



**UNIVERSIDAD LAICA VICENTE ROCAFUERTE  
DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE ADMINISTRACIÓN  
CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

**PROYECTO DE INVESTIGACIÓN  
PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE  
INGENIERÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

**TEMA**

**TRATAMIENTO CONTABLE DE LOS ARRENDAMIENTOS Y SU  
INCIDENCIA EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA EMPESA  
NACRIS S.A.**

**TUTOR**

**MSC. PAULA RAMÍREZ YÉPEZ**

**AUTORES**

**IVETTE CRISTINA BAUTISTA SÁNCHEZ  
NATHALIE SULAY ZAMBRANO MARTÍNEZ**

**GUAYAQUIL**

**2020**



<b>REPOSITARIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA</b>	
<b>FICHA DE REGISTRO DE TESIS</b>	
<b>TÍTULO Y SUBTÍTULO:</b> Tratamiento contable de los arrendamientos y su incidencia en los estados financieros de la empresa Nacris S.A.	
<b>AUTOR/ES:</b> Ivette Cristina Bautista Sánchez Nathalie Sulay Zambrano Martínez	<b>REVISORES O TUTORES:</b> Msc. Paula Ramírez Yépez
<b>INSTITUCIÓN:</b> <b>Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil</b>	<b>Grado obtenido:</b> Ingeniería en Contabilidad y Auditoría
<b>FACULTAD:</b> ADMINISTRACION	<b>CARRERA:</b> CONTABILIDAD Y AUDITORIA
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b> 2020	<b>N. DE PAGS:</b> 126
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b> Educación comercial y administración	
<b>PALABRAS CLAVE:</b> Medición, Contabilidad, Beneficio, Contrato, Estado Financiero.	
<b>RESUMEN:</b> Dentro del área contable, las empresas deben registrarse mediante las normativas publicadas por los organismos encargados de la creación de estas normas, para que se pueda presentar información razonable dentro de sus estados financieros. Una de ellas es la NIIF 16 Arrendamientos, la cual rige a partir de enero del 2019 en aquellas empresas que mantengan dentro de sus actividades contratos de arrendamientos. Esta norma deroga a la anterior NIC 17 que clasificaba a los arrendamientos como financieros y operativos. La NIIF 16 cambia el tratamiento contable de los contratos de arrendamientos, ya que los define únicamente	

como “arrendamientos” en general y su principal requisito es el derecho de control del uso del activo durante un período determinado, obteniendo todos sus beneficios económicos. La norma actual determina como requerimiento que las empresas cumplan con las características que han sido establecidas dentro de la misma, en las que principalmente menciona que, el contrato debe tener un valor significativo y su duración debe ser superior a un año. De igual forma, indica aquellos criterios que las empresas deben de analizar y posteriormente aplicar dentro de sus actividades de arrendamientos, para lo cual formula que se deben hacer reconocimientos de cuentas en el Estado de Situación Financiera, tanto en el Activo como en el Pasivo y de igual forma en el Estado de Resultado Integral en el rubro de Gastos. Todo esto permitirá que una compañía prepare información veraz mostrando la realidad económica en la que se encuentra.

<b>N. DE REGISTRO (en base de datos):</b>	<b>N. DE CLASIFICACIÓN:</b>
---	-----------------------------

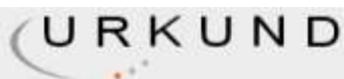
**DIRECCIÓN URL (tesis en la web):**

<b>ADJUNTO PDF:</b>	<b>SI</b> <input checked="" type="checkbox"/>	<b>NO</b> <input type="checkbox"/>
---------------------	---	------------------------------------

<b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b>  Bautista Sánchez Ivette Cristina  Zambrano Martínez Nathalie Sulay	<b>Teléfono:</b>  0991675558  0981260568	<b>E-mail:</b>  ivette-cristina25@hotmail.com  nathaliez38@hotmail.com
---	--	--

<b>CONTACTO EN LA INSTITUCIÓN:</b>	PhD. Rafael Iturralde Solórzano, DECANO  <b>Teléfono:</b> 2596500 <b>Ext.</b> 201 DECANATO  <b>E-mail:</b> riturraldes@ulvr.edu.ec  Mgs. Byron López Carriel, DIRECTOR  <b>Teléfono:</b> 2287200 <b>Ext.</b> 271  <b>E-mail:</b> blopezc@ulvr.edu.ec
------------------------------------	--

# CERTIFICADO DE ANTIPLAGIO ACADÉMICO



## Urkund Analysis Result

Analysed Document: TESIS BAUTISTA Y ZAMBRANO 12-11-19 urkund.docx (D58742772)  
Submitted: 12/11/2019 18:18:00  
Submitted By: pramirezy@ulvr.edu.ec  
Significance: 8 %

### Sources included in the report:

TT\_MALDONADO\_TORRES\_SILVANA\_Y\_VERA\_CASSAN\_GRECIA\_FINAL.docx (D49141074)  
TFM Adrián Correro Sánchez.pdf (D57452547)  
TRABAJO\_FINAL\_DE\_MÁSTER\_DAVID\_QUIMESÓ\_BUCHACA.pdf (D41860807)  
TUTOR ING. OMAR MEJIA- TESIS KEVEN LEON Y BEATRIZ CORREA.pdf (D40857177)  
RESUMEN VERA CASSAN (2).docx (D45916949)  
Martinez\_Douglas\_Final\_y\_Sanchez\_Catherine\_Final.docx (D35826744)  
[https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta\\_public/con\\_nor\\_co/nicsp/NICSP13\\_2017.pdf](https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_public/con_nor_co/nicsp/NICSP13_2017.pdf)  
<https://nova-praxis.com/normativa-ifrs16/>  
[https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/co/Documents/audit/BibliotecaTecnica/RecursosIFRS/Otros/IFRS%2016%20Arrendamientos%20\(Guia%202016\)a.pdf](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/co/Documents/audit/BibliotecaTecnica/RecursosIFRS/Otros/IFRS%2016%20Arrendamientos%20(Guia%202016)a.pdf)  
[https://repositorioacademico.upc.edu.pe/bitstream/10757/624840/4/CALLE\\_CR.pdf.txt](https://repositorioacademico.upc.edu.pe/bitstream/10757/624840/4/CALLE_CR.pdf.txt)  
<https://html.rinconelvago.com/leasing-una-practica-forma-de-financiamiento.html>  
[https://repositorioacademico.upc.edu.pe/bitstream/handle/10757/623537/Tejada\\_SJ.pdf?bitstreamId=3580597&locale-attribute=es](https://repositorioacademico.upc.edu.pe/bitstream/handle/10757/623537/Tejada_SJ.pdf?bitstreamId=3580597&locale-attribute=es)  
[https://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/114919/memoria\\_7261612.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/114919/memoria_7261612.pdf?sequence=1&isAllowed=y)  
<https://moodle.unect.com.mx/Antologia/Maestrias/MAE01.pdf>

### Instances where selected sources appear:

56

Firma:

MSC. PAULA DOLORES RAMÍREZ YÉPEZ

C.I. 0909493835

## **DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS PATRIMONIALES**

Las estudiantes egresadas Ivette Cristina Bautista Sánchez y Nathalie Sulay Zambrano Martínez, declaramos bajo juramento, que la autoría del presente trabajo de investigación, corresponde totalmente a las suscritas y nos responsabilizamos con los criterios y opiniones científicas que en el mismo se declaran, como producto de la investigación realizada.

De la misma forma, cedemos nuestros derechos patrimoniales y de titularidad a la UNIVERSIDAD LAICA VICENTE ROCAFUERTE DE GUAYAQUIL, según lo establece la normativa vigente.

Este proyecto se ha ejecutado con el propósito de estudiar TRATAMIENTO CONTABLE DE LOS ARRENDAMIENTOS Y SU INCIDENCIA EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA EMPESA NACRIS S.A.

Autores

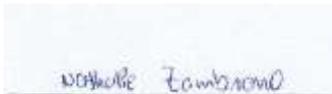
Firma:



IVETTE CRISTINA BAUTISTA SÁNCHEZ

C.I. 0931095509

Firma:



NATHALIE SULAY ZAMBRANO MARTÍNEZ

C.I. 0951742980

## CERTIFICACIÓN DE ACEPTACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de Tutora del Proyecto de Investigación TRATAMIENTO CONTABLE DE LOS ARRENDAMIENTOS Y SU INCIDENCIA EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA EMPESA NACRIS S.A., designada por el Consejo Directivo de la Facultad de Administración de la Universidad LAICA VICENTE ROCAFUERTE de Guayaquil.

### CERTIFICO:

Haber dirigido, revisado y aprobado en todas sus partes el Proyecto de Investigación titulado: “TRATAMIENTO CONTABLE DE LOS ARRENDAMIENTOS Y SU INCIDENCIA EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA EMPESA NACRIS S.A.”, presentado por las estudiantes IVETTE CRISTINA BAUTISTA SÁNCHEZ Y NATHALIE SULAY ZAMBRANO MARTÍNEZ como requisito previo, para optar al Título de INGENIERA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA - CPA, encontrándose apto para su sustentación.

Firma:



MSC. PAULA DOLORES RAMÍREZ YÉPEZ

C.I. 0909493835

## **AGRADECIMIENTO**

En primer lugar agradezco a Dios por haberme dado fuerzas, paciencia y la sabiduría necesaria para culminar mi carrera, ya que sin Él, nada lo que he logrado hasta ahora lo habría cumplido.

A mi mamá, por el amor, trabajo y sacrificios que ha hecho por mí, ya que ha sido un pilar fundamental en mi vida, y ha estado conmigo apoyándome siempre en mis decisiones.

A mi familia, porque siempre han estado pendientes de mí y me han dado las palabras necesarias cuando las he necesitado, gracias por mantenerme siempre en sus oraciones.

Por último, agradezco a cada una de las personas que han estado conmigo cuando lo he necesitado, apoyándome, guiándome, y que me han brindado un poco de sus conocimientos para que esto sea posible, no es necesario nombres, pero, gracias totales.

Ivette Cristina Bautista Sánchez

## **AGRADECIMIENTO**

Agradezco a Dios por darme salud, que me ha permitido poder ir cumpliendo con mis objetivos poco a poco, además de brindarme sabiduría para hoy en día estar en el lugar que me encuentro. Doy gracias también a mis padres por todo el esfuerzo que han hecho para sea una persona de bien y pueda ser una excelente profesional. A mi hermano que también me ha apoyado ante cualquier necesidad que se me ha presentado.

Agradecida también con los docentes que me han formado a lo largo de mi vida estudiantil y que han logrado que sea una persona responsable y capacitada para desempeñarme en el mundo laboral.

Nathalie Sulay Zambrano Martínez

## **DEDICATORIA**

El presente trabajo de titulación, se lo dedico a mi papá, ya que él ha sido mi mayor motivación para lograr culminar mi carrera de ingeniera. Para que donde sea que él este, se sienta orgulloso de mi y vea que si lo pude lograr.

A mi familia, por ayudarme a cumplir uno de mis sueños y demostrarme que las cosas con responsabilidad y perseverancia, si se cumplen.

A mis amigos y demás personas en general que se sientan identificados, que no tengan a su lado a uno de sus padres, para que tengan una motivación y se den cuenta que si se puede cumplir los sueños y salir adelante, así la vida no sea perfecta.

Ivette Cristina Bautista Sánchez

## **DEDICATORIA**

Este logro va dedicado principalmente a Dios, por todas las bendiciones que me ha regalado, ya que sin él nada sería posible.

También va dedicado a mis padres Adán Zambrano y Gladys Martínez por el apoyo incondicional que me han brindado.

Dedico también mi esfuerzo a mi hermano Lennin Zambrano por ser parte fundamental de mi crecimiento personal.

Nathalie Sulay Zambrano Martínez

# ÍNDICE GENERAL

INTRODUCCIÓN .....	1
CAPÍTULO I.....	3
DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN .....	3
1.1 Tema.....	3
1.2 Planteamiento del problema.....	3
1.2.1 Árbol del problema .....	6
1.3 Formulación del problema .....	7
1.4 Sistematización del problema .....	7
1.5 Objetivos de la investigación .....	7
1.5.1 Objetivo general.....	7
1.5.2 Objetivos específicos .....	7
1.6 Justificación de la investigación.....	7
1.7 Delimitación o alcance de la investigación .....	8
1.8 Idea a defender.....	9
1.9 Líneas de investigación Institucional. ....	9
CAPÍTULO II.....	10
MARCO TEÓRICO .....	10
2.1 Antecedentes de la investigación .....	10
2.2 Marco teórico.....	14
2.2.1 Importancia de la Información Financiera.....	14
2.2.2 Materialidad y representación fiel de la información financiera.....	15
2.2.3 Razones para arrendar .....	16
2.2.3.1 Buenas razones.....	16
2.2.3.2 Ventajas Fiscales .....	17
2.2.3.3 Malas razones.....	18
2.3 Marco conceptual.....	18
2.3.1 Activo por derecho de uso.....	18
2.3.2 Activo subyacente .....	19
2.3.3 Arrendamientos.....	19
2.3.4 Arrendador .....	20
2.3.5 Arrendatario .....	20
2.3.6 Arrendamiento financiero .....	21
2.3.7 Arrendamiento operativo .....	22
2.3.8 Contrato .....	23

2.3.9	Período de uso.....	23
2.3.10	Subarrendamiento .....	24
2.3.11	Tasa de interés implícita en el arrendamiento .....	24
2.3.12	Tasa de interés incremental de financiamiento del arrendatario .....	24
2.4	Marco Legal.....	25
2.4.1	Transición de NIC 17 a NIIF 16.....	25
2.4.2	Implementación de la NIIF 16 Arrendamientos .....	27
2.4.2.1	Objetivo .....	27
2.4.3	Identificación de un arrendamiento según NIIF 16 .....	32
2.4.4	Plazo del arrendamiento .....	32
2.4.5	Presentación de los arrendamientos.....	33
2.4.6	Contabilización de los arrendamientos.....	35
2.4.6.1	Contabilidad del arrendatario .....	35
2.4.6.1.1	Reconocimiento.....	35
2.4.6.1.2	Valoración Inicial.....	35
2.4.6.1.2.1	Derecho de uso del activo.....	35
2.4.6.1.2.2	Pasivo por arrendamiento .....	36
2.4.6.1.3	Medición posterior .....	38
2.4.6.1.3.1	Medición posterior del activo por derecho de uso .....	38
2.4.6.1.3.2	Medición posterior del pasivo por arrendamiento .....	38
2.4.6.2	Contabilidad del arrendador .....	39
2.4.7	Venta con arrendamiento posterior .....	40
2.4.8	Efectos del nuevo tratamiento a los arrendamientos.....	42
2.4.8.1	Cambios en el Estado de Situación Financiera .....	42
2.4.8.1.1	Activo.....	42
2.4.8.1.2	Pasivo.....	43
2.4.8.1.3	Patrimonio.....	43
2.4.8.2	Cambios en el Estado de Resultado Integral .....	44
2.4.8.2.1	Ingresos .....	44
2.4.8.2.2	Gastos.....	44
2.4.8.3	Cambios en el Estado de Flujos de Efectivo.....	45
2.4.8.4	Cambios en Indicadores Financieros .....	46
2.4.8.4.1	Apalancamiento.....	47
2.4.8.4.2	Razón corriente .....	47
2.4.8.4.3	Rotación de los activos .....	47
2.4.8.4.4	EBITDA .....	48

2.4.8.4.5 Razón de cobertura de intereses .....	48
2.4.9 Ley de Régimen Tributario Interno .....	50
2.4.10 Código Civil.....	52
2.4.11 Ley de inquilinato .....	52
CAPÍTULO III .....	55
METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN .....	55
3.1 Marco metodológico .....	55
3.2 Tipo de investigación .....	55
3.2.1 Investigación Descriptiva.....	56
3.3 Enfoque de la investigación .....	56
3.4 Técnicas de investigación .....	57
3.4.1 Entrevista .....	57
3.4.2 Observación directa.....	58
3.4.3 Análisis Documental .....	59
3.5 Población .....	60
3.6 Muestra .....	60
3.7 Análisis de Resultados .....	61
3.7.1 Resultado de Entrevistas .....	61
3.7.1.1 Entrevista al Gerente General.....	61
3.7.1.1.1 Resultado de la entrevista realizada al Gerente General .....	63
3.7.1.2 Entrevista a la Administradora .....	64
3.7.1.2.1 Resultado de la entrevista realizada a la Administradora.....	66
3.7.1.3 Entrevista al Contador General .....	67
3.7.1.3.1 Resultado de entrevista realizada al Contador General.....	69
3.7.1.4 Entrevista al Asistente Contable.....	71
3.7.1.4.1 Resultado de la entrevista realizada al Asistente Contable .....	73
3.7.2 Resultado Ficha de observación .....	74
3.7.3 Resultado de Análisis de documental .....	76
3.7.3.1 Análisis del Estado de Situación Financiera.....	76
3.7.3.2 Análisis del Estado de Resultado Integral .....	78
3.7.3.3 Análisis de Ratios Financieros .....	80
3.7.3.3.1 Razones de liquidez.....	80
3.7.3.3.1.1 Razón corriente .....	80
3.7.3.3.1.2 Prueba ácida .....	80
3.7.3.3.2 Razones de eficiencia .....	81
3.7.3.3.2.1 Rotación de activos .....	81

3.7.3.3.2.2 Rotación de activos fijos .....	81
3.7.3.3.3 Razones de endeudamiento .....	81
3.7.3.3.3.1 Razón de apalancamiento .....	81
3.7.3.3.3.2 Razón de cobertura de intereses .....	81
3.7.3.3.4 Razón de rentabilidad .....	82
3.7.3.3.4.1 Rendimiento del activo total .....	82
3.7.3.3.5 EBITDA .....	82
CAPÍTULO IV .....	83
INFORME FINAL .....	83
4.1 Introducción .....	83
4.2 Análisis de los arrendamientos bajo NIIF 16 .....	85
4.2.1 Primer paso: Identificación de un contrato .....	85
4.2.2 Segundo paso: Determinación de la tasa de interés .....	85
4.2.3 Tercer paso: Determinación del valor presente .....	86
4.2.4 Cuarto paso: Tabla de amortización .....	87
4.2.5 Quinto paso: Contabilización y medición inicial de los arrendamientos .....	89
4.2.6 Sexto paso: Contabilización y medición posterior de los arrendamientos .....	90
4.2.6.1 Medición posterior del activo por derecho de uso .....	90
4.2.6.2 Medición posterior de los pasivos por arrendamiento .....	91
4.3 Estados Financieros demostrados bajo el nuevo tratamiento de la NIIF 16 .....	93
4.3.1 Estado de Situación Financiera bajo NIIF 16 .....	93
4.3.2 Estado de Resultado Integral bajo NIIF 16 .....	95
4.4 Cuadro comparativo del gasto de arrendamiento .....	97
4.5 Impacto en indicadores financieros .....	98
4.6 Resultados Obtenidos .....	100
CONCLUSIONES .....	105
RECOMENDACIONES .....	107
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	109
ANEXOS .....	111

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Comparativo de tratamiento tributario NIC 17 y NIIF 16 .....	26
Tabla 2 Resumen de efectos de la NIIF 16 en los Estados Financieros .....	30

Tabla 3 Arrendamiento de bienes .....	31
Tabla 4 Ratios Financieros.....	49
Tabla 5 Modalidades de la entrevista .....	58
Tabla 6 Población Nacris S.A .....	60
Tabla 7 Entrevista al Gerente General .....	61
Tabla 8 Entrevista a la Administradora .....	64
Tabla 9 Entrevista al Contador General .....	67
Tabla 10 Entrevista al Asistente Contable .....	71
Tabla 11 Ficha de Observación.....	74
Tabla 12 Estado de Situación Financiera Comparativo.....	76
Tabla 13 Estado de Resultado Integral Comparativo .....	78
Tabla 14 Tabla de amortización.....	87
Tabla 15 Tabla de resumen anual de pagos.....	89
Tabla 16 Reconocimiento inicial del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento .....	90
Tabla 17 Medición posterior del activo por derecho de uso.....	91
Tabla 18 Medición posterior del pasivo por arrendamiento .....	91
Tabla 19 Medición posterior del pasivo por arrendamiento .....	92
Tabla 20 Movimientos de las cuentas de pasivo por arrendamiento financiero .....	92
Tabla 21 Estado de Situación Financiera bajo NIIF 16.....	93
Tabla 22 Estado de Resultado Integral bajo NIIF 16 .....	95
Tabla 23 Comparativo de gastos de arrendamiento.....	97
Tabla 24 Comparativo de Indicadores Financieros .....	98
Tabla 25 Registro Contable de Nacris S.A.....	100
Tabla 26 Reconocimiento de arrendamientos en el Activo .....	101
Tabla 27 Reconocimiento de arrendamientos en el Pasivo .....	102
Tabla 28 Reconocimiento de los arrendamientos en Gastos .....	103
Tabla 29 Afectaciones de indicadores financieros .....	104

## ÍNDICE DE FIGURAS

<i>Figura 1</i> Árbol del problema .....	6
<i>Figura 2</i> Elementos claves de un contrato de arrendamiento .....	20
<i>Figura 3</i> Tasa de Interés Implícita.....	24
<i>Figura 4</i> Valoración Inicial del Activo .....	36
<i>Figura 5</i> Valoración Inicial del Pasivo .....	38
<i>Figura 6</i> Modelo de Contabilidad del arrendatario .....	39
<i>Figura 7</i> Tasa de interés mensual .....	86
<i>Figura 8</i> Valor presente neto .....	87

## ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo 1 Ficha de Observación .....	111
------------------------------------	-----

## INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación consiste en mostrar un modelo de aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos, en la empresa Nacris S.A, para poder evaluar el tratamiento de los arrendamientos y la incidencia que estos tienen en los estados financieros, ya que esta sustituye a la Norma Internacional de Contabilidad 17 Arrendamientos.

La NIIF 16 Arrendamientos, establece los criterios referentes al reconocimiento que deben aplicarse en los mismos, así como también indica la contabilización que debe efectuar ya sea el arrendador o el arrendatario dentro de sus registros. Es así que esta investigación va a permitir que Nacris S.A prepare sus estados financieros de manera razonable de acuerdo a la actual normativa.

Este trabajo investigativo consta de cuatro capítulos, los cuales contienen lo siguiente:

Capítulo I, se encuentra la problemática planteada de acuerdo al previo análisis de la empresa, en donde también se incluye la sistematización, los objetivos, además de explicar la justificación de la investigación y la delimitación, determinando el campo y área de estudio.

Capítulo II, describe los antecedentes y marco teórico de la investigación, en donde se define temas importantes a tratar referente a los arrendamientos. Se encuentra también el marco conceptual, el cual muestra los principales conceptos que se deben de conocer para mayor entendimiento del tema. Y por último el marco legal, que son las normativas y leyes vigentes en la cual se basa la investigación.

Capítulo III, detalla la metodología de la investigación, que es la que ayuda con la aplicación de las técnicas y procedimientos utilizados para poder conseguir suficiente información para el desarrollo del problema propuesto. Este capítulo concluye con el análisis documental de los datos obtenidos de Nacris S.A para sustentar la investigación.

Capítulo IV, presenta el informe técnico alcanzado tras todo el desarrollo ejecutado y los resultados obtenidos, además se señalan las conclusiones de la investigación realizada en la empresa Nacris S.A, en donde se dan las respectivas recomendaciones, todo esto con la finalidad de que la compañía presente estados financieros confiables y razonables, empleando la respectiva normativa vigente.

# CAPÍTULO I

## DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

### 1.1 Tema

“Tratamiento contable de los arrendamientos y su incidencia en los estados financieros de la empresa Nacris S.A”.

### 1.2 Planteamiento del problema

Las normativas contables se crearon con la finalidad de que las empresas a nivel del mundo adoptaran formas de presentar su situación financiera, y así esta pueda ser interpretada adecuadamente por los distintos usuarios en general. El organismo encargado de establecer procedimientos con parámetros específicos para el reconocimiento y registro contable que deben efectuar las empresas por efecto de sus transacciones es el IASB (Internacional Accounting Standard Board), aquel que cumple con la función de aprobar las normas para la presentación e información a revelar de los estados financieros.

Nuestro país de igual manera tuvo que acogerse a la implementación de las normas contables con el propósito de que sean efectuadas en las empresas, para que se siga un lineamiento en la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, evitando problemas con los organismos de control. Aunque aún no existe el 100% de adopción de estas normas en el Ecuador, ya sea por falta de conocimiento en los profesionales o simplemente por hacer caso omiso a las mismas, se espera que año a año se vayan implementando para que presente información financiera confiable.

Para las empresas es necesario mantener un sistema de contabilidad cuyo propósito es generar informes que sean ejecutados bajo las normas contables nacionales e internacionales, para llevar un adecuado registro y control de todas las actividades que se están realizando y así cumplir con los estándares contables.

En el año 2016 el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) emitió la NIIF 16 Arrendamientos con la finalidad de que se realicen registros más claros y detallados sobre las actividades de arrendamientos que adquieren las empresas, el cual será una transición de la NIC 17 Arrendamientos que será derogada con la actual

normativa, la misma que aportará a que las empresas mantengan información veraz y razonable dentro de sus balances.

La nueva norma entra en vigor en enero de 2019. Antes de dicha fecha, las empresas tendrán que recopilar datos adicionales significativos sobre sus arrendamientos, haciendo nuevas estimaciones y cálculos. En algunas sociedades, el principal reto será recopilar los datos requeridos para tal aplicación. En otras, predominarán cuestiones más subjetivas, por ejemplo, identificar qué transacciones contienen arrendamientos ( KPMG International Standards Group, 2016, p. 1).

Este informe indica que la aplicación de esta normativa es fácil, pero como toda norma, también tiene sus repercusiones, para poder emplearla las empresas deben de saber reconocer un arrendamiento, verificar en este caso si aplica o no, esto incluye la duración y el valor pactado entre el arrendador y el arrendatario, así como se describe en el informe:

Para disminuir la incertidumbre sobre el impacto que tendría la normativa, sería recomendable para algunas compañías reconsiderar determinados términos contractuales y prácticas empresariales: por ejemplo, cambios en la estructura o en la fijación del precio de una transacción, incluida la duración y las opciones de renovación del arrendamiento. Ya que de esta manera sería muy probable que la norma llegue a afectar a distintos departamentos del responsable de la información financiera, tales como: tesorería, compras, inmobiliario, presupuestos, venta y auditoría interna ( KPMG International Standards Group, 2016, p. 3).

En Ecuador a pesar de que recién se encuentra en el proceso de implementación de esta nueva normativa, existen algunos profesionales que han emitido comentarios por los posibles cambios que se puedan presentar en las empresas a nivel general. Indican que el nuevo tratamiento contable que se les realizaría a los arrendamientos va a afectar negativamente, ya que tendrá un mayor apalancamiento, es decir la deuda aumentaría y esto traería como consecuencia que las entidades financieras presenten

reconsideraciones a la hora de dar algún tipo de crédito. Pero el objetivo de la norma no es ese, sino más bien que las empresas efectúen un mejor reconocimiento de manera separada de sus actividades de arrendamiento.

A partir del año 2019, las empresas deben aplicar la NIIF 16 sobre sus arrendamientos con transición del año anterior, para que al finalizar el periodo contable se muestren los cambios que se han dado como consecuencia del cambio de criterio de esta norma.

La empresa Nacris S.A cuya actividad es ofrecer servicios de bar-restaurante a sus clientes, en el año 2001 decide abrir sus puertas queriendo demostrar que se puede encontrar gran variedad de comida gastronómica en un solo lugar, ya que su especialidad son los mariscos.

Nacris, mantiene un contrato de arrendamiento superior a un año y por un valor significativo, debiendo acogerse al nuevo tratamiento contable para presentar información financiera de acuerdo a las normativas vigentes.

El primer efecto será en el Estado de Situación Financiera con la aparición de la cuenta de activo y la cuenta de pasivo, para lo cual con la anterior normativa la empresa realizaba sus registros en la parte de arrendamientos operativos sin hacer algún otro reconocimiento por el derecho de uso y por el valor presente del arrendamiento. En el Estado de Resultado Integral anteriormente efectuaban un único registro de los gastos operativos sin incluir la amortización del bien, por lo que ahora se debe identificar tanto los gastos de intereses y la cuenta de amortización. En el Estado de Flujos de Efectivo, la empresa afectaba a la actividad de operación por el pago de los gastos de arrendamientos y en la actualidad debe de afectar a la actividad de financiación por los nuevos reconocimientos efectuados.

Adicionalmente el nuevo tratamiento de los arrendamientos trae cambios al momento de realizar análisis financieros, pues van a existir aumentos o disminuciones en ciertos indicadores tales como el EBITDA, rotación de activos, endeudamiento, razón de liquidez y en cobertura de intereses.

Con la adopción de la nueva norma sobre arrendamientos, la empresa presentará algunas modificaciones en su información financiera, esto se da porque existen nuevos criterios que deben aplicarse y por lo tanto, de igual forma, se deben realizar nuevos registros a dichas operaciones, con lo cual se pretende demostrar la incidencia de tales cambios a los estados financieros de Nacris S.A.

### 1.2.1 Árbol del problema

A continuación se presenta el árbol del problema detallando las causas y efectos para tener una mejor comprensión, el cual va a detallar por qué motivo se ha presentado el problema dentro de Nacris S.A.

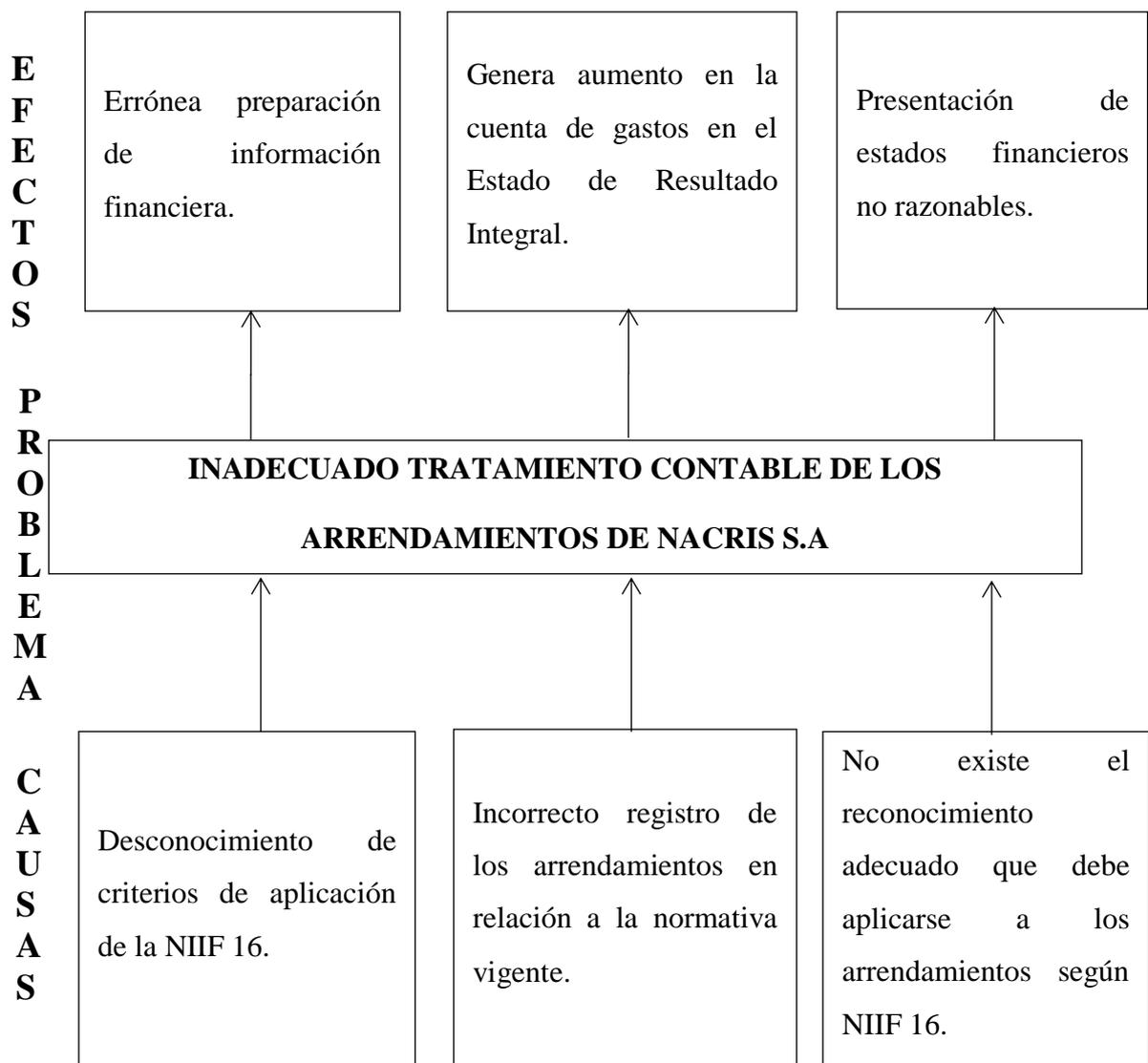


Figura 1 Árbol del problema

Fuente: Nacris S.A

Elaborado por: Bautista, I. & Zambrano, N. (2019)

### **1.3 Formulación del problema**

¿Cuál es la incidencia que tienen los arrendamientos en los estados financieros de Nacris S.A?

### **1.4 Sistematización del problema**

- ¿De qué manera los criterios de aplicación de la NIIF 16 inciden en los arrendamientos que mantiene Nacris S.A?
  
- ¿Cómo deben ser los registros contables para los arrendamientos de acuerdo a la normativa vigente?
  
- ¿Cuál es el efecto que va a generar el reconocimiento de arrendamientos en los estados financieros?

### **1.5 Objetivos de la investigación**

#### **1.5.1 Objetivo general**

- Evaluar el tratamiento contable de los arrendamientos y su incidencia en los estados financieros de Nacris S.A mediante la aplicación de la NIIF 16.

#### **1.5.2 Objetivos específicos**

- Identificar los criterios de aplicación de la NIIF 16 a los arrendamientos que mantiene Nacris S.A.
  
- Establecer los registros contables para los arrendamientos de acuerdo a la normativa vigente.
  
- Determinar el efecto que va a generar el reconocimiento de los arrendamientos en los estados financieros.

### **1.6 Justificación de la investigación**

El presente trabajo de investigación tiene como objeto de estudio ayudar a que la empresa realice un correcto reconocimiento y registro de los arrendamientos que posee, de acuerdo a la actual normativa, para que de esta forma pueda presentar sus estados financieros de manera razonable.

La finalidad es proporcionar pautas a los administradores de la empresa para que tomen como instrumento base la norma aplicable a los arrendamientos y así puedan emplear el adecuado tratamiento a los mismos.

Se espera además que con la aplicación de la NIIF 16 Arrendamientos la empresa pueda mejorar la calidad de su información financiera, debido al desglose en los registros de los arrendamientos, lo cual va a permitir que exista una mejor visión tanto para usuarios internos como externos a la misma.

Con la implementación de esta norma a las transacciones de arrendamientos de la empresa Nacris S.A, será posible mostrar el cambio que se ocasionará en sus estados financieros por el efecto de los nuevos criterios que aparecen dentro de la normativa.

Anteriormente con la NIC 17 la empresas debía estimar ciertos valores de sus actividades de arrendamientos, lo que con la actual normativa ya no es necesaria dicha estimación, más bien se encontrarán valores reales lo cual va a facilitar a la hora de tomar decisiones.

De igual forma los usuarios de información financiera también tendrán beneficios con esta normativa, ya que podrán realizar una adecuada evaluación financiera de los arrendamientos y además les permitirá tener una mejor perspectiva de la situación en la que se encuentra la empresa.

Es por este motivo que el fin de la NIIF 16 es mejorar en todos los aspectos la contabilidad que se debe llevar en los arrendamientos en general, para evitar confusiones al momento de su ejecución.

El desarrollo de este proyecto se llevará a cabo gracias a la información proporcionada por los encargados de Nacris S.A y así mismo, el compromiso es contribuir a que los administradores analicen y tomen mejores decisiones que les beneficie en el ámbito financiero y contable.

### **1.7 Delimitación o alcance de la investigación**

**Tiempo:** 2017-2018

**Campo:** Contable y financiero

**Área:** Contabilidad y finanzas

**Empresa:** Nacris S.A

**Tema:** “Tratamiento contable de los arrendamientos y su incidencia en los estados financieros de la empresa Nacris S.A”

**Geografía:** Guayaquil-Ecuador

### **1.8 Idea a defender**

Presentar los estados financieros de acuerdo a como lo establece la NIIF 16 respecto del reconocimiento inicial y posterior de los arrendamientos y que de esta forma, la información sea razonable y apropiada.

### **1.9 Líneas de investigación Institucional.**

La línea de investigación institucional se realiza con la finalidad de promover el desarrollo estratégico empresarial y emprendimientos sustentables, para ampliar y ejecutar los conocimientos a nivel general económico.

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **2.1 Antecedentes de la investigación**

Desde que empezó el comercio a nivel mundial ya hace muchos años atrás, los arrendamientos se han convertido en pieza fundamental para que las organizaciones puedan poner en funcionamiento sus negocios, ejecutando así aquellas actividades ya sea de compra venta o de prestaciones de servicios.

Los antecedentes del arrendamiento son tan antiguos, habiendo pasado por todas las diferentes culturas y civilizaciones hasta llegar a la situación actual, y ser una importante forma de financiación para las empresas. Desde la primera mitad del siglo XX, la contabilización de los arrendamientos ha sido objeto de preocupación de investigadores, preparadores y usuarios de la información financiera. El modelo contable ha sido criticado al permitir la utilización de los arrendamientos operativos como forma de financiación fuera de balance (Caña, Morales, & Bentabol, 2016, p. 1).

Desde la aparición de los arrendamientos surgió la necesidad de que existan registros para dejar plasmadas aquellas actividades producidas, quedando como evidencia dentro de los estados financieros, y así pueda ser interpretada por los distintos usuarios a nivel mundial. Aunque también, han existido controversias por sus reconocimientos fuera del balance, ahora se ha tratado de consolidar todas aquellas contrariedades que ocasionaban este tema.

(Caña, Morales, & Bentabol) en su artículo científico, hacen referencia a toda la evolución de los arrendamientos dentro del mundo comercial indicando lo siguiente: “Posteriormente, en la Edad Media y tras la caída del Imperio Romano se produce una disminución de la utilización del arrendamiento directamente relacionada con la caída de actividad económica producida en dicha época” (2016, p. 2).

Los arrendamientos se encontraban en crecimiento por la forma positiva de financiamiento que aportaban a los negocios, hasta el momento de la época de la edad media en donde sufrieron decaimiento en su adquisición por efecto del problema general que se presentó en la actividad económica.

Asimismo, en la Edad Moderna con el desarrollo de la actividad económica se produjo un mayor desarrollo del arrendamiento gracias al cual se pudieron llevar a cabo importantes empresas comerciales relacionadas con los descubrimientos geográficos de dicha época. Ya en la Edad Contemporánea, y a raíz de la primera y segunda Revolución Industrial, el mundo de los negocios tomó un auge sin precedentes y es durante el siglo XIX cuando empieza a utilizarse una forma de arrendamiento financiero tal y como lo conocemos en la actualidad (2016, p. 2).

Una vez que el problema económico ya fue solucionado en la edad moderna, originó que exista mayor acogida en los arrendamientos, siendo así que ya con el paso del tiempo se empezó a utilizar el arrendamiento financiero para que las empresas puedan adquirir sus bienes necesarios para la producción.

Desde el final de la Segunda Guerra Mundial, el arrendamiento se convirtió en una de las principales formas por las cuales las compañías adquirirían sus equipos y propiedades, poniéndose de manifiesto, desde finales de la década de los cuarenta, por parte de muchos autores, la necesidad de revelar información sobre los arrendamientos a largo plazo. De ahí que desde la primera mitad del siglo XX, la contabilización de los arrendamientos ha sido objeto de preocupación de investigadores, preparadores y usuarios de la información financiera al utilizarse los arrendamientos como forma de financiación fuera de balance (2016, p. 3).

Los arrendamientos han pasado por varias situaciones, al principio sufrieron una caída por disminución de la actividad económica en la Edad Media, lo cual perjudicaba a los primeros negocios existentes ya que no había salida de las transacciones. Luego en la

Edad Moderna ya tuvieron auge, por lo que se desarrollaron nuevas empresas y por ende nuevos arrendamientos fueron llevados a cabo.

Ya luego a partir del siglo XIX y XX el arrendamiento tomo poder dentro del mercado, por lo que las empresas lo veían como estrategias de financiamiento para el buen funcionamiento de sus negocios, además de obtener formas de adquisición de los bienes que les serviría para la producción. Es así que los arrendamientos, con el paso de los años hasta la actualidad, se han convertido en parte fundamental dentro de las operaciones de las empresas.

La creciente importancia de los arrendamientos como una forma de financiación fue reconocida desde muy pronto por la profesión contable. De ahí que entre 1949 y 1973, la Comisión de Valores de Estados Unidos (SEC) y el American Institute of Certified Public Accountants (AICPA), emitieron dos boletines de investigación contable, para guiar tanto el registro como la información a revelar de los arrendamientos. A la espera de una norma definitiva sobre cómo regular la presentación de los arrendamientos en los estados financieros, en dichos documentos se pone de manifiesto la necesidad de reconocer de una u otra forma los posibles activos y pasivos derivados de los arrendamientos a largo plazo (Caña, Morales, & Bentabol, 2016, p. 3).

Ante toda esta discusión presentada por el reconocimiento de las actividades de arrendamiento dentro de una compañía, los organismos contables tras un profundo análisis procedieron a la creación de una normativa que regule los registros de las empresas en general, ya que se espera que con la última norma se abarque todas aquellas incertidumbres de los usuarios y administradores para el reconocimiento de sus operaciones.

Dentro del proyecto de investigación desarrollado por Gabriela Mieles y Génesis Valdez estudiantes de la Universidad Estatal de Guayaquil, en el cual analizaron los efectos que tendrían los arrendamientos con la aparición de la nueva NIIF 16 hacen referencia a lo siguiente:

(Mieles & Valdez) expresan que las compañías para poder prepararse en la implementación de la nueva norma sobre arrendamientos necesitan entender los cambios que se introducen y es probable que deban adecuar sus sistemas informáticos de manera tal que se puedan obtener mayores requerimientos de información que permitan la correcta aplicación de la normativa contable (2017, p. 19).

Las empresas, en todo momento, deben estar preparadas para cualquier cambio que surjan por efectos de mejorar la preparación y presentación de sus informes financieros, ya que la finalidad siempre es buscar los adecuados registros de las actividades que aparecen dentro de las compañías.

Los investigadores Romario Calle e Isabel Figueredo dentro de su trabajo de titulación sobre arrendamientos efectuada en la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas mencionan lo siguiente:

Recientemente uno de los grandes cambios introducidos por las normas internacionales de información financiera, es la creación de una nueva norma (NIIF 16), que trata el nuevo procedimiento contable y reconocimiento financiero de arrendamientos, que elimina la dualidad de arrendamiento financiero y arrendamiento operativo, creando una definición única “arrendamientos” (2018).

En dicha investigación se analizó la eliminación de la clasificación que existía sobre los arrendamientos, dando paso a un único registro para los arrendatarios, con lo cual se pretende mostrar igualdad entre las actividades de arrendamientos contraídas dentro de las empresas, diferenciando solamente los registros que deban efectuar los arrendadores.

En un trabajo de investigación efectuado por Douglas Martínez y Catherine Sánchez estudiantes de la Universidad Católica Santiago de Guayaquil, indican lo siguiente:

En el presente desarrollo se muestra todo el proceso para la aplicación de la NIIF 16 y las variaciones en los estados financieros antes y después de

su implementación, concluyendo el impacto significativo en los estados financieros de los sectores afectados (2018).

Dichos autores mencionan y muestran aquellas variaciones que se van a presentar en los estados financieros de las compañías por el efecto de la aplicación de los nuevos criterios de reconocimientos para los arrendamientos mencionados dentro de la NIIF 16.

El análisis del presente proyecto de investigación se lo realiza con la finalidad de examinar aquellas partidas que produce un arrendamiento para la empresa, así como también ver los cambios que se van a presentar con la aplicación de esta nueva normativa. De igual forma, se pretende servir de guía para que se efectúe un adecuado reconocimiento y clasificación de las actividades que intervienen dentro del tema a estudiar.

## **2.2 Marco teórico**

### **2.2.1 Importancia de la Información Financiera**

La información financiera es una de las herramientas fundamentales en toda empresa porque sirve de ayuda en la toma de decisiones, ya sea en la realización de nuevos proyectos, implementaciones, contrataciones, entre otros. Es por esto que debe de ser presentada de forma correcta y fiable, aplicando todos los principios de contabilidad ya establecidos e ir la actualizando de acuerdo a las normativas que se encuentren vigentes.

(Calle & Figueredo, 2018) sostienen que la contabilidad es considerada una herramienta indispensable de información y supervisión, no solo para las organizaciones que la requieren para medir sus operaciones y mostrar su realidad financiera, sino también para la diversidad de grupos de interés que la utilizan como instrumento para la adecuada toma de decisiones. La globalización aportó nuevas tecnologías en el ámbito financiero, fue capaz de lograr un cambio radical en los escenarios económicos y puso en evidencia aquellas falencias presentadas por falta de comunicación y de un lenguaje contable, tanto en los inversionistas, como en todos los usuarios externos interesados en la información (pp. 5-6).

Hoy en día han existido muchos cambios a nivel mundial en todos los ámbitos, desde la vida cotidiana, hasta las nuevas tecnologías que surgen cada día, esto conlleva a que todo se vaya actualizando y buscando posibles mejoras. La contabilidad es una de las ramas que no se ha quedado atrás y con ello sus normativas, la entidad emisora y reguladora busca actualizar constantemente las normativas emitidas de acuerdo a las necesidades que se presenten, y cambios que sean pertinentes para presentar una mejor información financiera, para que ésta sea confiable y sobretodo que ayude en la toma de decisiones.

(Calle & Figueredo, 2018) mencionan que las compañías al momento de preparar la información financiera, la deben de realizar de tal manera que sea de calidad, comparable y útil, es por ello que debe ser elaborada con las premisas y/o principios de contabilidad establecidas a nivel mundial. La finalidad de la globalización es que exista integridad de mercados, nuevas formas de hacer negocios y nuevos criterios de reconocimiento de activos y pasivos, para lo cual se ve involucrada la contabilidad, siendo así que es necesario que la rama sepa adaptarse a los cambios y necesidades de las entidades, además de que los principios para su correcta elaboración también sean empleados (p. 6).

Es muy importante que las empresas a nivel del mundo se acojan a la implementación de las normas contables en el registro de sus operaciones, ya que esto les permitirá presentar información útil y confiable tanto a sus administradores como a los usuarios en general, para que ellos logren tomar una decisión acertada dentro de las compañías. Es fundamental también, que los profesionales en el área, se encuentren capacitados con la adopción de las normativas, ya que de ellos dependerá su correcto uso y aplicación.

### **2.2.2 Materialidad y representación fiel de la información financiera**

Los estados financieros deben de ser presentados con información verídica y de forma razonable, ya que ellos son la parte fundamental en la toma de decisiones de toda empresa.

(Medina, 2017) afirma lo siguiente:

La materialidad y la importancia relativa son términos con aspectos específicos que resultan de la información relevante de una entidad, donde los hechos suscitados son basados en la naturaleza o magnitud de la situación presentada, determinadas en las partidas en las que se refiere la información del contexto respecto a los informes financieros de una entidad individual (p. 34).

La importancia relativa se define cuando algún valor generado por operaciones de la empresa ha sido elevado, aunque esto se determina teniendo en consideración los demás montos efectuados, es decir se realiza un análisis comparando los demás factores para que sea estimado como relevante dentro de los informes financieros.

Los informes financieros representan fenómenos económicos en palabras y números. Para ser útil, la información financiera debe no sólo reproducir los fenómenos relevantes, sino que también debe simbolizar fielmente los fenómenos que pretende encarnar. Para ser una representación fiel perfecta, una descripción tendría tres características. Sería completa, neutral y libre de error. Naturalmente, la perfección es rara vez alcanzable, si es que lo es alguna ocasión (Medina, 2017, p. 34).

Los estados financieros deben de estar presentados de acuerdo a las normativas vigentes, es decir, debe mostrar información fidedigna en el reconocimiento de las partidas de activos, pasivos, patrimonio, ingresos y gastos. Siendo así que la información presentada será útil para los administradores en la toma de decisiones, y para los usuarios en general.

### **2.2.3 Razones para arrendar**

Como todo tiene su lado bueno y su lado malo, los arrendamientos no son la excepción, a continuación detallamos el lado positivo y negativo de los arrendamientos.

#### **2.2.3.1 Buenas razones**

Varios autores afirman en sus libros que una de las buenas razones para arrendar, principalmente es pagar menos impuestos, y a esto se han acogido varias empresas y

han optado por arrendar un bien en vez de adquirirlo por completo. Ross, Westerfield y Jaffe (2012) afirman:

El arrendamiento es una buena elección si ofrece por lo menos una de las siguientes posibilidades:

1. El arrendamiento podría reducir los impuestos.
2. El contrato de arrendamiento podría reducir ciertos tipos de incertidumbre.
3. Los costos de transacción podrían ser mayores en la compra de un activo que se financia con deuda o capital que en un contrato de arrendamiento del activo (p. 666).

Algunos empresarios ven mejor la opción de arrendar un bien ya que es un pago que se lo hace ya sea mes a mes, o de acuerdo a como se estipule en el contrato, a que elegir comprar el activo ya que piensan que se hará un gasto más grande por la magnitud de salida de dinero que se generará en el momento.

#### **2.2.3.2 Ventajas Fiscales**

En la actualidad, las empresas piensan que si contratan actividades de arrendamientos, presentarán ventajas fiscales dentro de sus declaraciones al ente encargado de los impuestos.

Las ventajas fiscales del arrendamiento existen porque las empresas se ubican en diferentes intervalos de tasa fiscal. Si un usuario que se ubica en un intervalo de tasa fiscal bajo compra, recibirá pocos beneficios fiscales de la depreciación y las deducciones de interés. Si el usuario arrienda, el arrendador recibirá el escudo fiscal de la depreciación y las deducciones de interés. En un mercado competitivo, el arrendador debe cargar un pago de arrendamiento bajo para reflejar estos escudos fiscales. Por lo tanto, es probable que el usuario arriende en vez de comprar (Ross, Westerfield, & Jaffe, p. 666).

El arrendamiento a largo plazo desaparecería, en caso que sea eliminado el impuesto a la renta en las empresas que son sociedades anónimas. Para que ambas partes se

beneficien, debe de ponerse de acuerdo el arrendatario y el arrendador en mantener tasas impositivas distintas, para así obtener los beneficios fiscales.

### **2.2.3.3 Malas razones**

Así como se presentan buenas razones para arrendar, algunas empresas lo ven del lado negativo para su rentabilidad.

En nuestro análisis de la contabilidad y el arrendamiento señalamos que el balance general de una empresa muestra menos pasivos con un arrendamiento operativo que con un arrendamiento capitalizado o una compra financiada con deuda. Puntualizamos que una empresa que desea proyectar un balance general sólido podría seleccionar un arrendamiento operativo. Además, el rendimiento de los activos de la empresa de ordinario es más alto con un arrendamiento operativo que uno capitalizado o una compra (Ross, Westerfield, & Jaffe, p. 669).

Esto quiere decir que las empresas en sus balances el pasivo tendrá menor valor, en caso de que adquiera un arrendamiento capitalizado o realice la compra por medio de financiamiento, y por el contrario en caso de que sea un arrendamiento operativo los activos tendrán mayor valor. Va a depender del tipo de proyección que la empresa desee y quiera mostrar en sus estados financieros.

## **2.3 Marco conceptual**

Dentro de este trabajo de investigación, es necesario describir ciertos términos importantes, que estarán presentes dentro del desarrollo y ayudarán a que se tenga una idea más clara de lo que se está realizando.

### **2.3.1 Activo por derecho de uso**

Un activo que constituye un derecho a que un arrendatario use un activo subyacente durante el plazo acordado en el contrato de arrendamiento.

### **2.3.2 Activo subyacente**

Un activo subyacente, es cuando el arrendador proporciona al arrendatario los derechos de uso de un activo, el cual será el que obtendrá los beneficios económicos de dicha actividad.

### **2.3.3 Arrendamientos**

Las empresas cuando inician sus actividades, solicitan un espacio para ofrecer sus servicios a los consumidores, es decir, realizan un arrendamiento para hacer dicha gestión, el cual debe estar acompañado de un contrato que dictamine las cláusulas para su adecuado uso.

(Lambretom & Rivas) señalan que el arrendamiento es un convenio en el cual el arrendador cede el derecho de utilizar un activo al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero, o a través de una serie de pagos o cuotas, que deben ser canceladas durante un periodo acordado entre las partes. El arrendamiento genera para quién adquiere la actividad, un derecho de uso del bien sujeto al arrendamiento, pero también genera una obligación, al firmar el contrato, de realizar una serie de pagos periódicos al arrendador del bien ya sea mueble o inmueble (2017).

El arrendamiento ocurre cuando a una persona le transmiten el derecho de hacer uso y control de un activo por un período determinado de tiempo, para lo cual se realiza la celebración de un contrato en donde debe estipularse la duración, el monto y otras cláusulas necesarias para que se lleve a cabo dicha actividad sin ningún tipo de confusiones entre las partes que intervienen.

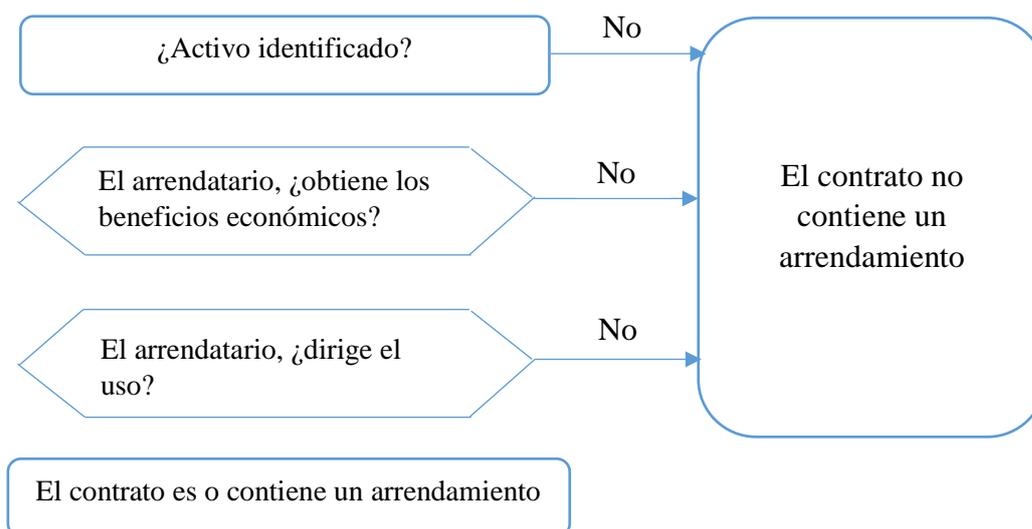


Figura 2 Elementos claves de un contrato de arrendamiento

Fuente: KPMG

Elaborado por: Bautista, I. & Zambrano, N. (2019)

Este cuadro ayuda a entender cuando un contrato no contiene un arrendamiento, y cuando si lo hay, para que se aplique la NIIF 16 el contrato debe de contener, un activo identificado, beneficios económicos y dirigir el uso del mismo. Caso contrario la empresa no está en la obligación de acogerse a estas nuevas especificaciones.

Para que el arrendatario haga los reconocimientos que se determinan dentro de la NIIF 16, debe de obligatoriamente de poseer control sobre el bien arrendado, ya que le permitirá obtener aquellos beneficios económicos de las operaciones que efectúe por el uso del bien, caso contrario no estaría en la obligación de aplicar esta nueva normativa.

### 2.3.4 Arrendador

El arrendador es la persona que presta el bien inmueble, en este caso, para que el arrendatario haga uso del mismo luego de haber firmado un contrato de arrendamiento, en donde le da la autoridad a hacer uso del bien a cambio de un pago mensual.

### 2.3.5 Arrendatario

A diferencia del arrendador, el arrendatario es la persona que hace uso del bien inmueble por un tiempo determinado, el cual entrega un valor como obligación periódica. A su vez el arrendatario tiene que respetar las cláusulas estipuladas en el

contrato, una de las más comunes son: la duración, el incremento anual, prohibiciones, entre otras.

### **2.3.6 Arrendamiento financiero**

Un arrendamiento de tipo financiero es aquel en donde sí se transfieren aquellos riesgos del bien arrendado a su arrendatario y además se reconoce cuentas de balance como de resultado, es decir, existen efectos financieros. Esto es con la finalidad de que el arrendatario tome decisiones sobre los mismos, el cual le permitirá obtener sus beneficios proyectados.

Es un acuerdo a largo plazo que no se puede cancelar. La obligación del arrendatario es pagar la renta del arrendamiento hasta el vencimiento del período acordado. El período del contrato de arrendamiento corresponde generalmente a la vida operativa del activo en la empresa. Es un arrendamiento a largo plazo en el que el arrendatario debe registrar el elemento arrendado como un activo en su balance y registrar como deuda el valor presente de los pagos del arrendamiento (Sinha, 2018).

El arrendador en este tipo de arrendamiento no asume los riesgos y da la opción a compra al arrendatario, por tratarse de un contrato a largo plazo.

El arrendamiento financiero es un contrato por medio del cual el arrendador está obligado a financiar al arrendatario la adquisición de un bien, mueble o inmueble, durante un plazo previamente pactado e irrevocable para ambas partes, que formará parte del activo fijo del arrendatario. A su vez el arrendatario se obliga a pagar las cantidades que por concepto de rentas se estipulen en el contrato, durante el plazo establecido por el cual debe ejercer alguna de las siguientes tres opciones:

- a. Adquirir el bien a arrendar mediante el pago de una suma monetaria establecida entre las partes, que deberá ser inferior al valor de mercado del bien determinado al momento de ejercer el contrato.
- b. Prorrogar el contrato por un plazo cierto durante el cual los pagos serán por un monto inferior al que se fijó durante el plazo inicial del contrato.

- c. Transferir la propiedad del bien a un tercero y obtener parte del precio obtenido de la enajenación (Haime, 2003, p. 40).

Es decir que para el arrendatario, este tipo de arrendamiento funcionaría como una fuente de financiamiento adicional, debido a que va a adquirir algún bien capital por medio del pago de valores a un plazo determinado, sin tener que realizar negociaciones adicionales para que dicho bien sea de su propiedad, ya que en este caso, le dan la opción a comprar el bien arrendado.

### **2.3.7 Arrendamiento operativo**

Un arrendamiento de tipo operativo es aquel en donde no se transfieren los riesgos del bien a su arrendatario y se reconoce únicamente una cuenta de gasto en el Estado de Resultado Integral.

DK Sinha (2018) afirma:

El período del arrendamiento operativo es corto y puede cancelarse como opción del arrendatario, con previo aviso. Por tanto, el arrendamiento operativo también es denominado «acuerdo de arrendamiento con final abierto». El plazo del arrendamiento es más corto que la vida económica del activo. Por consiguiente, el arrendador no recupera su inversión durante el período primario de arrendamiento (p. 2).

Para el caso de los arrendamientos operativos el periodo por el cual se celebran es a corto plazo y por lo tanto, el arrendador no ofrece opción a compra a su arrendatario, para lo cual esto va a significar un gasto para la empresa.

Los arrendamientos operativos son uno de los más utilizados y preferidos por ambas partes, el motivo principal es la cláusula de cancelación en cualquier momento. A continuación se detalla las características establecidas por Ross, Westerfield & Jaffe (2012):

1. Por lo general, no se amortiza por completo. Esto significa que los pagos que se deben efectuar según los términos del arrendamiento no son suficientes para que el arrendador recupere por completo el costo del

activo. Esto ocurre porque el plazo o la vida del arrendamiento operativo suele ser más corto que la vida económica del activo. Por lo tanto, el arrendador recupera los costos del activo si renueva el arrendamiento o si vende el activo a su valor residual.

2. Con frecuencia, los arrendamientos operativos exigen que el arrendador les dé mantenimiento a los activos arrendados y los asegure.

3. Tal vez la característica más interesante de un arrendamiento operativo es la opción de cancelación. Ésta le confiere al arrendatario el derecho de cancelar el arrendamiento antes de la fecha de vencimiento. Si se ejerce esta opción, el arrendatario tiene que devolver el equipo al arrendador (p. 653).

A diferencia del arrendamiento financiero, en éste no existe la opción a compra y todas las responsabilidades las asume el arrendador, por lo general es a corto plazo y en cualquier momento puede darse por terminado por cualquiera de ambas partes.

### **2.3.8 Contrato**

Se menciona que un contrato es un acuerdo en donde dos o más partes estipulan derechos y obligaciones por cumplir en la utilización de un bien o servicio. Los involucrados deben cumplir con cada una de las cláusulas pactadas para evitar que se presente problemas en la ejecución del contrato.

Las empresas para realizar sus actividades, requieren un lugar el cual les va a contribuir a obtener los beneficios económicos planteados por el giro de sus actividades. Un arrendamiento es la acción de alquilar algún bien mueble o inmueble, para darle uso según sea conveniente para el arrendatario, por lo tanto se debe cancelar dinero por la utilización de dicho espacio.

### **2.3.9 Período de uso**

Es el período de duración por el cual el arrendatario hará uso del bien inmueble, cumpliendo el tiempo que se ha estipulado en el contrato junto con el arrendador.

### 2.3.10 Subarrendamiento

Es un acto en el cual un arrendatario cede los derechos de uso de un activo de forma temporal, de esta manera el arrendatario se convierte en arrendador. Este no puede tomar la decisión de subarrendar en un todo o parte el bien de manera independiente, debe consultar al arrendador con quien hizo la negociación de la primera actividad de arrendamiento.

### 2.3.11 Tasa de interés implícita en el arrendamiento

Se refiere a una tasa que iguala el valor presente de aquellos pagos realizados por efecto de las actividades de arrendamiento más un valor residual determinado, que será igual a la suma del valor razonable del activo y algún otro costo inicial que sea establecido en los pagos por el arrendador. En el caso de que dentro del contrato se establezca realizar únicamente pagos de capital más intereses sin efectuar costos adicionales, la tasa de interés implícita será igual a la explícita en el contrato en caso de presentar alguna. Si esta tasa implícita es de difícil determinación, será necesario estimarla o si no se deberá hacer los pagos de arrendamiento, tomando en consideración la tasa incremental de endeudamiento.

La tasa de interés implícita se formula como sigue:

<b>Valor presente de:</b>		
<b>*Los pagos por arrendamiento</b>	$\equiv$	<b>Valor razonable del activo subyacente</b>
<b>*Valor residual no garantizado</b>		<b>+ Costos iniciales arrendados</b>

*Figura 3* Tasa de Interés Implícita  
Fuente: (Martínez & Sánchez, 2018)  
Elaborado por: Bautista, I. & Zambrano, N. (2019)

### 2.3.12 Tasa de interés incremental de financiamiento del arrendatario

Esta tasa de interés se refiere a cuando el arrendatario pide en forma de préstamo al arrendador que se le conceda un plazo casi de igual forma al arrendamiento ya pactado,

para que se le permita obtener fondos de manera similar al activo de derecho de uso, por el cual debe pagar la tasa de interés incremental de endeudamiento.

## **2.4 Marco Legal**

El presente trabajo de investigación se basará en las siguientes Leyes y Normas que se detallarán a continuación, para lo cual aquellas empresas que soliciten arrendamientos, deben de tener en consideración al momento de pactar algún contrato. Así mismo se mostrará los efectos de transición de una normativa derogada a la normativa actual, para analizar los posibles efectos ocasionados dentro de las empresas.

### **2.4.1 Transición de NIC 17 a NIIF 16**

Para poder implementar la nueva norma contable, no es necesario que se emita un nuevo contrato de arrendamiento, tampoco infiere la fecha de los contratos que ya han sido contraídos con la fecha de implementación de la NIIF 16. Es así que se permite considerar lo siguiente:

- a. Aplicar la NIIF 16 a aquellos contratos que ya fueron identificados como arrendamientos según NIC 17. Para este caso se deberán cumplir los requerimientos determinados dentro de la normativa.
- b. No aplicar la NIIF 16 a los contratos que no fueron reconocidos como arrendamientos aplicando la NIC 17 (Vadillo, 2018, p. 24).

Todas las empresas que ya hayan identificado un contrato de arrendamiento con la NIC 17, deberán acogerse a esta nueva normativa y aplicarla a los contratos que cumplan con lo antes ya mencionado.

Tabla 1

*Comparativo de tratamiento tributario NIC 17 y NIIF 16*

<b>NIC 17</b>	<b>NIIF 16</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– El uso de activo: Es un gasto</li> <li>– Cuota asignada como servicio de alquiler. Gasto operativo, deducible para el Impuesto a la renta.</li> <li>– Lo deprecia el arrendador.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– El uso de activo: Es un activo subyacente.</li> <li>– Cuota se componen de capital e interés (Gasto no deducible del impuesto a la renta).</li> <li>– Adición en la declaración del impuesto a la renta los gastos generados por amortización por derecho de uso y los intereses.</li> <li>– Deducción de las cuotas pagadas por concepto de arrendamiento.</li> </ul>

Nota: Se detallan la comparación entre la norma derogada y la norma vigente.  
Elaborado por: Bautista, I. & Zambrano, N. (2019)

Calle & Figueredo (2018) sostienen que para aquellos arrendatarios que mantienen contratos de arrendamiento operativo reconocidos bajo la NIC 17, la aplicación de la nueva norma generaría un gran impacto dentro de su información financiera, ya que tendrían que reconocer todos los arrendamientos en el pasivo. Además el nuevo tratamiento causará un gasto por amortización por derecho de uso y otro gasto por los intereses que se devengarán de forma decreciente hasta finalizar el periodo (p. 39).

Esto quiere decir que las entidades al aplicar esta nueva norma, tendrán que mostrar en el pasivo sus arrendamientos, al hacerlo esto generará un aumento el ratio de patrimonio, además se ocasionaran gastos debido a la amortización que se tiene que hacer por el uso del bien y uno adicional por los intereses del mismo.

## **2.4.2 Implementación de la NIIF 16 Arrendamientos**

### **2.4.2.1 Objetivo**

Esta Norma tiene como objetivo definir los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de las operaciones de arrendamientos. Además se pretende que las partes involucradas proporcionen información adecuada, es decir que represente fielmente sus transacciones realizadas.

En el momento que se introdujo un primer proyecto sobre la NIIF 16 en el año 2009, superó varias fases de cambios y comentarios emitidos hasta llegar su redacción final. Según un anexo emitido a la NIIF 16 publicado por el IASB (2015), el avance de la normativa se puede analizar en dos fases:

**Propuesta de cambio y Proyecto de Norma (2009-2010):** (Vadillo) en su tesis menciona que de manera preliminar, en el año 2009 se introduce una propuesta de un nuevo modelo de aplicación contable para los arrendamientos en los cuales se tiene como finalidad reconocer el derecho de uso de los arrendatarios para el arrendatario, pero no es hasta mediados del año 2010 cuando se hace pública la información sobre un Proyecto de Norma en el que se desarrollaba dicho modelo contable propuesto. En esta iniciativa se añaden ciertos cambios para el modelo contable de los arrendadores, con distintos puntos de vista al respecto. Quiere decir que existirán dos formas de reconocimiento, una para arrendatarios y otra distinta para arrendadores. También en este proyecto de norma se procesan nuevas propuestas detalladas sobre la medición del pasivo que tendría que reconocer el arrendatario y sobre el derecho de cobro del arrendador. En estas propuestas se indicaba que el arrendatario debería asumir la duración más larga posible del contrato, por el hecho de ser el contratante, teniendo en cuenta posibles opciones de compra o ampliación del contrato a futuro, además de incluir en la valoración de los pagos próximos posibles contingencias (2018, p. 13).

Existieron estudios preliminares sobre los correctos reconocimientos y registros que se deberían efectuar a los arrendamientos contratados en las empresas para llevar a cabo sus operaciones, los mismos que aplican tanto para los arrendatarios como para los

arrendadores. Luego de varios análisis realizados se procedió a la revisión del modelo de norma propuesto en el cual se concluye lo siguiente:

**Revisión Modelo del Proyecto de Norma (2013):** (Vadillo) analiza ahora que en mayo de 2013 se realiza la revisión del modelo propuesto del proyecto de norma publicado en el 2010. En este proceso se aclaran los requerimientos para arrendatarios y se distingue entre si estos aprovecharán consumir una gran cantidad de los beneficios económicos futuros derivados del uso del activo arrendado o si, en cambio, serán insignificantes. Tras el análisis realizado, el IASB lleva a una serie de conclusiones que sirvieron como pilar fundamental para la elaboración de la NIIF 16 y que se pueden resumir en los siguientes puntos:

- Se permite a los arrendatarios no reconocer activos y pasivos por arrendamientos a aquellos contratos contraídos que sean de corta duración y de bajo valor.
- Una entidad puede aplicar la norma a nivel de cartera para arrendamientos que posean similares características.
- Se reducen las exigencias de registrar aquellos pagos variables durante periodos opcionales y su revaloración.
- Se simplifican los requisitos para arrendamientos con componentes separados.
- Se facilitan los requisitos para las operaciones de arrendatarios.
- Cambio en los requisitos de información para permitir a los arrendatarios centrar la información revelada en las características más significativas de sus carteras de arrendamientos (2018, p. 16).

Han existido un sinnúmero de comentarios por la transición de la NIC 17 a NIIF 16, algunos positivos y otros negativos de parte de los usuarios y de los administradores de las entidades, pero la finalidad es abarcar todas aquellas incertidumbres que aparecen por los reconocimientos anteriores que se efectuaban con la normativa derogada, así como de mejorar sus reconocimientos y presentar un mejor detalle de las actividades de arrendamientos dentro de los estados financieros.

Ante la posible modificación a los criterios de arrendamientos, se tuvieron que efectuar varios análisis para que la norma sea de utilidad para todos los usuarios que tengan que aplicarla, de manera que ninguna de las partes involucradas se sientan afectados por los parámetros que sean establecidos, y así puedan quedar satisfechos con la información proporcionada.

El IASB al verificar que la mayoría de empresas estadounidenses presentaban sus arrendamientos fuera del balance inició un proyecto para mejorar la contabilidad de los arrendamientos. En el cual determinó que un arrendatario, debe efectuar reconocimientos de activos y pasivos derivados a un arrendamiento dentro del balance. La ausencia de información sobre las actividades de arrendamiento presentado fuera del balance, causó que los usuarios externos no fueran capaces de identificar y comparar correctamente a las empresas que arriendan bienes para ejercer sus operaciones, de aquellas que efectúan préstamos para adquirir dichos activos, lo cual ahora se espera equilibrar (Calle & Figueredo, 2018).

Al analizar que no se mostraba un registro detallado de los arrendamientos, fue que el presidente del IASB decidió aprobar la norma, para que se revele con claridad los activos y pasivos de las compañías, y así no existan confusiones sobre arrendamiento o adquisiciones de los bienes.

Con la publicación de la NIIF 16 se espera presentar un giro en el tratamiento contable de los contratos de arrendamientos. El cambio va desde mostrar la definición de arrendamiento financiero, para que las entidades que la apliquen sepan identificar el momento en que se exista uno, es así que se explica el concepto de derecho de control del uso del activo subyacente como principal requisito para que un arrendamiento sea considerado financiero. Si el contrato de arrendamiento incluye este derecho de control sobre un activo durante un periodo de tiempo determinado, se estará ante un arrendamiento financiero (Vadillo, 2018, p. 54).

Uno de los objetivos de esta norma es eliminar la diferencia que existe entre arrendamientos financieros y arrendamientos operativos, definiéndolos en una sola cuenta denominada “arrendamientos financieros”. Para llevar a cabo dicha implementación, las empresas deberán efectuar un proceso de adopción de la nueva normativa, mediante una revisión de los contratos vigentes que mantenga, para así adoptar nuevos sistemas de control y poder emitir nuevos criterios. Con la aplicación de esta normativa, se tendrán que incluir dentro de los balances los arrendamientos que posee la empresa, a diferencia de la antigua norma, la cual permitía ubicarlos fuera de él.

Vadillo (2018) presenta mediante la siguiente tabla los efectos que se mostrarían en los estados financieros luego de acogerse a la implementación de la NIIF 16:

Tabla 2

*Resumen de efectos de la NIIF 16 en los Estados Financieros*

<b>EF</b>	<b>Importes afectados</b>	<b>Contabilidad arrendatario NIIF 16</b>	
<b>Balance</b>	Activo	Aumento	Pasan a formar parte activos de arrendamientos operativos
	Pasivo	Aumento	Mayor pasivo financiero
	Patrimonio Neto	Posible disminución	Puede afectar a reparto de dividendos
<b>PyG</b>	Ingresos	No afecta	
	Gastos operativos	Disminución	Gastos de arrendamientos operativos pasan a financieros
	EBITDA	Aumento	
	Amortización	Aumento	Mayor inmovilizado
	Beneficio operativo	Aumento	
	Gastos financieros	Aumento	Intereses, arrendamiento, financiero nuevo
	BAI	No afecta	
<b>EFE</b>	Flujo efectivo operativo	Aumento	
	Flujo efectivo financiero	Disminución	

Nota: Se presentan los cambios que se van a generar en los distintos estados y ratios financieros. Elaborado por: Bautista, I. & Zambrano, N. (2019)

Se han emitido ya varias opiniones referentes al tema, y muchas coinciden con que los principales efectos se darán en el incremento del activo y pasivo, y por el contrario una disminución en el patrimonio neto de la empresa.

Vadillo (2018) afirma que otra ventaja que adquirirán las empresas con la nueva NIIF 16 es que les permitirá llevar un mejor control de la financiación obtenida por aquellos contratos de arrendamientos ofrecidos por los arrendadores, además podrán mostrar con más claridad la información financiera que ofrecen a los usuarios de los estados financieros. Por eso se busca que una compañía elabore información de mayor calidad sobre su control de la financiación externa y una mejora en la capacidad de tomar decisiones al respecto (p. 57).

Esto quiere decir que esta normativa será de gran ayuda en la toma de decisiones de los inversores, ya que evitará que se hagan previos ajustes a la hora de presentar los estados financieros. Porque mostrará el nivel de endeudamiento general y se podrá realizar un análisis más específico de la situación financiera de la empresa.

A continuación se presentan aquellos bienes que serán posibles que entren en la aplicación de la nueva norma contable.

Tabla 3

*Arrendamiento de bienes*

<b>Bienes arrendados afectados</b>	
Arrendamientos inmobiliarios: locales comerciales, almacenes, naves, industriales, terrenos.	Excepción voluntaria: Contratos de plazo inferior a un año (considerando la definición de plazo de arrendamiento de la
Arrendamientos de maquinaria, bienes de equipo.	NIIF 16) o de bienes cuyo valor nuevo sea inferior a \$5000.
Arrendamientos de vehículos, elementos	

---

de transporte.

---

Arrendamiento de otros bienes.

---

Nota: La tabla muestra aquellos bienes que entrarán en el nuevo tratamiento contable que establece la NIIF 16.

Elaborado por: Bautista, I. & Zambrano, N. (2019)

Es así que tras varios modelos efectuados y realizando una serie de estudios, se emitió la NIIF 16 indicando aquellas medidas que permitirían realizar reconocimientos desglosados de las operaciones de arrendamientos, aportando al adecuado orden y registro de los mismos, para que sea de fácil captación para las personas involucradas.

### **2.4.3 Identificación de un arrendamiento según NIIF 16**

La normativa es clara al mencionar cuando las empresas deberán aplicarla, es por tal razón que indica a sus usuarios como deben identificar si existe un arrendamiento dentro de sus compañías.

Una entidad, al inicio de adquirir un contrato, debe analizar si dicho contrato es, o contiene, algún tipo de arrendamiento. Se puede considerar un contrato de arrendamiento, si se le transmite el derecho a controlar el uso de un activo al arrendatario, por un periodo de tiempo determinado a cambio de una contraprestación a cancelar. Un periodo de tiempo se refiere a la cantidad de uso que se le dará al activo identificado (Norma Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos, 2018, p. 2).

La NIIF 16 tiene como finalidad dar a sus usuarios todas aquellas pautas que les permitan identificar de manera adecuada cada una de las partidas que intervienen en las actividades de arrendamientos para que así pueda ser de fácil y práctica aplicación dentro de las empresas.

### **2.4.4 Plazo del arrendamiento**

Todo contrato, cualquiera que sea el asunto, debe tener especificado el plazo en que se llevará a cabo la actividad pactada.

Una entidad determinará el plazo del arrendamiento al periodo por el cual no ha efectuado la cancelación por el mismo, junto con:

- (a) los periodos en los que tenga como iniciativa ampliar el arrendamiento si el arrendatario va a ejercer con razonable certeza esa opción.
- (b) los periodos por el cual el arrendatario decide terminar el arrendamiento y no ejercer con razonable certeza una opción a compra (Norma Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos, 2018, p. 2).

Se debe determinar correctamente el plazo del arrendamiento para que quede estipulado sin confusiones dentro del contrato y así pueda ser cumplido por las partes involucradas.

Al evaluar si un arrendatario va a elegir la opción de ampliar un arrendamiento, o si va a decidir terminar el contrato de arrendamiento, una entidad deberá considerar todas las situaciones relevantes que generen un incentivo económico para que el arrendatario ejerza la opción de ampliar el arrendamiento y no cesar con el mismo (Norma Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos, 2018, p. 2).

La norma en mención, hace referencia a que para que sea considerado como arrendamiento, debe de cumplir un plazo mayor a un año, caso contrario quedaría fuera para su aplicación. Además, esto le permitirá al arrendatario analizar si desea ampliar el arrendamiento que posee, o si decide terminarlo cuando se cumpla con el plazo establecido.

#### **2.4.5 Presentación de los arrendamientos**

Dentro de la Norma Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos se determina la nueva presentación que los profesionales contables deben emplear en las actividades de arrendamiento.

Un arrendatario presentará en el estado de situación financiera o en las notas la siguiente información:

(a) Los activos por derecho de uso por separado de otros activos. En el caso de que un arrendatario no presente los activos por derecho de uso por separado en el estado de situación financiera, deberá incluir los activos por derecho de uso dentro de la misma partida de los estados financieros que le hubiera correspondido a los activos subyacentes de haber sido de su propiedad; además revelará qué partidas del estado de situación financiera incluyen esos activos de derechos de uso para que sea identificado con claridad.

(b) Los pasivos por arrendamiento por separado de los demás pasivos. De no presentar los pasivos por arrendamiento de forma separada en el estado de situación financiera, el arrendatario deberá especificar qué partidas incluyen esos pasivos. En el estado del resultado del periodo y en otro resultado integral, un arrendatario está en la obligación de presentar el gasto por intereses del pasivo por arrendamiento de forma separada de la depreciación del activo por derecho de uso. El gasto por intereses sobre el pasivo por arrendamiento es un componente de los costos financieros que se debe especificar. En el estado de flujos de efectivo, un arrendatario clasificará:

(a) los pagos en efectivo por la parte del principal del pasivo por arrendamiento dentro de las actividades de financiación.

(b) los pagos en efectivo por la parte de intereses del pasivo por arrendamiento aplicando los requerimientos de la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo por los intereses pagados.

(c) los pagos por arrendamiento a corto plazo, pagos por arrendamiento de activos de bajo valor y los pagos por arrendamiento variables no incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento dentro de las actividades de operación (Norma Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos, 2018, p. 6).

Es decir el arrendatario está en la obligación de presentar por separado las partidas de sus actividades de arrendamiento, de acuerdo a como lo indica la normativa aplicable, esto es, en cada estado financiero, para que su información financiera muestre el tratamiento contable adecuado a los mismos y se cumpla con los criterios establecidos.

En caso de que no haga tal presentación, deberá especificar con notas, las cuentas en que se encuentran dichas operaciones.

## **2.4.6 Contabilización de los arrendamientos**

En la actualidad, la normativa contable aplicable a los arrendamientos, elimina la clasificación entre operativos y financieros para el arrendatario, pero para el arrendador seguirá existiendo dicha división, siendo así que ahora se determina la correcta manera de realizar los reconocimientos tanto para el arrendatarios como para el arrendador.

### **2.4.6.1 Contabilidad del arrendatario**

Con la aplicación de la nueva norma sobre arrendamientos, la contabilización del mismo presentó un cambio para el arrendatario, por esta cuestión la norma es clara al momento de dar a conocer tales registros.

“El arrendatario en el momento inicial de haber pactado el contrato de arrendamiento, registrará un activo de acuerdo a su naturaleza, según se trate de un elemento inmovilizado material o de intangible, y un pasivo financiero por el mismo importe” (Instituto de Contabilidad y auditoría de cuentas, 2017, p. 56). El arrendatario debe registrar el arrendamiento que posee de acuerdo a como se indica anteriormente, ya que es la forma correcta para que pueda presentar dicha información en sus estados financieros.

#### **2.4.6.1.1 Reconocimiento**

Al momento inicial, el arrendatario deberá efectuar el reconocimiento de un activo por derecho de uso además de un pasivo por arrendamiento, esto se realizará en la fecha que el arrendador ponga a disposición el bien arrendado.

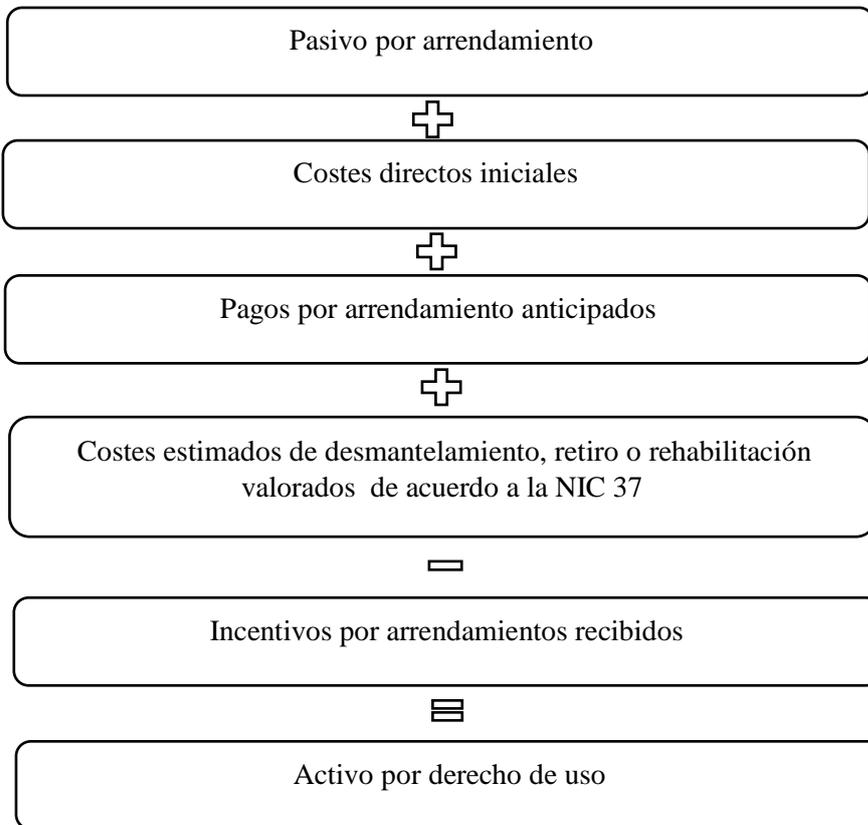
#### **2.4.6.1.2 Valoración Inicial**

##### **2.4.6.1.2.1 Derecho de uso del activo**

El costo del derecho de uso de los activos incluye las siguientes partidas:

- a) El importe de la valoración inicial del pasivo por arrendamiento.
- b) Cualquier pago por arrendamiento realizado al arrendador con anterioridad a la fecha de comienzo o en la misma fecha, una vez descontado cualquier incentivo recibido por el arrendamiento.

- c) Algún costo directo inicial incurrido por el arrendatario.
- d) Una estimación de los costos en los que incurrirá el arrendatario para el retiro del activo subyacente en caso de terminar el contrato, o para restaurar bien arrendado al nivel de los términos y condiciones del acuerdo (Grupo Técnico Deloitte, 2016, p. 11).



*Figura 4* Valoración Inicial del Activo  
 Fuente: KPMG  
 Elaborado por: Bautista, I. & Zambrano, N. (2019)

El arrendatario debe realizar cada uno de los registros que indica la normativa, para que sus estados financieros presenten los valores reales que se han sido generados a causa de sus arrendamientos adquiridos.

#### **2.4.6.1.2.2 Pasivo por arrendamiento**

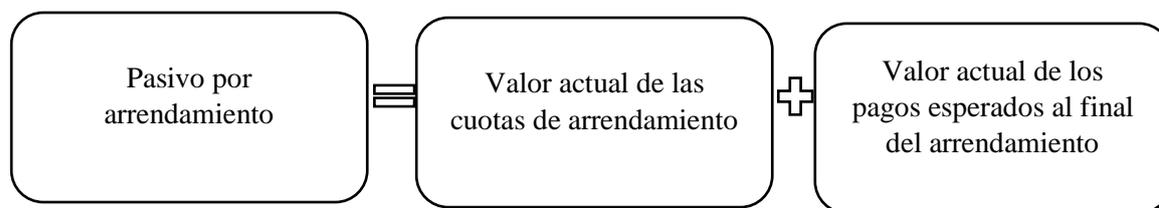
Las entidades deberán llevar a valor actual las cuotas establecidas del pasivo por arrendamiento, descontadas utilizando el tipo de interés implícito en el contrato, si dicha tasa puede determinarse con facilidad.

En el caso de que una entidad no sea capaz de obtener el tipo de interés implícito en el arrendamiento, deberá utilizar la tasa de interés incremental de sus préstamos (Grupo Técnico Deloitte, 2016, p. 12).

Ahora para el reconocimiento del pasivo, el arrendatario debe de traer a valor presente los pagos que se ha efectuado por el arriendo hasta dicha fecha, teniendo en cuenta la tasa de interés implícita del arrendamiento.

(Grupo Técnico Deloitte, 2016) señalan que el tipo de interés implícito en el arrendamiento, es definido como la tasa de interés que hace que el valor actual de la suma de las cuotas de arrendamiento en la fecha de inicio del contrato de arrendamiento y el valor residual del activo, al finalizar el período de arrendamiento, sea igual a la suma del valor razonable del activo subyacente y cualquier coste directo inicial determinado por el arrendador. Los pasivos por arrendamiento deben incluir las siguientes partidas:

- a) Cuotas fijas menos cualquier incentivo de arrendamiento que sea determinado por el arrendador.
- b) Cuotas variables que dependen de una tasa de interés, manejando el índice o el tipo de interés en la fecha en que empiece el contrato.
- c) Importes que el arrendatario espera pagar en virtud de mantener garantías de valor residual.
- d) Precio de ejercicio de la opción de compra si el arrendatario tiene certeza razonable de elegir dicha opción.
- e) Pagos por penalizaciones en caso de terminar sin explicación alguna el arrendamiento, si el período del arrendamiento aún no se encuentra por terminar (p. 12).



*Figura 5* Valoración Inicial del Pasivo

Fuente: KPMG

Elaborado por: Bautista, I. & Zambrano, N. (2019)

Con el reconocimiento de un pasivo, se deja un registro indicando los pagos que se realizarán en el transcurso de los próximos años de utilización del arrendamiento para saber los valores en los que se va a incurrir.

### **2.4.6.1.3 Medición posterior**

#### **2.4.6.1.3.1 Medición posterior del activo por derecho de uso**

Después de la fecha de comienzo del contrato, un arrendatario medirá su activo por derecho de uso aplicando el modelo del costo. Para aplicarlo, el arrendatario medirá un activo por derecho de uso al costo teniendo en consideración lo siguiente:

- a) disminuir la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro del valor.
- b) efectuar ajustes por cualquier nueva medición del pasivo por arrendamiento (Norma Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos, 2018, p. 4).

Después de la medición inicial que se ha realizado, se procederá con la medición posterior, la cual debe efectuarse al modelo de costo del bien arrendado, es decir, se va a disminuir ya sea la amortización o depreciación y cualquier valor ajustado que se haya generado en el transcurso de la actividad de arrendamiento.

#### **2.4.6.1.3.2 Medición posterior del pasivo por arrendamiento**

Después de la fecha inicial, un arrendatario medirá un pasivo por arrendamiento efectuando lo siguiente:

- (a) incrementando el importe en libros para reflejar el interés sobre el pasivo por arrendamiento.

(b) reduciendo el importe en libros para reflejar los pagos por arrendamiento realizados.

(c) midiendo nuevamente el importe en libros para reflejar las nuevas mediciones del arrendamiento, y también para mostrar los pagos por arrendamiento fijos en esencia de que hayan sido efectuados (Norma Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos, 2018, p. 5).

Para la medición posterior del pasivo por arrendamiento, se debe realizar algunos registros de acuerdo a como se menciona en el párrafo anterior, para mostrar la realidad con las modificaciones que se han presentado en los arrendamientos.

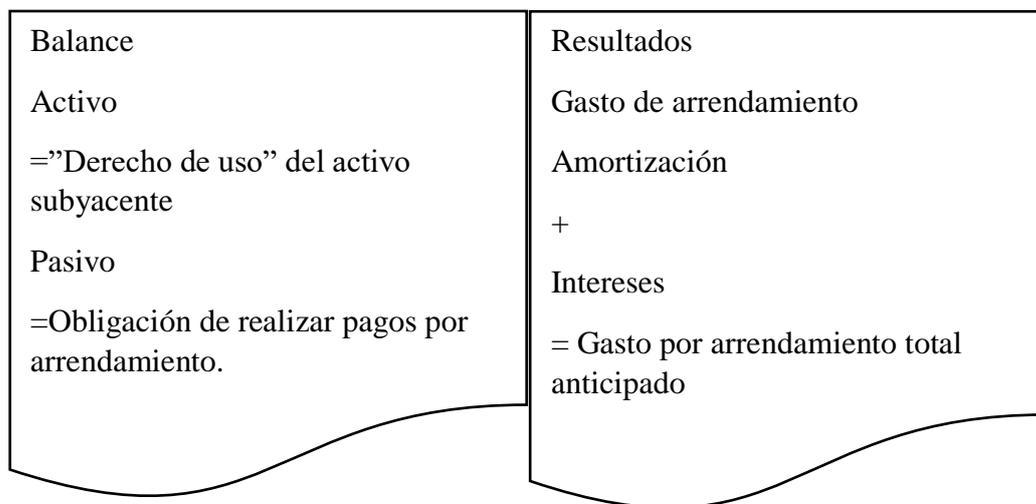


Figura 6 Modelo de Contabilidad del arrendatario

Fuente: KPMG

Elaborado por: Bautista, I. & Zambrano, N. (2019)

#### 2.4.6.2 Contabilidad del arrendador

Para el arrendador no existieron cambios en su forma de registrar las actividades de arrendamiento, ya que en la contabilidad de ellos no había afectaciones en los reconocimientos.

“El arrendador en el momento inicial, deberá realizar un registro por el valor actual de los pagos a percibir, más el valor residual del activo aunque no esté garantizado, descontados con la tasa de interés implícita del contrato de arrendamiento” (Instituto de Contabilidad y auditoría de cuentas, 2017). La manera en que tanto el arrendador como

el arrendatario realizan sus registros es totalmente diferente para ambos casos, debido a las afectaciones que se presenta. Para este caso, debe registrar como tuviera un valor pendiente de cobro, con el valor descontado el tipo de interés implícito.

Para la contabilización del arrendador, seguirá existiendo la clasificación entre operativo y financiero, es decir los registros para cada uno será de la manera siguiente:

Para el caso de los arrendamientos que sean de tipo financiero, el arrendador deberá registrar a la fecha inicial del contrato, en su estado de situación financiera los activos mantenidos en arrendamiento financiero y presentarlos como derechos de cobro por un importe equivalente a la inversión neta determinada en el contrato de arrendamiento. En los arrendamientos operativos, reconocerá las cuotas de los mismos como ingresos, bien sea mediante un modelo lineal de reconocimiento o de acuerdo a la forma que la compañía determine, es decir el que sea más representativo al modelo de consumo del activo subyacente (Grupo Técnico Deloitte, 2016, p. 16).

Para poder determinar si un arrendamiento es operativo o financiero debe de conocerse el motivo de la transacción, desde el inicio del contrato, y ésta solo podrá cambiarse en caso de que exista una modificación en el contrato. Cabe mencionar, que la actual norma elimina la clasificación de los arrendamientos para el caso del arrendatario, pero para el arrendador sigue existiendo tal división.

#### **2.4.7 Venta con arrendamiento posterior**

La empresa realiza la venta del bien y a su vez mantiene un contrato de arrendamiento con otra persona, el arrendatario recibe dinero por ambas partes es decir, por la venta y pagos mensuales por el arrendador.

Una venta con arrendamiento posterior es una actividad que implica el traslado de un activo y su posterior arrendamiento hacia el interesado. Las cuotas del arrendamiento y el precio de venta son usualmente interdependientes, puesto que se negocian simultáneamente entre las partes. El tratamiento contable de las operaciones de venta con

arrendamiento posterior dependerá del tipo de arrendamiento determinado en el contrato (García & Ortíz, 2015, p. 159).

Un vendedor o arrendatario no reevalúa las transacciones de venta con arrendamiento posterior realizadas antes de la fecha de la aplicación inicial para determinar si la venta tuvo lugar de conformidad con la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedente de Contratos con Clientes. En el caso de una transacción de venta con arrendamiento posterior contabilizada como venta y arrendamiento financiero conforme a la NIC 17 Arrendamientos, el vendedor o arrendatario deberá:

- contabilizar el arrendamiento posterior del mismo modo que todo arrendamiento financiero que exista en la fecha de la aplicación inicial.
- seguir amortizando la ganancia de la venta durante el periodo de arrendamiento.

En el caso de que esta actividad sea clasificada como venta y arrendamiento operativo conforme a la NIC 17, el vendedor o arrendatario deberá realizar lo siguiente:

- contabilizar el arrendamiento posterior del mismo modo que cualquier otro arrendamiento operativo que exista en la fecha de la aplicación inicial.
- ajustar el activo por derecho de uso del arrendamiento posterior por las ganancias o pérdidas diferidas según sea el caso, correspondientes a condiciones fuera de mercado reconocidas en el estado de situación financiera inmediatamente antes de la fecha de la aplicación inicial ( KPMG International Standards Group, 2016, p. 55).

El arrendatario deberá realizar los reconocimientos de acuerdo a como se determina en la NIIF 16 para el caso de que realice una venta con arrendamiento posterior, para eso tiene que analizar si es tipo financiero u operativo ya que se encontrará con el papel de arrendador, por lo tanto deberá efectuar dicha clasificación y registro.

## **2.4.8 Efectos del nuevo tratamiento a los arrendamientos**

Al momento que las empresas se acojan a la transición de NIC 17 a NIIF 16, se notarán algunos cambios, los mismos que se van a presentar en el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integral, Estado de Flujos de Efectivo y hasta en ciertos indicadores financieros.

### **2.4.8.1 Cambios en el Estado de Situación Financiera**

Los estados financieros muestran la realidad económica de la empresa, en donde la información debe de ser transparente, verdadera y confiable, para poder hacer uso de ella en la toma de decisiones.

Toda empresa necesita mostrar la realidad de la situación en la que se encuentra y ahora con la aparición de la nueva normativa, los actuales registros de los arrendamientos harán que existan variaciones dentro de los mismos.

Como es de conocimiento general dentro del estado de situación financiera se encuentran tres elementos muy importantes como lo son los Activos, Pasivos y Patrimonio, pero con la NIIF 16 solo se presentarán cambios en dos grupos de cuentas.

#### **2.4.8.1.1 Activo**

El activo está conformado por todos aquellos recursos que genera beneficios económicos futuros el cual es proveniente de sucesos pasados. Dichos activos deben tener ciertas características tales como identificable, cuantificable y que se obtengan beneficios para que puedan ser clasificados dentro de los mismos. De igual forma deben ser de corto o largo plazo para poder ubicarlos en activos corrientes o activos no corrientes.

El activo está integrado por todos aquellos recursos de que dispone la entidad para la realización de sus fines, los cuales deben representar beneficios económicos futuros fundamentalmente esperados y controlados por una entidad económica, provenientes de transacciones o eventos realizados, identificables y cuantificables en unidades monetarias (Gordon & Gordon, 2017).

Es un elemento fundamental ya que dentro de este grupo se procederá a ubicar la cuenta de activo por derecho de uso, tal como lo indica la NIIF 16 por la adquisición de un arrendamiento.

#### **2.4.8.1.2 Pasivo**

Un pasivo muestra aquellas obligaciones que mantiene una empresa, las cuales han sido generadas para poder llevar a cabo el funcionamiento de las actividades, mismos que deberán ser cancelados en un determinado periodo de tiempo. De igual forma, los pasivos se dividen en corriente y no corriente, los que deberán ser clasificados de acuerdo a sus plazos.

El pasivo representa los recursos de que dispone una entidad para la realización de sus fines, que han sido aportados por las fuentes externas de la entidad, derivada de transacciones o eventos económicos realizados, que hacen nacer una obligación presente de transferir efectivo, bienes o servicios virtualmente ineludibles en el futuro, que reúnan los requisitos de ser identificables y cuantificables razonablemente en unidades monetarias (Gordon & Gordon, 2017).

Una empresa, para llevar a cabo sus actividades necesita de espacios físicos, es decir contrata a su proveedor ciertos arrendamientos, ya sea de bienes muebles o inmuebles. Según la actual normativa se debe reconocer un pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos que no se hayan realizado a la fecha en que se encuentre. Además se debe registrar también los pagos que se van a efectuar dentro de los próximos años en el que va a durar el arrendamiento.

#### **2.4.8.1.3 Patrimonio**

Al momento de iniciar un negocio, se debe contar con aquel capital que servirá para que se pueda llevar a cabo tal actividad, dicho capital es aportado por los socios que deciden abrir una empresa, el cual irá creciendo con las operaciones diarias.

El patrimonio o capital contable representa los recursos de que dispone la entidad para la realización de sus fines, los cuales han sido aportados por fuentes internas representadas por el propietario o dueños, y los

provenientes de las operaciones realizadas y otros eventos económicos y circunstancias que lo afecten (Earl & Martin, 2017).

Es decir es de lo que está conformada la empresa para haber empezado con su funcionamiento, la misma que se obtiene por medio de los aportes de sus socios o de las operaciones giro del negocio.

#### **2.4.8.2 Cambios en el Estado de Resultado Integral**

Este estado financiero está conformado por aquellas partidas de Ingresos y Gastos.

##### **2.4.8.2.1 Ingresos**

La finalidad de todas las empresas al momento de formarse, es ofrecer bienes o servicios a sus clientes, generando así los ingresos necesarios que serán esenciales para que el patrimonio de la compañía pueda incrementar, ya que es el objetivo que se plantea al inicio del funcionamiento.

Los ingresos netos se integran principalmente por los ingresos que genera una entidad por la venta de inventarios, la prestación de servicios o por cualquier otro concepto que se derive de sus actividades de operación y que representan la principal fuente de ingresos para la entidad. Los descuentos y bonificaciones comerciales otorgadas a los clientes identificados con los ingresos o ventas del periodo, así como las devoluciones efectuadas, deben disminuirse de las ventas o ingresos para así obtener el importe de las ventas o ingresos netos (Nuñez, 2016).

Los ingresos exponen la realidad financiera en la que se encuentra la empresa, a través de las actividades ordinarias que realiza la misma. Estos harán que el patrimonio aumente en relación favorable a la inversión inicial, la misma que es el objetivo de toda organización, y de igual forma, puede hacer que disminuya si no se realizan las cosas de manera adecuada.

##### **2.4.8.2.2 Gastos**

Dentro de las empresas será necesario realizar algunas actividades o pagar por algún servicio, los mismos que serán gastos que no se podrán recuperar y por lo tanto harán

que el patrimonio disminuya, pero se espera que sean cubiertos con los ingresos que obtenga la compañía.

En este rubro deben incluirse los costos y gastos relativos a las actividades de operaciones de una entidad y que se identifican con las ventas o ingresos netos. Existen algunos gastos que, aun cuando no son frecuentes son inherentes a las actividades de la entidad, por lo que deben presentarse en este apartado. Ciertos gastos pueden presentarse netos de un ingreso que represente la recuperación directa del propio gasto (Nuñez, 2016).

Los gastos son desembolsos de dinero que no se pueden recuperar, pero sustentan partidas indispensables dentro de una empresa. Con la normativa derogada, la empresa contabilizaba su arrendamiento en gastos por arrendamiento operativo, pero ahora el cambio que va a presentar la empresa con la adopción de la nueva normativa es que los arrendamientos aparecerán dentro de los gastos, específicamente en la cuenta de gastos de amortización por efecto de amortizar el bien y en la cuenta de gastos financieros por el pago de los intereses tal como debe estipularse en el contrato.

#### **2.4.8.3 Cambios en el Estado de Flujos de Efectivo**

Otro de los estados financieros que mostrará cambios por la adopción de la NIIF16 es el Estado de Flujos de Efectivo.

El estado de flujos de efectivo muestran los movimientos de dinero, es decir las entradas y salidas de las operaciones generadas, en donde se encuentran las diferentes actividades de la empresa, las cuales son: de operación, inversión y financiamiento. Díaz, lo define como:

Es un estado financiero básico de propósito general, de obligatoria preparación, que presenta información pertinente sobre los cobros y pagos de efectivo o sus equivalentes en una empresa, durante un período, partiendo de los resultados y llegando al efectivo neto al final del mismo. Este estado, aunque por sí sólo da a conocer cierta información de usos y

fuentes de recursos líquidos, se interpreta de mejor manera, analizado conjuntamente con los demás estados financieros (Díaz, 1994, p. 37).

Las actividades del estado de flujos de efectivo están compuestas por cada una de las operaciones que realiza la empresa para su normal funcionamiento. Para el caso de la aplicación de la NIIF 16, va a generar que se presenten cambios en la actividad en la que se desembolsa de efectivo.

La NIIF 16 no altera los flujos de efectivo contractuales del arrendatario. No obstante, aquellos desembolsos por arrendamientos operativos que con la NIC 17 eran presentados en el Estado de flujos de efectivo como un flujo de salida de actividades operativas, ahora con la aplicación de la NIIF 16 deben presentarse como un flujo de salida de actividades de financiamiento (Chávez, 2019, p. 25).

Con la anterior NIC 17 el desembolso provenía de la actividad de operación, pero con la actual NIIF 16 ahora se producirá salida de efectivo en la actividad de financiación por el hecho de adquirir el arrendamiento a un plazo superior a un año.

#### **2.4.8.4 Cambios en Indicadores Financieros**

Las empresas además de realizar los estados financieros para el área contable, también efectúan análisis financieros mediante la utilización de ratios o indicadores, para saber en la situación en la que se encuentra la empresa.

El correcto análisis de una empresa requiere del empleo de ratios que muestren, en cada momento, la situación económica de la misma respecto a una serie de parámetros. El empleo de estos ratios y su adecuada interpretación permitirán a la dirección de la empresa adoptar las medidas precisas en caso de que se detecten desviaciones respecto a la situación esperada (García E. , 2015, p. 146).

Con la aparición de nuevas cuentas dentro de los estados financieros a causa de los arrendamientos, harán que se modifiquen también ciertos ratios financieros tales como: endeudamiento/ apalancamiento, razón corriente, retorno de los activos y el EBITDA.

#### **2.4.8.4.1 Apalancamiento**

Las empresas utilizarán el ratio de apalancamiento ya que les mostrará el endeudamiento que mantendrán por efecto de adquisiciones para mejoras en las operaciones del negocio.

“Es el cociente que muestra el grado de endeudamiento con relación al patrimonio. Este ratio evalúa el impacto del pasivo total con relación al patrimonio” (Aprende Finanzas, 2017, p. 12). Esta razón financiera va a aumentar debido al reconocimiento de los arrendamientos en la parte de los pasivos y se espera que el patrimonio no sufra ningún cambio. La fórmula es Pasivos/ Patrimonio.

#### **2.4.8.4.2 Razón corriente**

La razón corriente le va a mostrar a la empresa, que tan capaz es de generar liquidez inmediata para enfrentarse ante una situación inesperada que se presente en cualquier momento.

Mide la disponibilidad a corto plazo que tiene la empresa para cubrir sus obligaciones del pasivo corriente. Este indicador evalúa la capacidad que tiene la empresa para cumplir sus compromisos en el corto plazo, es decir la disponibilidad corriente de la compañía por cada dólar adeudado (Mendoza & Olson, 2016, p. 548).

Este indicador va a disminuir en su resultado final, debido a que los pasivos corrientes se incrementarán, mientras que los activos corrientes no presentarán ningún cambio con el registro de los arrendamientos. Su fórmula es: Activos Corrientes/ Pasivos Corrientes.

#### **2.4.8.4.3 Rotación de los activos**

La rotación de activos servirá para que la empresa analice la manera en que aprovecha sus activos para generar mayores ingresos. Es claro que una empresa debe saber utilizar sus recursos para obtener mejores resultados en sus ingresos.

Explica la capacidad que tiene la empresa para generar ingresos por ventas utilizando las inversiones materializadas en su activo. En cuanto mayor sea este ratio más eficiente será la empresa, porque con un valor

determinado del activo, conseguirá un mayor volumen de ventas (Arenal, 2018, p. 67).

Con el reconocimiento del arrendamiento en los activos por derecho de uso, causará que exista disminución en el resultado de este indicador ya que va a aumentar la parte de los activos y las ventas se mantendrán. Se calcula así: Ventas/ Total Activos.

#### **2.4.8.4.4 EBITDA**

Con su significado Utilidad antes de Intereses, Impuestos, Depreciaciones y Amortizaciones. Este indicador va a aumentar debido a que los gastos por intereses y las amortizaciones van a pasar a sumar en el resultado final.

#### **2.4.8.4.5 Razón de cobertura de intereses**

Con el ratio de cobertura de intereses se pretende que la empresa pueda hacer frente a las obligaciones financieras, mientras mayor es el resultado de este ratio, significará que la empresa podrá cubrir sus intereses evitando contraer mayores deudas.

“Conocido también como ratio de cobertura de gastos financieros. Este ratio mide el número de veces en que las utilidades operativas de la empresa cubren el pago de intereses provenientes de las obligaciones con sus acreedores” (Ricra, 2014, p. 34). Con el reconocimiento de los arrendamientos como lo indica la NIIF 16 va a generar que este ratio sufra una disminución por el hecho de la aparición de la cuenta de gastos financieros, aunque se espera que no sea considerable tal efecto para que la compañía pueda seguir afrontando sus intereses a terceros. La fórmula a utilizar es: Utilidad operativa/ gastos de intereses.

Tabla 4

*Ratios Financieros*

<b>Métrica</b>	<b>¿Qué mide?</b>	<b>Método común de cálculo</b>	<b>Efecto esperado de la NIIF 16</b>	<b>Explicación</b>
<b>Apalancamiento</b>	Solvencia a largo plazo	Pasivos / Patrimonio	↑ Aumenta	Aumenta porque los pasivos financieros se incrementan (y el patrimonio se espera que decrezca).
<b>Razón corriente</b>	Liquidez	Activos corrientes / Pasivos corrientes	↓ Disminuye	Disminuye porque los pasivos corrientes por arrendamiento se incrementan mientras que los activos corrientes no.
<b>Retorno de los Activos</b>	Rentabilidad	Ventas / Total activos	↓ Disminuye	Disminuye porque los activos por arrendamientos son reconocidos como parte del total de activos.
<b>EBITDA</b>	Rentabilidad	Utilidad antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones	↑ Aumenta	Aumenta porque los gastos de los "arrendamientos por fuera del

				balance" son excluidos.
<b>Razón de Cobertura de Intereses</b>	Endeudamiento	Utilidad operativa/gastos de intereses	↓ Disminuye	Disminuye por el hecho de que aparecen nuevos gastos de intereses.

Nota: La siguiente tabla muestra aquellos indicadores financieros que sufrirán afectaciones por la aplicación del nuevo tratamiento contable a los arrendamientos.

Elaborado por: Bautista, I. & Zambrano, N. (2019)

#### 2.4.9 Ley de Régimen Tributario Interno

Aunque las leyes tributarias, no muestran artículos específicos para las operaciones de arrendamientos, existen algunos los cuales se los puede tomar como referencia para su aplicación, además las normas tributarias no se han pronunciado sobre los nuevos criterios de la NIIF 16.

Art. 10 Deducciones: Son aquellos rubros que harán que disminuya el pago del impuesto a la renta, entre ellas está: Los intereses de deudas contraídas con motivo del giro del negocio, así como los gastos efectuados en la constitución, renovación o cancelación de las mismas, que se encuentren debidamente sustentados en comprobantes de venta que cumplan los requisitos establecidos en el reglamento correspondiente. No serán deducibles los intereses en la parte que exceda de la tasa que sea definida mediante Resolución por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, así como tampoco los intereses y costos financieros de los créditos externos no registrados en el Banco Central del Ecuador. Serán deducibles los costos o gastos derivados de contratos de arrendamiento mercantil o leasing, de acuerdo a la técnica contable pertinente. No serán deducibles los costos o gastos por contratos de arrendamiento mercantil o Leasing cuando la transacción tenga lugar sobre bienes que hayan sido de propiedad del mismo sujeto pasivo, de partes relacionadas con él o de su cónyuge o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad; ni tampoco cuando el

plazo del contrato sea inferior al plazo de vida útil estimada del bien, conforme su naturaleza salvo en el caso de que siendo inferior, el precio de la opción de compra sea mayor o igual al saldo del precio equivalente al de la vida útil restante; ni cuando las cuotas de arrendamiento no sean iguales entre sí (Ley de Régimen Tributario Interno, 2018, p. 15).

Es decir que de acuerdo a la ley tributaria, los costos o gastos que se generen por los arrendamientos se van a deducir para el pago del impuesto a la renta, siempre y cuando cumpla con los requisitos que se menciona en el inciso de la ley.

Art. 41 Pago de impuesto: Los sujetos pasivos deberán efectuar el pago del impuesto a la renta de acuerdo con las siguientes normas:

1. El saldo adeudado por impuesto a la renta que resulte de la declaración correspondiente al ejercicio económico anterior deberá cancelarse en los plazos que establezca el reglamento, en las entidades legalmente autorizadas para recaudar tributos.
2. Las personas naturales, las sucesiones indivisas, las sociedades, las empresas que tengan suscritos o suscriban contratos de exploración y explotación de hidrocarburos en cualquier modalidad contractual, deberán determinar en su declaración correspondiente al ejercicio económico anterior, el anticipo a pagarse con cargo al ejercicio fiscal corriente de conformidad con las siguientes reglas:
  - a) Las personas naturales y sucesiones indivisas no obligadas a llevar contabilidad, las sociedades consideradas microempresas y las empresas que tengan suscritos o suscriban contratos de exploración y explotación de hidrocarburos en cualquier modalidad contractual: Una suma equivalente al 50% del impuesto a la renta determinado en el ejercicio anterior, menos las retenciones en la fuente del impuesto a la renta que les hayan sido practicadas en el mismo.
  - b) Las personas naturales y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y las sociedades:

Un valor equivalente a la suma matemática de los siguientes rubros:

- El cero punto dos por ciento (0.2%) del patrimonio total.

- El cero punto dos por ciento (0.2%) del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta.
- El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total.
- El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total de ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta.

Para la liquidación de este anticipo, en los activos de las arrendadoras mercantiles se incluirán los bienes dados por ellas en arrendamiento mercantil (Ley de Régimen Tributario Interno, 2018, p. 48).

En este artículo de la LRTI, se menciona el pago del anticipo del impuesto a la renta, el cual con la aplicación de la nueva norma de arrendamientos hará que exista un aumento en sus valores, debido a la aparición de cuentas en los estados financieros. Quiere decir además que los arrendatarios no deberían incluir dicho rubro ya que sería presentado por los arrendadores.

#### **2.4.10 Código Civil**

Dentro del código civil ecuatoriano, existe un capítulo el cual se refiere a los arrendamientos en general, el mismo que será aplicado en todos los casos de arrendamientos presentados.

#### **Capítulo XXV “Del Contrato de Arrendamiento”**

Art. 1856.- Arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra parte a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado, salvo lo que disponen las leyes del trabajo y otras especiales (Código Civil, 2015, p. 248).

Como se ha mencionado anteriormente, un arrendamiento es cuando el arrendador transfiere los derechos de uso de un bien mueble o inmueble al arrendatario a cambio de una contraprestación monetaria.

#### **2.4.11 Ley de inquilinato**

Esta ley fue creada con la finalidad de que exista un equilibrio en los derechos y obligaciones entre los arrendatarios y arrendadores, evitando problemas entre los

mismos. La ley hace mención al arrendamiento en general, pero se tomarán partes fundamentales a conocer:

#### Título IV

##### De la fijación de las pensiones de arrendamiento

Art. 17.- Límite máximo para las pensiones de arrendamiento.- La pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial con que dicho inmueble conste en el Catastro Municipal, y de los impuestos municipales que gravaren a la propiedad urbana. Para determinar el precio total se tomarán en cuenta todos los departamentos, piezas o locales del inmueble, inclusive los ocupados por el arrendador. Cuando se arrienda sólo una parte del predio, la pensión se fijará proporcionalmente a dicha parte. Para fijar la pensión mensual de arrendamiento, se tendrá en cuenta el estado, condición y ubicación del inmueble (Ley de Inquilinato, 2013, p. 2).

Este artículo tiene con fin, establecer contratos de arrendamientos con valores acordes al avalúo del lugar y no exista exceso de cobros por hacer uso de tal espacio físico, para esto se tomarán en cuenta ciertas características que menciona la presente ley.

Art. 19.- Sanciones por cobro de pensiones excesivas.- La Oficina de Registro de Arrendamientos, fijará el precio máximo de arrendamiento de cada local, que se hará constar en el certificado a que se refiere el Art. 10. Quien cobrare una pensión mayor de la fijada por la Oficina Municipal de Arrendamientos o la Jefatura de Catastros, según el caso, será sancionado por el Juez de Inquilinato con una multa equivalente al valor del canon de arrendamiento mensual cobrado, sin perjuicio de la devolución al inquilino de lo cobrado en exceso, que deberá liquidarse con el interés legal vigente a la fecha en que se ordene la devolución (Ley de Inquilinato, 2013, p. 2).

Cada arrendador debe cobrar valores justos y adecuados, caso contrario, como se menciona anteriormente, existirán sanciones ante el Juez de Inquilinato.

## Título VII

### De la terminación del contrato de arrendamiento

Art. 30.- Causales de terminación.- El arrendador podrá dar por terminado el arrendamiento y luego exigir la desocupación y entrega del local arrendado antes de vencido el plazo legal o convencional, sólo por una de las siguientes causas:

- a) Cuando la falta de pago de las dos pensiones locativas mensuales se hubieren mantenido hasta la fecha en que se produjo la citación de la demanda al inquilino.
- b) Peligro de destrucción o ruina del edificio en la parte que comprende el local arrendado y que haga necesaria la reparación.
- c) Algarazas o reyertas ocasionadas por el inquilino.
- d) Destino del local arrendado a un objeto ilícito o distinto del convenido.
- e) Daños causados por el inquilino en el edificio, sus instalaciones o dependencias.
- f) Subarriendo o traspaso de sus derechos, realizados por el inquilino, sin tener autorización escrita para ello.
- g) Ejecución por el inquilino en el local arrendado de obras no autorizadas por el arrendador.
- h) Resolución del arrendador de demoler el local para nueva edificación. En ese caso, deberá citarse legalmente al inquilino con la solicitud de desahucio, con tres meses de anticipación por lo menos, a la fecha fijada, para la demolición, la que sólo podrá ser tramitada cuando se acompañen los planos aprobados y el permiso de la Municipalidad respectiva para iniciar la obra (Ley de Inquilinato, 2013, p. 3).

Podrá el contrato dar por terminado cuando se presenten algunos de los casos que describe el artículo, con el previo aviso para que se tomen las debidas decisiones al respecto. Para el caso de la NIIF 16, se deberá también revisar las cláusulas del contrato de arrendamiento para analizar las condiciones del mismo.

## **CAPÍTULO III**

### **METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **3.1 Marco metodológico**

Dentro del desarrollo de un proyecto de investigación se encontraron ciertos métodos y procesos a seguir para la obtención de la información necesaria para su elaboración y así mismo darle una valoración adecuada a la misma. Baena (2014) en su libro menciona lo siguiente: “Se define a la investigación científica como una actividad encaminada a la solución de problemas. Su objetivo consiste en hallar respuestas a preguntas mediante el empleo de procesos científicos” (p. 6).

La metodología que se aplicó en el presente trabajo de investigación, se basa en el análisis, aplicación de técnicas y demás procedimientos para la recolección de información necesaria para el desarrollo de la problemática expuesta, las mismas que permitieron indagar en el contexto de estudio.

Con la aplicación del método deductivo, se logró realizar estudios de teorías encontradas para la problemática propuesta, los cuales serán aplicados en el caso de la empresa elegida dentro del presente desarrollo.

Cada uno de los instrumentos utilizados, contribuyeron a la obtención de un análisis adecuado de las afectaciones en la nueva contabilización de los arrendamientos de Nacris S.A así como los cambios presentados en su información financiera. Además permitió realizar una investigación oportuna a través de los distintos medios empleados, para lograr un resultado final satisfactorio.

#### **3.2 Tipo de investigación**

El presente trabajo tiene un diseño de investigación elaborado y estructurado con estrategias investigativas apropiadas para el investigador, con la finalidad de encontrar parámetros que ayuden a examinar el tema a profundo encontrando respuestas al problema planteado.

El tipo de investigación que se utilizó en el desarrollo de este tema, aportó en gran magnitud a su ejecución ya que permitió obtener la información necesaria para poder

analizar las variables encontradas. En este proyecto se mostró el tipo de investigación descriptiva.

### **3.2.1 Investigación Descriptiva**

Se utilizó la investigación descriptiva, la cual ayudó a profundizar en el tema a desarrollar para de esta manera analizar cada una de las cualidades del problema encontrado. Según Muñoz (2015) indica lo siguiente acerca de este tema:

En ella el investigador diseña un proceso para descubrir las características o propiedades de determinados grupos, individuos o fenómenos; estas le ayudan a determinar o describir comportamientos o atributos de las poblaciones hechos o fenómenos investigados sin dar una explicación de los mismos (Metodología de la investigación).

Con este tipo de investigación se realizaron descripciones de aquellos hechos identificados en el estudio del problema presentado y relacionado con las actividades de arrendamientos de la empresa, así como el desarrollo de bases teóricas de procedimientos contables y demás conceptos básicos y necesarios para la ejecución del tema objeto de estudio.

### **3.3 Enfoque de la investigación**

Dentro del enfoque de una investigación se emplearon ciertos procesos cuidadosos y sistemáticos fundamentales para el análisis de la información y así lograr obtener un resultado final esperado. Se divide en cualitativo y cuantitativo, los cuales se ajustan de acuerdo al desarrollo de la investigación planteada.

El enfoque de esta investigación es de carácter cualitativo ya que se ejecutaron análisis de las cifras de los estados financieros, además de realizar estudios subjetivos fundamentados de aquellos aspectos que hicieron que se presenten los problemas en la situación en mención, encaminándolos a la respectiva solución. Además ayudó a identificar las diferentes causas que se puedan presentar al aplicar la nueva normativa. El principal mecanismo de medición de este enfoque se lo hace mediante la recolección de datos, los cuales se los somete a un análisis numérico, ya que en este enfoque no se trabaja mediante hipótesis, sino con datos reales para obtener un resultado más preciso.

### **3.4 Técnicas de investigación**

Las técnicas de investigación se utilizan como procedimientos para recolectar información de manera inmediata y a la vez que sea de eficiencia para el trabajo a realizar. Son necesarias para tener certeza y confiabilidad del trabajo que se está efectuando. Dentro del presente trabajo de investigación las técnicas que se utilizaron fueron la entrevista, la observación directa y el análisis documental.

#### **3.4.1 Entrevista**

La entrevista es una de las técnicas de investigación más importantes, ya que por medio de esta técnica de recolección de datos podemos obtener información propia del sujeto que forma parte de la situación del proyecto de investigación.

Rodríguez, Ballén & Zúñiga (2017) definen que:

La entrevista es una conversación entre dos personas, por lo menos, en la cual una es el entrevistador y la otra u otros son los entrevistados, quienes dialogan, con arreglo a ciertos esquemas o pautas, acerca de un problema o cuestión y con un propósito determinado (p. 76).

Para elaborar esta técnica se usaron diferentes tipos de preguntas escogidas por el investigador, las cuales aportaron respuestas al problema, ya que en ciertas ocasiones las encuestas no lo proporcionan en su totalidad.

Existen dos tipos de entrevista, las cuales son estructuradas y no estructuradas.

Tabla 5

*Modalidades de la entrevista*

---

<b>Estructurada</b>
<b>Informal o no estructurada:</b>
<b>Focalizada</b>
<b>Clínica</b>
<b>No dirigida</b>

---

Nota: Se detallan las distintas formas de entrevistas que se pueden realizar a las personas encuestadas.

Elaborado por: Bautista, I. & Zambrano, N. (2019)

La modalidad de entrevista más utilizada es la estructurada, en donde el sujeto investigador elabora una serie de preguntas para el encuestado, las cuales sirven de apoyo para la investigación que esté realizando.

La entrevista sirvió para obtener información más precisa y verídica respecto de la problemática objeto de estudio. Además, que permitió tener conocimiento de los procesos contables realizados dentro de sus actividades, debido al aporte que se obtuvo de las personas encargadas directamente del área a estudiada. La entrevista estructurada es la modalidad de entrevista que se utilizó en la presente investigación, ya que se realizaron una serie de preguntas que van acorde al tema y que sirvieron de objeto de estudio.

### **3.4.2 Observación directa**

Para el conocimiento del problema planteado de la investigación es necesario recurrir a la observación que se realiza desde el punto en concreto del problema, es decir en campo para conocer en que ámbitos socio culturales ocurre, así como las dimensiones, aspectos, sujetos, etc. Con la finalidad de que el investigador pueda orientarse en la búsqueda de información y solución al problema.

Ruiz Olabuénaga (2013) afirma:

La observación es una de las actividades comunes de la vida diaria...

Esta observación común y generalizada puede transformarse en una

poderosa herramienta de investigación social y en técnica científica de recogida de información si se efectúa: orientándola y enfocándola a un objetivo concreto de investigación, formulado de antemano; planificándola sistemáticamente en fases, aspectos, lugares y personas; controlándola y relacionándola con proposiciones y teorías; someténdola a controles de veracidad, objetividad, fiabilidad y precisión (p. 69).

Por otra parte, la técnica de observación directa, permite visualizar claramente la realidad de la situación financiera de la empresa a través de la revisión de sus informes financieros y la manera en que registra sus operaciones de arrendamientos, y que de esta manera le permita tener estados financieros con información correcta.

### **3.4.3 Análisis Documental**

La investigación documental es de vital importancia, ya que por medio de éste método se conoce de hechos históricos de la situación planteada, por la cual el sujeto investigador debe recurrir a la mayor cantidad de información posible para obtener una visión mucho más completa y específica del problema dado, para afrontar la situación durante la investigación.

La investigación documental es un instrumento o técnica de investigación, cuya finalidad es obtener datos a partir de documentos escritos, susceptibles de ser utilizados dentro de los propósitos de un estudio concreto. Mientras más fuentes se utilicen, más fidedigno será el trabajo realizado. Los documentos son uno de los recursos que más se adoptan para acometer un problema o tema de investigación. El material escrito mediante el cual se recolecta información puede ser de diversa naturaleza: personal, institucional, grupal, formal, informal; además resulta de gran utilidad, pues en ellos se incluye la descripción de los acontecimientos, problemas, reacciones, intereses y perspectivas frente a determinada situación o eje problemático (Pulido Rodríguez, Ballén Ariza, & Zúñiga López, 2017, pp. 59- 60).

Se basa en la recolección y análisis de datos obtenidos a través de la información proporcionada por la empresa, así como de diversas fuentes, tales como libros o

documentos virtuales, de los cuales se ha analizado el efecto que tiene la aplicación de la nueva NIIF 16 en los arrendamientos de la empresa y la repercusión que tendría en sus informes financieros.

### 3.5 Población

La población representa aquel universo estudiado para profundizar en el desarrollo de la investigación, posee características comunes con los demás individuos integrantes de la población. Según Hernández 2014 define lo siguiente: “La población o universo es un conjunto de todos los casos que concuerdan con determinadas especificaciones” (p. 176).

En la presente investigación la población seleccionada de Nacris S.A. está constituida de 5 personas, quienes laboran en la parte administrativa y financiera, los mismos que son los encargados de los registros y análisis contables, la cual está integrada como se detalla a continuación:

Tabla 6

*Población Nacris S.A*

<b>Gerente General</b>	Ing. Rafael Montenegro
<b>Administrador</b>	Srta. Paulette Sánchez
<b>Contador General</b>	Ing. Kevin Alvarado
<b>Asistente Contable</b>	Srta. Maritza Bautista
<b>Secretaria</b>	Srta. Carmen Silva

Nota: Se muestra la población que integra la parte financiera de Nacris S.A.  
Elaborado por: Bautista, I. & Zambrano, N. (2019)

### 3.6 Muestra

“La muestra es una proporción de una población específica que, en el marco de una investigación, deviene el sujeto de la investigación” (Barragán, 2003, p. 119). La muestra es como una subpoblación, es un conjunto proveniente de la población la cual servirá para obtener datos específicos en cuanto al tema a tratar.

Para el análisis de una de las técnicas de investigación se tomó como muestra a 4 personas, las cuales son consideradas personal clave para obtener información necesaria para poder desarrollar este proyecto de investigación.

### 3.7 Análisis de Resultados

#### 3.7.1 Resultado de Entrevistas

Se procedió a realizar las entrevistas a los profesionales que fueron seleccionados dentro de la población de la compañía. Para lo cual el personal entrevistado procedió muy amablemente a responder cada una de nuestras preguntas planteadas.

##### 3.7.1.1 Entrevista al Gerente General

Tabla 7

*Entrevista al Gerente General*

<b>Nombre del entrevistado</b>	Rafael Montenegro
<b>Cargo</b>	Gerente General
<b>Estudios</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ingeniero en Contabilidad y Auditoría</li> <li>• Máster en dirección y administración de empresas (MBA)</li> </ul>
<b>Experiencia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Docente en la Universidad Estatal de Guayaquil, en la materia de “Administración de empresas” (10 años).</li> <li>• Administrador en Arcgold del Ecuador, en la sucursal de la Av. Francisco de Orellana (3 años).</li> <li>• Analista de cartera en la empresa Nacris S.A (2 años).</li> <li>• Gerente general en la empresa Nacris S.A (actualmente).</li> </ul>

Nota: Se detalla perfil de la persona entrevistada.  
Elaborado por: Bautista, I. & Zambrano, N. (2019)

#### 1. ¿Cuál es la actividad que ejerce su compañía?

La actividad principal de Nacris S.A es la venta de comidas típicas y comercialización de todo tipo de bebidas, es un bar restaurante muy conocido, ya que está ubicado en una de las zonas más exclusivas de la ciudad. Se caracteriza por tener variedad en el menú

para que el cliente tenga elección de su plato a escoger y así pueda salir satisfecho de nuestras instalaciones.

**2. ¿Poseen controles para los sucesos ocasionados por giro del negocio?**

Siempre se trata de mantener todo en orden, no se han determinado controles específicos para aquellos acontecimientos que se presenten dentro de la empresa, pero se mantiene el mayor orden posible para precisamente evitar cualquier tipo de mal entendido.

**3. ¿Se encuentra informado de los últimos cambios que se han presentado dentro de las Normas Internacionales de Información Financiera?**

Si, por supuesto que estoy enterado de las últimas actualizaciones teóricas en cuanto a normas contables, ya que es muy importante estar al tanto de toda la información financiera y así poder analizar los informes efectuados por el Contador, ya que esto permitirá tomar una decisión satisfactoria que beneficie a todos dentro de Nacris S.A. Por esta razón siempre trato de estar actualizado en este tipo de temas para que no me tome de manera imprevista.

**4. ¿Sabe usted que ha existido una transición entre normas sobre arrendamientos, los cuales pueden presentar cambios en la información financiera?**

Tengo el conocimiento que se presentarán cambios para los actuales registros de las actividades de arrendamiento, por lo tanto soy consciente que esto tendrá como consecuencia que posiblemente los estados financieros sean los que se encuentren afectados. Es así que han existido reuniones con el contador general para hablar sobre este tema, ya que por efecto de transición entre normas, existirá uno que otro cambio dentro de los balances, con lo cual se espera que sea para un mejor desglose de los mismos.

**5. ¿Cree usted que los nuevos registros de arrendamientos según NIIF 16 afectarán significativamente a los Estados Financieros de su compañía?**

Más que afectar a los Estados Financieros, se trata de presentar una información detallada, para que los gerentes puedan visualizar la realidad de las cuentas que intervienen dentro de una actividad en la empresa, que para este caso es para los

arrendamientos. Se espera que no existan efectos mayores por la aplicación de esta norma, ya que si es así, en vez de beneficiar a las compañías, las estará perjudicando.

**6. ¿Está de acuerdo con los ingresos obtenidos en el último periodo contable por las operaciones efectuadas en su empresa?**

Han existido casos en los que se obtienen muy buenos resultados al finalizar el periodo, pero en relación al año anterior, si se pudo obtener al menos lo que se había esperado ya que la situación fue un poco dura para la empresa, además que de forma general la economía del país no esta tan buena. Lo que si se espera es poder mejorar en el presente año y de manera futura, por esa razón se trata de mejorar los servicios ofrecidos para así lograr lo que se proyecta.

**7. ¿Considera que sus Estados Financieros son presentados con información razonable y confiable?**

Siempre he tenido el pensamiento de que las cosas deben realizarse con ética, es por eso que confío en la persona encargada de la emisión de los estados financieros y de igual forma, de todos los procesos que son efectuados para el resultado final, ya que son personas preparadas para ejercer su actividad, lo cual me permitirá tomar la mejor decisión, así mismo se presentará información real y transparente a los entes reguladores.

**3.7.1.1.1 Resultado de la entrevista realizada al Gerente General**

En la entrevista realizada al Gerente General, el Ing. Montenegro hizo referencia a la actividad a la que se dedica Nacris S.A ya que es la fuente de sus ingresos, para los cuales no poseen controles específicos, pero mencionó que ante su presencia todo se lleva en correcto orden. Indicó además que a él le gusta estar inmerso en el tema contable para tener conocimiento sobre los resultados de sus estados financieros, por lo que ya había conversado con el contador sobre la nueva normativa que tendrán que aplicar desde el presente año.

Aunque no posee total conocimiento sobre normas, refiere a que con el nuevo tratamiento contable de los arrendamientos, les permitirá a los gerentes ver las operaciones detalladas dentro de los estados financieros, elaborando así los mismos con

razonabilidad y credibilidad, permitiendo además mostrar la realidad financiera y ayudando a la toma de decisiones gerenciales.

Es consciente además, que como Gerente únicamente le interesa los resultados finales obtenidos del periodo contable, pero espera que no existan grandes impactos dentro de sus estados financieros, ya que no le agradaría la idea de que se presente la posibilidad de tener que cancelar mayores valores a los entes reguladores. De igual forma espera que no exista mayor incidencia dentro de los indicadores financieros ya que ellos utilizan los mismos como instrumento para analizar la situación económica de la compañía y para tomar decisiones gerenciales.

### 3.7.1.2 Entrevista a la Administradora

Tabla 8

*Entrevista a la Administradora*

<b>Nombre del entrevistado</b>	Paulette Sánchez
<b>Cargo</b>	Administradora
<b>Estudios</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ingeniera Comercial</li> <li>• Máster en dirección estratégica (MBA)</li> </ul>
<b>Experiencia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asistente de compras en la corporación “La favorita S.A” (6 años).</li> <li>• Jefe de compras en la empresa Nacris S.A (2 años).</li> <li>• Administradora en la empresa Nacris S.A (actualmente).</li> </ul>

Nota: Se detalla perfil de la persona entrevistada.

Elaborado por: Bautista, I. & Zambrano, N. (2019)

#### 1. ¿Posee Nacris S.A el control sobre el arrendamiento del bien inmueble contratado?

Dentro de las cláusulas del contrato se dejaron establecidos todos aquellos parámetros que permitirán que el acuerdo se lleve de manera armónica entre ambas partes, y bueno sí se posee el control sobre el bien inmueble, es decir que si se desea hacer algún tipo de remodelación se puede efectuar sin ningún problema, también todos los beneficios

monetarios obtenidos son totalmente para la empresa, lo único que se cancela al arrendador son las cuotas acordadas mensualmente.

**2. ¿Cree usted que a través de las actividades efectuadas dentro del arrendamiento, se logra obtener los beneficios económicos esperados?**

Como todo negocio tiene sus momentos buenos y malos, en el caso del bar-restaurante existen ciertos días que son un poco bajos, pero por lo general se logra vender lo que se presupuesta. Es por eso que de vez en cuando se trata de aplicar alguna promoción para que exista más salida del menú y así se pueda obtener un poco más de ingresos de forma rápida. De esta manera se trata de que el negocio siga adelante y no se lo deja decaer, ya que ahí se presentaría un gran problema de liquidez dentro de Nacris.

**3. ¿Al empezar con el negocio, existió un análisis previo para escoger el mejor lugar de arrendamiento de acuerdo a sus posibilidades económicas?**

Se tenían varios lugares que parecían interesantes, tanto por sus cómodas cuotas mensuales, por su ubicación, su tamaño y demás factores. Pero en sí, se trató de buscar un lugar que se acople a nuestra idea de restaurante y obviamente verificando que exista acogida por parte de los consumidores, es por este motivo que el elegido fue el actual ya que se espera que cumpla con las expectativas, que hasta ahora si lo ha logrado.

**4. ¿Se les ha presentado alguna dificultad de pago a tiempo a su arrendador?**

Son pocas las veces que se han pasado por quebrantos económicos dentro del restaurante, es decir, que en ese momento se han efectuado los pagos con un poco de retraso en días, pero siempre comunicándole al arrendador para que sepa de la situación, y como ya son varios años que se mantienen contrato con ellos, si logran comprender.

**5. ¿Han realizado adecuaciones dentro de sus instalaciones de bar-restaurante?**

Si se han realizado adecuaciones con la finalidad de que el local muestre un mejor aspecto para los visitantes. Entre ciertas mejoras que se han hecho, es volver a pintar las paredes del lugar, cambiar ciertos muebles, además cambiar el aspecto físico externo del bar-restaurante. Estas remodelaciones por lo general se efectúan cada año con el propósito de que los clientes se sientan satisfechos en un lugar bien recibidos.

**6. ¿Han pensado en algún momento, cesar con el contrato de arrendamiento que mantienen con su arrendador por mejores ofertas presentadas?**

Hasta ahora no se ha pensado en esa posibilidad, aunque la cuota mensual sea un poco elevada, pensamos que el local si es muy visitado por personas que mantienen buena posición social, quizás en el momento de que veamos que las ventas decaigan por ley se tendrá que elegir inmediatamente otro lugar o pensar en abrir otra sucursal para poder mantenernos. Además que poseemos una buena relación con el arrendador y en cualquier situación, saben entendernos.

**7. ¿Está usted de acuerdo con el pago mensual que ha sido determinado dentro del contrato por parte de su arrendador?**

En realidad el pago es un poco elevado, pero gracias a los ingresos que se obtienen de las ventas diarias, si se logra cubrir para el arrendamiento del local y las demás obligaciones que se adquieren para que el negocio siga prosperando.

**3.7.1.2.1 Resultado de la entrevista realizada a la Administradora**

De acuerdo con la entrevista efectuada a la administradora del local, manifestó que ellos poseen el control definitivo del bien arrendado, por lo que obtienen todos los beneficios económicos para los ingresos de su compañía, es por esto que ellos han realizado adecuaciones que les permita tener un lugar más amplio y cómodo para sus clientes. Indicó también que debido a los años de contrato que poseen con el arrendador, mantienen buena comunicación con ellos, lo cual les permite cancelar con un poco de retraso en aquellos casos en que sus ventas bajan un poco y le es imposible cancelar dentro de la fecha pactada, pero por lo general los pagos se realizan en el tiempo establecido.

La Srta. Administradora indicó también que el valor cancelado como mensualidad del arrendamiento, es establecido mediante un análisis de los metros cuadrados del local comercial que efectuó el arrendador al iniciar el contrato, por lo que los encargados de Nacris se encuentran de acuerdo con lo pactado ya que el lugar es amplio y permite el ingreso de mayor cantidad de clientes, siendo de gran beneficio para ellos ya que logran obtener los ingresos necesarios para cubrir sus necesidades.

Nacris, lleva en el mercado aproximadamente 18 años, y durante todo ese tiempo ha mantenido contrato con el mismo arrendador. La administradora comentó también que ya han renovado los contratos varias veces, y que la cuota que deben pagar no ha tenido un incremento tan elevado en relación a los años, lo mismo que les favorece y por eso aún no han pensado en la posibilidad de cambiar de arrendador.

### 3.7.1.3 Entrevista al Contador General

Tabla 9

*Entrevista al Contador General*

<b>Nombre del entrevistado</b>	Kevin Alvarado
<b>Cargo</b>	Contador General
<b>Estudios</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ingeniero en Contaduría Pública Autorizada</li> <li>• Máster en dirección y gestión financiera.</li> </ul>
<b>Experiencia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Docente en la Universidad Católica Santiago de Guayaquil, en la materia de “Contabilidad básica” (8 años).</li> <li>• Analista financiero en la empresa Andinave S.A (6 años).</li> <li>• Contador general en la empresa Nacris S.A (actualmente).</li> </ul>

Nota: Se detalla perfil de la persona entrevistada.  
Elaborado por: Bautista, I. & Zambrano, N. (2019)

**1. De acuerdo a su experiencia y conocimientos adquiridos hasta ahora, ¿cree usted que es importante actualizarse constantemente de acuerdo a como van surgiendo las normativas vigentes?**

Claro que sí, es muy importante actualizarse en todos los campos. Hoy en día vivimos en un mundo que surgen constantes actualizaciones, y por ende debemos de hacerlo nosotros también. Para los contadores es indispensable estar al día en todas las normas que surgen, así como las que se van derogando también, ya que el mercado en el que nos encontramos es muy competitivo y si queremos mantenernos, debemos buscar capacitaciones, o por iniciativa leer las normativas publicadas en los registros oficiales.

**2. ¿Aplican las Normas Internacionales de Información Financiera y las Normas Internacionales de Contabilidad en los registros de sus operaciones generadas?**

En los registros que realiza la empresa si se aplican ciertas normativas, no todas ya que no estamos totalmente preparados en la parte práctica y antes de cometer algún grave error, preferimos no acogernos a la aplicación. Además es una pequeña empresa y no se está en la obligación de aplicarlas todas, pero por llevar un registro actualizado y acorde a como pide el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, se lo hace.

**3. Para usted como contador general, ¿se le han presentado dificultades al implementar las normativas que le corresponden aplicar de acuerdo a las actividades de la empresa?**

Al realizar la implementación al principio, si, se hizo un poco tedioso en lo que respecta a reconocimientos. Ya que para poder aplicar una normativa primero se debe leerla y entenderla totalmente. Luego como ya se conocían las transacciones y las normativas que se iban a aplicar, se hizo fácil realizar los registros adecuados.

**4. ¿En el momento que decidan aplicar la NIIF 16 Arrendamientos, que tasa de interés utilizarán para el cálculo de los intereses?**

Para el caso de Nacris, se basaría en la Tasa Activa Referencial del Banco Central del Ecuador ya que dentro del contrato de arrendamiento no está establecido dicho porcentaje y según lo que indica la normativa, hay dos formas de determinar la tasa a utilizar, la primera es la tasa implícita la misma que se da para casos en donde existan pagos iniciales de arrendamiento, y la otra opción es utilizar la tasa incremental de préstamos en donde se realiza un análisis de los préstamos que mantenga la compañía y se toma la tasa establecida por el Banco Central del Ecuador.

**5. ¿Con qué frecuencia usted realiza un análisis financiero de la empresa, y qué importancia le dan los accionistas?**

Se efectúa un análisis financiero de la empresa mensualmente, esto se hace con la finalidad de ir controlando los ingresos y los egresos que se han suscitado durante el mes, para así poder realizar una comparación con el mes anterior. La presentación a los accionistas se la hace trimestralmente, por medio de una reunión programada, pero de

todas formas se les pasa cada mes los balances para que ellos tengan conocimiento de los movimientos que se han presentado.

**6. Según su criterio profesional, ¿cuáles son las cuentas que actualmente intervienen en la contabilización de los arrendamientos de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos?**

La Norma de Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos establece que se debe de reconocer un activo por derecho de uso, un pasivo por dicho arrendamiento, los pagos de intereses y las amortizaciones. Estos registros serán aplicables para el caso de Nacris, ya que el arrendador deberá seguir con los reconocimientos de acuerdo a como lo indica la norma anterior. Anteriormente todo el pago efectuado por arrendamiento, se lo enviaba totalmente al gasto, algo que ya no se deberá realizar en la actualidad.

**7. De acuerdo a la liquidez con la que cuenta la empresa, cuál cree usted que es la opción más razonable, ¿adquirir un contrato de arrendamiento con opción a compra o continuar con el que actualmente mantiene (sin opción a compra)?**

Antes de renovar el contrato que mantiene la empresa, que es el sin opción a compra, se realiza una propuesta a los accionistas, para optar por un contrato con opción a compra, pero dicha propuesta fue rechazada. Esto se dio por la ubicación con la que cuenta actualmente el local, ya que está ubicada en una zona exclusiva de la ciudad y que hasta ahora se ha tenido mucha acogida. Además que no se poseen los recursos suficientes para hacer la compra del bien.

**3.7.1.3.1 Resultado de entrevista realizada al Contador General**

Como conclusión de la entrevista realizada al contador general se puede decir que, para él si es importante actualizarse constantemente de acuerdo a los cambios que se van presentando en las normativas ya emitidas, y también en las normativas que van reemplazando a las que ya fueron derogadas. Indicó que en Nacris S.A solo aplican las normativas contables las cuales ellos consideran más importantes, ya que cuando recién comenzaron a realizar dicha implementación se les hizo un poco tedioso entender las normativas y aplicarlas de acuerdo a la información con la que cuenta la empresa.

El contador mencionó que para cuando ya empiecen a aplicar los registros de la NIIF 16 Arrendamientos, la tasa de interés que van a utilizar es aquella establecida por el Banco Central del Ecuador, ya que dentro del contrato no viene determinado dicho porcentaje, sino solamente el monto total, tiempo de duración, entre otras cláusulas, para lo cual es necesario que se utilice dicha tasa referencial.

Manifestó además que con los nuevos registros que se presentarán en los estados financieros, va a existir la aparición de nuevas cuentas contables, ya que anteriormente ellos solo hacían el reconocimiento de los arrendamientos como un gasto operativo contra la cuenta de forma de pago, es decir Efectivo y equivalente de efectivo. Indica que ahora en la actualidad debe reconocer un activo por derecho de uso y pasivos por arrendamientos en el Estado de Situación Financiera, y los correspondientes gastos de amortización e intereses en el Estado de Resultado Integral, realizando ya ciertos cálculos que antes no efectuaban, tales como la tabla de amortización, la misma que ahora es necesaria para identificar los valores a cancelar en cada año contratado.

El contador general realiza un análisis financiero de las cifras presentadas en sus estados financieros, esto lo hace con la finalidad de realizar una comparación de los gastos mensuales, para observar si ha existido un aumento o disminución, y de la misma manera con los ingresos. De acuerdo a su respuesta sobre el nuevo registro que se hará conforme a la NIIF 16, tiene un claro conocimiento referente a la norma, y optan por quedarse con el contrato de arrendamiento sin opción a compra, que es el que mantienen actualmente.

Fuera del cuestionario de preguntas realizado al contador, explicó también como es la situación que Nacris S.A mantiene con el banco. Ellos realizan los depósitos de efectivo de las cajas de los distintos turnos, ya sea diurno o nocturno, una vez a la semana en el banco para poder cubrir los cheques entregados a proveedores, ya que de esta cuenta también debitan el cheque correspondiente al arrendamiento de cada mes.

### 3.7.1.4 Entrevista al Asistente Contable

Tabla 10

Entrevista al Asistente Contable

<b>Nombre del entrevistado</b>	Maritza Bautista
<b>Cargo</b>	Asistente Contable
<b>Estudios</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ingeniera en Contabilidad y Auditoría</li></ul>
<b>Experiencia</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Polifuncional en la empresa “Arcgold del Ecuador S.A” (1 año).</li><li>• Auxiliar de ventas en el local comercial “Moda Ecu S.A” (2 años).</li><li>• Asistente contable en la agencia de aduana “Jacqueline Márquez de la Plata” (2 años).</li><li>• Asistente contable en la empresa Nacris S.A (actualmente).</li></ul>

Se detalla perfil de la persona entrevistada.

#### 1. ¿Considera usted que existe suficiente material de apoyo o guía para aplicar correctamente la Norma Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos?

En las fuentes bibliográficas falta material que ayude a entender la normativa. Porque de lo que se ha podido revisar, está la normativa como tal, la NIIF 16 Arrendamientos y uno adicional que trata de explicarla más a fondo. Los otros materiales de apoyo que existen no son oficiales, son varios puntos de vista de la norma por parte de otros autores, pero no del sitio oficial del IASB, por ende no se puede guiar por dicha información ya que no es muy confiable, además de ser una nueva norma que recientemente se encuentra vigente para su aplicación.

#### 2. De acuerdo a su criterio profesional, ¿qué impacto tendrá aplicar la nueva Norma Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos en los estados financieros?

Tendría un impacto significativo, ya que la anterior normativa no obligaba a registrar los arrendamientos dentro del Estado de Situación Financiera, es decir que la mayoría de las empresas lo mantenían fuera. Ahora con esta nueva norma existe la

obligatoriedad de registrarlos dentro de los mismos, aunque esto servirá para mantener en detalle cada transacción de los arrendamientos.

**3. Según sus conocimientos de la Norma Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos, ¿qué condiciones debe poseer un arrendamiento para aplicar esta norma y como se registrarían actualmente?**

La NIIF 16 Arrendamientos se aplica a aquellos contratos cuya fecha supera un año, y su valor sea relevante o superior a \$5,000. En lo que respecta a los registros se reconocerá un activo por el derecho de uso y un pasivo por el arrendamiento en lo que es el Estado de Situación Financiera, por su parte en el Estado de Resultado Integral, debe estar la cuenta de la amortización del bien y del pago de intereses.

**4. ¿Cree usted que es importante que se realicen análisis financieros de la empresa?**

En toda empresa es importante que se realicen análisis financieros, por más pequeña que sea se debe de realizar. Éstos son importantes porque permiten conocer la situación financiera de la empresa, así como también todos los ingresos y gastos que se han realizado dentro del periodo.

**5. ¿Qué registros aplica la empresa en los arrendamientos?**

Se mantiene registros de acuerdo a como lo indicaba la normativa anterior, es decir todo el valor se lo reconocía en el gasto sin hacer otro reconocimiento. Pero ahora ya se está interpretando la actual normativa para evitar cometer algún error en el registro de las cuentas contables dentro de los próximos periodos.

**6. En caso de no aplicar la Norma Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos o aplicarla de forma errónea, ¿cuál cree usted que sería el impacto que se ocasione?**

Uno de los impactos es que posiblemente hará que se eleven los valores de las cuentas afectadas ya que no se estarían empleando las adecuadas. Es así que al realizar registros erróneos se estará presentando información falsa dentro de los Estados Financieros, de la cual se pueden tener sanciones por parte de los organismos de control, aunque hasta ahora este no es el caso dentro de Nacris S.A.

## **7. Para el registro de los arrendamientos operativos ¿de qué forma llevan el control de los pagos?**

Los pagos que son realizados por el uso del canon se lo hace por medio de cheque, existe un sistema contable en donde se registran todas las facturas emitidas por la empresa y proveedores, dentro de ese sistema también se lleva un registro de los pagos que se hacen a proveedores, ahí se deja registrado el número de factura, fecha, valor y nombre de quien fue emitido el cheque, de esa forma es como se lleva el control de los pagos que se efectúan. Adicional a eso, dentro de Nacris se posee un cuadro de pagos, el cual se lo hace mensualmente, en donde se establecen las facturas que se van a pagar en el mes y la fecha límite de pago de cada factura, dentro de ese cuadro también se incluye la del arrendamiento.

### **3.7.1.4.1 Resultado de la entrevista realizada al Asistente Contable**

El asistente contable de la empresa Nacris S.A manifestó que existe poco material de apoyo para entender la nueva Norma Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos, y esto puede ser un obstáculo para presentar correctamente cierta información, ya que con la implementación de esta norma se debe de incluir detalladamente a los arrendamientos en los estados financieros.

Según sus respuestas en la entrevista, el asistente contable posee los conocimientos necesarios referentes a la normativa en mención, ya que explicó que se debe de aplicar en los contratos superiores a un año y que cuenten con un importe relevante. También indicó que en caso de no aplicar la normativa, el impacto sería significativo, ya que se estarán afectando cuentas que harían que los resultados de un Estado Financiero se eleven y así mismo, no se haría el reconocimiento de cuentas que son necesarias según la NII 16.

El asistente indicó además que tienen dos formas de llevar un control de los pagos que se realizan por el uso del canon, la primera es que en el sistema contable que ellos poseen llevan un registro de todas las facturas que ingresan y a las cuales se les emite cheque, ahí se especifica el nombre del proveedor, fecha de emisión del cheque y valor. El otro registro lo llevan mediante un cuadro de pagos que lo realizan mensualmente, en

donde establecen el proveedor que se le va a emitir cheque, fecha de emisión y el valor a pagar.

Al finalizar un trimestre, el asistente junto con el Contador se reúnen para realizar el informe del análisis de los indicadores financieros para mostrar la situación financiera en la que se mantiene la compañía, el mismo es solicitado por la gerencia para tomar decisiones que beneficien al futuro de Nacris.

### 3.7.2 Resultado Ficha de observación

Se efectuó la técnica de observación dentro de las instalaciones de Nacris S.A., para constatar que posean la información relacionada a las actividades de arrendamientos, la misma que les servirá como sustento para sus registros y controles. Esto se pudo realizar con la autorización del Contador el Ing. Kevin Alvarado, quien mostró y explicó cada uno de los literales observados.

Tabla 11

*Ficha de Observación*

<b>FICHA DE OBSERVACIÓN</b>			
<b>Observadores:</b> Ivette Bautista- Nathalie Zambrano			
<b>Lugar:</b> Instalaciones de Nacris S.A		<b>Fecha:</b> 07 de septiembre del 2019	
<b>Área:</b> Contabilidad			
<b>Objetivo:</b> Verificar que la compañía mantenga toda la información contable de manera adecuada y ordenada.			
<b>Información Observada</b>	<b>Cumplimiento</b>		<b>Comentarios</b>
	<b>SI</b>	<b>NO</b>	
1. Bien inmueble arrendado en condiciones normales.	X		El área se encuentra en adecuado estado.

2.	Registros de los arrendamientos de acuerdo a la fecha.	X	Utilizaban la anterior normativa como guía para sus registros.
3.	Tabla de amortización de los arrendamientos.	X	No realizan las tablas de amortizaciones.
4.	Contrato de arrendamiento renovado.	X	El contrato fue renovado en el año 2018.
5.	Cumplimiento de las cláusulas del contrato acordado.	X	En ocasiones se atrasan en las fechas de pago de la cuota de arrendamiento.

Nota: Se presentan aquellos ítems revisados y observados dentro del área de Nacris S.A.  
Elaborado por: Bautista, I. & Zambrano, N. (2019)

Dentro de la presente ficha de observación se muestran aquellos recursos observados en las instalaciones de la empresa estudiada, lo cual en base a la técnica utilizada se puede concluir que se mantienen la mayor parte de las cosas relacionadas a arrendamientos en su debido orden, lo que les sirve como sustento de sus actividades efectuadas.

Las infraestructuras de Nacris S.A se encuentran en perfecto estado lo cual les va a permitir captar mayor cantidad de consumidores y así pueden lograr obtener sus ingresos proyectados, los mismos que le permitirán crecer económicamente, pudiendo así hacer frente a sus obligaciones incluyendo a los pagos por arrendamiento.

El personal contable posee además los registros de sus actividades de arrendamiento de acuerdo a la normativa anterior NIC 17, en donde lo reconocían como un arrendamiento de tipo operativo en el Estado de Resultado Integral, lo que debe ser cambiado en los reconocimientos actuales, aunque no aplicaban completamente la norma, se guiaban por la misma. Poseen además el contrato de arrendamiento recientemente renovado, el mismo que tendrá efecto durante los próximos 5 años, para lo cual cumplen con las cláusulas establecidas para que se lleve a cabo en buenos términos con el arrendador.

### 3.7.3 Resultado de Análisis de documental

#### 3.7.3.1 Análisis del Estado de Situación Financiera

A continuación se presenta el análisis del estado de situación financiera, haciendo comparación del año 2017-2018, además de realizar el análisis vertical y horizontal para verificar como se encuentra económicamente el año actual en relación al año anterior.

Tabla 12

*Estado de Situación Financiera Comparativo*

## Nacris S.A Estado de Situación Financiera Comparativo Expresado en miles de dólares

ACTIVOS	2018	2017	Análisis horizontal		Análisis vertical	
			Variación \$	Variación%	2018	2017
<b>Activos corrientes</b>						
Efectivo y equivalentes al efectivo	\$ 18,316.67	\$ 7,702.86	\$ 10,613.81	137.8%	5.5%	2.2%
Cuentas y Documentos por Cobrar Clientes	\$ 85,906.78	\$ 115,718.43	\$ -29,811.65	-25.8%	25.9%	32.7%
Otras Cuentas por Cobrar	\$ 44,240.30	\$ 44,516.59	\$ -276.29	-0.6%	13.4%	12.6%
Crédito Tributario Renta	\$ 19,225.77	\$ 19,390.60	\$ -164.83	-0.9%	5.8%	5.5%
Inventarios	\$ 28,748.28	\$ 27,530.20	\$ 1,218.08	4.4%	8.7%	7.8%
<b>Total Activos corrientes</b>	<b>\$ 196,437.80</b>	<b>\$ 214,858.68</b>	<b>\$ -18,420.88</b>	<b>-8.6%</b>	<b>59.3%</b>	<b>60.8%</b>
<b>Activos no corrientes</b>						
Edificios	\$ 131,700.00	\$ 131,700.00	\$ -	0.0%	39.8%	37.2%
Muebles y enseres	\$ 15,128.31	\$ 15,128.31	\$ -	0.0%	4.6%	4.3%
Equipos de computación	\$ 5,976.23	\$ 5,976.23	\$ -	0.0%	1.8%	1.7%
Otras propiedades, planta y equipo	\$ 19,936.08	\$ 19,936.08	\$ -	0.0%	6.0%	5.6%
(-) Depreciación Acum. de Propiedad planta y equipo	\$ -39,828.74	\$ -35,724.68	\$ -4,104.06	11.5%	-12.0%	-10.1%
Otros Activos Intangibles	\$ 1,734.79	\$ 1,734.79	\$ -	0.0%	0.5%	0.5%
<b>Total de Activos no corrientes</b>	<b>\$ 134,646.67</b>	<b>\$ 138,750.73</b>	<b>\$ -4,104.06</b>	<b>-3.0%</b>	<b>40.7%</b>	<b>39.2%</b>
<b>Total de Activos</b>	<b>\$ 331,084.47</b>	<b>\$ 353,609.41</b>	<b>\$ -22,524.94</b>	<b>-6.4%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>
<b>PASIVOS</b>						
<b>Pasivos corrientes</b>						
Cuentas por pagar	\$ 29,307.48	\$ 23,920.70	\$ 5,386.78	22.5%	8.9%	6.8%

Otras cuentas por pagar	\$ 84,211.17	\$ 80,824.68	\$ 3,386.49	4.2%	25.4%	22.9%
Obligaciones con instituciones financieras	\$ 28,898.72	\$ 50,572.70	\$ -21,673.98	-42.9%	8.7%	14.3%
Impuesto a la renta por pagar	\$ 5,153.25	\$ 4,448.31	\$ 704.94	15.8%	1.6%	1.3%
Participación a trabajadores por pagar	\$ 4,133.62	\$ 3,568.16	\$ 565.46	15.8%	1.2%	1.0%
Obligaciones con el IESS	\$ 3,411.34	\$ 3,242.83	\$ 168.51	5.2%	1.0%	0.9%
<b>Total de pasivos corrientes</b>	<b>\$ 155,115.58</b>	<b>\$ 166,577.38</b>	<b>\$ -11,461.80</b>	<b>-6.9%</b>	<b>46.9%</b>	<b>47.1%</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>						
Otras cuentas por pagar no corrientes	-	\$ 49,340.00	\$ -49,340.00	-100%	0.0%	14.0%
Obligaciones con instituciones financieras	\$ 20,006.25	-	\$ 20,006.25	0%	6.0%	0.0%
<b>Total de pasivos no corrientes</b>	<b>\$ 20,006.25</b>	<b>\$ 49,340.00</b>	<b>\$ -29,333.75</b>	<b>-59%</b>	<b>6.0%</b>	<b>14.0%</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>\$ 175,121.83</b>	<b>\$ 215,917.38</b>	<b>\$ -40,795.55</b>	<b>-18.9%</b>	<b>52.9%</b>	<b>61.1%</b>
<b>PATRIMONIO</b>						
Capital	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ -	0.0%	0.2%	0.2%
Reserva Legal	\$ 38,289.46	\$ 36,267.50	\$ 2,021.96	5.6%	11.6%	10.3%
Reserva Facultativa	\$ 98,602.57	\$ 84,853.27	\$ 13,749.30	16.2%	29.8%	24.0%
Utilidad del Ejercicio	\$ 18,270.61	\$ 15,771.26	\$ 2,499.35	15.8%	5.5%	4.5%
<b>Total de Patrimonio</b>	<b>\$ 155,962.64</b>	<b>\$ 137,692.03</b>	<b>\$ 18,270.61</b>	<b>13.3%</b>	<b>47.1%</b>	<b>38.9%</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	<b>\$ 331,084.47</b>	<b>\$ 353,609.41</b>	<b>\$ -22,524.94</b>	<b>-6.4%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

Nota: Estado de Situación Financiera Comparativo de Nacris, correspondiente a los años 2017 y 2018.

Elaborado por: Bautista, I. & Zambrano, N. (2019)

Algunas de las cuentas del Estado de Situación Financiera han mostrado variaciones en sus rubros, para los Activos, dentro del Efectivo y equivalente de efectivo ha existido un incremento de \$ 10.613,81 para el año 2018, gran parte se ha dado por cobros de valores pendientes de las cuentas por cobrar manifestando una disminución favorable de \$ 29.811,65 en dicho rubro. De igual forma se puede notar que los inventarios aumentaron solo con \$ 1.218,08 ya que no ha existido mucha salida de productos. La propiedad, planta y equipo no ha presentado variación alguna, ya que no han existido ningún tipo de adquisiciones, por tal forma solo se ha depreciado los bienes ya existentes.

Para el caso de los Pasivos, en el año 2018 las cuentas por pagar han sufrido un crecimiento de \$5.386,78 en relación al año anterior, esto se da porque no se han

cancelado las deudas pendientes a los proveedores y demás dentro del periodo contable. Existe además una obligación con una institución financiera, la cual se ha ido cancelando generando un decremento de \$ 21.673,98 en el periodo, esto es para el corto plazo, pero para el largo plazo en el año 2018 aún queda pendiente por cancelar un valor de \$ 20.006,25.

En el patrimonio se puede notar que ha existido incremento en las cuentas de reserva legal y facultativa, además se muestra que la empresa presentó una utilidad de \$ 18.270,61 para el año 2018, la misma que tuvo un incremento de \$ 2.499,35 en relación al año anterior.

### 3.7.3.2 Análisis del Estado de Resultado Integral

A continuación se presenta el Estado de Resultado integral comparativo de los periodos 2017 y 2018, mostrando las variaciones monetarias y porcentuales que se han generado de un año a otro.

Tabla 13

*Estado de Resultado Integral Comparativo*

<b>Nacris S.A</b>						
<b>Estado de Resultado Integral Comparativo</b>						
<b>Expresado en miles de dólares</b>						
	2018	2017	Análisis horizontal		Análisis vertical	
			Variación \$	Variación%	2018	2017
<b>Ingresos Ordinarios</b>						
Venta de bienes	\$ 698,564.27	\$ 722,610.32	\$ -24,046.05	-3.3%	100%	100%
<b>Total Ingresos</b>	<b>\$ 698,564.27</b>	<b>\$ 722,610.32</b>	<b>\$ -24,046.05</b>	<b>-3.3%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Costo de Ventas</b>						
Inventario Inicial de Materia Prima	\$ 27,530.20	\$ 8,720.40	\$ 18,809.80	215.7%	4%	1%
Compras netas locales de materia prima	\$ 352,034.46	\$ 365,906.87	\$ -13,872.41	-3.8%	50%	51%
(-) Inventario final de Materia Prima	\$ -28,748.28	\$ -27,530.20	\$ -1,218.08	4.4%	-4%	-4%
<b>Total Costos</b>	<b>\$ 350,816.38</b>	<b>\$ 347,097.07</b>	<b>\$ 3,719.31</b>	<b>1.1%</b>	<b>50%</b>	<b>48%</b>
<b>Utilidad bruta</b>	<b>\$ 347,747.89</b>	<b>\$ 375,513.25</b>	<b>\$ -27,765.36</b>	<b>-7.4%</b>	<b>50%</b>	<b>52%</b>

**Gastos**

Sueldos y salarios	\$ 122,897.13	\$ 120,925.07	\$ 1,972.06	2%	17.6%	16.7%
Beneficios sociales	\$ 14,417.08	\$ 29,364.17	\$ -14,947.09	-50.9%	2.1%	4.1%
Aporte de seguridad social	\$ 21,616.58	\$ 22,029.07	\$ -412.49	-1.9%	3.1%	3.0%
Honorarios Profesionales	\$ 6,050.00	\$ 6,570.00	\$ -520.00	-7.9%	0.9%	0.9%
Depreciación de propiedad planta y equipo	\$ 4,104.06	\$ 8,188.31	\$ -4,084.25	-49.9%	0.6%	1.1%
Promoción y publicidad	\$ 10,058.91	\$ 17,766.36	\$ -7,707.45	-43.4%	1.4%	2.5%
Transporte	\$ 1,722.78	\$ 2,804.91	\$ -1,082.13	-38.6%	0.2%	0.4%
Consumo de combustibles y lubricantes	\$ 1,820.00	\$ 1,730.00	\$ 90.00	5.2%	0.3%	0.2%
Arrendamientos operativos	\$ 69,600.00	\$ 48,120.00	\$ 21,480.00	44.6%	10.0%	6.7%
Suministros, herramientas, materiales y repuestos	\$ 16,391.29	\$ 37,954.46	\$ -21,563.17	-56.8%	2.3%	5.3%
Mantenimiento y reparaciones	\$ 7,626.95	\$ 11,530.53	\$ -3,903.58	-33.9%	1.1%	1.6%
Seguros y reaseguros	\$ 426.18	\$ 504.27	\$ -78.09	-15.5%	0.1%	0.1%
Impuestos, contribuciones y otros	\$ 5,178.67	\$ 7,333.78	\$ -2,155.11	-29.4%	0.7%	1.0%
Operaciones de servicios técnicos	\$ 12,913.16	\$ 2,980.81	\$ 9,932.35	333.2%	1.8%	0.4%
IVA que se carga al gasto	\$ 472.86	\$ 452.38	\$ 20.48	4.53%	0.1%	0.1%
Servicios públicos	\$ 14,492.33	\$ 16,868.67	\$ -2,376.34	-14.1%	2.1%	2.3%
Otros gastos	\$ 121.72	\$ -	\$ 121.72	0	0.0%	0.0%
Gastos financieros	\$ 10,280.71	\$ 16,602.73	\$ -6,322.02	-38.1%	1.5%	2.3%
<b>Total de gastos</b>	<b>\$ 320,190.41</b>	<b>\$ 351,725.52</b>	<b>\$ -31,535.11</b>	<b>-9.0%</b>	<b>45.8%</b>	<b>48.7%</b>
<b>Total costos y gastos</b>	<b>\$ 671,006.79</b>	<b>\$ 698,822.59</b>	<b>\$ -27,815.80</b>	<b>-4.0%</b>	<b>96.1%</b>	<b>96.7%</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>\$ 27,557.48</b>	<b>\$ 23,787.73</b>	<b>\$ 3,769.75</b>	<b>15.8%</b>	<b>3.9%</b>	<b>3.3%</b>
(-) 15% participación a trabajadores	\$ 4,133.62	\$ 3,568.16	\$ 565.46	15.8%	0.6%	0.5%
(-) 22% Impuesto a la renta	\$ 5,153.25	\$ 4,448.31	\$ 704.94	15.8%	0.7%	0.6%
<b>Utilidad Neta</b>	<b>\$ 18,270.61</b>	<b>\$ 15,771.26</b>	<b>\$ 2,499.34</b>	<b>15.8%</b>	<b>2.6%</b>	<b>2.2%</b>

Nota: Estado de Resultado Integral Comparativo de Nacris, correspondiente a los años 2017 y 2018.

Elaborado por: Bautista, I. & Zambrano, N. (2019)

En el estado de Resultado Integral los ingresos para el año 2018 fueron de \$ 698.564,27, en relación al año 2017 que mantuvo ingresos de \$ 722.610,32 por lo que se puede notar que sufrió una disminución de \$ 24.046,05. Los costos de ventas ascienden a \$ 3.719,31 ya que como se vio en el Estado de Situación Financiera hubo poca adquisición de inventarios.

La mayoría de rubros de gastos han disminuido en el año 2018, entre ellos están los beneficios sociales que presentó una variación de \$ 14.947,09 que porcentualmente representa el 50.9%, el aporte al IESS de igual forma disminuyó a \$ 412,49. Esto

quiere decir que la compañía ha cancelado sus deudas al IESS y a sus empleados, por eso ha existido disminución en tales cuentas. El rubro de suministros y herramientas tuvo una gran disminución de \$ 21.563,17, también los gastos financieros fueron cancelados, por lo que ahora se muestra un decremento de \$ 6.322,02. Se puede notar también que el arrendamiento operativo para el año 2018 aumento a \$ 69.600,00, mostrando un incremento de \$ 21.480,00.

Tras la disminución en los rubros de gastos del año 2017 a 2018, fue que se pudo presentar una Utilidad para NACRIS S.A de \$ 2.499,34.

### **3.7.3.3 Análisis de Ratios Financieros**

Se realizó análisis de aquellos ratios financieros más representativos, correspondientes al año 2018, para demostrar cómo se encuentra financieramente la empresa.

#### **3.7.3.3.1 Razones de liquidez**

##### **3.7.3.3.1.1 Razón corriente**

En el ratio de razón corriente, con un resultado de 1.27 se puede analizar que Nacris posee el dinero suficiente para enfrentarse a sus deudas inmediatas, demostrando que es activamente líquido en sus operaciones a corto plazo.

<b>Razón corriente</b>	Activos corrientes	\$ 196.437,80	<b>1,27</b>
	Pasivos corrientes	\$ 155.115,58	

##### **3.7.3.3.1.2 Prueba ácida**

La prueba ácida muestra que Nacris S.A es capaz de poder afrontar con sus deudas en el corto plazo, sin necesidad de salida de inventarios.

<b>Prueba ácida</b>	Activos corrientes- Inventarios	\$ 167.689,52	<b>1,08</b>
	Pasivos corrientes	\$ 155.115,58	

### 3.7.3.3.2 Razones de eficiencia

#### 3.7.3.3.2.1 Rotación de activos

Con el resultado obtenido en la rotación de activos, se manifiesta que Nacris sabe aprovechar sus activos para generar mayores y suficientes ingresos, lo cual será satisfactorio para la economía dentro de la compañía.

<b>Rotación de activos</b>	Ventas	\$ 698.564,27	<b>2,11</b>
	Total de Activos	\$ 331.084,47	

#### 3.7.3.3.2.2 Rotación de activos fijos

La rotación de activos fijos presenta un resultado superior a 1, quiere decir que los activos fijos han contribuido significativamente para que la empresa pueda obtener los ingresos necesarios.

<b>Rotación de activos fijos</b>	Ventas	\$ 698.564,27	<b>4,04</b>
	Activos fijos	\$ 172.740,62	

### 3.7.3.3.3 Razones de endeudamiento

#### 3.7.3.3.3.1 Razón de apalancamiento

En el ratio de apalancamiento o endeudamiento se puede notar que la empresa se encuentra de cierta forma financiada por fuentes externas a la misma, lo que hace que se presente este resultado de 1.12 ya que el ideal para este tipo de indicador es de -0.6 para que la compañía se encuentre capaz de cubrir sus deudas con sus propios recursos.

<b>Apalancamiento</b>	Pasivos Totales	\$ 175.121,83	<b>1,12</b>
	Patrimonio	\$ 155.962,64	

#### 3.7.3.3.3.2 Razón de cobertura de intereses

En el ratio de cobertura de intereses se ha obtenido un resultado de 2.68, lo que quiere decir que la empresa puede cubrir cada uno de los gastos financieros presentados en sus operaciones.

<b>Razón de cobertura de intereses</b>	Utilidad operacional	\$ 37.838,19	<b>3,68</b>
	Gastos de intereses	\$ 10.280,71	

### 3.7.3.3.4 Razón de rentabilidad

#### 3.7.3.3.4.1 Rendimiento del activo total

Dando un resultado favorable para el año 2018, significa que la empresa por cada dólar invertido generó 5.52% de utilidad neta dentro del periodo.

<b>Rendimiento del activo total</b>	Utilidad neta	\$ 18.270,61	<b>5,52%</b>
	Total de activos	\$ 331.084,47	

### 3.7.3.3.5 EBITDA

En el EBITDA se obtuvo un valor de \$37.834.05 ya que los rubros de intereses, impuestos y depreciaciones se sumaron para el resultado final.

<b>EBITDA</b>	Utilidad Neta	\$ 18.270,61	
	(+) Intereses	\$ 10.280,71	
	(+) Impuestos	\$ 5.178,67	<b>\$ 37.834,05</b>
	(+) Depreciaciones	\$ 4.104,06	
	(+) Amortizaciones	\$ 0,00	

Se puede concluir que ante los resultados presentados en los ratios analizados, la empresa estudiada se mantiene en buena posición financiera, para lo cual podrá cubrir de manera inmediata cada una de sus obligaciones.

## **CAPÍTULO IV**

### **INFORME FINAL**

#### **4.1 Introducción**

El presente estudio se efectuó tras la problemática identificada en el tratamiento contable que mantenía Nacris S.A en sus arrendamientos, por esta razón es que se muestra un modelo de aplicación de NIIF 16, para que lleve un registro adecuado de sus actividades.

Desde la existencia de Nacris S.A, han realizado la actividad de arrendar un local comercial para ofrecer sus servicios a sus consumidores. Esto se ha presentado por varios años y no han decidido adquirir la propiedad de dicho espacio porque sus accionistas señalan que esto significaría mayores salidas de dinero para su compañía, por lo que la decisión de ellos es seguir solicitando arrendamientos como se han mantenido hasta la actualidad.

La empresa no aplicaba la normativa anterior que hacía referencia a los arrendamientos, pero al realizar sus registros, adaptaban de cierta forma los mismos, en el cual cada mes el valor total lo enviaban a gastos de arrendamiento operativo haciendo que todo esto se refleje dentro del Estado de Resultado Integral.

En el presente trabajo de investigación fue necesario evaluar las causas y efectos por las cuales se generaban un inadecuado tratamiento contable a las actividades de arrendamiento, es por esto que se determinaron objetivos a cumplir, para que la persona responsable de efectuar los registros obtenga los conocimientos adecuados para saber identificar las cuentas que se deban utilizar y de esta forma procedan a la aplicación de la NIIF 16 Arrendamientos en el contrato que mantienen vigente.

Se realizaron también estudios de bases teóricas las cuales contribuyeron a que los colaboradores de Nacris S.A se nutran de aquellos conceptos y definiciones indispensables a considerar para la adecuada implementación de la normativa, es decir, se indicaron los efectos de un adecuado registro de arrendamiento para que la empresa vea y analice la correcta aplicación de esta nueva normativa mencionada en el desarrollo antes efectuado.

Con la finalidad de obtener información sobre la compañía y sobre los registros o documentación que poseían sobre el tema, se aplicaron las técnicas de investigación, las mismas que fueron realizadas satisfactoriamente, entre ellos la entrevista las cuales estuvieron enfocadas al gerente general, administradora del local, contador general y asistente contable, con esta técnica se obtuvo información sobre los conocimientos que mantienen el personal contable referente a la NIIF 16 Arrendamientos, además de describir los registros que realizaban, el monto a cancelar por arrendamiento y todos aquellos detalles ya mencionados.

Es en este punto en donde indicaron que los registros que ellos realizaban por concepto de arrendamiento era de acuerdo a ciertos parámetros que tomaban de la norma derogada por cumplimiento de aplicación de normas contables ya que se les complicaba un poco su implementación por falta de conocimiento del personal involucrado al área, siendo así que únicamente afectaban a una cuenta.

Los entrevistados dentro de esta parte hicieron referencia también a que dentro del inmueble pueden realizar las remodelaciones que los accionistas deseen, porque dentro del contrato está establecido que ellos tienen el control total del bien, así como obtener los beneficios económicos durante su duración.

Un aspecto importante que el contador general recalcó, es que la empresa aplica solo las normativas que ellos crean conveniente y de fácil aplicación, ya que el implementar ciertas normas complejas les genera mayores costos, porque tendrían que capacitar a todo el personal para llevar a cabo esta gestión y evitar que se cometan errores de gran magnitud. De igual forma expresó que él realiza análisis financiero de forma mensual, para poder realizar la debida comparación con los meses anteriores y observar si hubo un incremento o por el contrario disminución en sus operaciones.

Otra de las técnicas empleadas fue la ficha de observación, en ella se pudo visualizar el estado físico del local arrendado, además revisar el contrato en donde se determinaron las cláusulas que deben cumplir durante la duración del mismo, así como observar la documentación con los registros contables de arrendamientos que poseen.

En el análisis documental, se pudo obtener las variaciones monetarias y porcentuales presentadas en la comparación dos periodos, además de realizar el análisis vertical, horizontal así como de indicadores los mismos que permitieron observar la situación financiera actual de la compañía.

#### **4.2 Análisis de los arrendamientos bajo NIIF 16**

La NIIF 16 determina aquellos criterios que deben emplearse para efectuar un adecuado reconocimiento de las actividades de arrendamiento dentro de los estados financieros. Estos pasos serán aplicados en Nacris S.A. para demostrar la manera en que deben registrarse las cuentas contables involucradas.

##### **Datos:**

Nacris S.A a inicios de enero del año 2018 firmó un contrato de arrendamiento para alquilar de un local comercial a la empresa J.R S.A, por 5 años sin opción a compra, con un pago mensual de \$5800.

Como se puede analizar con los datos del ejercicio, existe un contrato de por medio, el mismo que tendrá una duración de 5 años y el valor mensual a cancelar es de \$5800, lo que significa que cumple con los criterios principales determinados para la aplicación de la NIIF 16.

##### **4.2.1 Primer paso: Identificación de un contrato**

Nacris S.A ha mantenido por varios años contrato con el mismo arrendador, siendo así que para el año 2018 debió renovar dicho contrato por un tiempo de 5 años, el mismo que menciona las cláusulas que debe cumplir, mostrando además la cuota a cancelar durante los próximos años. Se puede analizar que sí se ha identificado un contrato de arrendamiento ya que se han transferido los derechos de uso del bien arrendado.

##### **4.2.2 Segundo paso: Determinación de la tasa de interés**

Dentro de la NIIF 16 Arrendamientos menciona dos maneras de obtener la tasa de interés a utilizar en el contrato. Una es por medio de la tasa implícita, la misma que es calculada y utilizada en los casos de que existan pagos por costos iniciales de arrendamiento, la otra opción es la tasa incremental de endeudamiento, en este caso se toma la tasa establecida por el Banco Central del Ecuador que se encuentre vigente a la

fecha del contrato pactado. Dentro de este desarrollo la tasa de interés que se aplicará dentro de los cálculos a realizar, será la Tasa Activa referencial del Banco Central del Ecuador de 7.72%, la cual se transformó en mensual de la siguiente manera:

I: 7.72%

N: 12 meses

$$\frac{7.72}{12} = 0.6433333333\%$$

*Figura 7* Tasa de interés mensual

Fuente: Nacris S.A

Elaborado por: Bautista, I. & Zambrano, N. (2019)

Este resultado surgió de dividir la tasa de interés anual para doce meses correspondiente a un año, para lo cual es necesario realizar este cálculo para que la tasa se encuentre en la misma equivalencia con el periodo de tiempo y el pago mensual, de esta forma se procederá a obtener el valor presente.

#### **4.2.3 Tercer paso: Determinación del valor presente**

Para la determinación del valor presente de los arrendamientos, se utilizará la fórmula de anualidad vencida, ya que los pagos al proveedor se cancelarán al finalizar el mes de hacer uso de las instalaciones.

A: \$5,800.00 mensuales

I: 0.6433333333% mensual

N: 60 meses

$$VP = A \left[ \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i} \right]$$

$$VP = 5800 \left[ \frac{1 - (1 + 0.006433333)^{-60}}{0.006433333} \right]$$

$$VP = 5800 \left[ \frac{1 - 0.680611482}{0.006433333} \right]$$

$$VP = 5800 \left[ \frac{0.319388517}{0.006433333} \right]$$

$$VP = 5800(49.64588604)$$

$$VP = \$287,946.14$$

Figura 8 Valor presente neto

Fuente: Nacris S.A

Elaborado por: Bautista, I. & Zambrano, N. (2019)

#### 4.2.4 Cuarto paso: Tabla de amortización

Una vez que se ha determinado la tasa de interés y el valor presente, se procede a realizar la tabla de amortización para identificar los valores de capital, gastos financieros, pasivo por arrendamiento a corto y largo plazo, que ayudarán a que se realice la correcta presentación dentro los estados financieros de acuerdo a lo indicado en la NIIF 16.

Tabla 14

Tabla de amortización

NÚMERO DE CUOTA	CAPITAL	INTERÉS	DIVIDEND O	CAPITAL REDUCIDO
0				\$ 287,946.14
1	\$ 3,947.55	\$ 1,852.45	\$ 5,800.00	\$ 283,998.59
2	\$ 3,972.94	\$ 1,827.06	\$ 5,800.00	\$ 280,025.65
3	\$ 3,998.50	\$ 1,801.50	\$ 5,800.00	\$ 276,027.15
4	\$ 4,024.23	\$ 1,775.77	\$ 5,800.00	\$ 272,002.92
5	\$ 4,050.11	\$ 1,749.89	\$ 5,800.00	\$ 267,952.81
6	\$ 4,076.17	\$ 1,723.83	\$ 5,800.00	\$ 263,876.64
7	\$ 4,102.39	\$ 1,697.61	\$ 5,800.00	\$ 259,774.24
8	\$ 4,128.79	\$ 1,671.21	\$ 5,800.00	\$ 255,645.46
9	\$ 4,155.35	\$ 1,644.65	\$ 5,800.00	\$ 251,490.11
10	\$ 4,182.08	\$ 1,617.92	\$ 5,800.00	\$ 247,308.03
11	\$ 4,208.99	\$ 1,591.01	\$ 5,800.00	\$ 243,099.04

12	\$	4,236.06	\$	1,563.94	\$	5,800.00	\$	238,862.98
13	\$	4,263.31	\$	1,536.69	\$	5,800.00	\$	234,599.67
14	\$	4,290.74	\$	1,509.26	\$	5,800.00	\$	230,308.92
15	\$	4,318.35	\$	1,481.65	\$	5,800.00	\$	225,990.58
16	\$	4,346.13	\$	1,453.87	\$	5,800.00	\$	221,644.45
17	\$	4,374.09	\$	1,425.91	\$	5,800.00	\$	217,270.36
18	\$	4,402.23	\$	1,397.77	\$	5,800.00	\$	212,868.14
19	\$	4,430.55	\$	1,369.45	\$	5,800.00	\$	208,437.59
20	\$	4,459.05	\$	1,340.95	\$	5,800.00	\$	203,978.54
21	\$	4,487.74	\$	1,312.26	\$	5,800.00	\$	199,490.80
22	\$	4,516.61	\$	1,283.39	\$	5,800.00	\$	194,974.19
23	\$	4,545.67	\$	1,254.33	\$	5,800.00	\$	190,428.52
24	\$	4,574.91	\$	1,225.09	\$	5,800.00	\$	185,853.61
25	\$	4,604.34	\$	1,195.66	\$	5,800.00	\$	181,249.27
26	\$	4,633.96	\$	1,166.04	\$	5,800.00	\$	176,615.31
27	\$	4,663.77	\$	1,136.23	\$	5,800.00	\$	171,951.53
28	\$	4,693.78	\$	1,106.22	\$	5,800.00	\$	167,257.76
29	\$	4,723.98	\$	1,076.02	\$	5,800.00	\$	162,533.78
30	\$	4,754.37	\$	1,045.63	\$	5,800.00	\$	157,779.41
31	\$	4,784.95	\$	1,015.05	\$	5,800.00	\$	152,994.46
32	\$	4,815.74	\$	984.26	\$	5,800.00	\$	148,178.73
33	\$	4,846.72	\$	953.28	\$	5,800.00	\$	143,332.01
34	\$	4,877.90	\$	922.10	\$	5,800.00	\$	138,454.11
35	\$	4,909.28	\$	890.72	\$	5,800.00	\$	133,544.83
36	\$	4,940.86	\$	859.14	\$	5,800.00	\$	128,603.97
37	\$	4,972.65	\$	827.35	\$	5,800.00	\$	123,631.32
38	\$	5,004.64	\$	795.36	\$	5,800.00	\$	118,626.69
39	\$	5,036.83	\$	763.17	\$	5,800.00	\$	113,589.85
40	\$	5,069.24	\$	730.76	\$	5,800.00	\$	108,520.61
41	\$	5,101.85	\$	698.15	\$	5,800.00	\$	103,418.76
42	\$	5,134.67	\$	665.33	\$	5,800.00	\$	98,284.09
43	\$	5,167.71	\$	632.29	\$	5,800.00	\$	93,116.38
44	\$	5,200.95	\$	599.05	\$	5,800.00	\$	87,915.43
45	\$	5,234.41	\$	565.59	\$	5,800.00	\$	82,681.02
46	\$	5,268.09	\$	531.91	\$	5,800.00	\$	77,412.94
47	\$	5,301.98	\$	498.02	\$	5,800.00	\$	72,110.96
48	\$	5,336.09	\$	463.91	\$	5,800.00	\$	66,774.87
49	\$	5,370.41	\$	429.59	\$	5,800.00	\$	61,404.46
50	\$	5,404.96	\$	395.04	\$	5,800.00	\$	55,999.49
51	\$	5,439.74	\$	360.26	\$	5,800.00	\$	50,559.76
52	\$	5,474.73	\$	325.27	\$	5,800.00	\$	45,085.02
53	\$	5,509.95	\$	290.05	\$	5,800.00	\$	39,575.07
54	\$	5,545.40	\$	254.60	\$	5,800.00	\$	34,029.67
55	\$	5,581.08	\$	218.92	\$	5,800.00	\$	28,448.59
56	\$	5,616.98	\$	183.02	\$	5,800.00	\$	22,831.61

<b>57</b>	\$	5,653.12	\$	146.88	\$	5,800.00	\$	17,178.50
<b>58</b>	\$	5,689.48	\$	110.52	\$	5,800.00	\$	11,489.01
<b>59</b>	\$	5,726.09	\$	73.91	\$	5,800.00	\$	5,762.93
<b>60</b>	\$	5,762.93	\$	37.07	\$	5,800.00	\$	0.00

Nota: Tabla de amortización de los pagos de Nacris S.A.

Elaborado por: Bautista, I. & Zambrano, N. (2019)

Los pagos totales que se deben realizar cada año son los siguientes:

Tabla 15

*Tabla de resumen anual de pagos*

<b>Año</b>	<b>Capital</b>	<b>Interés</b>	<b>Pago</b>
<b>1</b>	\$ 49,083.16	\$ 20,516.84	\$ 69,600.00
<b>2</b>	\$ 53,009.37	\$ 16,590.63	\$ 69,600.00
<b>3</b>	\$ 57,249.64	\$ 12,350.36	\$ 69,600.00
<b>4</b>	\$ 61,829.10	\$ 7,770.90	\$ 69,600.00
<b>5</b>	\$ 66,774.87	\$ 2,825.13	\$ 69,600.00

Nota: Resumen de los pagos anuales.

Elaborado por: Bautista, I. & Zambrano, N. (2019)

Con la presente tabla se demuestra que al iniciar el contrato el pago de intereses será mayor, y en cada año va a ir disminuyendo, pero por el contrario el pago de capital se irá incrementando, hasta que la deuda quede liquidada al finalizar el periodo contractual.

#### **4.2.5 Quinto paso: Contabilización y medición inicial de los arrendamientos**

Cuando ya se han obtenido los datos de la tabla de amortización, se procederá a realizar los respectivos asientos de diario, para el reconocimiento inicial de los arrendamientos, para el cual deberá identificar la cuenta de activo por derecho de uso y las cuentas de pasivo por arrendamiento especificando tanto a corto como al largo plazo.

Tabla 16

*Reconocimiento inicial del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento*

<b>Fecha</b>	<b>Descripción</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
02-01-18	Propiedad, planta y equipo por contrato de arrendamiento financiero	\$ 287,946.14	
	Porción corriente de arrendamientos financieros por pagar		\$ 49,083.16
	Porción no corriente de arrendamientos financieros por pagar		\$ 238,862.98
	P/R reconocimiento inicial del arrendamiento	\$ 287,946.14	\$ 287,946.14

Nota: Asiento de diario de reconocimiento inicial del arrendamiento de acuerdo a NIIF 16.

Elaborado por: Bautista, I. & Zambrano, N. (2019)

El valor correspondiente a la porción corriente de arrendamientos es referente al primer año de arrendamiento, tomado de la tabla de resumen anual de pagos, y el valor de la porción no corriente de arrendamientos, es la sumatoria de los próximos cuatro años por pagar.

#### **4.2.6 Sexto paso: Contabilización y medición posterior de los arrendamientos**

##### **4.2.6.1 Medición posterior del activo por derecho de uso**

Ya elaborado el asiento de reconocimiento inicial del activo y pasivo a la fecha de comienzo del arrendamiento, se procederá a realizar el reconocimiento posterior de los mismos de acuerdo a como lo indica la normativa referente. A la parte del activo para la medición al modelo de costo se deberá disminuir la depreciación o amortización acumulada, que para este caso es amortización ya que no existe una opción a compra del bien arrendado, además de disminuir las pérdidas por deterioro en caso de que exista. La vida útil que se reflejará será de acuerdo al contrato ya que no es con opción a compra, en caso de que existiera la misma, la depreciación se realizaría de acuerdo a la vida útil del bien arrendado. Entonces para el caso de estudio, se presenta de la siguiente manera:

Tabla 17

*Medición posterior del activo por derecho de uso*

<b>Fecha</b>	<b>Descripción</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
31-12-18	Gasto de amortización	\$ 57,589.23	
	Amortización Acumulada de Arrendamiento		\$ 57,589.23
	P/R gasto de amortización correspondiente al primer año.	\$ 57,589.23	\$ 57,589.23

Nota: Asiento de diario de medición posterior del activo.

Elaborado por: Bautista, I. & Zambrano, N. (2019)

El valor de la amortización se lo obtuvo de dividir el valor presente \$ 287,946.14 para los 5 años de duración de contrato, quedando con un resultado de \$ 57,589.23 para cada año establecido. Se utilizó el término “amortización”, ya que así lo determina la normativa cuando no existe la opción de compra del bien arrendado.

#### **4.2.6.2 Medición posterior de los pasivos por arrendamiento**

En lo que respecta a la medición posterior de los pasivos por arrendamiento, se debe efectuar el reconocimiento de los gastos financieros en el Estado de Resultado y el pago de las cuotas disminuyendo al pasivo por arrendamiento.

Registrando el gasto de intereses por pasivo financiero queda de la siguiente forma:

Tabla 18

*Medición posterior del pasivo por arrendamiento*

<b>Fecha</b>	<b>Descripción</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
31-12-18	Gasto financiero	\$ 20,516.84	
	Porción corriente de arrendamientos financieros por pagar	\$ 49,083.16	
	Bancos		\$ 69.600,00
	P/R intereses del primer año	\$ 69.600,00	\$ 69.600,00

Nota: Registro del gasto por intereses de la cuota de arrendamiento.

Elaborado por: Bautista, I. & Zambrano, N. (2019)

Luego se realiza el registro de la disminución del pasivo por arrendamiento correspondiente al segundo año, mostrándose así:

Tabla 19

*Medición posterior del pasivo por arrendamiento*

<b>Fecha</b>	<b>Descripción</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
31-12-18	Porción no corriente de arrendamientos financieros por pagar	\$ 53,009.37	
	Porción corriente de arrendamientos financieros por pagar		\$ 53,009.37
	P/R porción corriente para el segundo año de arrendamiento.	\$ 53,009.37	\$ 53,009.37

Nota: Registro del largo al corto plazo de la cuota de arrendamiento.

Elaborado por: Bautista, I. & Zambrano, N. (2019)

Las cuentas en las cuales se registra el pasivo por arrendamiento financiero a corto y largo plazo muestran algunos movimientos por efecto de las transacciones realizadas, los cuales se detallan a continuación:

Tabla 20

*Movimientos de las cuentas de pasivo por arrendamiento financiero*

<b>Porción corriente de arrendamiento financiero por pagar</b>			
<b>Detalle</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>	<b>Saldo</b>
1. Movimiento inicial por reconocimiento del arrendamiento a corto plazo.		\$ 49,083.16	(-) \$ 49,083.16
2. Pago del capital correspondiente al primer año.	\$ 49,083.16		(+) \$ 49,083.16
3. Reconocimiento de la porción corriente del segundo año.		\$ 53,009.37	(-) \$ 53,009.37
<b>SALDO ACREEDOR</b>			<b>\$ 53,009.37</b>

<b>Porción no corriente de arrendamiento financiero por pagar</b>			
<b>Detalle</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>	<b>Saldo</b>
1. Movimiento inicial por reconocimiento del arrendamiento al largo plazo.		\$ 238,862.98	(-) \$ 238,862.98
2. Reconocimiento de la porción corriente del segundo año.	\$ 53,009.37		(+) \$ 53,009.37

<b>SALDO ACREEDOR</b>	<b>\$ 185,853.61</b>
-----------------------	----------------------

Nota: Saldos finales de las cuentas de pasivo por arrendamiento financiero.  
Elaborado por: Bautista, I. & Zambrano, N. (2019)

Como las cuentas de porción corriente y no corriente de pasivos por arrendamiento financiero por pagar, presentan movimientos tanto en el debe como en el haber, se detallan los valores finales (Ver tabla 21) que serán presentados dentro del Estado de Situación Financiera.

Los registros mostrados anteriormente son aquellos que la NIIF 16 expone para las empresas que contraten actividades de arrendamiento, es decir que cuando se cumplan con los criterios mencionados, se deberán efectuar tales reconocimientos y por ende realizar la respectiva clasificación en los estados financieros.

### **4.3 Estados Financieros demostrados bajo el nuevo tratamiento de la NIIF 16**

#### **4.3.1 Estado de Situación Financiera bajo NIIF 16**

Una vez aplicado cada uno de los reconocimientos que menciona la Norma Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos en la parte de los Activos y Pasivos, Nacris presenta su Estado de Situación Financiera ajustado a la normativa de la siguiente forma:

Tabla 21

*Estado de Situación Financiera bajo NIIF 16*

<b>NACRIS S.A.</b>	
<b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA</b>	
<b>EXPRESADO EN MILES DE DÓLARES</b>	
<b>AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018</b>	
<b>ACTIVOS</b>	
<b>Activos corrientes</b>	
Efectivo y equivalentes al efectivo	\$ 18.316,67
Cuentas y Documentos por Cobrar Clientes	\$ 85.906,78
Otras Cuentas por Cobrar	\$ 44.240,30
Crédito Tributario Renta	\$ 19.225,77
Inventarios	\$ 28.748,28
<b>Total Activos corrientes</b>	<b>\$ 196.437,80</b>
<b>Activos no corrientes</b>	

Edificios	\$ 131.700,00
Muebles y enseres	\$ 15.128,31
Equipos de computación	\$ 5.976,23
Otras propiedades, planta y equipo	\$ 19.936,08
(-) Depreciación Acum. de Propiedad planta y equipo	\$ -39.828,74
Otros Activos Intangibles	\$ 1.734,79
Propiedad, planta y equipo por contrato de arrendamiento financiero	\$ 287.946,14
(-) Amortización Acum. De Edificio	-\$ 57.589,23
<b>Total de Activos no corrientes</b>	<b>\$ 365.003,58</b>
<b>Total de Activos</b>	<b>\$ 561.441,38</b>

## PASIVOS

### Pasivos corrientes

Cuentas por pagar	\$ 29.307,48
Otras cuentas por pagar	\$ 84.211,17
Obligaciones con instituciones financieras	\$ 28.898,72
Porción corriente de arrendamientos financieros por pagar	\$ 53.009,37
Impuesto a la renta por pagar	\$ 3.562,61
Participación a trabajadores por pagar	\$ 2.857,71
Obligaciones con el IESS	\$ 3.411,34
<b>Total de pasivos corrientes</b>	<b>\$ 205.258,40</b>

### Pasivos no corrientes

Otras cuentas por pagar no corrientes	
Obligaciones con instituciones financieras	\$ 20.006,25
Porción no corriente de arrendamientos financieros por pagar	\$ 185.853,61
<b>Total de pasivos no corrientes</b>	<b>\$ 205.859,86</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>\$ 411.118,27</b>

## PATRIMONIO

Capital	\$ 800,00
Reserva Legal	\$ 38.289,46
Reserva Facultativa	\$ 98.602,57
Utilidad del Ejercicio	\$ 12.631,09
<b>Total de Patrimonio</b>	<b>\$ 150.323,12</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	<b>\$ 561.441,38</b>

Nota: Se muestra el Estado de Situación Financiera aplicado bajo NIIF 16.

Elaborado por: Bautista, I. & Zambrano, N. (2019)

Dentro del Estado de Situación Financiera (Ver tabla 21) se puede observar que dentro del Activo no corriente se realizó el reconocimiento de la cuenta de Propiedad, Planta y Equipo por contrato de arrendamiento financiero con un valor presente de \$287,946.14,

el cual pertenece al activo por derecho de uso, al mismo que se le aplicó también el reconocimiento de la cuenta de amortización acumulada de arrendamiento mostrando un valor de \$57,589.23, correspondiente al primer año de uso, el cual según criterios de la normativa, deberá ser efectuado para la disminución del arrendamiento.

En el Pasivo corriente se registró la cuenta de porción corriente de arrendamientos financieros por pagar, el cual demuestra un valor de \$53,009.37 correspondiente al saldo que se obtuvo por efecto de mayorizar las cuentas empleadas en el reconocimiento inicial y posterior de los arrendamientos. De igual forma aparece la cuenta de porción no corriente de arrendamientos financieros por pagar con un valor de \$185,853.61, es decir, demuestra el saldo mayorizado correspondiente a la deuda a largo plazo por cancelar dentro del periodo del contrato.

Al finalizar el análisis del Estado de Situación Financiera se puede apreciar que el total de Activos y Pasivo más Patrimonio ha sufrido aumentos por la reclasificación de los arrendamientos, el mismo que sin norma contable era de \$ 331,084.47 y pasó a \$ 561,441.38 con la aplicación de la actual normativa, el cual ha generado un aumento de \$ 230,356.91 en sus saldos totales.

#### **4.3.2 Estado de Resultado Integral bajo NIIF 16**

A continuación se presentará la afectación generada en el Estado de Resultado Integral, tras la aplicación de los criterios de NIIF 16.

Tabla 22

Estado de Resultado Integral bajo NIIF 16

#### **NACRIS S.A.**

#### **ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL EXPRESADO EN MILES DE DÓLARES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

#### **Ingresos Ordinarios**

Venta de bienes	\$ 698.564,27
<b>Total Ingresos</b>	<b>\$ 698.564,27</b>

#### **Costo de Ventas**

Inventario Inicial de Materia Prima	\$ 27.530,20
Compras netas locales de materia prima	\$ 352.034,46
(-) Inventario final de Materia Prima	\$ -28.748,28
<b>Total Costos</b>	<b>\$ 350.816,38</b>
<b>Utilidad bruta</b>	<b>\$ 347.747,89</b>
<b>Gastos</b>	
Sueldos y salarios	\$ 122.897,13
Beneficios sociales	\$ 14.417,08
Aporte de seguridad social	\$ 21.616,58
Honorarios Profesionales	\$ 6.050,00
Depreciación de propiedad planta y equipo	\$ 4.104,06
Gasto de Amortización	\$ 57.589,23
Promoción y publicidad	\$ 10.058,91
Transporte	\$ 1.722,78
Consumo de combustibles y lubricantes	\$ 1.820,00
Suministros, herramientas, materiales y repuestos	\$ 16.391,29
Mantenimiento y reparaciones	\$ 7.626,95
Seguros y reaseguros	\$ 426,18
Impuestos, contribuciones y otros	\$ 5.178,67
Operaciones de servicios técnicos	\$ 12.913,16
IVA que se carga al gasto	\$ 472,86
Servicios públicos	\$ 14.492,33
Otros gastos	\$ 121,72
Gastos financieros	\$ 30.797,55
<b>Total de gastos</b>	<b>\$ 328.696,48</b>
<b>Total costos y gastos</b>	<b>\$ 679.512,86</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>\$ 19.051,41</b>
(-) 15% participación a trabajadores	\$ 2.857,71
(-) 22% Impuesto a la renta	\$ 3.562,61
<b>Utilidad Neta</b>	<b>\$ 12.631,09</b>

Nota: Se detalla el Estado de Resultado Integral de acuerdo a reconocimiento mencionado en la NIIF 16.

Elaborado por: Bautista, I. & Zambrano, N. (2019)

En el Estado de Resultado Integral (Ver tabla 22) se muestra aquellas cuentas que aparecieron por el nuevo reconocimiento que se les dio a los arrendamientos, entre ellas está el gasto de amortización con un valor de \$57,589.23 el mismo que refleja el uso que se le ha dado al lugar arrendando durante el primer año.

También se presenta la cuenta de gastos financieros, la cual mantenía un valor de \$10,280.71 por otros conceptos ajenos al pago de intereses por arrendamiento, el cual se

le aumentó \$20,516.84 por los pagos de intereses desglosados en este reconocimiento, dando un valor total de \$30,797.55 correspondientes al primer año de cancelación.

Se puede analizar, que los gastos totales sufrieron incrementos por la aparición de las cuentas mencionadas anteriormente. En este caso, se está efectuando un registro total por arrendamientos de \$ 78,106.07 pertenecientes a la amortización y al gasto financiero, para lo cual, sin la aplicación de la normativa, solamente se registraba el valor de \$69,600.00 del pago mensual correspondientes al primer año, es decir que se muestra un aumento por concepto de arrendamientos de \$ 8,506.07, lo que hace que la utilidad del ejercicio del periodo disminuya de \$ 18,270.61 a \$ 12,631.09.

#### 4.4 Cuadro comparativo del gasto de arrendamiento

Se detalla una comparación entre los pagos efectuados indicado en las dos normativas que hacen referencia a las actividades de arrendamiento.

Tabla 23

*Comparativo de gastos de arrendamiento*

Periodo	Gasto según NIC 17	GASTO SEGÚN NIIF 16		
		INTERÉS	AMORTIZACIÓN	TOTAL GASTO
1	\$ 69,600.00	\$ 20,516.84	\$ 57,589.23	\$ 78,106.07
2	\$ 69,600.00	\$ 16,590.63	\$ 57,589.23	\$ 74,179.86
3	\$ 69,600.00	\$ 12,350.36	\$ 57,589.23	\$ 69,939.59
4	\$ 69,600.00	\$ 7,770.90	\$ 57,589.23	\$ 65,360.13
5	\$ 69,600.00	\$ 2,825.13	\$ 57,589.23	\$ 60,414.36
<b>TOTALES</b>	<b>\$ 348,000.00</b>	<b>\$ 60,053.86</b>	<b>\$ 287,946.15</b>	<b>\$ 348,000.00</b>

Nota: Comparación de pagos anuales efectuados por los arrendamientos.

Elaborado por: Bautista, I. & Zambrano, N. (2019)

Como lo indicaba la normativa derogada, se debían realizar los registros por concepto de arrendamiento, de acuerdo al valor total que se pactaba entre las partes involucradas y únicamente afectando a la cuenta de gasto de arrendamiento operativo dentro del Estado de Resultado Integral, para lo cual no se reflejaba el pago de interés ni de depreciación o amortización del bien. En lo que respecta a NIC 17 el registro sería similar para cada uno de los años contratados.

Ahora de acuerdo a NIIF 16 se ve el desglose que existe en los registros realizados en los arrendamientos, generando así que los gastos aumenten por la inclusión del gasto de amortización e intereses. De acuerdo al cuadro comparativo (Ver tabla 23) se puede observar que el primer año el efecto del gasto sería elevado, y cada año iría decreciendo por disminución de intereses a cancelar.

El resultado final obtenido es el mismo, pero la diferencia entre ambas formas de registrar, es que mediante la NIIF 16 los cálculos se realizan de forma acelerada, es decir ya al final del año la deuda finaliza totalmente.

#### 4.5 Impacto en indicadores financieros

Los indicadores financieros son parte fundamental para analizar la situación económica en la que se encuentran las empresas. Nacris presenta trimestralmente informes financieros a sus socios, ya que ellos lo toman como instrumento para las decisiones finales que toman para el bienestar de la empresa.

Con los cambios presentados dentro de los estados financieros, los indicadores también sufrieron aumentos y disminuciones en sus resultados, mismos que son analizados a continuación:

Tabla 24

*Comparativo de Indicadores Financieros*

<b>Indicador financiero</b>	<b>Fórmula</b>	<b>Antes de NIIF 16</b>	<b>Después de NIIF 16</b>
<b>Apalancamiento</b>	Pasivos Totales/ Patrimonio	1.12	2.73
<b>Razón Corriente</b>	Activos Corrientes/ Pasivos Corrientes	1.27	0.96
<b>Rotación de Activos</b>	Ventas/ Total de Activos	2.11	1.24
<b>EBITDA</b>	Utilidad antes de intereses,	\$37,834.05	\$110,300.59

	impuestos, depreciaciones y amortizaciones		
<b>Razón Cobertura</b>	Utilidad Operacional/	3.68	1.62
<b>de Intereses</b>	Gastos de interés		

Nota: Se efectúa comparación entre los indicadores financieros afectados por NIIF 16.  
Elaborado por: Bautista, I. & Zambrano, N. (2019)

Se puede confirmar que efectivamente los ratios financieros sufrieron cambios por la aplicación de los criterios mencionados dentro de la NIIF 16.

Para el caso del ratio de apalancamiento, tuvo aumento por la aparición de las cuentas de Porción corriente y no corriente del arrendamiento en el Pasivo, por tal razón ocasionó que los totales se incrementen, y así se obtuvo un resultado de 2.73 veces lo cual demuestra que la empresa sigue manteniéndose en la posición de estar financiada por fuentes externas, es decir no es capaz de afrontar sus deudas mediante sus recursos propios, sino mediante terceros.

Dentro del ratio de razón corriente existió una disminución de 1.27 a 0.96 veces, lo mismo que ocurrió por el reconocimiento de la porción corriente de arrendamiento para el primer año del contrato, lo cual demuestra que para este caso la compañía no logrará mantenerse líquida para cubrir sus obligaciones del corto plazo.

El ratio de rotación de activos manifestó también disminución de 2.11 a 1.24 veces, debido al reconocimiento realizado de la Propiedad, planta y equipo por arrendamiento en la parte de los Activos, lo mismo que demostrará financieramente que Nacris ya no realizará un adecuado aprovechamiento de sus activos para la obtención de ingresos.

Para el caso del resultado obtenido en el EBITDA, se observa claramente (Ver tabla 24) que este indicador aumentará por la aparición de la cuenta de amortización del bien y por el efecto de pago de intereses, mostrando un resultado al final del periodo de \$ 110,300.59 lo cual indica que la compañía obtendrá mayores beneficios.

El indicador de cobertura de intereses presentó un decremento dentro de su resultado de 1.62, lo cual indica que para Nacris le será más difícil poder cubrir los intereses que se le desplieguen dentro de las actividades de arrendamientos y cualquier otro que aparezca en el giro de su operación.

De esta manera se demuestra que con el reconocimiento de las cuentas mencionadas dentro de la NIIF 16 para las actividades de arrendamiento, el área financiera también presentó varios cambios, los cuales deberán ser analizados, mostrando las afectaciones originadas.

Aunque el periodo 2018 ya se encuentra cerrado, se plantea a los encargados de Nacris S.A que se efectúen declaraciones sustitutivas para que dichos valores sean corregidos de acuerdo al nuevo reconocimiento sugerido para los arrendamientos, y así puedan presentar información financiera adecuada.

#### **4.6 Resultados Obtenidos**

El objetivo de este desarrollo planteado fue demostrar el nuevo tratamiento contable que se deben efectuar a las actividades de arrendamiento que adquiera Nacris S.A. Por ello ahora se demostrará el impacto o por el contrario, el beneficio que se producirá tras el efecto de esta nueva aplicación.

A la fecha, la compañía en sus registros contables mantiene el siguiente asiento de diario para cada mes:

Tabla 25

*Registro Contable de Nacris S.A*

<b>Fecha</b>	<b>Descripción</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
31-01-18	Gasto de Arrendamiento Operativo Efectivo y equivalente de Efectivo	\$5.800,00	\$5.800,00
P/R pago mensual de arrendamiento			

Nota: Registro efectuado mensualmente por la compañía.

Elaborado por: Bautista, I. & Zambrano, N. (2019)

El presente registro realizado por la compañía muestra que ellos deben realizar el pago por el monto total acordado con su proveedor dentro de las cláusulas del contrato, en el cual no se distingue la porción correspondiente a intereses y a capital por el uso del bien. Por lo tanto esto trae como consecuencia que se solo se afecte a una cuenta dentro del Estado de Resultado Integral, específicamente a Gastos de Arrendamiento Operativo.

Actualmente ya no debe aparecer la cuenta utilizada por Nacris S.A en sus registros, sino más bien con el modelo de aplicación de la NIIF 16 implementado en este desarrollo, los registros tienen un cambio más radical por la existencia de nuevas cuentas contables.

El primer reconocimiento que se debe efectuar es la medición inicial del activo por derecho de uso, en el cual se identifica la propiedad de bien arrendado dentro del grupo de los no corriente, además también se registra la amortización por el uso que se le ha dado en el transcurso del año siendo parte de la medición posterior del activo.

Mostrando un resumen de los registros efectuados, el Estado de Situación Financiera quedaría de la siguiente manera:

Tabla 26

*Reconocimiento de arrendamientos en el Activo*

<b>Activo No corriente</b>	
Propiedad, planta y equipo por contrato de arrendamiento financiero	\$ 287,946.14
(-) Amortización Acumulada de Arrendamiento	-\$ 57,589.23
<b>Total</b>	<b>\$ 230,356.91</b>

Nota: Cuentas de arrendamiento dentro del Estado de Situación Financiera.  
Elaborado por: Bautista, I. & Zambrano, N. (2019)

Dentro del Activo existió un reconocimiento únicamente en los activos no corrientes, ya que el arrendamiento pasa a formar parte de la Propiedad, Planta y Equipo, hasta que finalice el contrato, junto con su respectiva amortización que demuestra el uso del bien.

El registro de la amortización se lo realiza con la finalidad de valorizar el desgaste y deterioro que ha sufrido el inmueble durante el período que ha estado en uso. En el caso de Nacris S.A se hizo la amortización del bien para los cinco años que dura el contrato. Existen dos maneras de identificar el término a utilizar en el registro del uso que se le ha dado al bien arrendando, se utiliza depreciación en el caso de que el arrendamiento al finalizar el contrato sea con opción a compra, donde pasará a formar parte de los bienes del arrendatario. La vida útil a considerar en este tipo de contrato será dependiendo de los criterios establecidos dentro de la NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo.

Para el caso de Nacris S.A el contrato que se mantiene es sin opción a compra, es decir que para este proceso la normativa indica que se debe utilizar la cuenta de amortización, por ese motivo se ha utilizado este término. La vida útil a considerar en el cálculo de la amortización va a estar efectuado de acuerdo a la duración estipulada en el contrato pactado.

Ahora en el grupo de los Pasivos se detallan los siguientes cambios, por el reconocimiento de dos nuevas cuentas, con las cuales se pretende mostrar el reconocimiento inicial y posterior del pasivo por arrendamiento según lo menciona la normativa aplicada.

Tabla 27

*Reconocimiento de arrendamientos en el Pasivo*

<b>Pasivos Corrientes</b>	
Porción corriente de arrendamientos financieros por pagar	\$ 53,009.37
<b>Pasivos no Corrientes</b>	
Porción no corriente de arrendamientos financieros por pagar	\$ 185,853.61
<b>Total</b>	<b>\$ 238,862.98</b>

Nota: Cuentas de arrendamiento dentro del Estado de Situación Financiera.

Elaborado por: Bautista, I. & Zambrano, N. (2019)

Como se puntualiza (Ver tabla 27), se puede observar la aparición de aquellas cuentas de pasivo por arrendamiento, que representan la deuda financiera, tanto a corto como a largo plazo, cuentas que causarán que los pasivos totales muestren incrementos. Estos

saldos se obtuvieron luego de mayorizar los valores presentados en el lado deudor y acreedor expuesto anteriormente.

Con los registros efectuados en los activos y pasivos presentados en el desarrollo, se puede evidenciar que se ha cumplido con los criterios de medición inicial y posterior establecidos para los arrendamientos dentro de la normativa.

Es de conocimiento que dentro del Estado de Resultado Integral también existirá el reconocimiento de nuevas cuentas mencionadas en la NIIF 16, es por esto se presenta el siguiente detalle por arrendamientos, el mismo que es generado únicamente dentro del rubro de gastos:

Tabla 28

*Reconocimiento de los arrendamientos en Gastos*

<b>Gastos</b>	
Gasto de amortización	\$ 57,589.23
Gastos financieros	\$ 20,516.84
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 78,106.07</b>

Nota: Cuentas de arrendamiento dentro del Estado de Resultado Integral.

Elaborado por: Bautista, I. & Zambrano, N. (2019)

Según lo mencionado en la NIIF 16 Arrendamientos, se deben realizar los registros correspondientes del gasto de amortización y de los gastos financieros cancelados por el primer año de arrendamiento.

Se pudo demostrar que con los reconocimientos efectuados dentro del Estado de Situación Financiera, la compañía presentó mayores resultados en sus totales, lo cual podría parecer que se mantiene en buena posición económica ante los diferentes usuarios en general. Aunque por otra parte dentro del Estado de Resultado Integral, sus ingresos se mantuvieron de igual forma y sus gastos sufrieron incremento, haciendo que la utilidad neta presente disminución por dichos reconocimientos efectuados, con lo cual Nacris S.A tendría que cancelar menores valores en participación a trabajadores y menores impuestos.

Por otra parte en el análisis de los ratios financieros se pudo observar que también presentaron afectaciones por el reconocimiento de los arrendamientos bajo la NIIF 16, siendo así que mostró lo siguiente:

Tabla 29

*Afectaciones de indicadores financieros*

<b>Indicador financiero</b>	<b>Aumento/ disminución</b>
Apalancamiento	Aumento
Razón Corriente	Disminución
Rotación de Activos	Disminución
EBITDA	Aumento
Razón Cobertura de Intereses	Disminución

Nota: Indicadores financieros afectados por aplicación de NIIF 16 Arrendamientos.  
Elaborado por: Bautista, I. & Zambrano, N. (2019)

Queda demostrado lo que se expuso dentro del marco teórico sobre las afectaciones que sufrirían los indicadores financieros, ya que los dos únicos ratios que mostraron aumento fue el de apalancamiento con lo cual demostraría que Nacris presenta un mayor financiamiento mediante fuentes externas a la misma, y en el EBITDA ya que existió la nueva cuenta de amortización y el incremento de los gastos financieros. Por otro lado los ratios que disminuyeron fueron el de razón corriente, rotación de activos y el de cobertura de intereses con lo cual se puede razonar que para la compañía se reducirá la capacidad de poder enfrentar de manera inmediata ante sus obligaciones mediante sus recursos obtenidos, lo cual les puede perjudicar en su situación financiera.

## CONCLUSIONES

Como resultado del trabajo de investigación realizado, se puede demostrar que las empresas deben aplicar la Norma Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos dentro de las actividades que adquieran, ya que les permitirá ubicar a los operativos dentro del balance, mostrando así una mejor presentación de sus Estados Financieros, mismos que son necesarios para que los usuarios sepan la realidad de los resultados obtenidos dentro de la empresa. Se puede concluir lo siguiente:

- Se analizó el tratamiento contable para las actividades de arrendamientos dentro Nacris S.A en el cual se observó la incidencia que tienen estos nuevos registros para la empresa en los estados financieros principales. La empresa para el periodo 2018 mantuvo una nueva renovación del contrato de arrendamiento con su proveedor, el cual tendrá vigencia para los próximos 5 años, para lo cual Nacris S.A tomaba ciertas indicaciones para realizar sus registros guiados mediante el uso de la normativa anterior, aunque no era aplicada totalmente. Por esta razón se mostraron los nuevos registros mediante la actual normativa contable, para indicar una comparación entre ambas contabilizaciones y analizar la incidencia que presenta cada uno.
- Con el análisis de la NIIF 16 se identificaron aquellos criterios necesarios para el reconocimiento de las operaciones de arrendamientos de Nacris S.A, los cuales demostraron que la compañía cumple los requisitos de aplicación de esta nueva normativa, misma que ayudaron a que se efectúe un adecuado registro dentro de los Estados Financieros.
- Se desarrollaron los registros contables, determinando las cuentas especificadas dentro de la normativa empleada, para ello fue necesario realizar ciertos cálculos tales como la determinación del valor presente, la tasa de interés, la tabla de amortización, esta última fue instrumento necesario para obtener los valores a registrar, además de la aparición de nuevas cuentas que fueron incluidas finalmente en los Estados Financieros afectados.

- Aunque los resultados al finalizar el periodo tuvieron incidencia con la aplicación de la NIIF 16, fue necesario realizar cada uno de los registros, ya que permitieron que dentro de los Estados Financieros de Nacris S.A se ubiquen aquellas cuentas con sus respectivos valores, con las cuales se identifica que existió una actividad de arrendamiento, además de cumplir con lo establecido por la normativa. Se determina como incidencia que la empresa con la aplicación de la NIIF 16 presenta aumento en sus totales de activos, pasivos y patrimonio, existiendo disminución en su utilidad neta. En la parte financiera, al momento de realizar una comparación entre los resultados obtenidos en los indicadores financieros que sufrirían impactos tras la aplicación de la normativa, se pudo evidenciar que la mayoría de estos ratios mostraron disminución por el hecho de la aparición de nuevos rubros involucrados dentro de los estados financieros, los cuales van a revelar una nueva situación económica para la compañía.
  
- Dentro de la contabilidad de las actividades de arrendamiento de Nacris S.A, para el año 2018 realizaron registros de acuerdo a la normativa derogada, enviando todo el valor pagado al gasto dentro del Estado de Resultado Integral, es decir aún no se acogieron a la aplicación de la actual NIIF 16 Arrendamientos, por lo que sus Estados Financieros ya fueron cerrados y posteriormente emitidos con dichos registros.

## RECOMENDACIONES

De acuerdo con los hechos revisados y el desarrollo planteado, se recomienda lo siguiente:

- Se sugiere que Nacris realice un análisis de los contratos de arrendamientos solicitados e inmediatamente se acoja a la implementación de la NIIF 16, siempre y cuando cumpla con los criterios determinados dentro de la normativa, ya que esto le permitirá efectuar adecuados reconocimientos de las cuentas que intervienen en este proceso, ayudando así a preparar y presentar estados financieros razonables.
- Se recomienda que la empresa invierta en capacitaciones para todo el personal del área contable al momento de realizar la implementación de la NIIF 16 Arrendamientos, para que se encuentren aptos de identificar los criterios de aplicación al efectuar los reconocimientos en sus registros contables. Esta capacitación la deben de realizar antes de la aplicación para que se encuentren preparados y se sugiere además que también se capaciten durante la implementación de la norma para evitar errores en su estudio.
- Se propone realizar una junta con la finalidad de comunicar los hechos suscitados con la implementación de la NIIF 16 Arrendamientos, dirigido a los Accionistas, Gerente General y Administradores, en el cual se expliquen detalles de la normativa como el objetivo, el efecto que tendrá, y los cambios que se van mostrar en los estados financieros, esto se hará con la finalidad de que los encargados sepan del posible impacto que se va a presentar en los resultados finales.
- Se recomienda que la empresa realice y mantenga todos los registros ya propuestos, así como cualquier otra documentación adicional de manera detallada y ordenada, ya que esto le permitirá a Nacris, preparar sus estados financieros de manera confiable y razonable, presentando datos reales al finalizar el periodo. Además de adquirir un sistema que se adapte a sus necesidades y les permita tener control de sus actividades realizadas.

- Se sugiere que la empresa realice una declaración sustitutiva para que proceda con la contabilización adecuada de las actividades de arrendamiento y así pueda empezar con la aplicación de la NIIF 16 en su actual contrato pactado, presentando sus Estados Financieros de manera fiable y por lo tanto cancelando los impuestos correctos.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- KPMG International Standards Group. (abril de 2016). KPMG. Obtenido de <https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/pdf/2016/06/NIIF16-arrendamientos-abr-2016.pdf>
- Aprende Finanzas. (2017). Obtenido de <http://www.aprendefinanzas.com.ec/Portals/0/Charlas%20de%20aprendizaje/BA-PEF-2017-04-M2-ratios-financieros.pdf?ver=2018-07-03-125048-337>
- Arenal, C. (2018). Gestión económico- financiera básica de la actividad comercial de ventas e intermediación comercial. Tutor Formación.
- Arévalo Uguña y Suconota Suqui. (2012). NIIF PARA LAS PYMES: ARRENDAMIENTOS (Tesis de pregrado). Universidad de Cuenca, Ecuador. Obtenido de <http://dspace.ucuenca.edu.ec/bitstream/123456789/1308/1/tcon609.pdf>
- Baena, G. (2014). Metodología de la investigación. México: Patria.
- Barragán, R. (2003). Guía para la formulación y ejecución de proyectos de investigación. La Paz: Nadya Gutierrez.
- Calle, R., & Figueredo, I. (08 de noviembre de 2018). NIIF 16 Arrendamientos y la evaluación del impacto financiero y tributario en las empresas del sector construcción de Lima Perú. (Tesis de Pregrado) Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas. Lima, Perú.
- Caña, R., Morales, J., & Bentabol, A. (2016). Evidencia de la importancia de la contabilización de los arrendamientos a través de la revisión de la literatura científica. Obtenido de [http://www.aeca1.org/premioefp/trabajos/2016/cana\\_morales\\_bentabol.pdf](http://www.aeca1.org/premioefp/trabajos/2016/cana_morales_bentabol.pdf)
- Chávez, L. A. (2019). LA NUEVA NORMA DEL IASB: NIIF 16 ARRENDAMIENTOS. Guayaquil, Guayas, Ecuador.
- Congreso Nacional del Ecuador. (2013). Ley de Inquilinato.
- Congreso Nacional del Ecuador. (2015). Código Civil.
- Díaz. (1994). Estado de flujos de efectivo.
- Earl, S., & Martin, G. (2017). Estados Financieros Básicos. En J. C. Román, Estados Financieros Básicos. ISEF.
- García, C., & Ortíz, L. (2015). Normas internacionales de contabilidad: Entendiendo las NIC/NIIF y Pymes a través de ejercicios prácticos. Bogotá: Ediciones de la U.
- García, E. (2015). Proyecto o viabilidad del negocio o microempresa. España: Parainfo.
- Gordon, M., & Gordon, S. (2017). Estados Financieros Básicos. En J. C. Román, Estados Financieros Básicos. ISEF.
- Grupo Técnico Deloitte. (Febrero de 2016). Deloitte Es. Obtenido de [https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/es/Documents/auditoria/Deloitte\\_ES\\_Auditoria\\_NIIF-16-arrendamientos.pdf](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/es/Documents/auditoria/Deloitte_ES_Auditoria_NIIF-16-arrendamientos.pdf)
- Haime, L. (2003). El arrendamiento financiero y sus repercusiones fiscales y financieras. México: ISEF.

- Hernández, R. (2014). *Metología de la investigación*. México D.F: MC Graw Hill.
- IFRS Foundation. (2018). *Norma Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos*.
- Instituto de Contabilidad y auditoría de cuentas. (2017). *Plan General de Contabilidad*.
- Lambretom, V., & Rivas, E. (Julio de 2017). *Revistas Científicas*. Obtenido de <http://revistascientificas.udg.mx/index.php/MYN/article/view/6538/6178>
- Mallo, C. (2008). *Contabilidad financiera. Un enfoque actual*. Madrid: Parainfo.
- Martínez, D., & Sánchez, C. (5 de Marzo de 2018). *Análisis del impacto financiero y tributario de la aplicación de la NIIF 16 Arrendamientos en el sector de la comercialización de electrodomésticos en la ciudad de Guayaquil (Tesis de Pregrado)* Guayaquil, Ecuador.
- Medina, V. (Febrero de 2017). *TRATAMIENTO CONTABLE DE LOS ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS Y SU PRESENTACIÓN EN LOS ESTADOS FINANCIEROS EN LA COMPAÑÍA COMERHID S.A (Tesis pregrado)*. Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil, Ecuador.
- Mendoza, C., & Olson, O. (2016). *Contabilidad Financiera para Contaduría y Administración*. Bogotá: Ecoe.
- Mieles, G., & Valdez, G. (13 de Marzo de 2017). *Evaluación del tratamiento contable de los contratos de arrendamiento por aplicación de la NIIF 16 en una empresa orientada al servicio de logística y transporte en Ecuador. (Tesis pregrado)* Universidad Católica Santiago de Guayaquil. Ecuador.
- Muñoz, R. C. (2015). *Metodología de la investigación*. México DF: Progreso S.A de C.V.
- Nuñez, L. (2016). *Finanzas 1 Contabilidad, planeación y administración financiera*. México: Instituto Mexicano de Contadores Públicos.
- Pulido Rodríguez, R., Ballén Ariza, M., & Zúñiga López, F. (2017). *Abordaje hermenéutico de la investigación cualitativa: Teorías, proceso, técnicas*. Bogotá: Teoría del color.
- Ricra, M. (2014). *Análisis financiero en las empresas*. Pacífico.
- Ross, S., Westerfield, R., & Jaffe, J. (2012). *Finanzas Corporativas: 9º edición*. México, D.F: McGRAW-HILL/INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V.
- Ruiz, J. (2013). *Metodología de la investigación cualitativa: 3º edición*. España: Artes Gráficas Rontegui, S.A.L.
- Servicio de Rentas Internas. (2018). *Ley de Régimen Tributario Interno*.
- Sinha, D. (2018). *Finance Lease: 4 Types of lease Financing*. Obtenido de <http://www.yourarticlelibrary.com/finance/finance-lease-4-types-of-lease-financing-explained/41008>
- Vadillo, C. (2018). *NIIF 16 Arrendamientos. Un estudio de su posible impacto y de la información divulgada sobre el mismo. (Tesis de maestría)* Universitat Politècnica de Valencia . Obtenido de [https://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/114919/memoria\\_7261612.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/114919/memoria_7261612.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

## ANEXOS

### Anexo 1 *Ficha de Observación*

---

#### FICHA DE OBSERVACIÓN

---

**Observadores:**

---

**Lugar:**

**Fecha:**

---

**Área:**

---

**Objetivo:**

---

**Información Observada**

**Cumplimiento**

**Comentarios**

**SI      NO**

---

1. Bien inmueble  
arrendado en  
condiciones normales.

---

2. Registros de los  
arrendamientos de  
acuerdo a la fecha.

---

3. Tabla de amortización  
de los arrendamientos.

---

4. Contrato de  
arrendamiento  
renovado.

---

5. Cumplimiento de las  
cláusulas del contrato  
acordado.

---