en el año 2019 de S/ 923,232.00.

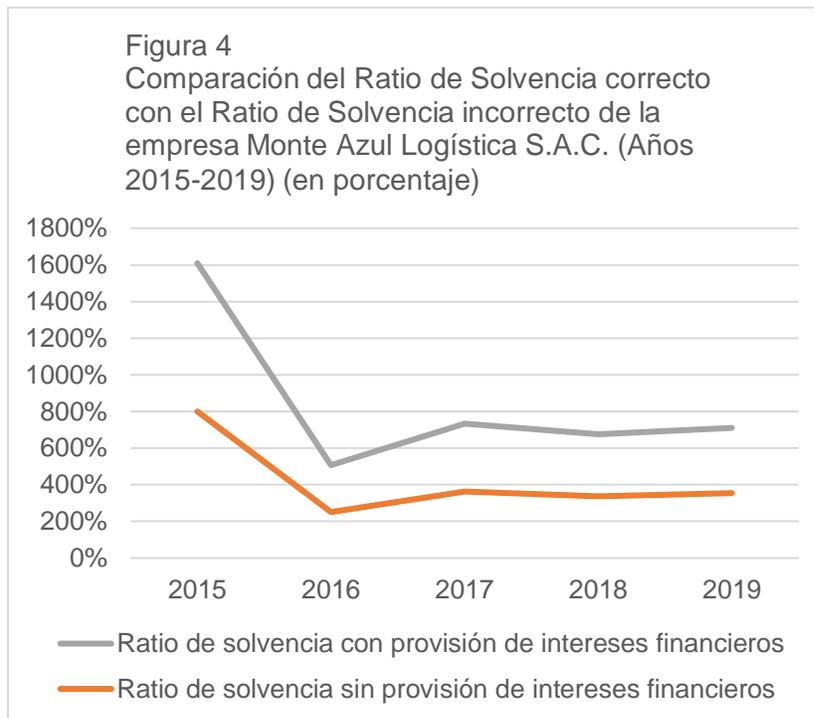
En la figura 3 se representa la diferencia de los resultados del ejercicio con una tendencia cíclica, mostrando en el año 2016 un incremento de S/ 799,980.00, debido a que hubo un mayor valor de intereses que no fueron incluidos en el activo, reduciendo la utilidad en un S/ 1'315,484.00.

Tabla 6

Comparación del Ratio de Solvencia correcto con el Ratio de Solvencia incorrecto de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. (Años 2015-2019) (en porcentaje)

AÑOS	Ratio de Solvencia sin provisión de intereses financieros como parte del activo	Ratio de Solvencia con provisión de intereses financieros como parte del activo
2015	800%	809%
2016	251%	256%
2017	364%	369%
2018	337%	340%
2019	353%	358%

Fuente: Empresa Monte Azul Logística S.A.C.



Fuente: Empresa Monte Azul Logística S.A.C.

En la Tabla 6 y Figura 4, se observa la variación decreciente en el porcentaje del ratio de solvencia incorrecto al no registrar los intereses financieros en el valor del activo, ocasionando una disminución en este ratio de solvencia a diferencia del ratio de solvencia correcto, donde habiéndose registrado de manera correcta los intereses financieros se refleja un incremento en el porcentaje del ratio correcto del Estado de Situación Financiera de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. en el periodo 2015-2019.

En el 2015 se observa una influencia mayor de 9%, en el 2016 y 2017 reduce a 4%, en el 2018 de 3% y en el 2019 aumenta la diferencia ligeramente en 5%.

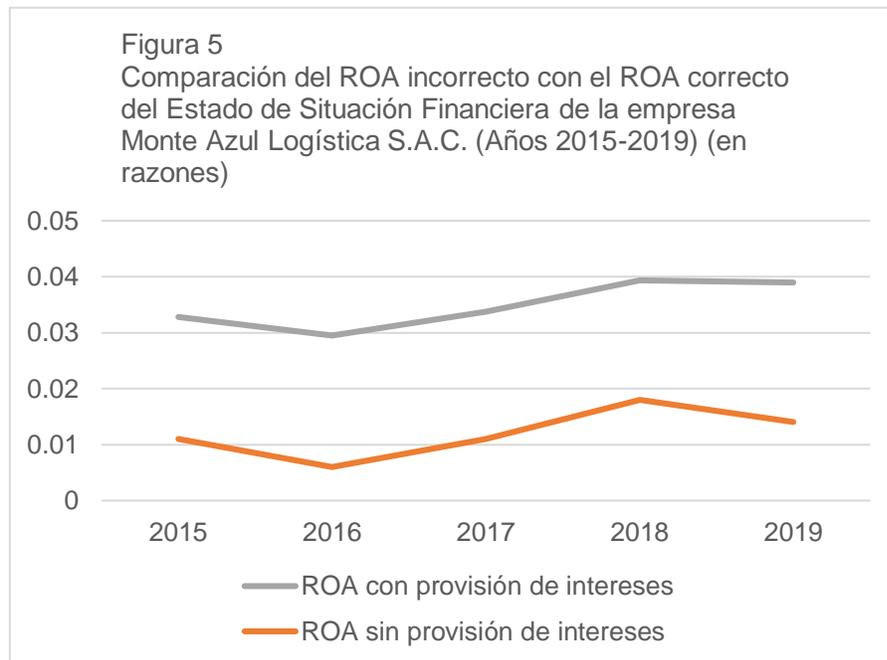
En el 2016, en ambos casos disminuye significativamente la tasa del ratio de solvencia porque se obtuvo mayores financiamientos.

Tabla 7

Comparación del ROA incorrecto con el ROA correcto del Estado de Situación Financiera de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. (Años 2015-2019) (en razones)

AÑOS	ROA (incorrecto)	ROA (correcto)
2015	0.011	0.0219
2016	0.006	0.0235
2017	0.011	0.0228
2018	0.018	0.0214
2019	0.014	0.0250

Fuente: Empresa Monte Azul Logística S.A.C.



Fuente: Empresa Monte Azul Logística S.A.C.

En la Tabla 7 y Figura 5 se detalla la comparación del ROA incorrecto con el ROA correcto, donde con el ROA incorrecto se demostró que al registrarse los intereses financieros de manera inadecuada no incluyendo estos

intereses dentro del registro de la valorización del activo fijo ocasionó una disminución de este ROA incorrecto, a diferencia del ROA correcto que contiene el registro adecuado de intereses financieros reflejando una mejor Rentabilidad en el Estado de Situación Financiera de la empresa Monte Azul Logística S.A.C.

Se aprecia en el 2017 una variación de 0.017, en el 2015 y 2019 de 0.011, y en el 2017 de 0.012. En el 2016 se observa una mayor diferencia con un total que asciende a S/ 1'315,484.00 debido a que en ese año los intereses no registrados como activo fueron más elevados.

Asimismo, observamos que, en el 2016, en ambos casos disminuye significativamente el índice del ROA porque se obtuvo mayores financiamientos.

Hipótesis Específica 2:

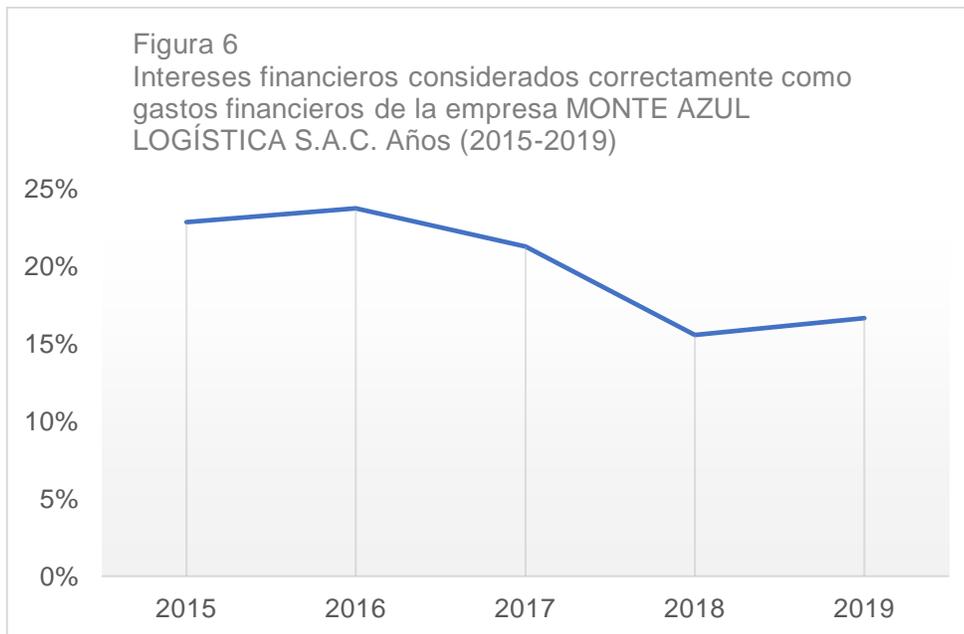
El registro adecuado de los intereses financieros mejora utilidad neta del Estado de Resultados de las empresas inmobiliarias: Caso Monte Azul Logística S.A.C.

Tabla 8

Intereses financieros considerados correctamente como gastos financieros de la empresa MONTE AZUL LOGÍSTICA S.A.C. Años (2015-2019)

AÑOS	MONTO S/.	%
2015	409,822.00	23%
2016	425,792.00	24%
2017	381,323.00	21%
2018	279,215.00	16%
2019	298,414.00	17%
TOTAL	1,794,566.00	100%

Fuente: Empresa Monte Azul Logística S.A.C.



Fuente: Empresa Monte Azul Logística S.A.C.

En la Tabla 8 y Figura 6, se presenta el total de intereses que si debieron formar parte del gasto financiero porque los préstamos relacionados a esos intereses fueron destinados para otros servicios ajenos a la construcción de los activos fijos, no formando parte de lo que establece la NIC 23, de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. para el periodo 2015-2019.

Se puede observar que existe una tendencia decreciente con un porcentaje inicial de 23% en el año 2015 que disminuye significativamente hasta un 16% en el año 2018.

En el año 2016 se presentó mayor monto de intereses con un valor de S/ 409,822.00 debido a que ese año se utilizó préstamos para operaciones ajenas a la de construcción de almacenes, como también operaciones administrativas que se realizan para inicio de las construcciones.

Tabla 9

Gastos financieros incorrectos por el registro inadecuado de intereses financieros de la empresa MONTE AZUL LOGÍSTICA S.A.C. (Años 2015-2019)

AÑOS	MONTO S/.	%
2015	925,326.00	16%
2016	1,741,276.00	30%
2017	1,123,646.00	19%
2018	841,445.00	14%
2019	1,221,646.00	21%
TOTAL	5,853,339.00	100%

Fuente: Empresa Monte Azul Logística S.A.C.



Fuente: Empresa Monte Azul Logística S.A.C.

En la Tabla 9 y Figura 7 se presenta el total de los gastos financieros reflejados actualmente de manera incorrecta, por motivo de no haberse realizado el adecuado registro de los intereses como activo, considerándolo en su totalidad como gasto financiero. Estos totales se encuentran reflejados en el estado de resultados de la empresa Monte Azul Logística S.A.C.

Se puede observar que existe una tendencia cíclica comenzando con un valor de 16% respecto al total de los intereses financieros en el año 2015, aumenta en el 2016 con un porcentaje de 30 % y en el 2019 se reduce a un 19%.

En el 2016 se presentó mayores gastos financieros con un valor de S/ 1'741,276.00, debido a que la empresa obtuvo elevados financiamientos para la construcción de sus almacenes y otras operaciones.

Tabla 10

Gastos financieros y utilidad neta sin el registro adecuado de intereses financieros como parte del activo de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. (Años 2015-2019) (en soles)

AÑOS	Gastos financieros (incorrecta)	Utilidad neta (incorrecta)
2015	925,326.00	519,939.36
2016	1,741,276.00	470,364.02
2017	1,123,646.00	710,121.39
2018	841,445.00	941,712.21
2019	1,221,646.00	842,747.13

Fuente: Empresa Monte Azul Logística S.A.C.

En la Tabla 10, se presenta el total gastos financieros y utilidad neta que no incluyen los registros correctos de los intereses financieros que deben formar parte del activo. Estos totales se encuentran reflejados en el estado de resultados de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. para el periodo 2015-2019.

En el 2016 se presenta una influencia en los gastos financieros a S/. 17,41,276.00 dando una utilidad de S/. 470,264.02. En este año se generaron altos intereses financieros, y estos se registraron como gastos en su

totalidad, sin haber realizado un análisis y una distribución previa de estos intereses financieros.

Tabla 11

Gastos financieros y utilidad neta correcta con el registro adecuado de intereses financieros de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. (Años 2015-2019) (en soles)

AÑOS	Gastos financieros (correcto)	Utilidad neta (correcto)
2015	409,822.00	1,035,443.36
2016	425,792.00	1,785,848.02
2017	381,323.00	1,452,444.39
2018	279,215.00	1,503,942.21
2019	298,414.00	1,765,979.13

Fuente: Empresa Monte Azul Logística S.A.C.

En la Tabla 11 se presenta el total de los gastos financieros y de la utilidad neta como deberían reflejarse correctamente porque incluyen los registros adecuados de los intereses financieros que debieron formar parte del activo de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. para el periodo 2015-2019.

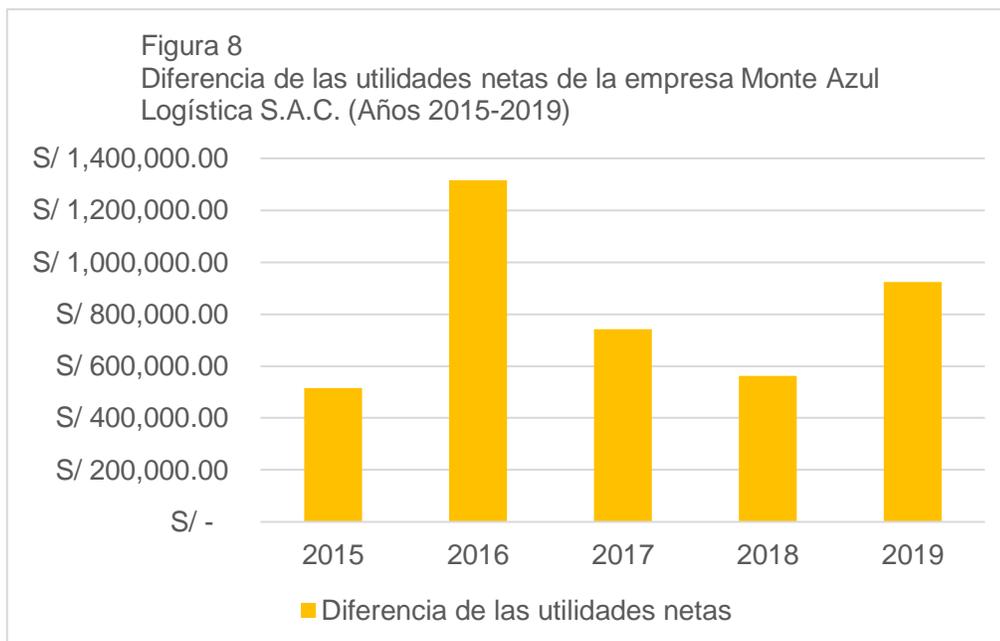
En el 2016 se presenta una influencia de S/ 1,785,848.02 en la utilidad Neta donde esos intereses debieron registrarse adecuadamente como activo y no como gasto financiero.

Tabla 12

Comparación de la utilidad neta incorrecta con la utilidad neta correcta del Estado de Resultados de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. (Años 2015-2019) (en soles)

AÑOS	Utilidad neta (incorrecta)	Utilidad neta (correcta)	Diferencia de las utilidades netas
2015	519,939.00	1,035,443.36	515,504.36
2016	470,364.00	1,785,848.02	1,315,484.02
2017	710,121.39	1,452,444.39	742,323.00
2018	941,712.21	1,503,942.21	562,230.00
2019	841,747.13	1,765,979.13	924,232.00

Fuente: Empresa Monte Azul Logística S.A.C.



Fuente: Empresa Monte Azul Logística S.A.C.

En la Tabla 12 y Figura 8 se detalló gráficamente la diferencia de la utilidad neta incorrecta con la utilidad neta correcta en los periodos del 2015 al 2019, donde en la utilidad neta incorrecta se demostró que al registrarse de manera inadecuada el total de intereses como gastos financieros ocasiona excesos de gastos financieros generando una tendencia negativa, a diferencia con la utilidad neta correcta donde se refleja un incremento porque incluye el registro adecuado de los intereses financieros en el Estado de Resultados.

En el año 2015 se observa una influencia de S/ 515,504.00, en el 2016 existe una mayor influencia con un valor de S/ 1'315,484.00, en el 2017 se de S/ 742,323.00, en el 2019 de S/ 923,232.00.

En la figura 8 se representa diferencia de las utilidades netas con una tendencia cíclica, mostrando en el año 2016 un incremento de S/ 799,980.00,

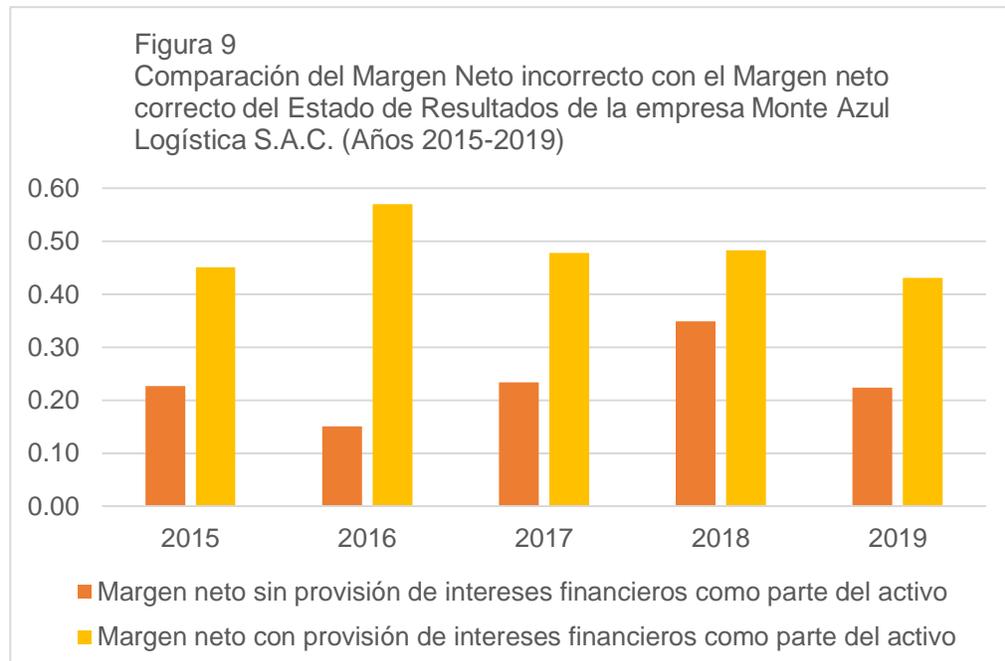
debido a que hubo un exceso de gastos, reduciendo la utilidad en un S/ 1'315,484.00.

Tabla 13

Comparación del Margen Neto incorrecto con el Margen neto correcto del Estado de Resultados de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. (Años 2015-2019) (en razones)

AÑOS	Margen neto (Incorrecto)	Margen neto (Correcto)
2015	0.23	0.45
2016	0.15	0.57
2017	0.23	0.48
2018	0.35	0.48
2019	0.22	0.43

Fuente: Empresa Monte Azul Logística S.A.C.



Fuente: Empresa Monte Azul Logística S.A.C.

En la Tabla 13 y Figura 9 se comparó el margen neto incorrecto con el margen neto correcto en los periodos 2015-2019. Con el margen neto incorrecto se demostró como el inadecuado registro de los intereses financieros ocasiona una disminución en el índice de este margen neto incorrecto, a diferencia del margen neto correcto donde se refleja un aumento de este margen neto correcto que incluye el registra adecuado de los intereses financieros de la empresa Monte Azul Logística S.A.C.

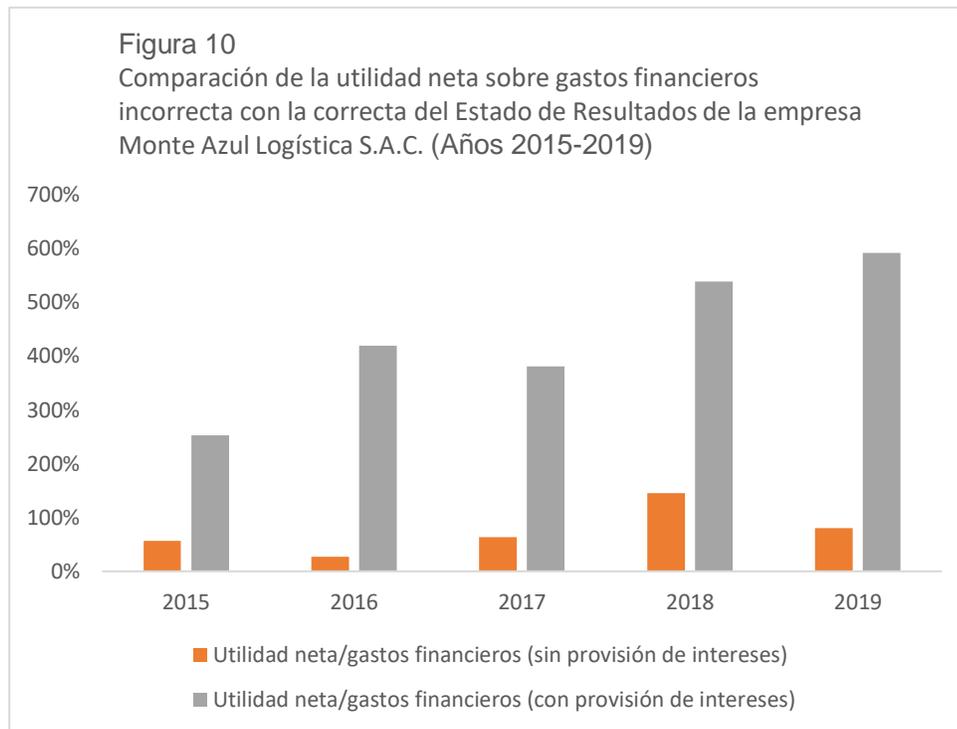
En el 2016 se presenta una influencia significativa de 0.42 en el índice de margen neto cuando el monto de los gastos financieros presenta su valor real, al ser los intereses financieros analizados y distribuidos correctamente. También se refleja significativamente que el margen neto disminuye al registrarse incorrectamente los intereses financieros, demostrando que al registrarse de manera correcta se tiene una ganancia de 0.15 en vez de 0.57 por cada sol vendido.

Tabla 14

Comparación de la utilidad neta sobre gastos financieros incorrecta con la correcta del Estado de Resultados de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. (Años 2015-2019) (en porcentajes)

AÑOS	Utilidad neta sobre gastos financieros (Incorrecta)	Utilidad neta sobre gastos financieros (Correcta)
2015	56%	253%
2016	27%	419%
2017	63%	381%
2018	145%	539%
2019	81%	592%

Fuente: Empresa Monte Azul Logística S.A.C.



Fuente: Empresa Monte Azul Logística S.A.C.

En la Tabla 14 y Figura 10, se observa el porcentaje de la utilidad neta sobre los gastos financieros, comparando la razón sin registro y con registro correcto de los intereses financieros que debieron ser registrados como activo en el periodo 2015-2019, el porcentaje aumenta con el correcto registro de los intereses financieros como parte del activo y no como gasto financiero.

En el 2019 registrando correctamente los intereses financieros se refleja significativamente el impacto de los gastos financieros en la utilidad neta reflejados en el Estado de Resultados de la empresa Monte Azul Logística S.A.C.

En el 2015 se observa una variación porcentual de 196%, en el 2019 aumenta la variación a 511% de la utilidad neta sobre los gastos financieros, en el 2016 de 392% y en el 2018 de 393%.

En el 2019 existe una mayor diferencia con un valor de S/ 923,232.00 debido a que los intereses financieros en exceso han registrados como gastos financieros.

Hipótesis General:

El registro adecuado de los intereses financieros mejora la utilidad contable de las empresas inmobiliarias: Caso Monte Azul Logística S.A.C.

Tabla 15

Distribución de los registros de los Intereses financieros realizados y la Utilidad Contable incorrecta que se generó de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. (Años-2015-2019) (en soles)

AÑOS	INTERESES FINANCIEROS REGISTRADOS		UTILIDAD CONTABLE (INCORRECTA)
	REGISTRADOS COMO ACTIVO FIJO	REGISTRADOS COMO GASTO FINANCIERO	
2015	0	925,326.00	519,939.36
2016	0	1,741,276.00	470,364.02
2017	0	1,123,646.00	710,121.39
2018	0	841,445.00	941,712.21
2019	0	1,221,646.00	842,747.13

Fuente: Empresa Monte Azul Logística S.A.C.

En la tabla 15 se detalla que los intereses financieros fueron registrados inadecuadamente en su totalidad como gastos financieros, porque parte de estos intereses financieros debieron registrarse como parte del valor del activo, en el periodo 2015-2019.

En el año 2016 se presenta un mayor valor de gastos financieros de S/ 1'741,276.00 y con una utilidad de S/ 470,364.02. En este año se obtuvo mayores financiamientos para la construcción de inmobiliarias como para operaciones ajenas.

Tabla 16

Distribución correcta de intereses financieros como debió registrarse y como se reflejaría en la utilidad contable de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. (Años-2015-2019) (en soles)

INTERESES FINANCIEROS			
AÑOS	REGISTRARSE COMO ACTIVO	REGISTRARSE COMO GASTO FINANCIERO	UTILIDAD CONTABLE (CORRECTA)
2015	515,504.00	409,822.00	1,035,443.36
2016	1,315,484.00	425,792.00	1,785,848.02
2017	742,323.00	381,323.00	1,452,444.39
2018	562,230.00	279,215.00	1,503,942.21
2019	923,232.00	298,414.00	1,765,979.13

Fuente: Empresa Monte Azul Logística S.A.C.

En la tabla 16, se presenta como debieron distribuirse los intereses financieros para su adecuado registro, detallando que valor debió registrarse como activo fijo y que valor debió registrarse como gasto financiero en el periodo 2015-2019.

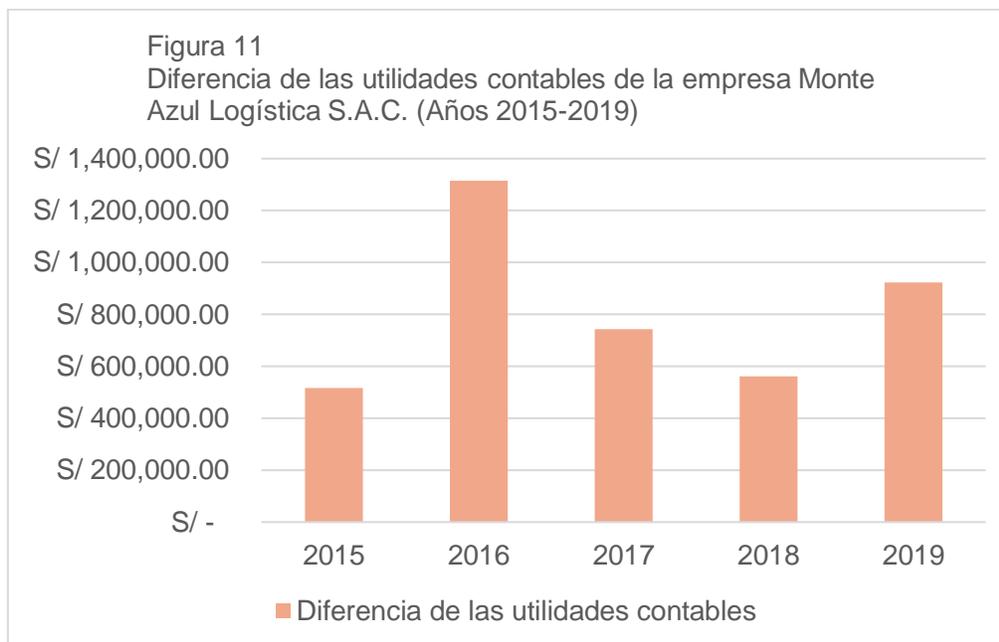
En el año 2016 se presenta una mayor influencia de intereses financieros de S/ 1'315,484.00 y con una utilidad de S/ 1'785,848.02. En este año se obtuvo mayores financiamientos para la construcción.

Tabla 17

Comparación de la utilidad contable incorrecta y la utilidad contable correcta de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. (Años 2015-2019) (en soles)

AÑOS	UTILIDAD CONTABLE (INCORRECTO)	UTILIDAD CONTABLE (CORRECTO)	DIFERENCIA DE UTILIDADES CONTABLES
2015	519,939.36	1,035,443.36	515,504.00
2016	470,364.02	1,785,848.02	1,315,484.00
2017	710,121.39	1,452,444.39	742,323.00
2018	941,712.21	1,503,942.21	562,230.00
2019	842,747.13	1,765,979.13	923,232.00

Fuente: Empresa Monte Azul Logística S.A.C.



Fuente: Empresa Monte Azul Logística S.A.C.

En la Tabla 17 y Figura 11 se presentó la comparación de la utilidad contable actual (incorrecta) con la utilidad contable como debió reflejarse correctamente, donde se observó las diferencias de estas en el periodo 2015-2019, donde con la incorrecta se demostró que registrando de manera inadecuada los intereses financieros, no incluyendo estos intereses dentro del registro de la valorización de los activos fijos, ocasionó una disminución en esa utilidad contable incorrecta, a diferencia de la utilidad contable correcta donde al registrarse de manera adecuada los intereses financieros aplicando la NIC 23 “Costos por préstamos”, se reflejó un incremento de esta utilidad Contable Correcta de la empresa Monte Azul Logística S.A.C.

En la figura 11 se representa diferencia de las utilidades contables con una tendencia cíclica, mostrando en el año 2016 una influencia de S/ 799,980.00, debido a que hubo un mayor valor de intereses que no fueron incluidos en el activo, reduciendo la utilidad en un S/ 1'315,484.00.

VI. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

6.1 Contrastación y demostración de la hipótesis con los resultados

Para la Hipótesis Específica N°1:

De acuerdo con los resultados descriptivos obtenidos de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. donde en las tablas 3, 4 y 5, y figura 3 (véase páginas 69, 70 y 71) se presentó la comparación del resultado del ejercicio actual (incorrecto) con el resultado del ejercicio como debería reflejarse correctamente, donde se detalla las diferencias de estos resultados en los periodos 2015-2019. Con el incorrecto se demostró que al registrarse inadecuadamente los intereses financieros debiendo haberse registrado dentro del valor de los activos fijos ocasionó una disminución en el resultado del ejercicio Incorrecto, a diferencia del resultado del ejercicio correcto donde se refleja un incremento al registrarse adecuadamente los intereses financieros en el Estado de Situación Financiera de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. , con la adecuada aplicación de la NIC 23 “Costos por préstamos”.

Asimismo, en la tabla 7 y figura 5 (véase página 74), se detalla la comparación del ROA incorrecto con el ROA correcto, donde con el ROA incorrecto se demostró que al registrarse los intereses financieros de manera inadecuada no incluyendo estos intereses dentro del registro de la valorización del activo fijo ocasionó una disminución de este ROA incorrecto, a diferencia del ROA correcto que contiene el registro adecuado de intereses financieros reflejando una mejor Rentabilidad. En el año 2016 se observa una variación significativa por 0.0175.

Por lo antes expuesto en la hipótesis específica N° 1 planteada en la investigación donde se demostró que al registrarse adecuadamente los intereses financieros como parte del activo fijo como lo establece la NIC 23 “Costos por préstamos” que menciona que “una entidad capitalizará los

costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, como parte del costo de dichos activos” (Norma Internacional de Contabilidad 23 "Costos por préstamos", 2017) otorga una mejora del resultado del ejercicio en el estado de situación financiera de la inmobiliaria Monte Azul Logística S.A.C. de los periodos 2015-2019.

Para la Hipótesis Específica N° 2:

De acuerdo con los resultados descriptivos obtenidos de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. donde en las tablas 10, 11 y 12, y figura 8 (véase páginas 78, 79 y 80) se detalló gráficamente la diferencia de la utilidad neta incorrecta con la utilidad neta correcta en los periodos del 2015 al 2019, donde en la utilidad neta incorrecta se demostró que al registrarse de manera inadecuada el total de intereses como gastos financieros ocasiona excesos de gastos financieros generando una tendencia negativa, a diferencia con la Utilidad Neta correcta donde se refleja un incremento porque incluye el registro adecuado de los intereses financieros en el Estado de Resultados.

En la tabla 13 y figura 9 (véase página 81), se comparó el margen neto incorrecto con el margen neto correcto en los periodos 2015-2019. Con el margen neto incorrecto se demostró que como el inadecuado registro de los intereses financieros ocasiona una disminución en el índice de este margen neto incorrecto, a diferencia del margen neto correcto donde se refleja un aumento de este Margen Correcto que incluye el registra adecuado de los intereses financieros de la empresa Monte Azul Logística S.A.C.

En consecuencia, se valida la hipótesis específica N° 2 planteada en la investigación donde se demostró que al registrar de manera adecuada los intereses financieros ya no genera un exceso de gastos, por lo tanto, se obtiene una mejora en la utilidad neta del estado de resultados de la inmobiliaria Monte Azul Logística S.A.C de los periodos 2015-2019.

Para la Hipótesis General:

De acuerdo con los resultados descriptivos obtenidos de la empresa Monte Azul Logística S.A.C. donde en las tablas 15, 16 y 17, y figura 11 (véase páginas 84, 85 y 86) se presentó la comparación de la utilidad contable actual (incorrecta) con la utilidad contable como debió reflejarse correctamente, donde se observó las diferencias de estas en el periodo 2015-2019, donde con la incorrecta se demostró que registrando de manera inadecuada los intereses financieros, no incluyendo estos intereses dentro del registro del valor de los activos fijos, ocasionó una disminución en esa utilidad contable incorrecta, a diferencia de la utilidad contable correcta donde al registrarse de manera adecuada los intereses financieros aplicando la NIC 23 “Costos por préstamos”, se reflejó un incremento de esta utilidad Contable Correcta de la empresa Monte Azul Logística S.A.C, como en el año 2016 donde por este motivo ocasionó una variación de la utilidad contable por un valor de S/ 1'315,484.00.

En consecuencia, se valida la hipótesis general planteada en la investigación donde se demostró que al registrar los intereses financieros de manera adecuada se obtiene una mejora en la utilidad contable de la inmobiliaria Monte Azul Logística S.A.C de los periodos 2015-2019.

6.2 Contrastación de los resultados con otros estudios similares

De acuerdo con la contrastación de resultados con otros estudios similares, se sostiene que hay autores que han realizado investigaciones con temas similares a la nuestra tesis, debido a ello se procede a contrastar los resultados obtenido de las siguientes tesis:

Hipótesis específica 1:

Se ha demostrado que el registro adecuado de los intereses financieros mejora el Resultado del Ejercicio del estado de situación financiera de la

inmobiliaria Monte Azul Logística S.A.C, tal como se apreció en las tablas 3, 4 y 5, y figura 3 (véase página 69, 70 y 71).

Este resultado se contrastó con la investigación de De la Torre & Moscoso (2020), en su tesis titulada “NIC: 23 Costos por préstamos y su impacto en la rentabilidad de las universidades privadas con sede en Lima Sur, año 2019” demuestran el impacto que hay en el reconocimiento de los costos por préstamos al aplicar la NIC 23, mencionando que la compañía tiene una mejor perspectiva del costo real del activo, debido a que activa todos los costos relacionados al financiamiento y los muestra en el Estado de Situación Financiera, también permitiendo que la empresa evite enviar los gastos por financiamiento al Estado de Resultados. Mientras que, en ausencia de la norma, todos los costos financieros se contabilizarían como gastos financieros, por lo tanto, habría menos capacidad de pago de dividendos, disminuirían las utilidades y la capacidad de Resultados Acumulados para reinvertir en otros proyectos de la compañía y la rentabilidad. Al no aplicar la NIC 23, las organizaciones absorberían mayor gasto, el cual se reflejaría en el Estado de Resultados.

Por lo tanto, así se concuerdan ambas investigaciones, donde la inclusión del registro de los intereses de financiamientos en el registro del valor del activo apto genera el incremento de la rentabilidad, cumpliendo así la correcta aplicación de la NIC 23, dando un costo real de los activos, obteniendo una mejora en el resultado del ejercicio en el Estado de Situación Financiera.

Hipótesis específica 2:

Se ha demostrado que el registro adecuado de los intereses financieros mejora la Utilidad Neta del Estado de Resultados de la inmobiliaria Monte Azul Logística S.A.C, tal como se apreció en las tablas 10 ,11 y 12, y figura 8 (véase páginas 78, 79 y 80).

Este resultado se contrastó con la investigación de Gil & Guerrero (2017), en su tesis titulada “Propuesta de mejora en el tratamiento de los intereses con aplicación de la NIC 23 ‘Costos por préstamos’ para incrementar la utilidad neta de Corporación Infinity S.A.C., Lima, 2016” interpreta que, al aplicar la norma en sus estados financieros, demuestra que capitalizando los intereses del préstamo que obtuvieron para la adquisición y construcción del proyecto inmobiliario (activo apto), incrementa la utilidad neta del ejercicio. También mencionan que al capitalizar los intereses produce que disminuyan los gastos financieros, por lo tanto, incrementa la utilidad neta.

Por lo tanto, así concuerdan ambas investigaciones donde se demuestra que registrar de manera adecuada los intereses financieros como parte del registro del valor del activo reduce los gastos financieros, esto incrementa la utilidad neta, reflejándose de manera correcta y confiable en el Estado de Resultados de la empresa Monte Azul Logística S.A.C.

Hipótesis general:

Se ha demostrado que el registro adecuado de los intereses financieros mejora la Utilidad Contable de la inmobiliaria Monte Azul Logística S.A.C de los periodos 2015-2019, tal como se apreció en las tablas 15, 16 y 17, y figura 11 (véase páginas 84, 85 y 86).

Este resultado general se contrastó con la investigación de Morazán, Portobanco & Urbina (2019) en su tesis “Normas Internacionales de Información Financiera Integrales: Aplicación de la NIC 23 ‘Costos por préstamos’ de las NIIF Integrales en la empresa Artes Imprimere S.A. en el periodo 2017” que para las entidades que siempre recurren a entidades financieras para apalancar sus proyectos (adquisición, construcción o producción de activos aptos) y si estos generan intereses y gastos financieros bastantes representativos, en términos financieros, la correcta aplicación de la NIC 23, de manera ventajosa le permitirá ser más apto para préstamos futuros, sus activos estarán más valorados.

Por lo tanto, se concuerdan ambas investigaciones. De este modo se observa que al aplicar la NIC 23, se registrará de manera adecuada los intereses financieros obteniendo el incremento de la rentabilidad de la empresa, este incremento beneficia a la compañía siendo más apto para futuros financiamientos para la construcción de más activos inmobiliarios, con la llegada de futuras inversiones, y al aplicarse una Norma Contable Internacional la empresa se reflejará entendible de manera nacional e internacional atrayendo mayores clientes y posicionándose mejor en su rubro económico.

6.3 Responsabilidad ética de acuerdo a los reglamentos vigentes

La responsabilidad ética, considera el código de ética de investigación de la Universidad Nacional del Callao con Resolución de Consejo Universitario N° 260-2019-CU, emitida el 03 de junio de 2019, de acuerdo a los principios éticos del investigador, siendo responsables y honestos respecto al uso de datos, realización de resultados, tablas y figuras, e información de autores e investigadores, siendo estos citados como corresponde.

También se ha acatado el código de ética profesional del contador público peruano, respetando los principios de:

- Integridad: no hubo plagios ni falsificación de datos.
- Comportamiento profesional: se ha cumplido con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.
- Confidencialidad: se utilizó los datos debido a que se nos otorgó un permiso firmado por el representante legal de la empresa.

Asimismo, para el desarrollo de la investigación nos hemos basado en la Directiva N° 013-2018-R "Protocolos de proyectos e informe final de investigación de pregrado, posgrado, docentes, equipos, centros e institutos de investigación".

Así también, la información empleada para la realización de la investigación fue autorizada por el representante legal de la empresa Monte Azul Logística S.A.C., adjuntado en el anexo 2.

CONCLUSIONES

- a) Se comprobó que al registrarse adecuadamente los intereses financieros como parte del activo fijo como lo establece la NIC 23 “Costos por préstamos” que menciona que “una entidad capitalizará los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, como parte del costo de dichos activos” (Norma Internacional de Contabilidad 23 "Costos por préstamos", 2017), aumenta el valor de los activos obteniendo una mejora del Resultado del Ejercicio en los Estados de Situación Financiera de la inmobiliaria Monte Azul Logística S.A.C. de los periodos 2015-2019.
- b) Se determinó que al registrar de manera adecuada los intereses financieros ya no genera un exceso de gastos financieros, por lo tanto, se obtendría una mejora en la Utilidad Neta de los Estados de Resultados de la inmobiliaria Monte Azul Logística S.A.C de los periodos 2015-2019.
- c) Finalmente se confirmó que al registrar los intereses financieros de manera adecuada se obtiene una mejora en la utilidad contable de la inmobiliaria Monte Azul Logística S.A.C de los periodos 2015-2019, aplicándose la Norma Internacional de Contabilidad 23 (NIC 23) “Costos por préstamos”.

RECOMENDACIONES

- a) Realizar el control e identificación de los préstamos utilizados para la construcción de inmobiliarias. Esto facilitará registrar de manera adecuada los intereses financieros en el activo fijo aumentando su valor y reflejando una mejora en el Resultado del Ejercicio del Estado de Situación Financiera.
- b) Realizar también el control e identificación de los préstamos utilizados para gastos propios ajenos a la construcción de inmobiliarias, donde solo estos intereses se registren como gastos financieros, así no habría exceso de gastos obteniendo una mejora en la Utilidad Neta del Estado de Resultados.
- c) Finalmente analizar estos controles de préstamos, de esta manera se registrarán adecuadamente los intereses financieros que deben registrarse dentro del activo fijo como también los intereses financieros que deben registrarse como gasto financiero, y así se refleje una mejora en la utilidad contable.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aching Guzmán, C. (2006). Guía Rápida: Ratios Financieros y Matemáticas de la Mercadotecnia. Lima: Digital Acrobat PDF Writer.
- Agapito Custodio, R. (2014). Intereses capitalizables desde la perspectiva de la NIC 23. Asesoría Contable y Auditora, 43-46. Obtenido de http://dataonline.gacetajuridica.com.pe/SWebCyE/Suscriptor/Mod_NormasLegales_CyE/Mod_RevisElectronica/revista/03032014/Contable%20da%20febrero%202014%20-%20Pag%20B-1%20a%20B-17.pdf
- Armijos Pineda, I. P. (2021). NIC 23 Costos por préstamos y su incidencia en los estados financieros de la importadora Express S.A. Guayaquil.
- Baena Paz, G. (2017). Metodología de la Investigación. México: Grupo Editorial Patria, S.A. de C.V.
- Bosh, A. (2013). El concepto de interés. Obtenido de http://www.antonibosch.com/system/downloads/278/original/EC-NAVE_Capitulo1.pdf?1297770384
- Buenaventura Vera, G. (2003). La tasa de interés: Información con estructura. Estudios Gerenciales, 39-50. Obtenido de https://www.icesi.edu.co/revistas/index.php/estudios_gerenciales/article/view/103
- Caraballo Payares, A. M. (2013). Evaluación de la gestión administrativa, financiera y comercial de las cooperativas asociadas a CONFECOOP Caribe. Bogotá: Fundación Universitaria Andaluza Inca Garcilaso para eumed.net. Obtenido de <https://www.eumed.net/libros-gratis/2013a/1314/index.htm>
- Casanovas, M., & Bertrán, J. (2013). La financiación de la empresa: Cómo optimizar las decisiones de financiación para crear valor. Barcelona, España: Profit Editorial.

- Cegarra Sánchez, J. (2004). Metodología de la investigación científica y tecnológica. Madrid: Ediciones Díaz de Santos. Obtenido de https://www.academia.edu/31681132/Metodolog%C3%ADa_de_la_investigaci%C3%B3n_cinet%C3%ADfica_y_tecnol%C3%B3gica
- Chavarría, J., & Roldán, M. (2010). Auditoría Forense. Universidad Estatal de Distancia.
- Consejo Normativo de Contabilidad. (11 de Enero de 2019). Resolución N° 001-2019-EF/30. Obtenido de Ministerio de Economía y Finanzas.
- Córdova, A. (27 de Abril de 2018). Utilidad Contable. Obtenido de Utilidad Contable: <https://es.scribd.com/document/377556717/Utilidad-contable>
- Cruz, J. (2016). Análisis e Interpretación de Estados Financieros. México: FCA - Universidad Nacional Autónoma de México.
- Cuellar Díaz, L. (5 de Junio de 2009). Utilidad contable en los estados financieros. Obtenido de Utilidad contable en los estados financieros: <https://www.gestiopolis.com/utilidad-contable-en-los-estados-financieros/>
- De La Torre Calla, A. L., & Moscoso Enrriquez, Y. E. (2020). NIC 23: Costos por préstamos y su Impacto en la Rentabilidad de las Universidad privadas con sede en Lima Sur, año 2019. Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas, Lima.
- Dulcey Rodriguez, C. A. (2015). Análisis e impactos de la Norma Internacional de Contabilidad N° 23 - NIC 23 - Costos por préstamos en la ejecución financiera de los proyectos de inversión de Interconexión Eléctrica S.A. E.S.P. - ISA S.A. E.S.P. y un modelo para su aplicación. Bucaramanga - Colombia. Obtenido de <http://hdl.handle.net/20.500.12749/2101>
- Effio Pereda, F. (2019). Nuevo Plan Contable General Empresarial (PCGE) Análisis e implicancias financieras y tributarias de su aplicación. Lima: Instituto Pacífico S.A.C.

- El Marco Conceptual para la Información Financiera. (14 de Julio de 2020).
Ministerio de Economía y Finanzas. Obtenido de Ministerio de Economía y Finanzas:
https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/AnnotatedRB2019_A_ES_cf.pdf
- El Sistema Nacional de Contabilidad. (2020). Ministerio de Economía y Finanzas.
Obtenido de Ministerio de Economía y Finanzas:
https://www.mef.gob.pe/es/?option=com_content&language=es-ES&Itemid=100327&lang=es-ES&view=article&id=1349
- Fernández Pomalaza, W., De la Cruz Rodríguez, K., Vergara Durand, C., & Gonzales Flores, S. (2015). NIC 1: Presentación de estados financieros. *Revista Cuaderno Empresarial*, 1(1), 33-56.
- Ferrer Quea, A. (2012). *Estados Financieros: Análisis e Interpretación*. Lima: Pacífico Editores.
- Ferrer Quea, A. (2012). Revisando las NIIF: NIC 23 Costo por Préstamo. *Actualidad Empresarial* N° 269, IV-5 - IV-7.
- Gil Rivera, E., & Guerrero Loyola, M. G. (2017). Propuesta de mejora en el tratamiento de los intereses con aplicación de la NIC 23 "Costos por préstamos" para incrementar la utilidad nera de Corporación Infinity S.A.C. Lima, 2016. Universidad Privada del Norte, Lima.
- Gonzáles Urbina, P. (2013). *Análisis e Interpretación de Estados Financieros*. Lima: Imprenta Unión de la Universidad Peruana Unión.
- Guajardo, G., & Andrade, N. (2014). *Contabilidad Financiera* (6a. ed.). México D.F.: McGraw-Hill / Interamericana Editores. Obtenido de www.ebrary.com
- Guevara Espinoza, L. E., Molina Rodríguez, H. M., & Romero Morales, V. R. (2017). Diseño de una guía teórica y práctica para facilitar la interpretación de la Norma Internacional de Contabilidad 23; Costos por préstamos a los

estudiantes de licenciatura en contaduría pública de la Universidad de El Salvador. Universidad de El Salvador, El Salvador.

Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2014). Metodología de la investigación (Sexta edición). México D.F.: McGRAW-HILL / INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V.

Hidalgo, L. (2019). Norma Internacional de Contabilidad 23: Costos por préstamos. Obtenido de Norma Internacional de Contabilidad 23: Costos por préstamos: <http://www.ipai.org.pe/wp-content/uploads/2019/10/NIC-23-Luis-Hidalgo-2019-.pdf>

Ley General de Sociedades. (09 de Diciembre de 1997). Ley General de Sociedades - Ley N° 26887. Obtenido de Ley General de Sociedades - Ley N° 26887: <https://www.smv.gob.pe/sil/LEY0000199726887001.pdf>

Lizcano Sánchez, H., & Sereno Hernández, C. (2015). Análisis comparativo en la Capitalización de Costos por Préstamos entre NIIF Plenas y NIIF Pymes y sus efectos en la Información Financiera en el Sector Construcción. Bogotá.

López Cabia, D. (14 de Enero de 2017). Pérdida contable. Obtenido de Pérdida contable: Economipedia.com

Molina , C., & Ríos, V. (2016). Derecho de la construcción. Santiago de Chile: O' Print Impresores.

Montañez Bellido, A. M. (2016). Los costos por préstamos y su incidencia en el financiamiento otorgado a empresas gráficas ubicadas en el distrito de Breña, periodo 2016. Universidad San Martín de Porres, Lima.

Morales & CO. (15 de Octubre de 2019). NIC 23 Costos por Préstamos ¿Qué exigen las normas vigentes? Obtenido de NIC 23 Costos por Préstamos ¿Qué exigen las normas vigentes?: <https://moralesco.net/blog/nic-23-costos-por-prestamos-que-exigen-las-normas-vigentes/>

Morazán Carvajal, A. C., Portobanco Rivas, J. C., & Urbina Roblero, K. A. (2019). Aplicación de la NIC-23 Costos por préstamos de las NIIF Integrales en la empresa Artes Impremere S.A., en el periodo 2017. Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, Managua, Nicaragua.

Norma Internacional de Contabilidad 1 "Presentación de Estados Financieros". (2018). Ministerio de Economía y Finanzas. Obtenido de Ministerio de Economía y Finanzas: https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_public/con_nor_co/vigentes/nic/ES_GVT_BV2017_IAS01.pdf

Norma Internacional de Contabilidad 1 "Presentación de Estados Financieros". (2020). Ministerio de Economía y Finanzas. Obtenido de Ministerio de Economía y Finanzas: https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_public/con_nor_co/nic/SpanishRed_2020_IAS01_GVT.pdf

Norma Internacional de Contabilidad 1 "Presentación de Estados Financieros". (14 de Julio de 2020). Ministerio de Economía y Finanzas. Obtenido de Ministerio de Economía y Finanzas.

Norma Internacional de Contabilidad 11 "Contratos de construcción". (07 de Agosto de 2015). Ministerio de Economía y Finanzas. Obtenido de Ministerio de Economía y Finanzas: https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_public/con_nor_co/vigentes/nic/NIC_011_2014.pdf

Norma Internacional de Contabilidad 23 "Costos por préstamos". (2017). Ministerio de Economía y Finanzas. Obtenido de Ministerio de Economía y Finanzas: https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_public/con_nor_co/vigentes/nic/ES_GVT_BV2017_IAS23.pdf

Norma Internacional de Información Financiera 15 "Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes". (2021). Ministerio de

Economía y Finanzas. Obtenido de Ministerio de Economía y Finanzas:
https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_public/con_nor_co/niif/ES_GVT_2021_NIIF15.pdf

PKF VILA NARANJO. (2016). Interpretando #41: NIC 23 - COSTO POR PRÉSTAMO. Obtenido de Interpretando #41: NIC 23 - COSTO POR PRÉSTAMO: https://pkfperu.com/Interpretando/Interpretando_41.pdf

Plan Contable General Empresarial - Modificado 2019. (24 de Mayo de 2019). Ministerio de Economía y Finanzas. Obtenido de Ministerio de Economía y Finanzas:
https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_public/pcge/PCGE_2019.pdf

Raffino, M. E. (29 de Mayo de 2020). Concepto de interés. Obtenido de Concepto de interés: <https://concepto.de/interes/>

Ricra Milla, M. (2014). Análisis Financieros en las Empresas. Lima: Pacífico Editores.

Rubiños, W. (02 de Mayo de 2007). Aplicación de las NIIF en el Perú. Obtenido de Aplicación de las NIIF en el Perú: https://www.sbs.gob.pe/portals/0/jer/acnif_otros/06_aplicacion_niif_en_el_peru.pdf

Sánchez Carlessi, H., Reyes Romero, C., & Mejía Sáenz, K. (2018). Manual de términos en investigación científica, tecnológica y humanística (Primera edición). Lima: Bussiness Support Aneth S.R.L.

Soto, C., Ramón, R., Solórzano, A., Sarmiento, C., & Mite, M. (2017). Análisis de Estados Financieros "La clave del equilibrio gerencial" . Guayaquil - Ecuador: Grupo Compás.

Superintendencia de Mercado de Valores. (2008). Manual para la preparación de información financiera. Obtenido de Manual para la preparación de información financiera: https://www.smv.gob.pe/Uploads/MIF_2008.pdf

- Uribe Piedrahita, H. L. (2006). Introducción a la teoría de la contabilidad financiera. Medellín: Fondo Editorial Universidad EAFIT.
- Vargas Cordero, Z. R. (2009). La investigación aplicada: una forma de conocer las realidades con evidencia científica. *Revista Educación*, 33(1), 155-165. Obtenido de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=44015082010>
- Vásquez , W. (2017). Los contratos de construcción. La figura del contratista y su relación con el riesgo. *Actualidad Mercantil* Núm. 5, 53-74.
- Velayos Morales, V. (15 de Abril de 2014). Capitalización. Obtenido de Capitalización: Economipedia.com
- Westreicher, G. (06 de Setiembre de 2020). Ganancia. Obtenido de Ganancia: Economipedia.com
- Zans , W. (2009). *Estados Financieros. Formulación, análisis e interpretación* (Primera edición). Lima, Perú: Editorial San Marcos.
- Zeff, S. A. (2012). The Evolution of the IASC into the IASB, and the Challenges it Faces. *The Accounting Review*, Vol. 87 No. 3, 807-833.
- Zevallos, E. (2013). *Contabilidad General*. Lima: Editorial ERLY.
- Zuluaga C., M. (11 de Febrero de 2015). NIC 23: Desglosando los Costos por Préstamos. Obtenido de NIC 23: Desglosando los Costos por Préstamos: <https://actualicese.com/nic-23-desglosando-los-costos-por-prestamos/>

ANEXOS

ANEXO 1: MATRIZ DE CONSISTENCIA

“LOS INTERESES FINANCIEROS Y LA UTILIDAD CONTABLE DE LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS: CASO MONTE AZUL LOGÍSTICA S.A.C.”

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES
PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	HIPÓTESIS GENERAL	VARIABLE INDEPENDIENTE		
¿Cómo el registro de los intereses financieros influye en la utilidad contable de las empresas inmobiliarias: Caso Monte Azul Logística S.A.C.?	Determinar la influencia del registro de los intereses financieros en la utilidad contable de las empresas inmobiliarias: Caso Monte Azul Logística S.A.C.	El registro adecuado de los intereses financieros mejora la utilidad contable de las empresas inmobiliarias: Caso Monte Azul Logística S.A.C.	Interés Financiero	No incluidos en el valor del activo	Intereses financieros para activo fijo Activo sin registro de los intereses financieros
				Gastos financieros	Intereses financieros para gastos financieros Gastos financieros sin registro de los intereses financieros como parte del activo
PROBLEMAS ESPECÍFICOS	OBJETIVO ESPECÍFICOS	HIPÓTESIS ESPECÍFICAS	VARIABLE DEPENDIENTE		
¿Cómo el registro de los intereses financieros influye en el resultado del ejercicio del Estado de Situación Financiera de las empresas inmobiliarias: Caso Monte Azul Logística S.A.C.?	Determinar la influencia del registro de los intereses financieros en el resultado del ejercicio del Estado de Situación Financiera de las empresas inmobiliarias: Caso Monte Azul Logística S.A.C.	El registro adecuado de los intereses financieros mejora el resultado del ejercicio del Estado de Situación Financiera de las empresas inmobiliarias: Caso Monte Azul Logística S.A.C.	Utilidad Contable	Estado de Situación Financiera	Resultado del ejercicio $\text{Solvencia} = \frac{\text{Pasivo total}}{\text{Activo total}}$ $\text{ROA} = \frac{\text{Utilidad contable}}{\text{Activo Total}}$
				Estado de Resultados	Utilidad neta $\text{Margen neto} = \frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Ventas}}$ $\frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Gastos financieros}}$
¿Cómo el registro de los intereses financieros influye en la utilidad neta del Estado de Resultados de las empresas inmobiliarias: Caso Monte Azul Logística S.A.C.?	Determinar la influencia del registro de los intereses financieros en la utilidad neta del Estado de Resultados de las empresas inmobiliarias: Caso Monte Azul Logística S.A.C.	El registro adecuado de los intereses financieros mejora utilidad neta del Estado de Resultados de las empresas inmobiliarias: Caso Monte Azul Logística S.A.C.			

ANEXO 2: INSTRUMENTOS VALIDADOS

ANEXO 2. Instrumentos validados

UNIVERSIDAD NACIONAL DEL CALLAO
FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES
ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE EL INTERÉS FINANCIERO

N°	Dimensión/ indicador/índice	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Sugerencias
		Sí	No	Sí	No	Sí	No	
1	No incluidos en la valorización del activo							
	Interés financiero para activo fijo	x		x		x		
	Valor monetario del interés financiero para activo fijo	x		X		x		
	Activo sin provisión de intereses financieros	x		x		x		
	Valor monetario del activo sin provisión de intereses financieros	x		X		x		
2	Gastos financieros							
	Intereses financieros para gastos financieros	x		x		x		
	Valor monetario de los intereses para gastos financieros	X		X		X		
	Gastos financieros sin provisión de los intereses financieros como parte del activo	x		x		x		
	Valor monetario de los gastos financieros sin provisión de los intereses financieros como parte del activo	X		x		X		

Aplicable [x]

Aplicable después de corregir []

No aplicable []

Observaciones: Precisar si hay suficiencia

Opinión de aplicabilidad: EL INSTRUMENTO CUMPLE CON LOS REQUISITOS TEMÁTICOS Y METODOLÓGICOS PARA SU APLICACIÓN

Apellidos y nombres del juez validador: MG. CPC. WALTER VICTOR HUERTAS NIQUEN DNI:06189783

Especialidad del validador: MAESTRO EN CONTABILIDAD

Callao, 10 de noviembre de 2021

¹Pertinencia: El indicador corresponde al concepto teórico formulado.

²Relevancia: El indicador es apropiado para representar al componente específico del constructo.

³Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del indicador



Firma del Experto Informante

ANEXO 2. Instrumentos validados

UNIVERSIDAD NACIONAL DEL CALLAO
FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES
ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA UTILIDAD CONTABLE

N°	Indicador/índice	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Sugerencias
		Sí	No	Sí	No	Sí	No	
1	Estado de Situación Financiera							
	Utilidad del ejercicio	x		x		x		
	Valor monetario de la utilidad del ejercicio	X		X		x		
	Ratio de solvencia	x		x		x		
	Valor porcentual	X		X		x		
	ROA	x		x		x		
	Razón	X		X		x		
2	Estado de Resultados							
	Utilidad del ejercicio	x		x		x		
	Valor monetario de la utilidad neta	X		X		x		
	Margen neto	x		x		x		
	Razón	X		X		x		
	Gastos financieros en función a la utilidad neta	x		x		x		
	Valor porcentual	X		X		x		

Aplicable [x]

Aplicable después de corregir []

No aplicable []

Observaciones: Precisar si hay suficiencia

Opinión de aplicabilidad: EL INSTRUMENTO CUMPLE CON LOS REQUISITOS TEMÁTICOS Y METODOLÓGICOS PARA SU APLICACIÓN

Apellidos y nombres del juez validador: MG. CPC. WALTER VICTOR HUERTAS NIQUEN DNI:06189783

Especialidad del validador: MAESTRO EN CONTABILIDAD

Callao, 10 de noviembre de 2021

¹Pertinencia: El indicador corresponde al concepto teórico formulado.

²Relevancia: El indicador es apropiado para representar al componente específico del constructo.

³Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del indicador



Firma del Experto Informante

ANEXO 2. Instrumentos validados

UNIVERSIDAD NACIONAL DEL CALLAO
FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES
ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE EL INTERÉS FINANCIERO

N°	Dimensión/ indicador/índice	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Sugerencias
		Sí	No	Sí	No	Sí	No	
1	No incluidos en la valorización del activo							
	Interés financiero para activo fijo	x		x		x		
	Valor monetario del interés financiero para activo fijo	x		X		x		
	Activo sin provisión de intereses financieros	x		x		x		
	Valor monetario del activo sin provisión de intereses financieros	x		X		x		
2	Gastos financieros							
	Intereses financieros para gastos financieros	x		x		x		
	Valor monetario de los intereses para gastos financieros	X		X		X		
	Gastos financieros sin provisión de los intereses financieros como parte del activo	x		x		x		
	Valor monetario de los gastos financieros sin provisión de los intereses financieros como parte del activo	X		x		X		

Aplicable [x]

Aplicable después de corregir []

No aplicable []

Observaciones: Precisar si hay suficiencia

Opinión de aplicabilidad: EL INSTRUMENTO CUMPLE CON LOS REQUISITOS TEMÁTICOS Y METODOLÓGICOS PARA SU APLICACIÓN: SI

Apellidos y nombres del juez validador: Dra. GLADYS ESPINOZA VASQUEZ DNI: 07137445

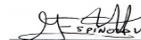
Especialidad del validador: Auditor

Callao, 10 de noviembre de 2021

¹Pertinencia: El indicador corresponde al concepto teórico formulado.

²Relevancia: El indicador es apropiado para representar al componente específico del constructo.

³Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del indicador



Firma del Experto Informante

ANEXO 2. Instrumentos validados

UNIVERSIDAD NACIONAL DEL CALLAO
FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES
ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA UTILIDAD CONTABLE

N°	Indicador/índice	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Sugerencias
		Sí	No	Sí	No	Sí	No	
1	Estado de Situación Financiera							
	Utilidad del ejercicio	x		x		x		
	Valor monetario de la utilidad del ejercicio	X		X		x		
	Ratio de solvencia	x		x		x		
	Valor porcentual	X		X		x		
	ROA	x		x		x		
	Razón	X		X		x		
2	Estado de Resultados							
	Utilidad del ejercicio	x		x		x		
	Valor monetario de la utilidad neta	X		X		x		
	Margen neto	x		x		x		
	Razón	X		X		x		
	Gastos financieros en función a la utilidad neta	x		x		x		
	Valor porcentual	X		X		x		

Aplicable [x]

Aplicable después de corregir []

No aplicable []

Observaciones: Precisar si hay suficiencia

Opinión de aplicabilidad: EL INSTRUMENTO CUMPLE CON LOS REQUISITOS TEMÁTICOS Y METODOLÓGICOS PARA SU APLICACIÓN: SI

Apellidos y nombres del juez validador: Dra. GLAYS ESPINOZA VASQUEZ DNI:07137445

Especialidad del validador: Auditor

Callao, 10 de noviembre de 2021

¹Pertinencia: El indicador corresponde al concepto teórico formulado.

²Relevancia: El indicador es apropiado para representar al componente específico del constructo.

³Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del indicador



Firma del Experto Informante

ANEXO 2. Instrumentos validados

UNIVERSIDAD NACIONAL DEL CALLAO
FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES
ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE EL INTERÉS FINANCIERO

N°	Dimensión/ indicador/índice	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Sugerencias
		Sí	No	Sí	No	Sí	No	
1	No incluidos en la valorización del activo							
	Interés financiero para activo fijo	x		x		x		
	Valor monetario del interés financiero para activo fijo	x		X		x		
	Activo sin provisión de intereses financieros	x		x		x		
	Valor monetario del activo sin provisión de intereses financieros	x		X		x		
2	Gastos financieros							
	Intereses financieros para gastos financieros	x		x		x		
	Valor monetario de los intereses para gastos financieros	X		X		X		
	Gastos financieros sin provisión de los intereses financieros como parte del activo	x		x		x		
	Valor monetario de los gastos financieros sin provisión de los intereses financieros como parte del activo	X		x		X		

Aplicable [x]

Aplicable después de corregir []

No aplicable []

Observaciones: Precisar si hay suficiencia

Opinión de aplicabilidad: EL INSTRUMENTO CUMPLE CON LOS REQUISITOS TEMÁTICOS Y METODOLÓGICOS PARA SU APLICACIÓN: SI

Apellidos y nombres del juez validador: Dr. / Mgr. / Lic. RONAL PEZO MELENDEZ DNI: 25642974

Especialidad del validador: AUDITOR

Callao, 10 de noviembre de 2021

¹Pertinencia: El indicador corresponde al concepto teórico formulado.²Relevancia: El indicador es apropiado para representar al componente específico del constructo.³Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del indicador


Firma del Experto Informante

ANEXO 2. Instrumentos validados

UNIVERSIDAD NACIONAL DEL CALLAO
FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES
ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA UTILIDAD CONTABLE

N°	Indicador/índice	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Sugerencias
		Sí	No	Sí	No	Sí	No	
1	Estado de Situación Financiera							
	Utilidad del ejercicio	x		x		x		
	Valor monetario de la utilidad del ejercicio	X		X		x		
	Ratio de solvencia	x		x		x		
	Valor porcentual	X		X		x		
	ROA	x		x		x		
	Razón	X		X		x		
2	Estado de Resultados							
	Utilidad del ejercicio	x		x		x		
	Valor monetario de la utilidad neta	X		X		x		
	Margen neto	x		x		x		
	Razón	X		X		x		
	Gastos financieros en función a la utilidad neta	x		x		x		
	Valor porcentual	X		X		x		

Aplicable [x]

Aplicable después de corregir []

No aplicable []

Observaciones: Precisar si hay suficiencia

Opinión de aplicabilidad: EL INSTRUMENTO CUMPLE CON LOS REQUISITOS TEMÁTICOS Y METODOLÓGICOS PARA SU APLICACIÓN: SI

Apellidos y nombres del juez validador: Dr. / Mgr. / Lic. RONAL PEZO MELENDEZ DNI: 25642974

Especialidad del validador: AUDITOR

Callao, 10 de noviembre de 2021

¹Pertinencia: El indicador corresponde al concepto teórico formulado.²Relevancia: El indicador es apropiado para representar al componente específico del constructo.³Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del indicador


Firma del Experto Informante

ANEXO 3: CONSENTIMIENTO INFORMADO

MONTE AZUL SUR S.A.C

Domicilio : JR. MONTERREY NRO. 405 INT. 1003 URB.CHACARILLA
DEL ESTANQUE

R.U.C. : 20566440084



C A R T A D E A U T O R I Z A C I O N

Sres.

ESPINOZA ALBINO, ANTHONY ESTEBAN
MOLINA PEZO, ANGIE ANNEL

La presente es para autorizar Y brindar la información solicitada de los años 2015 al 2019 para los mencionados, en calidad de investigación y desarrollo de su proyecto de tesis.

Atentamente,

Firmado digitalmente por: CLAUDIO
ARTURO CABALLERO CASTILLO
Motivo: Certificación de Documentos

CABALLERO CASTILLO CLAUDIO ARTURO
Representante Legal

ANEXO 4: CONSULTA RUC DE LA EMPRESA MONTE AZUL LOGÍSTICA S.A.C.

15/10/21 0:25

SUNAT - Consulta RUC

Consulta RUC

Resultado de la Búsqueda
Número de RUC: 20566440084 - MONTE AZUL SUR SOCIEDAD ANONIMA CERRADA - MONTE AZUL SUR S.A.C.
Tipo Contribuyente: SOCIEDAD ANONIMA CERRADA
Nombre Comercial: -
Fecha de Inscripción: 28/11/2014 Fecha de Inicio de Actividades: 28/11/2014
Estado del Contribuyente: ACTIVO
Condición del Contribuyente: HABIDO
Domicilio Fiscal: JR. MONTERREY NRO. 405 INT. 1003 URB. CHACARILLA DEL ESTANQUE LIMA - LIMA - SANTIAGO DE SURCO
Sistema Emisión de Comprobante: COMPUTARIZADO Actividad Comercio Exterior: SIN ACTIVIDAD
Sistema Contabilidad: COMPUTARIZADO
Actividad(es) Económica(s): Principal - 5210 - ALMACENAMIENTO Y DEPÓSITO Secundaria 1 - 6810 - ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS
Comprobantes de Pago c/aut. de impresión (F. 806 u 816): GUIA DE REMISION - REMITENTE

<https://e-consultaruc.sunat.gob.pe/cl-ti-itmrconsruc/jcrS00Alias>

1/2

Sistema de Emisión Electrónica: FACTURA PORTAL DESDE 29/05/2018 <hr/> BOLETA PORTAL DESDE 27/12/2018 <hr/> DESDE LOS SISTEMAS DEL CONTRIBUYENTE. AUTORIZ DESDE 09/12/2019
Emisor electrónico desde: 29/05/2018
Comprobantes Electrónicos: FACTURA (desde 29/05/2018),BOLETA (desde 27/12/2018),GUIA (desde 19/01/2021)
Afiliado al PLE desde: -
Padrones: Incorporado al Régimen de Agentes de Retención de IGV (R.S.203-2019) a partir del 01/12/2019
Fecha consulta: 15/10/2021 0:20

REPRESENTANTES LEGALES DE 20566440084 - MONTE AZUL SUR SOCIEDAD ANONIMA CERRADA - MONTE AZUL SUR S.A.C.

Resultado de la Búsqueda

La información exhibida en esta consulta corresponde a lo declarado por el contribuyente ante la Administración Tributaria.

Documento	Nro. Documento	Nombre	Cargo	Fecha Desde
DNI	25707622	CABALLERO CASTILLO CLAUDIO ARTURO	GERENTE GENERAL	19/01/2016
DNI	40388391	AGUILAR RATTO JORGE FRANCISCO	APODERADO	29/01/2018

© 1997 - 2021 SUNAT Derechos Reservados

ESTABLECIMIENTOS ANEXOS DE 20566440084 - MONTE AZUL SUR SOCIEDAD ANONIMA CERRADA - MONTE AZUL SUR S.A.C.

[Volver](#)

1 a 4 de 4

La información exhibida en esta consulta corresponde a lo declarado por el contribuyente ante la Administración Tributaria.

Código	Tipo de Establecimiento	Dirección	Actividad Económica
0001	DE. DEPOSITO	KM. 2 SEC. IRRIGACION ENSENADA (90010044) AREQUIPA - ISLAY - MOLLENDO	5210
0002	DE. DEPOSITO	CAR.CIRCUITO DE PLAYAS MZA. 1352 LOTE. B (SIN HABILITACION URBANA) AREQUIPA - ISLAY - MOLLENDO	5210
0003	DE. DEPOSITO	KM. 2 SEC. SIN HABILITACION RURAL 02 AREQUIPA - ISLAY - MOLLENDO	5210
0004	DE. DEPOSITO	OTR.TRAMO FERROVIARIO MOLLENDO - AREQUIPA KM. 0.75 H.U. TIPO INDUSTRIAL AREQUIPA - ISLAY - MOLLENDO	5210

© 1997 - 2021 SUNAT Derechos Reservados

ANEXO 5: DECLARACIÓN JURADA DE LOS INVESTIGADORES, QUE DA CONSTANCIA DE LA VERACIDAD DE LA INVESTIGACIÓN DESARROLLADA

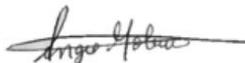
DECLARACIÓN JURADA DE SER LOS AUTORES DE LA INVESTIGACIÓN

Nosotros, Anthony Esteban Espinoza Albino con DNI N° 77660842 y Angie Annel Molina Pezo con DNI N° 72758974 pertenecientes a la Facultad de Ciencias Contables, sección de pregrado de Contabilidad DECLARAMOS BAJO JURAMENTO QUE a) Somos los autores del documento académico titulado "LOS INTERESES FINANCIEROS Y LA UTILIDAD CONTABLE DE LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS: MONTE AZUL LOGÍSTICA S.A.C." b) El trabajo de investigación es original y no ha sido difundido en ningún medio académico, por lo tanto sus resultados son veraces, no es copia de ningún otro. c) El trabajo de investigación cumplió con el análisis del sistema antiplagio de la universidad, respetando normas legales de investigación institucional, haciendo uso de las reglas, normas legales y administrativos que se deriven del cumplimiento o falsedad de la presente declaración, previsto en el artículo 411 del código penal y del artículo 32.3 de la ley 27444, ley del procedimiento administrativo general, consecuentemente, este trabajo es de nuestra autoría en virtud de esta declaración nos responsabilizamos de todo el contenido, veracidad y alcance científico del trabajo de investigación en mención.

15 de octubre del 2021



Espinoza Albino, Anthony Esteban



Molina Pezo, Angie Annel

ANEXO 6: ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA 2015, 2016, 2017, 2018, 2019



MONTE AZUL LOGISTICA SAC Estado de Situación Financiera Al 31 de diciembre del 2015 (Expresado en soles)

ACTIVOS	2015	%
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo y Equivalente al Efectivo	1,996,565	4%
Cuentas por Cobrar Comerciales	816,412	2%
cuentas por cobrar relacionadas	218,123	0%
Otras Cuentas por Cobrar	98,454	0%
Gastos contratados por anticipado	2,323	0%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	3,131,877	7%
ACTIVO NO CORRIENTE:		
Propiedad Planta y Equipo (Neto)	43,711,656	93%
Intangibles (Neto)	25,415	0%
activos diferidos	2,434	0%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	43,739,505	93%
TOTAL ACTIVO	46,871,382	100%
PASIVOS		
PASIVO CORRIENTE:		
Impuestos por pagar	150,454	0%
Cuentas por pagar comerciales	146,525	0%
Cuentas por pagar relacionadas	256,048	1%
Otras cuentas por pagar Terceros	1,664	0%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	554,691	1%
PASIVO NO CORRIENTE		
Obligaciones financieras y relacionadas	5,266,211	11%
Otras cuentas por pagar	2,343	0%
Pasivos diferidos	34,344	0%
	5,302,898	11%
PATRIMONIO		
PATRIMONIO NETO:		
Capital Social	40,234,234	86%
Capital Adicional		0%
Resultado Acumulado	259,620	1%
Resultado del ejercicio	519,939	1%
TOTAL PATRIMONIO NETO	41,013,793	88%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	46,871,382	100%


Rosalba Garay Peña
 Contador
 C.P.C. Nro. 948



MONTE AZUL LOGISTICA SAC
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre del 2016
(Expresado en soles)

ACTIVOS		
ACTIVO CORRIENTE:	2016	%
Efectivo y Equivalente al Efectivo	20,551,274	28%
Cuentas por Cobrar Comerciales	1,324,511	2%
cuentas por cobrar relacionadas	357,663	0%
Otras Cuentas por Cobrar	84,668	0%
Gastos contratados por anticipado	43,434	0%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	22,361,550	30%
ACTIVO NO CORRIENTE:		
Propiedad Planta y Equipo (Neto)	52,303,923	70%
Intangibles (Neto)	22,874	0%
activos diferidos	4,344	0%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	52,331,141	70%
TOTAL ACTIVO	74,692,690	100%
PASIVOS		
PASIVO CORRIENTE:		
Impuestos por pagar	189,252	0%
Cuentas por pagar comerciales	664,561	1%
Cuentas por pagar relacionadas		0%
Otras cuentas por pagar Terceros	214,856	0%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	1,068,669	1%
PASIVO NO CORRIENTE		
Obligaciones financieras y relacionadas	28,551,166	38%
Otras cuentas por pagar	34,344	0%
Pasivos diferidos	54,354	0%
	28,639,864	38%
PATRIMONIO		
PATRIMONIO NETO:		
Capital Social	40,234,234	54%
Capital Adicional	3,500,000	5%
Resultado Acumulado	779,559	1%
Resultado del ejercicio	470,364	1%
TOTAL PATRIMONIO NETO	44,984,157	60%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	74,692,690	100%


Rosalba Garay Peña
 Contador
 C.P.C. Nro. 948



MONTE AZUL LOGISTICA SAC
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre del 2017
(Expresado en soles)

ACTIVOS		
ACTIVO CORRIENTE:	2017	%
Efectivo y Equivalente al Efectivo	5,065,656	8%
Cuentas por Cobrar Comerciales	1,374,161	2%
cuentas por cobrar relacionadas	451,236	1%
Otras Cuentas por Cobrar	652,123	1%
Gastos contratados por anticipado	32,323	0%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	7,575,499	12%
ACTIVO NO CORRIENTE:		
Propiedad Planta y Equipo (Neto)	55,385,911	88%
Intangibles (Neto)	20,332	0%
activos diferidos	3,132	0%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	55,409,375	88%
TOTAL ACTIVO	62,984,874	100%
PASIVOS		
PASIVO CORRIENTE:		
Impuestos por pagar	176,151	0%
Cuentas por pagar comerciales	715,465	1%
Cuentas por pagar relacionadas		0%
Otras cuentas por pagar Terceros	371,104	1%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	1,262,720	2%
PASIVO NO CORRIENTE		
Obligaciones financieras y relacionadas	15,919,896	25%
Otras cuentas por pagar	43,434	0%
Pasivos diferidos	64,545	0%
	16,027,875	25%
PATRIMONIO		
PATRIMONIO NETO:		
Capital Social	43,734,234	69%
Capital Adicional		0%
Resultado Acumulado	1,249,923	2%
Resultado del ejercicio	710,121	1%
TOTAL PATRIMONIO NETO	45,694,279	73%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	62,984,874	100%


 Rosalba Garay Peña
 Contador
 C.P.C. Nro. 948



MONTE AZUL LOGISTICA SAC
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre del 2018
(Expresado en soles)

ACTIVOS		
ACTIVO CORRIENTE:	2018	%
Efectivo y Equivalente al Efectivo	5,896,565	8%
Cuentas por Cobrar Comerciales	973,396	1%
cuentas por cobrar relacionadas	486,123	1%
Otras Cuentas por Cobrar	71,526	0%
Gastos contratados por anticipado	64,545	0%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	7,492,155	11%
ACTIVO NO CORRIENTE:		
Propiedad Planta y Equipo (Neto)	62,335,912	89%
Intangibles (Neto)	17,791	0%
activos diferidos	8,788	0%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	62,362,491	89%
TOTAL ACTIVO	69,854,646	100%
PASIVOS		
PASIVO CORRIENTE:		
Impuestos por pagar	176,622	0%
Cuentas por pagar comerciales	465,545	1%
Cuentas por pagar relacionadas		0%
Otras cuentas por pagar Terceros	315,236	0%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	957,403	1%
PASIVO NO CORRIENTE		
Obligaciones financieras y relacionadas	19,691,253	28%
Otras cuentas por pagar	3,434	0%
Pasivos diferidos	66,565	0%
	19,761,252	28%
PATRIMONIO		
PATRIMONIO NETO:		
Capital Social	43,734,234	63%
Capital Adicional	2,500,000	4%
Resultado Acumulado	1,960,045	3%
Resultado del ejercicio	941,712	1%
TOTAL PATRIMONIO NETO	49,135,991	70%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	69,854,646	100%


 Rosalba Garay Peña
 Contador
 C.P.C. Nro. 948



MONTE AZUL LOGISTICA SAC
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre del 2019
(Expresado en soles)

ACTIVOS		
ACTIVO CORRIENTE:	2019	%
Efectivo y Equivalente al Efectivo	3,546,516	5%
Cuentas por Cobrar Comerciales	1,654,996	2%
cuentas por cobrar relacionadas	293,142	0%
Otras Cuentas por Cobrar	65,984	0%
Gastos contratados por anticipado	32,332	0%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	5,592,970	8%
ACTIVO NO CORRIENTE:		
Propiedad Planta y Equipo (Neto)	64,085,513	92%
Intangibles (Neto)	15,249	0%
activos diferidos	983	0%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	64,101,745	92%
TOTAL ACTIVO	69,694,715	100%
PASIVOS		
PASIVO CORRIENTE:		
Impuestos por pagar	111,512	0%
Cuentas por pagar comerciales	655,665	1%
Cuentas por pagar relacionadas		0%
Otras cuentas por pagar Terceros	361,564	1%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	1,128,741	2%
PASIVO NO CORRIENTE		
Obligaciones financieras y relacionadas	18,422,803	26%
Otras cuentas por pagar	76,555	0%
Pasivos diferidos	87,878	0%
	18,587,236	27%
PATRIMONIO		
PATRIMONIO NETO:		
Capital Social	46,234,234	66%
Capital Adicional		0%
Resultado Acumulado	2,901,757	4%
Resultado del ejercicio	842,747	1%
TOTAL PATRIMONIO NETO	49,978,738	72%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	69,694,715	100%


Rosalba Garay Peña
 Contador
 C.P.C. Nro. 948

ANEXO 7: ESTADO DE RESULTADOS 2015, 2016, 2017, 2018, 2019



MONTE AZUL LOGISTICA SUR SAC
Estado de Resultados
Al 31 de diciembre del 2015
(Expresado en soles)

Ingreso por servicios prestados	3,143,242	100%
Costo de Ventas	-848,621	-27%
TOTAL UTILIDAD BRUTO	2,294,621	73%
Gastos de Venta	-93,833	-3%
Gastos Administrativos	-554,256	-18%
UTILIDAD OPERATIVA	1,646,532	52%
Gastos Financieros	-925,326	-29%
Diferencia de Cambio (Neto)	-32,322	-1%
Ingresos Financieros	33,456	1%
Otros Ingresos	232	0%
Otros gastos	-434	0%
TOTAL OTROS INGRESOS (GASTOS)	-924,394	-29%
UTILIDAD O PERDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	722,138	23%
Impuesto a la renta Corriente	-202,199	-6%
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO	519,939	17%


 Rosalba Garay Peña
 Contador
 C.P.C. Nro. 948



MONTE AZUL LOGISTICA SUR SAC
Estado de Resultados
Al 31 de diciembre del 2016
(Expresado en soles)

	2016	%
Ingreso por servicios prestados	4,326,982	100%
Costo de Ventas	-1,195,615	-28%
TOTAL UTILIDAD BRUTO	3,131,367	72%
	-	
Gastos de Venta	-89,344	-2%
Gastos Administrativos	-616,584	-14%
	-	
UTILIDAD OPERATIVA	2,425,439	56%
	-	
Gastos Financieros	-1,741,276	-40%
Diferencia de Cambio (Neto)	-37,544	-1%
Ingresos Financieros	20,565	0%
Otros Ingresos	4,343	0%
Otros gastos	-4,344	0%
TOTAL OTROS INGRESOS (GASTOS)	-1,758,256	-41%
	-	
UTILIDAD O PERDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	667,183	15%
	-	
Impuesto a la renta Corriente	-196,819	-5%
	-	
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO	470,364	11%


 Rosalba Garay Peña
 Contador
 C.P.C. Nro. 948



MONTE AZUL LOGISTICA SUR SAC
Estado de Resultados
Al 31 de diciembre del 2017
(Expresado en soles)

	2017	%
Ingreso por servicios prestados	5,526,982	100%
Costo de Ventas	-2,485,645	-45%
TOTAL UTILIDAD BRUTO	3,041,337	55%
	-	-
Gastos de Venta	-79,433	-1%
Gastos Administrativos	-814,205	-15%
	-	-
UTILIDAD OPERATIVA	2,147,699	39%
	-	-
Gastos Financieros	-1,123,646	-20%
Diferencia de Cambio (Neto)	-32,423	-1%
Ingresos Financieros	19,323	0%
Otros Ingresos	655	0%
Otros gastos	-4,344	0%
TOTAL OTROS INGRESOS (GASTOS)	-1,140,435	-21%
	-	-
UTILIDAD O PERDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	1,007,264	18%
	-	-
Impuesto a la renta Corriente	-297,143	-5%
	-	-
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO	710,121	13%


Rosalba Garay Peña
 Contador
 C.P.C. Nro. 948



MONTE AZUL LOGISTICA SUR SAC
Estado de Resultados
Al 31 de diciembre del 2018
(Expresado en soles)

	2018	%
Ingreso por servicios prestados	5,906,982	100%
Costo de Ventas	-2,794,615	-47%
TOTAL UTILIDAD BRUTO	3,112,367	53%
	-	
Gastos de Venta	-63,434	-1%
Gastos Administrativos	-760,403	-13%
	-	
UTILIDAD OPERATIVA	2,288,530	39%
	-	
Gastos Financieros	-841,445	-14%
Diferencia de Cambio (Neto)	-64,545	-1%
Ingresos Financieros	16,353	0%
Otros Ingresos	2,323	0%
Otros gastos	-65,454	-1%
TOTAL OTROS INGRESOS (GASTOS)	-952,768	-16%
	-	
UTILIDAD O PERDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	1,335,762	23%
	-	
Impuesto a la renta Corriente	-394,050	-7%
	-	
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO	941,712	16%


Rosalba Garay Peña
 Contador
 C.P.C. Nro. 948



MONTE AZUL LOGISTICA SUR SAC
Estado de Resultados
Al 31 de diciembre del 2019
(Expresado en soles)

	2019	%
Ingreso por servicios prestados	6,856,982	100%
Costo de Ventas	-2,754,235	-40%
TOTAL UTILIDAD BRUTO	4,102,747	60%
	-	
Gastos de Venta	-89,433	-1%
Gastos Administrativos	-1,643,452	-24%
	-	
UTILIDAD OPERATIVA	2,369,862	35%
	-	
Gastos Financieros	-1,221,646	-18%
Diferencia de Cambio (Neto)	32,323	0%
Ingresos Financieros	18,767	0%
Otros Ingresos	423	0%
Otros gastos	-4,343	0%
TOTAL OTROS INGRESOS (GASTOS)	-1,174,476	-17%
	-	
UTILIDAD O PERDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	1,195,386	17%
	-	
Impuesto a la renta Corriente	-352,639	-5%
	-	
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO	842,747	12%


 Rosalba Garay Peña
 Contador
 C.P.C. Nro. 948

ANEXO 8: BASE DE DATOS

PERIODOS	VARIABLES	INTERES FINANCIERO				UTILIDAD CONTABLE					
	DIMENSIONES	No incluidos en el valor del activo		GASTOS FINANCIEROS		ESTADO DE SITUACION FINANCIERA			ESTADOS DE RESULTADOS		
	INDICADORES	Intereses financieros para activo fijo	Activo sin registro de los intereses financieros	Intereses financieros para gastos financieros	Gastos financieros sin registro de los intereses financieros como parte del activo	RESULTADO DEL EJERCICIO	RATIO DE SOLVENCIA= ACTIVO / PASIVO	ROA= UTILIDAD NETA / ACTIVOS	UTILIDAD NETA	MARGEN NETO = UTILIDAD NETA / VENTAS NETAS	UTILIDAD NETA / GASTOS FINANCIEROS
	INDICES	Valor monetario del intereses financieros para activo fijo	Valor monetario del Activo sin provisión de los intereses financieros	Valor monetario de Intereses financieros para gastos financieros	Valor monetario de gastos financieros sin provisión de los intereses financieros como parte del activo	Valor monetario de la utilidad del ejercicio	Valor porcentual del ratio de solvencia	Razón del ROA	Valor monetario de Utilidad Neta	Razón del margen neto	Valor porcentual de la utilidad neta sobre gastos financieros
2015	515,504.00	10,446,206.00	409,822.00	925,326.00	519,939.36	800%	0.011	519,939.36	0.23	56%	
2016	1,315,484.00	9,346,340.00	425,792.00	1,741,276.00	470,364.02	251%	0.006	470,364.02	0.15	27%	
2017	742,323.00	9,897,890.00	381,323.00	1,123,646.00	710,121.39	364%	0.011	710,121.39	0.23	63%	
2018	562,230.00	10,046,230.00	279,215.00	841,445.00	941,712.21	342%	0.018	941,712.21	0.35	145%	
2019	923,232.00	9,445,190.00	298,414.00	1,221,646.00	842,747.13	361%	0.014	842,747.13	0.22	81%	