

UNIVERSIDAD NACIONAL DEL CALLAO

FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES

ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD



**“EL TRATAMIENTO DE LAS CUOTAS DE LOS CRÉDITOS
HIPOTECARIOS Y LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO A LA
RENTA EN LAS ENTIDADES DE FINANCIAMIENTO DE
VIVIENDAS”**

TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE CONTADOR PÚBLICO

BELIZA CONSUELO IGREDA DIAZ

DAVID ERNESTO DIAZ PIMENTEL

Callao, 2022

PERÚ

Dr. Jose Balduino Sosa Ruiz
Asesor

Beliza Consuelo Igreda Diaz
Participante 1

David Ernesto Diaz Pimentel
Participante 2

**“EL TRATAMIENTO DE LAS CUOTAS DE LOS CRÉDITOS
HIPOTECARIOS Y LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO A LA
RENTA EN LAS ENTIDADES DE FINANCIAMIENTO DE
VIVIENDAS”**

BELIZA CONSUELO IGREDA DIAZ

DAVID ERNESTO DIAZ PIMENTEL

HOJA DE REFERENCIA DEL JURADO

MIEMBROS DEL JURADO:

- MG. LILIANA RUTH HUAMÁN RONDÓN PRESIDENTA
- MG. LUIS ENRIQUE VERASTEGUI MATTOS SECRETARIO
- DRA. LINA ARGOTE LAZON VOCAL
- MG. EFRAIN PABLO DE LA CRUZ GAONA MIEMBRO SUPLENTE

ASESOR: DR. JOSE BALDUINO SOSA RUIZ

N.º de Libro: 1

N.º de Acta: 002-2022-03

Fecha de Aprobación: 11 de julio de 2022

Resolución de Sustentación: N°372-2022-CFCC (TR-DS)



ACTA N° 002-2022-03 DE SUSTENTACIÓN DE TESIS CON CICLO DE TESIS PARA LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO PROFESIONAL DE CONTADOR PÚBLICO

A los 11 días del mes de julio, del año 2022, siendo las 10:24 horas, se reunieron, en la sala meet: <https://meet.google.com/kzs-uicc-ssi> el **JURADO DE SUSTENTACIÓN DE TESIS** para la obtención del **TÍTULO** profesional de Contador Público de la Facultad de Ciencias Contables, conformado por los siguientes docentes ordinarios de la **Universidad Nacional del Callao**:

MG. LILIANA RUTH HUAMÁN RONDÓN	: PRESIDENTA
MG. LUIS ENRIQUE VERASTEGUI MATTOS	: SECRETARIO
DRA. LINA ARGOTE LAZON	: MIEMBRO VOCAL
MG. EFRAIN PABLO DE LA CRUZ GAONA	: MIEMBRO SUPLENTE

Se dio inicio al Acto de Sustentación de la Tesis de los Bachilleres: **IGREDA DIAZ BELIZA CONSUELO** y **DIAZ PIMENTEL DAVID ERNESTO**, quienes habiendo cumplido con los requisitos para optar el Título Profesional de Contador Público, sustentan la Tesis Titulada: **“EL TRATAMIENTO DE LAS CUOTAS DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO A LA RENTA EN LAS ENTIDADES DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDAS”**, cumpliendo con la sustentación en acto público, de manera no presencial a través de la Plataforma Virtual google meet, en cumplimiento de la declaración de emergencia adoptada por el Poder Ejecutivo para afrontar la pandemia del Covid-19, a través del D.S. N° 044-2020-PCM y lo dispuesto en el DU N° 026-2020 y en concordancia con la Resolución del Consejo Directivo N°039-2020-SUNEDU-CD y la Resolución Viceministerial N° 085-2020-MINEDU, que aprueba las "Orientaciones para la continuidad del servicio educativo superior universitario";

Con el quórum reglamentario de Ley, se dio inicio a la sustentación de conformidad con lo establecido por el Reglamento de Grados y Títulos vigente. Luego de la exposición, y la absolución de las preguntas formuladas por el Jurado y efectuadas las deliberaciones pertinentes, acordó:

Dar por **Aprobado** con la escala de Calificación Cualitativa **Bueno** y Calificación Cuantitativa **14** la presente Tesis, conforme a lo dispuesto en el Art. 27 del Reglamento de Grados y Títulos de la UNAC, aprobado por Resolución de Consejo Universitario N° 099-2021-CU del 30 de junio del 2021.

Se dio por cerrada la Sesión a las **11:26** horas del día 11 del mes de julio del 2022.

MG. LILIANA RUTH HUAMÁN RONDÓN
PRESIDENTA

MG. LUIS ENRIQUE VERASTEGUI MATTOS
SECRETARIO

DRA. LINA ARGOTE LAZON
MIEMBRO VOCAL

MG. EFRAIN PABLO DE LA CRUZ GAONA
MIEMBRO SUPLENTE



DICTAMEN COLEGIADO N°002-2022-03
LEVANTAMIENTO DE OBSERVACIONES

TESIS TITULADA:

“EL TRATAMIENTO DE LAS CUOTAS DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO A LA RENTA EN LAS ENTIDADES DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDAS”

AUTORES:

**IGREDA DIAZ, BELIZA CONSUELO
DIAZ PIMENTEL, DAVID ERNESTO**

Visto, el documento presentado por los autores de la Tesis, y realizada la evaluación del Levantamiento de las Observaciones, los miembros del Jurado Evaluador del Ciclo Taller de Tesis Virtual 2022-03, designados con Resolución N°372-2022-CFCC (TR-DS), **DICTAMINAN POR UNANIMIDAD LA CONFORMIDAD DEL LEVANTAMIENTO DE LAS OBSERVACIONES**, por lo que los Bachilleres quedan **EXPEDITOS** para realizar el empastado de la Tesis y continuar con los trámites para su Titulación.

Bellavista, 08 de agosto del 2022.

.....
MG. LILIANA RUTH HUAMÁN RONDÓN
PRESIDENTA

.....
MG. LUIS ENRIQUE VERASTEGUI MATTOS
SECRETARIO

.....
DRA. LINA ARGOTE LAZON
MIEMBRO VOCAL

.....
MG. EFRAÍN PABLO DE LA CRUZ GAONA
MIEMBRO SUPLENTE

DEDICATORIA

A nuestros padres por su apoyo incondicional durante cada etapa y proyecto trazado en nuestras vidas.

AGRADECIMIENTO

A los profesores que compartieron su conocimiento y experiencia durante nuestra formación profesional en la Facultad de Ciencias Contables, especialmente, aquellos docentes que nos guiaron durante el desarrollo de la investigación. Asimismo, queremos agradecer a nuestros amigos del Fondo MIVIVIENDA S.A. por su apoyo en la elaboración de la tesis.

ÍNDICE

TABLAS DE CONTENIDO	4
TABLA DE FIGURAS	7
RESUMEN	10
ABSTRACT	11
INTRODUCCIÓN	12
I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	14
1.1. Descripción de la realidad problemática	14
1.2. Formulación del problema.....	20
1.2.1. Problema general	20
1.2.2. Problemas específicos	20
1.3. Objetivos.....	20
1.3.1. Objetivo general	20
1.3.2. Objetivos específicos	21
1.4. Limitantes de la investigación	21
1.4.1. Limitante teórica	21
1.4.2. Limitante temporal	21
1.4.3. Limitante espacial	21
II. MARCO TEÓRICO	22
2.1. Antecedentes	22
2.1.1. Nacionales	22
2.1.2. Internacionales	24
2.2. Bases teóricas	27
2.2.1. Tratamiento de las cuotas de créditos hipotecarios	27

2.2.2.	Impuesto a la Renta	32
2.3.	Conceptual.....	35
2.3.1.	Tratamiento de las cuotas de los créditos hipotecarios	35
2.3.2.	Determinación del impuesto a la renta	42
2.4.	Definición de términos básicos	49
III.	HIPÓTESIS Y VARIABLES	56
3.1.	Hipótesis	56
3.1.1.	Hipótesis General	56
3.1.2.	Hipótesis Secundaria	56
3.2.	Definición de variables	56
3.3.	Operacionalización de Variables.....	57
IV.	DISEÑO METODOLÓGICO	58
4.1.	Tipo y diseño de investigación	58
4.1.1.	Tipo de investigación	58
4.1.2.	Diseño	59
4.2.	Método de investigación	60
4.3.	Población y muestra.....	60
4.3.1.	Población	60
4.3.2.	Muestra	61
4.4.	Lugar de estudio	61
4.5.	Técnicas e instrumentos para la recolección de la información	61
4.6.	Análisis y procesamiento de datos.....	62
V.	RESULTADOS	63
5.1.	Resultados Descriptivos.....	63

5.1.1.	Resultados para la hipótesis específica 1	63
5.1.2.	Resultados para la hipótesis específica 2	73
5.1.3.	Resultados para la hipótesis general	80
5.2.	Resultados Inferenciales.....	85
5.2.1.	Hipótesis Específica 1	85
5.2.2.	Hipótesis Específica 2	87
5.2.3.	Hipótesis General	88
VI.	DISCUSIÓN DE RESULTADOS	91
6.1.	Contrastación y demostración de la hipótesis con los resultados	91
6.1.1.	Contrastación de la hipótesis específica 1 con los resultados	91
6.1.2.	Contrastación de la hipótesis específica 2 con los resultados	92
6.1.3.	Contrastación de la hipótesis general con los resultados	93
6.2.	Contrastación de los resultados con otros estudios similares.....	94
6.2.1.	Contrastación de la hipótesis específica 1 con otros estudios similares	94
6.2.2.	Contrastación de la hipótesis específica 2 con otros estudios similares	95
6.2.3.	Contrastación de la hipótesis general con otros estudios similares	95
6.3.	Responsabilidad ética de acuerdo a los reglamentos vigentes.....	96
	CONCLUSIONES	97
	RECOMENDACIONES	99
	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	100
	ANEXOS	112

TABLAS DE CONTENIDO

Tabla 1	15
Deuda tipo Crédito Hipotecario - junio 2020	15
Tabla 2	57
Operacionalización de Variables	57
Tabla 3	63
Comparación del tratamiento contable de intereses por créditos indirectos y la utilidad contable de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)	63
Tabla 4	65
Valor porcentual del tratamiento contable de intereses por créditos directos entre la utilidad contable de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A.	65
Tabla 5	66
Comparación entre intereses por créditos indirectos y la utilidad tributaria de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)	66
Tabla 6	67
Valor porcentual del tratamiento contable de los intereses por créditos directos entre la utilidad tributaria de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A.	67
Tabla 7	69
Obtención de intereses netos por créditos directos de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)	69
Tabla 8	70
Obtención de la utilidad contable correcta en la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)	70

Tabla 9	72
Obtención de la utilidad tributaria correcta en la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)	72
Tabla 10	73
Valor porcentual de la proyección del impuesto a la renta de ingresos por créditos directos entre el cálculo financiero del impuesto a la renta de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A.	73
Tabla 11	75
Valor porcentual de la proyección del impuesto a la renta de ingresos por créditos directos entre el cálculo tributario del impuesto a la renta de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A.	75
Tabla 12	76
Ingresos netos por créditos directos de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)	76
Tabla 13	77
Obtención del cálculo financiero correcto del impuesto a la renta de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)	77
Tabla 14	79
Obtención del cálculo tributario correcto del impuesto a la renta de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)	79
Tabla 15	80
Diferencia monetaria de la utilidad contable y la utilidad contable correcta de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)	80

Tabla 16	81
Diferencia monetaria de la utilidad tributaria y la utilidad tributaria correcta de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)	81
Tabla 17	83
Diferencia monetaria del cálculo financiero del impuesto a la renta y el cálculo financiero correcto del impuesto a la renta de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)	83
Tabla 18	84
Diferencia monetaria del cálculo tributario del impuesto a la renta y el cálculo tributario correcto del impuesto a la renta de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)	84
Tabla 19	85
Prueba de normalidad – Hipótesis específica 1	85
Tabla 20	86
Prueba de Pearson – Hipótesis específica 1	86
Tabla 21	87
Prueba de normalidad – Hipótesis específica 2	87
Tabla 22	88
Prueba de Wilcoxon – Hipótesis específica 2	88
Tabla 23	89
Pruebas de normalidad – Hipótesis general	89
Tabla 24	89
Prueba de Wilcoxon - Hipótesis general	89

TABLA DE FIGURAS

Figura 1	32
Jerarquía en la aceptación de pasivos	32
Figura 2	47
Determinación del Impuesto a la Renta Anual	47
Figura 3	63
Comparación del tratamiento contable de intereses por créditos indirectos y la utilidad contable de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)	63
Figura 4	65
Valor porcentual del tratamiento contable de intereses por créditos directos entre la utilidad contable de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A.	65
Figura 5	66
Comparación entre los intereses por créditos indirectos y la utilidad tributaria de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)	66
Figura 6	68
Valor porcentual del tratamiento contable de los intereses por créditos directos entre la utilidad tributaria de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A.	68
Figura 7	69
Intereses netos por créditos directos de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)	69
Figura 8	71
Utilidad contable correcta en la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)	71

Figura 9	72
Utilidad tributaria correcta en la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)	72
Figura 10	74
Valor porcentual de la proyección del impuesto a la renta de ingresos por créditos directos entre el cálculo financiero del impuesto a la renta de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A.	74
Figura 11	75
Valor porcentual de la proyección del impuesto a la renta de ingresos por créditos directos entre el cálculo tributario del impuesto a la renta de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A.	75
Figura 12	76
Ingresos netos por créditos directos de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)	76
Figura 13	78
Cálculo financiero correcto del impuesto a la renta de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)	78
Figura 14	79
Obtención del cálculo tributario correcto del impuesto a la renta de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)	79
Figura 15	80
Diferencia monetaria de la utilidad contable y la utilidad contable correcta de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)	80

Figura 16	82
Diferencia monetaria de la utilidad tributaria y la utilidad tributaria correcta de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)	82
Figura 17	83
Diferencia monetaria del cálculo financiero del impuesto a la renta y el cálculo financiero correcto del impuesto a la renta de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)	83
Figura 18	84
Diferencia monetaria del cálculo tributario del impuesto a la renta y el cálculo tributario correcto del impuesto a la renta de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)	84

RESUMEN

La investigación se realizó con el objetivo de establecer que el tratamiento inadecuado de las cuotas de los créditos hipotecarios ha generado una determinación errada del impuesto a la renta en las entidades de financiamiento de viviendas. La muestra se refleja en los estados financieros, notas, y la documentación necesaria del Fondo MIVIVIENDA S.A. en el periodo 2018 – 2021. Asimismo, el estudio es aplicado de nivel descriptivo, puesto que se usaron conocimientos teóricos en situaciones prácticas y se detalla fenómenos en un tiempo y área geográfica específicos. El diseño del estudio que se utilizó fue no experimental, correlacional y longitudinal. Los resultados de la investigación demostraron que hay una relación directa entre el tratamiento inadecuado de las cuotas de los créditos hipotecarios y la determinación errada del impuesto a la renta en las entidades de financiamiento de viviendas.

Palabras claves: Créditos hipotecarios, Impuesto a la renta, Créditos directos, Resultado antes de impuestos.

ABSTRACT

The investigation was carried out with the objective of establishing that the inadequate treatment of the installments of the mortgage loans has generated an erroneous determination of the income tax in the housing financing entities. The sample is reflected in the financial statements, notes, and the necessary documentation of Fondo MIVIVIENDA S.A. in the period 2018 - 2021. Likewise, the study is applied at a descriptive level, since theoretical knowledge was used in practical situations and phenomena are detailed in a specific time and geographical area. The study design used was non-experimental, correlational and longitudinal. The results of the investigation showed that there is a direct relationship between the inadequate treatment of mortgage loan installments and the erroneous determination of income tax in housing finance entities.

Keywords: Mortgage loans, Income tax, Direct loans, Income before taxes.

INTRODUCCIÓN

La tesis titulada “El tratamiento de las cuotas de los créditos hipotecarios y la determinación del impuesto a la renta en el Fondo MIVIVIENDA S.A.” presenta elementos relacionados a las finanzas y tributación.

El propósito de esta tesis fue realizar un estudio exhaustivo del tratamiento contable-tributario efectuado en las cuotas de los créditos hipotecarios y cómo ha generado una determinación errada del impuesto a la renta en la empresa.

En principio, definimos al Fondo MIVIVIENDA S.A. como una entidad financiera que tiene por objetivo promover el acceso a oportunidades de vivienda a través del vínculo entre el estado y el sector inmobiliario - financiero, principalmente para familias de bajos ingresos y promover su desarrollo. Por lo cual ofrece créditos hipotecarios a través de distintas instituciones financieras, las que a su vez brindan estos productos financieros a las familias que desean adquirir una vivienda.

En el aspecto financiero, se estudió el tratamiento contable de las cuotas de los créditos hipotecarios, el que ha sido manejado de forma incorrecta, puesto que mostró mayores ingresos a los debidos.

En el aspecto tributario, se analizó el impuesto a la renta del Fondo MIVIVIENDA S.A. en el periodo 2018-2021, en relación a los ingresos obtenidos por la cesión de derechos de la cartera anteriormente administrada por una institución financiera que incumplió con lo pactado.

La estructura de la siguiente investigación consta de seis capítulos, dentro de los cuales se explaya teorías, investigaciones previas y datos estadísticos relacionados con las variables de estudio.

En el primer capítulo se presenta el problema general y los problemas específicos, se mencionan los objetivos y las limitantes teóricas, temporales y espaciales.

En el segundo capítulo se muestran los antecedentes, así como las bases teóricas que fundamentan el desarrollo del marco conceptual y la definición de términos básicos.

En el tercer capítulo se precisan las hipótesis y se observa el desarrollo conceptual de las variables, junto con la operacionalización de estas, detallando las dimensiones, indicadores, índices, método y técnica que se ha empleado en la investigación.

En el cuarto capítulo se desarrolla el marco metodológico que contiene el tipo y diseño de investigación, el método empleado, la población, la muestra, el lugar de estudio, las técnicas e instrumentos que sirvieron para la recolección de información, así como el análisis y procesamiento de datos.

En el quinto capítulo se exponen los resultados descriptivos e inferenciales en contrastación con las hipótesis previamente planteadas.

En el sexto capítulo se aprecia la discusión de resultados. Así como la contrastación y demostración de la hipótesis con los resultados; la contrastación de los resultados con otros estudios similares; y finalmente, la responsabilidad ética de acuerdo a los reglamentos vigentes.

Finalmente, se pueden observar las conclusiones, recomendaciones, y anexos, como la matriz de consistencia, los instrumentos debidamente validados, autorización de la empresa, base de datos, entre otros.

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Descripción de la realidad problemática

Los créditos hipotecarios toman un rol fundamental en la economía de empresas y la vida de las personas, indistintamente de su condición socioeconómica o cultural; tanto que existe el interés de los gobiernos en desarrollar proyectos que ayuden a sectores de menores ingresos a conseguir viviendas de bajo costo, sin dejar de lado el riesgo crediticio que puede conllevar (ONU HABITAT, 2018).

En América Latina, los créditos hipotecarios se vieron afectados en el primer semestre del año 2020, producto de la llegada del virus del COVID-19, lo que trajo consigo una constante desaceleración económica en los meses posteriores. Durante el 2020 se rebajó la calificación crediticia de 13 países latinoamericanos: Argentina, Bahamas, Belice, Bolivia, Colombia, Costa Rica, Ecuador, Guatemala, Jamaica, México, Nicaragua, Suriname, y Trinidad y Tabago; siendo Ecuador, Suriname y Argentina los más afectados (Comisión para América Latina y el Caribe, 2021).

En Perú, los créditos hipotecarios, a pesar de la coyuntura actual han tratado de mantenerse activos en el mercado financiero. Sin embargo, gran cantidad de clientes se vieron obligados a incumplir con el pago de sus cuotas, lo que afectó directamente los ingresos de las entidades bancarias. Según lo analizado por la empresa de riesgo crediticio Experian, entre los meses de marzo y junio 2020, el saldo deudor del crédito hipotecario a nivel nacional alcanzó los cincuenta y dos mil millones de soles (Véase tabla 1), significando una disminución de 0.31% durante el periodo de análisis. Por otro lado, el

crédito hipotecario representó el 14.1% del saldo deudor total del sistema financiero, con contaba con 272,076 clientes hipotecarios (Pérez, 2020).

Tabla 1

Deuda tipo Crédito Hipotecario - junio 2020

Rango deuda total hipotecaria	Monto deuda	N° clientes	Mora
Hasta 100	56,586,762	10,650	7.9%
10,001 - 20,000	206,046,961	13,808	7.2%
20,001 - 30,000	325,563,800	12,943	4.1%
30,001 - 40,000	489,147,912	13,953	3.9%
40,001 - 50,000	629,508,847	14,002	4.4%
50,001 - 60,000	690,211,788	12,548	4.4%
60,001 - 70,000	783,705,277	12,055	4.3%
70,001 - 80,000	844,450,509	11,267	4.3%
80,001 - 100,000	1,873,977,325	20,825	4.5%
100,001 - 150,000	5,096,312,353	41,279	4.8%
150,001 - 200,000	4,527,739,544	26,098	4.3%
200,001 - 250,000	4,195,913,603	18,754	3.2%
250,001 - 300,000	3,826,866,122	13,960	3.1%
300,001 - 350,000	3,605,271,470	11,139	2.8%
350,001 - 400,000	2,958,644,830	7,913	2.2%
400,001 - 500,000	4,589,984,797	10,290	2.8%
500,001 a más	17,784,642,225	20,592	3.1%
TOTAL	52,484,574,125	272,076	3.4%

Nota. Adaptado del Diario Gestión.

La empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. es una empresa estatal de derecho privado según la Ley N° 28579 y su estatuto social. Asimismo, está bajo el ámbito del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado - FONAFE y adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

El Fondo MIVIVIENDA tiene por objeto la promoción y financiamiento de viviendas, especialmente aquellas de interés social; asimismo, realiza actividades relacionadas con el fomento del flujo de capitales hacia el

mercado de financiamiento para vivienda; mostrando una participación activa en el mercado primario y secundario de créditos hipotecarios. Por otro lado, sus fuentes principales financiamiento son el patrimonio y la deuda. La primera hace referencia al dinero percibido del estado peruano y los clientes, mientras que el segundo se relaciona con la emisión de bonos a nivel internacional y local (Fondo MIVIVIENDA S.A., s.f.).

El Fondo MIVIVIENDA ofrece varios productos financieros, entre ellos están los créditos hipotecarios llamados “Nuevo Crédito Mivivienda”. Estos créditos pueden ser adquiridos en instituciones financieras, con la finalidad de llegar a más familias que necesiten un préstamo para obtener una vivienda.

Las instituciones financieras, tienen la libertad de colocar la mejor tasa de interés que sea competitiva en el mercado, es así que el promedio de tasas de interés colocadas para el Nuevo Crédito MIVIVIENDA es de 9.8%; mientras que la tasa que recibe el Fondo MIVIVIENDA es de 6.6% (Fondo MIVIVIENDA S.A., s.f.).

Las instituciones financieras pagan obligatoriamente un importe al Fondo MIVIVIENDA, que recibe por nombre “adeudo”; asimismo, se encargan de administrar directamente los datos de las personas que han accedido a este producto financiero, por lo que, dicha información no es de libre acceso para el Fondo MIVIVIENDA.

El Fondo MIVIVIENDA emite boletas de venta por los intereses que recibe como ingresos producto de los préstamos hipotecarios colocados. Este ingreso está afecto al impuesto a la renta, mas no al IGV; según el inciso b del artículo 1 de la Ley del Impuesto a la Renta, y el inciso r del artículo 2 de

la Ley del Impuesto General a las Ventas (IGV).

Según el convenio, las instituciones financieras que tengan problemas de liquidez y muestren un potencial riesgo de incumplir con el pago del adeudo, están obligadas a ceder los derechos y la administración de las carteras de crédito al Fondo MIVIVIENDA.

La cooperativa de ahorro y crédito PrestaPerú era una de las instituciones financieras que tenían un convenio con el Fondo MIVIVIENDA para ofrecer el “Nuevo Crédito Mivivienda”. No obstante, dicha cooperativa mostró indicios de déficit financiero a finales del 2018, incumpliendo con el pago del adeudo en febrero del 2019.

El Fondo MIVIVIENDA aplica la cesión de derechos y toma la administración de la cartera llevada por PrestaPerú en agosto de 2019, la cual constaba de 1900 beneficiarios. Al llevarse a cabo este proceso, el Fondo MIVIVIENDA únicamente obtuvo los datos personales de los clientes, mas no la información crediticia en su totalidad, como el cronograma de pagos donde figuran las cuotas pagadas y pendientes.

El tratamiento contable que siguió el Fondo MIVIVIENDA en el año 2019, fue provisionar el traspaso de la cartera ex PrestaPerú de créditos indirectos a créditos directos con el siguiente asiento contable:

1411042300	Capital vigente -----	52 MM
1517191300	Otras cuentas por cobrar - Cartera Indirectos -----	17 MM
2911070201	Ingreso diferido vigente -----	17 MM
1517191500	Otras cuentas por cobrar - Cartera Directa -----	52 MM

Provisión del capital e intereses de cartera Ex PrestaPerú.

El capital que previamente había sido provisionado en cuentas de

créditos indirectos, se trasladó a créditos directos, por lo que se debitó la cuenta de “Capital vigente” y se abonó a “Otras cuentas por cobrar – Cartera directa”. Asimismo, los intereses estimados de la cartera Ex PrestaPerú se reclasificaron como parte de la cartera directa, debitando a “Otras cuentas por cobrar – Cartera indirecta” y abonando a “Ingreso diferido vigente”.

Se informó a los clientes de la cartera Ex PrestaPerú que pasarían a ser administrados directamente por el Fondo MIVIVIENDA S.A., así como los nuevos canales de pago, manteniéndose el monto de la cuota mensual y la fecha de pago, a fin de no generar confusión en los clientes.

En el transcurso del año 2019 al 2021, se fueron reconociendo los ingresos por el cobro de las cuotas de los créditos hipotecarios de la cartera ex PrestaPerú; al no poseer el detalle de los intereses por cliente, se registró todo lo cobrado como interés con el siguiente asiento contable: (Referencial)

2911070201 Ingreso diferido vigente ----- XXX

5115071905 Ingresos de cuentas por cobrar – Otros ----- XXX

Por el cobro mensual de las cuotas de la cartera ex PrestaPerú.

El cobro de las cuotas mensuales por los préstamos hipotecarios se registró con la cuenta de “Ingreso diferido vigente” por el debe y con la cuenta “Ingresos de cuentas por cobrar – Otros” por el haber. La cuenta 29 representa el ingreso que fue provisionado y ahora se está cancelando, mientras que en la cuenta 51 se reconoce el ingreso percibido.

El desconocimiento del detalle de las cuotas ocasionó se incumpliera con lo señalado en el Anexo A de la Resolución de Superintendencia 245-2017/SUNAT, donde se indica que el importe del comprobante por créditos hipotecarios debe ser el interés de la cuota cobrada. Por otro lado, como

consecuencia tributaria se reconocieron mayores ingresos durante los años 2019-2021, es así que las declaraciones juradas mensuales y anuales mostraron un mayor impuesto a la renta.

En el año 2021, finalmente se obtuvo el detalle de los cronogramas de pago por cliente, logrando separar el capital del interés en las cuotas previamente cobradas. En octubre de ese año, el Fondo MIVIVIENDA emitió notas de crédito, con el fin de dar formalidad a la separación del capital e intereses mal reconocidos en las boletas emitidas. Además, se realizó el asiento de reclasificación por el capital que fue considerado como interés. El asiento contable realizado fue el siguiente: (Referencial)

1517191500	Otras cuentas por cobrar - Cartera Directa -----	AAA
5115071905	Ingresos de cuentas por cobrar - Otros -----	BBB
2911070201	Ingreso diferido vigente -----	BBB
1401042500	Otros créditos hipotecarios otorgados -----	AAA

Por la reclasificación del capital reconocido como interés.

Se debitó “Ingresos de cuentas por cobrar – Otros” y se abonó “Ingreso diferido vigente”, disminuyendo los intereses mal reconocidos. Por otro lado, para disminuir el capital provisionado, se debitó “Otras cuentas por cobrar - Cartera Directa” y se abonó “Otros créditos hipotecarios otorgados”.

Tributariamente, los intereses mal reconocidos en los años 2019 y 2020, se adicionaron en la declaración jurada anual del 2021. Caso contrario sucedió con los intereses mal reconocidos del año 2021, ya que sí se pudieron regularizar en dicho periodo y previo a la declaración jurada anual.

La finalidad de esta tesis es proponer un tratamiento contable y tributario adecuado de las cuotas de los créditos hipotecarios para determinar

eficientemente el impuesto a la renta frente a los hechos ocurridos en el año 2018, 2019, 2020 y 2021. De no realizarse los cambios y correcciones adecuadas, el Fondo MIVIVIENDA S.A. puede ser objeto de una fiscalización o intervención de la Superintendencia de Banca y Seguros, así como de la Superintendencia Nacional de Aduanas y Administración Tributaria, viendo afectadas sus operaciones y a las familias que quieran acceder a un crédito para su vivienda.

1.2. Formulación del problema

1.2.1. Problema general

¿El tratamiento inadecuado de las cuotas de los créditos hipotecarios ha generado una determinación errada del impuesto a la renta en las entidades de financiamiento de viviendas?

1.2.2. Problemas específicos

- ¿El tratamiento contable inadecuado de las cuotas de los créditos hipotecarios ha generado un resultado errado antes de impuestos en las entidades de financiamiento de viviendas?
- ¿El tratamiento tributario inadecuado de las cuotas de los créditos hipotecarios ha generado un impuesto a la renta errado en las entidades de financiamiento de viviendas?

1.3. Objetivos

1.3.1. Objetivo general

Establecer que el tratamiento inadecuado de las cuotas de los créditos hipotecarios ha generado una determinación errada del impuesto a la renta

en las entidades de financiamiento de viviendas.

1.3.2. Objetivos específicos

- Determinar que el tratamiento contable inadecuado de las cuotas de los créditos hipotecarios ha generado un resultado errado antes de impuestos en las entidades de financiamiento de viviendas.
- Identificar que el tratamiento tributario inadecuado de las cuotas de los créditos hipotecarios ha generado un impuesto a la renta errado en las entidades de financiamiento de viviendas.

1.4. Limitantes de la investigación

1.4.1. Limitante teórica

Las fuentes de información para este proyecto han sido tomadas de libros virtuales e investigaciones previas de libre acceso en internet. Asimismo, se revisaron libros y revistas, tanto contables como tributarios que se encuentran en la Biblioteca Nacional.

1.4.2. Limitante temporal

Se analizó información financiera y tributaria de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. en los años 2018, 2019, 2020 y 2021.

1.4.3. Limitante espacial

La empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. se ubica en el distrito de San Isidro, departamento de Lima.

II. MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes

2.1.1. Nacionales

Orosco et al. (2019) desarrollaron una investigación con el propósito de determinar la relación de la cartera de créditos con la rentabilidad de la Caja Municipal de Ahorro y Crédito Trujillo S.A., períodos 2014-2017. Para ello, tomaron como muestra los estados financieros y notas de dicha institución financiera en los periodos descritos; planteando su investigación bajo el diseño no experimental de corte longitudinal, recabando la información mediante ratios financieros y análisis porcentual. Dentro de los resultados principales de la investigación se encontró relación inversa moderada entre las variables de estudio; concluyéndose que la gestión de riesgos crediticios impactó en los índices de morosidad, créditos vencidos y judiciales, afirmándose que las inversiones en plataformas tecnológicas, así como el alto porcentaje de gastos administrativos respecto a los ingresos impacta sobre la rentabilidad esperada por la caja en los períodos investigados.

La información detallada anteriormente se toma como aporte, ya que muestra los factores que afectaron la cartera de créditos de una institución financiera que brindaba créditos hipotecarios de forma directa.

Fernandez (2018) llevó a cabo un estudio con el fin de determinar el impacto de los gastos no deducibles en el pago del impuesto a la renta de tercera categoría del Banco Financiero del año 2016. Para ello, tomó como referencia muestral los estados financieros e información contable de la entidad bancaria mencionada durante el año 2016. El diseño que se utilizó fue

no experimental de carácter transversal; recolectándose los datos ante un cuestionario para la adquisición de software o licencias y compras a proveedores no domiciliados. Los resultados obtenidos permitieron demostrar que los gastos no deducibles incrementan de manera significativa el pago del impuesto a la renta.

Lo mencionado anteriormente por Fernandez apoya nuestra investigación reafirmando bases importantes para el cálculo del impuesto a la renta en empresas del sector financiero.

Hidalgo & Valentin (2017) realizaron un estudio con el objetivo de determinar la influencia del tratamiento contable de las notas de crédito en los pagos a cuenta del impuesto a la renta de tercera categoría a la empresa distribuidora REPSAN S.A.C. Para ello, la muestra estuvo constituida por la empresa distribuidora REPSAN S.A.C.; utilizando el diseño no experimental transversal, realizándose análisis documental y observación de los Estados Financieros, PDT mensuales y notas de crédito. Finalmente, los resultados mostraron que el uso indebido de notas de crédito afectó a la liquidez de la empresa, por lo que se recomendó no continuar aceptando estas notas de crédito y cambiar de política con la empresa Nestlé S.A. en lo que respecta a las comisiones de los vendedores.

La citada tesis se vincula con la investigación al utilizarse instrumentos como la observación y análisis de los estados financieros, así como las declaraciones tributarias, ya que con ello se analizaron todas las partidas para hallar un correcto cálculo del impuesto a la renta.

Vargas & Veliz (2017) realizaron una tesis con el objetivo de determinar la relación del crédito hipotecario con los estados financieros de la entidad financiera TFC S.A. en el periodo 2016. Para el estudio, se tomó como muestra los estados financieros del periodo mencionado. El diseño que se utilizó fue no experimental - descriptiva correlacional, recabándose información mediante el análisis documental y la ficha de observación. Por último, los resultados demostraron que los créditos hipotecarios sí presentan una relación directa con los estados de financieros.

Lo estudiado por Vargas & Veliz apoya la tesis con el análisis de las partidas de los estados financieros relacionadas a los créditos hipotecarios y el impuesto a la renta.

2.1.2. Internacionales

Peñañiel (2020) realizó un estudio con la finalidad de analizar la incidencia de los créditos hipotecarios otorgados por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el sector inmobiliario de la ciudad de Guayaquil en el periodo 2014-2018. Para lo cual, la muestra estuvo constituida por los afiliados del BIESS en Guayaquil. El diseño que se utilizó fue no experimental y los instrumentos fueron entrevistas, observación empírica y análisis de datos. Por último, los resultados obtenidos mostraron que el acceso al crédito de vivienda se encuentra orientado en su mayoría a programas de clase media, siendo estos los principales beneficiarios de los préstamos otorgados por el IESS, no obstante, es necesario que el estado invierta más en vivienda social, para aminorar un poco el déficit habitacional en las principales ciudades del país.

La tesis realizada por Peñafiel aporta una visión de los créditos hipotecarios otorgados por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el país vecino y cómo esta institución a pesar de colocar gran cantidad de préstamos, no ha logrado reducir considerablemente el déficit habitacional en Ecuador. Por su parte, el Fondo MIVIVIENDA puede llegar a la mayor cantidad de beneficiarios posibles a través de los créditos indirectos, es decir, al ser una banca de segundo piso, trabaja con bancas de primer piso que ofrecen los créditos hipotecarios a más familias.

Bedoya (2019) planteó una tesis con el objetivo de conocer cuán importante ha sido el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social para acceder a una vivienda según lo detalla el Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021. Para ello, incluyó una muestra constituida por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, haciendo uso del diseño descriptivo-explicativo, recabando información en cuadros estadísticos. Dentro de los resultados se evidenció que, en el periodo analizado, el BIESS otorgó importantes montos de crédito para el sector de vivienda, lo que incidió positivamente en la dinámica de la economía ecuatoriana.

La información brindada por Bedoya se vincula con nuestra investigación en el hecho de estudiar los créditos hipotecarios otorgados por una institución financiera y así, tener un panorama más amplio del tratamiento de los créditos hipotecarios en otros países de Latinoamérica.

Badillo (2018) ejecutó un estudio con el objetivo principal de analizar la situación del sector inmobiliario en el cantón Durán de la provincia del Guayas,

y la contribución que los créditos hipotecarios, periodos 2013-2017. Planteando su investigación bajo el diseño no experimental - longitudinal y utilizando información de artículos científicos, libros e informes. Los resultados obtenidos fueron que los bancos privados y mutualistas mantienen una incidencia mínima en lo que respecta al otorgamiento de créditos hipotecarios en Durán, concluyendo que se benefició en la edificación y remodelación de viviendas duraneñas.

La información detallada anteriormente se vincula con la investigación, ya que el autor estudió tratamiento de los créditos hipotecarios en el cantón Durán, estos créditos se utilizaron con la finalidad de edificar y remodelar viviendas duraneñas; asimismo, el Fondo MIVIVIENDA brinda créditos hipotecarios con la finalidad principal de adquirir viviendas a tasas accesibles a través de los créditos directos e indirectos.

Zamora (2017) llevó a cabo un estudio con el fin de identificar el nivel de cumplimiento con la Administración Tributaria respecto a las obligaciones indicadas en el registro único de contribuyentes de la empresa Inginost Cía. Ltda. Para ello, se incluyó una muestra que estuvo constituida por información general de la empresa; planteando su investigación bajo el diseño no experimental nivel exploratorio, utilizando las entrevistas. Dentro de los resultados se determinó una falta de eficiencia en la gestión tributaria, detectándose errores en la identificación y registro de los gastos deducibles y no deducibles presentados en la declaración del Impuesto a la Renta del año 2014.

Los resultados de esta investigación mostraron errores dentro de la

información para la declaración del impuesto a la renta, lo que se relaciona directamente con nuestra tesis, pues producto de la falta de información el Fondo MIVIVIENDA hizo un mal reconocimiento de ingresos en los periodos del 2019 al 2021, lo que afectó el cálculo del impuesto a la renta y posteriormente el pago de dicho tributo.

2.2. Bases teóricas

2.2.1. Tratamiento de las cuotas de créditos hipotecarios

A. Teoría del dinero según Bell y Graeber

Stephanie Bell (2001, como se citó en Cruz et al., 2020) señala que en las sociedades tribales la noción de deuda por el sistema wergeld, no implicaba la existencia de dinero, puesto que esta práctica consistía en un pago, que debía realizar un individuo cuando dañaba a alguien para evitar una posible venganza. El pago se determinaba habitualmente considerando los objetos que poseía el infractor o que pudiese obtener. El "dinero primitivo", término inadecuado según Graeber (2012), no se usaba para comprar ni vender; su función no radicaba en agilizar el intercambio, sino en pacificar (evitar el "ojo por ojo"), y conservar las relaciones intrapersonales (pp. 64).

Graeber (2012, como se citó en Cruz et al., 2020) mencionó que, si bien el wergeld puede haber sido la raíz de la noción de deuda, es refutable que sea el origen del dinero. Las indemnizaciones para restituir la paz, fue lo que llevó a estandarizar las reparaciones en metálico para administrar justicia. Se conjetura que el wergeld, al ser anterior a la era post-romana, fue la primera forma de unidad de cuenta abstracta. Por otra parte, la naturaleza

del dinero depende de prácticas complejas que incluyen la existencia de una relación de dominancia entre clases. Al respecto, el metalismo sostiene que el dinero surgió en un entorno de igualdad entre los participantes en el intercambio, mientras que el enfoque cartalista plantea que la existencia de dinero exige una brecha social entre quienes imponen obligaciones y quienes deben atenderlas. De modo que en la evolución histórica hubo un proceso que alteró los lazos de reciprocidad y, así, un segmento de la sociedad tribal pudo obtener el excedente de la producción (pp. 64).

En síntesis, la teoría del dinero para el sistema wergeld suponía un intercambio de objetos en un contexto de igualdad, no de superioridad. Para algunos autores, el sistema wergeld es considerado el origen de la deuda, mas no del dinero, ya que se daban en un ambiente bilateral. Para el metalismo, el dinero se relaciona con la búsqueda de igualdad entre los participantes de un intercambio, mientras que para el enfoque cartalista el dinero se relaciona con la existencia de brechas sociales y una sociedad clasista.

B. Teoría del dinero según Henry

Henry (2004, como se citó en Cruz et al., 2020) analizó la importancia de la religión en el proceso por el que un grupo acabó controlando el flujo del excedente productivo. En las sociedades tribales había creencias generalizadas sobre la muerte y practicaban la magia como una relación con sus antepasados, que habitaban en el mundo de los espíritus, el cual era parte de la naturaleza; y era un deber cumplir las obligaciones sociales mediante la comunicación con el resto de la tribu. Según el análisis de Henry

sobre el surgimiento del dinero en el Antiguo Egipto, los ingenieros hidráulicos del Nilo eran quienes acaparaban el conocimiento técnico y se convertían en sacerdotes, incluso en el faraón, que era el mediador entre los vivos y los muertos. Para que se aceptara esa estructura social desigual, las viejas formas de relación debían parecer intactas. En la teocracia de la antigüedad, los rituales de ofrenda a las deidades escenificaban esa ficción igualitaria (pp. 65).

Al respecto, se resalta que, en las primeras civilizaciones, como el caso de Egipto, las personas más preparadas o con mayores conocimientos, asumían altos cargos en la sociedad, apropiándose de los excedentes productivos y marcando clases sociales.

En la nueva organización social, en la que un grupo controlaba y administraba los recursos de la comunidad, el excedente económico se recogía en forma de impuestos, que posteriormente era redistribuido por los sacerdotes entre la burocracia, los artesanos, y los trabajadores de los proyectos religiosos e hidráulicos. Henry (2004) señala que dicha distribución requería de un sistema de contabilidad y una unidad de cuenta: el deben. El deben no poseía un valor intrínseco, dicho de otro modo, era una unidad arbitraria con un peso determinado que permanecería invariable, en un inicio era 92 gramos de trigo, luego de cobre, y, en la era helenística, de oro y plata (Cruz et al., 2020, pp. 65).

La primera civilización que pasó de una relación de reciprocidad a una economía de redistribución fue Mesopotamia; es en los templos y palacios sumerios donde se inventó la contabilidad para mantener registros y realizar

una planificación a largo plazo, dado que la especialización de las actividades económicas requería un sistema integrado de medidas y equivalencias de precios para hacer el seguimiento a los cultivos y la producción de otras materias. Asimismo, para calcular y programar el flujo de rentas, créditos e intereses (Cruz et al., 2020, pp. 65).

Es importante tomar en cuenta que las sociedades de antaño necesitaban controlar los excedentes económicos a fin de realizar proyectos en favor de la burocracia y el pueblo, es así que cobraban impuestos para financiar las obras comunitarias. Con el fin de llevar un registro y control de lo recaudado se dio origen a la contabilidad.

C. Teoría del crédito según Mitchell-Innes

En pleno apogeo del oro, Alfred Mitchell-Innes (1914, como se citó en Cruz et al., 2020) advertía a contracorriente que el valor de un crédito no dependía de su respaldo en metales (oro, plata u otro) o bienes que representen su valor adyacente. La medida del valor abstracto es una convención social que denota en este caso una deuda, no la característica natural de algo. De esta forma, aunque se utilizase como dinero un sistema basado en productos básicos, ganado, cuero, metales u otros, el valor del dinero no se derivaría de la mercancía que fuese aceptada como dinero, sino en una promesa de pago. Adicionalmente, para convertir estas promesas en dinero se requiere que cada vez más personas o instituciones acepten mantener estas promesas, que circulen por el sistema, generalizándose su función como medio de pago (pp. 68).

Hay que tener en cuenta que inicialmente, el crédito dependía de un

respaldo tangible como es el oro, plata u otro metal, pero Mitchell-Innes advirtió que no era así, ya que la medida del valor es abstracta, al igual que las medidas que se refieren a longitud o peso.

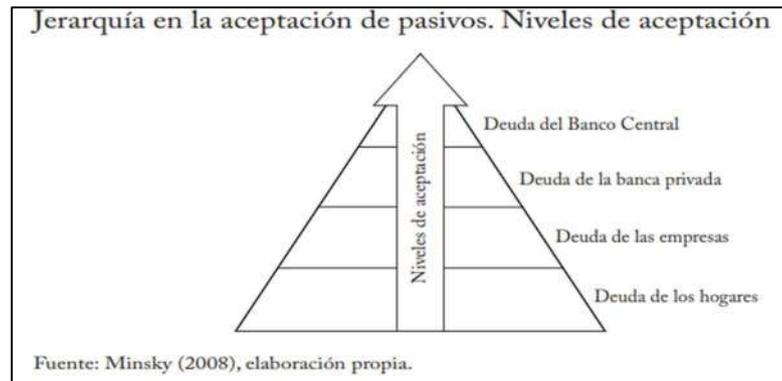
D. Teoría del crédito según Minsky y Foley

De acuerdo con Hyman Minsky (1986, como se citó en Cruz et al., 2020), existe una jerarquía de pasivos que describe los niveles de aceptación de las deudas emitidas por los diversos agentes. Esta jerarquía es a menudo ilustrada como una pirámide de cuatro niveles de deuda y refleja la posición de las deudas en los hogares, las empresas, los bancos y del banco central. Las instituciones bancarias utilizan los depósitos del banco central como dinero, mientras que las empresas y hogares lo hacen con los depósitos bancarios. Por su parte, el gobierno realiza el cobro de impuestos y las personas se ven forzadas a pagarlos (pp. 68).

El planteamiento de Minsky es muy parecido al de Duncan Foley (1983, como se citó en Cruz et al., 2020), quien explicaba que la dificultad de transferir y hacer circular el valor de las promesas emitidas a partir de relaciones bilaterales entre personas exige diseñar una cadena de promesas que requiere de un tercer agente que goce de aceptación general entre todos los individuos. La deuda estatal ocupa el vértice de la pirámide, puesto que el pago de impuestos la dota de transferibilidad para el resto de agentes con los que comparte esta obligación.

Figura 1

Jerarquía en la aceptación de pasivos



Nota. Adaptado de El dinero moderno y el enfoque cartalista institucional por Cruz et al., 2020.

En la figura 1, se aprecia la jerarquía de pasivos establecida por Minsky, donde la deuda del estado ocupa el vértice de la pirámide, puesto que el pago de impuestos ejerce influencia sobre el resto de agentes, que son la banca privada, las empresas y a las familias.

2.2.2. Impuesto a la Renta

A. Teorías sobre la Tributación

- Teoría de la tributación según David Ricardo

David Ricardo menciona que la raíz de las distintas ideas políticas y sociales es la distribución de la riqueza, por ejemplo, el cobro de impuestos iguales puede afectar la economía de algunas personas, pero no la de otros, dado que no todos tienen la misma cantidad de ingresos (Rebaza, 2020, pp.7).

De lo antes mencionado, se toma como premisa que la tributación debe ser justa y equitativa, no igualitaria, puesto que no todos están en la posibilidad de pagar la misma cantidad de tributos.

- Teoría de la disuasión según Allingham y Sadmo

La Teoría de la Disuasión se centra en que los ciudadanos cumplen con el pago de sus impuestos porque de no hacerlo, corren el riesgo de ser descubiertos por la administración tributaria, quien tiene la facultad para sancionarlos con severas medidas. En esa misma línea, se puede afirmar que mientras los ciudadanos estén convencidos que pagar los tributos resulta mucho más beneficioso que pagar altos montos por efectos de penalidad (Rebaza, 2020, pp.8).

La teoría previamente mencionada tiene el enfoque de que los ciudadanos se ven obligados a pagar sus obligaciones tributarias para evitar el castigo, no obstante, sería mejor concientizarlos a que tributen porque esto acarreará grandes beneficios para la comunidad y ellos mismos, no solo por temor las multas por incumplimiento.

- Teoría de Eheberg

Eheberg sostiene que el impuesto es un deber que no requiere de un fundamento jurídico especial, no obstante, se debe considerar como un deber tributario que reconoce límites y aconseja la tendencia a servir el interés general. De acuerdo con esta teoría el fundamento jurídico del tributo es, precisamente que no necesita ningún fundamento jurídico para justificar su existencia (Avalos, 2018).

Lo mencionado por Eheberg hace referencia al cumplimiento de las normas, o como lo llama el Avalos, fundamentos jurídicos, los que no necesitan un sustento que justifique el cumplirla, simplemente por ser normas deben ser acatadas.

B. Teorías sobre el Impuesto a la Renta

- Renta-Producto

Según Carreño (2016, como se citó en Díaz, 2018), la teoría renta-producto se basa en que toda renta proviene de una fuente durable y que es periódica, esto quiere decir que el pago de la renta proviene de los ingresos que tiene la persona en un espacio de tiempo determinado producto de una actividad que sea capaz de generar ingresos.

Dicho de otro modo, la renta proviene del trabajo de una persona que es capaz de generar ingresos durante un espacio de tiempo como resultado del trabajo y/o desarrollo de una actividad.

- Incremento Patrimonial

Para Carreño (2016, como se citó en Díaz, 2018), esta teoría explica que hay ingresos que ha podido obtener una persona y no han sido declarados, es por ello que, a través de las presunciones y otras verificaciones realizadas por la administración tributaria se calcula estas omisiones. Un claro ejemplo es cuando SUNAT efectúa fiscalizaciones debido a que presume que un contribuyente no ha declarado todos sus ingresos o ha incrementado de forma fraudulenta sus gastos; una vez finalizado este proceso, la administración tributaria puede emitir los valores, sobre los que el fiscalizado deberá pagar el tributo omitido.

Las presunciones de incremento patrimonial son investigadas por la administración tributaria, siempre y cuando, existan indicios. De lo contrario, si un contribuyente es honesto y declara limpiamente sus tributos, no tendría que verse inmerso en este proceso.

- Flujo de Riqueza

Acorde con Carreño (2016, como se citó en Díaz, 2018), esta teoría del impuesto a la renta toma en cuenta a los demás ingresos que se obtiene por distintos motivos, los que pueden ser eventuales, sin embargo, deben ser declarados, pues está relacionado a la generación de riqueza y, en consecuencia, estará dentro de lo estipulado en la Ley del Impuesto a la Renta. Se puede mencionar como ejemplo, el caso en que una persona vende un bien inmueble en un ejercicio gravable, por lo cual, debe pagar impuesto a la renta, ya que es un ingreso, a pesar de ser ingreso eventual, se considera como renta según la norma.

Lo anteriormente citado hace referencia a que mientras una persona o ente perciba ingresos, sean o no frecuentes, deberá pagar el impuesto a la renta correspondiente al final del ejercicio gravable.

2.3. Conceptual

2.3.1. Tratamiento de las cuotas de los créditos hipotecarios

A. Crédito

Préstamo de dinero de una institución financiera hacia una persona natural, con la finalidad de realizar la compra de un bien o la adquisición de un servicio; la devolución del dinero contiene el monto otorgado más los intereses, esto debe ser pagado en un plazo pactado por los involucrados. Asimismo, las instituciones que tradicionalmente otorgan créditos son los bancos, no obstante, otras instituciones que otorgan créditos son las empresas comerciales, industriales, de servicios, entre otras, con el fin de captar más clientes y aumentar el nivel de ventas (Calderón & Ushñahua,

2020, pp. 44).

En otras palabras, históricamente quiénes brindan créditos a las personas naturales son los bancos y distintas instituciones financieras, pero existen otras instituciones que ofrecen créditos con la finalidad de ampliar su cartera de clientes y mejorar sus niveles de ventas, por ejemplo, las tiendas por departamento, permiten la compra ahora y un pago futuro, no obstante, este compromiso de pago va acompañado del pago de intereses por el valor del dinero en el tiempo.

B. Créditos Hipotecarios

Son préstamos destinados a la adquisición, construcción, y remodelación de viviendas. Por otro lado, dichos créditos también pueden ser otorgados con hipotecas debidamente inscritas; los créditos hipotecarios se pueden ofrecer bajo el sistema convencional de préstamo hipotecario, de letras hipotecarias u otro sistema similar (Salazar, 2018, pp.20).

Específicamente, los créditos hipotecarios se orientan a personas naturales que desean adquirir, construir o ampliar una vivienda, dicho crédito debe estar sujeto a una garantía que respalde a quien solicite el préstamo de dinero.

Pérez & Merino (2017) definen los créditos hipotecarios como el préstamo que una persona o entidad otorgan a un tercero, bajo determinadas condiciones. En adición, la palabra hipotecario, se vincula a una hipoteca, la cual es una garantía que grava un bien material, por ejemplo, un inmueble; la cual está sujeto al cumplimiento de una obligación pactada.

En síntesis, los créditos hipotecarios pueden estar vinculados a una

hipoteca, la cual es una garantía sujeta a un bien material, que usualmente es un inmueble como una casa, departamento, local u otros; en favor del cumplimiento de la obligación de pago.

La Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (2015, como se citó en Orozco et al., 2019) explica que los créditos hipotecarios son créditos otorgados a personas naturales para la adquirir, ampliar, mejorar, entre otros procesos relacionados con viviendas, siempre que tales créditos se encuentren respaldados en hipotecas. Ahora bien, los créditos para la adquisición o construcción de vivienda, por tratarse de bienes futuros o en proceso de inscripción, no es posible que se vinculen a una hipoteca (pp.29).

En tal sentido, los créditos hipotecarios otorgados con la finalidad de remodelar o ampliar una vivienda están sujetos a una hipoteca, es decir, una garantía que se basa sobre un bien inmueble. Mientras que los créditos hipotecarios solicitados con la finalidad de adquirir una vivienda no pueden tener como garantía un inmueble que aún no se ha comprado o está en proceso de compra.

C. Tratamiento de cuotas de Créditos Hipotecarios

El crédito hipotecario incluye cuotas mensuales que conforman una transacción financiera, este proceso consiste en el otorgamiento de dinero destinado hacia la compra de algún bien inmueble, asimismo, se encuentra sujeto a evaluaciones crediticias relacionadas al comportamiento del cliente en el sistema financiero como factor principal en la aprobación o rechazo de la solicitud presentada (Santillan , 2019, pp.38).

Sobre lo citado, se comenta que el otorgamiento de un crédito hipotecario, está sujeto a una evaluación crediticia por parte de la institución financiera, quien analizará el comportamiento del solicitante del préstamo con respecto a historial crediticio, manejo de tarjetas, carga familiar, entre otros.

D. Tratamiento Contable de cuotas de los Créditos Hipotecarios

La Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (2012) sustenta que, según el Manual de contabilidad para las empresas del Sistema Financiero, los créditos directos son financiamientos que las empresas del sistema financiero otorgan a los clientes, dándose origen a la obligación de entregar una suma de dinero, en uno o varios momentos. En ocasiones, los créditos directos comprenden obligaciones derivadas como refinanciaciones y reestructuraciones. Los créditos directos se registran en el rubro 14 “Créditos”, mientras que los créditos castigados, se contabilizan en cuentas de orden (pp.13).

De lo previamente mencionado, se puede resaltar que el tratamiento contable para los créditos otorgados por una empresa que pertenece al sistema financiero es registrar el monto de crédito en la cuenta 14, mientras que cuando el cliente incumple con el pago por un periodo prolongado (Castigo) se registra en cuentas de orden.

E. Tratamiento Tributario de cuotas de los Créditos Hipotecarios

El Ministerio de Economía y Finanzas (s.f.) explica que, de acuerdo al principio contable del devengado, los ingresos generados por los intereses

de créditos son considerados ingresos ganados, pero no reconocidos contablemente, ya que el pago se realiza posterior, por lo que estos ingresos deben reconocerse como ganancia en el periodo correspondiente con cargo a cuentas por cobrar.

Tal como indica el párrafo anterior, los ingresos no van a ser cobrados en su totalidad en una misma fecha, sino que van a ser cobrados de acuerdo a las cuotas establecidas entre quién otorga y recibe el crédito, reconociéndose en el periodo en que se cobran dichos intereses. Asimismo, los ingresos están sujetos al pago de impuestos, impuestos que se calcularán y pagarán en el periodo correspondiente.

F. Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) 8: Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores

La Norma Internacional de Contabilidad 8 (2003) menciona que su objetivo es de prescribir los criterios para la selección y cambio de políticas contables, así como el tratamiento contable y la información a revelar de los cambios en las políticas contables, cambios en las estimaciones contables y de la corrección de errores. Mejora la precisión y confiabilidad de los estados financieros de una entidad, así como la comparación con estados financieros periodos anteriores. Además de ello, existen requerimientos de información a revelar las políticas contables, excepto los cambios en las políticas contables y establecidas en la NIC 1 Presentación de Estados Financieros (pp.1).

En tal sentido, la norma establece el tratamiento contable a seguir en el caso de cambios de políticas contables y correcciones de errores, con la

finalidad de que los estados financieros sean relevantes y fiables.

La Norma Internacional de Contabilidad 8 (2003) hace referencia a los errores, donde estos surgen al reconocer o revelar la información de los estados financieros. Si estos no cumplen con las NIIF al contener errores siendo materiales o inmateriales, cuando han sido cometidos intencionadamente para conseguir, una determinada presentación de sus estados financieros. Los errores del periodo se corregirán antes de que los estados financieros sean autorizados para la emisión. Sin embargo, los errores materiales en ocasiones no se descubren hasta un periodo posterior, de forma que tales errores de periodos anteriores se corregirán en la información comparativa. La entidad corregirá los errores materiales de periodos anteriores, de forma retroactiva, en los estados financieros después de haberlos descubierto reexpresando la información comparativa para el periodo en que se originó el error; o si el error ocurrió con anterioridad, reexpresando los saldos iniciales de activos, pasivos y patrimonio para dicho periodo (pp.3).

En otras palabras, la norma establece que los estados financieros que presenten errores, ya sean materiales o inmateriales, no cumplen con las NIIF. Es por ello, que estos errores deben ser corregidos en los periodos más cercanos antes de que se autoricen los estados financieros, no obstante, si los errores son de periodos anteriores, deben ser corregidos retroactivamente.

La Norma Internacional de Contabilidad 8 (2003) menciona sobre la información a revelar sobre errores de periodos anteriores que la entidad

revelará la naturaleza del error del periodo anterior, cada partida del estado financiero que se vea afectada, el importe del ajuste al principio del periodo anterior y la reexpresión retroactiva para un periodo anterior si fuera impracticable (pp.2).

En tal sentido, la NIC 8 brinda una guía práctica en el tratamiento y adecuación de Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, tratamiento que es retroactivo en los Estados Financieros.

G. Asientos referenciales según el Plan contable para empresas del Sistema Financiero

- Reclasificación de una cartera indirecta a cartera directa.

1411042300 Capital Vigente ----- ooo

1517191300 Otras cuentas por cobrar - Cartera Indirecta - xxx

2911070201 Ingreso Diferido Vigente ----- xxx

1517191500 Otras cuentas por cobrar - Cartera Directa ----- ooo

El capital provisionado en cuentas de créditos indirectos, se traspasa a la cuenta de créditos directos, debitándose a “Capital vigente” y abonándose a “Otras cuentas por cobrar”. De igual forma, los intereses de la cartera se provisionan en cuentas de cartera directa, registrándose por el debe en “Otras cuentas por cobrar” y por el haber en “Ingreso Diferido Vigente”.

- Cobro de las cuotas mensuales de la cartera directa.

1517191500 Otras cuentas por cobrar - Cartera Directa ----- xxx

2911070201 Ingreso Diferido Vigente ----- ooo

5115071905 Ingresos de Cuentas por Cobrar – Otros ----- ooo

1401042500 Otros créditos hipotecarios otorgados ----- xxx

Una vez realizada la provisión de la cartera de créditos directos, se procede a realizar el registro por el cobro de las cuotas de los créditos hipotecarios; es así que se debita "Otras cuentas por cobrar" y se abona "Otros créditos hipotecarios otorgados" por el monto del capital amortizado, mientras que para el reconocimiento de ingresos por intereses se debita la cuenta de "Ingresos de Cuentas por Cobrar - Otros" y se abona la cuenta de "Ingreso Diferido Vigente", disminuyendo la provisión de los intereses.

2.3.2. Determinación del impuesto a la renta

A. Tributos

Los tributos representan la principal fuente de ingresos de todo estado, mientras que el impuesto a la renta, es el principal tributo, ya que no sólo tiene su importancia en la recaudación, sino que grava las ganancias de los contribuyentes y pretende influir en su capacidad contributiva (Vásquez, 2017, pp.2).

En suma, los tributos como bien expresa Vásquez, forman parte del rol fundamental en las ganancias del Estado, ya que pretende recaudar de los contribuyentes para conocer la cantidad que se percibe verdaderamente.

B. Clasificación de Tributos

La Norma II del Código Tributario (2013) señala que la clasificación del tributo se comprende en:

- a. Impuesto: Tributo cuyo cumplimiento no origina una contraprestación a favor del contribuyente por parte del Estado.
- b. Contribución: Es el tributo cuya obligación proviene de la realización de obras públicas o actividades estatales.
- c. Tasa: Es el tributo el cual se genera de la prestación efectiva por el Estado de un servicio público al contribuyente, la cual se divide en arbitrios, derechos y licencias

Dicho de otro modo, los tributos son una fuente de financiamiento más sostenible cualquier préstamo ya que es probable que no se agoten, por eso se tiene clasificado los tipos que existen para quien corresponda, para todo caso existente.

C. Regímenes Tributarios

La Plataforma digital única del Estado Peruano (2019) señala que los regímenes tributarios son las categorías que una Persona Natural o Jurídica posee o inicia un negocio y lo registra en la SUNAT. Siendo cuatro regímenes como el Nuevo Régimen Único Simplificado (NRUS), Régimen Especial de Impuesto a la Renta (RER), Régimen MYPE Tributario (RMT) y Régimen General (RG) puedes conocer el ideal para tu negocio.

De acuerdo al párrafo anterior, los Regímenes tributarios abarcan en categorías que una persona natural o jurídica pueda regirse, con el fin de acomodarse en el inicio de sus operaciones y en los pagos periódicos que se realice.

D. Resultados antes de Impuestos

Es el resultado de los conceptos operativos y financieros, antes de aplicarle los impuestos. En la determinación del resultado de una empresa, se aplica los impuestos al final del proceso, por el cual los impuestos gravan el resultado neto ya obtenido por la empresa de acuerdo a ley (Torres, 2018, pp.21-22).

Según el autor, reafirma lo dictado por la legislación tributaria, para la determinación del resultado neto de una empresa, se determina a partir desde el Resultado antes de Impuestos.

Elías (s.f, como se citó en Torres, 2018) afirma que la diferencia entre ingresos y gastos originados por la actividad principal de la empresa y las accesorias. El cálculo del resultado antes de impuestos esta expresado en el Estado de Resultados, anteriormente conocido como el Estado de Ganancias y Pérdidas (pp.22).

Tal como el autor lo indica, los ingresos y gastos de la actividad constituyen parte de la empresa incluyendo resultados extraordinarios para el cálculo del resultado antes de impuestos.

E. Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta es un impuesto que grava las rentas que se originan del capital y del trabajo, además de ello, estas rentas provienen de una fuente durable que generan ingresos a largo plazo. (Ramos, 2018, pp.51)

De lo dictado por el autor, se reafirma que el impuesto a la renta proviene de los ingresos de una fuente durable por capital y trabajo.

Villegas (2002, como se citó en Durand, 2017) señaló que la renta es el producto neto y periódico proveniente de una fuente que lo produce. Dicha fuente es el capital, y tiene la propiedad de ser una fuente productiva y durable (pp. 18).

Sobre lo expuesto anteriormente, el impuesto a la renta es una obligación hacia la Superintendencia Tributaria, de las más importante que se cumple durante el año fiscal porque grava la utilidad de las personas naturales y jurídicas.

F. Categorías del Impuesto a la Renta

El artículo N° 22 del Decreto Supremo N° 179 (2004) señala que, para los efectos del impuesto, las rentas afectas de fuente peruana se califican en primera categoría que es para arrendamiento, subarrendamiento y cesión de bienes; segunda categoría, rentas de otros capitales; tercera categoría, comercio, industria y otras consideradas por la Ley; cuarta categoría, trabajo independiente y quinta categoría, trabajo en relación de dependencia (pp.27).

De lo expresado, la separación de categorías del Impuesto a la Renta, se realiza para mantener un orden en la determinación y pago de este impuesto, en caso contrario, si se cumpliera como un todo, no se estaría determinando correctamente la obtención adecuada de la renta.

G. Determinación del Impuesto a la Renta Mensual

La Plataforma digital única del Estado Peruano (2019) menciona que para el Régimen General se realizan pagos mensuales del impuesto a la

renta y considerados a cuenta del impuesto anual que corresponda pagar. Para determinar los pagos a cuenta mensuales se debe considerar lo siguiente:

- a) Determinar el coeficiente que se aplicará a los ingresos del mes, dicho coeficiente se multiplica a los ingresos netos del mes, dividiendo el impuesto calculado del año anterior entre los ingresos netos del año anterior. De no existir impuesto calculado el año anterior, se debe aplicar el 1.5% a los ingresos netos obtenidos en el mes.
- b) Determinar la cuota aplicando el coeficiente determinado a los ingresos netos.
- c) Se compara la cuota determinada y la aplicada con el 1.5%, se elige la mayor, dicho monto es el pago a cuenta mensual determinado.

De acuerdo a lo expuesto, para la determinación mensual del Impuesto a la Renta, siempre se determinará con el cálculo del coeficiente del 1.5% o el mayor porcentaje resultado de la Declaración jurada Anual anterior. Con el fin de provisionar todo el Impuesto a la Renta Resultante para el Declaración Jurada Anual del presente periodo.

H. Determinación del Impuesto a la Renta Anual

La Superintendencia Nacional de Aduanas y Administración Tributaria (2019) manifiesta que la determinación del Impuesto a la renta anual de tercera categoría para los contribuyentes acogidos al Régimen General o Régimen MYPE Tributario se encuentra sujeta a la siguiente estructura:

Figura 2

Determinación del Impuesto a la Renta Anual



Nota. Adaptado de SUNAT

De acuerdo a la información brindada por la Superintendencia, los contribuyentes tienen el proceso para determinar el impuesto a la renta y resultado correspondiente, por lo que es buena base de determinación para este impuesto.

El artículo 20° del capítulo 5 de la Ley del Impuesto a la Renta (2004) define a la Renta Bruta como el conjunto de ingresos afectos al impuesto que se obtengan en el ejercicio gravable, siempre que dichos ingresos provengan de la enajenación de bienes. La renta bruta estará dada por la diferencia existente entre el ingreso neto total proveniente de dichas operaciones y el costo de los bienes transferidos, siempre que esté sustentado con comprobantes de pago (pp.1).

De lo expuesto, se hace referencia a la determinación del resultado antes de impuestos, donde tenemos que dejar claro que para obtenerlo

debemos realizar la diferencia de ingresos y gastos/costos dentro del ejercicio que se realice la operación.

La Superintendencia Nacional de Aduanas y Administración Tributaria (2019) menciona que las rentas de la tercera categoría son producidas en el ejercicio que se devenguen, teniendo a los ingresos devengados en los hechos sustanciales, independientemente del momento del cobro y términos para su pago. No obstante, cuando la contraprestación se produzca en el futuro, el ingreso se devenga cuando dicho hecho ocurra.

Sobre lo citado, todo ingreso que provenga de tercera categoría se devenga independientemente de la fecha en que se cobre, es decir, se va a reconocer como ingresos cuando se produzcan los hechos generadores.

El artículo 37° de la Ley del Impuesto a la Renta (2004) menciona que la Renta Neta de tercera categoría o renta neta empresarial, se calcula de la deducción de la renta bruta, los gastos que la producen y la mantienen, además de las ganancias de capital, teniendo presente que la deducción no esté prohibida por la Ley. Se agrega que existen deducciones con límites legales y no admitidas por la norma, las cuales, incrementan la base imponible de la que se calculará la tasa del impuesto anual.

De lo expuesto anteriormente, para la determinación del Impuesto a la Renta de tercera categoría, se tiene diversos factores como gastos deducibles y los ingresos. Así como, adiciones y deducciones. Todo sustentado por la base tributaria, justificado por la Superintendencia Nacional de Aduanas y Administración Tributaria.

I. Asiento referencial según el Plan contable para empresas del Sistema Financiero

- Por el gasto de la provisión del impuesto a la renta anual.

6811010101 Impuesto a la Renta ----- xxx

2517030101 Impuesto a la Renta corriente – provisión ----- xxx

- Por el ingreso de la provisión del impuesto a la renta anual.

6811010101 Impuesto a la Renta ----- ooo

2517030101 Impuesto a la Renta corriente – provisión ----- ooo

La provisión anual del impuesto a la renta se va a registrar con la cuenta “Impuesto a la Renta” e “Impuesto a la Renta corriente – provisión”. La primera cuenta pertenece a las cuentas de resultado y representa el impuesto calculado sobre la renta imponible del ejercicio, mientras que la segunda es un pasivo que registra la provisión del impuesto dentro del periodo.

2.4. Definición de términos básicos

- Créditos directos

La Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (2015, como se citó en Baustista & Díaz, 2019) explica que: “Representa los financiamientos que, bajo cualquier modalidad, las empresas del sistema financiero otorguen a sus clientes, originando a cargo de éstos la obligación de entregar un monto de dinero determinado” (pp.19).

- Créditos indirectos

El Banco BBVA Perú (2022) menciona que: “Un crédito indirecto es la garantía que brinda una entidad financiera a una persona o empresa que

servirá como aval para que acuda ante un tercero para solicitar dinero”.

- Devengado

López (2016) nos explica que: “Según los principios de contabilidad generalmente aceptados, el principio del devengado es el reconocimiento de las pérdidas y ganancias en función del tiempo, independientemente de haberlas pagado o cobrado, este principio es uno de los más importantes en la profesión contable” (pp.25).

- Declaración jurada

La Contraloría General de La República (s.f.) define que: “Es una declaración juramentada que se realiza por mandato legal y constitucional, en la que un funcionario público informa sobre todos los ingresos, bienes y rentas que posee o percibe”.

- Instituciones Financiera

El Centro Especialización en Gestión Pública (2020) menciona sobre las instituciones financieras que: “Son aquellas organizaciones cuya actividad es la de prestar servicios financieros. Éstos son aquellos que involucran transacciones con flujos de dinero o capitales realizados por personas de existencia visible o jurídica”.

- Notas de crédito

Laulate (2018) explica que: “Es un documento legal que se utiliza en transacciones de compra-venta donde interviene un descuento posterior a la emisión de la factura, una anulación total, un cobro de un gasto incurrido de más, devolución de bienes” (pp.16).

- Cronograma de pagos

Anónimo (2021) define que: “El cronograma propiamente dicho es una tabla de valores donde en cada fila se muestra la información correspondiente a una cuota en particular. Cada columna o campo contiene determinada información sobre el estado del crédito en dicha cuota”.

- Superintendencia de Banca y Seguros

La Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (s.f.) menciona:

Es el organismo encargado de la regulación y supervisión de los sistemas financiero, de seguros, privado de pensiones y cooperativo de ahorro y crédito, así como de prevenir y detectar el lavado de activos y financiamiento del terrorismo. Su objetivo primordial es preservar los intereses de los depositantes, de los asegurados y de los afiliados al SPP.

- Superintendencia Nacional de Administración Tributaria – SUNAT

Arbulú (2018) en la entrevista para el Diario El Comercio menciona:

La SUNAT es el ente recaudador de tributos internos; con excepción de los municipales. Eso permite financiar los gastos públicos del Estado como los proyectos destinados a mejoras en la ciudadanía (construcción de escuelas, carreteras, comisarías, y demás) y otros pagos regulares como los sueldos de los empleados públicos.

- Crédito

Banco Central de Reserva del Perú (s.f):

Operación económica en la que se genera una obligación de pago por un bien, servicio o dinero en el futuro. El crédito exige la entrega de

recursos de una unidad institucional (prestamista) a otra unidad (prestatario). El prestamista adquiere un derecho financiero y el prestatario incurre en la obligación de devolver los recursos.

- Adeudo

Cuota mensual que pagan las Instituciones Financieras al Fondo MIVIVIENDA por los préstamos hipotecarios colocados.

- Colocado

Cuota mensual que pagan los beneficiarios a las Instituciones Financieras por el préstamo hipotecario obtenido.

- Boleta de venta

La Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (s.f) define la boleta de venta como: “Un comprobante de pago emitido por las empresas y los pequeños negocios, cuando venden bienes o servicios a consumidores o usuarios finales.”

- Comprobantes de pago

La Superintendencia de Administración Tributaria (s.f.) define el comprobante de pago como: “Documento que acredita la transferencia de bienes, la entrega en uso o la prestación de servicios. Para ser considerado como tal debe ser emitido y/o impreso conforme a las normas del Reglamento de Comprobantes de Pago”

- Bancos de primer piso

Eco-Finanzas (s.f) los define como:

Instituciones que legalmente están autorizadas para realizar operaciones de ahorro, financieras, hipotecarias y de capitalización.

Tienen relación directa con los clientes. bancos de segundo piso. Son aquellos fondos creados por el gobierno para el desarrollo de algún sector de la economía en particular.

- Banco de segundo piso

Westreicher, G. (2020) menciona sobre el banco de segundo piso: “Aquel que no tiene trato directo con el cliente. En cambio, realiza colocaciones a través de intermediarios, como los bancos comerciales”.

- Cobranzas

Westreicher G. (2020) define la cobranza como: “El acto o procedimiento por el cual se consigue la contraprestación por un bien o servicio o la cancelación de una deuda”.

- Ingresos diferidos

Pedrosa (2020) menciona lo siguiente: “Se conoce como ingreso diferido a aquella transacción en la que se ha recibido el dinero de una operación, pero no se han transmitido aún los bienes y servicios que van parejos a la misma”.

- Intereses

Unidad Editorial Información Económica S.L. (2022) lo define como:

Precio del dinero o importe que paga quien solicita disponer temporalmente de una cantidad en concepto de crédito, préstamo u obligación financiera. Consta de dos componentes: una compensación que cubre la depreciación del dinero por efecto de la inflación, y una tasa de rentabilidad real que compensa el riesgo de insolvencia y la pérdida de liquidez. Las instituciones crediticias

aplican intereses pasivos, que pagan por tomar dinero, y activos, que cobran al prestarlo. Se expresa habitualmente con un porcentaje anual sobre la cantidad prestada, aunque en países con la inflación alta puede ser mensual o diaria; cuanto mayor es el plazo para el que se toma prestado el dinero, mayor es el interés. Puede ser simple o compuesto, real o nominal, de descuento o efectivo, fijo o variable.

- Capital

Roldán (2021) señala que: “El capital es uno de los cuatro factores de producción, el cual está formado por aquellos bienes durables destinados a la producción”.

- Adiciones

NubeCont (2022) menciona lo siguiente:

Son aquellos gastos que la SUNAT permite incorporar a la Declaración Jurada anual para poder disminuir el Resultado del Ejercicio con el objetivo de pagar menos impuestos. También pueden ser considerados como deducciones aquellos gastos considerados como adiciones temporales de ejercicios fiscales anteriores y que hayan cumplido lo estipulado en la Ley del Impuesto a la Renta. Este importe se tendrá que deducir al Resultado del Ejercicio a fin de establecer la Renta Neta.

- Deducciones

NubeCont (2022) menciona lo siguiente:

Son todos aquellos gastos que no son aceptados tributariamente por SUNAT en un ejercicio fiscal, las cuales pueden ser temporales

(SUNAT los aceptará en algún ejercicio posterior) o permanentes (SUNAT no los aceptará nunca), tal es el caso de los gastos en depreciación más de lo permitido por la Ley del Impuesto a la Renta. Este importe se tendrá que adicionar al Resultado del Ejercicio a fin de establecer la Renta Neta Tributaria.

III. HIPÓTESIS Y VARIABLES

3.1. Hipótesis

3.1.1. Hipótesis General

El tratamiento inadecuado de las cuotas de los créditos hipotecarios ha generado una determinación errada del impuesto a la renta en las entidades de financiamiento de viviendas.

3.1.2. Hipótesis Secundaria

- El tratamiento contable inadecuado de las cuotas de los créditos hipotecarios ha generado un resultado errado antes de impuestos en las entidades de financiamiento de viviendas.
- El tratamiento tributario inadecuado de las cuotas de los créditos hipotecarios ha generado un impuesto a la renta errado en las entidades de financiamiento de viviendas.

3.2. Definición de variables

Variable Independiente (X): Tratamiento de las Cuotas de los Créditos Hipotecarios

Salazar (2018) mencionó con respecto a los créditos hipotecarios:

Son aquellos créditos destinados a personas naturales para la adquisición, construcción, refacción, remodelación, ampliación, mejoramiento y subdivisión de vivienda propia, siempre que, en uno y otros casos, tales créditos se otorguen amparados con hipotecas debidamente inscritas; sea que estos créditos se otorguen por el sistema convencional de préstamo hipotecario, de letras hipotecarias o

por cualquier otro sistema de similares (pp.20).

Variable Dependiente (Y): Determinación del Impuesto a la Renta

El art. N°1 de la Ley del Impuesto a la Renta (2020) señala que: “El Impuesto a la Renta grava las rentas que provengan del capital, del trabajo y de la aplicación conjunta de ambos factores, entendiéndose como tales aquellas que provengan de una fuente durable y susceptible de generar ingresos periódicos”.

3.3. Operacionalización de Variables

Tabla 2

Operacionalización de Variables

VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	ÍNDICES	MÉTODO	TÉCNICA
INDEPENDIENTE X: Tratamiento de las cuotas de los créditos hipotecarios	Tratamiento contable	Intereses de Créditos Indirectos	Valor monetario	No probabilístico	Observación y análisis documental
		Intereses de Créditos Directos	Valor monetario		
		Capital considerado como Interés	Valor monetario		
	Tratamiento tributario	Ingresos por Créditos Indirectos	Valor monetario		
		Ingresos por Créditos Directos	Valor monetario		
		Intereses mal reconocidos	Valor monetario		
DEPENDIENTE Y: Determinación del impuesto a la renta	Resultado antes de impuestos	Utilidad Contable	Valor monetario		
		Utilidad Tributaria	Valor monetario		
	Impuesto a la renta	Cálculo Financiero	Valor monetario		
		Cálculo Tributario	Valor monetario		

Nota. Elaboración propia.

IV. DISEÑO METODOLÓGICO

4.1. Tipo y diseño de investigación

4.1.1. Tipo de investigación

La investigación fue aplicada de nivel descriptivo con un enfoque cuantitativo. Específicamente, aplicada dado que se usó conocimientos teóricos en situaciones prácticas; descriptivo porque se detallaron fenómenos en un tiempo y área geográfica específicos; con un enfoque cuantitativo, puesto que se analizaron numéricamente los datos contables y tributarios relacionados a las variables de estudio.

Escudero & Cortez (2017) sostuvieron que:

La investigación aplicada está relacionada con la investigación básica, porque con base en los resultados teóricos, es posible dar soluciones prácticas. La evidencia es que toda investigación aplicada contiene fundamentos teóricos. Sin embargo, en la investigación empírica, lo que le importa al investigador es el impacto real de su investigación (pp. 19).

Guevara et al. (2020) señalaron que: “La investigación descriptiva se efectúa cuando se desea describir, en todos sus componentes principales, una realidad” (pp. 165).

Amaiquema et al. (2019) mencionaron que: “El enfoque cuantitativo usa la recolección de datos para probar hipótesis con base en la medición numérica y el análisis estadístico para establecer patrones de comportamiento y probar teorías”

Cortez & Alan (2017) sostuvieron que:

El enfoque cuantitativo representa una serie de procesos, que son continuos y decisivos. Cada etapa precede a la siguiente etapa y no se puede omitir. Puede redefinir algunas fases, pero el orden es estricto. Comienza con las ideas representadas, después de lo cual se derivan los objetivos y las preguntas de investigación, se revisa el contenido y se construye el marco teórico. La hipótesis se formula a partir de las preguntas y variables determinadas, las variables se miden en un contexto particular. Las medidas obtenidas se analizan utilizando métodos estadísticos para sacar muchas conclusiones sobre una o más hipótesis (pp. 69).

4.1.2. Diseño

El diseño del estudio fue no experimental, correlacional y longitudinal. Precisando, no experimental dado que las variables no se vieron manipuladas; correlacional a razón de que se estudió la relación entre las variables; y longitudinal debido a que abarca varios periodos, en este caso 2018, 2019, 2020 y 2021.

Sánchez & Reyes (2002, como se citó en Santillán, 2019), mencionaron que: “La investigación descriptivo - correlacional, se orienta a la determinación del grado de relación existente entre dos a más variables de interés en una misma muestra de sujetos o el grado de relación existente entre dos fenómenos o eventos observados” (pp. 91).

Aignerren (s.f) afirmó que:

En la práctica investigativa de lo social es difícil lograr un control de todos los factores internos y externos que pueden invalidar una información. En aquellas situaciones en la que no nos es posible el control y manipulación de las variables es posible encontrar otros diseños metodológicos alternativos, como los diseños no-experimentales.

Guzmán (2021) señaló que:

El objetivo de los estudios longitudinales es obtener información sobre un proceso de cambio. Sirven así mismo par estimar incidencias y anticipar riesgos. Lo anterior puede ocurrir a través de la observacion y medicion de patrones individuales y de su estabilidad o modificaciones a lo largo de un tiempo.

4.2. Método de investigación

El método de investigación fue no probabilístico.

Según García (2017): “Los sujetos en una muestra no probabilística generalmente son seleccionados en función de su accesibilidad o a criterio personal e intencional del investigador”.

4.3. Población y muestra

4.3.1. Población

La población está dada por los estados financieros, notas y documentación relacionada al tratamiento de las cuotas de créditos hipotecarios y la determinación del impuesto a la renta en el Fondo

MIVIVIENDA S.A. (Entidad de financiamiento de viviendas)

4.3.2. Muestra

La muestra fueron los estados financieros, notas y documentación relacionada al tratamiento de las cuotas de créditos hipotecarios y la determinación del impuesto a la renta en el Fondo MIVIVIENDA S.A. del periodo 2018 – 2021.

4.4. Lugar de estudio

El lugar de estudio fue la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A.

4.5. Técnicas e instrumentos para la recolección de la información

La técnica para la recolección de información fue la observación y el análisis documental.

El instrumento utilizado para la medición de las variables fue la guía de revisión documental para el recojo de la información.

Palestina (s.f., como se citó en Torres, 2021) mencionó que:

Las técnicas de recolección de datos son aquellas que se dedican a la observación de la realidad y exigen respuestas directas de los sujetos estudiados; donde se interroga a las personas entrevistadas orales o por escrito con el uso de encuestas, entrevistas cuestionarios o medidas de actitudes.

Vilardy (2017, como se citó en Montoya, 2021) comentó que:

Las técnicas son de hecho, recursos o procedimientos de los que se vale el investigador para acercarse a los hechos y acceder a su conocimiento y se apoyan en instrumentos para guardar la

información [...] elementos estrictamente indispensables para registrar lo observado durante el proceso de investigación (pp. 17).

Carrasco (2015, como se citó en Pingo, 2021) señaló que: “Un buen instrumento de medición es fundamental para cualquier investigador” (pp.45), dado que el instrumento será el apoyo principal en la recolección de información.

4.6. Análisis y procesamiento de datos

En el análisis y procesamiento de datos se usaron hojas de cálculo de Excel para la preparación de tablas y gráficos, mediante los cuales se obtuvo el sustento necesario para demostrar las hipótesis previamente planteadas. Además, se utilizó el Software de estadística “SPSS” (Statistical Product and Service Solutions) para verificar la relación entre las variables planteadas.

V. RESULTADOS

5.1. Resultados Descriptivos

5.1.1. Resultados para la hipótesis específica 1

El tratamiento contable inadecuado de las cuotas de los créditos hipotecarios ha generado un resultado errado antes de impuestos en las entidades de financiamiento de viviendas.

Tabla 3

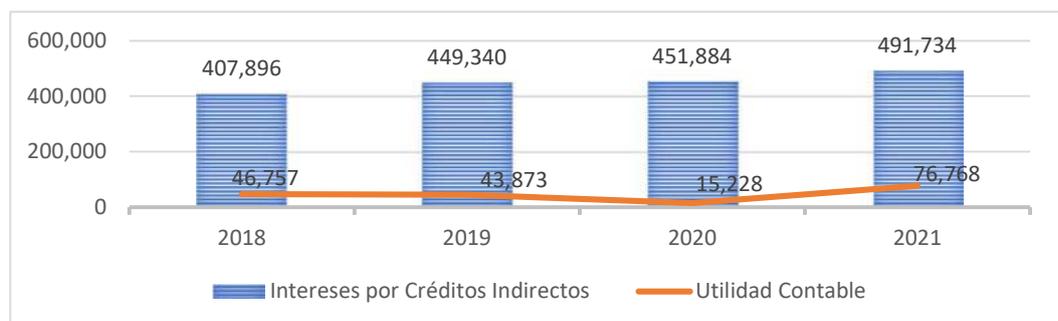
Comparación del tratamiento contable de intereses por créditos indirectos y la utilidad contable de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)

Periodo	Intereses por Créditos Indirectos (S/)	Utilidad Contable (S/)
2018	407,896	46,757
2019	449,340	43,873
2020	451,884	15,228
2021	491,734	76,768

Nota. Adaptado del Estado de Resultados y Nota 25 del Fondo MIVIVIENDA S.A.

Figura 3

Comparación del tratamiento contable de intereses por créditos indirectos y la utilidad contable de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)



Nota. Adaptado del Estado de Resultados y Nota 25 del Fondo MIVIVIENDA S.A.

En la tabla 3, se presenta la comparación del tratamiento contable de los intereses por créditos indirectos y la utilidad contable. La primera columna muestra los intereses por créditos indirectos con una tendencia creciente que empieza en el año 2018 con 407,896,000 soles, esto representó una utilidad de 46,757,000 soles; transcurrido el tiempo, en el año 2021 los intereses se incrementaron hasta llegar a 491,734,000 soles, obteniendo una utilidad contable muy significativa por 76,768,000 soles; es importante resaltar que los intereses forman parte del cálculo de la utilidad contable.

En la figura 3, se observa la comparación del tratamiento contable de los intereses por créditos indirectos y la utilidad contable. En las barras se muestran los intereses por créditos indirectos, mientras que la línea baja muestra la utilidad contable. Dicha utilidad se determina con los ingresos de los intereses por créditos indirectos, además de otros conceptos y gastos; teniendo así que la utilidad contable para el año 2021 se incrementó hasta llegar a los 76,768,000 soles, tomando como parte del cálculo 491,734,000 soles por intereses de créditos indirectos.

Tabla 4

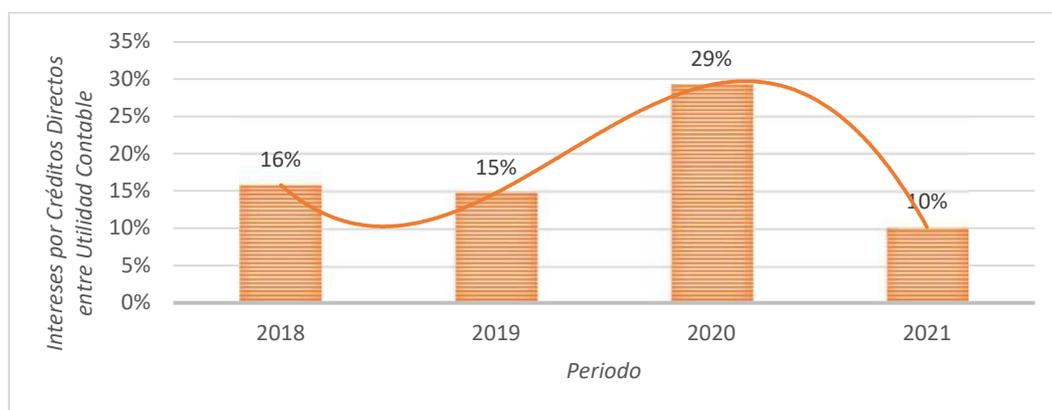
Valor porcentual del tratamiento contable de intereses por créditos directos entre la utilidad contable de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A.

Periodo	Intereses por Créditos Directos	Utilidad Contable	Intereses por Créditos Directos / Utilidad Contable
	En miles de soles (S/)	En miles de soles (S/)	En valor porcentual (%)
2018	7,368	46,757	16
2019	6,465	43,873	15
2020	4,452	15,228	29
2021	7,779	76,768	10

Nota. Adaptado del Estado de Resultados y Nota 25 del Fondo MIVIVIENDA S.A.

Figura 4

Valor porcentual del tratamiento contable de intereses por créditos directos entre la utilidad contable de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A.



Nota. Adaptado del Estado de Resultados y Nota 25 del Fondo MIVIVIENDA S.A.

En la tabla 4, se presenta el valor porcentual del tratamiento contable de los intereses por créditos directos entre la utilidad contable. La tercera columna describe el porcentaje al que pertenecen los intereses de créditos directos con respecto a la utilidad contable, siendo la tasa más alta 29% para el año 2020.

En la figura 4, se observa el valor porcentual de los intereses por créditos directos entre la utilidad contable, siendo el mayor 29% en el ejercicio 2020 y el menor 10% en el 2021, dichos valores reflejan la tasa estimada de los intereses por créditos directos con respecto a la utilidad contable.

Tabla 5

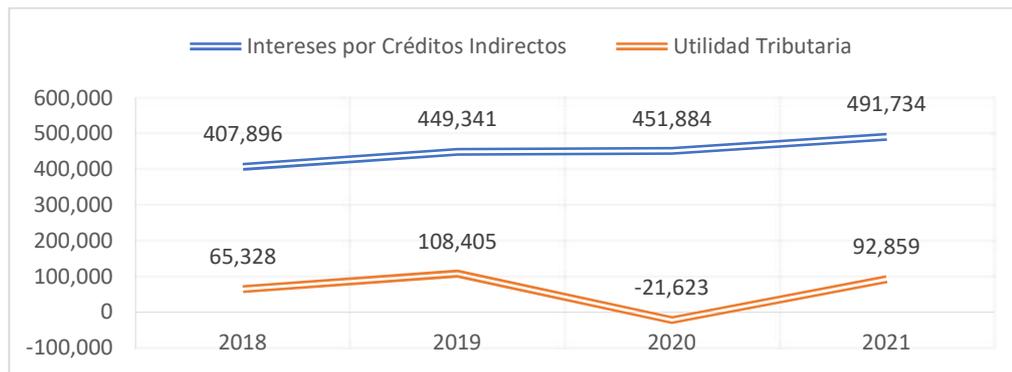
Comparación entre intereses por créditos indirectos y la utilidad tributaria de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)

Periodo	Intereses por Créditos Indirectos (S/)	Utilidad Tributaria (S/)
2018	407,896	65,328
2019	449,341	108,405
2020	451,884	-21,623
2021	491,734	92,859

Nota. Adaptado del Estado de Resultados y papeles de trabajo del Fondo MIVIVIENDA S.A.

Figura 5

Comparación entre los intereses por créditos indirectos y la utilidad tributaria de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)



Nota. Adaptado del Estado de Resultados y papeles de trabajo del Fondo MIVIVIENDA S.A.

En la tabla 5, se presenta la comparación entre intereses por créditos indirectos y utilidad tributaria. Los intereses por créditos indirectos se netean con los gastos financieros y operativos, para llegar a la utilidad tributaria. Se aprecia que para el año 2019 hubo una utilidad tributaria de 108,405,000 soles, la cual aumentó conjuntamente a los intereses por créditos indirectos que fueron 449,341,000 soles para ese mismo año.

En la figura 5, se observa la comparación de los intereses por créditos indirectos y la utilidad tributaria, el primero muestra montos que ascienden los 400 millones de soles. Por otro lado, la utilidad tributaria mostró una tendencia creciente hasta el año 2019 con 108,405,000 soles, sin embargo, el año 2020 tuvo una disminución por pérdida de 21,623,000 soles.

Tabla 6

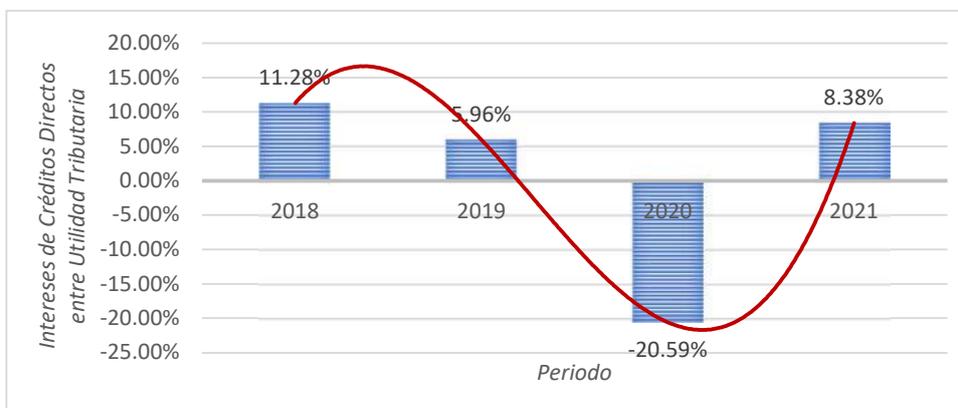
Valor porcentual del tratamiento contable de los intereses por créditos directos entre la utilidad tributaria de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A.

Periodo	Intereses de Créditos Directos	Utilidad Tributaria	Intereses de Créditos Directos / Utilidad Tributaria
	En miles de soles (S/)	En miles de soles (S/)	En valor porcentual (%)
2018	7,368	65,328	11.28
2019	6,465	108,405	5.96
2020	4,452	-21,623	-20.59
2021	7,779	92,859	8.38

Nota. Adaptado del Estado de Resultados y papeles de trabajo del Fondo MIVIVIENDA S.A.

Figura 6

Valor porcentual del tratamiento contable de los intereses por créditos directos entre la utilidad tributaria de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A.



Nota. Adaptado del Estado de Resultados y papeles de trabajo del Fondo MIVIVIENDA S.A.

En la tabla 6, se presenta el valor porcentual del tratamiento contable de los intereses de las cuotas de créditos directos y la utilidad tributaria. Se aprecia en la tercera columna, el valor porcentual de los intereses por créditos directos que pertenecen a la utilidad tributaria; mostrando que la pérdida tributaria del año 2020 fue por 21,623,000 soles, los ingresos por intereses de créditos directos no amortiguaron dicha pérdida.

En la figura 6, se observa el valor porcentual del tratamiento contable de los intereses de créditos directos y la utilidad tributaria. Asimismo, se muestra una variación fluctuante de los porcentajes, teniendo 11.28% en el año 2018 hasta llegar al año 2021 con un porcentaje de 8.38%.

Tabla 7

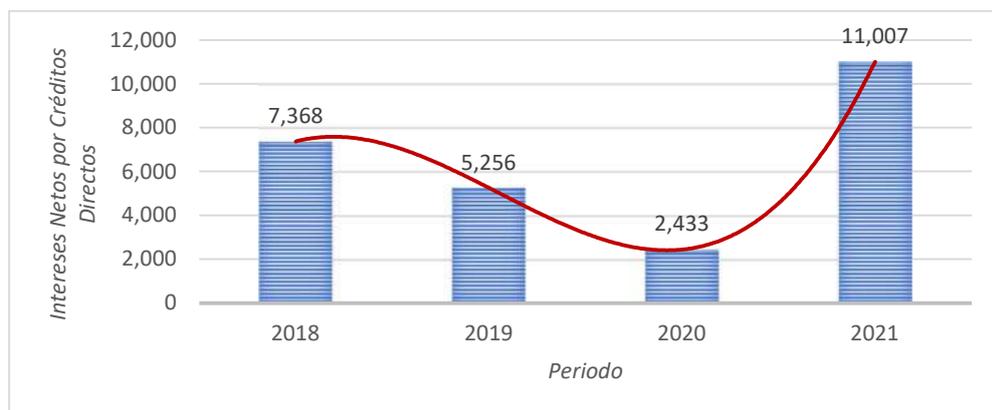
Obtención de intereses netos por créditos directos de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)

Periodo	Intereses de Créditos Directos (S/)	(-/+) Capital considerado como Interés (S/)	Intereses Netos por Créditos Directos (S/)
2018	7,368	0	7,368
2019	6,465	1,209	5,256
2020	4,452	2,019	2,433
2021	7,779	3,228	11,007

Nota. Adaptado de la Nota 25 del Fondo MIVIVIENDA S.A.

Figura 7

Intereses netos por créditos directos de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)



Nota. Adaptado de la Nota 25 del Fondo MIVIVIENDA S.A.

En la tabla 7, se presenta los intereses netos por créditos directos, que han sido hallados al tomar como base los intereses de créditos directos mostrados en el Estado de Resultados y restar/sumar el capital considerado como interés. En 2019, el Fondo MIVIVIENDA tomó posesión de la cartera Ex PrestaPerú sin tener el detalle por cliente, es así que se decidió considerar el total de las cuotas por cobrar como intereses, cuando parte de ellas contenían

capital. En 2021, se obtuvo la información requerida y en ese mismo año se aplicó todos los cambios por el capital considerado como interés. No obstante, de acuerdo a la NIC 8 estos cambios deben ser realizados en el periodo que corresponde, es por ello que, en el tratamiento propuesto, se retiró el capital considerado como interés dentro del año 2021 y se aplicó en los años 2019 y 2020. Mientras que en el 2021 se adicionaron esos montos, ya que no se debieron disminuir en dicho año.

En la figura 7, se observa los intereses netos por créditos directos en el periodo 2018-2021. Se muestra que en el 2018 no hubo diferencia, ya que aún no se adjudicaba la cartera Ex PrestaPerú. De los montos más representativos, se aprecia 11,007,000 soles en el periodo 2021, dado que el nuevo tratamiento implicó añadir los intereses que el Fondo MIVIVIENDA había retirado por el capital considerado como interés en los años pasados.

Tabla 8

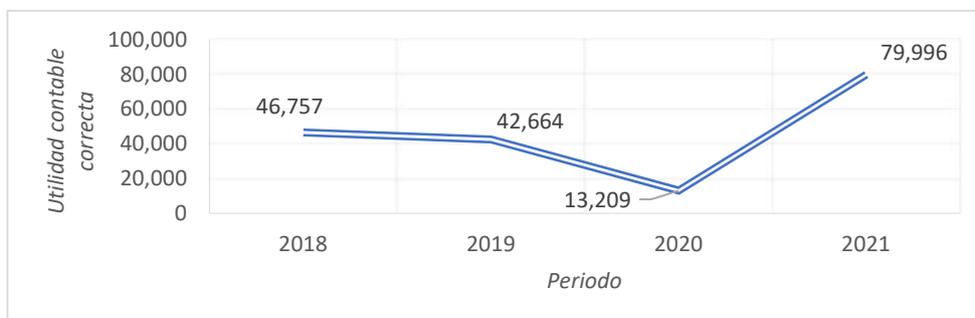
Obtención de la utilidad contable correcta en la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)

Periodo	Utilidad Contable (S/)	(-/+) Capital considerado como Interés (S/)	Utilidad Contable Correcta (S/)
2018	46,757	0	46,757
2019	43,873	1,209	42,664
2020	15,228	2,019	13,209
2021	76,768	3,228	79,996

Nota. Adaptado del Estado de Resultados del Fondo MIVIVIENDA S.A.

Figura 8

Utilidad contable correcta en la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)



Nota Adaptado del Estado de Resultados del Fondo MIVIVIENDA S.A.

En la tabla 8, se presenta cómo se obtuvo la utilidad contable correcta que es la diferencia/adición entre la utilidad contable y capital considerado como interés, se observa que el mayor resultado obtenido es de 79,996,000 soles en el 2021, mientras que el año 2020, reflejó un declive de 13,209,000 soles. Una vez que los intereses por créditos directos ya fueron actualizados tal como se demostró en la tabla 7, es natural que dicho cambio repercuta en la utilidad contable, es por ello que el capital considerado como interés también se ha restado/añadido a la utilidad contable.

En la figura 8, se observa la utilidad contable correcta y la variación fluctuante que ha tenido durante los años de estudio, siendo el monto más bajo 13,209,000 para el periodo 2020 y el más alto 79,996,000 para el periodo 2021. El año 2020 tuvo una disminución considerable debido al auge de la pandemia del COVID-19, la pandemia afectó significativamente la utilidad contable del Fondo MIVIVIENDA, dado que muchos clientes perdieron sus trabajos o fueron suspendidos de sus labores, incumplimiento con el pago de cuotas de los créditos hipotecarios.

Tabla 9

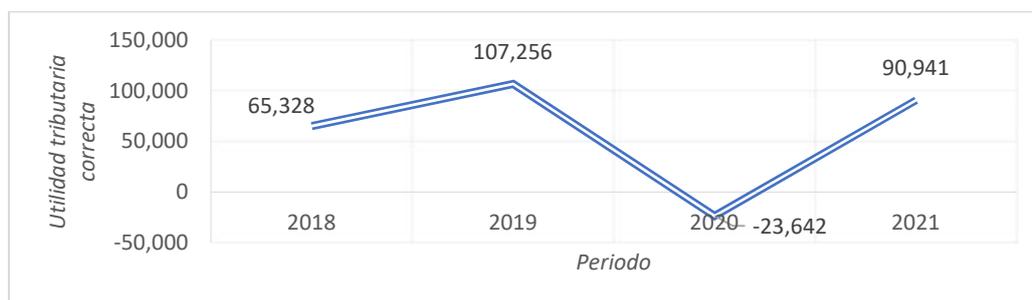
Obtención de la utilidad tributaria correcta en la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)

Periodo	Utilidad Contable Correcta (S/)	(+) Neto de Adiciones y Deducciones (S/)	(-) Pérdida Compensable (S/)	(-) Participaciones (S/)	Utilidad Tributaria Correcta (S/)
2018	46,757	22,007	53	3,383	65,328
2019	42,664	69,878	0	5,286	107,256
2020	13,209	-36,851	0	0	-23,642
2021	79,996	39,373	23,642	4,786	90,941

Nota. Adaptado del Estado de Resultados y papeles de trabajo del Fondo MIVIVIENDA S.A.

Figura 9

Utilidad tributaria correcta en la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)



Nota. Adaptado del Estado de Resultados y papeles de trabajo del Fondo MIVIVIENDA S.A.

En la tabla 9, se muestra la utilidad tributaria correcta, que es el resultado de la utilidad contable correcta, más el neto de las adiciones y deducciones, menos las pérdidas compensables y las participaciones. Realizados los cálculos, se obtuvo utilidad tributaria en los años 2018, 2019 y 2021, con excepción del año 2020, que presentó pérdida tributaria por 23,642,000 soles.

En la figura 9, se observa la utilidad tributaria correcta, siendo el año 2020 el ejercicio con menor valor por 23,642,000 soles, mientras que, para el año 2021 creció hasta llegar a 90,941,000 soles. Si bien el 2020 fue un año difícil en torno a la economía nacional, el 2021 hubo una recuperación notoria, lo que se puede ver reflejado en la utilidad tributaria del Fondo MIVIVIENDA.

5.1.2. Resultados para la hipótesis específica 2

El tratamiento tributario inadecuado de las cuotas de los créditos hipotecarios ha generado un impuesto a la renta errado en las entidades de financiamiento de viviendas.

Tabla 10

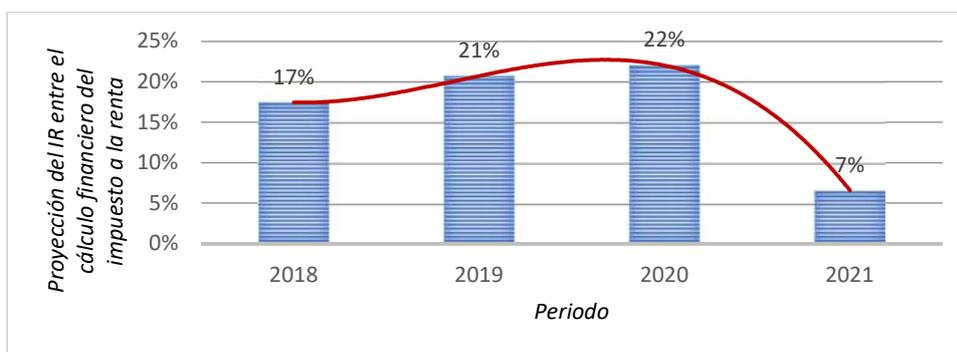
Valor porcentual de la proyección del impuesto a la renta de ingresos por créditos directos entre el cálculo financiero del impuesto a la renta de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A.

Periodo	Ingresos por Créditos Directos En miles de soles (S/)	Proyección del IR: 29.5% En miles de soles (S/)	Cálculo Financiero del IR En miles de soles (S/)	Proyección del IR / Cálculo Financiero del IR (%)
2018	7,368	2,174	12,457	17
2019	9,741	2,874	13,870	21
2020	8,731	2,576	11,701	22
2021	7,780	2,295	34,832	7

Nota. Adaptado del Estado de Resultados y papeles de trabajo del Fondo MIVIVIENDA S.A.

Figura 10

Valor porcentual de la proyección del impuesto a la renta de ingresos por créditos directos entre el cálculo financiero del impuesto a la renta de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A.



Nota. Adaptado del Estado de Resultados y papeles de trabajo del Fondo MIVIVIENDA S.A.

En la tabla 10, se presenta el cálculo contable realizado para determinar la proyección del impuesto a la renta de los ingresos por créditos directos, con el fin obtener el resultado del valor porcentual estimado de cuánto pertenece al cálculo financiero del impuesto a la renta y así tener una evaluación de la tasa del 29.5%. La tabla muestra que en el año 2020 se obtuvo el porcentaje más alto de 22%, que demuestra cuánto del impuesto a la renta pertenecen los créditos directos de ese año.

En la figura 10, se observa la variación porcentual sobre cuánto de la proyección del impuesto a la renta, de los ingresos por créditos directos, pertenece al cálculo financiero del impuesto a la renta. En esa línea, se ve una tendencia creciente hasta el año 2020 con un porcentaje de 22%, mientras que el año 2021 solo obtuvo un 7%.

Tabla 11

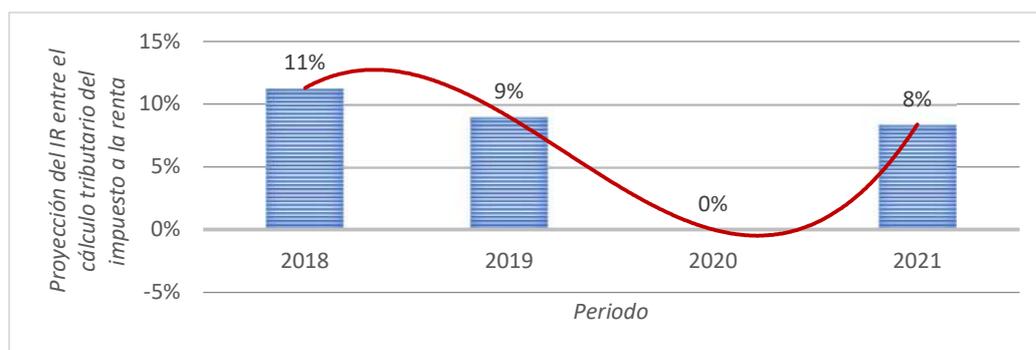
Valor porcentual de la proyección del impuesto a la renta de ingresos por créditos directos entre el cálculo tributario del impuesto a la renta de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A.

Periodo	Ingresos por Créditos Directos En miles de soles (S/)	Proyección del IR: 29.5% En miles de soles (S/)	Cálculo Tributario del IR En miles de soles (S/)	Proyección del IR / Cálculo Tributario del IR (%)
2018	7,368	2,174	19,272	11
2019	9,741	2,874	31,805	9
2020	8,731	2,576	0	0
2021	7,780	2,295	26,407	9

Nota. Adaptado del Estado de Resultados y papeles de trabajo del Fondo MIVIVIENDA S.A.

Figura 11

Valor porcentual de la proyección del impuesto a la renta de ingresos por créditos directos entre el cálculo tributario del impuesto a la renta de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A.



Nota. Adaptado del Estado de Resultados y papeles de trabajo del Fondo MIVIVIENDA S.A.

En la tabla 11, se presenta el cálculo tributario realizado para determinar la proyección del impuesto a la renta de los ingresos por créditos directos, para obtener el resultado del valor porcentual de cuánto pertenece al cálculo tributario del impuesto a la renta. La tabla muestra que en el año

2020 se obtuvo el porcentaje más bajo de 0%, dado que no hubo impuesto a la renta por la pérdida tributaria.

En la figura 11, se observa la variación porcentual de cuánto de la proyección del impuesto a la renta, de los ingresos por créditos directos, pertenece al cálculo tributario del impuesto a la renta. El año 2018 cuenta con el porcentaje más alto en relación a la proyección del impuesto a la renta por créditos directos sobre el cálculo tributario del impuesto a la renta con un 11%.

Tabla 12

*Ingresos netos por créditos directos de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A.
(Expresado en miles de soles)*

Periodo	Ingresos por Créditos Directos (S/)	(-/+ Intereses mal reconocidos (S/)	Ingresos Netos por Créditos Directos (S/)
2018	7,368	0	7,368
2019	9,741	1,209	8,532
2020	8,731	2,019	6,712
2021	7,780	3,228	11,008

Nota. Adaptado del Estado de Resultados y papeles de trabajo del Fondo MIVIVIENDA S.A.

Figura 12

*Ingresos netos por créditos directos de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A.
(Expresado en miles de soles)*



Nota. Adaptado del Estado de Resultados y papeles de trabajo del Fondo MIVIVIENDA S.A.

En la tabla 12, se presenta el cálculo de los ingresos netos por créditos directos. En el año 2018 aún no se tomaba posesión de la cartera Ex PrestaPerú, por lo que no hubo intereses mal reconocidos; por su parte, en los años 2019 y 2020 se dedujo los intereses mal reconocidos, puesto que, de no hacerse la separación, se mantendría un registro errado de los intereses. Ahora bien, en el 2021 se añadió el monto que el Fondo MIVIVIENDA había retirado, puesto que las correcciones debieron realizarse en los periodos correspondientes.

En la figura 12, se observa los ingresos netos por créditos directos en el periodo 2018 al 2021. Siendo uno de los montos más representativos 11,008,000 soles para el año 2021, seguido del año 2019 con 8,532,000 soles. Los ingresos netos por créditos directos han tenido una fluctuación por encima de los 6 millones de soles, lo que demuestra la importancia de estos créditos para el Fondo MIVIVIENDA S.A.

Tabla 13

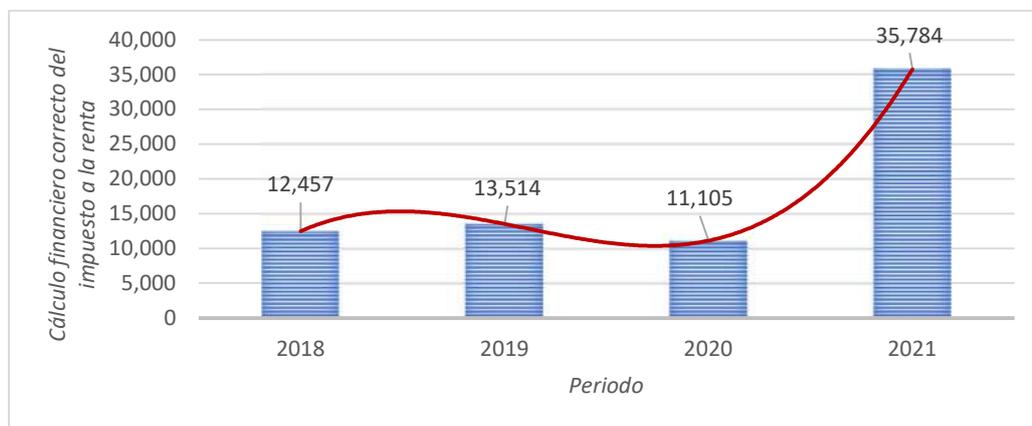
Obtención del cálculo financiero correcto del impuesto a la renta de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)

Periodo	Utilidad Contable Correcta (S/)	Gasto teórico 29.5% (S/)	(+) Partidas Permanentes (S/)	Cálculo Financiero Correcto del Impuesto a la Renta (S/)
2018	46,757	13,793	-1,336	12,457
2019	42,664	12,586	928	13,514
2020	13,209	3,897	7,208	11,105
2021	79,997	23,599	12,185	35,784

Nota. Adaptado de los papeles de trabajo del Fondo MIVIVIENDA S.A.

Figura 13

Cálculo financiero correcto del impuesto a la renta de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)



Nota. Adaptado de los papeles de trabajo del Fondo MIVIVIENDA S.A.

En la tabla 13, se presenta cómo se ha obtenido cálculo financiero correcto del impuesto. En la primera columna, se presenta la utilidad contable correcta, en la segunda columna, el gasto teórico, que es el 29.5% de la utilidad contable correcta, en la tercera columna, las partidas permanentes, y en la cuarta columna, el cálculo financiero correcto del impuesto a la renta.

En la figura 13, se observa el cálculo financiero correcto del impuesto a la renta en el periodo 2018 al 2021. Teniendo un margen de 11 a 35 millones durante los años de estudio, no obstante, se aprecia que se ha obtenido mayor impuesto a la renta en el 2021, dado a que se recuperó considerablemente de la dificultad económica que afrontó el país durante el año crítico de la pandemia que fue el 2020.

Tabla 14

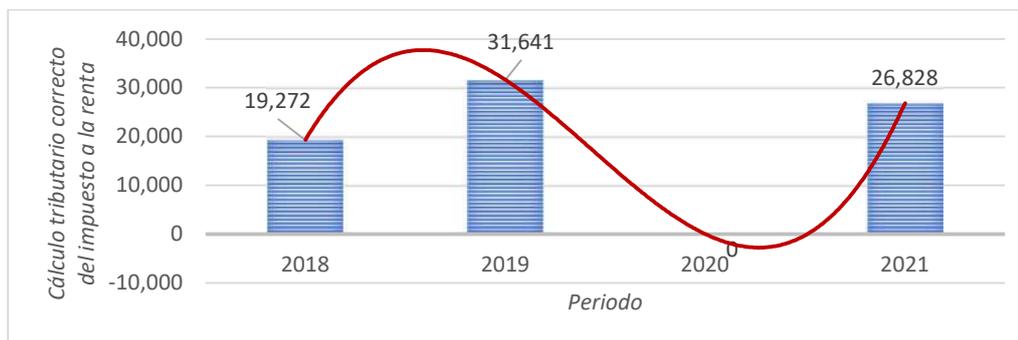
Obtención del cálculo tributario correcto del impuesto a la renta de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)

Periodo	Utilidad Tributaria Correcta (S/)	Cálculo Tributario Correcto del Impuesto a la Renta: 29.5% (S/)
2018	65,328	19,272
2019	107,256	31,641
2020	-23,642	0
2021	90,941	26,828

Nota. Adaptado de los papeles de trabajo del Fondo MIVIVIENDA S.A.

Figura 14

Obtención del cálculo tributario correcto del impuesto a la renta de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)



Nota. Adaptado de los papeles de trabajo del Fondo MIVIVIENDA S.A.

En la tabla 14, se presenta el cálculo tributario correcto del impuesto a la renta, que es el 29.5% de la utilidad tributaria correcta. Resultó necesario efectuar un nuevo cálculo del impuesto a la renta, puesto que se han realizado modificaciones en la utilidad tributaria por el ajuste de los intereses mal reconocidos.

En la figura 14, se observa el cálculo tributario correcto del impuesto a la renta en los ejercicios 2018 al 2021. Se mantuvo un rango de 19 a 31

millones de soles en los años de estudio; no obstante, en el 2020 se obtuvo pérdida tributaria, por lo que no habría impuesto a la renta que pagar; por tanto, el 2019 y 2021 fueron los años que se pagó un mayor impuesto a la renta.

5.1.3. Resultados para la hipótesis general

El tratamiento inadecuado de las cuotas de los créditos hipotecarios ha generado una determinación errada del impuesto a la renta en las entidades de financiamiento de viviendas.

Tabla 15

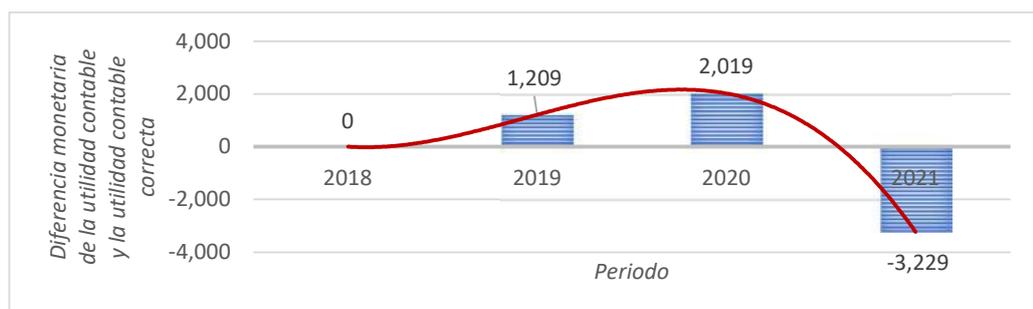
Diferencia monetaria de la utilidad contable y la utilidad contable correcta de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)

Periodo	Utilidad Contable (S/)	(-) Utilidad Contable Correcta (S/)	Diferencia Monetaria (S/)
2018	46,757	46,757	0
2019	43,873	42,664	1,209
2020	15,228	13,209	2,019
2021	76,768	79,997	-3,229

Nota. Adaptado del Estado de Resultados del Fondo MIVIVIENDA S.A.

Figura 15

Diferencia monetaria de la utilidad contable y la utilidad contable correcta de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)



Nota. Adaptado del Estado de Resultados del Fondo MIVIVIENDA S.A.

En la tabla 15, se presenta la diferencia monetaria de la utilidad contable y la utilidad contable correcta. La diferencia va desde el año 2019 al 2020 entre 1 y 2 millones de soles. Sin embargo, para el 2021 se determinó una mayor utilidad contable debido a los ingresos adicionados por el capital considerado como interés.

En la figura 15, se observa la diferencia monetaria de la utilidad contable y la utilidad contable correcta en los años 2018 al 2021. Siendo 2018 el ejercicio con menor diferencia monetaria, ya que el Fondo MIVIVIENDA S.A. aún no tomaba posesión de la cartera Ex PrestaPerú; por otro lado, el año 2021 mostró una mayor diferencia con 3,229,000 soles.

Tabla 16

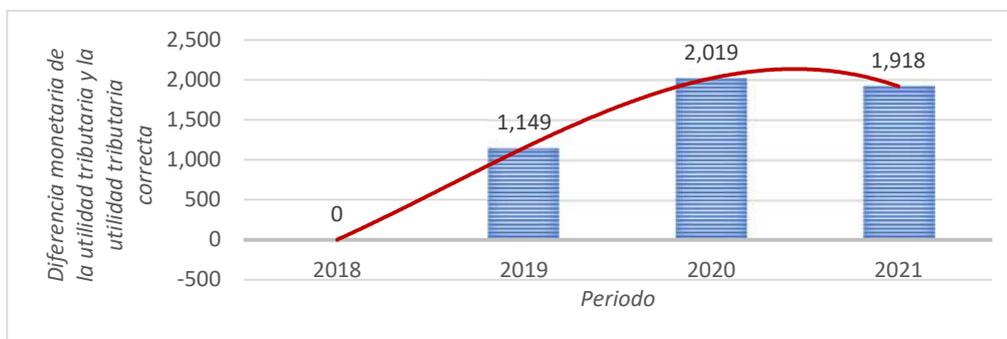
Diferencia monetaria de la utilidad tributaria y la utilidad tributaria correcta de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)

Periodo	Utilidad Tributaria (S/)	(-) Utilidad Tributaria Correcta (S/)	Diferencia Monetaria (S/)
2018	65,328	65,328	0
2019	108,405	107,256	1,149
2020	-21,623	-23,642	2,019
2021	92,859	90,941	1,918

Nota. Adaptado de los papeles de trabajo del Fondo MIVIVIENDA S.A.

Figura 16

Diferencia monetaria de la utilidad tributaria y la utilidad tributaria correcta de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)



Nota. Adaptado de los papeles de trabajo del Fondo MIVIVIENDA S.A.

En la tabla 16, se presenta la diferencia monetaria de la utilidad tributaria y la utilidad tributaria correcta. Se determinó que la utilidad tributaria varió por el tratamiento que se ha dado para corregir el capital que anteriormente fue considerado como intereses, ya que dicho capital aumentaba los ingresos del Fondo MIVIVIENDA S.A.

En la figura 16, se observa la diferencia monetaria de la utilidad tributaria y la utilidad tributaria correcta en los años 2018 al 2021. Para el 2020 se obtuvo un incremento de la pérdida tributaria debido a la disminución de los ingresos por los intereses mal reconocidos. Por otro lado, el 2021 redujo la utilidad tributaria en 1,918,000 soles, como resultado de considerar los intereses en los ejercicios 2019 y 2020, retirándose las adiciones anteriormente aplicadas en el 2021, así como también se compensó la nueva pérdida tributaria del ejercicio 2020.

Tabla 17

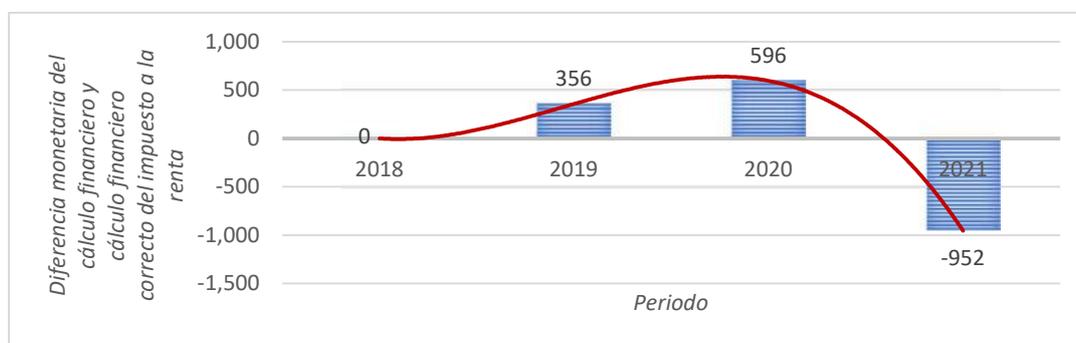
Diferencia monetaria del cálculo financiero del impuesto a la renta y el cálculo financiero correcto del impuesto a la renta de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)

Periodo	Cálculo Financiero del Impuesto a la Renta (S/)	(-) Cálculo Financiero Correcto del Impuesto a la Renta (S/)	Diferencia Monetaria (S/)
2018	12,457	12,457	0
2019	13,870	13,514	356
2020	11,701	11,105	596
2021	34,832	35,784	-952

Nota. Adaptado del Estado de Resultados del Fondo MIVIVIENDA S.A.

Figura 17

Diferencia monetaria del cálculo financiero del impuesto a la renta y el cálculo financiero correcto del impuesto a la renta de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)



Nota. Adaptado del Estado de Resultados del Fondo MIVIVIENDA S.A.

En la tabla 17, se presenta la diferencia monetaria del cálculo financiero del impuesto a la renta y el cálculo financiero correcto del impuesto a la renta. Las diferencias muestran un rango de 356,000 a 596,000 soles. Por otra parte, el 2021 mostró un mayor cálculo del impuesto a la renta en comparación a los otros años de estudio, debido a la nueva utilidad contable que se determinó.

En la figura 17, se observa la diferencia monetaria del cálculo financiero

del impuesto a la renta y el cálculo financiero correcto del impuesto a la renta en los años 2018 al 2021. Siendo 2018 el único ejercicio sin diferencia monetaria, ya que el Fondo MIVIVIENDA S.A. aún no tomaba posesión de la cartera de Ex PrestaPerú, mientras que el 2021 fue el ejercicio con mayor diferencia por 952,000 soles.

Tabla 18

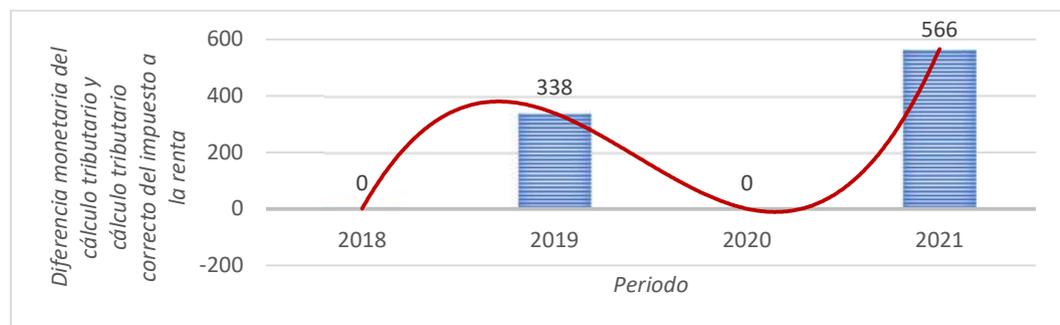
Diferencia monetaria del cálculo tributario del impuesto a la renta y el cálculo tributario correcto del impuesto a la renta de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)

Periodo	Cálculo Tributario del Impuesto a la Renta (S/)	(-) Cálculo Tributario Correcto del Impuesto a la Renta (S/)	Diferencia Monetaria (S/)
2018	19,272	19,272	0
2019	31,979	31,641	338
2020	0	0	0
2021	27,394	26,828	566

Nota. Adaptado de los papeles de trabajo del Fondo MIVIVIENDA S.A.

Figura 18

Diferencia monetaria del cálculo tributario del impuesto a la renta y el cálculo tributario correcto del impuesto a la renta de la empresa Fondo MIVIVIENDA S.A. (Expresado en miles de soles)



Nota. Adaptado de los papeles de trabajo del Fondo MIVIVIENDA S.A.

En la tabla 18, se presenta la diferencia monetaria del cálculo tributario

del impuesto a la renta y el cálculo tributario correcto del impuesto a la renta. La aplicación del nuevo tratamiento tributario ha generado una diferencia de 338,000 a 566,000 soles, lo que permite comprender que el estudio ha sido de importancia.

En la figura 18, se observa la diferencia monetaria del cálculo tributario del impuesto a la renta y el cálculo tributario correcto del impuesto a la renta en los años 2018 al 2021. En el periodo 2018 y 2020 la diferencia monetaria fue igual a 0, ya que, en el 2018, el Fondo MIVIVIENDA S.A. aún no tomaba posesión de la cartera de Ex PrestaPerú, y en el 2020 hubo pérdida tributaria, por lo que no se calculó el impuesto a la renta. Por otro lado, el año 2019 y 2021 muestran la diferencia de 338,000 y 566,000 soles respectivamente, lo que significa que para esos años se debió pagar menor impuesto a la renta.

5.2. Resultados Inferenciales

5.2.1. Hipótesis Específica 1

Ho. El tratamiento contable inadecuado de las cuotas de los créditos hipotecarios no ha generado un resultado errado antes de impuestos en las entidades de financiamiento de viviendas.

H1. El tratamiento contable inadecuado de las cuotas de los créditos hipotecarios ha generado un resultado errado antes de impuestos en las entidades de financiamiento de viviendas.

Tabla 19

Prueba de normalidad – Hipótesis específica 1

	Shapiro-Wilk		
	Estadístico	gl	Sig.
Intereses por Créditos Directos	,890	16	,057
Utilidad Contable	,891	16	,057

Nota. Adaptado del Sistema estadístico SPSS.

Para llevar a cabo el procesamiento estadístico inferencial, se procedió a realizar la prueba de normalidad de los datos trimestrales de la serie que corresponde a los intereses por créditos directos y la utilidad contable, obteniendo los siguientes resultados:

- Para los datos de los intereses por créditos directos fue de 0.057, valor mayor al 0.05 lo que indica que los datos son normales.
- Para los datos de la utilidad contable fue de 0.057, valor mayor al 0.05 lo que indica que los datos son normales.

A continuación, se aplicó la prueba de Pearson, donde la variable independiente está dada por los intereses por créditos directos, mientras que la variable dependiente es la utilidad contable.

Tabla 20

Prueba de Pearson – Hipótesis específica 1

		Intereses por Créditos Directos	Utilidad Contable
Intereses por Créditos Directos	Correlación de Pearson	1	,706**
	Sig. (bilateral)		.002
	N	16	16
Utilidad Contable	Correlación de Pearson	,706**	1
	Sig. (bilateral)	.002	
	N	16	16

Nota. Adaptado del Sistema estadístico SPSS.

** . La correlación es significativa al nivel 0,01 (bilateral).

Realizada la prueba, se obtuvo un “p” valor de 0.002 de sig. asintótica (bilateral) que es menor al 0.05, lo que rechaza la hipótesis nula. En consecuencia, queda evidenciado que el tratamiento contable inadecuado de

las cuotas de los créditos hipotecarios ha generado un resultado errado antes de impuestos en las entidades de financiamiento de viviendas.

5.2.2. Hipótesis Específica 2

Ho. El tratamiento tributario inadecuado de las cuotas de los créditos hipotecarios no ha generado un impuesto a la renta errado en las entidades de financiamiento de viviendas.

H1. El tratamiento tributario inadecuado de las cuotas de los créditos hipotecarios ha generado un impuesto a la renta errado en las entidades de financiamiento de viviendas.

Tabla 21

Prueba de normalidad – Hipótesis específica 2

	Shapiro-Wilk		
	Estadístico	gl	Sig.
Ingresos por Créditos Directos	,878	16	,037
Impuesto a la Renta	,617	16	,000

Nota. Adaptado del Sistema estadístico SPSS.

Para llevar a cabo el procesamiento estadístico inferencial, se procedió a realizar la prueba de normalidad de los datos trimestrales de la serie que corresponde a los ingresos por créditos directos y el impuesto a la renta, obteniendo los siguientes resultados:

- Para los datos de los ingresos por créditos directos fue de 0.037, valor menor al 0.05 lo que indica que los datos no son normales.
- Para los datos del impuesto a la renta fue de 0.000, valor menor al 0.05 lo que indica que los datos no son normales.

A continuación, se aplicó la prueba de Wilcoxon, donde la variable

independiente está dada por los ingresos por créditos directos, mientras que la variable dependiente es el impuesto a la renta.

Tabla 22

Prueba de Wilcoxon – Hipótesis específica 2

	Hipótesis Nula	Sig.	Decisión
1	La mediana de las diferencias entre Ingresos por Créditos Directos y el Impuesto a la Renta es igual a 0.	,030	Rechazar la hipótesis nula.

Nota 1. Adaptado del Sistema estadístico SPSS.

Nota 2. Se muestran las significancias asintóticas. El nivel de significancia es ,05.

Realizada la prueba, se obtuvo un “p” valor de 0.030 de sig. asintótica (bilateral) que es menor al 0.05, lo que rechaza la hipótesis nula. En consecuencia, queda evidenciado que el tratamiento tributario inadecuado de las cuotas de los créditos hipotecarios ha generado un impuesto a la renta errado en las entidades de financiamiento de viviendas.

5.2.3. Hipótesis General

Ho. El tratamiento inadecuado de las cuotas de los créditos hipotecarios no ha generado una determinación errada del impuesto a la renta en las entidades de financiamiento de viviendas.

H1. El tratamiento inadecuado de las cuotas de los créditos hipotecarios ha generado una determinación errada del impuesto a la renta en las entidades de financiamiento de viviendas.

Tabla 23*Pruebas de normalidad – Hipótesis general*

	Shapiro-Wilk		
	Estadístico	gl	Sig.
Intereses por Créditos	,969	16	,823
Impuesto a la Renta	,617	16	,000

Nota. Adaptado del Sistema estadístico SPSS.

Para llevar a cabo el procesamiento estadístico inferencial, se procedió a realizar la prueba de normalidad de los datos trimestrales de la serie que corresponde a los intereses por créditos y el impuesto a la renta, obteniendo los siguientes resultados:

- Para los datos de los intereses por créditos fue de 0.823, valor mayor al 0.05 lo que indica que los datos son normales.
- Para los datos del impuesto a la renta fue de 0.000, valor menor al 0.05 lo que indica que los datos no son normales.

A continuación, se aplicó la prueba de Wilcoxon, donde la variable independiente está dada por los intereses por créditos, mientras que la variable dependiente es el impuesto a la renta.

Tabla 24*Prueba de Wilcoxon - Hipótesis general*

	Hipótesis Nula	Sig.	Decisión
1	La mediana de las diferencias entre Intereses por Créditos y el Impuesto a la Renta es igual a 0.	,000	Rechazar la hipótesis nula.

Nota 1. Adaptado del Sistema estadístico SPSS.

Nota 2. Se muestran las significancias asintóticas. El nivel de significancia es ,05.

Realizada la prueba, se obtuvo un “p” valor de 0.000 de sig. asintótica (bilateral) que es menor al 0.05, lo que rechaza la hipótesis nula. En consecuencia, queda evidenciado que el tratamiento inadecuado de las cuotas de los créditos hipotecarios ha generado una determinación errada del impuesto a la renta en las entidades de financiamiento de viviendas.

VI. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

6.1. Contratación y demostración de la hipótesis con los resultados

6.1.1. Contratación de la hipótesis específica 1 con los resultados

Los créditos hipotecarios se brindan a través de la cartera directa e indirecta. Específicamente, para el caso de los créditos directos, el tratamiento contable de las cuotas se basó en el estudio de los intereses. Tal como se puede apreciar en la tabla N°4, la relación que tienen los intereses por créditos directos y la utilidad contable, es que estos intereses son considerados ingresos para llegar al cálculo de dicha utilidad. Los valores porcentuales van desde el 10% al 29%, y señalan la relación que existe entre los intereses por créditos directos y la utilidad contable, como se aprecia en la figura N°4. (Véase página 65)

Asimismo, en la tabla N°6 se verifica la relación entre el tratamiento contable de los intereses por créditos directos con respecto a la utilidad tributaria, debido a que estos intereses son ingresos que entran en el cálculo de la utilidad tributaria, antes de aplicar las adiciones y deducciones. De manera porcentual, los intereses por créditos directos muestran una tendencia fluctuante empezando en 2018 desde un 11.28%, hasta llegar a un 8.38% de la utilidad tributaria en 2021, a excepción del año 2020 que se obtuvo pérdida tributaria, como se observa en la figura N°6. (Véase página 67 y 68)

Por otro lado, se realizó el cálculo adecuado de los intereses por créditos hipotecarios directos, tal como lo indica la tabla N°7, para así determinar la utilidad contable correcta, y posteriormente utilidad tributaria correcta. (Véase página 69)

En la tabla N°8, se aprecia el cálculo realizado para obtener la utilidad contable correcta, retirando el capital considerado como interés que había sido aplicado en el año 2021, colocándolos en los años 2019 y 2020, según lo establecido por la NIC 8; en tanto, se puede observar en la figura N°8 que en el año 2020 se obtuvo la utilidad más baja en el periodo de estudio, la que fue de 13,209,000 soles. (Véase página 70 y 71)

Finalmente, en la tabla N°9 se muestra el cálculo realizado para obtener la utilidad tributaria correcta, que tomó como base la utilidad contable correcta, aplicándosele el neto de la adiciones y deducciones, menos la pérdida compensable del periodo anterior, y las participaciones. En la figura N°9, se observa que para el año 2020 se obtuvo el menor resultado dentro de los años de estudio, debido a la pérdida tributaria de 23,642,000 soles. (Véase página 72)

6.1.2. Contrastación de la hipótesis específica 2 con los resultados

En la tabla N°12, se muestran los ingresos netos, que se obtienen de la diferencia de los ingresos por créditos directos y los intereses mal reconocidos, observándose que se generó una disminución considerable de los ingresos netos por créditos directos en los años 2019 y 2020, mientras que el 2021 tuvo un incremento, ya que se añadió lo retirado por la empresa en dicho año, como se muestra en la figura N°12. (Véase página 76)

En la tabla N°13, se aprecia la obtención del cálculo financiero correcto del impuesto a la renta, para lo que se utilizó la utilidad contable correcta, el gasto teórico que es el 29.5% de la utilidad contable, y las partidas permanentes. En la figura N°13, se puede observar que el 2021 fue el periodo

que obtuvo mayor impuesto a la renta con 35,784,000 soles. (Véase página 77 y 78)

En la tabla N°14 se aprecia la obtención del cálculo tributario correcto del impuesto a la renta, por lo que se utilizó la utilidad tributaria correcta, y se aplicó el 29.5% de impuesto la renta. Una vez obtenido el nuevo cálculo, podemos decir que se determinó un rango de 19 millones a 31 millones en el periodo de estudio, a excepción del 2020, ya que se obtuvo pérdida tributaria, como se aprecia en la figura N°14. (Véase página 79)

6.1.3. Contrastación de la hipótesis general con los resultados

El tratamiento inadecuado de las cuotas de los créditos hipotecarios ha generado una determinación errada del impuesto a la renta en las entidades de financiamiento de viviendas.

Según la tabla N°15, se aprecia la comparación de la utilidad contable con la utilidad contable correcta. Asimismo, se observa en la figura N°15 que la diferencia monetaria de los años 2018 al 2020 es creciente, mientras que en el 2021 hubo una variación negativa de 3,229,000 soles. (Véase página 80)

Según la tabla N°16, observamos la comparación de la utilidad tributaria con la utilidad tributaria correcta. Se llega a apreciar que cada año de estudio ha tenido una disminución considerable, inclusive el año 2020 que inicialmente mostraba una pérdida de 21 millones varió a 23 millones, al calcularse la utilidad tributaria correcta; como se aprecia en la figura N°16, la mayor variación fue de 2 millones de soles. (Véase página 81 y 82)

Asimismo, se aprecia en la tabla N°17, la comparación del cálculo financiero del impuesto a la renta y el cálculo financiero del impuesto a la renta correcto. Se observa que la mayor variación ha sido en el año 2021 con 952 mil soles, como se aprecia en la figura N°17. (Véase página 83)

En la tabla N°18, se observa el cálculo tributario del impuesto a la renta y el cálculo tributario correcto del impuesto a la renta. Asimismo, se puede observar que en los años 2019 y 2021 hubo una disminución en el cálculo y, por ende, en el pago del impuesto a la renta, mientras que en los años 2018 y 2020 no hubo diferencia alguna como se observa en la figura N°18, puesto que en el 2018 el Fondo MIVIVIENDA S.A. aún no tomaba posesión de la cartera Ex PrestaPerú y que en el 2020 se tuvo pérdida tributaria. (Véase página 84)

6.2. Contrastación de los resultados con otros estudios similares

6.2.1. Contrastación de la hipótesis específica 1 con otros estudios similares

Tomando como base los resultados descriptivos que se muestran en la tabla 8, figura 8, tabla 9 y figura 9, se observa que el capital considerado como interés ha tenido una implicancia directa en la utilidad contable y tributaria del Fondo MIVIVIENDA S.A, mostrando una utilidad mayor a la debida, producto de la falta de información brindada por la Cooperativa de Ahorro y Crédito del Perú (PrestaPerú).

En tal línea, Orosco et al. (2019) consideran en su tesis para obtener el grado de contadores públicos que los factores internos como la gestión de riesgos crediticio adoptada por la gerencia se ve reflejada dentro de los ingresos por créditos hipotecarios de la entidad; y factores internos que

generaron que los gastos administrativos superaran los ingresos de esta institución, todo ello afectó la utilidad de la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Trujillo S.A. en los períodos investigados.

6.2.2. Contrastación de la hipótesis específica 2 con otros estudios similares

Teniendo como base los resultados descriptivos que se muestran en la tabla 13, figura 13, tabla 14 y figura 14, se observa que los intereses mal reconocidos han tenido una relevancia significativa en el cálculo financiero y tributario del impuesto a la renta en el Fondo MIVIVIENDA S.A., en consecuencia, la empresa se vio en la obligación de pagar mayores impuestos a los debidos, ya que el impuesto a la renta calculado fue mayor al que realmente se debía.

En ese sentido, Zamora (2017) en su tesis para obtener el título de Licenciada en Contabilidad, tuvo como resultado que, debido a errores en la identificación y registro de los gastos deducibles y no deducibles en la empresa Inginost Cía. Ltda., la Administración Tributaria emitió notificaciones para que se realicen los correctivos necesarios, viéndose obligados a pagar mayores impuestos a los declarados inicialmente.

6.2.3. Contrastación de la hipótesis general con otros estudios similares

Considerando los resultados descriptivos que se muestran en la tabla 15, figura 15, tabla 16, figura 16, tabla 17, figura 17, tabla 18 y figura 18, se puede afirmar que el tratamiento de las cuotas de los créditos hipotecarios incide en la determinación del impuesto a la renta, puesto que, al aplicar un tratamiento distinto, se obtuvo una variación considerable en la utilidad contable y tributaria, lo que repercutió en el impuesto a la renta; en contraparte

a los importes dados por el Fondo MIVIVIENDA.

Es así que Fernandez (2018), en su tesis para optar el título profesional de Contador Público, tuvo como resultado que los gastos no deducibles varían de manera significativa el pago de impuesto a la renta. En su estudio tomó como muestra al Banco Financiero, el cual registró gastos extraordinarios que carecían de requisitos para ser deducibles, provocando que se adicione en el cálculo del impuesto a la renta, lo que incrementó el pago del impuesto.

6.3. Responsabilidad ética de acuerdo a los reglamentos vigentes

Los autores nos responsabilizamos por la información emitida en este informe, asimismo, damos fe de la veracidad de los datos que han servido para la obtención de resultados en la investigación. Por otro lado, se ha tenido en cuenta los siguientes reglamentos y normativas vigentes:

- Ley N° 30220: Ley Universitaria.
- Estatuto de la Universidad Nacional del Callao y sus modificatorias.
- Reglamento de Estudios del Pregrado y Posgrado.
- Resolución N° 280-2017-R: Reglamento General de Investigación.
- Resolución N° 276-2017-CU: Reglamento de Propiedad Intelectual.
- Resolución N° 210-2017-CU: Código de Ética del Investigador.

CONCLUSIONES

- A. Se determinó que el tratamiento contable inadecuado de las cuotas de los créditos hipotecarios ha generado un resultado errado antes de impuestos, ya que se evaluó las partidas involucradas en el Estado de Resultados (Ahora llamado Estado de Rendimiento Financiero), las que contenían intereses y capital, cuando solo debieron ser intereses, en consecuencia, la utilidad mostraba montos incorrectos. Al considerar un nuevo cálculo con los importes correctos de ingresos, se dio una variación en la utilidad contable; teniendo como mayor importe, setenta y nueve millones de soles dentro del periodo 2018 al 2021, mientras que la utilidad tributaria alcanzó los ciento siete millones en los años de estudio.
- B. Se identificó que el tratamiento tributario inadecuado de las cuotas de los créditos hipotecarios ha generado un impuesto a la renta errado, puesto que al retirar los ingresos en exceso varió considerablemente la utilidad contable, causando una menor provisión del impuesto a la renta para los años 2019 y 2020 en hasta trece millones de soles, mientras que para el 2021 la provisión del impuesto a la renta se incrementó a treinta y cinco millones. Posteriormente, la determinación de la utilidad tributaria se vio afectada, disminuyendo el cálculo y pago del impuesto a la renta en los años 2019 y 2021, teniendo como mayor importe treinta y un millones de soles; por otro lado, el año 2020 continuó con pérdida tributaria, por lo que no hubo impuesto a la renta para ese ejercicio.
- C. Se estableció que el tratamiento inadecuado de las cuotas de los créditos hipotecarios ha generado una determinación errada del impuesto a la renta, es por ello que se dio un nuevo tratamiento, el cual mostró una variación de hasta

tres millones de soles en el cálculo de la utilidad contable, y en el cálculo de la utilidad tributaria llegó a alcanzar una variación de seiscientos cuarenta y ocho mil soles. Por otro lado, el cálculo financiero del impuesto a la renta (provisión) tuvo un rango de variación de trescientos mil a un millón de soles; mientras que el cálculo tributario del impuesto a la renta mostró un cambio de hasta ciento setenta y cuatro mil soles. Adicionalmente, la prueba inferencial mostró la relación existente entre el tratamiento inadecuado de las cuotas de los créditos hipotecarios y el impuesto a la renta, esto quiere decir que, a mayores ingresos, mayor cálculo del impuesto a la renta.

RECOMENDACIONES

- A. Se propone como tratamiento contable a las entidades de financiamiento de viviendas, la aplicación de la Norma Internacional de Contabilidad 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, cuando se tenga información errónea de periodos anteriores. Específicamente, se recomienda al Fondo MIVIVIENDA S.A. realizar los cambios de manera retrospectiva en los estados financieros correspondientes, obteniendo así, un resultado antes de impuestos razonable.
- B. Se sugiere como tratamiento tributario al Fondo MIVIVIENDA S.A. realizar la rectificación de las declaraciones juradas anuales de los años 2019, 2020 y 2021. Para dicho proceso, debe tomarse como base la nueva utilidad contable, las adiciones y deducciones correspondientes, obteniendo así la utilidad tributaria correcta y, finalmente, el impuesto a la renta adecuado.
- C. Se aconseja un tratamiento más profundo de las cuotas de los créditos hipotecarios, que conlleve un acceso periódico del cronograma de pagos de la cartera de clientes administrados por las instituciones financieras. De este modo, el Fondo MIVIVIENDA S.A. tendría un respaldo de la información financiera y los pagos realizados por cada cliente ante cualquier eventualidad; logrando obtener la información necesaria para realizar el cálculo adecuado del impuesto a la renta.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aignerren, M. (s.f.). *Diseños Cuantitativos: Análisis e interpretación*. Centro de Estudios de Opinión. Colombia: Fondo Editorial CEO. Obtenido de https://bibliotecadigital.udea.edu.co/bitstream/10495/2620/1/AignerrenMiguel_disenoscuantitativosanalisisinformacion.pdf
- Amaiquema, F., Vera, J., & Zumba, I. (09 de Diciembre de 2019). Enfoques para la formulación de la hipótesis en la investigación científica. *SE/ELO*. Obtenido de http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1990-86442019000500354
- Amela, J., Beaus, R., & Carmona, A. (Octubre de 2020). *Actitud y formación, binomio para tener éxito en la universidad y la empresa*. Obtenido de http://diposit.ub.edu/dspace/bitstream/2445/181107/1/libro_actitudyformacion_2020.pdf#page=88
- Avalos, J., & Espinoza, S. (2018). *Las Amnistías Tributarias sobre el Impuesto Predial y sus efectos en el Presupuesto de Ingresos de la Municipalidad Distrital de Motupe Período 2014 – 2016*. Tesis para optar el grado de Maestro de Ciencias con mención en Trlbutación y asesoría fiscal, Lambayeque. Obtenido de <https://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12893/7726/BC-592%20AVALOS%20HUBECK.pdf?sequence=1>
- Badillo, P. (2018). *El sector inmobiliario de Durán y el acceso a los créditos hipotecarios. Periodo 2013-2017*. Tesis de pregrado, Guayaquil. Obtenido de <http://repositorio.ug.edu.ec/bitstream/redug/44917/1/BADILLO%20QUI%c3%91ONEZ.pdf>

- Banco Central de Reserva del Perú . (s.f). *Banco Central de Reserva del Perú* .
Obtenido de <https://www.bcrp.gob.pe/publicaciones/glosario/c.html>
- Banco de Desarrollo del Perú. (2020). *COFIDE*. Obtenido de
<https://www.cofide.com.pe/nosotros.php#nproposito>
- Baustista, L., & Díaz, H. (2019). *La morosidad de cartera y su impacto en la rentabilidad de la banca peruana, periodo 2010 - 2018*. Tesis para optar el título profesional de Contador Público, Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo, Cajamarca. Obtenido de
<http://repositorio.upagu.edu.pe/bitstream/handle/UPAGU/1144/02%20Tesis%20Morosidad%20y%20Rentabilidad%20Banca%20Peru.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- BBVA. (2022). *¿Qué es un crédito?* Obtenido de <https://www.bbva.pe/blog/mis-finanzas/financiamiento/que-es-un-credito-directo-y-uno-indirecto.html#:~:text=Cr%C3%A9ditos%20indirectos,un%20tercero%20para%20solicitar%20dinero>
- Bedoya, L. (2019). *ncidencia de los créditos hipotecarios otorgados por el BIESS en la reactivación socioeconómica del sector de la construcción en el Ecuador periodo 2010-2017*. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, Guayaquil. Obtenido de
<http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/14044/1/T-UCSG-POS-MAE-274.pdf>
- Calderón, M., & Ushñahua, P. (2020). *Determinantes del Crédito en Moneda Nacional según Institución Financiera en el Perú 2010 - 2014*. Tesis de titulación, Universidad Nacional Hermilio Valdizan, Huánuco. Obtenido de

<http://repositorio.unheval.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13080/6133/TECO0408C22.pdf?sequence=4&isAllowed=y>

Centro de Especialización en Gestión Pública. (2020). *Centro de Especialización en Gestión Pública*. Obtenido de Centro de Especialización en Gestión Pública: <https://cegepperu.edu.pe/2020/11/09/tipos-de-instituciones-financieras-en-el-peru-guia-practica-2020/>

Comisión para América Latina y el Caribe. (2021). *Financiamiento para el desarrollo en la era de la pandemia de COVID-19 y después*. Organización de Naciones Unidas. Obtenido de <file:///C:/Users/Beliza%20Igrede/OneDrive/Documentos/Tesis/00%20Informaci%C3%B3n%20te%C3%B3rica/Informe%20especial.pdf>

Cortez, L., & Alan, D. (2017). *Utmatch*. Obtenido de <http://repositorio.utmachala.edu.ec/bitstream/48000/14232/1/Cap.4-Investigaci%C3%B3n%20cuantitativa%20y%20cualitativa.pdf>

Cruz, E., Rangel, J., & Parejo, F. (2020). El dinero moderno y el enfoque cartalista institucional. *Revista de Economía Institucional*, 24. Obtenido de <https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/ecoins/article/view/6542>

Decreto Legislativo No 1488. (10 de mayo de 2020). Obtenido de <https://www.sunat.gob.pe/legislacion/renta/ley/fdetalle.pdf>

Decreto Supremo N° 179-2004-EF. (2004). *El Peruano*. Obtenido de https://www.oas.org/juridico/PDFs/mesicic3_per_renta179.pdf

Díaz, A. (2017). *El Pago a Cuenta del Impuesto a la Renta y su Influencia en la Liquidez de las Micro y Pequeñas Empresas del Perú: Caso de la Empresa Distribuidora Melo E.I.R.L.* Tesis de Titulación, Universidad Católica Los

Ángeles, Chimbote. Obtenido de Repositorio de la Universidad Católica Los
Ángeles Chimbote:

<http://repositorio.uladech.edu.pe/handle/20.500.13032/4597>

Domiguez, J., Fernandini, M., Riquelme, L., & Schneider, C. (Junio de 2017).

Financiamiento del mercado de vivienda en América Latina y el Caribe. (B. I.
Desarrollo, Ed.) *Documento para discusión N° IBD-DP-519*. Obtenido de
[https://publications.iadb.org/publications/spanish/document/Financiamiento-
del-mercado-de-vivienda-en-Am%C3%A9rica-Latina-y-el-Caribe.pdf](https://publications.iadb.org/publications/spanish/document/Financiamiento-del-mercado-de-vivienda-en-Am%C3%A9rica-Latina-y-el-Caribe.pdf)

Durand, D. (2017). *El impuesto a la renta de tercera categoría y su incidencia en la
gestión de las empresas del sector de construcción de refinerías ubicadas
en Talara, 2012-2015*. Tesis para optar el Grado Académico de Maestro en
Contabilidad y Finanzas con Mención en Gestión Tributaria, Lima. Obtenido
de

[https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/3075/chapa_
se.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/3075/chapa_se.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Eco-finanzas. (s.f.). *Eco-finanzas*. Obtenido de Eco-finanzas: [https://www.eco-
finanzas.com/diccionario/I/INGRESOS_POR_INTERESES.htm](https://www.eco-finanzas.com/diccionario/I/INGRESOS_POR_INTERESES.htm)

Eco-Finanzas. (s.f.). *Eco-Finanzas*. Obtenido de Eco-Finanzas: [https://www.eco-
finanzas.com/diccionario/B/BANCOS_DE_PRIMER_PISO.htm](https://www.eco-finanzas.com/diccionario/B/BANCOS_DE_PRIMER_PISO.htm)

Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL). (2018). *Comisión Económica
para América Latina y el Caribe*. Obtenido de
[https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/44213/1/S1800568_
es.p
df](https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/44213/1/S1800568_es.pdf)

Escudero, C., & Cortez, L. (2017). *Utmachala*. Obtenido de

<http://repositorio.utmachala.edu.ec/bitstream/48000/14207/1/Cap.1->

Introducci%C3%B3n%20a%20la%20investigaci%C3%B3n%20cient%C3%A
Dfica.pdf

Fernandez, D. (2016). *Los gastos no deducibles y el impuesto a la renta del Banco Financiero del año 2016*. Tesis de Titulación, Universidad Nacional del

Callao, Callao. Obtenido de

[http://repositorio.unac.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12952/3307/Fernande
z%20Angeles_titulo%20contador_2018.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.unac.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12952/3307/Fernandez%20Angeles_titulo%20contador_2018.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Fondo MIVIVIENDA S.A. (s.f.). *MIVIVIENDA.com.pe*. Obtenido de

[https://www.mivivienda.com.pe/portalweb/entidades-financieras/preguntas-
frecuentes.aspx#:~:text=Las%20tasas%20de%20fondeo%20que,CRC%20y
%209%25%20con%20CRC](https://www.mivivienda.com.pe/portalweb/entidades-financieras/preguntas-frecuentes.aspx#:~:text=Las%20tasas%20de%20fondeo%20que,CRC%20y%209%25%20con%20CRC)

Fondo MIVIVIENDA S.A. (s.f.). *MIVIVIENDA.com.pe*. Obtenido de

[https://www.mivivienda.com.pe/PortalCMS/archivos/documentos/PRINCIPAL
ES%20LOGROS%20DEL%20FONDO%20MIVIVIENDA%20%20AGO2011-
JUL2016.pdf](https://www.mivivienda.com.pe/PortalCMS/archivos/documentos/PRINCIPALES%20LOGROS%20DEL%20FONDO%20MIVIVIENDA%20%20AGO2011-JUL2016.pdf)

García Gonzales, L. A. (2 de Febrero de 2017). *Muestreo probabilístico y no probabilístico. Teoría*. Obtenido de Gestipolis:

<https://www.gestipolis.com/muestreo-probabilistico-no-probabilistico-teoria/>

Guevara, G., Verdesoto, A., & Castro, N. (2020). *Recimundo*. Obtenido de

<https://recimundo.com/index.php/es/article/view/860/1363>

Guzmán, G. (2021). *Psicología y Mente*. Obtenido de Estudios longitudinales: qué son y cómo funcionan en investigación:

<https://psicologiaymente.com/miscelanea/estudios-longitudinales>

Hidalgo, K., & Valentin, W. (2017). *La influencia del tratamiento contable de las notas de crédito y su efecto en el pago del impuesto a la renta de tercera categoría de la empresa Distribuidora Respsan S.A.C. durante el ejercicio 2015*. Tesis de titulación, Universidad Nacional del Callao, Callao. Obtenido de <http://repositorio.unac.edu.pe/handle/20.500.12952/2256>

La Contraloría General de La República. (s.f.). *La Contraloría General de La República*. Obtenido de

https://apps.contraloria.gob.pe/packanticorruccion/declaracion_jurada.html#:~:text=Es%20una%20declaraci%C3%B3n%20juramentada%20que,rentas%20que%20posee%20o%20percibe

La Plataforma digital única del Estado Peruano. (2019). Obtenido de

<https://www.gob.pe/7326-calculador-el-pago-mensual-en-el-rg>

Laulate, E. (2017). *La gestión y calidad de servicio del Banco Internacional del Perú*. Tesis de Titulación, Universidad Nacional de Ucayali, Pucallpa.

Obtenido de

https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Record/RUNU_3794b461e5c6de9e1f893cc1b09eaddb

Mehrling, P. (2012). *The Inherent Hierarchy of Money*. Obtenido de

<https://wayback.archive->

[it.org/all/20121221065503/http://ieor.columbia.edu/files/seasdepts/industrial-](http://ieor.columbia.edu/files/seasdepts/industrial-)

engineering-operations-research/pdf-files/Mehrling_P_FESeminar_Sp12-02.pdf

Ministerio de Economía y Finanzas. (s.f.). *Ministerio de Economía y Finanzas*.

Obtenido de

https://www.mef.gob.pe/en/?itemid=100337&option=com_content&language=en-GB&Itemid=100337&view=article&catid=388&id=1724&lang=en-GB

Nube Cont. (2022). *Adiciones y Decciones Tributarios en la Declaración Jurada Anual (Parte I)*. Obtenido de NubeCont: <https://nubecont.com/adiciones-y-deducciones-tributarios-en-la-declaracion-jurada-anual-rentas-empresariales-parte-i-depreciacion>

Olcese, J. (2013). *Diario Gestión*. Obtenido de <https://gestion.pe/economia/vez-refinancian-creditos-hipotecarios-47132-noticia/>

ONU HABITAT. (Octubre de 2018). *Vivienda: inviable para la mayoría*. Obtenido de <https://onuhabitat.org.mx/index.php/vivienda-inviable-para-la-mayoria>

Orosco, A., Caucha, Y., & Rufino, J. (2019). *Cartera de Créditos y la Rentabilidad de la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Trujillo S.A, periodos 2014 - 2017*. Tesis de Titulación, Universidad Nacional del Callao, Callao. Obtenido de Repositorio de Universidad Nacional del Callao: http://repositorio.unac.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12952/4283/OROSC%20Y%20CAUCHA_PREGRADO_2019.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Pedrosa, S. (2020). *Economipedia*. Obtenido de

<https://economipedia.com/definiciones/ingreso-diferido.html>

- Peñañiel, R. (2020). *Los créditos hipotecarios del BIESS y su incidencia en el mercado de la construcción de la ciudad de Guayaquil, Periodo 2014 - 2018*. Tesis de Licenciatura, Universidad de Guayaquil. Obtenido de Repositorio de Universidad de Guayaquil: <http://repositorio.ug.edu.ec/handle/redug/53671>
- Pérez, D. (2013). *Análisis estadístico sobre el acceso a crédito para vivienda popular en el DMQ en el periodo 2007-2012*. Tesis de Titulación, Universidad Internacional SEK Ecuador, Quito. Obtenido de Repositorio Universidad Internacional SEK Ecuador: <https://repositorio.uisek.edu.ec/handle/123456789/936>
- Pérez, J., & Merino, M. (2017). *Definición.De*. Obtenido de <https://definicion.de/credito-hipotecario/>
- Perez, M., & Montoya, W. (2021). *La gestión financiera y la liquidez de la empresa Medinet S.A.C., periodo 2015-2019*. Universidad Nacional del Callao, Callao. Obtenido de <http://repositorio.unac.edu.pe/handle/20.500.12952/5875>
- Peréz, S. (2020). *Diario Gestión*. Obtenido de <https://gestion.pe/tu-dinero/inmobiliarias/credito-hipotecario-asi-va-la-morosidad-de-los-clientes-con-credito-hipotecario-tras-cierre-de-cuarentena-noticia/?ref=gesr>
- Pingo, M. (2021). *Tributación interna y gasto público en el Perú*. Tesis de doctorado, Universidad Nacional del Callao, Callao. Obtenido de <http://repositorio.unac.edu.pe/handle/20.500.12952/5736>
- Plataforma digital única del Estado Peruano. (2019). Obtenido de <https://www.gob.pe/280-regimenes-tributarios>
- Ramos, R. (2018). *La comisión mercantil de fuente extranjera en operaciones multinivel y su influencia en el impuesto a la renta de tercera categoría*

persona natural domiciliada. Caso herbalife, lima metropolitana 2017. Tesis para obtener el título de Contador Público, Lima. Obtenido de https://repositorio.urp.edu.pe/bitstream/handle/URP/1467/T030_10036359_T%20MERCEDES%20RAMOS.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Rankia. (04 de agosto de 2019). *Rankia*. Obtenido de Rankia:

<https://www.rankia.mx/blog/como-comenzar-invertir-bolsa/4324901-analisis-financiero-que-gasto-interes>

REAL ACADEMIA ESPAÑOLA. (2021). *DLE RAE*. Obtenido de DLE RAE:

<https://dle.rae.es/adeudo>

Rebajatuscuentas.com. (22 de febrero de 2022). *Rebajatuscuentas.com*. Obtenido de Rebajatuscuentas.com:

<https://rebajatuscuentas.com/pe/blog/entendiendo-el-cronograma-de-pagos-de-un-credito-hipotecario>

Rebaza, M. (2020). *Cultura tributaria en la gestión de cobros de impuesto predial de la Municipalidad Distrital de San Pedro de Lloc, 2019.* Tesis para obtener el grado académico de Maestría en Gestión Pública, Universidad César Vallejo, Trujillo. Obtenido de

https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/45399/Rebaza_RML-SD.pdf?sequence=4&isAllowed=y#:~:text=Teor%C3%ADa%20de%20la%20Disuas%C3%B3n%20seg%C3%BAn,era%20mejor%20pagar%20los%20tributos

Ricardo, R. (2020). *Estudyando*. Obtenido de <https://estudyando.com/ingresos-por-intereses-definicion-y-formula/>

Roldán, P. (2021). Obtenido de <https://economipedia.com/definiciones/capital.html>

Salazar, D. (2018). *Evaluación de la Gestión en Otorgamiento de Crédito*

Hipotecario en el BCP Oficina Chiclayo y su Impacto en la Rentabilidad del

2015 – 2016. Tesis de titulación, Universidad Católica Santo Toribio de

Mogrovejo, Chiclayo. Obtenido de Repositorio de UNIVERSIDAD CATÓLICA

SANTO TORIBIO DE MOGROVEJO:

https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/1509/1/TL_SalazarGarciaDallmer.pdf

Santillan, S. (2019). *Gestión de los créditos hipotecarios y los niveles de la*

rentabilidad del banco Interbank en el periodo 2014 - 2018. Tesis para

obtener el título de Licenciada en Administración de Empresas, Universidad Autónoma del Perú, Lima. Obtenido de

<https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/1040/Santillan%20Pachas%2c%20Salinova%20Jodie.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Significados. (2016). *Significados*. Obtenido de

<https://www.significados.com/interes/>

Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. (2012). *Superintendencia de Banca,*

Seguros y AFP. Obtenido de

https://www.sbs.gob.pe/Portals/0/jer/acnif_2012/7036/CapituloI.pdf

Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. (s.f.). *Glosario de Términos e*

Indicadores Financieros. Obtenido de

<https://intranet2.sbs.gob.pe/estadistica/financiera/2015/Setiembre/SF-0002-se2015.PDF>

- Superintendencia Nacional de Administración Tributaria . (s.f). *SUNAT*. Obtenido de <https://orientacion.sunat.gob.pe/tipos-de-comprobantes-de-pago-fisicos-empresas>
- Superintendencia Nacional de Administración Tributaria. (2017). Obtenido de <https://www.sunat.gob.pe/legislacion/superin/2017/245-2017.pdf>
- Superintendencia Nacional de Administración Tributaria. (2019). *SUNAT*. Obtenido de https://renta.sunat.gob.pe/2019/sites/default/files/inline-files/cartilla%20Instrucciones%20Empresa_2.pdf
- Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria. (2017). *Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria*. Obtenido de <https://www.sunat.gob.pe/legislacion/superin/2017/anexoA-245-2017.pdf>
- Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta. (2020). *Decreto Supremo N.° 179*. Obtenido de <https://www.sunat.gob.pe/legislacion/renta/ley/fdetalle.pdf>
- Torres, L. (2018). *Incidencia del Costo del Presentismo Laboral Relativo de las Áreas de Maestranza y Mantenimiento Pit de Watering en el Resultado antes de Impuestos de la Empresa Ipsycom Ingenieros Sac, Cajamarca, año 2017*. Cajamarca, Cajamarca. Obtenido de <https://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/13965/Torres%20Astete%20Lisseth%20Xiomara.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Torres, L. (2021). *Los regímenes tributarios y la formalización de los contribuyentes MYPES en el Perú, periodo 2019*. Tesis de titulación, Universidad Nacional del Callao, Callao. Obtenido de

<http://repositorio.unac.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12952/5651/INFORME%20FINAL-TORRES%20CARRERA-FCC-2021.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Unidad Editorial Información Económica S.L. (2022). *Expansión* . Obtenido de Tasa de interés.

Vargas, M., & Veliz, F. (2017). *Crédito hipotecario y su relación con los estados financieros en la entidad financiera TFC S.A. en el periodo 2016*. Tesis de pregrado, Universidad Privada TELESUP, Lima. Obtenido de <https://repositorio.utelesup.edu.pe/bitstream/UTELESUP/1057/1/VELIZ%20R EYES%20FRANK%20LUIGUI-VARGAS%20LUIS%20MERY%20ISABEL.pdf>

Vásquez, C. (2017). *Impuesto a la Renta Peruano y las Restricciones para Deducir Gastos*. Obtenido de https://www.researchgate.net/publication/319661221_IMPUESTO_A_LA_RENTA_PERUANO_Y_LAS_RESTRICCIONES_PARA_DEDUCIR_GASTOS_CAUSALES

Vásquez, R. (27 de febrero de 2018). *El Comercio*. Obtenido de El Comercio: <https://elcomercio.pe/economia/personal/sunat-significa-son-funciones-noticia-498862-noticia/>

Westreicher, G. (2020). *Economipedia*. Obtenido de <https://economipedia.com/definiciones/cobranza.html>

Westreicher, G. (2020). *Economipedia*. Obtenido de <https://economipedia.com/definiciones/banco-de-segundo-piso.html>

WikiHow. (s.f.). *Ingresar un asiento contable*. Obtenido de <https://es.wikihow.com/calcular-los-gastos-por-intereses#Referencias>

ANEXOS

Anexo 1: Matriz de consistencia

EL TRATAMIENTO DE LAS CUOTAS DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO A LA RENTA EN LAS ENTIDADES DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDAS								
PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	ÍNDICES	MÉTODO	TÉCNICA
PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	HIPÓTESIS GENERAL	VARIABLE X:	DIMENSIONES DE LA VARIABLE X:	INDICADORES DE LA VARIABLE X:	ÍNDICES DE LA VARIABLE X:		
¿El tratamiento inadecuado de las cuotas de los créditos hipotecarios ha generado una determinación errada del impuesto a la renta en las entidades de financiamiento de viviendas?	Establecer que el tratamiento inadecuado de las cuotas de los créditos hipotecarios ha generado una determinación errada del impuesto a la renta en las entidades de financiamiento de viviendas.	El tratamiento inadecuado de las cuotas de los créditos hipotecarios ha generado una determinación errada del impuesto a la renta en las entidades de financiamiento de viviendas.	Tratamiento de cuotas de los créditos hipotecarios	Tratamiento contable	Intereses de créditos indirectos	Valor monetario		
					Intereses de créditos directos	Valor monetario		
					Capital considerado como interés	Valor monetario		
				Tratamiento tributario	Ingresos por créditos indirectos	Valor monetario		
					Ingresos por créditos directos	Valor monetario		
					Intereses mal reconocidos	Valor monetario		
PROBLEMAS ESPECÍFICOS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	HIPÓTESIS ESPECÍFICAS	VARIABLE Y:	DIMENSIONES DE LA VARIABLE Y:	INDICADORES DE LA VARIABLE Y:	ÍNDICES DE LA VARIABLE Y:	No probabilístico	Observación y análisis documental
¿El tratamiento contable inadecuado de las cuotas de los créditos hipotecarios ha generado un resultado errado antes de impuestos en las entidades de financiamiento de viviendas?	Determinar que el tratamiento contable inadecuado de las cuotas de los créditos hipotecarios ha generado un resultado errado antes de impuestos en las entidades de financiamiento de viviendas.	El tratamiento contable inadecuado de las cuotas de los créditos hipotecarios ha generado un resultado errado antes de impuestos en las entidades de financiamiento de viviendas.	Determinación del impuesto a la renta	Resultado antes de impuestos	Utilidad contable	Valor monetario		
					Utilidad tributaria	Valor monetario		
¿El tratamiento tributario inadecuado de las cuotas de los créditos hipotecarios ha generado un impuesto a la renta errado en las entidades de financiamiento de viviendas?	Identificar que el tratamiento tributario inadecuado de las cuotas de los créditos hipotecarios ha generado un impuesto a la renta errado en las entidades de financiamiento de viviendas.	El tratamiento tributario inadecuado de las cuotas de los créditos hipotecarios ha generado un impuesto a la renta errado en las entidades de financiamiento de viviendas.		Impuesto a la renta	Cálculo financiero	Valor monetario		
					Cálculo tributario	Valor monetario		

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 TRATAMIENTO DE LAS CUOTAS DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS

N°	Dimensión/ Indicador/ Índice	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Sugerencias
		SÍ	No	SÍ	No	SÍ	No	
1	Tratamiento contable							
	Intereses de Créditos Indirectos	X		X		X		
	Valor monetario de intereses de créditos indirectos	X		X		X		
	Intereses de Créditos Directos	X		X		X		
	Valor monetario de intereses de créditos directos	X		X		X		
	Capital considerado como Interés	X		X		X		
	Valor monetario del capital considerado como interés	X		X		X		
2	Tratamiento tributario							
	Ingresos por Créditos Indirectos	X		X		X		
	Valor monetario de los ingresos por créditos indirectos	X		X		X		
	Ingresos por Créditos Directos	X		X		X		
	Valor monetario de los ingresos por créditos directos	X		X		X		
	Intereses mal reconocidos	X		X		X		
Valor monetario de los intereses mal reconocidos	X		X		X			

Aplicable (X)

Aplicable después de corregir ()

No aplicable ()

Opinión de aplicabilidad: El instrumento cumple con los requisitos temáticos y metodológicos para su aplicación.

Apellidos y nombres del juez validador: Mg. CPC Walter Víctor Huertas Niquén

DNI: 06189783

Especialidad del validador: Maestro en Contabilidad y Docente en Finanzas

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.

Callao, 16 de junio de 2022.



Firma del experto informante

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

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO A LA RENTA

N°	Dimensión/ Indicador/ Índice	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Sugerencias
		SÍ	No	SÍ	No	SÍ	No	
1	Resultado antes de impuestos							
	Utilidad Contable	X		X		X		
	Valor monetario de la utilidad contable	X		X		X		
	Utilidad Tributaria	X		X		X		
	Valor monetario de la utilidad tributaria	X		X		X		
2	Impuesto a la renta							
	Cálculo Financiero	X		X		X		
	Valor monetario del cálculo financiero	X		X		X		
	Cálculo Tributario	X		X		X		
	Valor monetario del cálculo tributario	X		X		X		

Aplicable (X)

Aplicable después de corregir ()

No aplicable ()

Opinión de aplicabilidad: El instrumento cumple con los requisitos temáticos y metodológicos para su aplicación.

Apellidos y nombres del juez validador: Mg. CPC Walter Víctor Huertas Niquén

DNI: 06189783

Especialidad del validador: Maestro en Contabilidad y Docente en Finanzas

Callao, 16 de junio de 2022.

¹**Pertinencia:** El indicador corresponde al concepto teórico formulado.

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

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


 Firma del experto informante

UNIVERSIDAD NACIONAL DEL CALLAO
 FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES
 ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD
 CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE TRATAMIENTO DE LAS CUOTAS DE LOS
 CRÉDITOS HIPOTECARIOS

N°	Dimensión/ Indicador/ Índice	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Sugerencias
		SÍ	No	SÍ	No	SÍ	No	
1	Tratamiento contable							
	Intereses de Créditos Indirectos	X		X		X		
	Valor monetario de intereses de créditos indirectos	X		X		X		
	Intereses de Créditos Directos	X		X		X		
	Valor monetario de intereses de créditos directos	X		X		X		
	Capital considerado como Interés	X		X		X		
	Valor monetario del capital considerado como interés	X		X		X		
2	Tratamiento tributario							
	Ingresos por Créditos Indirectos	X		X		X		
	Valor monetario de los ingresos por créditos indirectos	X		X		X		
	Ingresos por Créditos Directos	X		X		X		
	Valor monetario de los ingresos por créditos directos	X		X		X		
	Intereses mal reconocidos	X		X		X		
	Valor monetario de los intereses mal reconocidos	X		X		X		

Aplicable (X)

Aplicable después de corregir ()

No aplicable ()

Opinión de aplicabilidad: El instrumento cumple con los requisitos temáticos y metodológicos para su aplicación.

Apellidos y nombres del juez validador: Dr. Manuel Enrique Pingo Zapata

DNI: 25819356

Especialidad del validador: Doctor en Ciencias Contables

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.

Callao, 31 de mayo de 2022

Firma del experto informante

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

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO A LA RENTA

N°	Dimensión/ Indicador/ Índice	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Sugerencias
		SÍ	No	SÍ	No	SÍ	No	
1	Resultado antes de impuestos							
	Utilidad Contable	X		X		X		
	Valor monetario de la utilidad contable	X		X		X		
	Utilidad Tributaria	X		X		X		
	Valor monetario de la utilidad tributaria	X		X		X		
2	Impuesto a la renta							
	Cálculo Financiero	X		X		X		
	Valor monetario del cálculo financiero	X		X		X		
	Cálculo Tributario	X		X		X		
	Valor monetario del cálculo tributario	X		X		X		

Aplicable (X)

Aplicable después de corregir ()

No aplicable ()

Opinión de aplicabilidad: El instrumento cumple con los requisitos temáticos y metodológicos para su aplicación.

Apellidos y nombres del juez validador: Dr. Manuel Enrique Pingo Zapata

DNI: 25819356

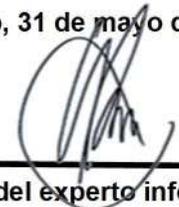
Especialidad del validador: Doctor en Ciencias Contables

Callao, 31 de mayo de 2022.

¹**Pertinencia:** El indicador corresponde al concepto teórico formulado.

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

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


Firma del experto informante

Anexo 3: Consentimiento de firmado



Razón Social: Fondo MIVIVIENDA S.A.
Domicilio: Av. Paseo de la República 3121, San Isidro
R.U.C.: 20414671773

CARTA DE AUTORIZACIÓN

Sres.
DIAZ PIMENTEL, DAVID ERNESTO
IGREDA DIAZ, BELIZA CONSUELO

Estimados señores:

Me es grato saludarlos e indicar que mediante la presente carta autorizo y brindo la información solicitada por ustedes, en calidad de investigación y desarrollo del proyecto de tesis a fin de conseguir el Título Profesional de Contador Público.

La información entregada será conforme al acuerdo de confidencialidad de practicantes de vuestro Convenio de Practicas que ustedes suscribieron al inicio de sus prácticas en el FMV.

Atentamente,



Firmado digitalmente por:
GIL GRADOS CABRERA Ivan
Francisco FAU 20414671773 soft
Motivo: En señal de
conformidad
Fecha: 18/08/2021 08:58:59-0500

Ivan Francisco Gil Grados Cabrera
Representante Legal
Fondo MIVIVIENDA S.A.



Firmado digitalmente por:
AZORLA MENDOZA Sylvia
Rosana FAU 20414671773 soft
Motivo: En señal de
conformidad
Fecha: 17/08/2021 17:28:11-0500

Anexo 4: Base de datos anual

VARIABLE		X: Tratamiento de las cuotas de los créditos hipotecarios					
DIMENSIÓN		X1: Tratamiento contable			X2: Tratamiento tributario		
INDICADOR	Periodo	Intereses de Créditos Indirectos	Intereses de Créditos Directos	Capital considerado como Interés	Ingresos por Créditos Indirectos	Ingresos por Créditos Directos	Intereses mal reconocidos
ÍNDICE		Valor monetario	Valor monetario	Valor monetario	Valor monetario	Valor monetario	Valor monetario
	2018	407,896,108.90	7,367,552.66	-	408,554,365.74	7,367,552.66	-
	2019	449,340,640.75	6,464,532.05	1,208,833.65	444,740,790.37	9,740,831.97	1,208,833.65
	2020	451,884,191.50	4,452,342.72	2,019,480.58	447,658,540.27	8,731,073.93	2,019,480.58
	2021	491,733,691.68	7,778,676.84	2,216,055.46	489,719,659.98	7,779,660.52	2,216,055.46

VARIABLE		Y: Determinación del impuesto a la renta			
DIMENSIÓN		Y1: Resultado antes de impuestos		Y2: Impuesto a la renta	
INDICADOR	Periodo	Utilidad Contable	Utilidad Tributaria	Cálculo Financiero	Cálculo Tributario
ÍNDICE		Valor monetario	Valor monetario	Valor monetario	Valor monetario
	2018	46,757,006.30	68,710,488.99	12,456,991.26	19,271,672.00
	2019	43,873,288.55	113,751,745.58	13,870,377.00	31,979,370.00
	2020	15,228,430.11	-21,622,748.91	11,700,813.00	-
	2021	76,768,346.46	97,746,707.66	34,831,741.00	27,393,515.00

Anexo 5: Base de datos trimestral

VARIABLE		X: Tratamiento de las cuotas de los créditos hipotecarios			Y: Determinación del impuesto a la renta	
DIMENSIÓN		X1: Tratamiento contable		X2: Tratamiento tributario	Y1: Resultado antes de impuestos	Y2: Impuesto a la renta
INDICADOR	PERIODO	Intereses de Créditos Indirectos	Intereses de Créditos Directos	Ingresos por Créditos Directos	Utilidad Contable	Cálculo Financiero
ÍNDICE		Valor monetario	Valor monetario	Valor monetario	Valor monetario	Valor monetario
	2018 - T1	98265481.00	2035908.57	1796552.20	22847665.97	5311413.38
	2018 - T2	100062576.20	1885419.77	1806911.08	-16601442.82	-4176686.00
	2018 - T3	103507227.14	1769526.62	1857503.13	17975246.58	3156798.00
	2018 - T4	106060824.56	1676697.70	1906586.25	22535536.57	8165465.88
		407896108.90	7367552.66	7367552.66	46757006.30	12456991.26
	2019 - T1	107309796.14	1631879.00	2315289.32	23009059.43	884141.00
	2019 - T2	109202507.88	1659610.86	2351583.78	15325518.49	10604833.00
	2019 - T3	114979646.96	2470931.65	2491553.60	3336199.71	-1539209.00
	2019 - T4	117848689.77	702110.54	2582405.27	2202510.92	3920612.00
		449340640.75	6464532.05	9740831.97	43873288.55	13870377.00
	2020 - T1	120189907.36	1302033.34	2804093.61	-2902337.55	-1509875.00
	2020 - T2	106785254.11	797332.76	1534400.85	8492624.53	1286025.00
	2020 - T3	115128961.95	1074934.91	2068380.54	14877052.55	5612005.00
	2020 - T4	109780068.08	1278041.71	2324198.93	-5238909.42	6312658.00
		451884191.50	4452342.72	8731073.93	15228430.11	11700813.00
	2021 - T1	114126838.04	1164813.25	2275343.51	-6242651.50	-7865816.00
	2021 - T2	121044230.34	1086428.44	2185055.65	-416454.47	525391.00
	2021 - T3	127225514.47	1315214.32	3087252.49	20118821.29	6765264.00
	2021 - T4	129337378.83	4212220.83	232008.87	63308631.14	35406902.00
		491733961.68	7778676.84	7779660.52	76768346.46	34831741.00

Anexo 6: Otros anexos necesarios de acuerdo a la naturaleza del problema

Institución: FONDO MIVIVIENDA S A ESTADO DE RESULTADOS

Al 31 de diciembre de 2018

(En nuevos soles)

	Moneda Nacional	Equivalente en M.E.	TOTAL
INGRESOS POR INTERESES	501,352,065.43	30,734,201.40	532,086,266.83
Disponibles	88,387,656.09	2,302,865.30	90,690,521.39
Fondos Interbancarios			
Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados			
Inversiones Disponibles para la Venta	1,272,061.20	2,584,000.95	3,856,062.15
Inversiones a Vencimiento	3,488,165.22	18,594,879.26	22,083,044.48
Cartera de Créditos Directos	7,317,599.56	49,953.10	7,367,552.66
Resultado por Operaciones de Cobertura			
Cuentas por Cobrar	400,693,606.11	7,202,502.79	407,896,108.90
Otros Ingresos Financieros	192,977.25		192,977.25
GASTOS POR INTERESES	173,512,493.66	135,866,132.58	309,378,626.24
Obligaciones con el Publico			
Fondos Interbancarios			
Depósitos de Empresas del Sistema Financiero y Organismos Financieros			
Adeudos y Obligaciones Financieras	134,321,916.08	117,182,541.71	251,504,457.79
Adeudos y Obligaciones con el Banco Central de Reserva del Perú			
Adeudos y Obligaciones del Sistema Financiero del País			
Adeudos y Obligaciones con Instituciones Financieras del Ext. y Organ.		3,622,786.53	3,622,786.53
Otros Adeudos y Obligaciones del País y del Exterior			
Comisiones y Otros Cargos por Adeudos y Obligaciones Financieras		949,452.69	949,452.69
Valores Títulos y Obligaciones en Circulación	134,321,916.08	112,610,302.49	246,932,218.57
Cuentas por Pagar			
Intereses de Cuentas por Pagar			
Resultado por Operaciones de Cobertura			
Otros Gastos Financieros	39,190,577.58	18,683,590.87	57,874,168.45
MARGEN FINANCIERO BRUTO	327,839,571.77	(105,131,931.18)	222,707,640.59
Provisiones para Créditos Directos	5,325,381.26	(3,775.09)	5,321,606.17
MARGEN FINANCIERO NETO	322,514,190.51	(105,128,156.09)	217,386,034.42
INGRESOS POR SERVICIOS FINANCIEROS	1,860,673.14	2,637,002.69	4,497,675.83
Ingresos por Créditos Indirectos			
Ingresos por Fideicomisos y Comisiones de Confianza	255,852.11	400,250.85	656,102.96
Ingresos por emisión de dinero electrónico			
Ingresos Diversos	1,604,821.03	2,236,751.84	3,841,572.87
GASTOS POR SERVICIOS FINANCIEROS	2,502,197.14	112,813.02	2,615,010.16
Gastos por Créditos Indirectos			
Gastos por Fideicomisos y Comisiones de Confianza	141,353.94	66,271.84	207,625.78
Primas al Fondo de Seguros de Depósito			
Gastos Diversos	2,360,843.20	46,541.18	2,407,384.38
MARGEN FINANCIERO NETO DE INGRESOS Y GASTOS POR SERVICIOS FINANCIEROS	321,872,666.51	(102,603,966.42)	219,268,700.09
RESULTADO POR OPERACIONES FINANCIERAS (ROF)	432,261.11	(101,398,042.82)	(100,965,781.71)
Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados			
Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados			
Inversiones en Commodities			
Inversiones Disponibles para la Venta	0.03		0.03
Derivados de Negociación		335,786.63	335,786.63
Resultado por Operaciones de Cobertura		(95,945,155.95)	(95,945,155.95)
Cancelación (Pérdida) en Participaciones			
Utilidad (Pérdida) en Diferencia de Cambio		(5,198,968.42)	(5,198,968.42)
Otros	432,261.08	(589,705.08)	(157,444.00)
MARGEN OPERACIONAL	322,304,927.62	(204,002,009.24)	118,302,918.38

Gerente de Administración
Santiago Marañón
Fondo MIVIVIENDA S.A.

Presidente del Directorio
Jorge Arévalo
Fondo MIVIVIENDA S.A.

Director
Hernán Barros
Cruchoaga
Fondo MIVIVIENDA S.A.

Gerente General
Sylvia Cordero

Sylvia Cordero
CPCC. N° 18066
Fondo MIVIVIENDA S.A.

Institución: FONDO MIVIVIENDA S A
ESTADO DE RESULTADOS

Al 31 de diciembre de 2018

(En nuevos soles)

	Moneda Nacional	Equivalente en M.E.	TOTAL
GASTOS DE ADMINISTRACION	48,377,523.06	3,964,585.77	52,342,108.83
Gastos de Personal y Directorio	29,451,842.91	5,723.08	29,457,565.99
Gastos por Servicios Recibidos de Terceros	18,331,234.97	3,920,775.32	22,252,010.29
Impuestos y Contribuciones	594,445.18	38,087.37	632,532.55
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	1,356,481.99		1,356,481.99
MARGEN OPERACIONAL NETO	272,570,922.57	(207,966,595.01)	64,604,327.56
VALUACIÓN DE ACTIVOS Y PROVISIONES	21,166,152.48	96,216.99	21,262,369.47
Provisión para Créditos Indirectos			
Provisiones para Incobrabilidad de Cuentas por Cobrar	20,417,438.92	(493,975.81)	19,923,463.11
Provisiones para Bienes Realizables, Recibidos en Pago , Recuperados y			
Provisiones para Activos No Corrientes Mantenedidos para la Venta			
Deterioro de Inversiones			
Deterioro de Activo Fijo			
Deterioro de Activos Intangibles			
Provisión para Litigios y Demandas	748,713.56		748,713.56
Otras Provisiones		590,192.80	590,192.80
RESULTADO DE OPERACION	251,404,770.09	(208,062,812.00)	43,341,958.09
OTROS INGRESOS Y GASTOS	1,255,801.34	2,159,246.87	3,415,048.21
RESULTADOS DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	252,660,571.43	(205,903,565.13)	46,757,006.30
IMPUESTO A LA RENTA	(12,456,991.26)		(12,456,991.26)
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	240,203,580.17	(205,903,565.13)	34,300,015.04




 Presidente del Directorio
 Jorge Arévalo
 FONDO MIVIVIENDA S.A.
Director


 Director
 Hernán Barros Cruchaga
 FONDO MIVIVIENDA S.A.
Director


 Gerente General


 SYLVIA GONZALES MENDOZA
 CPCC. N° 18066
 Fondo MIVIVIENDA S.A.

Institución: FONDO MIVIVIENDA S A
ESTADO DE RESULTADOS
Al 31 de diciembre de 2019
(En nuevos soles)

	Moneda Nacional	Equivalente en M.E.	TOTAL
INGRESOS POR INTERESES	505,037,387.68	21,859,190.23	526,896,577.91
Disponibles	52,870,455.72	2,390,648.21	55,261,103.93
Fondos Interbancarios			
Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados			
Inversiones Disponibles para la Venta	545,057.63	825,576.33	1,370,633.96
Inversiones a Vencimiento	1,673,879.44	12,665,072.80	14,338,952.24
Cartera de Créditos Directos	6,433,830.29	30,701.76	6,464,532.05
Resultado por Operaciones de Cobertura			
Cuentas por Cobrar	443,393,449.62	5,947,191.13	449,340,640.75
Otros Ingresos Financieros	120,714.98		120,714.98
GASTOS POR INTERESES	198,594,506.19	108,821,078.45	307,415,584.64
Obligaciones con el Público			
Fondos Interbancarios			
Depósitos de Empresas del Sistema Financiero y Organismos Financieros			
Adeudos y Obligaciones Financieras	134,453,260.68	93,896,768.31	228,350,028.99
Adeudos y Obligaciones con el Banco Central de Reserva del Perú		2,548,524.41	2,548,524.41
Adeudos y Obligaciones del Sistema Financiero del País		4,342,659.00	4,342,659.00
Adeudos y Obligaciones con Instituciones Financieras del Ext. y Organ.			
Otros Adeudos y Obligaciones del País y del Exterior		287,185.19	287,185.19
Comisiones y Otros Cargos por Adeudos y Obligaciones Financieras			
Valores Títulos y Obligaciones en Circulación	134,453,260.68	86,718,399.71	221,171,660.39
Cuentas por Pagar	64.66		64.66
Intereses de Cuentas por Pagar	64.66		64.66
Resultado por Operaciones de Cobertura			
Otros Gastos Financieros	64,141,180.85	14,924,310.14	79,065,490.99
MARGEN FINANCIERO BRUTO	306,442,881.49	(86,961,888.22)	219,480,993.27
Provisiones para Créditos Directos	(2,024,215.91)	(7,430.33)	(2,031,646.24)
MARGEN FINANCIERO NETO	308,467,097.40	(86,954,457.89)	221,512,639.51
INGRESOS POR SERVICIOS FINANCIEROS	2,812,758.73	2,411,748.29	5,224,507.02
Ingresos por Créditos Indirectos			
Ingresos por Fideicomisos y Comisiones de Confianza	269,555.01	394,925.40	664,480.41
Ingresos por emisión de dinero electrónico			
Ingresos Diversos	2,543,203.72	2,016,822.89	4,560,026.61
GASTOS POR SERVICIOS FINANCIEROS	2,475,964.99	92,959.02	2,568,924.01
Gastos por Créditos Indirectos			
Gastos por Fideicomisos y Comisiones de Confianza	141,412.26	41,519.99	182,932.25
Primas al Fondo de Seguros de Depósito			
Gastos Diversos	2,334,552.73	51,439.03	2,385,991.76
MARGEN FINANCIERO NETO DE INGRESOS Y GASTOS POR SERVICIOS FINANCIEROS	308,803,891.14	(84,635,668.62)	224,168,222.52
RESULTADO POR OPERACIONES FINANCIERAS (ROF)	539,820.85	(77,019,457.03)	(76,479,636.18)
Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados			
Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados			
Inversiones en Commodities			
Inversiones Disponibles para la Venta	246.75	0.10	246.85
Derivados de Negociación		1,222,587.17	1,222,587.17
Resultado por Operaciones de Cobertura		(75,812,176.16)	(75,812,176.16)
Ganancia (Pérdida) en Participaciones			
Utilidad-Pérdida en Diferencia de Cambio		(3,112,163.43)	(3,112,163.43)
Otros	539,574.10	682,295.29	1,221,869.39
MARGEN OPERACIONAL	309,343,711.99	(161,655,125.65)	147,688,586.34

Director
Héctor Melgar Ramsey
Presidente del Directorio
Fondo MIVIVIENDA S.A.

Director
Juan Carlos Galfré García
Fondo MIVIVIENDA S.A.

Gerente General
R. CHAVEZ
Fondo MIVIVIENDA S.A.

Comptador
SYLVIA CAZORLA MENDOZA
C.P.C. N° 18166
Fondo MIVIVIENDA S.A.

Institución: FONDO MIVIVIENDA S A
ESTADO DE RESULTADOS

Al 31 de diciembre de 2019

(En nuevos soles)

	Moneda Nacional	Equivalente en M.E.	TOTAL
GASTOS DE ADMINISTRACION	46,202,520.15	3,738,831.14	49,941,351.29
Gastos de Personal y Directorio	31,809,591.26	13,275.58	31,822,866.84
Gastos por Servicios Recibidos de Terceros	13,493,824.57	3,715,144.98	17,208,969.55
Impuestos y Contribuciones	899,104.32	10,410.58	909,514.90
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	1,517,838.40		1,517,838.40
MARGEN OPERACIONAL NETO	261,623,353.44	(165,393,956.79)	96,229,396.65
VALUACIÓN DE ACTIVOS Y PROVISIONES	60,438,710.22	(529,731.63)	59,908,978.59
Provisión para Créditos Indirectos			
Provisiones para Incobrabilidad de Cuentas por Cobrar	60,173,669.67	(938,206.29)	59,235,463.38
Provisiones para Bienes Realizables, Recibidos en Pago , Recuperados y			
Provisiones para Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta			
Deterioro de Inversiones			
Deterioro de Activo Fijo			
Deterioro de Activos Intangibles			
Provisión para Litigios y Demandas	265,040.55		265,040.55
Otras Provisiones		408,474.66	408,474.66
RESULTADO DE OPERACION	201,184,643.22	(164,864,225.16)	36,320,418.06
OTROS INGRESOS Y GASTOS	5,583,125.44	1,969,745.05	7,552,870.49
RESULTADOS DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	206,767,768.66	(162,894,480.11)	43,873,288.55
IMPUESTO A LA RENTA	(13,870,377.00)		(13,870,377.00)
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	192,897,391.66	(162,894,480.11)	30,002,911.55



Gerente General

SILVIA CRISTINA MENDOZA
 CPCC. N° 18066
 Fondo MIVIVIENDA S.A.

Institución: FONDO MIVIVIENDA S A
ESTADO DE RESULTADOS

Al 31 de diciembre de 2020

(En nuevos soles)



	Moneda Nacional	Equivalente en M.E.	TOTAL
INGRESOS POR INTERESES	473,799,194.45	15,272,291.97	489,071,486.42
Disponible	19,911,855.90	259,698.88	20,171,554.78
Fondos Interbancarios			
Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados			
Inversiones Disponibles para la Venta		43,097.31	43,097.31
Inversiones a Vencimiento	1,872,648.07	10,563,743.66	12,436,391.73
Cartera de Créditos Directos	4,426,395.11	25,947.61	4,452,342.72
Resultado por Operaciones de Cobertura			
Cuentas por Cobrar	447,504,386.99	4,379,804.51	451,884,191.50
Otros Ingresos Financieros	83,908.38		83,908.38
GASTOS POR INTERESES	183,347,573.31	103,558,722.18	286,906,295.49
Obligaciones con el Público			
Fondos Interbancarios			
Depósitos de Empresas del Sistema Financiero y Organismos Financieros			
Adeudos y Obligaciones Financieras	150,738,783.63	92,369,358.93	243,108,142.56
Adeudos y Obligaciones con el Banco Central de Reserva del Perú			
Adeudos y Obligaciones del Sistema Financiero del País		1,160,702.43	1,160,702.43
Adeudos y Obligaciones con Instituciones Financieras del Ext. y Organ.		7,112,911.35	7,112,911.35
Otros Adeudos y Obligaciones del País y del Exterior			
Comisiones y Otros Cargos por Adeudos y Obligaciones Financieras		450,224.04	450,224.04
Valores Títulos y Obligaciones en Circulación	150,738,783.63	83,645,521.11	234,384,304.74
Cuentas por Pagar			
Intereses de Cuentas por Pagar			
Resultado por Operaciones de Cobertura			
Otros Gastos Financieros	32,608,789.68	11,189,363.25	43,798,152.93
MARGEN FINANCIERO BRUTO	290,451,621.14	(88,286,430.21)	202,165,190.93
Provisiones para Créditos Directos	2,342,726.09	2,355.78	2,345,081.87
MARGEN FINANCIERO NETO	288,108,895.05	(88,288,785.99)	199,820,109.06
INGRESOS POR SERVICIOS FINANCIEROS	3,042,933.06	2,270,645.64	5,313,578.70
Ingresos por Créditos Indirectos			
Ingresos por Fideicomisos y Comisiones de Confianza	284,228.39	367,508.48	651,736.87
Ingresos por emisión de dinero electrónico			
Ingresos Diversos	2,758,704.67	1,903,137.16	4,661,841.83
GASTOS POR SERVICIOS FINANCIEROS	2,167,857.38	112,100.51	2,279,957.89
Gastos por Créditos Indirectos			
Gastos por Fideicomisos y Comisiones de Confianza	141,450.42	35,134.17	176,584.59
Primas al Fondo de Seguros de Depósito			
Gastos Diversos	2,026,406.96	76,966.34	2,103,373.30
MARGEN FINANCIERO NETO DE INGRESOS Y GASTOS POR SERVICIOS FINANCIEROS	288,983,970.73	(88,130,240.86)	202,853,729.87
RESULTADO POR OPERACIONES FINANCIERAS (ROF)	460,752.26	(82,961,837.64)	(82,501,085.38)
Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados			
Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados			
Inversiones en Commodities			
Inversiones Disponibles para la Venta			
Derivados de Negociación		1,843,656.88	1,843,656.88
Resultado por Operaciones de Cobertura		(85,763,720.02)	(85,763,720.02)
Ganancia (Pérdida) en Participaciones			
Utilidad-Pérdida en Diferencia de Cambio		(1,617,621.68)	(1,617,621.68)
Otros	460,752.26	2,575,847.18	3,036,599.44
MARGEN OPERACIONAL	289,444,723.99	(169,092,078.50)	120,352,644.49

Presidente del Directorio
 Pedro Sevilla A.
 Director

Director
 Armando Miguel Subauste
 Director

Gerente General (e)
 Gerente General

Contador
 SYLVIA CAZORLA MENDOZA
 CPCC. N° 18066
 Fondo MIVIVIENDA S.A.

Institución: FONDO MIVIVIENDA S A
ESTADO DE RESULTADOS

Al 31 de diciembre de 2020
 (En nuevos soles)



	Moneda Nacional	Equivalente en M.E.	TOTAL
GASTOS DE ADMINISTRACION	36,321,823.31	4,175,281.06	40,497,104.37
Gastos de Personal y Directorio	23,120,126.99	15,682.59	23,135,809.58
Gastos por Servicios Recibidos de Terceros	12,848,636.15	4,154,307.28	17,002,943.43
Impuestos y Contribuciones	353,060.17	5,291.19	358,351.36
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	1,621,972.33		1,621,972.33
MARGEN OPERACIONAL NETO	251,500,927.35	(173,267,359.56)	78,233,567.79
VALUACIÓN DE ACTIVOS Y PROVISIONES	68,808,812.56	(298,302.47)	68,510,510.09
Provisión para Créditos Indirectos			
Provisiones para Incobrabilidad de Cuentas por Cobrar	68,024,849.92	(690,338.04)	67,334,511.88
Provisiones para Bienes Realizables, Recibidos en Pago , Recuperados y Provisiones para Activos No Corrientes Mantenedidos para la Venta			
Deterioro de Inversiones			
Deterioro de Activo Fijo			
Deterioro de Activos Intangibles			
Provisión para Litigios y Demandas	642,854.93		642,854.93
Otras Provisiones	141,107.71	392,035.57	533,143.28
RESULTADO DE OPERACION	182,692,114.79	(172,969,057.09)	9,723,057.70
OTROS INGRESOS Y GASTOS	4,513,914.67	991,457.74	5,505,372.41
RESULTADOS DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	187,206,029.46	(171,977,599.35)	15,228,430.11
IMPUESTO A LA RENTA	(11,700,813.00)		(11,700,813.00)
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	175,505,216.46	(171,977,599.35)	3,527,617.11



Director



Director



Gerente General

(Signature)
Contador
 SYLVIA CAZORLA MENDOZA
 CPCC. N° 18066
 Fondo MIVIVIENDA S.A.

Institución: FONDO MIVIVIENDA S A
ESTADO DE RESULTADOS

Al 31 de diciembre de 2021

(En nuevos soles)



	Moneda Nacional	Equivalente en M.E.	TOTAL
INGRESOS POR INTERESES	503,952,726.26	13,377,105.62	517,329,831.88
Disponible	5,945,780.98	31,131.27	5,976,912.25
Fondos Interbancarios			
Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados			
Inversiones Disponibles para la Venta		601,287.82	601,287.82
Inversiones a Vencimiento	1,854,391.44	9,268,346.64	11,122,738.08
Cartera de Créditos Directos	7,751,427.62	27,249.22	7,778,676.84
Resultado por Operaciones de Cobertura			
Cuentas por Cobrar	488,284,871.01	3,449,090.67	491,733,961.68
Otros Ingresos Financieros	116,255.21		116,255.21
GASTOS POR INTERESES	189,112,770.05	113,943,388.18	303,056,158.23
Obligaciones con el Publico			
Fondos Interbancarios			
Depósitos de Empresas del Sistema Financiero y Organismos Financieros			
Adeudos y Obligaciones Financieras	159,864,818.70	102,699,080.15	262,563,898.85
Adeudos y Obligaciones con el Banco Central de Reserva del Perú			
Adeudos y Obligaciones del Sistema Financiero del País	9,020,808.33		9,020,808.33
Adeudos y Obligaciones con Instituciones Financieras del Ext. y Organ.		8,134,805.43	8,134,805.43
Otros Adeudos y Obligaciones del País y del Exterior			
Comisiones y Otros Cargos por Adeudos y Obligaciones Financieras		1,733,200.00	1,733,200.00
Valores Títulos y Obligaciones en Circulación	150,844,010.37	92,831,074.72	243,675,085.09
Cuentas por Pagar			
Intereses de Cuentas por Pagar			
Resultado por Operaciones de Cobertura			
Otros Gastos Financieros	29,247,951.35	11,244,308.03	40,492,259.38
MARGEN FINANCIERO BRUTO	314,839,956.21	(100,566,282.56)	214,273,673.65
Provisiones para Creditos Directos	(1,391,550.30)	3,622.15	(1,387,928.15)
MARGEN FINANCIERO NETO	316,231,506.51	(100,569,904.71)	215,661,601.80
INGRESOS POR SERVICIOS FINANCIEROS	2,285,560.93	2,180,657.67	4,466,218.60
Ingresos por Créditos Indirectos			
Ingresos por Fideicomisos y Comisiones de Confianza	199,579.73	308,991.00	508,570.73
Ingresos por emisión de dinero electrónico			
Ingresos Diversos	2,085,981.20	1,871,666.67	3,957,647.87
GASTOS POR SERVICIOS FINANCIEROS	2,575,757.20	130,614.06	2,706,371.26
Gastos por Créditos Indirectos			
Gastos por Fideicomisos y Comisiones de Confianza	141,459.78	39,388.33	180,848.11
Primas al Fondo de Seguros de Depósito			
Gastos Diversos	2,434,297.42	91,225.73	2,525,523.15
MARGEN FINANCIERO NETO DE INGRESOS Y GASTOS POR SERVICIOS FINANCIEROS	315,941,310.24	(98,519,861.10)	217,421,449.14
RESULTADO POR OPERACIONES FINANCIERAS (ROF)	299,865.00	(86,318,054.36)	(86,018,189.36)
Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados			
Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados			
Inversiones en Commodities			
Inversiones Disponibles para la Venta			
Derivados de Negociación		(446,538.52)	(446,538.52)
Resultado por Operaciones de Cobertura		(86,740,094.74)	(86,740,094.74)
Ganancia (Pérdida) en Participaciones			
Utilidad-Pérdida en Diferencia de Cambio		862,359.19	862,359.19
Otros	299,865.00	6,219.71	306,084.71
MARGEN OPERACIONAL	316,241,175.24	(184,837,915.46)	131,403,259.78

Director
 Fondo MIVIVIENDA S.A.

Director
 Fondo MIVIVIENDA S.A.

Gerente General
 Fondo MIVIVIENDA S.A.

Contador
 SYLVIA CAZORLA MENDOZA
 CPCC. N° 18066
 Fondo MIVIVIENDA S.A.

Institución: FONDO MIVIVIENDA S A
ESTADO DE RESULTADOS

Al 31 de diciembre de 2021

(En nuevos soles)

	Moneda Nacional	Equivalente en M.E.	TOTAL
GASTOS DE ADMINISTRACION	46,650,729.04	4,686,770.30	51,337,499.34
Gastos de Personal y Directorio	30,604,035.67	4,367.81	30,608,403.48
Gastos por Servicios Recibidos de Terceros	15,586,566.59	4,681,003.54	20,267,570.13
Impuestos y Contribuciones	460,126.78	1,398.95	461,525.73
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	1,622,308.78		1,622,308.78
MARGEN OPERACIONAL NETO	267,968,137.42	(189,524,685.76)	78,443,451.66
VALUACIÓN DE ACTIVOS Y PROVISIONES	251,984.14	(165,052.99)	86,931.15
Provisión para Créditos Indirectos			
Provisiones para Incobrabilidad de Cuentas por Cobrar	(185,499.71)	(545,006.75)	(730,506.46)
Provisiones para Bienes Realizables, Recibidos en Pago, Recuperados y Provisiones para Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta			
Deterioro de Inversiones			
Deterioro de Activo Fijo			
Deterioro de Activos Intangibles			
Provisión para Litigios y Demandas	361,741.80		361,741.80
Otras Provisiones	75,742.05	379,953.76	455,695.81
RESULTADO DE OPERACION	267,716,153.28	(189,359,632.77)	78,356,520.51
OTROS INGRESOS Y GASTOS	(2,285,609.84)	697,435.79	(1,588,174.05)
RESULTADOS DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	265,430,543.44	(188,662,196.98)	76,768,346.46
IMPUESTO A LA RENTA	(34,831,741.00)		(34,831,741.00)
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	230,598,802.44	(188,662,196.98)	41,936,605.46



[Signature]
 Director
 Ernesto López Mareovich
 Fondo MIVIVIENDA S.A.

[Signature]
 Director
 Gonzalo Arrieta
 Fondo MIVIVIENDA S.A.

[Signature]
 Gerente General
 J. C. Forero
 Fondo MIVIVIENDA S.A.

[Signature]
 Gerente General
 SYLVIA CAZORLA MENDOZA
 CPCC. N° 18066
 Fondo MIVIVIENDA S.A.

FONDO MIVIVIENDA S.A.
INGRESOS POR INTERESES
POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(En Soles)

NOTA 25

	Anexos	Parcial	Sub Total	Total
DISPONIBLE				80,690,521.39
Cuentas Corrientes			42,173,406.33	
BQP		4,308,269.84		
Interbank		21,389,652.71		
Scotiabank		7,048,210.98		
Banco Continental		8,605,406.88		
Banco Interamericano de Finanzas		520,644.12		
Depositos a Plazo - Nacionales	ANEXO 65		47,497,455.72	
Interbank		406,034.65		
Banco Interamericano de Finanzas		2,641,289.34		
COFIDE		995,165.77		
Banco Continental		19,994,455.86		
Scotiabank		2,267,072.01		
Santander		110,765.92		
Banco Ripley		1,597,396.01		
Cencosud		68,073.24		
Crediacotia		3,323,801.70		
MIBANCO		7,287,994.00		
GNB		4,749,267.02		
Banco Falabella		723,771.25		
Banco Financiero		2,749,797.24		
Financiera Confianza		224,286.51		
Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Arequipa		177,264.26		
Depositos a Plazo - Internacionales	ANEXO 66		1,019,659.34	
The Bank of Nova Scotia		1,019,659.34		
INVERSIONES DISPONIBLE PARA LA VENTA				3,856,062.15
Bonos Soberanos	Anexo 69 - A			
Bonos Ordinarios - Entidades Financieras	Anexo 69 - A			
Bonos de Arrendamiento Financiero	Anexo 69 - A			
Bonos Subordinados	Anexo 69 - A			
Bonos Ordinarios - Otros	Anexo 69 - A	544,458.51		
Bonos Titulización	Anexo 69 - A			
Otros Títulos a Corto Plazo	Anexo 70 - A	3,069,712.25		
Papeles Comerciales	Anexo 72 - A	241,891.39		
INVERSIONES A VENCIMIENTO				22,083,044.46
Bonos Soberanos	Anexo 69 - B	1,972,254.54		
Bonos Ordinarios - Entidades Financieras	Anexo 69 - B	5,512,156.89		
Bonos de Arrendamiento Financiero	Anexo 69 - B	372,542.28		
Bonos Subordinados	Anexo 69 - B	2,144,447.98		
Bonos Ordinarios - Otros	Anexo 69 - B	3,852,730.22		
Bonos Titulización	Anexo 69 - B	4,426,242.49		
Papeles Comerciales	Anexo 69 - B	1,515,910.68		
Certificados de Depósito	Anexo 69 - B	2,286,757.31		
CARTERA DE CREDITO, (NETO DE PBP INTERESES)				7,387,562.68
Rendimiento - Fideicomiso COFIDE			8,077,321.73	
Ex CMAC Paiza		8,950.93		
Ex CRAC Sr. De Luren		8,070,370.80		
Premio del Buen Pagador			(709,769.07)	
Ex CMAC Paiza		0.00		
Ex CRAC Sr. De Luren		(709,769.07)		
CUENTAS POR COBRAR, (NETO DE PBP INTERESES)				407,899,108.30
Rendimiento - Fideicomiso COFIDE			431,959,272.01	
Fideicomiso COFIDE Mivivienda	Anexo 74	12,010,319.13		
Fideicomiso COFIDE Crédito Estandarizado	Anexo 74	509,480.18		
Fideicomiso COFIDE Techo Propio	Anexo 74	6,893,996.88		
Fideicomiso COFIDE Programa Mi Hogar	Anexo 74	5,341,147.67		
Fideicomiso COFIDE - MIVIVIENDA III	Anexo 74	463,239,301.78		
Fideicomiso COFIDE MICONSTRUCCION	Anexo 74	3,289,785.11		
Fideicomiso COFIDE MICASA MAS	Anexo 74	581,148.98		
Fideicomiso COFIDE MITERRENO	Anexo 74	48,105.99		
Devengado del Diferido por Reprogramaciones		45,576.31		
Premio del Buen Pagador			(28,236,824.22)	
Fideicomiso COFIDE- Mivivienda Tradicional - Interes MN	Anexo 75	(110,408.25)		
Fideicomiso COFIDE- Mivivienda Tradicional - Interes ME	Anexo 75	(4,460,959.77)		
Fideicomiso COFIDE- Proyecto Mi Hogar - Interes MN	Anexo 76	(948,293.65)		
Fideicomiso COFIDE- Programa Nuevo Mivivienda - Interes MN	Anexo 76	(21,717,109.57)		
Atribución de Resultados por Fideicomisos			4,173,961.11	
Atribución de Renta de Fideicomiso CRC-PBP soles	Anexo 77	1,826,048.41		
Atribución de Renta de Fideicomiso CRC-PBP dolares	Anexo 77	2,347,612.70		
OTROS INGRESOS FINANCIEROS				162,977.25
Reajuste por indexación - Fideicomiso COFIDE	Anexo 78	182,975.28		
Reajuste por indexación - Otros		10,001.97		
TOTAL				832,086,266.83



FONDO MIVIVIENDA S.A.

NOTA 25

INGRESOS POR INTERESES
POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
 (En Soles)

	<u>Anexos</u>	<u>Parcial</u>	<u>Sub Total</u>	<u>Total</u>
				55,261,103.93
DISPONIBLE				
Cuentas Corrientes			44,039,626.46	
BCP		606,622.22		
Interbank		26,007,923.64		
Scotiabank		3,630,247.65		
BBVA Perú		11,446,719.54		
Banco Interamericano de Finanzas		2,346,106.44		
Depositos a Plazo - Nacionales	ANEXO 58		10,808,723.80	
Interbank		331,327.27		
Banco Interamericano de Finanzas		646,594.72		
COFIDE		371,178.95		
BBVA Perú		1,856,004.67		
Scotiabank		357,865.56		
Santander		1,171,897.53		
Banco Ribley		895,187.96		
Cencosud		0.00		
Crediscorla		1,693,171.59		
MIBANCO		954,104.92		
GNB		1,121,191.22		
Banco Falabella		256,188.13		
Banco Pichincha		533,317.64		
Caja CAT Perú S. A		370,362.20		
Financiera Confianza		50,311.42		
Depositos a Plazo - Internacionales	ANEXO 66	412,753.84	412,753.84	
The Bank of Nova Scotia				
INVERSIONES DISPONIBLE PARA LA VENTA				1,370,633.96
Bonos Soberanos	Anexo 69 - A			
Bonos Ordinarios - Entidades Financieras	Anexo 69 - A			
Bonos de Arrendamiento Financiero	Anexo 69 - A			
Bonos Subordinados	Anexo 69 - A			
Bonos Titulización	Anexo 69 - A			
Otros Títulos a Corto Plazo	Anexo 70 - A	1,370,633.96		
INVERSIONES A VENCIMIENTO				14,338,952.24
Bonos Soberanos	Anexo 69 - B	1,636,789.11		
Bonos Ordinarios - Entidades Financieras	Anexo 69 - B	3,982,440.65		
Bonos de Arrendamiento Financiero	Anexo 69 - B	132,371.58		
Bonos Subordinados	Anexo 69 - B	2,275,700.38		
Bonos Ordinarios - Otros	Anexo 69 - B	3,271,794.31		
Bonos Titulización	Anexo 69 - B	3,002,765.38		
Papeles Comerciales	Anexo 69 - B	37,090.33		
CARTERA DE CREDITO, (NETO DE PBP INTERESES)			7,069,589.86	6,464,632.05
Cartera de créditos recibida por aplicación de la clausula decimo tercera		7,069,589.86		
Devengado del diferido generado al refinanciar cartera		0.00		
Premio del Buen Pagdor				(605,057.81)
Ex CMAC Palta		0.00		
Ex CRAC Sr. De Luren		(605,057.81)		
CUENTAS POR COBRAR, (NETO DE PBP INTERESES)			468,623,569.93	449,340,640.75
Rendimiento - Fideicomiso COFIDE				
Fideicomiso COFIDE Mivivienda	Anexo 74	9,531,326.70		
Fideicomiso COFIDE Credito Estandarizado	Anexo 74	401,553.33		
Fideicomiso COFIDE Techo Propio	Anexo 74	9,110,643.08		
Fideicomiso COFIDE Programa Mi Hogar	Anexo 74	4,342,954.61		
Fideicomiso COFIDE -MIVIVIENDA III	Anexo 74	443,260,216.60		
Fideicomiso COFIDE MICONSTRUCCION	Anexo 74	1,382,740.64		
Fideicomiso COFIDE MICASA MAS	Anexo 74	516,123.86		
Fideicomiso COFIDE MITERRENO	Anexo 74	31,008.31		
Devengado del Diferido por Reprogramaciones		46,902.80		
Premio del Buen Pagdor			(23,892,779.56)	
Fideicomiso COFIDE- Mivivienda Tradicional - Interes MN	Anexo 75	(77,490.89)		
Fideicomiso COFIDE- Mivivienda Tradicional - Interes ME	Anexo 75	(3,314,936.99)		
Fideicomiso COFIDE- Proyecto Mi Hogar - Interes MN	Anexo 76	(746,096.38)		
Fideicomiso COFIDE- Programa Nuevo Mivivienda - Interes MN	Anexo 76	(19,743,355.30)		
Atribución de Resultados por Fideicomisos			4,599,650.33	
Atribución de Renta de Fideicomiso CRC-PBP soles	Anexo 77	2,196,143.75		
Atribución de Renta de Fideicomiso CRC-PBP dolares	Anexo 77	2,403,706.63		
OTROS INGRESOS FINANCIEROS				120,714.98
Reajuste por indexación - Fideicomiso COFIDE	Anexo 78	111,947.29		
Reajuste por indexación - Otros		8,767.69		
TOTAL				<u>526,896,577.91</u>

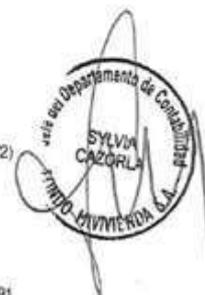


FONDO MIVIVIENDA S.A.

NOTA 25

INGRESOS POR INTERESES
POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(En Soles)

	Anexos	Parcial	Sub Total	Total
DISPONIBLE				20,171,554.78
Cuentas Corrientes			18,984,400.93	
BCP		1,694,917.78		
Interbank		13,527,112.31		
BBVA Perú		1,473,810.06		
Banco Interamericano de Finanzas		2,288,560.78		
Depositos a Plazo - Nacionales	ANEXO 68		1,187,153.85	
BCP		15,624.82		
BBVA Perú		11,903.98		
GNB Perú S.A.		11,709.69		
Banco Falabella		36,053.59		
Banco Santander Perú S.A.		394,649.22		
Credicoña		526,090.39		
Caja CAT Perú S. A		185,307.46		
M Banco		5,814.70		
INVERSIONES DISPONIBLE PARA LA VENTA				12,436,391.73
Bonos Ordinarios - Entidades Financieras	Anexo 69 - A	43,097.31		
INVERSIONES A VENCIMIENTO				12,436,391.73
Bonos Soberanos	Anexo 69 - B	1,872,648.07		
Bonos Ordinarios - Entidades Financieras	Anexo 69 - B	2,026,430.61		
Bonos de Arrendamiento Financiero	Anexo 69 - B	36,079.70		
Bonos Subordinados	Anexo 69 - B	2,225,950.33		
Bonos Ordinarios - Otros	Anexo 69 - B	3,201,501.67		
Bonos Titulizacion	Anexo 69 - B	3,073,781.35		
CARTERA DE CREDITO, (NETO DE PBP INTERESES)				4,452,342.72
Cartera de creditos recibida por aplicación de la clausula decimo tercera		4,858,096.18	4,858,096.18	
Premio del Buen Pagdor			(405,753.46)	
Ex CMAC Paita		0.00		
Ex CRAC Sr. De Luren		(405,753.46)		
CUENTAS POR COBRAR, (NETO DE PBP INTERESES)				451,884,191.50
Rendimiento - Fideicomiso COFIDE			467,130,654.31	
Fideicomiso COFIDE Mivivienda	Anexo 74	6,912,096.78		
Fideicomiso COFIDE Credito Estandarizado	Anexo 74	311,411.87		
Fideicomiso COFIDE Techo Propio	Anexo 74	4,583,120.43		
Fideicomiso COFIDE Programa Mi Hogar	Anexo 74	3,475,711.65		
Fideicomiso COFIDE -MIVIVIENDA III	Anexo 74	450,332,474.96		
Fideicomiso COFIDE MICONSTRUCCION	Anexo 74	789,174.47		
Fideicomiso COFIDE MICASA MAS	Anexo 74	377,916.59		
Fideicomiso COFIDE MITERRENO	Anexo 74	12,275.80		
Devengado del Déficit por Reprogramaciones		336,471.76		
Premio del Buen Pagdor			(19,503,016.72)	
Fideicomiso COFIDE- Mivivienda Tradicional - Interes MN	Anexo 75	(47,192.92)		
Fideicomiso COFIDE- Mivivienda Tradicional - Interes ME	Anexo 75	(2,433,207.99)		
Fideicomiso COFIDE- Proyecto Mi Hogar - Interes MN	Anexo 76	(607,159.78)		
Fideicomiso COFIDE- Programa Nuevo Mivivienda - Interes MN	Anexo 76	(16,415,456.03)		
Atribución de Resultados por Fideicomisos			4,256,553.91	
Atribución de Renta de Fideicomiso CRC-PBP soles	Anexo 77	1,479,906.75		
Atribución de Renta de Fideicomiso CRC-PBP dólares	Anexo 77	2,776,647.16		
OTROS INGRESOS FINANCIEROS				83,908.38
Reajuste por indexación - Fideicomiso COFIDE	Anexo 78	74,874.93	83,908.38	
Reajuste por indexación - Otros		9,033.45		
TOTAL				489,071,486.42



FONDO MIVIVIENDA S.A.

NOTA 25

INGRESOS POR INTERESES
POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
 (En Soles)

	<u>Anexos</u>	<u>Parcial</u>	<u>Sub Total</u>	<u>Total</u>
DISPONIBLE				5,976,912.25
Cuentas Corrientes			5,917,290.82	
BCP		182,119.19		
Interbank		5,202,618.31		
Banco Interamericano de Finanzas		532,553.32		
Depositos a Plazo - Nacionales	ANEXO 68		59,621.43	
BCP		728.70		
Banco Falabella		1,943.19		
Banco Santander Perú S.A.		42,257.24		
Crediscotia		13,194.55		
Caja CAT Perú S. A		1,497.75		
INVERSIONES DISPONIBLE PARA LA VENTA				
Bonos Ordinarios - Entidades Financieras	Anexo 69 - A	601,287.82		
INVERSIONES A VENCIMIENTO				11,122,738.08
Bonos Soberanos	Anexo 69 - B	1,854,391.44		
Bonos Ordinarios - Entidades Financieras	Anexo 69 - B	540,234.18		
Bonos Subordinados	Anexo 69 - B	2,542,244.94		
Bonos Ordinarios - Otros	Anexo 69 - B	3,390,600.50		
Bonos Titulizacion	Anexo 69 - B	2,795,267.02		
CARTERA DE CREDITO, (NETO DE PBP INTERESES)				7,778,676.84
Cartera de creditos recibida por aplicación de la clausula decimo tercera		8,148,346.76	8,148,346.76	
Premio del Buen Pagdor			(369,669.92)	
Ex CMAC Paita		0.00		
Ex CRAC Sr. De Luren		(369,669.92)		
CUENTAS POR COBRAR, (NETO DE PBP INTERESES)				491,733,961.68
Rendimiento - Fideicomiso COFIDE			506,560,280.92	
Fideicomiso COFIDE Mvivienda	Anexo 74	5,362,165.46		
Fideicomiso COFIDE Credito Estandarizado	Anexo 74	236,173.48		
Fideicomiso COFIDE Techo Propio	Anexo 74	7,545,333.17		
Fideicomiso COFIDE Programa Mi Hogar	Anexo 74	2,842,967.38		
Fideicomiso COFIDE -MIVIVIENDA III	Anexo 74	486,909,226.89		
Fideicomiso COFIDE MICONSTRUCCION	Anexo 74	611,509.68		
Fideicomiso COFIDE MICASA MAS	Anexo 74	360,800.98		
Fideicomiso COFIDE MITERRENO	Anexo 74	11,523.29		
Devengado del Diferido por Reprogramaciones		2,680,580.59		
Premio del Buen Pagdor			(16,840,620.58)	
Fideicomiso COFIDE- Mivivienda Tradicional - Interes MN	Anexo 75	(28,994.74)		
Fideicomiso COFIDE- Mivivienda Tradicional - Interes ME	Anexo 75	(1,944,851.97)		
Fideicomiso COFIDE- Proyecto Mi Hogar - Interes MN	Anexo 76	(510,732.72)		
Fideicomiso COFIDE- Programa Nuevo Mvivienda - Interes MN	Anexo 76	(14,356,051.15)		
Atribución de Resultados por Fideicomisos			2,014,301.34	
Atribución de Renta de Fideicomiso CRC-PBP soles	Anexo 77	513,773.22		
Atribución de Renta de Fideicomiso CRC-PBP dolares	Anexo 77	1,500,528.12		
OTROS INGRESOS FINANCIEROS				116,255.21
Reajuste por indexación - Fideicomiso COFIDE	Anexo 78	102,356.88	116,255.21	
Reajuste por indexación - Otros		13,898.33		
TOTAL				517,329,831.88



ESTADO DE RESULTADOS

Al 31 de diciembre de 2019

(En Soles)

	Moneda Nacional	Equivalente en M.E.	Fondo MIVIVIENDA S.A.	NIC 8
INGRESOS POR INTERESES	505,037,387.68	21,859,190.23	526,896,577.91	525,687,744.26
Disponible	52,870,455.72	2,390,648.21	55,261,103.93	55,261,103.93
Fondos Interbancarios				
Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados				
Inversiones Disponibles para la Venta	545,057.63	825,576.33	1,370,633.96	1,370,633.96
Inversiones a Vencimiento	1,673,879.44	12,665,072.80	14,338,952.24	14,338,952.24
Cartera de Créditos Directos	6,433,830.29	30,701.76	6,464,532.05	5,255,698.40
Resultado por Operaciones de Cobertura				
Cuentas por Cobrar	443,393,449.62	5,947,191.13	449,340,640.75	449,340,640.75
Otros Ingresos Financieros	120,714.98		120,714.98	120,714.98
GASTOS POR INTERESES	198,594,506.19	108,821,078.45	307,415,584.64	307,415,584.64
Obligaciones con el Publico Fondos Interbancarios				
Depósitos de Empresas del Sistema Financiero y Organismos Financieros				
Adeudos y Obligaciones Financieras	134,453,260.68	93,896,768.31	228,350,028.99	228,350,028.99
Adeudos y Obligaciones con el Banco Central de Reserva del Perú				
Adeudos y Obligaciones del Sistema Financiero del País		2,548,524.41	2,548,524.41	2,548,524.41
Adeudos y Obligaciones con Instituciones Financieras del Ext. y Organ.		4,342,659.00	4,342,659.00	4,342,659.00
Otros Adeudos y Obligaciones del País y del Exterior				
Comisiones y Otros Cargos por Adeudos y Obligaciones Financieras		287,185.19	287,185.19	287,185.19
Valores Títulos y Obligaciones en Circulación	134,453,260.68	86,718,399.71	221,171,660.39	221,171,660.39
Cuentas por Pagar	64.66	-	64.66	64.66
Intereses de Cuentas por Pagar	64.66		64.66	64.66
Resultado por Operaciones de Cobertura				
Otros Gastos Financieros	64,141,180.85	14,924,310.14	79,065,490.99	79,065,490.99
MARGEN FINANCIERO BRUTO	306,442,881.49	-86,961,888.22	219,480,993.27	218,272,159.62
Provisiones para Creditos Directos	-2,024,215.91	-7,430.33	-2,031,646.24	-2,031,646.24
MARGEN FINANCIERO NETO	308,467,097.40	-86,954,457.89	221,512,639.51	220,303,805.86
INGRESOS POR SERVICIOS FINANCIEROS	2,812,758.73	2,411,748.29	5,224,507.02	5,224,507.02
Ingresos por Créditos Indirectos				
Ingresos por Fideicomisos y Comisiones de Confianza	269,555.01	394,925.40	664,480.41	664,480.41
Ingresos por emisión de dinero electrónico				
Ingresos Diversos	2,543,203.72	2,016,822.89	4,560,026.61	4,560,026.61
GASTOS POR SERVICIOS FINANCIEROS	2,475,964.99	92,959.02	2,568,924.01	2,568,924.01
Gastos por Créditos Indirectos				
Gastos por Fideicomisos y Comisiones de Confianza	141,412.26	41,519.99	182,932.25	182,932.25
Primas al Fondo de Seguros de Depósito				
Gastos Diversos	2,334,552.73	51,439.03	2,385,991.76	2,385,991.76
MARGEN FINANCIERO NETO DE INGRESOS Y GASTOS POR SERVICIOS	308,803,891.14	-84,635,668.62	224,168,222.52	222,959,388.87
RESULTADO POR OPERACIONES FINANCIERAS (ROF)	539,820.85	-77,019,457.03	-76,479,636.18	-76,479,636.18
Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados				
Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados				
Inversiones en Commodities				
Inversiones Disponibles para la Venta	246.75	0.10	246.85	246.85
Derivados de Negociación		1,222,587.17	1,222,587.17	1,222,587.17
Resultado por Operaciones de Cobertura		-75,812,176.16	-75,812,176.16	-75,812,176.16
Ganancia (Pérdida) en Participaciones				
Utilidad-Pérdida en Diferencia de Cambio		-3,112,163.43	-3,112,163.43	-3,112,163.43
Otros	539,574.10	682,295.29	1,221,869.39	1,221,869.39
MARGEN OPERACIONAL	309,343,711.99	-161,655,125.65	147,688,586.34	146,479,752.69
GASTOS DE ADMINISTRACION	46,202,520.15	3,738,831.14	49,941,351.29	49,941,351.29
Gastos de Personal y Directorio	31,809,591.26	13,275.58	31,822,866.84	31,822,866.84
Gastos por Servicios Recibidos de Terceros	13,493,824.57	3,715,144.98	17,208,969.55	17,208,969.55
Impuestos y Contribuciones	899,104.32	10,410.58	909,514.90	909,514.90
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	1,517,838.40		1,517,838.40	1,517,838.40
MARGEN OPERACIONAL NETO	261,623,353.44	-165,393,956.79	96,229,396.65	95,020,563.00
VALUACIÓN DE ACTIVOS Y PROVISIONES	60,438,710.22	-529,731.63	59,908,978.59	59,908,978.59
Provisión para Créditos Indirectos				
Provisiones para Incobrabilidad de Cuentas por Cobrar	60,173,669.67	-938,206.29	59,235,463.38	59,235,463.38
Provisiones para Bienes Realizables, Recibidos en Pago , Recuperados y				
Provisiones para Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta				
Deterioro de Inversiones				
Deterioro de Activo Fijo				
Deterioro de Activos Intangibles				
Provisión para Litigios y Demandas	265,040.55	408,474.66	265,040.55	265,040.55
Otras Provisiones			408,474.66	408,474.66
RESULTADO DE OPERACION	201,184,643.22	-164,864,225.16	36,320,418.06	35,111,584.41
OTROS INGRESOS Y GASTOS	5,583,125.44	1,969,745.05	7,552,870.49	7,552,870.49
RESULTADOS DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	206,767,768.66	-162,894,480.11	43,873,288.55	42,664,454.90
IMPUESTO A LA RENTA	-13,870,377.00		-13,870,377.00	-13,513,771.08
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	192,897,391.66	-162,894,480.11	30,002,911.55	29,150,683.82

ESTADO DE RESULTADOS

Al 31 de diciembre de 2020

(En Soles)

	Moneda Nacional	Equivalente en M.E.	Fondo MIVIVIENDA S.A.	NIC 8
INGRESOS POR INTERESES	473,799,194.45	15,272,291.97	489,071,486.42	487,052,005.84
Disponible	19,911,855.90	259,698.88	20,171,554.78	20,171,554.78
Fondos Interbancarios				
Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados				
Inversiones Disponibles para la Venta		43,097.31	43,097.31	43,097.31
Inversiones a Vencimiento	1,872,648.07	10,563,743.66	12,436,391.73	12,436,391.73
Cartera de Créditos Directos	4,426,395.11	25,947.61	4,452,342.72	2,432,862.14
Resultado por Operaciones de Cobertura				
Cuentas por Cobrar	447,504,386.99	4,379,804.51	451,884,191.50	451,884,191.50
Otros Ingresos Financieros	83,908.38		83,908.38	83,908.38
GASTOS POR INTERESES	183,347,573.31	103,558,722.18	286,906,295.49	286,906,295.49
Obligaciones con el Publico				
Fondos Interbancarios				
Depósitos de Empresas del Sistema Financiero y Organismos Financieros				
Adeudos y Obligaciones Financieras	150,738,783.63	92,369,358.93	243,108,142.56	243,108,142.56
Adeudos y Obligaciones con el Banco Central de Reserva del Perú				
Adeudos y Obligaciones del Sistema Financiero del País		1,160,702.43	1,160,702.43	1,160,702.43
Adeudos y Obligaciones con Instituciones Financieras del Ext. y Organ.		7,112,911.35	7,112,911.35	7,112,911.35
Otros Adeudos y Obligaciones del País y del Exterior				
Comisiones y Otros Cargos por Adeudos y Obligaciones Financieras		450,224.04	450,224.04	450,224.04
Valores Títulos y Obligaciones en Circulación	150,738,783.63	83,645,521.11	234,384,304.74	234,384,304.74
Cuentas por Pagar				
Intereses de Cuentas por Pagar				
Resultado por Operaciones de Cobertura				
Otros Gastos Financieros	32,608,789.68	11,189,363.25	43,798,152.93	43,798,152.93
MARGEN FINANCIERO BRUTO	290,451,621.14	-88,286,430.21	202,165,190.93	200,145,710.35
Provisiones para Creditos Directos	2,342,726.09	2,355.78	2,345,081.87	2,345,081.87
MARGEN FINANCIERO NETO	288,108,895.05	-88,288,785.99	199,820,109.06	197,800,628.48
INGRESOS POR SERVICIOS FINANCIEROS	3,042,933.06	2,270,645.64	5,313,578.70	5,313,578.70
Ingresos por Créditos Indirectos				
Ingresos por Fideicomisos y Comisiones de Confianza	284,228.39	367,508.48	651,736.87	651,736.87
Ingresos por emisión de dinero electrónico				
Ingresos Diversos	2,758,704.67	1,903,137.16	4,661,841.83	4,661,841.83
GASTOS POR SERVICIOS FINANCIEROS	2,167,857.38	112,100.51	2,279,957.89	2,279,957.89
Gastos por Créditos Indirectos				
Gastos por Fideicomisos y Comisiones de Confianza	141,450.42	35,134.17	176,584.59	176,584.59
Primas al Fondo de Seguros de Depósito				
Gastos Diversos	2,026,406.96	76,966.34	2,103,373.30	2,103,373.30
MARGEN FINANCIERO NETO DE INGRESOS Y GASTOS POR SERVICIOS FINANCIEROS	288,983,970.73	-86,130,240.86	202,853,729.87	200,834,249.29
RESULTADO POR OPERACIONES FINANCIERAS (ROF)	460,752.26	-82,961,837.64	-82,501,085.38	-82,501,085.38
Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados				
Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados				
Inversiones en Commodities				
Inversiones Disponibles para la Venta				
Derivados de Negociación		1,843,656.88	1,843,656.88	1,843,656.88
Resultado por Operaciones de Cobertura		-85,763,720.02	-85,763,720.02	-85,763,720.02
Ganancia (Pérdida) en Participaciones				
Utilidad-Pérdida en Diferencia de Cambio		-1,617,621.68	1,617,621.68	1,617,621.68
Otros	460,752.26	2,575,847.18	3,036,599.44	3,036,599.44
MARGEN OPERACIONAL	289,444,722.99	-169,092,078.50	120,352,644.49	118,333,163.91
GASTOS DE ADMINISTRACION	36,321,823.31	4,175,281.06	40,497,104.37	40,497,104.37
Gastos de Personal y Directorio	23,120,126.99	15,682.59	23,135,809.58	23,135,809.58
Gastos por Servicios Recibidos de Terceros	12,848,636.15	4,154,307.28	17,002,943.43	17,002,943.43
Impuestos y Contribuciones	353,060.17	5,291.19	358,351.36	358,351.36
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	1,621,972.33		1,621,972.33	1,621,972.33
MARGEN OPERACIONAL NETO	251,500,927.35	-173,267,359.56	78,233,567.79	76,214,087.21
VALUACIÓN DE ACTIVOS Y PROVISIONES	68,808,812.56	-298,302.47	68,510,510.09	68,510,510.09
Provisión para Créditos Indirectos				
Provisiones para Incobrabilidad de Cuentas por Cobrar	68,024,849.92	690,338.04	67,334,511.88	67,334,511.88
Provisiones para Bienes Realizables, Recibidos en Pago, Recuperados y				
Provisiones para Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta				
Deterioro de Inversiones				
Deterioro de Activo Fijo Deterioro de Activos Intangibles				
Provisión para Litigios y Demandas	642,854.93		642,854.93	642,854.93
Otras Provisiones	141,107.71	392,035.57	533,143.28	533,143.28
RESULTADO DE OPERACION	182,692,114.79	-172,969,057.09	9,723,057.70	7,703,577.12
OTROS INGRESOS Y GASTOS	4,513,914.67	991,457.74	5,505,372.41	5,505,372.41
RESULTADOS DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	187,206,029.46	-171,977,599.35	15,228,430.11	13,208,949.53
IMPUESTO A LA RENTA	-11,700,813.00		-11,700,813.00	-11,700,813.00
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	175,505,216.46	-171,977,599.35	3,527,617.11	1,508,136.53

ESTADO DE RESULTADOS

Al 31 de diciembre de 2021

(En Soles)

	Moneda Nacional	Equivalente en M.E.	Fondo MIVIVIENDA S.A.	NIC 8
INGRESOS POR INTERESES	503,952,726.26	13,377,105.62	517,329,831.88	520,558,146.11
Disponible	5,945,780.98	31,131.27	5,976,912.25	5,976,912.25
Fondos Interbancarios				
Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados				
Inversiones Disponibles para la Venta		601,287.82	601,287.82	601,287.82
Inversiones a Vencimiento	1,854,391.44	9,268,346.64	11,122,738.08	11,122,738.08
Cartera de Créditos Directos	7,751,427.62	27,249.22	7,778,676.84	11,006,991.07
Resultado por Operaciones de Cobertura				
Cuentas por Cobrar	488,284,871.01	3,449,090.67	491,733,961.68	491,733,961.68
Otros Ingresos Financieros	116,255.21		116,255.21	116,255.21
GASTOS POR INTERESES	189,112,770.05	113,943,388.18	303,056,158.23	303,056,158.23
Obligaciones con el Publico				
Fondos Interbancarios				
Depósitos de Empresas del Sistema Financiero y Organismos Financieros				
Adeudos y Obligaciones Financieras	159,864,818.70	102,699,080.15	262,563,898.85	262,563,898.85
Adeudos y Obligaciones con el Banco Central de Reserva del Perú				
Adeudos y Obligaciones del Sistema Financiero del País	9,020,808.33		9,020,808.33	9,020,808.33
Adeudos y Obligaciones con Instituciones Financieras del Ext. y Organ.		8,134,805.43	8,134,805.43	8,134,805.43
Otros Adeudos y Obligaciones del País y del Exterior				
Comisiones y Otros Cargos por Adeudos y Obligaciones Financieras		1,733,200.00	1,733,200.00	1,733,200.00
Valores Títulos y Obligaciones en Circulación	150,844,010.37	92,831,074.72	243,675,085.09	243,675,085.09
Cuentas por Pagar				
Intereses de Cuentas por Pagar				
Resultado por Operaciones de Cobertura				
Otros Gastos Financieros	29,247,951.35	11,244,308.03	40,492,259.38	40,492,259.38
MARGEN FINANCIERO BRUTO	314,839,956.21	-100,566,282.56	214,273,673.65	217,501,987.88
Provisiones para Creditos Directos	-1,391,550.30	3,622.15	-1,387,928.15	-1,387,928.15
MARGEN FINANCIERO NETO	316,231,506.51	-100,569,904.71	215,661,601.80	218,889,916.03
INGRESOS POR SERVICIOS FINANCIEROS	2,285,560.93	2,180,657.67	4,466,218.60	4,466,218.60
Ingresos por Créditos Indirectos				
Ingresos por Fideicomisos y Comisiones de Confianza	199,579.73	308,991.00	508,570.73	508,570.73
Ingresos por emisión de dinero electrónico				
Ingresos Diversos	2,085,981.20	1,871,666.67	3,957,647.87	3,957,647.87
GASTOS POR SERVICIOS FINANCIEROS	2,575,757.20	130,614.06	2,706,371.26	2,706,371.26
Gastos por Créditos Indirectos				
Gastos por Fideicomisos y Comisiones de Confianza	141,459.78	39,388.33	180,848.11	180,848.11
Primas al Fondo de Seguros de Depósito				
Gastos Diversos	2,434,297.42	91,225.73	2,525,523.15	2,525,523.15
MARGEN FINANCIERO NETO DE INGRESOS Y GASTOS POR SERVICIOS FINANCIEROS	315,941,310.24	-98,519,861.10	217,421,449.14	220,649,763.37
RESULTADO POR OPERACIONES FINANCIERAS (ROF)	299,865.00	-86,318,054.36	-86,018,189.36	-86,018,189.36
Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados				
Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados				
Inversiones en Commodities				
Inversiones Disponibles para la Venta				
Derivados de Negociación		-446,538.52	-446,538.52	-446,538.52
Resultado por Operaciones de Cobertura		-86,740,094.74	-86,740,094.74	-86,740,094.74
Ganancia (Pérdida) en Participaciones				
Utilidad-Pérdida en Diferencia de Cambio		862,359.19	862,359.19	862,359.19
Otros	299,865.00	6,219.71	306,084.71	306,084.71
MARGEN OPERACIONAL	316,241,175.24	-184,837,915.46	131,403,259.78	134,631,574.01
GASTOS DE ADMINISTRACION	46,650,729.04	4,686,770.30	51,337,499.34	51,337,499.34
Gastos de Personal y Directorio	30,604,035.67	4,367.81	30,608,403.48	30,608,403.48
Gastos por Servicios Recibidos de Terceros	15,586,566.59	4,681,003.54	20,267,570.13	20,267,570.13
Impuestos y Contribuciones	460,126.78	1,398.95	461,525.73	461,525.73
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	1,622,308.78		1,622,308.78	1,622,308.78
MARGEN OPERACIONAL NETO	267,968,137.42	-189,524,685.76	78,443,451.66	81,671,765.89
VALUACIÓN DE ACTIVOS Y PROVISIONES	251,984.14	-165,052.99	86,931.15	86,931.15
Provisión para Créditos Indirectos				
Provisiones para Incobrabilidad de Cuentas por Cobrar	-185,499.71	545,006.75	-730,506.46	-730,506.46
Provisiones para Bienes Realizables, Recibidos en Pago , Recuperados y Provisiones para Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta				
Deterioro de Inversiones				
Deterioro de Activo Fijo Deterioro de Activos Intangibles				
Provisión para Litigios y Demandas	361,741.80		361,741.80	361,741.80
Otras Provisiones	75,742.05	379,953.76	455,695.81	455,695.81
RESULTADO DE OPERACION	267,716,153.28	-189,359,632.77	78,356,520.51	81,584,834.74
OTROS INGRESOS Y GASTOS	-2,285,609.84	697,435.79	-1,588,174.05	-1,588,174.05
RESULTADOS DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	265,430,543.44	-188,662,196.98	76,768,346.46	79,996,660.69
IMPUESTO A LA RENTA	-34,831,741.00		-34,831,741.00	-34,831,741.00
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	230,598,802.44	-188,662,196.98	41,936,605.46	45,164,919.69

FONDO MIVIVIENDA S.A.

RUC: 20414671773

CUENTA CONTABLE	CONCEPTO	COMPARATIVO						
		I. RENTA 2018	I. RENTA 2019	I. RENTA 2020	I. RENTA 2021	I. RENTA 2019	I. RENTA 2020	I. RENTA 2021
39110200000000000000	Resultado del Ejercicio	34,300,016	30,002,912	3,527,617	41,936,605	29,150,683.82	2,103,883.30	44,212,566.99
68010101010000000000	Provisión del Impuesto a la Renta	12,456,991	13,870,377	11,700,813	34,831,741	13,513,771.08	11,105,066.23	35,784,093.70
	Utilidad (o pérdida) contable	46,757,007	43,873,289	15,228,430	76,768,346	42,664,455	13,208,950	79,996,661
	Provisión de Participación de los Trabajadores	3,354,092	6,225,782	2,666,902	3,949,046	6,225,782.00	2,666,902.00	3,949,046.00
	Resultado antes de participaciones e impuestos	50,111,098.74	50,099,071.00	17,895,332.00	80,717,392.00	48,890,236.90	15,875,851.53	83,945,706.69
	Adiciones	99,166,644	117,164,522	85,371,629	160,154,326	117,164,522	85,371,629	156,926,011
	Deducciones	-80,514,192	-53,511,849	-124,889,710	-121,502,261	-53,511,849	-124,889,710	-121,502,261
	Total Adiciones y Deducciones	18,652,452	63,652,674	-39,518,081	38,652,065	63,652,674	-39,518,081	35,423,750
	Resultados antes de participaciones	68,763,551	113,751,745	-21,622,749	119,369,457	112,542,911	-23,642,229	119,369,457
	Pérdida tributaria arrastrable de ejercicios anteriores	-53,062			-21,622,749			-23,642,229.38
	Utilidad (pérdida) antes de participación e IR	68,710,489	113,751,745	-21,622,749	97,746,708	112,542,911	-23,642,229	95,727,228
	Participación de los trabajadores (5%) Activos y Cesados	-3,382,786	-5,347,103		-4,887,335	-5,286,661		-4,786,361
	Renta neta imponible / Pérdida neta compensable	65,327,703	108,404,642	-21,622,749	92,859,373	107,256,249	-23,642,229	90,940,867
	Impuesto a la Renta (29.5%)	19,271,672	31,979,369	-	27,393,515	31,640,594	-	26,827,556