



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS

CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

TÍTULO:

“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.

AUTORES:

Martínez Bastidas Douglas Nicolás
Sánchez Layana Catherine Jeaneth

TRABAJO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL
TÍTULO DE INGENIERO EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

TUTOR:

CPA Ortiz Donoso, Raúl Guillermo, Mgs.

Guayaquil, Ecuador

05 de marzo del 2018



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS

CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

CERTIFICACIÓN

Certificamos) que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por:
Martínez Bastidas, Douglas Nicolás y Sánchez Layana, Catherine Jeaneth,
como requerimiento parcial para la obtención del Título de: Ingeniero en
Contabilidad y Auditoría.

TUTOR (A)

CPA. Ortiz Donoso, Raúl Guillermo, Mgs.

DIRECTOR DE LA CARRERA

CPA. Vera Salas, Laura Guadalupe, MSc.

Guayaquil, a los 05 días del mes de marzo del año 2018



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS

CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Nosotros, Martínez Bastidas, Douglas Nicolás y Sánchez Layana, Catherine
Jeaneth

DECLARAMOS QUE:

El Trabajo de Titulación “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” previa a la obtención del Título de: Ingeniero en Contabilidad y Auditoría, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de nuestra total autoría.

En virtud de esta declaración, nos responsabilizamos del contenido,
veracidad y alcance científico del Trabajo de Titulación referido.

Guayaquil, a los 05 días del mes de marzo del año 2018

LOS AUTORES

Martínez Bastidas, Douglas Nicolás

Sánchez Layana, Catherine Jeaneth



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS

CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

AUTORIZACIÓN

Nosotros Martínez Bastidas, Douglas Nicolás y Sánchez Layana, Catherine Jeaneth

Autorizamos a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la publicación en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación “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”, cuyo contenido, ideas y criterios son de nuestra exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 05 días del mes de marzo del año 2018

LOS AUTORES

Martínez Bastidas, Douglas Nicolás

Sánchez Layana, Catherine Jeaneth

REPORTE URKUND

<https://secure.orkund.com/view/35281502-906018-321709#HY07CsMwEAXvonoJ2o+9lq8SUgSTGBV24zLk7hkFNAjmvSd9ynGV9V5Fa8AEMyQsosoh+t8GVJRI R9RkKHNAgysiMiKUs3CUo3wo2rSCx4loWAa1wPFIsksi7TpleXq+9nffXue26us9VY16dVsbqmm/v0B>

The screenshot displays the URKUND web interface. On the left, document details are shown: 'Documento: Martinez_Douglas_final_y_Sanchez_Catherine_final.docx (D35872015)', 'Presentado: 2018-02-23 10:29 (-05:00)', 'Presentado por: douglas.martinez@gmail.com', 'Recibido: raul.ortiz.donoso.ucsg@analysis.orkund.com', and 'Mensaje: tesis corregida. 2% de estas 104 páginas, se componen de texto presente en 8 fuentes.' On the right, a 'Lista de fuentes' (List of sources) table is visible, listing various documents and URLs. The table has columns for 'Categoría' and 'Enlace/nombre de archivo'. The sources include 'Tesis Mieles - Valdez FINAL.docx', 'EL ARRENDAMIENTO MERCANTIL FINANCIERO COMO INSTRUMENTO DE APALANCAMI...', 'TRABAJO DE TITULACION NIC 16-Gabriela Elizabeth Mera Macias.doc', and several web links from ey.com, contaone.com, dspace.ub.edu, slideplayer.es, and ifrs.org. The interface also shows a user profile 'Raúl Guillermo Ortiz Donoso' and a bottom navigation bar with options like 'Reiniciar', 'Exportar', and 'Compartir'.

Categoría	Enlace/nombre de archivo
	Tesis Mieles - Valdez FINAL.docx
	EL ARRENDAMIENTO MERCANTIL FINANCIERO COMO INSTRUMENTO DE APALANCAMI...
	TRABAJO DE TITULACION NIC 16-Gabriela Elizabeth Mera Macias.doc
	http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/ey-actualizacion-contable-octubre-2016...
	https://www.contaone.com/como-contabilizar-arrendamientos-operativos-con-la-nii...
	http://diposit.ub.edu/dspace/handle/2445/66849
	http://slideplayer.es/slide/5556161/
	http://www.ifrs.org/use-around-the-world/why-global-accounting-standards/

TUTOR

CPA. Ortiz Donoso, Raúl Guillermo, Mgs.

AGRADECIMIENTO

Resulta ser, que esta parte del trabajo de titulación llena de felicidad al redactor, porque son las últimas líneas escritas antes de la incorporación y por otra parte al lector, cuya integridad, cuando se ve eludida en estos cortos pero intensos párrafos, no le queda otra que sonreír. Los peculiares párrafos de agradecimiento.

El agradecimiento hacia las personas que te apoyaron en esta maravillosa pero dura etapa debió ser a diario, sin embargo, resulta indispensable que quede plasmado en estas líneas la gratificación a los involucrados, no sólo en el trabajo de titulación, sino en cada uno de las etapas a nivel universitario apoyando o detractando cualquier acción de este servidor durante estos años de carrera.

En primer lugar a mi familia, que aunque lejos estén, el apoyo es incondicional y la energía recibida siempre se siente fresca y sana, apoyando incluso en aquellas ocasiones cuando esta gris.

En segundo lugar a mi compañera de tesis, que aunque los cuatro meses de elaboración que se le ha dedicado a este trabajo ha traído conflictos en todos los aspectos, siempre ha sabido darme el apoyo y la guía para mantener la cabeza fría y no ser objeto de reciclaje de comentarios tóxicos.

En tercer lugar al tutor, quien guió la tesis con esmero y afán donde se entendió que trabajar codo con codo con una persona que siente lo que hace es algo enriquecedor para el cerebro.

Por último y no menos importante, a todos mis amigos y compañeros que estuvieron presentes en cada experiencia adquirida y vivida en estos cinco años, me llevo todas las imágenes grabadas en mi cabeza con la alegría de cada uno.

Sin más que añadir que estos últimos versos queden grabados en este trabajo de titulación:

“Cuando naces, tu lloras y todos a tu alrededor sonríen, vive tu vida de tal manera que cuando mueras tú sonrías y todos a tu alrededor lloren”

Douglas N. Martínez.

AGRADECIMIENTO

Doy gracias Dios todo poderoso por estar siempre conmigo.

A mis padres Sr Juan Sánchez y Sra Janet Layana por su amor y apoyo e inculcarme valores.

A mis profesores por todo lo aprendido durante mi etapa universitaria.

A mi tutor CPA Raúl Guillermo Ortiz Donoso, por su guía y su constante dedicación.

A mi compañero de tesis por su colaboración y todo el tiempo compartido durante el trabajo de titulación.

Mi eterna gratitud, sin ustedes no hubiera sido posible terminar esta etapa en mi vida, gracias por formar parte de ella.

Catherine Jeaneth Sánchez Layana



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS

CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN

CPA. Vera Salas, Laura Guadalupe MSc.

DIRECTORA DE CARRERA

Ing. Diez Farhat, Said Vicente , MSc

COORDINADOR DEL ÁREA

Ing. Lucio Ortiz, Jorge Enrique, MSc

OPONENTE



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS

CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

CALIFICACIÓN

Ortiz Donoso, Raúl Guillermo, Mgs.

TUTOR

INDICE GENERAL

Introducción	2
Antecedentes	4
Origen de la Contabilidad	4
La Contabilidad en América.....	4
La Contabilidad en Europa y en el Mundo.....	5
Normas Internacionales de Información Financiera en Ecuador	8
Evolución del Sector Comercial en el Mundo	9
El Sector de la Comercialización de Electrodomésticos en el Ecuador	10
El impacto de los Arrendamientos en el Sector de las Comercializadoras de Electrodomésticos a Nivel Nacional.....	12
Definición del Problema	14
Objetivo General	14
Objetivos Específicos.....	15
Justificación de la Investigación	15
Limitaciones y Delimitaciones.....	16
Capítulo I: Marco Teórico	17
Marco Legal.....	17
Código Civil – Capítulo XXV “Del Contrato de Arrendamiento”	17
Ley de inquilinato.	20
Marco Contable	21
Antecedentes.	21
Aspectos generales.....	22
Objetivo.	22
Alcance.....	23
Exenciones del reconocimiento.....	23
Identificación de un contrato.....	26
a. Uso de un activo identificado	27
b. Derecho a obtener beneficios económicos del uso del activo identificado.	29

c. Derecho a dirigir el uso del activo identificado.....	30
Ejemplos de un acuerdo que contiene un arrendamiento según NIIF 16.....	30
Ejemplo de un acuerdo que no contiene un arrendamiento.....	31
Tipos de contratos de arrendamiento.....	32
Arrendamiento financiero.....	33
Arrendamiento operativo.....	35
Tasa de descuento.....	36
Tasa de interés implícita.....	36
Tasa incremental de endeudamiento del arrendatario.....	41
Contrato de arrendamiento financiero arrendador.....	45
Contrato de arrendamiento operativo arrendador.....	46
Contrato de arrendamiento operativo o financiero en los libros del arrendatario.....	48
Medición inicial del activo por derecho de uso.....	49
Medición inicial del pasivo por arrendamiento.....	50
Medición inicial y costos iniciales arrendamiento financiero.....	51
Medición posterior del activo por derecho de uso.....	55
Medición posterior de un pasivo por arrendamiento.....	56
Presentación y transición.....	57
Definiciones.....	58
Comparabilidad de la NIC 17 y la NIIF 16.....	59
Marco tributario.....	62
Consideraciones tributarias del arrendamiento operativo.....	62
Consideraciones tributarias del arrendamiento financiero.....	63
Consideraciones sobre impuestos prediales y anticipo del impuesto a la renta.....	64
Marco Financiero.....	65
Indicadores financieros.....	65

Tipo de indicadores financieros.....	66
Liquidez y solvencia	66
Eficiencia en la actividad empresarial.	68
Capacidad de endeudamiento	69
Indicadores de rentabilidad.	70
Consideraciones financieras y Normas Internacionales de Información Financiera.....	71
Capítulo II: Metodología de investigación	73
Tipo de Investigación.....	73
Concepto – investigación descriptiva.	73
Investigación bibliográfica.	74
Enfoque Cualitativo.....	75
Población.....	76
Muestra – Método de conveniencia.....	76
Variables del estudio	77
Capítulo 3: Resultados	78
Introducción	78
Empresa seleccionada de la muestra.....	79
Conocimiento del negocio.	79
Línea de productos.	79
Estados financieros.	80
Detalle y agrupación de arrendamiento.....	85
Contabilización de los Arrendamientos Operativos con NIC 17	87
Transición a la Norma Internacional de Información Financiera 16.....	88
Análisis arrendamiento por arrendamiento.	88
Estimación de la tasa incremental de endeudamiento.	90
Transición retroactiva con efecto acumulado.....	92
Estados financieros reestructurados con la implementación de la NIIF 16.....	102
Ratios financieros.....	105

Contabilización Prospectiva en el primer año de vigencia de la norma.	109
Conclusiones	114
Recomendaciones	116
Bibliografía	118

INDICE DE TABLAS

Tabla 1 <i>Jurisdicciones que aplican las Normas Internacionales de Información Financiera</i>	7
Tabla 2 <i>Principales Almacenes y sus arrendamientos operativos proyectados</i>	13
Tabla 3 <i>Tabla de datos para determinar la función tasa.</i>	37
Tabla 4 <i>Datos Arrendamiento financiero</i>	38
Tabla 5 <i>Tabla de amortización del arrendador</i>	38
Tabla 6 <i>Tabla de datos para determinar el valor actual de compra</i>	39
Tabla 7 <i>Cálculo de la tasa interna de retorno (TIR)</i>	39
Tabla 8 <i>Condiciones para el cálculo del valor presente</i>	40
Tabla 9 <i>Tabla de costo amortizado del arrendatario</i>	40
Tabla 10 <i>Tasa de interés del banco central</i>	43
Tabla 11 <i>Detalle de préstamos para el ejemplo</i>	44
Tabla 12 <i>Tabla para determinar la tasa ponderada incremental de endeudamiento</i>	45
Tabla 13 <i>Asiento de diario reconocimiento del ingreso</i>	47
Tabla 14 <i>Asiento de diario reconocimiento del gasto de depreciación</i>	47
Tabla 15 <i>Reconocimiento inicial del activo por derecho de uso por tipo de contrato de arrendamiento</i>	49
Tabla 16 <i>Medición inicial pasivo por arrendamiento por tipo de contrato de arrendamiento</i>	50
Tabla 17 <i>Valor presente de los flujos pendientes de pago del arrendamiento</i>	52
Tabla 18 <i>Condiciones para el cálculo del valor presente</i>	52
Tabla 19 <i>Tabla de amortización del ejercicio propuesto para clasificación del capital</i>	53
Tabla 20 <i>Asiento de diario para reconocimiento inicial del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento</i>	53
Tabla 21 <i>Asiento de diario para costos iniciales incurridos por el arrendatario</i>	54
Tabla 22 <i>Asiento de diario para reconocimiento de los incentivos del arrendador</i> .	54
Tabla 23 <i>Asiento de diario para registrar gasto de depreciación correspondiente al primer año</i>	56
Tabla 24 <i>Asiento de diario para reconocimiento del interés financiero</i>	56
Tabla 25 <i>Asiento de diario para registrar el pago del segundo canon</i>	57
Tabla 26 <i>Asiento de diario para reclasificación de corto a largo plazo</i>	57
Tabla 27 <i>Comparación entre la NIIF16 y la NIC 17</i>	60
Tabla 28 <i>Comparación entre la NIIF 16 y la NIC 17 a continuación</i>	61
Tabla 29 <i>Consideraciones para gastos deducibles</i>	63
Tabla 31 <i>Indicadores financieros de liquidez y solvencia</i>	67
Tabla 32 <i>Indicadores financieros de eficiencia</i>	68
Tabla 33 <i>Indicadores financieros de endeudamiento</i>	69
Tabla 34 <i>Indicadores financieros de rentabilidad</i>	70

Tabla 35 <i>Empresas más importantes del sector de la comercialización de electrodomésticos</i>	76
Tabla 36 <i>Productos de comercialización de la empresa seleccionada</i>	79
Tabla 37 <i>Estado de situación financiera antes de la NIIF 16</i>	81
Tabla 38 <i>Detalle de Propiedad, Planta y Equipo antes de la NIIF 16</i>	82
Tabla 39 <i>Detalle de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, antes de la NIIF16</i>	83
Tabla 40 <i>Estado de Resultados Integrales antes de la NIIF 16</i>	84
Tabla 41 <i>Detalle de gastos, antes de la NIIF 16</i>	84
Tabla 42 <i>Detalle de arrendamientos agrupado por plazo del contrato</i>	85
Tabla 43 <i>Detalle de arrendamientos mensuales (primer semestre), antes de la NIIF 16</i>	86
Tabla 44 <i>Detalle de arrendamiento mensuales (segundo semestre), antes de la NIIF16</i>	86
Tabla 45 <i>Registro contable de los arrendamientos operativos bajo NIC 17</i>	87
Tabla 46 <i>Arrendamiento excluido por aplicar exención</i>	89
Tabla 47.....	91
Tabla 48 <i>Determinación de la tasa incremental de endeudamiento del arrendatario</i>	92
Tabla 49 <i>Detalle de arrendamientos agrupados por los años de plazo de los contratos</i>	94
Tabla 50 <i>Detalle de arrendamientos agrupados por los años de plazo de los contratos</i>	95
Tabla 51.....	96
Tabla 52 <i>Detalle de depreciación acumulada hasta 2018 para efecto al año de transición</i>	97
Tabla 53 <i>Resumen de tablas de amortización acumulada, como resultado de análisis de arrendamiento por arrendamiento</i>	99
Tabla 54 <i>Cuadro comparativo entre lo contabilizado según NIC 17 y NIIF 16 a la fecha de transición para determinación de resultados acumulados</i>	100
Tabla 55 <i>Determinación del costo neto del activo por derecho de uso al año de transición</i>	100
Tabla 56 <i>Saldo del pasivo por arrendamiento a la fecha de transición</i>	101
Tabla 57 <i>Asiento de diario para registrar transición simplificada de la NIC 17 a la NIIF 16</i>	101
Tabla 58 <i>Nota de revelación sobre efecto estados financieros 2019</i>	102
Tabla 59 <i>Estado de situación financiera (Activo) con el efecto acumulado de la NIIF 16</i>	103
Tabla 60 <i>Estado de situación financiera (Pasivo y Patrimonio) con el efecto acumulado de la NIIF 16</i>	104
Tabla 61 <i>Indicadores financieros a nivel de Estado de Situación Financiera</i>	106
Tabla 62 <i>Efecto transición en el Estado de Resultados</i>	107
Tabla 63 <i>Comparativa Estado de resultados a la fecha de transición</i>	108

Tabla 65	<i>Tabla de depreciación desde el 2019 hasta la finalización del contrato.</i>	110
Tabla 66	<i>Asiento de diario para el registro de la depreciación del año.....</i>	111
Tabla 67	<i>Asiento de diario para registrar gasto de interés del primer año</i>	111

RESUMEN

La presente investigación comprende el análisis del impacto financiero y tributario de la aplicación de la NIIF 16 “Arrendamientos”, enfocándose específicamente en Compañías del sector de la comercialización de electrodomésticos en la ciudad de Guayaquil. En primer lugar, se presenta los antecedentes de la normativa contable y del sector de los electrodomésticos a nivel internacional y nacional. Seguidamente se desarrollan los párrafos más importantes dentro de la norma en el marco teórico proporcionando al lector una guía clara de las contabilizaciones a considerar, además se incluye un marco legal, marco tributario y financiero con el fin de estimar los efectos que provocará la norma a la fecha de transición en el sector propuesto en esta investigación desde varias perspectivas. El estudio se lo realiza bajo el método descriptivo bibliográfico con un enfoque cualitativo cuya muestra para el desarrollo de los resultados fue elegida por conveniencia debido a la confidencialidad que establecen ciertas compañías con la información interna. Finalmente se presenta 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 del sector de la comercialización de electrodomésticos y proporcionando una serie de recomendaciones para consideración del sector.

Palabras Claves: Arrendamientos operativos, arrendamientos financieros, tasa incremental de endeudamiento, tasa de interés implícita, fecha de transición, ratios financieros.

ABSTRACT

This research includes the analysis of the financial and tax impact of the application of the IFRS 16 "Lease", focusing specifically on the commercial sector companies in the city of Guayaquil. In the first place, the antecedents of the accounting regulations and of the appliance sector at an international and national level are presented. Next, the most important paragraphs within the standard are developed in the theoretical framework, providing the reader with a clear guide to the publications that should be considered, as well as a legal, fiscal and financial framework in order to estimate the effects that regulation will have in The date of transition in the sector proposed in this research from several perspectives. The study is carried out under the descriptive bibliographic method with a qualitative approach whose sample for the development of the results was chosen for convenience due to the confidentiality established by certain companies with internal information. Finally, the entire process for the application of IFRS 16 and the variations in the financial statements before and after its implementation is presented, concluding the significant impact on the financial statements of the home appliance marketing sector and providing a series of recommendations for its consideration of the sector.

Key words: Operating leases, finance leases, incremental borrowing rate, implicit interest rate, transition date, financial ratios.

Introducción

En la presente investigación se va a desarrollar los efectos de la implementación de la Norma Internacional de Información Financiera de arrendamientos en el sector de la comercialización de electrodomésticos.

Como consecuencia del análisis de la cantidad de almacenes que tienen las compañías de este sector registradas fuera del balance.

Para el análisis de esta problemática, es necesario mencionar la causa inicial que es la transición de la NIC 17 a la NIIF 16 y su aplicación a los estados financieros junto a la normativa tributaria nacional vigente que corresponde a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, al Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y al Código Tributario.

Resulta imprescindible mencionar que existen diferentes formas de administrar una empresa por parte de los altos directivos, es ahí donde radica la parte atractiva de esta investigación, pues, si la junta de accionistas o de directores solo se guían por temas contables el impacto va a ser a niveles de estados financieros; Sí sus decisiones se toma con relaciones a análisis financieros, el tratamiento tendrá otra perspectiva, debido a que se va a analizar ratios donde esta norma también va a tener incidencia; pero si la toma de decisiones se basa en la consolidación de las dos perspectivas antes mencionadas es aquí donde se va a poder apreciar de manera amplia y profunda los efectos de esta Normas Internacional de Información Financiera, y por lo tanto en la presente investigación existirán ciertos capítulos que serán referencia para la última perspectiva mencionada.

Llegado a este punto es donde surge el interés por la presente investigación debido a que absorbe varios aspectos importantes como la contabilidad, las finanzas y la tributación, además del entendimiento de giro del negocio de la Compañía propuesta para el estudio.

En el marco teórico se va a desarrollar las normativas involucradas para el entendimiento del problema, así como el estudio en profundidad del

sector establecido, donde se conocerán aspectos societarios, además de los estados financieros que se tomarán como referencia para realizar los análisis contables y tributarios pertinentes con relación a los arrendamientos que contiene la Compañía y la interpretación de los diferentes ratios financieros aplicando la norma contra la concepción de estos excluyendo los efectos de esta norma para conocer el impacto que va a ocasionar en este sector.

Antecedentes

Origen de la Contabilidad

La contabilidad evolucionó a través del tiempo mediante las sociedades, debido al crecimiento del volumen de las actividades comerciales que existían entre ellas. La certidumbre de que la contabilidad ha existido desde el año 3,300 a.C. se demuestra mediante el descubrimiento de las tabletas de arcilla en Egipto y Mesopotamia. El inicio de la contabilidad se lo atribuye a las matemáticas, por medio de Luca Pacioli, escritor y matemático italiano, quien en el siglo XV creó un sistema de contabilidad básica el cual fue grabado en un libro de texto sencillo.

En 1494, Pacioli publicó un libro llamado “El conocimiento acumulado de la aritmética, la geometría, la proporción y la proporcionalidad.”. Una sección de este libro contenía la descripción de la partida doble, mejor conocida como la entrada en el debe y el haber, en donde los débitos se registraban de lado izquierdo y los créditos del lado derecho.

Esta práctica fue aceptada de manera inmediata. Luca Pacioli lo justificó explicando que un buen comerciante necesitaba tener suficiente efectivo, crédito y un buen profesional contable para manejar esta práctica, idea que no ha cambiado en la actualidad.

El libro fue traducido y distribuido en algunos idiomas, por tal motivo, Pacioli ganó el nombre del “Padre de la contabilidad”. Sin embargo, Pacioli pensaba que no debía ser nombrado de esa manera, porque lo único que hizo fue plasmar la forma de negociar de los comerciantes en Venecia. No obstante, él creó los sistemas de registro de libros diarios, libro mayor, cuentas por cobrar y pagar, registro de inventarios que aún se siguen utilizando en la actualidad (New England Collague, 2017).

La Contabilidad en América

La preocupación de que no existía un marco estándar de contabilidad financiera se originó en la década 1930 y 1940 en los Estados Unidos de

América, donde la contabilidad se la manejaba de forma creativa, es decir, una empresa podía ser exitosa cuando en la realidad no lo era. Se encontraron casos en donde las empresas aseguraban que era muy rentable atrayendo accionistas pero a los pocos meses quebraban.

Ante esta problemática, el Instituto de Contadores Estadounidenses creó el Comité de Investigación Contable (ARB, por sus siglas en inglés) que fue un organismo regulador que produjo boletines de investigación contable. Estos boletines constituían declaraciones acerca de los principios y procesos contables, eliminando una gran cantidad de prácticas contables que eran cuestionables.

Este Instituto ayudó a la teoría de la “buena práctica contable”. La problemática finalmente se resolvió en 1953 cuando se elaboró un marco estándar para la contabilidad financiera, llamado Principios Contables Generalmente Aceptados (GAAP, por su sigla en inglés).

Los GAAP contenían estructuras y reglas que eran usadas por todos los contadores para registrar y resumir las transacciones y preparar los estados financieros. Si bien los GAAP fueron escritos para los Estados Unidos, hubo una adopción con modificaciones regionales en toda Europa.

En 1959 el Comité de Investigación Contable (ARB) fue reemplazado por el Consejo de Principios de Contabilidad (APB, por su sigla en inglés). Mientras estuvo vigente el APB, emitió nuevos principios contables bajo la denominación Declaraciones de la APB. Luego, en 1973 este Consejo fue sustituido por el Consejo de Normas de Contabilidad Financiera (FASB, por su sigla en inglés), que a la fecha es el organismo autorizado para emitir principios de contabilidad en Estados Unidos de América.

La Contabilidad en Europa y en el Mundo

En la ciudad de Londres se investigó sobre la manera de normalizar y regularizar las exigencias de la información financiera a consecuencia de la globalización, debido a que se buscaba un lenguaje internacional para la interpretación de los estados financieros.

Esto dio paso a que en 1973 se constituyera el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC, por su sigla en inglés), ente que fue responsable de la regularización de la información financiera internacional, cuyos miembros estaban constituidos por representantes de la profesión contable provenientes de varios países, tales como Canadá, Alemania, Japón, Francia y Países Bajos.

Uno de los objetivos fundamentales de este comité fue formular y publicar normas contables de interés público, dirigidos a los países miembros y a aquellos países que buscaban la captación de acreedores potenciales de capital en el exterior. Es así como nacen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).

En 1995, El Comité de Normas Internacionales de Contabilidad y la Organización Internacional de los Organismos Rectores de las Bolsas establecieron un acuerdo con el enfoque de revisar las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). En 1997 el IASC concluyó que era preciso realizar una convergencia entre las normas nacionales de cada país miembro y las normas internacionales de contabilidad.

Antes de la aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad, los inversionistas tenían la necesidad de estudiar muy de cerca el país donde deseaban invertir, debido a que los estados financieros de las empresas que requerían la inversión eran preparados de conformidad con las normas contables del país en que la compañía receptora estaba domiciliada, lo cual dificultaba el análisis, interpretación, y toma de decisiones del inversionista extranjero.

Luego, en el 2001, se fundó la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) organismo que reemplazó al IASC, para seguir con el propósito de emitir normas de contabilidad financieras de interés público. En este mismo año las normas fueron nombradas al español como Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las cuales se han convertido en el estándar o marco contable aceptado a nivel internacional. Este marco ayuda a organizar y

revelar la información financiera de manera adecuada. En la actualidad las NIIF son aplicadas en 150 países, como se observa en la siguiente tabla:

Tabla 1
Jurisdicciones que aplican las Normas Internacionales de Información Financiera

Región	Jurisdicciones en la región	Numero de jurisdicciones			
		Jurisdicciones que requieren estándares IFRS Para todas o la mayoría de las entidades nacionales públicamente responsables	Jurisdicción que requieren estándares IFRS % de jurisdicciones totales en la región	Jurisdicciones que permiten o requieren los estándares de las NIIF en la mayoría de las entidades nacionales públicamente responsables	Jurisdicciones que no requieren ni permiten las Normas NIIF Para entidades domesticas públicamente responsables
Europa	44	43	98%	1	0
África	38	36	95%	1	1
Medio Este	13	13	100%	0	0
Asia-Oceanía	34	25	74%	3	6
América	37	27	73%	8	2
Totales	166	144	87%	13	9
% de 166	100%	87%		8%	5%

Nota: Tomado como referencia del IASB, Autores: (IFRS, 2017)

El IASB tiene como objetivo en primer lugar, la convergencia de las normas contables en todo el mundo, debido a que la información financiera es una fuente vital para la toma de decisiones de los inversionistas, quienes son los interesados en buscar empresas rentables e inyectar efectivo en el negocio aumentando su capital. Por este motivo las Normas Internacionales de Información Financiera cuentan con estándares de alta calidad en la contabilización para cada una de las operaciones de la empresa.

En segundo lugar, el IASB busca que las Normas Internacionales de Información Financiera se conviertan en un lenguaje universal que logre uniformidad en la presentación de los informes financieros de las empresas que operan en economías desarrolladas, emergentes y en etapa de desarrollo.

En último lugar, la necesidad de las pequeñas y medianas empresas (PYMES) ha servido como punto de partida para la revisión de las NIIF completas, dando origen a un conjunto de reglas simplificadas denominadas

NIIF para Pymes con el propósito de que la adopción por primera vez y la aplicación recurrente de estas normas no represente un costo que exceda de los beneficios derivada de la información.

Normas Internacionales de Información Financiera en Ecuador

En Ecuador, hasta los años 80's, los registros contables y los estados financieros de las compañías ecuatorianas eran preparados en función de las reglas contables contenidas en la Ley de Impuesto a la Renta, Ley de Compañías y disposiciones de la Superintendencia de Compañías.

En 1991, la Superintendencia de Compañías emitió un reglamento de los principios contables que obligatoriamente debían aplicar las compañías sujetas a su control. (Resolución # SC-90-1-5-3-0009 y SC-91-153-009), cuyo contenido se fundamentaba en el APB Statement # 4 Basic Concept and Accounting Principles Underlying Financial Statement of Business Enterprises de la APB del Instituto Americano de Contadores Públicos Certificados (AICPA).

La Federación Nacional de Contadores del Ecuador (FNCE) mediante resolución FNCE.07.08.99, del 8 de Julio de 1999, desarrollo las primeras 15 Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) en base a las NIC, las mismas que fueron avaladas por la Superintendencia de Bancos, la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas, a través de resoluciones emitidas en ese mismo año.

Debido a los procesos hiperinflacionarios que experimentó el país en los años 1998 y en 1999, la FNCE desarrolló la NEC 16 Corrección monetaria integral de estados financieros.

En el 2000, cuando Ecuador cambió su esquema monetario de sucre a US dólar, hubo la necesidad de que la FNCE desarrollara y la Superintendencia de Compañías publicara en el Registro Oficial 57 la NEC 17 "conversión de estados financieros".

Más tarde, en 2002, la FNCE emitió las NEC 18 a la 27, las cuales fueron publicadas en la Edición Especial No. 4 del RO. del 18 de septiembre de 2002.

El 4 de septiembre de 2006, la Superintendencia de Compañías, mediante la resolución No. 06.Q.ICl.004 publicada en el Registro Oficial No. 348, resolvió que las compañías bajo su supervisión debían aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del periodo contable 2009.

Luego, el 31 de diciembre de 2008, la Superintendencia de Compañías, mediante resolución No.08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No. 498, ratificó el uso de las NIIF estableciendo un cronograma de implementación, dividiendo las compañías en tres grupos.

El primer grupo estaba compuesto por los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercían actividades de auditoría (implementación año 2010); El segundo grupo lo conformaron aquellas compañías cuyos activos totales eran iguales o mayores a US\$4,000,000, las holding, las sociedades de economía mixta y entidades del sector público, así como las sucursales de compañías extranjeras organizadas como personas jurídicas y sus asociaciones (implementación año 2011); y finalmente en el 2012 el resto de compañías que no entraban en los dos grupos anteriores.

Evolución del Sector Comercial en el Mundo

Una definición de comerciante se encuentra en la siguiente cita: *“Se considerarán comerciantes a las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, domiciliadas en el Ecuador, que intervengan en el comercio de muebles e inmuebles, que realicen servicios relacionados con actividades comerciales, y que, teniendo capacidad para contratar, hagan del comercio su profesión habitual y actúen con un capital en giro propio y ajeno (Cámara de Comercio, 2014)”*

Los primeros indicios de comercio se remontan al periodo comprendido entre los años 9000 y 4000 a.C, mediante el descubrimiento de la agricultura. En ese periodo no existía una moneda de cambio y por lo tanto las transferencias de los bienes se las realizaba por medio de trueque.

Fue en la Edad Antigua, en el 3000 a.C, donde se comenzó a substituir el trueque por metales que funcionaban como moneda de cambio, debido a que se buscaba la substitución hacia un bien no perecedero y que ganara valor a través del tiempo.

En 1492 se dio el descubrimiento de América y después de unas décadas posteriores se estableció al oro como moneda de cambio. El comercio comenzó a desarrollarse sobre todo en el sector agrícola que estaba destinado al autoconsumo.

Pero la necesidad de la época obligaba a aumentar la cosecha de los productos que se destinaban al intercambio, y de esta práctica nacieron los mercados, que trajo consigo relaciones comerciales y la promulgación de leyes entre ellas el derecho mercantil, debido a la necesidad de los comerciantes de tener reglas, principios y normas que cuiden y protejan sus derechos.

En el Siglo XX nació la globalización. Es aquí donde el comercio Ecuatoriano inyectó a la economía puntos porcentuales positivos al Producto Interno Bruto (PIB). En la década de los 70 a los 90, la balanza comercial fue positiva debido a la gran demanda de los productos agrícolas ecuatorianos como el banano, el cacao, el camarón, etc., por parte de otros países del mundo.

En el 2000, Ecuador adoptó la dolarización. Esto sirvió como catapulta para el comercio, que se vio favorecido por el aumento en el envío de remesas por los ecuatorianos residentes en el exterior, observándose el crecimiento de los diversos sectores comerciales.

Hasta la fecha, el comercio en el Ecuador ha sido un pilar importante en el desarrollo económico de la sociedad ecuatoriana, debido a la inyección de capital, generación de puestos de trabajo y al pago de tributos.

El Sector de la Comercialización de Electrodomésticos en el Ecuador

Los electrodomésticos tienen su origen hace varias décadas atrás, cuando el ser humano en su constante evolución y búsqueda de bienes que

ayuden a mejorar el estilo de vida de las personas, fue diseñando aparatos electrónicos que faciliten las labores diarias.

En 1784 se construyó la primera máquina de enfriar de la mano de William Cullen. Posteriormente el avance de las innovaciones en cuanto a electrodomésticos fueron en auge, se crearon las primeras máquinas de lavado eléctricas, así como las cocinas a gas y los primeros aires acondicionados. Fue en 1888 cuando se creó el primer reproductor de sonido conocido como gramófono, cuya evolución en décadas posteriores dio paso a lo que se conoce actualmente como equipo de sonido.

En Ecuador, las primeras en aparecer fueron las comercializadoras de electrodomésticos, cuya actividad principal era la importación de aparatos electrónicos para uso doméstico.

La primera empresa en tomar las riendas de este tipo de negocio fue Comandato, la cual fue fundada en 1934 de la mano de Víctor Emilio Estrada Sciacaluga, como una almacenera de productos agrícolas. Pero fue en 1941, cuando por medio de un convenio con General Electric, se consigue la importación de los primeros electrodomésticos a nivel nacional, inaugurando su tienda insignia en 1943 en la Av. 9 de Octubre de la ciudad de Guayaquil.

En 1943, debido a la aceptación de los clientes y a la elevada demanda nace Créditos Económicos, iniciando sus actividades en la ciudad de Guayaquil, a cargo del Señor Domingo Salame Hidrovo, aperturando su primer almacén en la calle Aguirre y Pedro Carbo.

Posteriormente, en 1961, abrió sus puertas Marcelo Jaramillo e Hijos S.A., fundada por los señores Jaramillo y Brandon como importadora de materiales de construcción. Pero fue en 1972, a raíz del nacimiento de Indurama, fabricante de electrodomésticos, cuando por medio de convenios se estableció que sus productos se comenzaran a vender en los almacenes que recibiría el nombre de Marcimex S.A.

En 1975 se constituyó el almacén Juan José Aguirre, abriendo su primer local en la calle Boyacá entre Aguirre y Clemente Ballén, cuya aceptación fue inmediata, siendo los pioneros en ofrecer créditos

corporativos a las empresas con un buen buró de crédito. Esto le permitió posicionarse entre las más grandes del mercado en esos años. La muerte del fundador y la repartición de la herencia entre sus cuatro hijos provocaron que la compañía se declare en disolución en 2002.

En 1983 empezó sus actividades La Ganga R.C.A S.A., a cargo del Señor Carlos García, en el sector de la bahía en la ciudad de Guayaquil, ubicando su primer almacén en las calles Villamil 307 y Gutiérrez.

En 1989 nace Artefactos Ecuatorianos para el Hogar S.A. Artefacta, como subsidiaria del Grupo Carsa, cuyo poder accionario radicaba en Perú. La aceptación del consumidor causó que Artefacta alcance una cuota de mercado nacional del 25%, posicionándose entre las más grandes al año de apertura.

Finalmente, es necesario recalcar que existen otras comercializadoras de electrodomésticos de igual importancia, como Orve Hogar, Japón y Comercial Jaher, además de la gran cantidad de almacenes de menor tamaño que participan en el crecimiento de este sector.

El impacto de los Arrendamientos en el Sector de las Comercializadoras de Electrodomésticos a Nivel Nacional.

Las compañías comercializadoras de electrodomésticos, como cualquier otra sociedad constituida en el Ecuador, están obligadas a mantener registros contables y preparar estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Una de estas NIIF es la Norma Internacional de Contabilidad 17 “Arrendamientos”, emitida por primera vez en 1982, que establece que los cánones de los contratos de arrendamiento operativo suscritos por las compañías en calidad de arrendatarias sean registrados en los estados financieros en función del devengado.

Los cánones de arrendamiento constituyen una cuenta de gastos significativa en los estados de resultados de las compañías comercializadoras de electrodomésticos, debido a que la naturaleza de la actividad de este tipo de compañías las obliga a abrir muchos puntos de

venta en diferentes sectores del territorio nacional, y la mayoría de estos puntos de venta se instalan en inmuebles arrendados.

En junio de 2017, el IASB publicó la Norma Internacional de Información Financiera 16 “Arrendamientos”, la cual deberá ser aplicada obligatoriamente a partir del 1 de enero de 2019, y que deroga a la NIC 17.

El principal cambio que implementa la NIIF 16 con relación a la NIC 17 consiste en que las compañías arrendatarias estarán requeridas a incorporar en sus balances generales un activo denominado “Activo por derecho de uso” por el valor presente de los flujos proyectados por la vida del arrendamiento y un “Pasivo por arrendamiento”, con la contabilidad subsiguiente generalmente similar al modelo de arrendamiento financiero según lo establece la NIC 17.

Se puede esperar que la NIIF 16 tenga un impacto importante, particularmente en las comercializadoras de electrodomésticos, ya que una proporción grande de su financiación ha sido mantenido ‘fuera de balance’ en la forma de arrendamientos operativos. Un inventario de los cánones de arrendamiento convenidos por las principales compañías comercializadoras de electrodomésticos en el Ecuador, incluido en la tabla 2, permite observar la importancia monetaria de los contratos de arrendamientos operativos vigentes que se verán afectados en su forma de contabilización:

Tabla 2
Principales Almacenes y sus arrendamientos operativos proyectados

Ruc	Nombre Comercial	Almacenes	Contratos 2016		Contratos 2015	
			> a 1 año	Entre 1 a 5 años	> a 1 año	Entre 1 a 5 años
0990008604001	Créditos Económicos	61	342,786	49,010,052	469,800	8,772,454
1790895548001	Artefacta	98	5,372,089	14,440,327	6,637,553	19,582,692
0990043027001	Almacenes Japón Orvehogar	176	5,942,028	23,768,112	6,275,461	25,101,844
			11,656,903	87,218,491	13,382,814	53,456,990

Nota: Tomado de los informes de auditoría externa subidos a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, 2016.

Por otro lado, este segmento de industria constituye una generadora importante de empleos, ya que ocupa a aproximadamente 15,000 trabajadores; y tomando como referencia que la familia ecuatoriana está constituida en promedio por 4 miembros, las comercializadoras de electrodomésticos constituyen el sustento económico de alrededor de 60,000 personas.

A la fecha, existe un desconocimiento de parte ciertas comercializadoras de electrodoméstico, respecto de la obligatoriedad de aplicar la NIIF 16 a partir de 2019; y una incertidumbre de parte de los administradores y responsables de la preparación de la información financiera de otras comercializadoras de electrodomésticos, con relación al posible impacto que la aplicación de esta nueva norma pueda tener en la situación financiera, resultados de operaciones y obligaciones tributarias de las compañías.

Este escenario hace necesario emprender la presente investigación, que tiene el propósito de, en una muestra de comercializadoras de electrodomésticos seleccionada, identificar y cuantificar los potenciales impactos que la implementación de la NIIF 16 tendría en la situación financiera, resultados de operaciones y obligaciones tributarias de las compañías.

Definición del Problema

¿Cómo determinar el impacto financiero y tributario que la aplicación de la NIIF 16 arrendamientos tendrá en el sector de la Comercialización de Electrodomésticos en la Ciudad de Guayaquil?

Objetivo General

Analizar los impactos financiero y tributario de la aplicación de la NIIF 16 Arrendamientos en sector de la comercialización de electrodomésticos en la ciudad de Guayaquil.

Objetivos Específicos

- Elaborar el marco teórico e identificar el estado del arte constituido por investigaciones previas efectuadas sobre los potenciales impactos que tendría la aplicación de la NIIF 16.
- Describir la metodología de investigación utilizada, la definición de la población y la identificación de la muestra.
- Identificar y evaluar los impactos financieros y tributarios de la aplicación de la NIIF 16 arrendamientos en sector de la comercialización de electrodomésticos en la ciudad de Guayaquil

Justificación de la Investigación

Las comercializadoras de electrodomésticos conforman un sector representativo en la economía del Ecuador, por los tributos que pagan al Estado y la fuente de trabajo que genera.

Se estima que este sector económico mantiene más del 85% de los compromisos de arrendamiento fuera de sus balances, los cuales hasta la fecha solo son revelados en las notas de los estados financieros.

La presente investigación se justifica por las siguientes razones:

- Constituirá una guía de referencia para medir los impactos de la NIIF 16 en cualquier otra compañía, comercial, industrial y de servicio.
- Servirá de fuente de consulta para administradores y responsables de la preparación de información financiera de las compañías en general.
- Podrá ser utilizado como material de estudio por profesores y estudiantes de la carrera de contaduría pública en las universidades del país.

Limitaciones y Delimitaciones

La presente investigación está delimitada por la aplicación de la NIIF 16 al sector de la comercialización de electrodomésticos en la ciudad de Guayaquil. Este sector es representativo a nivel nacional por lo tanto se encuentran reguladas por la Superintendencia de Compañías, cuyos estados financieros debidamente auditados son públicos. Ahora bien, cierta información que se requería para el análisis de los efectos en los estados financieros se los establece en el trabajo pero el nombre de la compañía queda protegido debido a la confidencialidad de la información presentada. En el capítulo de resultados sólo se establece el efecto de los arrendamientos operativos en los libros del arrendatario en base al nuevo tratamiento en la norma.

Capítulo I: Marco Teórico

El marco teórico de esta investigación lo constituye la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 16 “Arrendamientos” y las leyes ecuatorianas vigentes que tratan del contrato de arrendamiento.

El marco teórico también comprende aquellas normas contables sobre arrendamientos que estarán vigentes hasta 2018, como las siguientes:

- ✓ NIC 17 “Arrendamientos”
- ✓ CINNIF 4 Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento
- ✓ Sic (15) Arrendamientos operativos – Incentivos
- ✓ SIC (27) Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento.
- ✓ NIC 17 “ Arrendamientos”

Consecuentemente en el 2019 la NIIF 16 “Arrendamientos” entrará en vigencia.

Por otro lado, el contrato de arrendamiento es normado legal y tributariamente, en los siguientes códigos y leyes:

- ✓ Código Civil de Ecuador
- ✓ Código Orgánico Monetario y Financiero
- ✓ Ley de Inquilinato
- ✓ Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LRTI)
- ✓ Reglamento para la aplicación de Ley Orgánica de Régimen tributario Interno (LRTI).

Marco Legal

Código Civil – Capítulo XXV “Del Contrato de Arrendamiento”.

El Código Civil Ecuatoriano fue aprobado el 21 de noviembre de 1857 y entro en vigencia el 1 de enero de 1861. Este código ha sido objeto de varias codificaciones, la última fue incluida y publicada en el suplemento del Registro Oficial No.983 el 12 de abril del 2017.

El Código Civil Ecuatoriano en su artículo 1856 determina de la siguiente manera el concepto de arrendamiento

“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 a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado, salvo lo que disponen las leyes del trabajo y otras especiales” (p.633)

La parte que concede el goce de una cosa se la denomina arrendador y suele ser el propietario de la cosa. La parte que paga por el goce de la cosa se la denomina arrendatario y es la que paga por dicho goce, pago que se lo denomina canon de arrendamiento. Todas las otras disposiciones pactadas deben estar establecidas en las cláusulas del contrato y aceptadas mediante las firmas de ambas partes.

En un arrendamiento se debe examinar las condiciones en la que es entregado el bien por parte del arrendador al arrendatario, quien debe cerciorarse del estado de éste, puesto que, al vencimiento del contrato, el bien debe ser entregado al arrendador en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo el desgaste normal por el uso.

Para perfeccionar el arrendamiento es necesario que se conozca los elementos que constituyen un contrato de arrendamiento. Entre los elementos que debe contener el contrato están los siguientes: consentimiento, causa lícita y capacidad.

El consentimiento es la voluntad acordada entre la persona que oferta y la persona que acepta. El consentimiento puede ser expresado de forma expresa o tácita. En materia legal se dice que el consentimiento expreso puede ser expresado mediante la palabra, en forma escrita o signos que sean incuestionables de la voluntad, mientras que el consentimiento tácito se puede describir mediante hechos o actos que se consideren como

una cosa verdadera o que se lo presuma. Hay que tomar en cuenta que hay ocasiones que la ley exige una manifestación escrita de voluntad.

Por otra parte, la causa lícita es necesaria para la validez del contrato de arrendamiento, Esta se encuentra ajustada a las leyes, derecho, moral y al orden público, Es la forma donde nace una promesa por la que el arrendador recibirá pagos de parte del arrendatario quien gozará del bien puesto en arrendamiento.

Por último, la capacidad es la aptitud donde la persona puede obligarse por sí misma y sin el permiso de la ley u otra persona. Ésta hace posible la celebración de contratos. Este elemento indica que todas las personas son capaces y que todas deben gozar de los mismos derechos y obligaciones.

El Código Civil Ecuatoriano en el título XXV “del contrato de arrendamiento” indica que existen cinco clases de contratos por arrendamiento como sigue:

1. Arrendamiento de las cosas.
2. Arrendamiento de casas, almacenes y otros edificios
3. Arrendamiento de predios rústicos
4. Arrendamiento de servicios inmateriales
5. Arrendamiento de transporte

Entre las características que debe contener un contrato de arrendamiento está la bilateralidad, por el motivo que se crea obligaciones que son recíprocas entre las dos partes, es decir para el arrendador y el arrendatario. El Código Civil Ecuatoriano en el artículo 1505 indica que si unas de las partes no cumple con lo pactado en el contrato, la otra parte puede pedir la finalización definitiva del contrato con indemnización por perjuicios.

El incumplimiento al contrato de arrendamiento más frecuente se lo observa por parte del arrendatario en la falta de pago de cánones. Según el artículo 30 del Código Civil Ecuatoriano, el arrendador podrá dar por

terminado el arrendamiento y exigir la desocupación antes del plazo cuando exista falta de pago de dos pensiones mensuales, que se hubieren mantenido hasta la fecha en que se produjo la citación de la demanda al inquilino; peligro de destrucción o ruina del local arrendado y que haga necesaria la reparación; y, algazaras o reyertas ocasionadas por el inquilino.

Ley de inquilinato.

La ley de Inquilinato fue publicada en el Registro Oficial No.196 del 1 de noviembre de 2000, fue reformada y aprobada por la Asamblea Nacional el 26 de febrero de 2013.

En esta ley se establecen los términos y condiciones a considerar en los contratos de arrendamiento de inmuebles localizados dentro de los perímetros urbanos.

Los títulos del 1 al 10 de esta ley, describen las condiciones de los locales que están sujetos a arrendamiento, pues deben cumplir ciertos requisitos para que estos se puedan alquilar a terceros, como por ejemplo, que tengan servicio higiénico, que puedan disponer permanentemente de los servicios de agua potable y de luz eléctrica, entre otros.

Así mismo, se establecen los impuestos prediales que estos inmuebles deben pagar en los municipios pertinentes dependiendo de su ubicación, para que pueda ser alquilado a un tercero.

Según el artículo 28 de la Ley de Inquilinato, el arrendatario tiene derecho a que el plazo de un contrato sea de una duración mínima de dos años, excepto en los siguientes casos de arrendamiento:

- a) De habitaciones en hoteles, casas de pensión o posadas;
- b) De locales a individuos o familias que, teniendo su residencia habitual en un lugar, van a otros transitoriamente; y,
- c) De locales para exhibiciones o comerciales, espectáculos y otros fines, que por su propia naturaleza, tenga corta duración.

El artículo 33 de la Ley de Inquilinato indica lo siguiente:

“El arrendador comunicará al arrendatario su resolución de terminar el contrato con noventa días de anticipación, por lo menos, a la fecha de expiración del mismo. Si no lo hiciere, el contrato se entenderá renovado en todas sus partes, por el periodo de un año y por solo una vez. Transcurrido ese plazo, cualquiera de las partes podrá darlo por terminado mediante el desahucio respectivo.”

Por otra parte, la Ley de Inquilinato impone que no se debe incrementar las pensiones de los bienes inmuebles que son puestos para alquiler de vivienda durante el acuerdo o contrato con el arrendatario; siempre que éste no supere a las 2 fracciones básicas del salario mínimo. Si el canon de arrendamiento es mayor a las 2 fracciones básicas del salario mínimo, el arrendador y el arrendatario podrán acordar el incremento de las pensiones durante la vigencia del contrato. Sin embargo, para arrendamientos de locales comerciales la ley no prohíbe ningún tipo de incremento.

El arrendador será capaz de dar por terminado el contrato antes de su vencimiento, según establece el artículo 30 de la ley, donde se aclaran acciones o circunstancia por la cual el arrendador puede tomar la decisión de no renovar el contrato, como puede ser el mal uso del bien arrendado. Este tipo de decisión se lo conoce como “Desahucio por no renovación del contrato de arrendamiento”.

Marco Contable

Antecedentes.

La versión original de la NIC 17 “Arrendamientos” fue escrita en 1982 por el IASC, y su fecha de vigencia fue el 1 de enero de 1984. Debido a que la norma no englobaba ciertos casos que se presentaban en el mercado, el IASB, decidió presentar una serie de interpretaciones, como sigue:

- SIC 15 “Arrendamientos operativos – incentivos” presentada en 1999

- SIC 27 “Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento”, aprobada en el 2001.
- CINIIF 4 “Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento”, la cual entró en vigencia en el 2006.

La NIC 17 se mantuvo sin cambios importantes por más de 30 años. Fue en marzo de 2009 cuando el IASB pone a conocimiento el primer documento sujeto a discusión de la nueva norma de arrendamiento, donde se dieron a conocer los principales cambios.

La contabilización única de los arrendamientos por parte del arrendatario, sea que se trate de un arrendamiento operativo o financiero. Finalmente, el 13 de Junio de 2017 se publicó la NIIF 16 “Arrendamientos”, que entrará en vigencia a partir del 1 de Enero de 2019.

Aspectos generales.

Dentro de la nueva norma contable de arrendamiento se establecen entre otras las siguientes secciones enfocadas a detallar la naturaleza de los registros contables, lo cual conlleva a una mayor revelación y transparencia de la información financiera para los usuarios potenciales.

- ✓ Objetivo
- ✓ Alcance
- ✓ Exenciones del reconocimiento
- ✓ Identificación de un contrato
- ✓ Ejemplos

Objetivo.

La NIC 17 y NIIF 16 establecen un objetivo. Aunque la nueva norma trata de ser más explicativa, ambas pretenden establecer los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. El objetivo principal es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de sus transacciones, de

tal manera que le permita al usuario obtener una visión clara para la toma de decisiones en base a los estados financieros.

Alcance.

El IASB decidió que el alcance de la NIIF 16 debe basarse en los requerimientos establecidos en la NIC 17, incluyendo los arrendamientos de activos de derecho de uso en un subarrendamiento establecido en la SIC 27 “*Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento*”, excepto en:

- a) Los arrendamientos para la exploración o uso de minerales, petróleo, gas natural y recursos no renovables similares, contabilizada mediante la NIIF 6 “*Exploración y Evaluación de Recursos Minerales*”
- b) Los activos biológicos dentro del alcance de la NIC 41 “*Agricultura*” mantenidos por un arrendatario. Por consiguiente, los arrendamientos de plantas productoras tales como huertos y viñedos mantenidos por un arrendatario quedan dentro del alcance de la NIIF 16.
- c) Los contratos dentro del alcance de la CINIIF 12 “*Acuerdos de Concesión de Servicios*”.
- d) Las licencias de propiedad intelectual concedidas por un arrendatario dentro del alcance de la NIIF 15.
- e) Los arrendamientos de activos intangibles mantenidos por un arrendatario.

Exenciones del reconocimiento.

Este apartado relacionado con las exenciones del reconocimiento de un arrendamiento solo se establece en la NIIF 16, debido a que forma parte de las consideraciones para la nueva contabilización propuesta por la norma, y donde se establecen dos características para poder determinar cuándo un arrendamiento operativo no entra dentro del tratamiento por parte del arrendatario, y son los siguientes:

- a) Arrendamientos a corto plazo
- b) Arrendamientos en el que el activo subyacente es de bajo valor.

Las exenciones se dieron a raíz de previos estudios y pruebas realizadas por el mismo consejo de normas, donde se determinó que los costos asociados de los arrendamientos a corto plazo y de activos de bajo valor, no son significativos y por lo tanto no afectan sustancialmente a la transparencia de las cuentas registradas dentro del Balance General. Es más, para el registro de estas exenciones según la nueva modalidad del arrendatario, los costos y controles a implementar dentro de un sistema contable son mayores que sus beneficios.

Ahora bien, según la parte B de la norma en el párrafo FC93 se establece lo siguiente: *“La NIIF 16 define un arrendamiento a corto plazo como aquel que, en la fecha de comienzo, tiene un plazo máximo posible de 12 meses o menos”*.

Por otro lado, debido a la gran cantidad de dudas entorno al monto que el IASB denominó de bajo valor, en la parte B en el párrafo FC100 se establece un límite de US\$5,000, sobre el valor del activo a la fecha del contrato.

Seguidamente, el Consejo realizó un trabajo de campo para conocer el impacto del monto de US\$5,000 considerado como bajo valor, en diferentes tipos de arrendamiento, donde se determinó que en la mayoría de los casos los activos y pasivos que surgen dentro del alcance de la exención no serían significativos. Por lo tanto, se concluyó que la exención proporcionaría un alivio de costos sustancial a muchos arrendatarios, eliminando la carga de justificar que estos arrendamientos no serían significativos.

Si bien es cierto, el IASB reconoció que existe el riesgo de que los US\$5,000 pudieran ser significativos en algunos casos, como por ejemplo en activos grandes formados por un número de arrendamientos individuales de activo de bajo valor (tal como equipo de tecnología formado por componentes de bajo valor individual). Por consiguiente el Consejo decidió que si un activo subyacente es altamente dependiente de otros activos subyacentes o altamente interrelacionados con ellos, un arrendatario no

debe aplicar la exención de reconocimiento al arrendamiento de ese activo individual.

Por ejemplo, existen compañías que se dedican al alquiler de equipos de computación, el tipo de negocio es cíclico debido a que solo en ciertos meses del año ciertas compañías les alquilan una gran cantidad de computadoras para la realización de ciertas tareas. El valor de la pantalla de la computadora es de US\$1,500, el del CPU US\$2,500, el de la impresora US\$500 y el del teclado, mouse, y UPS suma US\$1,000, alcanzando un total de US\$5,500.

Sí se analiza cada uno de los bienes establecidos en el contrato, se tratan de activos de bajo valor los cuales estarían dentro de la exención y no requeriría aplicar la nueva política contable para arrendamiento operativo. Pero es necesario recalcar que estos aparatos están interrelacionados entre sí, es decir, una pantalla no cumple plenamente con sus funciones sin un CPU, un mouse y un teclado. Por ello, la norma establece que estos tipos de contratos no deben aplicar la exención, debido a que su funcionamiento depende de otros activos subyacentes, y la suma de todos estos activos (US\$5,500) se deberían tratar en base a la nueva política contable para arrendamiento operativo.

Otro escenario que se da en las compañías nacionales, es la suscripción de contratos con arrendadores donde se detalla: el alquiler de un vehículo U\$3,600, de un almacén por US\$800 y un garaje por US\$800. En este contrato no existe una interrelación debido a que cada activo subyacente especificado en el contrato puede cumplir con sus funciones sin depender del otro, y el análisis se debe realizar de forma individual donde se concluye que todos los activos presentados son de bajo valor y por lo tanto se pueden ceñir a la exención y no es necesario aplicar la nueva norma contable para arrendamiento operativo.

Por último, para acogerse a la exención en el reconocimiento de los activos de bajo valor, el arrendatario debe realizar un análisis de arrendamiento por arrendamiento, y si determina que el tratamiento se lo debe realizar bajo la modalidad de arrendamiento operativo, estos se deben

revelar con su valor correspondiente del gasto ya que esta información es útil para los usuarios potenciales de los estados financieros.

Identificación de un contrato.

La nueva norma de información financiera añade una sección donde se detallan las características para poder identificar un contrato, ya sea operativo o financiero.

Si bien es cierto, que legalmente los contratos se pueden realizar de forma tácita, en el contexto cultural del país, los acuerdos de arrendamiento se los establece de manera escrita, de tal manera que ambas partes tengan el conocimiento del compromiso que se va a celebrar.

Ahora bien, el problema surge al momento de evaluar si el objeto del pacto da inicio a un arrendamiento o por el contrario no procede, y para ello la norma establece algunas directrices para dicho análisis.

Resulta necesario en esta sección recalcar que, todo lo asentado guarda relación directa con los establecido en la CINIIF 4 “*Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento*” (IASCF, 2006), al cual señala que la determinación de si un contrato contiene un arrendamiento va a depender de la evaluación de dos puntos. Por un lado del análisis de si el cumplimiento del contrato va a necesitar del uso de un activo o activos específicos; y de sí, el acuerdo implica el derecho de uso del activo (Deloitte and Touche, 2016).

Por lo tanto, debido a que la CINIIF 4 va a ser reemplazada por la nueva norma de información financiera NIIF 16, el IASB decidió establecer dentro de esta norma determinadas directrices para el análisis de la identificación de un contrato, como sigue:

- a. Uso del activo identificado mediante el análisis del derecho sustantivo de sustitución por parte del proveedor.
- b. La entidad tiene el derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo identificado.
- c. Derecho a dirigir o decidir sobre el uso del activo identificado por el plazo del contrato.(p.32)

a. Uso de un activo identificado

En el primer punto, la entidad debe evaluar si dentro del contrato existe un activo que se pueda reconocer, es lo que la norma denomina “*Activo identificado*”, sobre el cual se van a realizar las actividades operacionales de la empresa.

La norma para evaluar si existe un activo identificado dentro del contrato, o por el contrario no existe, establece la siguiente característica principal.

Derecho sustantivo de sustitución

Para determinar la existencia de un activo identificado se debe valorar sí el proveedor tiene el derecho sustantivo de sustitución sobre el activo identificado, es decir, si éste puede sustituir el bien a lo largo de todo el periodo de uso.

La norma establece que para evaluar el derecho sustantivo de sustitución por parte del proveedor, se debe identificar si éste tiene el control sobre el bien arrendado, es decir, la capacidad de realizar modificaciones, adecuaciones, sustituciones que se consideren sustantivas, pero las cuales no son beneficiosas para el arrendatario sino para el arrendador.

Es decir, el arrendatario por medio de cláusulas especificadas dentro del contrato no puede impedir que el arrendador realice sustituciones que le beneficien económicamente, en ese caso si existe un derecho sustantivo de sustitución por parte del proveedor.

Ahora bien, si dentro del acuerdo se establece una cláusula, donde se especifica que el proveedor tiene la obligación de cada cierto tiempo realizar adecuaciones y sustituciones que ayuden a mejorar el rendimiento del activo subyacente, y si la mejora del activo va dirigida para beneficio del arrendatario, el proveedor no tendría el derecho sustantivo de sustitución y por lo tanto, hay un activo identificado.

Por ejemplo, en la ciudad de Guayaquil, existen ciertas compañías encargadas de la elaboración, redacción y distribución del periódico nacional. Estas empresas mediante un análisis interno determinaron que la compra de vehículos para la distribución del producto final y el cubrimiento de noticias importantes trae consigo un mayor costo en comparación con realizar las mismas actividades pero por medio del alquiler de vehículos.

En el caso de que el proveedor le proporcione al cliente un vehículo diferente al establecido dentro del contrato, pero éste cumpla con la rentabilidad que se pactó y es la esperada por el cliente, esta situación no constituye un derecho sustantivo de sustitución por parte del proveedor, debido a que la sustitución que sufre el activo subyacente es realizada por parte del arrendador pero para beneficio del arrendatario, y por lo tanto existe un activo identificado.

Por otro lado, la norma también establece un párrafo donde especifica que, si el cliente tiene el derecho de controlar el uso del activo identificado durante solo una parte del plazo del contrato, dicho contrato contiene un arrendamiento por esa parte identificada.

Por ejemplo, el vehículo alquilado por la compañía fabricante de periódicos está estipulado a un año de plazo. La empresa realizó el respectivo análisis y determinó que posee el derecho de uso sobre el bien. Al transcurrir seis meses la empresa realiza otra evaluación para determinar si todavía sigue existiendo control sobre el activo, debido a que el proveedor ha comenzado a sustituir el vehículo de las instalaciones del cliente por otro de menor calidad.

En este caso, en los primeros seis meses del contrato existe un activo identificado y por lo tanto se debe considerar el tratamiento como un arrendamiento, en los siguientes seis meses ya no existe un activo identificado y el contrato no se debe tratar conforme a esta norma.

b. Derecho a obtener beneficios económicos del uso del activo identificado.

La entidad debe evaluar el beneficio económico que se espera obtener con el uso del activo identificado. Si la compañía determina que va a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del bien durante el periodo de uso, ya sea directamente o indirectamente por subarrendos, entonces deberá darle el tratamiento de arrendamiento según lo establecido en la norma.

Por lo tanto, la compañía debe evaluar si los beneficios económicos del bien objeto del contrato van destinados al mismo, según su proyección y sus requerimientos. Pero puede ocurrir que al momento de la evaluación se determine que este derecho a los beneficios vaya destinado al proveedor.

Por ejemplo, siguiendo con el contexto del caso propuesto para esta sección, dentro del contrato de los vehículos se encuentra establecida una cláusula donde se especifica que a partir de un determinado kilometraje la compañía deberá pagar un exceso en el canon por cada kilómetro utilizado por la compañía.

En este caso y con los datos presupuestados, sí existe un arrendamiento, el cual debe ser tratado conforme lo establecido en la norma. El motivo es porque la compañía puede asumir el costo adicional que se establece dentro del contrato, pero a la vez puede obtener todos los beneficios económicos que pueda proporcionar la utilización del vehículo.

Ahora bien, suponiendo que dentro del contrato se establece una cláusula que especifique que el arrendatario del vehículo no puede hacer uso del bien cuando ya se llegue al límite del kilometraje establecido en el acuerdo; y en el caso de que la compañía se exceda será sancionada; y en casos recurrentes, el vehículo será retirado, dando por terminado el contrato.

En esta situación propuesta no existe un arrendamiento, debido a que el proveedor es quien tiene el control sobre los beneficios económicos que pueda proporcionar el objeto del contrato, es decir, éste puede determinar el

límite del kilometraje y una vez cumplido, el vehículo sería dado en alquiler a otro cliente.

c. Derecho a dirigir el uso del activo identificado.

Finalmente, para determinar si existe arrendamiento dentro de un contrato es necesario evaluar el derecho a decidir sobre el uso del activo. Es decir, si el arrendatario tiene la potestad de darle al activo el uso que él crea más conveniente según el propósito y los objetivos establecidos dentro de la compañía.

Por lo tanto, sí el cliente tiene el derecho de dirigir la forma y finalidad del uso del activo a lo largo del periodo de uso, sin intervención del proveedor, y que las decisiones de éste no afecte la rentabilidad del bien establecido en el contrato, existe un contrato.

Por ejemplo, continuando con el caso propuesto, si la compañía de periódicos puede tomar la decisión de que el vehículo arrendado pueda utilizarse como transporte para sus empleados, además que sirva como herramienta para la repartición de ejemplares diarios a los distribuidores y voceadores y para cubrir las noticias por todo el país, en ese momento se puede determinar que si existe un arrendamiento siempre y cuando el proveedor no intervenga.

Ejemplos de un acuerdo que contiene un arrendamiento según NIIF 16.

La empresa Camcreci S.A., empacadora de camarón (comprador) ubicada en el cantón Durán de la provincia del Guayas, realiza un acuerdo con la compañía HieloSolid S.A., (suministrador), ubicada en la ciudad de Guayaquil; fabricada de hielo. Debido a la gran cantidad de sacos de hielo que necesita el comprador para la exportación del camarón, el suministrador opta por diseñar y construir una planta de hielo en las instalaciones del comprador para producir el hielo demandado y es quien mantiene la propiedad y control sobre todos los aspectos significativos de la explotación de la instalación. El acuerdo estipula lo siguiente:

1. La instalación se identifica en el contrato de forma explícita, y el suministrador tiene el derecho contractual de abastecer a la empacadora de cualquier otra sucursal. Sin embargo, suministrar el hielo de otros puntos no resulta factible ni viable, debido a que el hielo se derrite durante el envío a la empacadora.
2. La suministradora no tiene derecho a la venta a otros clientes del hielo producido en la planta adyacente a las instalaciones de la empacadora de camarón, debido a que la creciente demanda del producto final en el continente asiático ha aumentado la exportación y por lo tanto la necesidad del aumento en la producción del hielo.
3. La suministradora es responsable de las reparaciones y mantenimiento para el funcionamiento de las máquinas, aunque el comprador también puede realizarlas. Ambas están enfocadas a un mayor rendimiento de la planta para la camaronera.
4. Los pagos se realizarán en base a la producción de sacos que consuma mensualmente el comprador.

Con todo lo detallado en los puntos anteriores, de acuerdo a la CINIIF 4 y a la NIIF 16, se debe realizar un análisis de cada una de las directrices para determinar si existe un contrato de arrendamiento o por el contrario no existe contrato alguno.

Debido a que la empacadora es quien tiene el derecho de uso sobre la planta y elige el uso del bien con relación a la producción de hielo que requiere en cada aguaje, además el proveedor no tiene derecho sustantivo de sustitución, es más, todas aquellas mejoras o mantenimiento que efectúa es para beneficio de la camaronera. Así mismo, los beneficios económicos están destinados directamente al cliente. Por todo lo redactado se puede concluir que si existe un arrendamiento dentro del acuerdo.

Ejemplo de un acuerdo que no contiene un arrendamiento.

Tomando como referencia el ejemplo anterior de la empacadora de camarón (comprador) y la fábrica de hielo (suministradora), pero con otro contexto, donde es necesario recalcar que para este caso la compradora no

tiene la capacidad de absorber todo lo que produce la planta de hielo, y por lo tanto el suministrador debe buscar otros clientes que compren los sacos de hielo restantes que produce la máquina. La suministradora es quien tiene el derecho y control de la planta construida en la empacadora.

1. La suministradora, debido a que el requerimiento de hielo por parte de la empacadora es baja, tiene el derecho contractual de abastecerla desde cualquier sucursal. Ahora bien, esta opción no resulta viable a largo plazo, por ello solo se la aplica en situaciones específicas.
2. La suministradora, debido a que la empacadora no puede comprar toda la producción del hielo, está obligada a vender la parte restante de la producción a otros clientes, los cuales reciben la misma cantidad e incluso cantidades mayores de sacos, por lo tanto, el comprador principal recibe una cantidad insignificante de hielo.

Con todo lo detallado en el caso, y realizando el respectivo análisis requerido por las norma de arrendamiento, se puede visualizar que el proveedor es quien tiene el control sobre la planta de hielo. Es además quien decide sobre las mejoras a realizarse dentro de la planta, y todos los beneficios económicos van dirigidos a éste. Por lo tanto, se puede concluir que no existe arrendamiento dentro de este caso.

Tipos de contratos de arrendamiento.

El arrendamiento se establece por medio de un contrato o puede estar implícito dentro de una parte del contrato, donde el arrendador debe transmitir el derecho de uso del bien denominado activo subyacente, por un periodo de tiempo determinado, a cambio de una contraprestación denominado canon de arrendamiento, asumida por el arrendatario.

Dentro de la norma se especifican dos tipos de contrato:

- Arrendamiento financiero
- Arrendamiento operativo

Arrendamiento financiero.

La Norma Internacional de Contabilidad 17 especifica una serie de características para poder identificar un arrendamiento financiero, la nueva Norma Internacional de Información Financiera 16 adopta estas directrices y las plasma como sigue:

1. El arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento (p.18).
2. El arrendatario tiene la opción de comprar el activo subyacente a un precio que se espera sea suficientemente inferior al valor razonable en el momento en que la opción sea ejercitable, de modo que, en la fecha de inicio del acuerdo, se prevea con razonable certeza que tal opción será ejercida(p.18).
3. El plazo del arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo subyacente incluso si la propiedad no se transfiere al final de la operación (p.18).
4. A la fecha de inicio del acuerdo, el valor presente de los pagos por el arrendamiento es al menos equivalente en la práctica a la totalidad del valor razonable del activo subyacente objeto de la operación (p.18).
5. Si el arrendatario puede cancelar el contrato de arrendamiento, las pérdidas sufridas por el arrendador a causa de tal cancelación son asumidas por el arrendatario. (p.18).
6. Las pérdidas y ganancias derivadas de las fluctuaciones en el valor razonable del importe residual recaen sobre el arrendatario. (p.18).
7. El arrendatario tiene la posibilidad de prorrogar el arrendamiento durante un segundo periodo, con unos pagos por arrendamiento que son sustancialmente inferiores a las habituales del mercado (p.18).

En el siguiente ejemplo, se especifican las características para el reconocimiento de un arrendamiento financiero.

La compañía Bagant S.A, cuya actividad principal es el alquiler de equipos de construcción a compañías constructoras y a personas independientes, decide realizar un arrendamiento financiero con el Banco Bolivariano C.A. para la compra de un Sistema Easy Set (Equipo encargado de realizar casas en serie para urbanizaciones), por un valor de US\$300,000 a un plazo de 5 años, con una tasa de interés del 10% y con una opción de compra al finalizar el contrato por US\$1,000. La vida útil del activo es de 10 años.

El dividendo mensual según la tabla de amortización es de US\$6,374, excepto el último canon al cual se le debe sumar el valor de la opción de compra de US\$1,000 dando como resultado US\$7,374. La norma establece que el valor del arrendamiento debe ser el valor presente de los flujos presentados en el contrato, el cual totaliza a US\$300,608.

Ahora bien, para poder determinar qué tipo de arrendamiento se presenta en el escenario propuesto es necesario evaluar los puntos presentados anteriormente. El negocio del banco no se basa en alquilar maquinarias, sino más bien funciona como un intermediario para la compra de dicho activo, por lo tanto, el arrendatario es quien tiene el control y los beneficios sobre el activo subyacente.

Además, el acuerdo establece una opción de compra para el arrendatario, cuyo valor es insignificante en relación al valor razonable del activo a la fecha en que se ejerza dicha opción. Así mismo, el plazo del pago cubre la mitad de la vida útil del activo.

Por último, el valor presente de los desembolsos a efectuarse durante el plazo del acuerdo es de US\$300,608, valor que se aproxima a los \$300.000 del valor razonable del activo, el cual es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo entre dos partes debidamente informadas a la fecha de adquisición.

En conclusión, el contrato presentado corresponde a un arrendamiento financiero, debido a que cumple con las características establecidas en la Norma Internacional de Información Financiera 16.

Arrendamiento operativo.

Se trata de un arrendamiento por medio del cual el arrendador le transfiere al arrendatario el derecho a usar un activo durante un periodo de tiempo acordado a cambio de un canon mensual, el cual debe ser reconocido de manera sistemática, pero sin la transferencia del activo al finalizar el plazo del contrato, es decir, el riesgo queda en manos del arrendador.

Por ejemplo, la Compañía Bagant S.A. tiene un cliente importante quien ha firmado un contrato con el Estado para la construcción de varios colegios a nivel nacional. Al empezar las obras, el cliente le solicita a la compañía una cotización por el arrendamiento de 5,000 formaletas para estructurar la fachada de las instituciones en construcción, por un periodo de 12 meses. El valor del alquiler unitario es de US\$8.5 mensual por equipo, resultando en canon mensual de US\$42,500 y totalizando US\$510,000 al año.

La compañía Bagant S.A. debe tratar este contrato como un arrendamiento operativo, debido a que los equipos de alquiler al finalizar el acuerdo o la construcción, lo primero que suceda, serán devueltos por el arrendatario. Ahora bien, el arrendador debe reconocer el ingreso de manera lineal, es decir, tiene que registrar el canon mensual de US\$42,500 durante los doce meses de plazo del contrato.

Además, es el arrendador quien debe depreciar el activo durante su vida útil, independientemente si dicho activo se encuentra en poder del arrendatario o del arrendador.

Tasa de descuento.

La determinación de una tasa de descuento para calcular el valor presente de los flujos futuros establecidos en el contrato, será otro punto importante a considerar para la transición de la NIC 17 a la NIIF 16.

La tasa de descuento seleccionada debe ser la adecuada para presentar valores razonables ajustados al giro de negocio, de tal manera que no se incurran en costos adicionales ni se presenten rubros subvaluados.

La norma establece la selección entre dos tasas a criterio de la compañía, las cuales denomina:

- Tasa de interés implícita
- Tasa incremental de endeudamiento del arrendatario

Tasa de interés implícita.

La tasa de interés implícita es la tasa que iguala el valor presente de los pagos por el arrendamiento y el valor residual no garantizado, con la suma del valor razonable del activo subyacente y cualquier costo directo inicial del arrendador (p.30).

La tasa de interés implícita se formula como sigue:

$$\begin{array}{l} \text{Valor presente de:} \\ - \text{ Los pagos por arrendamiento} \\ - \text{ Valor residual no garantizado} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Valor razonable del activo subyacente} \\ + \\ \text{Costos iniciales arrendador} \end{array}$$

En un contexto donde se firme un contrato de arrendamiento y se establezca solamente pagos conformados por capital e interés, sin incurrir en costos adicionales, el cálculo de la tasa de interés implícita es igual a la explícita en el contrato.

Para determinar la tasa implícita en este tipo de contratos se puede utilizar la función “Tasa” de Excel, cuyas condiciones requeridas son las siguientes:

TASA = (NPER “plazo del contrato”; Pago del contrato; (-) Valor de la adquisición).

Tabla 3
Tabla de datos para determinar la función tasa.

Pago	25,000
Periodo	8
Valor de adquisición	129,576
Función Tasa	10.80%

Ahora bien, en la práctica regularmente cuando se realiza este tipo de contratos se suelen incurrir en costos iniciales y en una opción de compra establecida por el arrendador. En esas circunstancias la tasa de interés implícita no va a ser igual a la tasa de interés explícita, sino que será mayor para el arrendatario.

Ejemplo: Al inicio de 2019, la Compañía Podemos S.A. suscribe un arrendamiento financiero por una maquinaria cuyo valor razonable es de US\$129,576 incluido el impuesto al valor agregado. La vida útil del activo subyacente es de 10 años y el plazo del contrato de 8 años. Además se estableció una tasa del 10,80% y unos pagos anuales de US\$25,000.

Ahora bien, el arrendatario estima hacer uso de la opción de compra por un valor de US\$3,500. El arrendador incurrió en costos por honorarios legales a cargo del arrendatario por un valor de US\$20,000, el cual también será financiado.

Paso 1: El arrendatario para poder determinar la tasa de interés implícita en un arrendamiento financiero debe considerar la tabla de amortización proporcionada por el arrendador, en la cual se consideran todos los costos iniciales y el impuesto al valor agregado.

Es importante recalcar, que aunque la norma le obligue al arrendador a incluir la opción de compra en la última cuota y obtener el valor presente, en la práctica, las instituciones financieras no lo incluyen.

Para realizar la tabla de amortización es necesario indicar lo que fue considerado como el total del financiamiento, lo cual se lo puede ver en la siguiente tabla:

Tabla 4
Datos Arrendamiento financiero

Datos	Valor
precio maquinaria	116.027
IVA	13.923
Subtotal	129.950
costo iniciales	20.000
total financiado	149.950

La tabla de amortización que se adjunta como soporte dentro del contrato es la siguiente:

Tabla 5
Tabla de amortización del arrendador

Periodo	Saldo inicial	Pago	Interés	Saldo Final
-				149,950.00
1	149,950.00	28,930.93	16,194.60	137,213.67
2	137,213.67	28,930.93	14,819.08	123,101.82
3	123,101.82	28,930.93	13,295.00	107,465.88
4	107,465.88	28,930.93	11,606.32	90,141.27
5	90,141.27	28,930.93	9,735.26	70,945.59
6	70,945.59	28,930.93	7,662.12	49,676.79
7	49,676.79	28,930.93	5,365.09	26,110.95
8	26,110.95	28,930.93	2,819.98	-
		231,447.44	81,497.44	

Nota: Se consideran los datos establecidos en el ejemplo.

Paso 2: La compañía debe volver a evaluar los flujos de los pagos a realizar dentro del contrato, pero incluyendo la opción de compra en el último canon para poder determinar en primer lugar la tasa de interés implícita, y posteriormente el valor presente de los flujos.

Ahora bien, para determinar la tasa de interés implícita se la puede realizar mediante dos funciones en Excel:

- Tasa Interna de Retorno (TIR)

La Tasa Interna de Retorno es la que iguala los flujos de efectivo con el valor de presente, por lo tanto es la tasa que hace cero el Valor Actual Neto. Para realizar el cálculo en Excel solo se necesita seleccionar el rango de los flujos y el valor inicial del activo subyacente, en negativo debido a que es la inversión inicial

Tabla 6

Tabla de datos para determinar el valor actual de compra

Descripción	Valor
Opción de compra	3.500
Tasa	10,80%
Valor actual opción de compra	1.541

Después que se ha evaluado el valor de compra mediante la fórmula Valor presente en Excel; a este valor \$1,541 se le procede a sumar el total Financiado por la compañía \$149,950 dándonos como resultado \$151,490 el valor actual de los flujos.

Tabla 7

Cálculo de la tasa interna de retorno (TIR)

Periodo	Flujo
	(151,490.81)
1	28,930.93
2	28,930.93
3	28,930.93
4	28,930.93
5	28,930.93
6	28,930.93
7	28,930.93
8	32,430.93
TIR	10.80%

Nota: *Se consideran los datos establecidos en el ejemplo.*

Por lo tanto, se puede establecer, que la tasa calculada por las entidades financieras va a ser igual a la tasa de interés implícita para el

arrendatario, debido a que este debe considerar el pago por la opción de compra.

Paso 3: Posteriormente se debe calcular el valor presente con la tasa de interés implícita extraída en el paso anterior, por medio de la función de Valor Neto Actual “VNA” del Excel.

$VNA = (\text{Tasa "tasa de interés implícita; flujo de los pagos}) = \text{US\$ } 150,804.71$ cuyas condiciones son las siguientes:

Tabla 8
Condiciones para el cálculo del valor presente

Condición	Concepto	Valores	Observaciones
1	Tasa implícita	10.80%	
2	Flujos de pagos por 8 periodos	28,931	El valor corresponde al primer pago el cual debe ser proyectado a ocho periodos. Al último de estos pagos se le debe sumar la opción compra periodos, establecido en la tabla 6

Paso 4: Finalmente el arrendatario debe realizar la tabla de amortización con la tasa de interés implícita encontrada y con el nuevo valor presente, para su contabilización (tabla de costo amortizado).

La tabla de costo amortizado se establece como sigue:

Tabla 9
Tabla de costo amortizado del arrendatario

Periodo	Saldo inicial	Pago	Interés	Saldo Final
0				151,490.81
1	151,490.81	28,930.93	16,361.01	138,920.89
2	138,920.89	28,930.93	15,003.46	124,993.42
3	124,993.42	28,930.93	13,499.29	109,561.77
4	109,561.77	28,930.93	11,832.67	92,463.52
5	92,463.52	28,930.93	9,986.06	73,518.65
6	73,518.65	28,930.93	7,940.01	52,527.73
7	52,527.73	28,930.93	5,672.99	29,269.79
8	29,269.79	32,430.93	3,161.14	-

Por lo tanto se puede concluir, que esta tasa de interés implícita se ajusta a la naturaleza de los contratos de arrendamiento financiero, y más específicamente en la parte del arrendador, debido a que al tratarse de entidades financieras son quienes determinan su tasa de interés en función al mercado financiero y las tasas referenciales del Banco Central.

Tasa incremental de endeudamiento del arrendatario.

La tasa de endeudamiento incremental es la tasa que un arrendatario tendría que pagar por pedir prestado por un plazo similar, y con una seguridad semejante, los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al activo por derecho de uso en un entorno económico parecido (p.30).

Es importante recalcar que la norma en el párrafo 26 especifica: *“Los pagos por arrendamiento se descontarán usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si esa tasa pudiera determinarse fácilmente. Si esa tasa no puede determinarse fácilmente, el arrendatario utilizará la tasa incremental por préstamos del arrendatario”.*

En una encuesta de audiencia tomada en una reciente conferencia de la Fundación IFRS, el 74% de la audiencia esperaba utilizar tasas de endeudamiento incremental al aplicar la NIIF 16 (IASB, 2017)..

Esto ocurre debido a que existen arrendamientos operativos registrados en las compañías en una única cuenta de resultados (gastos de arrendamientos), con plazos en promedio de dos a cinco años. Esto no les deja realizar una estimación confiable de todos los gastos incurridos para cada arrendamiento, ni estimar la importancia dentro de los estados financieros, hecho que no permite determinar una tasa interés de descuento razonable para este tipo de arrendamiento.

Como consecuencia, la tasa que va a ser más utilizada en el registro de los arrendamientos va a ser la tasa incremental de endeudamiento, cuya

estimación corresponderá a uno de los factores más importantes para la contabilización inicial.

Ahora bien, para poder determinar la tasa, el arrendatario debe valorar los intereses en la que un prestamista normalmente le concedería un tipo de crédito similar al requerido por el valor del activo, considerando el plazo de arrendamiento y la naturaleza del bien (Deloitte & Touche Perú, Junio).

Pero, si el arrendatario, dentro de la compañía tiene un portafolio de préstamos con entidades financieras para activos de similares condiciones, en plazo y naturaleza del activo se debe enfocar en realizar un promedio ponderado de estos préstamos y la tasa calculada sería la de endeudamiento incremental.

Por lo tanto se van a evaluar las dos situaciones propuestas, los cuales se van a desarrollar en dos puntos, como sigue:

- El arrendatario no tiene préstamos con instituciones financieras de activos similares al del arrendamiento
- El arrendatario tiene préstamos con instituciones financieras de activos similares al del arrendamiento.

Para poder graficar los dos puntos propuesto, resulta necesario volver a considerar un ejemplo. La Compañía Ciudadans S.A. mantiene préstamos con instituciones financieras por un valor de US\$1,500,000, y mantiene registrados en sus libros arrendamientos operativos a nivel de resultados. El más importante es el arrendamiento del edificio, por el cual que, por el cual paga un canon de US\$60,000.

En un primer escenario, la compañía no cuenta en su portafolio de pasivos con préstamos realizados a instituciones financieras. El arrendatario deberá evaluar fuentes externas, basándose en las tasas referenciales del Banco Central del Ecuador y en las que aplicarían las distintas entidades financieras para un préstamo para la compra de un activo y con un plazo similares, ver tabla 10:

Tabla 10
Tasa de interés del banco central

Tasas de Interés			
Febrero – 2018			
1.- Tasas de interés activas efectivas vigentes para el sector financiero privado, público y, popular y solidario			
Tasas Referenciales		Tasas Máximas	
Tasa Activa Referencial para el segmento:	% anual	Tasa Activa Efectiva Máxima para el segmento:	% anual
Productivo Corporativo	7.76	Productivo Corporativo	9.33
Productivo Empresarial	9.71	Productivo Empresarial	10.21
Productivo PYMES	11.25	Productivo PYMES	11.83
Comercial Ordinario	7.94	Comercial Ordinario	11.83
Comercial Prioritario Corporativo	7.41	Comercial Prioritario Corporativo	9.33
Comercial Prioritario Empresarial	9.62	Comercial Prioritario Empresarial	10.21
Comercial Prioritario PYMES	10.14	Comercial Prioritario PYMES	11.83
Consumo Ordinario	16.81	Consumo Ordinario	17.3
Consumo Prioritario	16.43	Consumo Prioritario	17.3
Educativo	9.48	Educativo	9.5
Inmobiliario	10.48	Inmobiliario	11.33
Vivienda de Interés Público	4.98	Vivienda de Interés Público	4.99
Microcrédito Minorista	27.29	Microcrédito Minorista	28.5
Microcrédito de acumulación simple	24.72	Microcrédito de acumulación simple	25.5
Microcrédito de acumulación ampliada	20.39	Microcrédito de acumulación ampliada	23.5
Inversión Pública	8.02	Inversión Pública	9.33

Nota: Adoptado de "Tasas referenciales del Banco Central".

La tabla de intereses del Banco Central está segregada por segmentos. Para que una empresa pueda considerar la tasa de ese segmento debe cumplir con una serie de características establecidas por el Banco Central.

Como consecuencia, la compañía debe regirse a la tasa Productivo Corporativo, puesto que este segmento corresponde a las operaciones de crédito superiores a US\$1,000,000, otorgadas a personas naturales o jurídicas. La compañía Ciudadans S.A cuenta con préstamos por un valor de US\$1,500,000.

Por lo tanto la tasa de endeudamiento incremental que debe seleccionar la compañía es de 7.76%. Ahora bien, se toma como referencia la tasa del Banco Central debido a que corresponde a la tasa mínima que se va a establecer para las instituciones financieras, pudiendo las empresas mantener esta selección en una postura conservadora.

En el segundo caso, donde la compañía cuenta con un portafolio de préstamos de activos similares, debe realizar un análisis de cada una de las obligaciones para poder determinar una tasa promedio, y esta aplicarla a los flujos futuros de los arrendamientos y determinar el valor presente.

Dentro de la Compañía el detalle de los préstamos que mantiene con instituciones financieras para activos de similar monto y naturaleza son los siguientes:

Tabla 11
Detalle de préstamos para el ejemplo

Préstamos de la compañía

	2017 <i>(US Dólares)</i>
Banco Guayaquil S.A, préstamo para capital de trabajo, vigente desde febrero del 2013 con vencimiento en enero del 2018 e interés del 9.50% anual.	508,361
Banco del Pichincha C.A., préstamos para capital de trabajo, vigente desde marzo del 2014 vencimientos mensuales hasta septiembre del 2018 e interés del 8.95% anual.	382,862
Banco Internacional S.A., préstamo para capital de trabajo, vigente desde noviembre del 2015 con vencimientos mensuales hasta abril del 2018 e interés del 9.25% anual.	138,528
	<u>1,029,751</u>

Nota: Tomado como referencia la nota de los estados financieros de una compañía de electrodomésticos. Fuente: Informe auditoría externa

Para poder determinar la tasa incremental de endeudamiento, es necesario conocer el monto inicial de los préstamos seleccionados, y el cálculo del interés a pagar anual, como sigue:

Tabla 12

Tabla para determinar la tasa ponderada incremental de endeudamiento

Institución	Fecha inicial	Fecha de Vencimiento	Capital	Tasa	Interés
Banco Guayaquil S.A.	3-feb-13	3-ene-18	3,000,000	9.50%	285,000
Banco Pichincha C.A.	5-mar-14	10-sep-18	4,000,000	8.95%	358,000
Banco Internacional S.A.	11-nov-15	20-abr-18	2,000,000	9.25%	185,000
Total			9,000,000		828,000

Para poder determinar la tasa ponderada, se debe dividir el interés por un valor de US\$828,000 y los US\$9,000,000 del capital inicial, dando como resultado una tasa de 9.20%. Cuya tasa será, la incremental de endeudamiento.

Por lo tanto, se concluye que este tipo de tasa está más enfocada para ser utilizada en los arrendamientos operativos. Debido a que es realizada bajo parámetros confiables tanto internos como externos relacionados con las tasas establecidas por las instituciones financieras.

Contrato de arrendamiento financiero arrendador.

La Norma Internacional de Contabilidad 17 y la nueva Norma Internacional de Información Financiera 16, establecen los mismos lineamientos para la contabilización de los contratos de arrendamiento financieros para el arrendador.

En la contabilización del arrendamiento financiero en los libros del arrendador se resalta lo siguiente:

- ✓ Reconocimiento inicial
- ✓ Medición Posterior

En la fecha de comienzo del contrato, un arrendador reconocerá en su estado de situación financiera los activos que mantenga en arrendamientos financieros y los presentará como una partida por cobrar, por un importe igual al de la inversión neta en el arrendamiento (p.19).

Ahora bien, para poder determinar la cuenta por cobrar, el arrendador debe usar la tasa de interés implícita en el contrato por el valor de la

adquisición del activo subyacente o inversión neta, para establecer los pagos mensuales y poder determinar por medio de una tabla de amortización el capital a considerar como corto y largo plazo durante el periodo del acuerdo.

La institución financiera determina la tasa de interés implícita en base a las tasas referenciales del Banco Central y al entorno financiero representado por las otras instituciones financieras, con relación al valor, naturaleza del activo y plazo del contrato.

A nivel nacional, regularmente este tipo de transacciones son realizadas por instituciones financieras, es decir, el arrendatario elige el activo que necesita para su negocio y le solicita un crédito al banco quien establece una tasa de interés, un plazo y una opción de compra, al finalizar dicho acuerdo.

En la medición posterior, un arrendador reconocerá los ingresos financieros a lo largo del plazo del arrendamiento, de forma que refleje una tasa de rendimiento constante sobre la inversión financiera neta realizada.

Un arrendador aplicará los pagos por arrendamiento relacionados con el periodo contra la inversión bruta en el arrendamiento, para reducir tanto el principal como los ingresos financieros devengados.

Contrato de arrendamiento operativo arrendador

En esta sección presentada en la nueva NIIF 16, no existen cambios significativos con relación a lo establecido en la NIC 17. Por lo tanto, el tratamiento del arrendador para los arrendamientos operativos va a continuar conforme a lo redactado en la norma predecesora.

En la contabilización del arrendamiento operativo en los libros del arrendador, se resalta lo siguiente:

- ✓ Reconocimiento y medición
- ✓ Revelación
- ✓ Ejemplo y contabilización del ingreso y depreciación

Un arrendador reconocerá los pagos por arrendamiento procedentes de los arrendamientos operativos como ingresos de forma lineal o de

acuerdo con otra base sistemática, siempre y cuando este proporcione una mayor información a los usuarios de la información financiera.

El arrendador añadirá los costos directos iniciales incurridos para que el arrendamiento operativo se lleve a cabo según el acuerdo, cuyo gasto asumido debe reconocerse a lo largo de la duración del contrato. Además, la depreciación del activo será registrada conforme lo establecido en la NIC 16.

Así mismo, deberá presentar los activos subyacentes sujetos a arrendamientos operativos en su estado de situación financiera de acuerdo con la naturaleza de los activos subyacentes.

La contabilización de lo establecido por la norma, se lo va a reflejar con el ejemplo citado en la parte del tipo de arrendamiento operativo, donde se establecía que la Compañía Bagant S.A. le alquilaba 5000 mil formaletas a un cliente importante para la construcción de colegios a nivel nacional a un precio mensual por equipos de US\$8.5, por un periodo de 12 meses, totalizando US\$42,500 mensual y US\$510,000 anual. El costo de las cinco mil formaletas es de US\$3.490.250 y cuya vida útil es de 10 años. La compañía ha calculado una depreciación anual de US\$349.025 y mensual de US\$ 29.085

Paso 1: Cuando ha transcurrido el primer mes la compañía arrendadora debe registrar el ingreso obtenido del primer canon.

Tabla 13
Asiento de diario reconocimiento del ingreso

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31-ene-2017	Caja / Bancos	42,500	
	Ingresos por arrendamiento		42,500
P/R reconocimiento del ingreso			

Paso 2: Al finalizar el primer mes el arrendador también debe registrar la depreciación correspondiente a los activos en arrendamiento.

Tabla 14
Asiento de diario reconocimiento del gasto de depreciación

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31-ene-2017	Gastos depreciación equipos de alquiler	29,085	

Depreciación acumulada equipos de alquiler	29,085
P/R Depreciación del primer mes	

Contrato de arrendamiento operativo o financiero en los libros del arrendatario

En esta sección, el IASB se ha enfocado en realizar cambios más significativos para la nueva norma de arrendamientos en comparación con el tratamiento contable establecido en la NIC 17. Se espera que el nuevo tratamiento para el arrendatario tenga un impacto importante, particularmente en las entidades, donde se hayan realizado un gran número de transacciones de arrendamientos operativos.

El cambio más importante se realizó en la contabilidad del arrendatario, donde ya no existe distinción entre el arrendamiento operativo y financiero, debido a que serán tratados bajo una única modalidad. Por lo tanto, aquellos arrendamientos operativos registrados fuera del balance, bajo la nueva NIIF 16 deben ser incluidos en el balance general.

Estas modificaciones fueron realizadas por el Consejo para que los estados financieros tengan una mayor transparencia y proporcionen mayor información a los usuarios potenciales de los mismos.

El factor más importante para realizar la transición a la nueva norma de arrendamientos recae sobre el cálculo de la tasa de descuento para traer los flujos del arrendamiento a valor presente. De esta tasa va a depender la razonabilidad del valor registrado contablemente.

En la contabilización del arrendamiento operativo y financiero en los libros del arrendatario, se resalta lo siguiente:

- ✓ Medición inicial activo por derecho de uso
- ✓ Medición inicial pasivo por arrendamiento
- ✓ Ejemplo de medición y costos iniciales arrendamiento financiero
- ✓ Medición posterior activo por derecho de uso
- ✓ Medición posterior pasivo por arrendamiento
- ✓ Ejemplo de medición posterior arrendamiento operativo

Para el nuevo tratamiento propuesto por la NIIF 16, se debe conocer y considerar aquellas cuentas que van a intervenir dentro del análisis respectivo para el tratamiento de los arrendamientos, como sigue:

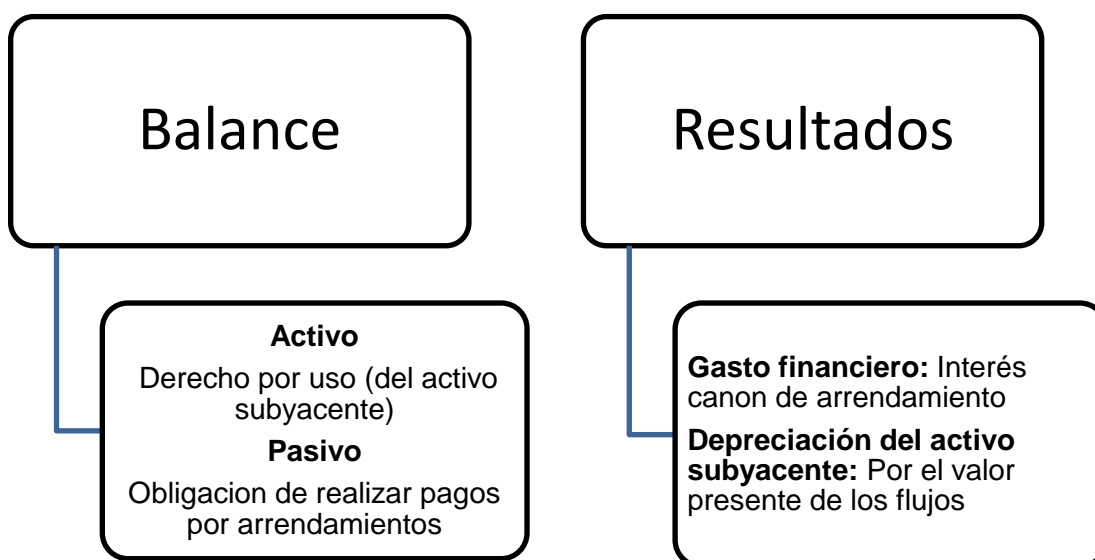


Ilustración 1 Cuentas dentro del análisis de la NIIF 16. Adapto de la NIIF 16 por autores

Medición inicial del activo por derecho de uso.

En la fecha de comienzo del arrendamiento, (Fecha en la que el arrendador pone el activo subyacente a disposición del arrendatario), el arrendatario medirá un activo por derecho de uso al costo, el cual comprende (ver tabla 15):

Tabla 15
Reconocimiento inicial del activo por derecho de uso por tipo de contrato de arrendamiento

Descripción	Tipo de Arrendamiento	
	Financiero	Operativo
a. El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento.	X	X
b. Los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.	X	X
c. Los costos directos iniciales incurridos por el arrendatario.	X	X

- d. Una estimación de los costos a incurrir por el arrendatario al dismantelar y eliminar el activo subyacente, restaurando el lugar en el que está ubicado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento. X X

Nota: Tomado de *Norma Internacional de Información Financiera 16*, por IASB, 2016.

Medición inicial del pasivo por arrendamiento.

En la fecha de inicio del arrendamiento, un arrendatario medirá el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado a la fecha. Los pagos por arrendamiento se descontarán usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si esta tasa pudiera determinarse fácilmente, pero si esta tasa no puede ser determinada fácilmente se debe utilizar la tasa incremental por préstamos del arrendatario (p.9).

El pasivo por arrendamiento surge a raíz de traer a valor presente los flujos de los pagos pendientes que tiene el arrendatario con el arrendador por el activo subyacente. La norma establece los pagos que se deben considerar para determinar este valor, como sigue (Ver tabla 16):

Tabla 16
Medición inicial pasivo por arrendamiento por tipo de contrato de arrendamiento

Descripción	Tipo de Arrendamiento	
	Financiero	Operativo
a. Pagos fijos menos cualquier incentivo de arrendamiento a cobrar	X	X
b. Pagos por arrendamientos variables donde la tasa puede determinarse fácilmente por la compañía.	X	X
c. Importes que espera pagar el arrendatario como garantías	X	X
d. Precio de la opción de compra establecidos en el contrato, sí el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer esta opción.	X	-
e. pagos por penalizaciones derivadas de la terminación del arrendamiento	X	X

Nota: Tomado de *Norma Internacional de Información Financiera 16*, por IASB, 2016.

Medición inicial y costos iniciales arrendamiento financiero.

La empresa Soluciones integrales S.A arrienda una oficina el 3 de enero del 2017 de un edificio a Metropoling Air S.A por 10 años a una tasa implícita del 5% anual, la vida útil del activo es de 20 años. La empresa pactó pagar US\$30,000 anuales al comienzo de cada año, el precio de la opción de compra es de US\$1,200.

El arrendatario incurre en ciertos costos iniciales, las cuales están relacionadas con el arrendamiento como sigue:

- Pago de US\$15,000 al inquilino anterior para que procediera con el desalojo de la oficina alquilada.
- Pago de US\$5.000 al agente inmobiliario intermediario del contrato.

Como incentivo al arrendatario por llevar a cabo el arrendamiento, el arrendador le va a reembolsar la comisión inmobiliaria por US\$5,000 y parte del pago realizado por el desalojo de US\$7,000.

El desarrollo del ejercicio comprenderá los siguientes pasos:

Paso 1: Determinación del valor presente del contrato

Paso 2: Tabla de amortización

Paso 3: Contabilización de los costos iniciales del arrendatario

Paso 4: Costos iniciales incurridos

Paso 5: Registro del incentivo del arrendador

Paso 6: Registro depreciación activo por derecho de uso

Paso 7: Registro gastos financieros del pasivo por arrendamiento

Paso 8: Pago del canon correspondiente al periodo

Paso 9: Reclasificación del largo al corto plazo del pasivo por arrendamiento.

Paso 1: Se debe determinar el valor presente de los pagos futuros a realizar por el arrendatario, por medio de la función valor neto actual. Sin

considerar el primer canon debido a que fue cancelado por anticipado el cual según la norma debe ser reconocido como un costo inicial, por lo tanto el valor presente de los nueve pagos restantes, se determina como sigue:

Tabla 17

Valor presente de los flujos pendientes de pago del arrendamiento

Periodo	Dividendo	Estado
1	30,000	Pagado
2	30,000	Por pagar
3	30,000	Por pagar
4	30,000	Por pagar
5	30,000	Por pagar
6	30,000	Por pagar
7	30,000	Por pagar
8	30,000	Por pagar
9	30,000	Por pagar
10	31,200	Por pagar
VAN \$		214,008

VNA= (Tasa “tasa de interés implícita; flujo de los pagos)= US\$ 214,008 cuyas condiciones son las siguientes, (ver tabla 18):

Tabla 18

Condiciones para el cálculo del valor presente

Condición	Concepto	Valores	Observaciones
1	tasa implícita	5%	
2	Flujos de pagos por 8 periodos	30,000	El valor corresponde al primer pago el cual debe ser proyectado a ocho periodos. Al último de estos pagos se le debe sumar la opción compra periodos, establecido anteriormente

Paso 2: Una vez determinado el valor presente se debe proceder a realizar la tabla de amortización, para la clasificación del pasivo por arrendamiento a corto y largo plazo, para una presentación adecuada en los estados financieros.

La tabla de amortización debe establecer como saldo inicial el valor presente de los flujos futuros; el interés debe ser calculado en base a la tasa

de interés implícita por el saldo inicial del periodo correspondiente. El saldo final resulta de la amortización del capital el cual corresponde al saldo inicial más el interés y menos el dividendo. El saldo final del periodo actual corresponderá al saldo inicial del siguiente periodo, ver tabla 19:

Tabla 19

Tabla de amortización del ejercicio propuesto para clasificación del capital.

Periodo	Saldo Inicial	Interés	Dividendo	Capital	Saldo final
03-ene-17					214,008
03-ene-18	214,008	10,700	30,000	19,300	194,708
03-ene-19	194,708	9,735	30,000	20,265	174,444
03-ene-20	174,444	8,722	30,000	21,278	153,166
02-ene-21	153,166	7,658	30,000	22,342	130,824
02-ene-22	130,824	6,541	30,000	23,459	107,366
02-ene-23	107,366	5,368	30,000	24,632	82,734
02-ene-24	82,734	4,137	30,000	25,863	56,870
01-ene-25	56,870	2,844	30,000	27,156	29,714
01-ene-26	29,714	1,486	31,200	29,714	-
Total		57,192	271,200	214,008	

Por lo tanto para la presentación del primer año, el corto plazo debe ser US\$19,300 y el largo plazo US\$194,709.

Paso 3: Establecido el valor presente de US\$214,008 y su clasificación a corto plazo por US\$19,300 y largo plazo por US\$194,709., Se le suma el costo inicial incurrido por US\$30,000, lo que totaliza un activo por derecho de uso por US\$244,008, que se contabiliza como sigue (ver tabla 20).

Tabla 20

Asiento de diario para reconocimiento inicial del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento

Fecha	Detalle	Debe	Haber
3/1/2017	Activo por derecho de uso	244,008	
	Pasivo por arrendamiento Corto Plazo		19,300
	Pasivo por arrendamiento Largo Plazo		194,709
	Caja / Bancos		30,000
	P/R Reconocimiento inicial y pago del primer canon		

Paso 4: La nueva norma adopta la esencia de lo establecido por la SIC 15 “Arrendamientos operativos - Incentivos” e indica que los incentivos de arrendamiento (tales como los períodos libres de alquiler o las contribuciones del arrendador para los costos de reubicación del arrendatario) deben considerarse como una parte integral dentro del activo por derecho de uso.

Por lo tanto los costos incurridos por el arrendatario, correspondiente a US\$15,000 para el desalojo del inquilino anterior y US\$5,000 por comisiones al agente inmobiliario totalizando US\$20,000 y se deben contabilizar como sigue (ver tabla 21):

Tabla 21

Asiento de diario para costos iniciales incurridos por el arrendatario

Fecha	Detalle	Debe	Haber
3/1/2017	Activo por derecho de uso	20,000	
	Efectivo y equivalente de efectivo		20,000
P/R Costos iniciales incurridos por el arrendatario			

Paso 5: La norma establece que todo incentivo del arrendador para el arrendatario debe disminuir el activo por derecho de uso, de tal manera que para el arrendador va a significar un aumento en sus gastos.

Los incentivos del arrendador fue el reembolso de US\$5,000 por la comisión pagada a la inmobiliaria y US\$7,000 como reconocimiento de parte del gasto incurrido en el desalojo del inquilino anterior. La contabilización es como sigue (ver tabla 22):

Tabla 22

Asiento de diario para reconocimiento de los incentivos del arrendador

Fecha	Detalle	Debe	Haber
3/01/2017	Caja / Bancos	12,000	
	Activo por derecho de uso		12,000
P/R incentivo por parte del arrendador			

Medición posterior del activo por derecho de uso.

Después de la fecha de comienzo, un arrendatario medirá su activo por derecho de uso al modelo del costo o de revaluación, el cual va a depender del tratamiento que la compañía internamente de a sus activos.

En el modelo del costo, el arrendatario medirá su activo menos la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro; más o menos cualquier ajuste de la medición posterior del pasivo por arrendamiento.

Para la contabilización de la depreciación del activo por derecho de uso se debe aplicar los requerimientos establecidos en la NIC 16 "*Propiedad, Planta y Equipos*". Ahora bien, la NIIF 16 establece su criterio para la consideración del plazo al que se debe depreciar dicho activo.

Si el arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente al arrendatario al finalizar el contrato pudiendo ejercer una opción de compra, el arrendatario depreciará el activo por derecho de uso desde la fecha de comienzo del acuerdo hasta el fin de la vida útil del activo.

En el otro caso, donde no se ejerza una opción de compra por parte del arrendatario, éste debe depreciar el activo desde la fecha de comienzo hasta el final de la vida útil del activo o hasta el final del plazo del arrendamiento, lo que tenga lugar primero.

Sí una compañía pacta un arrendamiento financiero por un periodo de 5 años, pero la vida útil del activo es de 10 años, esta empresa va a tener que depreciar sobre los 10 años. En el caso contrario de que se trate de un arrendamiento operativo, el activo tendría que depreciar sobre los 5 años, según estipula la norma.

Paso 6: Continuando con el ejemplo anterior propuesto, debido a que corresponde a un arrendamiento financiero, se debe depreciar sobre la vida útil del edificio que se consideró en 20 años.

Para determinar la depreciación anual, se debe considerar los valores activados al activo por derecho de uso contabilizados en las tablas 20, 21 y 22 totalizando un valor de US\$252,008 el cual es dividido por la vida útil del

edificio de 20 años, dando como resultado US\$12,600, contabilizado como sigue (ver tabla 23):

Tabla 23

Asiento de diario para registrar gasto de depreciación correspondiente al primer año

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31/12/2017	Gasto por depreciación activo por derecho de uso – edificio	12,600	
	Depreciación acumulada Activo por derecho de uso - edificio		12,600
P/R El gasto de depreciación correspondiente al primer año			

Medición posterior de un pasivo por arrendamiento.

Después de la fecha de comienzo, un arrendatario medirá un pasivo por arrendamiento:

- 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 arrendamientos realizados.
- c. Midiendo nuevamente el pasivo por arrendamientos en el caso de que existan modificaciones dentro del contrato.

Por lo tanto el arrendatario debe reconocer en el resultado del periodo, el interés sobre el pasivo por el arrendamiento; y los pagos de los dividendos disminuyendo el pasivo por arrendamiento.

Paso 7: Continuando con el ejemplo, se debe proceder a reconocer el interés financiero implícito en el contrato por medio de la tabla de amortización, en el contrato se pactó que los pagos se realizarían al inicio de cada periodo, el valor a registrar según la tabla de amortización es de US\$10,700. El cual se debe contabilizar como sigue (ver tabla 24):

Tabla 24

Asiento de diario para reconocimiento del interés financiero

Fecha	Detalle	Debe	Haber
3/1/2018	Gasto financiero	10,700	
	Pasivo por arrendamiento Corto Plazo		10,700
P/R El gasto del interés financiero sobre del segundo canon			

Paso 8: Debido a que en el contrato se especificó que cada dividendo va a ser pagado al inicio de cada periodo se debe proceder al pago de US\$30,000, contabilizado como sigue (ver tabla 25):

Tabla 25
Asiento de diario para registrar el pago del segundo canon

Fecha	Detalle	Debe	Haber
3/1/2018	Pasivo por arrendamiento	30,000	
	Caja / Bancos		30,000
P/R El pago del segundo canon			

Paso 9: Por último se debe realizar la correspondiente reclasificación del pasivo del largo plazo al corto plazo por un valor de US\$20,265, amortización del capital incluido en la segunda cuota (ver tabla 26):

Tabla 26
Asiento de diario para reclasificación de corto a largo plazo

Fecha	Detalle	Debe	Haber
3/1/2018	Pasivo por arrendamiento largo plazo	20,265	
	Pasivo por arrendamiento corto plazo		20,265
P/R Reclasificación del corto al largo plazo del pasivo por arrendamiento			

Los asientos de diario de los siguientes años, tienen el mismo movimiento pero con los valores correspondientes a cada periodo dentro de la tabla de amortización.

Presentación y transición.

La presentación forma parte de los nuevos cambios de la NIIF 16 donde se destaca:

- ✓ Activo por derecho de uso: Deberán ser presentados por debajo de los otros activos en la parte de activos no corrientes. Ahora bien, la norma no establece dicha presentación como una obligación para la compañía, más bien lo pone a criterio.

Debido a que la compañía este no lo quiere presentar por separado en otros activos, la norma le permite presentarlo en los rubros de propiedades, planta y equipo, por debajo del activo de su naturaleza,

indicando que se trata de activos de arrendamiento, con el nombre de derecho de uso.

- ✓ Los pasivos por arrendamiento también deben ser presentados por debajo de otros pasivos, cuya clasificación va a depender del plazo del contrato.

En cuanto a la transición, las compañías deben evaluar arrendamiento por arrendamiento para analizar la identificación de un contrato establecido en la norma. Sí en el contrato no existe un arrendamiento, en ese caso debe dejar de ser tratada bajo la norma de arrendamiento, pero si por el contrario cumple con las características de un arrendamiento, debe ser tratado bajo la nueva norma.

La norma establece dos métodos para la transición:

- ✓ De forma retroactiva a cada periodo sobre el que se informa anterior presentado.
- ✓ Retroactivamente con el efecto acumulado de la aplicación inicial de la NIIF 16 reconocido como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas del periodo anual sobre el que se informa.

Definiciones

Activo por derecho de uso: Es un activo que representa un derecho a que un arrendatario use un activo subyacente durante el plazo del arrendamiento

Arrendamiento a corto plazo: Es un arrendamiento que por medio de un contrato se establece por un periodo igual o menor a 12 meses.

Tasa incremental de los préstamos del arrendatario: Es la tasa de interés que un arrendatario tendría que pagar por pedir prestado por un plazo similar, y con una seguridad semejante, los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al activo por derecho de uso en un entorno económico similar.

Tasa de interés implícita en el arrendamiento: Corresponde a la tasa que se encuentra dentro de un contrato sin que esta sea especificada. La norma lo establece como sigue: Es la tasa de interés que iguala el valor presente de los pagos por el arrendamiento y el valor residual no garantizado, con la

suma del valor razonable del activo subyacente y cualquier costo directo inicial del arrendador.

Valor residual no garantizado: Es la parte del valor residual del activo subyacente, cuya realización por parte del arrendador no está asegurada o que sólo está garantizada por un tercero relacionado con el arrendador.

Comparabilidad de la NIC 17 y la NIIF 16.

La tabla a continuación resume las principales diferencias entre la Norma internacional de contabilidad 17 y la Norma Internacional de Información financiera 16. Resumiendo los cambios en los libros del arrendador y arrendatario y los efectos que con lleva los estados financieros.

Tabla 27

Comparación entre la NIIF16 y la NIC 17

Concepto	NIIF 16	NIC 17
Definición de un arrendamiento	Derecho a usar un activo, es decir: <ul style="list-style-type: none"> • activo identificado, y • derecho a controlar el uso 	En general, similar a la NIIF 16, pero diferente orientación detallada
Separación de los componentes de los arrendamientos	Componente separado, si: <ul style="list-style-type: none"> • se mantiene el beneficio separado arrendatario, y • no depende mucho, ni se encuentra altamente interrelacionado con otro componente 	No contiene una orientación específica con excepción en arrendamientos de terrenos y edificios
Combinación de contratos	La combinación de contratos si es permitido si es que cumple con los criterios	Sin una guía completa (ver sic 27)
Arrendamiento de corto plazo	plazo de arrendamiento \leq 12 meses (siempre que no haya opción de compra)	No está especificado
Activos de bajo valor	Valor \leq USD \$5,000	No está especificado
Contabilidad del arrendador		
Estado de situación financiera	<p>1.- Clasificación como arrendamiento financiero u operativo</p> <p>2- Arrendamiento financiero: baja en cuentas del activo subyacente, reconocimiento de un arrendamiento por cobrar por un monto igual al neto inversión en el arrendamiento</p> <p>Arrendamiento operativo: continuar reconociendo el activo subyacente</p>	3.-
Subarrendamientos	La clasificación del subarrendamiento se refiere a un activo de derecho de uso	Clasificación del subarrendamiento se refiere al activo arrendado
Venta y arrendamiento posterior	Distinción basada en si transferencia es venta	Distinción basada en clasificación de arrendamiento posterior

Tabla 28
Comparación entre la NIIF 16 y la NIC 17 a continuación

	NIIF16	NIC 17
	Contabilidad del arrendatario	
Balance	Derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos por casi todos los alquileres	Arrendamiento operativo: Arrendamiento de pagos en línea recta Ningún activo o pasivo reconocido (solo devengos o prepagos) Arrendamiento financiero: activo arrendado y pasivo arrendamiento
Pagos variables por arrendamiento	Parte de las obligaciones de arrendamiento si depende de índice / tasa	No es parte de la responsabilidad del arrendamiento
	Establece un enfoque único	
Estado de resultado	Se registra los gastos por depreciación del activo por derecho de uso Se registra un gasto por interés utilizando la tasa efectiva No se registra un gasto por arrendamiento	Arrendamiento operativo: Se registra un gasto por arrendamientos (pagos en línea recta) Arrendamiento financiero: Se registra los gastos por depreciación del activo por derecho de uso Se registra un gasto por interés utilizando la tasa efectiva
Flujo de caja	Parte del pago del arrendamiento que representa la porción principal: Flujo de efectivo resultante de actividades de financiación Parte del pago del arrendamiento que representa la porción del interés: flujo de caja operativo o flujo de caja como resultado de las actividades de financiación. (dependiendo de la política de la entidad) Pagos por arrendamientos a corto plazo, para el arrendamiento de activos de bajo valor y pagos de arrendamiento variable no incluido en la responsabilidad de arrendamiento: flujo de caja operativo	Arrendamiento operativo: flujo de caja operativo Arrendamiento financiero: Similar a las NIIF 16

Marco tributario.

Los temas a considerar dentro de la parte tributaria que engloba la Norma Internacional de Información Financiera 16, son los siguientes:

- Consideraciones tributarias del arrendamiento operativo
- Ejemplo y consideraciones sobre propuesta de impuesto diferido.
- Artículos relacionados con los arrendamientos financieros
- Determinación que no existe impuesto diferido para los arrendamientos operativos

Consideraciones tributarias del arrendamiento operativo.

Las leyes tributarias no contienen artículos específicos relacionados con el arrendamiento operativo. Pero, el artículo 10 numeral 1 de la LORTI, cuando establece la deducción de los costos imputables al ingreso que se encuentren debidamente sustentados, permite deducir los cánones mensuales de arrendamiento en el periodo que se incurre.

Ahora bien, con relación al nuevo tratamiento de la NIIF 16 el Servicio de Rentas Internas no se ha pronunciado en base a si los gastos registrados conforme la nueva norma internacional de contabilidad serán deducibles o por el contrario se seguirá considerando únicamente el valor del canon del arrendamiento como deducible conforme se ha ido realizando durante la vigencia de la NIC 17.

Para poder profundizar en la determinación de si existe un impuesto diferido o por el caso contrario no existe, es necesario establecer un ejemplo.

La compañía Construcciones mercantil S.A. alquila una oficina en el centro de Guayaquil para su personal administrativo a principio de enero del 2017, debido a que la planta donde se realizan las construcciones está ubicada en la ciudad de Manta. El plazo del arrendamiento es a 4 años, y una cuota anual de US\$20,000 con un interés del 9.5% incremental. El valor razonable del activo es de US\$200,000 y una vida útil de 60 años.

El tratamiento del ejercicio se deberá desarrollar bajo la establecido en el marco contable. Como consecuencia para el análisis tributario sólo se van a considerar las cuentas de resultados integrales, como sigue (ver tabla 29):

Tabla 29
Consideraciones para gastos deducibles

NIIF 16				LORTI
Periodo	Depreciación	Interés	Total gasto	Canon anual
1	16,022.41	6,089	22,110.92	20,000
2	16,022.41	4,767	20,789.33	20,000
3	16,022.41	3,320	19,342.19	20,000
4	16,022.41	1,735	17,757.57	20,000
	64,089.62	15,910	80,000	80,000

Debido a que el SRI no se ha pronunciado en base al nuevo tratamiento de la NIIF 16, la compañía debe deducirse el valor del canon y no lo registrado en libros, de tal manera que el excedente se consideraría como un gasto no deducible.

Pero al finalizar el contrato, el gasto de la depreciación más los intereses y el gasto del canon anual serán del mismo valor, por lo tanto el monto a deducir será igual al largo plazo (Grant thornton, 2017).

Consideraciones tributarias del arrendamiento financiero.

Las leyes tributarias para el arrendamiento financiero, denominado en dentro de la ley como arrendamiento mercantil o leasing, establecen varios artículos a considerar.

El artículo 10 de las Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, en el literal 2 establece lo siguiente: 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 (p.14).

Además en el mismo artículo en el numeral 18 establece que serán deducibles los costos y gastos de los contratos de arrendamiento mercantil o leasing, de acuerdo a las normas y principios contables y financieros generalmente aceptados (p.19).

Por estos literales se puede concluir, que la ley tributaria permite deducirse los gastos conforme a lo establecido en las normas contables, por lo tanto al estar conforme ambas partes no surgirán diferencias temporarias y por lo tanto no existirá un impuesto diferido.

Consideraciones sobre impuestos prediales y anticipo del impuesto a la renta

Debido al nuevo tratamiento que establece la norma para los arrendamientos clasificados como operativos en los libros del arrendatario el registro del activo por derecho de uso se relaciona directamente con el aumento de los impuestos prediales y el cálculo del anticipo del impuesto a la renta.

Esto se fundamenta en que el cálculo del uno punto cinco por mil recaudado por la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil; el dos por mil recaudado por la Universidad de Guayaquil y la contribución a la Superintendencia de Compañías va aumentar debido a que la base del cálculo es el total del activo, el cual se con el registro del activo por derecho de uso también aumentó por lo tanto existe una relación.

El anticipo del impuesto a la renta también va aumentar debido al mismo motivo explicado en el párrafo anterior.

Marco Financiero

Indicadores financieros.

Los ratios financieros son indicadores enfocados a facilitar la toma de decisiones dentro de las empresas, como las de financiamiento, inversión, planes de acción. Es una herramienta indispensable para conocer los puntos fuertes y débiles de la compañía, hecho que permite adoptar un plan de acción con objetivos específicos para la mejora o estabilidad de dichos puntos.

(Hernández, 2005), define el análisis financiero como una técnica de evaluación del comportamiento operativo de una empresa, que facilita el diagnóstico de la situación actual y la predicción de cualquier acontecimiento futuro; a su vez está orientando hacia la consecución de objetivos preestablecidos.

Por ello, es una fuente importante de información debido a que sirve para realizar comparaciones con otras compañías del sector y conocer las ventajas y desventajas frente al mercado para determinar su situación económica-financiera.

La metodología más utilizada para el análisis financiero dentro de una compañía se la realizada bajo indicadores financieros.

(Pacheco, 2002), señala que los indicadores financieros constituyen el resultado de las prioridades financieras tradicionales, relacionando los elementos del balance general y del estado de resultados; es así como permiten conocer la situación de la empresa en lo que respecta a liquidez, solvencia, eficiencia operativa, endeudamiento, rendimiento y rentabilidad.

Los indicadores financieros no son solo para determinar la liquidez y solvencia económica de la empresa, sino que aplicando ciertos ratios se puede determinar la capacidad de endeudamiento y cancelación de obligaciones contraídas que puede asumir la compañía; la rotación de inventario hecho que le permite conocer la existencia de activos ociosos; inversiones requeridas para generar renta y crecimiento de utilidades (Van Horne, 2003).

No obstante, el análisis financiero presenta algunas debilidades al tomar como referencia los indicadores financieros para el análisis de la compañía.

En primer lugar el tratamiento contable, puesto que los ratios financieros se determinan de la contabilización que aplique la compañía, por lo tanto los estados financieros deben estar aprobados y evaluados por asesorías externas para asegurar que dichos valores son correctos y por lo tanto los indicadores financieros son los acertados.

En segundo lugar, en ocasiones algunas compañías le dan un tratamiento equívoco al ratio financiero, debido a la complejidad, al criterio para su evaluación ya que resulta ambiguo cuando se lo considera junto con el giro del negocio a evaluar.

Sin embargo, el análisis de indicadores financieros es considerado como una herramienta indispensable en las compañías nacionales para determinar su situación financiera para la toma de decisiones y el establecimiento de objetivos y medidas correctivas económicas (Brigham, 2006).

Tipo de indicadores financieros.

Los indicadores financieros más destacados y aplicados en las compañías para poder realizar un adecuado análisis financiero, son los siguientes:

- Indicadores de liquidez y solvencia,
- Indicadores de endeudamiento,
- Indicadores de eficiencia
- Los indicadores de rentabilidad.

Liquidez y solvencia

Para poder detallar los ratios de liquidez y solvencia, resulta necesario en primer lugar establecer la distinción entre estos dos términos.

(Nava, 2014) Señala, la liquidez implica mantener el efectivo necesario para cumplir o pagar los compromisos contraídos con anterioridad;

mientras que la solvencia está enfocada en mantener bienes y recursos requeridos para resguardar las deudas adquiridas, aun cuando estos bienes no estén referidos a efectivo.

Por lo tanto, la liquidez implica que la compañía pueda cumplir con sus obligaciones contando con el efectivo a la fecha de vencimiento de los mismos, mientras que la solvencia es la disponibilidad en cuanto a bienes que una empresa dispone para generar liquidez y pagar sus obligaciones. Por ello resulta necesario destacar que una empresa con liquidez siempre será solvente, pero una empresa solvente no siempre tendrá liquidez (Lawrence, 2003).

Los indicadores financieros para conocer la liquidez y la solvencia de una compañía son las siguientes (Ver tabla 31):

Tabla 30
Indicadores financieros de liquidez y solvencia

Indicador Financiero	Formula
Capital de trabajo	Activos corriente - Pasivos circulantes
Razón Circulante	Activos corriente / Pasivos circulantes
Razón Prueba Ácida	(Activos corriente – inventario) / Pasivos circulantes

La prueba del capital de trabajo determina si la cantidad de activos corrientes registrados en libros por la compañía pueden asumir las obligaciones corrientes del pasivo en el corto plazo.

La prueba de razón circulante, es el indicador de liquidez más confiable debido a que permite determinar la situación financiera en la que se encuentra la compañía puesto que, al entrar en problemas económicos las empresas comienzan a realizar más préstamos bancarios y a pagarlos de manera más lenta, esto provoca que el indicador comience a disminuir lo cual resulta desfavorable para cualquier compañía, ya que hay menos

cantidad de dinero para la cancelación de una deuda (Considering the effects of operating lease capitalization on key financial ratios, 2016).

Por último la prueba ácida, determina en esencia lo que establece la prueba de razón circulante con la única diferencia que se elimina el inventario, debido que es el activo menos líquido en la parte del activo corriente.

Eficiencia en la actividad empresarial.

Estos indicadores determinan la eficiencia con la que se manejan los activos dentro de la compañía, la utilización de los insumos, los procesos a los que se encuentran sometidos los activos, por lo tanto también se mide la eficiencia de los procesos productivos y de distribución para la generación de ventas.

Entre los indicadores más destacados se encuentra los siguientes (ver tabla 32):

Tabla 31
Indicadores financieros de eficiencia

Indicador Financiero	Formula
Rotación de activos totales	Ventas / Activo totales
Rotación de activos fijos	Ventas / Activos fijos
Rotación del inventario	Costo de ventas / Promedio de inventario
Rotación de las cuentas por cobrar	Ventas a crédito / Cuentas por cobrar
Periodo Promedio de cobro	Cuentas por cobrar / Ventas promedio
Periodo Promedio de Pago	Cuentas por pagar / Compras promedio por día

La rotación de activos totales y activos fijos, representa la capacidad que tiene una compañía para generar ingresos en base a sus activos totales, y a sus activos fijos, es decir, está enfocado en la eficiencia de los activos para la generación de mayores ventas. A una mayor rotación significa que la compañía está utilizando eficientemente sus activos.

La rotación de inventario determina las veces que el inventario se convierte en una cuenta por cobrar o en efectivo, Mientras más alta sea la rotación del inventario quiere decir que la compañía cuenta con un buen manejo a nivel interno sobre el inventario. Además, una mayor rotación

significa que existen muy pocas probabilidades de que se encuentren inventarios obsoletos.

La rotación de la cuentas por cobrar determina el periodo de tiempo en que los créditos se convierten en efectivo.

Capacidad de endeudamiento

En el giro normal del negocio, el departamento financiero de la compañía debe realizar un análisis de su capacidad de pago antes de solicitar un crédito con las instituciones financieras, así mismo determinar su nivel máximo de endeudamiento al que la compañía pudiere cumplir con todas sus obligaciones (Mallo, 1995).

Ahora bien, no solo se debe determinar la capacidad de endeudamiento con entidades financieras sino también con acreedores y accionistas. Por ello, mediante el uso de indicadores se evalúan las obligaciones contraídas con entidades financieras, accionistas y terceros a corto y largo plazo.

Entre los indicadores financieros más destacados para esta sección se determinan los siguientes, (ver tabla 33):

Tabla 32
Indicadores financieros de endeudamiento

Indicador Financiero	Formula
Razón deuda	$\text{Pasivos totales} / \text{activos totales}$
Razón pasivo corriente	$\text{Pasivo corriente} / \text{Pasivos totales}$
Razón pasivos no corriente	$\text{Pasivo no corrientes} / \text{Pasivos totales}$
Razón cobertura de interés	$\text{Utilidad antes de interés e impuesto} / \text{interés}$

La razón deuda refleja la proporción de activos totales financiados por los acreedores de la compañía, bancos, proveedores, accionistas. Es decir, mientras más alto sea el valor que resulta, significa que se ha inyectado más cantidad de capital por fuentes externas para generación de utilidad.

La razón pasivo corriente y no corriente expresa la proporción de los pasivos a corto y largo plazo que tiene la compañía con relación a los

pasivos totales. Se obtiene el porcentaje de las obligaciones a ser canceladas a un plazo menor y mayor a un año.

En cuanto a la razón de intereses, dicho indicador determina la capacidad de pago que tiene la compañía para cumplir las cargas financieras de los préstamos incurridos. Mientras más alto sea su valor significa que mayor será el pago que pueda asumir la compañía.

Indicadores de rentabilidad.

La rentabilidad de la compañía es uno de los factores más importantes a nivel de análisis, debido a que es el resultado de una serie de medidas, objetivos y políticas implementados para obtenerla, es decir, es el conjunto de decisiones tomadas por los diversos departamentos de la empresa para obtener un margen de utilidad.

Los indicadores de rentabilidad más importantes son los siguientes (ver tabla 34):

Tabla 33
Indicadores financieros de rentabilidad

Indicador Financiero	Formula
Rentabilidad sobre activos (ROA)	Utilidad neta después de impuesto / activos totales
Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	Utilidad neta después de impuesto / capital contable
Rentabilidad sobre ventas	Utilidad neta después de impuesto / ventas

El ROA es el indicador financiero para medir la efectividad con la que se están utilizando los activos en el proceso de producción, es decir es la proporción de las utilidades obtenidas que han sido generadas los activos.

El ROE es el indicador financiero que mide el rendimiento de las utilidades con relación al capital de los accionistas de la compañía en términos porcentuales.

La rentabilidad sobre las ventas es el indicador financiero que refleja la utilidad que tiene la compañía en relación a las ventas y además indica el costo de las operaciones.

Consideraciones financieras y Normas Internacionales de Información Financiera.

La convergencia contable internacional ha llevado a una toma de conciencia a nivel internacional que ha concebido la aceptación de un proceso de generación de normas y recomendaciones, cuya adopción no es un hecho aislado sino que corresponde a una estrategia relacionada con la globalización e internacionalización de las actividades empresariales, el proceso de armonización y homogeneización internacional de normas y la necesidad de garantizar la transparencia; la cual, a su vez, garantiza la confianza en los mercados (Sánchez, 2006).

Esto conlleva a una armonización de la parte contable y financiera, debido a que ambas están establecidas dentro del marco de las normas contables. Esta revelación resulta necesaria debido a que cuando una norma internacional se ve afectada por nuevas modificaciones se va a ver reflejada en los estados financieros y por lo tanto en los ratios financieros.

El impacto suele ser más importante cuando se trata de la aplicación de una nueva norma de contabilidad, donde se realiza una transición con cambios a los saldos de resultados o cuenta de balance y por lo tanto los indicadores financieros se verán afectados.

Con este análisis, la nueva contabilización para el arrendatario que establece la Norma Internacional de Información Financiera 16 tendrá un impacto importante dentro de los estados financieros, debido al reconocimiento en la transición de la NIC 17 a dicha norma.

La norma determina que aquellos arrendamientos operativos presentados fuera del balance en los libros del arrendatario los cuales son registrados sólo a nivel de resultados, deben incluirse dentro del estado de situación financiera a la fecha de transición.

La inclusión de estos arrendamientos se lo hace con las cuentas de activos por derecho de uso y pasivo por arrendamiento, lo que provocará un aumento importante para el estado de situación financiera a la fecha de transición.

En los libros del arrendatario también se determina el registro de la depreciación y gasto financiero de los arrendamientos operativos a nivel de resultados, hecho que provocará variaciones en los resultados contabilizados bajo la NIC 17.

Debido a la inclusión de nuevas cuentas tanto a nivel de balance como de resultados, los ratios financieros que se determinan a partir de esos totales se verán afectados.

Capítulo II: Metodología de investigación

Tipo de Investigación

El trabajo de titulación tiene el propósito de analizar los impactos financieros y tributarios de la aplicación de la NIIF 16 “*Arrendamientos*” en sector de la comercialización de electrodomésticos en la ciudad de Guayaquil, el cual permite mostrar los efectos financieros y tributarios que va a generar la aplicación de la norma en el sector propuesto. Por lo tanto se utilizó un tipo de investigación descriptiva - bibliográfica con un enfoque cualitativo.

Concepto – investigación descriptiva.

Según Hernández, Fernández y Baptista (2014):

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

La investigación descriptiva tiene como función principal elegir características esenciales de la investigación detallándola en partes o categorías. Se puede demostrar, narrar, identificar hechos y características del objeto sometido al estudio.

La presente investigación tiene un carácter descriptivo, debido a que es guiada mediante una pregunta de investigación con el fin de formular la respuesta como una descripción del tema, reconociendo los aspectos más importantes y particular. Además, la investigación es soportada con casos establecidos en la NIIF 16, por lo que se incluyó una revisión documental sobre la contabilización y sus efectos.

Investigación bibliográfica.

Según Rivero (2013) indicó que la investigación bibliográfica “Tienen por objeto esencial familiarizarnos con un tema desconocido, novedoso o escasamente estudiado. Son el punto de partida para estudios posteriores de mayor profundidad” (pag.17).

La investigación bibliográfica se basa en el análisis de información ya escrita, el cual tiene el propósito de establecer etapas, diferencias o estado actual de conocimiento respecto al tema de estudio. Este tipo de investigación depende de la información que obtiene o mediante la consulta de documentos, por lo general se refiere a estos documentos como fuente de referencia, la cual debe aportar testimonio o realidad de un problema o acontecimiento

La investigación bibliográfica es nada más que una investigación documental el cual puede contener:

- ✓ Documentos escritos (periódicos, revistas, libros, etc.)
- ✓ Documentos que se han gravados como discos y cintas
- ✓ Documentos gráficos.
- ✓ Documentos estadísticos

La metodología abarca problemas con carácter teórico, basado en los hechos y en la experiencia del tema de estudio. El cual busca mostrar el estado de conocimiento del tema específico; demostrando el conocimiento sobre el tema de manera actualizada ayudando a llenar vacíos y diferencias entre la hipótesis y la realidad. Es primordial aclarar que no es solo una recolección de datos porque debe pasar por un análisis de la información recolectada, considerando fundamentos, principios y métodos en la información y conocimientos del investigador.

La investigación propuesta conceptualiza una investigación descriptiva – bibliográfica, debido a que además de describir hechos y casos a partir de una pregunta de investigación debe dar respuesta a la investigación. Para esto se debe conocer lo establecido en la Norma Internacional de

Información Financiera e interpretarla para ajustarla al sector de la comercialización de electrodomésticos.

Enfoque Cualitativo

Según Hernández (2014) “En un estudio cualitativo, las decisiones respecto al muestreo reflejan las premisas del investigador acerca de lo que constituye una base de datos creíble, confiable y válida para abordar el planteamiento del problema.” (p 382).

El enfoque cualitativo de investigación precede a la recolección y el análisis de los datos (como en la mayoría de los estudios cuantitativos). Ayuda además, a la presentación simplificada de los procesos de valores o hechos que se han observado en la investigación y a la comprensión de los problemas, ofreciendo respuestas precisas debido a la objetividad que tiene el enfoque cualitativo.

Las características más importantes del enfoque cualitativo son:

- Se guía por temas importantes de investigación
- Recolecta y analiza los datos (en su mayoría cuantitativos)
- El estudio cuantitativo se puede desarrollar mediante preguntas o hipótesis mientras se realiza la recolección y análisis de datos de investigación.
- Ayuda a perfeccionar y responder las preguntas de investigación más significativas
- El resultado del proceso se mueve de manera dinámica ente los hechos e interpretación, lo cual resulta de un proceso “circular” (Hernández, 2014, 382)

Esta investigación utilizó el enfoque cualitativo debido a que la recolección de datos no se realizó por medio de fórmulas matemáticas para extraer una muestra, sino sólo se consideraron aquellas compañías del sector de comercialización de electrodomésticos más grandes para poder realizar la aplicación de la nueva forma de contabilización de los arrendamientos y sus impactos tanto financieros como tributarios.

Por esta razón, la herramienta del enfoque cualitativo considerada para el presente estudio es el método del caso. La cual es adecuada para investigar un tema en específico, permite estudiar casos desde múltiples perspectivas y no desde la influencia de una sola variable y así mismo permite explorar de manera más profunda y obtener un conocimiento más amplio.

Población

La población para el estudio fue delimitada por el sector de comercialización de electrodoméstico. Entre la población de las empresas más grandes y reconocidas de la comercialización de electrodomésticos en Guayaquil se encuentran las siguientes:

Tabla 34
Empresas más importantes del sector de la comercialización de electrodomésticos

Nombre Comercial	Ventas	Porcentaje
Créditos Económicos	109.379.148	15%
Comandato	165.695.914	23%
Artefacta	158.560.030	22%
Marcimex	157.369.112	21%
Grupo Icesa (almacenes Japón/ Orvehogar)	141.880.216	19%
Total	732.884.420,00	100%

Nota: Tomado de “Informe de auditoría externa” subido a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, 2016

Muestra – Método de conveniencia

Según Hernández, Fernández y Baptista (2014):

En las muestras no probabilísticas, la elección de los elementos no depende de la probabilidad, sino de causas relacionadas con las características de la investigación o los propósitos del investigador. Aquí el procedimiento no es mecánico ni se basa en fórmulas de probabilidad, sino que depende del proceso de toma de decisiones de un investigador o de un grupo de investigadores y, desde luego, las muestras seleccionadas obedecen a otros criterios de investigación. (pag.107).

Según (Malhotra, 2007): El muestreo por conveniencia busca obtener una muestra de elementos convenientes. La selección de las unidades de muestreo se deja principalmente al entrevistador. Muchas veces los encuestados son seleccionados porque se encuentran en el lugar y momento adecuados.

La investigación fue realizada en base a un muestro por conveniencia, debido a que la información de las compañías es confidencial, por ello sólo se puede obtener información de una compañía que por motivo de confidencialidad no se puede revelar el nombre.

Variables del estudio

En el estado de situación financiera, las variables son las siguientes:

- Activo por derecho: Para la contabilización del activo subyacente
- Pasivo financiero: Para el registro inicial de los flujos por pagar al arrendador
- Patrimonio: Debido al reconocimiento de un ingreso financiero, las utilidades del ejercicio disminuirán y se va a ver reflejado en las utilidades del ejercicio en el patrimonio.

Mientras que las variables a considerar en el Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales son las siguientes:

- Depreciación
- Gastos financieros: Debido a que se debe registrar los intereses con la tasa de interés implícita o la incremental de endeudamiento.
- EBITDA: Los beneficios después de intereses, tasa y depreciación, disminuirán debido al registro de los gastos financieros.

Capítulo 3: Resultados

Introducción

El sector de electrodoméstico fue elegido debido a la gran cantidad de contratos arrendamientos de locales comerciales que tiene suscrito como arrendamientos con terceros y relacionadas. Estos arrendamientos afectarán a las compañías debido a que se encuentran fuera del estado de situación financiera lo cual cambiará con la aplicación de la NIIF 16 que dispone que los arrendamientos se registren dentro del estado de situación financiero. Esto genera que las compañías sufran un gran cambio en la presentación de sus estados financieros por el nuevo método para contabilizar los arrendamientos, e generando variaciones en su ratios financieros.

Por lo tanto, para el desarrollo de la investigación se tomara los siguientes puntos importantes para el análisis:

- Conocimiento del sector
- Estado de situación Financiera, Estado de Resultados y otros resultados integrales de las compañías
- Registro de los arrendamientos operativos con la NIC 17
- Resultados con la contabilización de la NIC 17
- Registro de arrendamientos operativos con la NIIF 16
- Resultados de la Contabilización
- Estados Financieros reestructurados
- Ratios Financieros

Los resultados se aplicarán en una compañía del sector de electrodomésticos cuyo nombre no será revelado por asuntos de confidencialidad:

Empresa seleccionada de la muestra

Conocimiento del negocio.



Es una compañía ecuatoriana de electrodomésticos cuya matriz se encuentra en la ciudad de Guayaquil. La compañía mantiene un sistema de venta a crédito y al contado de artículos del hogar y uso personal a sus clientes.

Línea de productos.

La compañía cuenta con una amplia variedad de productos para la venta a sus clientes, entre sus productos más destacados se encuentran los siguientes:

Tabla 35

Productos de comercialización de la empresa seleccionada

Imagen	Línea
	<p>Electrodomésticos: Acondicionadores de ambientes, cocinas, lavadoras, secadoras y refrigeradoras</p>
	<p>Audio y video: Equipos de sonido, audífonos, televisores, DVD etc</p>
	<p>Tecnología: Computadoras, impresoras, telefonía etc.</p>

Estados financieros.

Los estados financieros que se toman como referencia son los publicados en el informe de auditoría elaborado por Auditores externos subidos a la página web de la Superintendencia de Compañías, Valores y seguros.

Por efecto de aplicación de la NIIF 16 y para conocimiento del impacto tributario y financiero que se evidenciará en el 2019, los estados financieros del año 2016 serán considerados como si fueran del periodo contable 2018. Esto permitirá visualizar el efecto acumulado en las cuenta de patrimonio correspondiente al cierre del ejercicio fiscal, y las transacciones consiguientes establecidas en la norma para el reconocimiento en 2019.

Los estados financieros presentados corresponden a las agrupaciones realizadas mediante el informe de auditoría. El Estado de Situación Financiera antes de la implementación de la NIIF 16 es el incluido en la tabla 37:

Tabla 36

Estado de situación financiera antes de la NIIF 16

Activos	2018 <i>(US Dólares)</i>	Pasivos y patrimonio	2018 <i>(US Dólares)</i>
Activos corrientes:		Pasivos corrientes:	
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,756,373	Préstamos	25,024,141
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	76,362,869	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (2)	12,766,078
Inventarios	18,048,774	Pasivos por impuestos corrientes	2,184,218
Otros activos	132,745	Obligaciones acumuladas	2,145,397
Total activos corrientes	100,300,761	Total pasivos corrientes	42,119,834
Activos no corrientes:		Pasivos no corrientes:	
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	17,001,751	Préstamos	14,220,994
Propiedades y equipos neto (1)	1,916,550	Obligaciones por beneficios definidos	4,397,034
Activos intangibles	65,796	Total pasivos no corriente	18,618,028
Otros activos financieros	105,000	Total pasivos	60,737,862
Otros activos	236,417		
Total activos no corrientes	19,325,514	Patrimonio:	
Total activos	119,626,275	Capital social	14,500,000
		Capital suscrito no pagado	(198,026)
		Reserva legal	4,330,000
		Reserva facultativa	35,867,529
		Utilidades retenidas	4,388,910
		Total patrimonio	58,888,413
		Total pasivos y patrimonio	119,626,275

Nota: Tomado de "Informe de auditoría externa" subido a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, 2016

Además, la norma establece que los activos por derecho de uso se deben presentar por debajo de los otros activos no corrientes, debido a que son nuevas cuentas a considerar dentro del plan de la compañía. El detalle de rubro de propiedad, planta y equipo es incluido en la tabla 38:

(1) El Detalle de Propiedad, Planta y Equipos neto, antes de la NIIF 16, consistía en lo siguiente:

Tabla 37
Detalle de Propiedad, Planta y Equipo antes de la NIIF 16

Propiedades y Equipos	2018
	<i>(US Dólares)</i>
Costo	3,857,627
Depreciación acumulada	(1,941,077)
	1,916,550
<i>Clasificación:</i>	
Mejoras en propiedades arrendadas	153,042
Montacargas y equipos	487,494
Muebles y enseres	813,457
Equipos de computación Vehículos	111,691
	350,866
	1,916,550

Nota: Tomado de “Informe de auditoría externa” subido a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, 2016.

El pasivo por arrendamiento es otra de las cuentas nuevas a incluir dentro de los estados financieros, y se debe presentar por debajo de los pasivos. Si la clasificación es a corto plazo se lo debe presentar por debajo de la última cuenta del pasivo corriente y para la clasificación a largo plazo se deberá presentar por debajo de la última cuenta del pasivo no corriente.

El detalle del rubro de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, antes de la NIIF 16, es el incluido en la tabla 39:

Tabla 38

Detalle de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, antes de la NIIF16

	2018
	<i>(US Dólares)</i>
Cuentas por pagar comerciales:	
Proveedores:	
Locales	6,349,128
Exterior	2,435,426
Subtotal	8,784,554
Otras cuentas por pagar:	
Anticipos de clientes	334,987
Descuentos de clientes en compras de productos	358,825
Accionistas	1,478,623
Compañías relacionadas	1,129,888
Otras	679,201
Pasivos por impuestos corrientes	2,184,218
Obligaciones acumuladas	2,145,397
Subtotal	8,311,139
	17,095,693

Los pasivos por arrendamientos a corto plazo de la compañía van a ser presentados por debajo de la cuenta de obligaciones acumuladas, pero los clasificados a largo plazo van a ser presentado por debajo de beneficios definidos.

Otra información financiera que será afectada en el proceso de implementación de la NIIF 16 es el Estado de Resultado Integral, debido a que el gasto de arriendo incluido en los gastos de operación (Administración y venta), se desglosará en gasto de depreciación y gasto de interés.

El estado de resultado integral antes de la implementación de la NIIF 16 será presentado en la tabla 40 y el detalle de gastos por naturaleza está incluido en la tabla 41:

Tabla 39
Estado de Resultados Integrales antes de la NIIF 16

Estado de Resultado Integral	2018
	<i>(US Dólares)</i>
Ingresos ordinarios	103,831,704
Costo de ventas (2)	(65,370,900)
Utilidad bruta	38,460,804
Intereses ganados operativos	10,097,877
Otros ingresos operativos	5,547,444
Gastos de ventas y distribución (2)	(28,879,355)
Gastos de administración	(7,446,000)
Participación de trabajadores	(917,626)
Costos financieros	(12,062,479)
Otros, neto	399,213
Utilidad antes de impuesto a la renta	5,199,878
Gastos por impuesto a la renta corriente	(1,309,138)
Utilidad neta y resultado integral del año	3,890,740

(2) El detalle de gastos por naturaleza es como sigue:

Tabla 40
Detalle de gastos, antes de la NIIF 16

Gastos por su naturaleza	2018
	<i>(US Dólares)</i>
Sueldos, beneficios sociales y participación trabajadores	17,589,986
Arrendamientos de edificio y locales comerciales	5,557,966
Servicios de cobranza y envío de estados de cuentas a clientes	2,354,333
Publicidad, propaganda y productos promocionales	1,908,824
Honorarios y servicios profesionales	1,653,409
Mantenimiento y reparaciones de edificio, locales y equipos	1,652,298
Servicios básicos y de comunicaciones	1,080,152
Depreciaciones y amortizaciones	975,270
Servicios de transporte de productos a clientes y valores	866,871
Impuestos y contribuciones	667,701
Provisión para cuentas dudosas	637,339
Servicios de instalación y mantenimiento de productos	610,672
Otros	1,688,160
	37,242,981

Detalle y agrupación de arrendamiento.

Al 31 de diciembre del 2018, la compañía seleccionada mantiene vigentes 60 contratos de arrendamientos operativos con un plazo de alquiler entre 5 a 10 años y con un canon mensual promedio por arrendamiento de US\$8,354, totalizando en el gasto por US\$5,557,966 anual, registrado en el estado de resultados antes de la aplicación de la NIIF 16.

La empresa controla internamente los contratos de arrendamientos por tipo de arrendadores: externos y relacionados. El detalle completo con la descripción de cada uno de los arrendamientos se muestra en los anexos dos, tres y cuatro, mientras que lo establecido en la tabla 42 será presentado como un resumen de todos los arrendamientos por plazo, como sigue:

Tabla 41
Detalle de arrendamientos agrupado por plazo del contrato

N°. Contratos	Plazo en Años	Gasto del año
39	10	4,629,724
16	5	799,248
1	9	61,338
2	2	42,976
1	3	24,000
1	1	679
60	-	5,557,966

La agrupación presentada será detallada de forma mensual y totalizada semestralmente por los plazos suscritos en los contratos. De tal manera que se podrá visualizar el impacto mensual a registrar antes de la aplicación de la NIIF 16, presentada en la tabla 43 y 44:

Tabla 42

Detalle de arrendamientos mensuales (primer semestre), antes de la NIIF 16.

N° contrato	Plazo en años	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Total
1	1	113	113	113	113	113	113	679
2	2	3,581	3,581	3,581	3,581	3,581	3,581	21,488
1	3	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	12,000
16	5	84,866	82,509	82,509	62,345	62,345	62,345	436,918
1	9	5,111	5,111	5,111	5,111	5,111	5,111	30,669
39	10	405,539	388,083	388,083	388,083	388,083	390,661	2,348,533
60	<i>Subtotal</i>	501,211	481,398	481,398	461,234	461,234	463,812	2,850,288

Tabla 43

Detalle de arrendamiento mensuales (segundo semestre), antes de la NIIF16.

N° contrato	Plazo en años	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total
1	1	-	-	-	-	-	-	-
2	2	3,581	3,581	3,581	3,581	3,581	3,581	21,488
1	3	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	12,000
16	5	60,388	60,388	60,388	60,388	60,388	60,388	362,330
1	9	5,111	5,111	5,111	5,111	5,111	5,111	30,669
39	10	382,083	382,083	382,083	382,083	382,083	370,775	2,281,191
60	<i>Subtotal</i>	453,164	453,164	453,164	453,164	453,164	441,856	2,707,678

Contabilización de los Arrendamientos Operativos con NIC 17

La compañía hasta finalizar el ejercicio contable 2018, está obligada a contabilizar los arrendamientos según lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad 17. Bajo esta modalidad sólo se deben registrar los gastos mensuales totalizados de todos los arrendamientos operativos vigentes con los que cuenta la compañía, plasmado en las tablas 43 y 44.

Debido a que los asientos para la contabilización de los arrendamientos operativos para los doce meses son similares, se realizará una única transacción con el acumulado de los 12 meses, como sigue:

Tabla 44
Registro contable de los arrendamientos operativos bajo NIC 17

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31/12/2018	Gasto por arrendamiento de edificio y locales comerciales	5,557,966	
	Caja / Bancos		5,557,966
P/R El gasto correspondiente al año de los arrendamientos operativos			

En cuanto a temas tributarios la compañía debe declarar los gastos relacionados con los arrendamientos operativos como deducibles en el formulario del impuesto a la renta y por lo tanto la base imponible y el impuesto causado disminuyen.

Hasta el 2018, los ratios financieros no sufrirán variaciones debido a que dicha contabilización ha sido la utilizada durante varias décadas. Después de la NIIF 16, los valores por los cánones de arrendamientos serán registrados dentro del balance y la información financiera ya no va a tener la misma tendencia de años anteriores.

Transición a la Norma Internacional de Información Financiera 16.

La norma establece que para realizar la transición de la NIC 17 a la NIIF 16, la compañía debe realizar un análisis de los arrendamientos registrados a nivel de resultados como operativos, para poder aplicar los cambios y consideraciones realizadas en la nueva norma.

De tal manera que la compañía para realizar la transición debe considerar los siguientes puntos:

- ✓ Análisis de arrendamiento por arrendamiento, para determinar los activos de bajo valor y los que no cumplan con las condiciones de identificación de un contrato establecido en la norma, para excluirlos del análisis.
- ✓ Análisis del portafolio de préstamos de la compañía
- ✓ Estimar la tasa incremental de endeudamiento del arrendatario
- ✓ Efecto acumulado a la finalización del año contable anterior al de vigencia.
- ✓ Contabilización anual de los arrendamientos en el año de vigencia.

Análisis arrendamiento por arrendamiento.

La compañía debe realizar un análisis de cada uno de los contratos de arrendamientos vigentes al 31 de diciembre de 2018, de tal manera de determinar en primer lugar arrendamientos de activos subyacentes de bajo valor; o contratos a corto plazo ambos de los cuales quedarían exentos para ser contabilizados según NIIF 16, siempre y cuando cumplan con las características establecidas en la norma.

Por otra parte, se debe analizar si dichos acuerdos cumplen con las características establecidas en la norma para la de identificación de un contrato. En el caso de que cumpla con las características de identificación se los debe tratar bajo la modalidad de la NIIF 16, en caso contrario deberá ser tratado bajo la norma correspondiente que le aplique.

Por lo tanto, debido al análisis requerido por la norma se estableció aquellos contratos que deben excluirse del detalle de acuerdos de arrendamientos presentados anteriormente, como sigue (ver tabla 46):

Tabla 45
Arrendamiento excluido por aplicar exención

Arrendamientos con terceros					
Número	Proveedor	Plazo en años	Meses realizados	Canon mensual	Gasto del año
26	nombre no revelado por confidencialidad	1	6	113	679

Conforme a lo establecido en la norma, los arrendamientos menores o iguales a un año y los activos subyacentes de bajo valor, deben ser contabilizados bajo los requisitos de la modalidad de arrendamiento operativo de la NIC 17.

Si bien los locales comerciales no son considerados como activos de bajo valor, debido a que su valor razonable está por encima de los US\$5,000, monto mínimo establecido por la norma para acogerse a la exención, el plazo de 12 meses si lo califica para excluirlo de los requerimientos de la NIIF 16.

Después de realizar el debido análisis se concluye que la compañía cuenta con un solo arrendamiento a corto plazo, el cual se trata de un local pequeño ubicado en el sur de Guayaquil. Además el departamento financiero y de mercadeo especificó que el contrato no va a ser renovado y que la estimación de estadía será incluso menor a la establecida en el acuerdo debido a que existen divergencias con el arrendador.

Por medio de estas aclaraciones se determinó que el acuerdo debe ser eliminado del detalle de arrendamientos a considerar para la contabilización del efecto acumulado a la nueva norma de contabilidad y su tratamiento posterior a la fecha de vigencia.

Estimación de la tasa incremental de endeudamiento.

La compañía para poder determinar la tasa incremental de endeudamiento a aplicar en los arrendamientos operativos, debe evaluar si dentro de su portafolio de préstamos tanto con instituciones financieras locales y externas, existen financiamientos dirigidos a la adquisición o a la mejora de locales comerciales, del mismo valor, plazo y condiciones.

En los detalles de préstamos que mantiene la compañía se aprecia que la empresa se financia con entidades locales para cumplir con:

- Pagos a proveedores,
- Importación de electrodomésticos
- Compra de locales comerciales y adecuaciones en los arrendados (Capital de trabajo)

Además debido a la estabilidad económica que la compañía mantiene en el mercado nacional le permite beneficiarse de préstamos realizados en el exterior a una tasa de interés más baja, cuyos préstamos están dirigidos a la compra de maquinarias para uso a nivel interno.

Una vez se determine todos los préstamos que tiene la compañía se debe analizar cuáles están dirigidos directamente a las adecuaciones y compra de locales comerciales debido a que están relacionados con lo que se pretende evaluar, segregado por monto y plazo.

Esta segregación permite ver las similitudes entre los arrendamientos operativos vigentes a la fecha de análisis y los préstamos bancarios contratados para adquisición o arrendamientos de locales comerciales.

Por lo tanto, la compañía debe considerar los siguientes préstamos que cumplen con las características para la determinación de la tasa de descuento, como sigue (ver tabla 47):

Tabla 46

Selección de préstamos que cumplen con las condiciones para tasa incremental de endeudamiento

Acreedor	Años de plazo	Tasa	Capital
Banco Bolivariano C.A.	2	8.50%	4,000,000
Banco Bolivariano C.A.	2	8.50%	2,000,000
Banco Bolivariano C.A.	2	8.00%	2,000,000
Banco Bolivariano C.A.	3	8.00%	2,000,000
Banco Guayaquil S.A.	2	8.75%	1,000,000
Banco Guayaquil S.A.	2	8.75%	1,500,000
Banco Guayaquil S.A.	2	8.50%	1,500,000
Banco Guayaquil S.A.	3	8.25%	4,000,000
Banco Guayaquil S.A.	3	8.25%	1,500,000
Banco Internacional S.A.	2	8.60%	3,000,000
Banco Internacional S.A.	2	8.25%	3,000,000
Banco Internacional S.A.	3	8.00%	3,000,000
			28,500,000

De estos préstamos seleccionados se debe realizar un promedio ponderado con la tasa de interés implícita en cada uno de los préstamos, para poder determinar la tasa de descuento a utilizar.

Para realizar el promedio ponderado del interés, se debe determinar primero el peso que tenga cada uno de los préstamos sobre el total de los mismos, dicho porcentaje se lo debe multiplicar por la tasa de interés nominal establecida en cada uno de los préstamos y la suma de cada una de estos resultados totaliza la tasa de descuento a utilizar, el resultado se presenta en la tabla 48, como sigue:

Tabla 47

Determinación de la tasa incremental de endeudamiento del arrendatario

Acreedor	Años de plazo	Tasa	Capital	Peso capital	Interés calculado	Tasa Promedio ponderado
Banco Bolivariano C.A.	2	8.50%	4,000,000	14.04%	340,000	1.19%
Banco Bolivariano C.A.	2	8.50%	2,000,000	7.02%	170,000	0.60%
Banco Bolivariano C.A.	2	8.00%	2,000,000	7.02%	160,000	0.56%
Banco Bolivariano C.A.	3	8.00%	2,000,000	7.02%	160,000	0.56%
Banco Guayaquil S.A.	2	8.75%	1,000,000	3.51%	87,500	0.31%
Banco Guayaquil S.A.	2	8.75%	1,500,000	5.26%	131,250	0.46%
Banco Guayaquil S.A.	2	8.50%	1,500,000	5.26%	127,500	0.45%
Banco Guayaquil S.A.	3	8.25%	4,000,000	14.04%	330,000	1.16%
Banco Guayaquil S.A.	3	8.25%	1,500,000	5.26%	123,750	0.43%
Banco Internacional S.A.	2	8.60%	3,000,000	10.53%	258,000	0.91%
Banco Internacional S.A.	2	8.25%	3,000,000	10.53%	247,500	0.87%
Banco Internacional S.A.	3	8.00%	3,000,000	10.53%	240,000	0.84%
			28,500,000	100%	2,375,500	8.34%

Por lo tanto el promedio ponderado de las tasas de préstamos seleccionados corresponde al 8.34%, la cual se va a utilizar para la implementación en el año de transición en el 2018, y para el cálculo prospectivo en el 2019.

Transición retroactiva con efecto acumulado.

La norma, para realizar la transición establece dos métodos. En el primer método se debe realizar un retroactivo a cada periodo comparativo aplicando la NIC 8 “*Políticas Contables, cambios en las estimaciones contables y errores*”. Esto representa un restablecimiento de las cifras de los estados financieros comparativos (2018 y años anteriores) como si la NIIF 16 siempre hubiere sido aplicada.

En el segundo método se debe registrar retroactivamente el acumulado con ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas en el periodo anual de la fecha de aplicación. Esto significa que la compañía no reexpresará los estados financieros 2018 y años anteriores reportadas en conformidad con la NIC 17. Pero si aplicará la NIIF 16 a los contratos de arrendamientos vigentes al 1 de enero del 2019.

Para la realización del efecto acumulado la compañía debe estimar los flujos de pagos realizados desde el inicio del contrato hasta la finalización del plazo, determinando el valor presente utilizando la tasa de interés incremental de endeudamiento, debiendo registrar un activo y pasivo por arrendamiento a la fecha de apertura de los estados financieros del 2019.

En esta investigación se eligió el segundo método establecido por la NIIF 16, para efectuar la transacción de NIC 17 a NIIF 16.

Además la norma establece que el análisis se lo debe realizar arrendamiento por arrendamiento sin considerar los costos iniciales incurridos o el incremento anual de los cánones debido a que el efecto es inmaterial, de tal manera que se pueda obtener un valor presenta razonable a registrar en libros, cuyo detalle se encuentra adjunto en los anexos cinco, seis y siete.

Paso 1: Determinar el valor actual de los cánones a pagar por cada contrato a la fecha del inicio del arrendamiento. Para la determinación del valor presente los contratos se agruparon en función al plazo del arrendamiento como se establece en la tabla 49 y 50 como sigue:

Tabla 48

Detalle de arrendamientos agrupados por los años de plazo de los contratos

Desde	Hasta	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
22/4/2010	19/4/2020	63,448	63,448	63,448	63,448	63,448	63,448	63,448	63,448
1/4/2011	31/3/2020	-	61,338	61,338	61,338	61,338	61,338	61,338	61,338
1/3/2012	28/2/2022	-	-	32,609	32,609	32,609	32,609	32,609	32,609
1/8/2013	1/8/2023	-	-	-	252,610	252,610	252,610	252,610	252,610
22/10/2014	22/10/2024	-	-	-	-	-	150,000	150,000	150,000
1/1/2015	31/1/2020	-	-	-	-	-	55,114	55,114	55,114
2/1/2015	2/1/2020	-	-	-	-	-	115,234	115,234	115,234
2/1/2015	1/1/2025	-	-	-	-	-	4,086,333	4,086,333	4,086,333
9/1/2015	8/1/2020	-	-	-	-	-	36,465	36,465	36,465
1/2/2015	31/1/2020	-	-	-	-	-	21,879	21,879	21,879
1/3/2015	28/2/2020	-	-	-	-	-	31,885	31,885	31,885
1/6/2015	31/5/2020	-	-	-	-	-	37,657	37,657	37,657
1/8/2015	31/7/2020	-	-	-	-	-	90,000	90,000	90,000
28/10/2015	27/10/2020	-	-	-	-	-	101,304	101,304	101,304
14/3/2016	13/3/2021	-	-	-	-	-	-	37,778	37,778
15/3/2016	15/3/2021	-	-	-	-	-	-	30,429	30,429
1/4/2016	31/3/2021	-	-	-	-	-	-	30,196	30,196
8/4/2016	7/4/2021	-	-	-	-	-	-	46,719	46,719
1/10/2016	30/9/2021	-	-	-	-	-	-	90,000	90,000
1/3/2017	28/2/2020	-	-	-	-	-	-	-	24,000
		63,448	124,786	157,394	410,004	410,004	5,135,875	5,370,997	5,394,997

Tabla 49

Detalle de arrendamientos agrupados por los años de plazo de los contratos

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
63,448	63,448	-	-	-	-	-	-	-	-	-
61,338	61,338	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32,609	32,609	32,609	32,609	-	-	-	-	-	-	-
252,610	252,610	252,610	252,610	252,610	-	-	-	-	-	-
150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	-	-	-	-
55,114	55,114	-	-	-	-	-	-	-	-	-
115,234	115,234	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4,086,333	4,086,333	4,086,333	4,086,333	4,086,333	4,086,333	4,086,333	-	-	-	-
36,465	36,465	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21,879	21,879	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31,885	31,885	-	-	-	-	-	-	-	-	-
37,657	37,657	-	-	-	-	-	-	-	-	-
90,000	90,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
101,304	101,304	-	-	-	-	-	-	-	-	-
37,778	37,778	37,778	-	-	-	-	-	-	-	-
30,429	30,429	30,429	-	-	-	-	-	-	-	-
30,196	30,196	30,196	-	-	-	-	-	-	-	-
46,719	46,719	46,719	-	-	-	-	-	-	-	-
90,000	90,000	90,000	-	-	-	-	-	-	-	-
24,000	24,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	28,288	28,288	-	-	-	-	-	-	-	-
-	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000
-	14,688	14,688	-	-	-	-	-	-	-	-
-	23,478	23,478	23,478	23,478	23,478	-	-	-	-	-
-	241,968	241,968	241,968	241,968	241,968	-	-	-	-	-
-	28,288	28,288	28,288	28,288	28,288	-	-	-	-	-
-	209,465	209,465	209,465	209,465	209,465	209,465	209,465	209,465	209,465	209,465
5,394,997	6,013,173	5,374,850	5,096,751	5,064,143	4,811,533	4,517,798	281,465	281,465	281,465	281,465

El valor presente se lo debe determinar contrato por contrato, como se establece en el anexos cinco, seis y siete, para la presentación en esta sección se va a resumir los flujos por año de arrendamiento, como se establece en la tabla 51 como sigue:

Tabla 50

Flujo de contratos resumido para determinación del valor presente

Tasa	8.34%
Plazo	Flujo
2	6,013,173
3	5,970,197
4	5,946,197
5	5,946,197
6	4,927,802
7	4,927,802
8	4,927,802
9	4,927,802
10	4,866,464
VNA	36,705,006

Paso 2: Depreciar el valor actual de los cánones por pagar a la fecha de inicio del arrendamiento (Activo por Derecho de Uso) en función del plazo del contrato desde la fecha de inicio del contrato hasta el 31 de diciembre del 2018.

El análisis de depreciación a nivel de arrendamiento individual se lo establece en el anexo ocho considerando el valor presente de los flujos y el plazo del contrato para su depreciación anual. Ahora bien dicho anexo para su presentación ha sido resumido con relación a los años realizados para el efecto acumulado a la fecha de transición en la tabla 52 como sigue:

Tabla 51

Detalle de depreciación acumulada hasta 2018 para efecto al año de transición

Plazo para retroactivo hasta 2018	Plazo de arrendamiento hasta fecha de transición								Total
	2010-2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
1	-	-	-	-	-	-	-	85,722	85,722
2	-	-	-	-	-	-	91,720	91,720	183,441
3	-	-	-	-	-	266,260	266,260	266,260	798,781
4	-	-	-	-	3,035,565	3,035,565	3,035,565	3,035,565	12,142,259
5	-	-	-	166,934	166,934	166,934	166,934	166,934	834,672
7	-	21,549	21,549	21,549	21,549	21,549	21,549	21,549	150,843
8	83,908	83,908	83,908	83,908	83,908	83,908	83,908	83,908	671,262
	83,908	105,457	105,457	272,391	3,307,956	3,574,216	3,665,936	3,751,658	14,866,979

Paso 3: Calcular los intereses devengados según el método de la tasa de interés efectiva en cada contrato de arrendamiento, desde la fecha de inicio del contrato hasta el 31 de diciembre del 2018, y aplicar los pagos por cánones efectuadas durante ese periodo a favor del arrendador.

Para poder determinar los valores de los intereses acumulados a la fecha de transición se debe elaborar las tablas de amortización por el valor presente de cada uno de los arrendamientos con la tasa de endeudamiento incremental establecidas en el anexo nuevo, el cual esta agrupado por la fecha de inicio y vencimiento del contrato, para determinar las tablas de amortización.

La tabla de amortización se la debe realizar arrendamiento por arrendamiento debido a que el detalle de alquileres de locales comerciales de la compañía establecen contrato los cuales no empiezan en una misma fecha y con un plazo diferente, por lo tanto se debe realizar una tabla de amortización por cada alquiler con el valor presente determinado de los flujos futuros, estimando un gasto financiero real durante los años del acuerdo.

Consecuentemente la tabla de amortización que se va a presentar no cuenta con un periodo máximo de diez años según el máximo de los contratos, sino que corresponde a una tabla de amortización donde se unifican todas las tablas realizadas por cada arrendamiento, en la cual el último año corresponderá al contrato con la fecha de vigencia más a futuro.

Seguidamente la tabla de amortización se establece como sigue (Ver tabla 53):

Tabla 52

Resumen de tablas de amortización acumulada, como resultado de análisis de arrendamiento por arrendamiento.

Periodo	Pago	Interés	Capital	Saldo inicial	Saldo final
2010	63,448	34,969	28,479	419,288	390,808
2011	124,786	64,103	60,683	768,620	707,937
2012	157,394	77,014	80,380	923,428	843,047
2013	157,394	70,310	87,084	843,047	755,963
2014	410,004	202,271	207,734	2,425,307	2,217,573
2015	4,944,571	2,618,181	2,326,390	31,393,054	29,066,663
2016	5,280,997	2,535,190	2,745,807	30,397,965	27,652,157
2017	5,394,997	2,341,019	3,053,978	28,069,777	25,015,799
2018	5,509,974	2,132,362	3,377,612	25,567,885	22,190,273
2019	6,013,173	2,063,054	3,950,119	24,736,858	20,786,739
2020	5,523,178	1,733,614	3,789,564	20,786,739	16,997,176
2021	5,186,751	1,417,564	3,769,187	16,997,176	13,227,989
2022	5,064,143	1,103,214	3,960,928	13,227,989	9,267,061
2023	5,064,143	772,873	4,291,270	9,267,061	4,975,791
2024	4,517,798	414,981	4,102,817	4,975,791	872,974
2025	281,465	72,806	208,659	872,974	664,315
2026	281,465	55,404	226,061	664,315	438,254
2027	281,465	36,550	244,914	438,254	193,340
2028	209,465	16,125	193,340	193,340	(0)
	54,466,610	17,761,603	36,705,006		

Determinación de los importes de activos por derecho de uso y pasivo por arrendamiento al 1 de enero 2019, para ellos debe realizar un cuadro comparativo entre la contabilización según la NIC 17 y la NIIF 16 con los datos obtenidos, para determinar la cantidad a registrar en resultados acumulados. El cuadro que da establecido en la tabla 54, como sigue:

Tabla 53

Cuadro comparativo entre lo contabilizado según NIC 17 y NIIF 16 a la fecha de transición para determinación de resultados acumulados

Plazo en años realizados a la fecha de transición	NIC 17		NIIF 16	
	Gasto de Arrendamiento (Canon)	Gasto Depreciación	Gasto Interés	Pago (Canon)
2010	63,448	41,929	34,969	63,448
2011	124,786	83,908	64,103	124,786
2012	157,394	105,457	77,014	157,394
2013	157,394	105,457	70,310	157,394
2014	410,004	272,391	202,271	410,004
2015	4,944,571	3,307,956	2,618,181	4,944,571
2016	5,280,997	3,574,216	2,535,190	5,280,997
2017	5,394,997	3,665,936	2,341,019	5,394,997
2018	5,509,974	3,751,658	2,132,362	5,509,974
Total	22,043,566	14,908,908	10,075,418	22,043,566

Paso 4: La empresa una vez estimado el impacto a nivel de resultados, debe realizar el movimiento de la cuenta de activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento para determinar el valor neto al 31 de diciembre del 2018.

En el movimiento del activo por derecho de uso se debe considerar todas aquellas depreciaciones hasta la fecha de transición, para determinar el costo neto de los arrendamientos, como se establece en la tabla 55 a continuación:

Tabla 54

Determinación del costo neto del activo por derecho de uso al año de transición

Activo por derecho de uso	1 de enero del 2019
Costo	36,705,006
Depreciación acumulada del 2010 al 2018	(14,908,908)
Total Neto	21,796,098

Para el movimiento del pasivo por arrendamiento se debe considerar, por un lado el aumento en el registro de los gastos financieros, y

posteriormente la disminución en el pago de los cánones, por lo tanto el saldo al 31 de diciembre del 2018 se establece en la tabla 56, como sigue:

Tabla 55
Saldo del pasivo por arrendamiento a la fecha de transición

Pasivo por arrendamiento	1 de enero 2019
Reconocimiento inicial	36,705,006
Gastos financieros del 2010 al 2018	10,075,418
Pago cánones del 2010 al 2018	(22,043,566)
Saldo	24,736,858

Finalmente la compañía debe proceder a realizar los asientos de apertura del balance al 1 de enero del 2019 reconociendo el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento y el efecto en resultados acumulados por la utilización del método retroactivo acumulado.

Al considerar el efecto neto en las cuentas de balance con las cuentas de resultado se puede estimar el efecto en resultados acumulados, por lo tanto el asiento de diario para la apertura de los balances queda establecida en la tabla 57, como sigue:

Tabla 56
Asiento de diario para registrar transición simplificada de la NIC 17 a la NIIF 16

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31/12/2018	Activo por derecho de uso – Locales Comerciales	21,796,098	
	Resultados acumulados – adopción NIIF 16	2,940,760	
	Pasivo por arrendamiento		24,736,858
P/R Reconocimiento de transición retroactiva acumulada para aplicación de la NIIF 16			

Por medio del asiento de diario se puede concluir que el impacto de la transición de la norma predecesora a la NIIF 16 para la compañía analizada corresponde a una pérdida en Otros Resultados Integrales por un valor de US\$9'713,841. Por lo tanto la compañía va a tener que realizar un análisis adecuado para la transición simplificada de la NIC 17 a la NIIF 16.

Paso 5: La norma obliga al preparador revelar los efectos en el estado de resultados integral del año 2019 de la aplicación de la NIIF 16 versus lo que hubiere sido aplicando NIC 17, bajo el supuesto que no se incorporen nuevos contratos de arrendamientos en el 2019. Por lo tanto el valor del canon según NIC 17 se lo obtiene de la tabla 50, mientras que el del gasto de depreciación en el anexo ocho y en la tabla 65 en la sección del enfoque retrospectivo, mientras que el del gasto financiero se encuentra incluido en la tabla 54. El resumen para efecto de notas a los estados financieros queda establecido en la tabla 58, como sigue:

Tabla 57

Nota de revelación sobre efecto estados financieros 2019

	2019	
	NIIF 16	NIC 17
Gastos de depreciación	4,122,553	-
Gastos de interés	2,063,054	-
Gastos de arrendamiento	-	6,013,173
Total	6,185,607	6,013,173

Estados financieros reestructurados con la implementación de la NIIF 16.

La compañía al finalizar el periodo contable 2018 debe presentar los estados financieros reestructurados con los efectos acumulados de la transición simplificada de la Norma Internacional de Información Financiera.

El estado de situación financiera con los efectos de la transición, se presenta en las tablas a continuación (ver tabla 59 y 60):

Tabla 58

Estado de situación financiera (Activo) con el efecto acumulado de la NIIF 16

Activos	31-dic-2018 NIC 17	1 de enero 2019 NIIF 16
	<i>(US Dólares)</i>	
Activos corrientes:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,756,373	5,756,373
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	76,362,869	76,362,869
Inventarios	18,048,774	18,048,774
Otros activos	132,745	132,745
Total activos corrientes		100,300,761
Activos no corrientes:		
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	17,001,751	17,001,751
Propiedades y equipos neto	1,916,550	1,916,550
Activos intangibles	65,796	65,796
Otros activos financieros	105,000	105,000
Otros activos	236,417	236,417
Activo por derecho de uso - locales comerciales	-	36,705,006
Depreciación acumulada de activo por derecho de uso	-	(14,908,908)
Total activos no corrientes	19,325,514	41,121,612
Total activos	119,626,275	141,422,373

Tabla 59

Estado de situación financiera (Pasivo y Patrimonio) con el efecto acumulado de la NIIF 16

Pasivos y patrimonio	31-dic-2018 NIC 17	1-ene-2019 NIIF 16
	<i>(US Dólares)</i>	
Pasivos corrientes:		
Préstamos	25,024,141	25,024,141
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	12,766,078	12,766,078
Pasivos por impuestos corrientes	2,184,218	2,184,218
Obligaciones acumuladas	2,145,397	2,145,397
Pasivo por arrendamiento	-	24,736,858
Total pasivos corrientes	42,119,834	66,856,692
Pasivos no corrientes:		
Préstamos	14,220,994	14,220,994
Obligaciones por beneficios definidos	4,397,034	4,397,034
Total pasivos no corriente	18,618,028	18,618,028
Total pasivos	60,737,862	85,474,720
Patrimonio:		
Capital social	14,500,000	14,500,000
Capital suscrito no pagado	(198,026)	(198,026)
Reserva legal	4,330,000	4,330,000
Reserva facultativa	35,867,529	35,867,529
Utilidades retenidas	4,388,910	4,388,910
Efecto acumulados adopción NIIF 16	-	(2,940,760)
Total patrimonio	58,888,413	55,947,653
Total pasivos y patrimonio	119,626,275	141,422,373

Ratios financieros.

El impacto que tiene la norma de arrendamientos sobre los estados financieros a la fecha de transición produce un efecto en los ratios financieros, los cuales son utilizados por las empresas para la toma de decisiones.

En cuanto a la empresa objeto de análisis, los indicadores financieros corresponde a un factor importante para los accionistas, debido a que los departamentos en la presentación anual de los resultados de la compañía, presentan informes y presupuestos para el año siguiente considerando varios escenarios donde revelan ciertos indicadores financieros que permite el entendimiento financiero del directorio.

En los estados financieros se puede visualizar el efecto que tendrá la norma de contabilidad por los US\$36'705,006 registrados a nivel de activo y pasivo los cuales corresponden al efecto acumulado a la fecha de transición.

El efecto en patrimonio no se lo visualiza a nivel de diferencias, pero se lo puede observar a nivel de cuentas cuyo efecto en resultados acumulados totaliza un valor de US\$2'940,760.

El impacto para la compañía en los indicadores financieros es importante, debido a que se están reconociendo a nivel de balance aproximadamente US\$36.7 millones de dólares, originando variaciones en los ratios de liquidez y solvencia y endeudamiento, como se especifica a continuación: (ver tabla 61):

Tabla 60
Indicadores financieros a nivel de Estado de Situación Financiera

Indicadores Financieros	Tipo	Formula	NIC 17	NIIF 16
Capital de trabajo	Indicador de liquidez y solvencia	Activos corrientes - Pasivos circulantes	58,180,927	21,745,921
Razón Circulante	Indicador de liquidez y solvencia	Activos corrientes / Pasivos circulantes	2.38	1.27
Razón Prueba Ácida	Indicador de liquidez y solvencia	(Activos corrientes - inventario) / Pasivos circulantes	1.95	1.04
Razón deuda	Indicador de endeudamiento	Pasivos totales / activos totales	51%	62%
Razón pasivo corriente	Indicador de endeudamiento	Pasivo corriente / Pasivos totales	69%	81%
Razón pasivos no corrientes	Indicador de endeudamiento	Pasivo no corrientes / Pasivos totales	31%	19%

En el capital de trabajo se espera que exista una disminución al momento de la transición, pero esto va a depender sobretodo en que parte se registre el pasivo por arrendamiento a la fecha de apertura del balance, debido a que la norma no establece si el registro debe ser a corto o largo plazo. Para efectos de la investigación se lo considera como corto plazo.

En el caso de que se lo registre al largo plazo el capital de trabajo queda sin efecto. Sí se lo decide presentar en el corto plazo este indicador disminuiría, pero aun así la compañía con sus activos registrados tiene la capacidad de absorber el impacto y mantenerse con un buen capital de trabajo.

En cuanto al indicador financiero de razón circulante se determinó que mediante la NIC 17 contaba con dos punto treinta y ocho dólares del activo para hacer frente a un dólar de las obligaciones contraídas por la compañía, por lo tanto la compañía se mantiene con buena liquidez hecho que le ha permitido buscar inversiones en certificados de depósitos para no mantener dicho dinero ocioso.

Pero con la aplicación de la NIIF 16 el indicador disminuyó a uno punto veintisiete dólares del activo para cada dólar de obligación contraída por la

compañía, por lo tanto la compañía se sigue manteniendo con una buena liquidez para responder ante sus deudas, pero con una leve disminución con relación a los que se solía establecer con la NIC 17.

En el indicador de la prueba ácida el efecto se va a mantener conforme lo analizado en el indicador de activo circulante, debido a que como se está analizando el mismo año, el rubro de los inventarios va a ser igual, y por lo tanto la disminución en el indicador es la misma que la del indicador de razón circulante.

En el indicador de endeudamiento razón deuda con la NIC 17 se obtiene un porcentaje de 51% mientras que con la NIIF 16 de 62%, por lo tanto la nueva norma provoca un aumento de once puntos porcentuales aumentando el índice de endeudamiento pero sin haber realizado ningún préstamo bancario con instituciones financieras, es decir, el aumento en este indicador no se generó por préstamos para la obtención de mayores utilidades, sino por el saldo de apertura con el efecto acumulado de la NIIF 16.

Los indicadores financieros de pasivo corriente y no corriente van a variar con relación a la NIC 17 debido al registro del efecto acumulado en el pasivo corriente.

En el estado de resultados también existen variaciones debido a la aplicación de la NIIF 16. Un punto importante a recalcar es que en el año de transición a nivel de resultado para el arrendatario significa una mayor utilidad debido a que los resultados acumulados quedan registrados a nivel de patrimonio, el efecto se muestra a continuación, (ver tabla 62):

Tabla 61
Efecto transición en el Estado de Resultados

Descripción	Estado de Resultados		
	NIC 17	NIIF 16	Efecto
Utilidad Bruta (EBITDA)	38,460,804	38,460,804	-
Utilidad después de depreciación y amortización (EBIT)	17,780,770	24,915,428	7,134,658.10
Utilidad antes de impuesto a la renta	5,199,878	2,259,118	(2,940,760)
Utilidad Neta	3,890,740	949,980	(2,940,760)

Para el análisis de los ratios por medio del estado de resultado antes de la transición y después de la transición sólo se van a considerar aquellos ratios financieros en los que exista algún efecto con relación a la nueva contabilización del efecto acumulado. La base comparativa se muestra a continuación en la tabla 63:

Tabla 62
Comparativa Estado de resultados a la fecha de transición.

Indicador Financiero	Tipo	Formula	NIC 17	NIIF 16
Rentabilidad sobre activos (RAO)	Indicador de rentabilidad	Utilidad neta después de impuesto / activos totales	3.25%	0.61%
Rentabilidad sobre patrimonio (ROE)	Indicador de rentabilidad	Utilidad neta después de impuesto / capital contable	6.61%	0.97%
Rentabilidad sobre ventas	Indicador de rentabilidad	Utilidad neta después de impuesto / ventas	3.75%	0.91%
Rotación de activos totales	Indicador de eficiencia	Ventas / Activo totales	87%	66%
Razón cobertura de interés	Indicador de endeudamiento	Utilidad antes de interés e impuesto / interés	1.43	1.13

En la tabla se puede apreciar que el ROA disminuirá con la aplicación de la NIIF 16 esto quiere decir, que la rentabilidad de los activos para generar utilidades a nivel financiero disminuirá por la contabilización del activo por derecho de uso y por la disminución de mis utilidades.

El ROE se ve disminuido en cinco punto sesenta y cuatro puntos porcentuales con relación al estimado bajo la NIC 17, esto es debido a que la utilidad disminuyo más del 50%. Por lo tanto con la NIIF 16 la compañía estimaría un ROE de 0.97% es decir un rendimiento de las ventas con capital propio muy bajo.

El indicador de rentabilidad de los activos sobre las ventas, disminuirá en dos punto ochenta y cuatro puntos porcentuales, debido a que el activo aumentó por el registro inicial del activo por derecho de uso. El indicador se

mantendrá en ese nivel hasta que el activo por derecho de uso termine su plazo.

Otro de los indicadores que se verá afectado en gran medida es la razón de cobertura de interés debido que la norma obliga a registrar un interés financiero por el valor presente de los flujos a pagar en los arrendamientos, por lo tanto el rubro de intereses aumentará aunque no sean provenientes de préstamos bancarios.

Contabilización Prospectiva en el primer año de vigencia de la norma.

La compañía una vez que tenga registrado el efecto acumulado al 31 de diciembre del 2018, debe proceder a realizar la contabilización prospectiva durante el primer año de vigencia de la norma.

Para ello debe aplicar lo establecido en los cuadros realizados para el análisis del efecto acumulado y realizar los asientos correspondientes de gastos de depreciación e interés al año 2019.

Para el efecto prospectivo no se va a poder determinar el impacto a nivel de estados financieros, debido a que sólo contamos con los del año 2018. Por tal motivo sólo se contabilizarán los asientos de diario pertinentes al año 2019 con los arrendamientos operativos vigentes a la fecha de análisis, realizando un análisis con los mismos asientos realizados bajo NIC 17.

En esta sección solo se va a considerar el gasto por depreciación y el registro de los intereses, y pagos desde el 1 de enero del 2019.

Para determinar el monto de la depreciación se debe establecer los contratos desde el 2019 hasta el 2028 que es la fecha máxima de vigencia, debido a que en el análisis acumulado solo se consideraron aquellos contratos cuya vigencia eran hasta el 2018.

La tabla de depreciaciones de flujos desde el 2019 se establece en la tabla 65 como sigue:

:

Tabla 63

Tabla de depreciación desde el 2019 hasta la finalización del contrato

Plazo prospectivo desde 2019	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
1	378,573	-	-	-	-	-					378,573
2	266,260	266,260	-	-	-	-					532,521
3	92,778	92,778	92,778	-	-	-					278,335
5	399,406	399,406	399,406	399,406	166,934	166,934					1,931,496
6	2,799,531	2,799,531	2,799,531	2,799,531	2,799,531	2,799,531					16,797,189
9	47,580	47,580	47,580	47,580	47,580	47,580	47,580	47,580	47,580		428,223
10	138,422	138,422	138,422	138,422	138,422	138,422	138,422	138,422	138,422	138,422	1,384,223
	4,122,553	3,743,980	3,477,719	3,384,941	3,152,469	3,152,469	186,003	186,003	186,003	138,422	21,730,560

La compañía debe registrar mensualmente el gasto de depreciación por los años de plazo que le queden al contrato. Ahora bien, por motivo de que se va a presentar el periodo contable 2019, se va a proceder a registrar el gasto correspondiente al año, con el valor que se presenta en la tabla 65.

El asiento de diario por lo tanto se establece en la tabla 66 como sigue:

Tabla 64
Asiento de diario para el registro de la depreciación del año

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31/1/2019	Gasto por depreciación activo por derecho de uso - Locales comerciales	4,122,553	
	Depreciación acumulada Activo por derecho de uso - Locales Comerciales.		4,122,533
P/r El gasto de depreciación correspondiente al primer año			

La compañía debe contabilizar los gastos de interés mensuales en el periodo contable correspondiente. El cuadro de amortización de la tabla 54 establece los intereses anuales, por lo tanto se va a realizar un único asiento al cierre del ejercicio del primer año de aplicación de la norma, cuya contabilización queda establecida en la tabla 67, como sigue:

Tabla 65
Asiento de diario para registrar gasto de interés del primer año

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31/1/2019	Gasto por interés por activos de derecho de uso	2,063,054	
	Pasivo por arrendamientos a corto plazo		2,063,054
P/r El gasto de depreciación correspondiente al primer año			

Finalmente la empresa debe realizar el pago mensual de los cánones e ir reclasificando el capital de largo a corto plazo, para la presentación adecuada en los estados financieros, hasta la finalización del plazo del contrato.

Ratios financieros.

El análisis financiero al finalizar el periodo contable correspondiente al 2019, primer año de aplicación de la NIIF 16 se va a mantener en la línea de lo explicado en la sección de los ratios financieros con el efecto acumulado de la transición. Debido a que los indicadores financieros no van a variar en gran medida.

A nivel general para complementar el análisis de los indicadores financieros, los temas afectados con la contabilización al término del primer año de vigencia, son las siguientes:

- El activo por derecho de uso aumentará con relación a los nuevos arrendamientos que se den durante el año a los cuales hay que aplicarles el nuevo tratamiento. Esto conlleva un aumento en los ratios de liquidez y solvencia, y en aquellos en los cuales se consideren los activos no corrientes.
- El pasivo por arrendamiento se irá disminuyendo en base al pago de los cánones y en el caso de que aplique un arrendamiento nuevo, se aumentará los pasivos a corto y largo plazo. Esto provoca una variación en los ratios financieros en los que se tome como referencia los pasivos
- El EBIT (Utilidad antes de intereses e impuestos) va a disminuir debido a que se debe registrar una depreciación anual por el uso del activo arrendado y no el total de canon.
- La utilidad antes de impuesto disminuirá debido al reconocimiento de los gastos financieros. Pero tendrá dos efectos durante el plazo del contrato. Por un lado durante los primeros años la utilidad neta tendrá tendencia a disminuir debido a que existirá una mayor carga financiera. A medida que el plazo del contrato se va consumiendo, la carga financiera también disminuye y por lo tanto la utilidad neta aumenta.
- Los ratios de liquidez tendrán variación por los nuevos arrendamientos adquiridos después del año de vigencia de la norma,

debido a la clasificación a corto y largo plazo que se le debe atribuir al pasivo por arrendamiento

- Los indicadores financieros de endeudamiento se verán afectados con la misma tendencia de lo especificado a la fecha de transición, debido a que dichos ratios van a seguir aumentando por el alquiler constante de nuevos almacenes para el desarrollo comercial.
- Los indicadores financieros de rentabilidad también disminuirán debido a una menor utilidad neta en los primeros años del contrato y a un registro de activo por derecho de uso por los nuevos arrendamientos.

Conclusiones

La Norma Internacional de Información Financiera 16 “Arrendamientos” entrará en vigencia el 1 de enero del 2019. Con esta nueva norma el IASB busca que los preparadores de los estados financieros incluyan los arrendamientos operativos dentro del Estado de Situación Financiera.

Esto es el resultado de que existen compañías con una gran cantidad de arrendamientos operativos registrados fuera del balance, pero los arrendatarios son quienes tienen el control del activo subyacente y obtienen los beneficios económicos de dicho bien. Además de otras consideraciones, el IASB determinó que resultaba necesario el registro de estos arrendamientos dentro del balance, para que los usuarios potenciales de los estados financieros tengan un conocimiento de estos rubros importantes para la toma de decisiones.

Como resultado de la investigación elaborado para analizar el impacto financiero y tributario y a la vez ofrecer una guía para el sector de la comercialización de electrodomésticos en la ciudad de Guayaquil con la implementación de la NIIF 16 “Arrendamientos” se concluye:

- Las Comercializadores de electrodomésticos cuentan con un gran cantidad de arrendamientos operativos debido a su giro del negocio. Por lo tanto la nueva norma de arrendamientos tendrá un efecto importante en los estados financieros de la compañía.
- Podría existir contratos en este tipo de sector con un plazo a un año, pero en realidad la estancia en estos locales son mayor al tiempo establecido en el acuerdo, por lo tanto se debe considerar las probabilidades de prórroga del plazo.
- La tasa incremental de endeudamiento para determinar el valor presente de los flujos de arrendamientos se puede determinar del portafolio de préstamos de la compañía, debido a la cantidad de

transacciones que tiene con las instituciones financieras, que corresponden a bienes de la misma naturaleza que los analizados.

- El efecto acumulado de la transición de la NIC 17 a la NIIF 16 será importante para la compañía, pero debido a los niveles de inversión patrimonial que tiene la compañía le permite absorber dicho efecto acumulado reduciendo el impacto en sus estados financieros.
- En el análisis a los indicadores financieros se concluyó que existe un empeoramiento en los ratios de endeudamiento como consecuencia del registro del pasivo por arrendamiento y los indicadores de rentabilidad debido a que utilidad disminuirá y junto al registro del activo por derecho de uso, estos últimos indicadores mencionados disminuirán.
- La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno establece artículos para el tratamiento de los arrendamientos financieros, mientras que para los operativos no establece artículos específicos.
- En cuanto al tratamiento tributario la compañía al iniciar con la implementación de la NIIF 16, cualquier diferencia entre la base contable y la base fiscal será considerada bajo la NIC 12 “ Impuesto a las ganancias”

Recomendaciones

- Las compañías del sector deben elaborar un análisis de cada uno de los arrendamientos vigentes a la fecha, para determinar si existe un contrato de arrendamiento según los parámetros establecidos en la norma o por el contrario debe ser tratado bajo otra norma de contabilidad, por el hecho de que no existe un contrato.
- En el caso de que exista arrendamiento el departamento encargado deben evaluar si es de tipo operativo o financiero para su contabilización, y excluir aquellos que se consideren exentos puesto que existen contratos a un año y a los cuales no aplica la NIIF 16.
- Los departamentos de las compañías de este sector deben evaluar sus arrendamientos, para determinar si se espera respetar el plazo establecido en el contrato o alquilarlo por más tiempo. Muchas de estas compañías tienen contratos por un año pero con renovación automática, a dichos locales les realizan mejoras y arreglos y por lo tanto su estancia en ese local nunca es a un año sino que superior. Consecuentemente darle a estos contratos la vida útil que corresponda realmente.
- En el sector las compañías cuentan con una gran cantidad de préstamos bancarios los cuales están dirigidos al pago de los cánones y a los arreglos de los locales comerciales. Por lo tanto la tasa incremental de endeudamiento se debe determinar del análisis de dicho portafolio.
- Realizar el análisis de los flujos de los arrendamientos a la fecha de transición para determinar su efecto acumulado, para este análisis es necesario descargar del sistema la base datos de todos los arrendamientos vigentes a la fecha.
- El directorio y el departamento financiero para el análisis de los indicadores financieros al año de transición, deben conocer el

tratamiento de la nueva norma para el entendimiento de la variación en estos indicadores y su impacto en los estados financieros.

- La compañía debe desarrollar un plan de comunicación con los interesados claves de sus estados financieros (Accionistas, acreedores, proveedores, potenciales inversionistas, entidades de control) para explicar estos efectos.
- Por último la compañía debe estimar el costo de la integración a su sistema contable de un módulo que se encargue del registro de los arrendamientos con los requerimientos establecidos en la NIIF 16.
- Capacitación antes y durante la implementación de la NIIF 16 para su entendimiento y su manejo con la nueva norma internacional de información financiera.

Bibliografía

- Considering the effects of operating lease capitalization on key financial ratios. (2016). *Revista española de financiación y contabilidad*, 343.
- Brigham, E. y. (2006). *Fundamentos de Administración Financiera* (décima ed.). México: Cengage Learning Editores .
- Cruz Talla, J. H. (n.d.). Desafíos del nuevo modelo de arrendamientos: Impactos financieros y etapas de transición de la NIIF 16 en la contabilidad del arrendatario. Perú.
- Deloitte & Touche Perú. (Junio, 2017 15). *Tasa de Descuento*. Perú.
- Deloitte. (2016). *La NIIF 16 - Lo que hay que saber sobre cómo van a cambiar los arrendamientos*. Deloitte.
- Deloitte and Touche. (2016, Junio 13). *Leases a guide to IFRS 16*. Londres, Reino Unido, Inglaterra.
- El Telégrafo. (2012, Agosto). Empresas ecuatorianas están contrarreloj para aplicar NIIF. *El Telégrafo*.
- Enríquez, C. (2017, Marzo). Cambio normativo menoscaba el patrimonio empresarial. *El Comercio*.
- Figuroa, H. (2016). *NUEVA FORMA DE CONTABILIZAR LOS ARRENDAMIENTOS (NIIF 16)*. Guayaquil: Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.
- Grant Thornton. (2017). *NIIF 16 Arrendamientos una visión general*. Madrid.
- Hernández, J. L. (2005). *Análisis Financieros*. Lima, Lima, Perú.
- IASB. (2005, Enero 1). *NIC 17 Arrendamientos*. Inglaterra.

- IASB. (2016). Shines light on leases by bringing them onto the balance sheet. *International Financial Reporting Standards* .
- IASB. (2017, Enero). Leases one year on - putting IFRS 16 into practice. 4.
- IASCF. (2006, Enero 1). Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento. Londres, Londres, Reino Unido.
- IFRS. (2017, marzp). <http://www.ifrs.org/use-around-the-world/why-global-accounting-standards/>. Retrieved noviembre 27, 2017, from Why global accounting standards?: <http://www.ifrs.org/use-around-the-world/why-global-accounting-standards/>
- Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática. (2002). *Sistema de Clasificación industrial de América del Norte*. México: Aguascalientes, Ags.
- Julieth, O. C. (2017, septiembre 29). Análisis de los cambios de la visión y perspectiva de los arrendamientos frente a la NIIF 16 . Santiago de Cali, Colombia.
- Lawrence, G. (2003). *Principios de Administración Financiera*. México: Prentice Hall.
- Malhotra, N. K. (2007). *Investigación de Mercados* (Quinta ed.). México: Prentice Hall.
- Mallo, C. y. (1995). *Control de Gestión y Control Presupuestario*. España: Mc Graw Hill .
- Nava, M. (2014). Una herramienta clave para una gestión financiera eficiente. *Revista Venezolana de Gerencia*, 22.
- New England Collague. (2017). *The origin of accounting*. Retrieved 2017, from <https://www.newenglandcollegeonline.com/resources/accounting/the-origin-of-accounting/>

- Osorio Colorado, B. L. (2017, Septiembre 19). Análisis de los cambios de la visión y perspectiva de los arrendamientos frente a la NIIF 16. Santiago de Cali, Colombia.
- Pacheco, J. C. (2002). *Indicadores Integrales de Gestión*. Colombia: Graw Hill.
- Pérez, G., & Mezarina, R. (2016, Diciembre). Evolución del impacto financiero y tributario en la transición de la NIC 17 a la NIIF 16 en el sector minero. Perú.
- Sánchez, J. L. (2006, Junio 23). *Instituto Interamericano de Cooperación para la Agricultura*. Retrieved Febrero 19, 2018, from Instituto Interamericano de Cooperación para la Agricultura: <http://www.iica.int/es/countries/chile>
- SIC. (2001, Diciembre 1). Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento. Londres, Reino Unido, Londres.
- Tse, L. (300 a.c).
- Van Horne, J. y. (2003). *Fundamentos de Administración Financiera*. México: Prentice Hall.
- Bonilla Sánchez, F. E. (2012). El déficit de vivienda en el sector huachi Loreto, Cantón Ambato Provincia de Tungurahua genera procesos legales en el área de inquilinato en el año 2008 (B.S. thesis).
- CARTAGENA, FRANCO POLITICAS CONTABLES.pdf. (n.d.).
- Danjou, P., & Walton, P. (2012). The Legitimacy of the IASB. *Accounting in Europe*, 9(1), 1–15. <https://doi.org/10.1080/17449480.2012.664396>
- este-es-10-LEY-DE-INQUILINATO-Leyes-conexas.pdf. (n.d.).

- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2014). Metodología de la investigación. México, D.F.: McGraw-Hill Education.
- Hoogendoorn, M. (2006). International Accounting Regulation and IFRS Implementation in Europe and Beyond – Experiences with First-time Adoption in Europe. *Accounting in Europe*, 3(1), 23–26. <https://doi.org/10.1080/09638180600920087>
- IASCF. (2006). InterpretacionCINIIF4.pdf. 2006. Retrieved from http://nicniif.org/files/u1/Interpretaci__n_CINIIF_4_2_.pdf
- IFRS. (2010). NIC 17 “Arrendamientos.” Retrieved from <https://www.iasplus.com/en/standards/ias/ias17>
- ifrs16.pdf. (n.d.).
- Informe de auditoria 2016.pdf. (n.d.).
- International Accounting Standards Board, & International Accounting Standards Committee Foundation (Eds.). (2009). Leases: preliminary views: discussion paper, DP/2009/1 ; comments to be received by 17 July 2009 (March 2009). London: International Accounting Standards Committee Foundation (IASCF).
- la Ley, D. (1994). Código Civil.
- Normas APA.pdf. (n.d.).
- Ubilla, F., & Daniel, E. (2016). Las relaciones de carácter legal entre propietario y arrendatarios y su comportamiento al margen de la ley provocando pérdidas económicas y detrimento de la propiedad (B.S. thesis). Guayaquil: ULVR, 2016.
- Aleman, F. (2004). *Normas internacionales de contabilidad: NIC/NIIF*. Barcelona: Gestión.

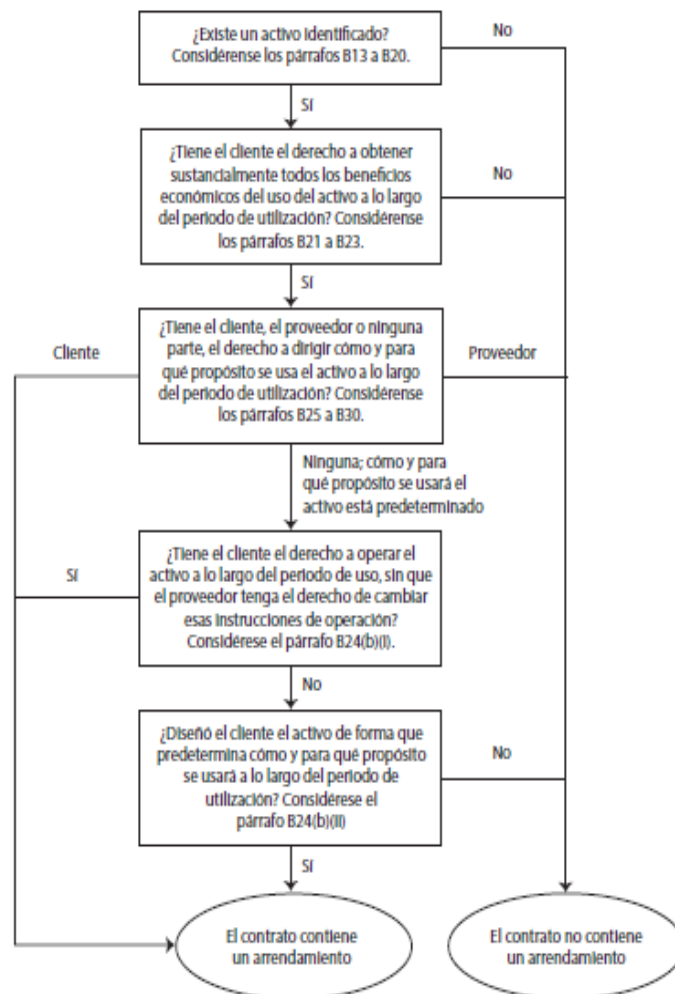
- Becker, J. (2009). Crisis financiera de Estados Unidos y sus impactos en el mundo. *Revista Venezolana de Economía y Ciencias Sociales*, 15(2), 123–126.
- Carbajo Vasco, D., Díaz Echegaray, J. L., & Serrano Moracho, F. (2017). *Arrendamientos financieros y operativos tras la NIIF 16: perspectivas contable, jurídica y fiscal*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- Caso practico_ Nuevo tratamiento de los arrendamientos.pdf. (s. f.).
- IFRS 16 discount rates.pdf. (s. f.).
- KPMG International Financial Reporting Group. (2012). *Las NIIF comentadas*. Cizur Menor: Aranzadi.
- Mallo Rodriguez, C., & Pulido Álvarez, A. (2006a). *Las Normas internacionales de información financiera (NIIF): Normas Internacionales de Contabilidad*. Madrid: Thomson.
- Mallo Rodriguez, C., & Pulido Álvarez, A. (2006b). *Las Normas internacionales de información financiera (NIIF): Normas Internacionales de Contabilidad*. Madrid: Thomson.
- Mantilla B, & Samuel Alberto. (2009). *Contabilidad a valor razonable en el contexto de la crisis actual de los mercados*. Bogotá (Colombia): Ecoe Editores.
- Mantilla B, Samuel Alberto, & Sierra, A. del P. (2014). *Estándares Normas Internacionales Información Financiera (IFRS (NIIF))*. Bogotá (Colombia): Ecoe Ediciones.
- Normas internacionales de información financiera NIIF 2017: pronunciamientos oficiales emitidos a 1 de enero de 2017. Incluye las normas con fecha de vigencia a partir del 1 de enero de 2017 pero no las normas a las que sustituirán*. (2017). London: IFRS.
- Pérez-Carballo Veiga, J. F. (2013). *La contabilidad y los estados financieros*. Madrid: ESIC.
- valoracionmarconiif16.pdf. (s. f.-a).
- valoracionmarconiif16.pdf. (s. f.-b).

Vázquez Carrillo, N., Díaz Mondragón, M., & Oliveras, E. (2013). *Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF-IFRS)*. Barcelona: Profit Editorial.

Anexo 1: Flujograma para la evaluación de si un contrato contiene o no un arrendamiento.

NIIF 16

B31 El siguiente flujograma pueda ayudar a las entidades a hacer la evaluación de si un contrato es, o contiene, un arrendamiento.



Anexo 2: Detalle de contratos de arrendamiento de la compañía seleccionada.

Número	Proveedor	Desde	Hasta	Plazo en años	Meses realizados	Canon mensual	Gasto del año
1	9 de Octubre- Escobedo	1/8/2013	1/8/2023	10	12	21,051	252,610
2	Nueve de Octubre	22/10/2014	22/10/2024	10	12	12,500	150,000
3	Durán Outlet	2/1/2015	2/1/2020	5	12	9,603	115,234
4	Mall del sur	28/10/2015	27/10/2020	5	12	8,442	101,304
5	La Prensa	1/10/2016	30/9/2021	5	12	7,500	90,000
6	Agencia en Guayaquil	1/8/2015	31/7/2020	5	12	7,500	90,000
7	Daule	1/4/2011	31/3/2020	9	12	5,111	61,338
8	Riocentro el Dorado	1/12/2018	31/8/2023	5	3	20,164	60,492
9	Village Plaza	22/4/2010	19/4/2020	10	11	5,287	58,161
10	Riocentro norte	1/1/2015	31/1/2020	5	12	4,593	55,114
11	Agencia en Guayaquil	1/6/2018	30/4/2028	10	6	6,000	38,578
12	California motos	8/4/2016	7/4/2021	5	12	3,893	46,719
13	Duran	14/3/2016	13/3/2021	5	12	3,148	37,778
14	Agencia en Guayaquil	1/6/2015	31/5/2020	5	12	3,138	37,657
15	Agencia en Guayaquil	9/1/2015	8/1/2020	5	12	3,039	36,465
16	Agencia en Guayaquil	1/3/2012	28/2/2022	10	12	2,717	32,609
17	Motorzone Duran	1/3/2015	28/2/2020	5	12	2,657	31,885
18	Agencia en Guayaquil	15/3/2016	15/3/2021	5	12	2,536	30,429
19	Agencia en Guayaquil	1/4/2016	31/3/2021	5	12	2,516	30,196
20	Agencia en Guayaquil	1/5/2018	20/4/2020	2	12	2,357	28,288
21	Agencia en Guayaquil	1/3/2017	28/2/2020	3	12	2,000	24,000
22	Casuarina (perimetral)	1/2/2015	31/1/2020	5	12	1,823	21,879
23	Plaza Quil	1/7/2018	1/7/2020	2	12	1,224	14,688
24	Agencia en Guayaquil	15/7/2018	15/7/2024	5	6	1,957	11,739
25	Riocentro Sur	1/12/2018	18/2/2024	5	1	2,357	2,357

Anexo 3: Detalle de contratos de arrendamiento de la compañía seleccionada (Continuación)

Número	Proveedor	Desde	Hasta	Plazo en años	Meses realizados	Canon mensual	Gasto del año
26	Agencia en Guayaquil sur	1/7/2015	30/6/2016	1	6	113	679
27	Arriendo Almacén Policentro local 90	2/1/2015	1/1/2025	10	12	6,414	76,964
28	Arriendo Almacén Policentro local 9	2/12/2018	1/9/2028	10	1	12,570	12,570
29	Arriendo Almacén Albán Borja locales 80, 81 y 82	2/12/2018	1/9/2028	10	1	4,885	4,885
30	Oficina Central Guayaquil, Bodegas y Talleres	2/1/2015	1/1/2025	10	12	34,676	416,116
31	JTM	2/1/2015	1/1/2025	10	12	5,708	68,192
32	Oficina JTM	2/1/2015	1/1/2025	10	12	22,830	273,955
33	Edificio Dismayor Bio-Super	2/1/2015	1/1/2025	10	12	3,168	38,012
34	Almacén Alborada 2da Etapa Mz AK solares 28 y 29	2/1/2015	1/1/2025	10	12	14,598	175,176
35	Almacén Centro 9 de Oct. Y García Avilés	2/1/2015	1/1/2025	10	12	6,350	76,205
36	Arriendo Almacén Portete	2/1/2015	1/1/2025	10	12	15,239	182,866
37	Arriendo Almacén Mucho Lote	2/1/2015	1/1/2025	10	12	17,381	208,572
38	Arriendo Almacén Michelena	2/1/2015	1/1/2025	10	12	5,659	67,913
39	Arriendo Almacén Milagro	2/1/2015	1/1/2025	10	12	6,011	72,127
40	Arriendo Almacén Salinas	2/1/2015	1/1/2025	10	12	11,119	133,428
41	Arriendo Almacén Manta	2/1/2015	1/1/2025	10	12	13,273	159,272
42	Arriendo Almacén Sangolquí	2/1/2015	1/1/2025	10	12	6,969	83,623
43	Arriendo Almacén Santo Domingo (calle 29 No. 85 y Tsáchilas)	2/1/2015	1/1/2025	10	12	10,765	129,180
44	Arriendo Parque California 2, Bodegas K-06, 07, 24 y 25	2/1/2015	1/1/2025	10	12	11,805	141,661
45	Arriendo Parque California 2, Bodegas K-05, 23	2/1/2015	1/1/2025	10	12	5,931	71,167

Anexo 4: **Detalle de contratos de arrendamiento de la compañía seleccionada (Continuación)**

Número	Proveedor	Desde	Hasta	Plazo en años	Meses realizados	Canon mensual	Gasto del año
46	Arriendo Almacén Policentro local 85	2/1/2015	1/1/2025	10	12	14,609	175,305
47	Arriendo Almacén El Bosque locales 26-C, 27-C y 28-C	2/1/2015	1/1/2025	10	12	5,669	62,299
48	Arriendo Almacén El Bosque locales 29-C y 30-C	2/1/2015	1/1/2025	10	12	3,839	46,066
49	Arriendo Bodegas El Bosque Locales 1 al 8, 8A y 9	2/1/2015	1/1/2025	10	12	575	6,900
50	Arriendo Almacén El Recreo Local 14-F	2/1/2015	1/1/2025	10	12	8,173	98,079
51	Arriendo Almacén Albán Borja Local 28	2/1/2015	1/1/2025	10	12	5,848	70,171
52	Arriendo Almacén Albán Borja Locales 27-A hasta 27-Z	2/1/2015	1/1/2025	10	12	9,340	112,080
53	Arriendo Oficinas San Blas - Quito	2/1/2015	1/1/2025	10	12	8,118	97,416
54	Arriendo Bodega Carcelén - Quito	2/1/2015	1/1/2025	10	12	10,618	127,412
55	Arriendo Bodega Sauce Solar 7, galpón 1	2/1/2015	1/1/2025	10	12	9,010	108,118
56	Arriendo Bodega Sauce Solar 5, galpón 5 y 6	2/1/2015	1/1/2025	10	12	22,393	268,720
57	Arriendo Bodega Sauce Solar 6, galpón 3	2/1/2015	1/1/2025	10	12	7,561	90,731
58	Arriendo Bodega Sauce Solar 6, galpón 4	2/1/2015	1/1/2025	10	12	8,719	104,629
59	Arriendo Bodega Sauce Solar 14, galpón 5 y 6	2/1/2015	1/1/2025	10	12	15,993	191,910
60	Arriendo almacén Luque	2/1/2015	1/1/2025	10	12	12,171	146,050

Anexo 5: Detalle de arrendamientos vigentes por el plazo del contrato del 2010 hasta 2017

Num.	Desde	Hasta	Plazo de contrato	Canon mensual	Canon anual	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1	22/4/2010	19/4/2020	10	5,287	63,448	63,448	63,448	63,448	63,448	63,448	63,448	63,448	63,448
2	1/4/2011	31/3/2020	9	5,111	61,338	-	61,338	61,338	61,338	61,338	61,338	61,338	61,338
3	1/3/2012	28/2/2022	10	2,717	32,609	-	-	32,609	32,609	32,609	32,609	32,609	32,609
4	1/8/2013	1/8/2023	10	21,051	252,610	-	-	-	252,610	252,610	252,610	252,610	252,610
5	22/10/2014	22/10/2024	10	12,500	150,000	-	-	-	-	-	150,000	150,000	150,000
6	1/1/2015	31/1/2020	5	4,593	55,114	-	-	-	-	-	55,114	55,114	55,114
7	2/1/2015	2/1/2020	5	9,603	115,234	-	-	-	-	-	115,234	115,234	115,234
8	2/1/2015	1/1/2025	10	6,414	76,964	-	-	-	-	-	76,964	76,964	76,964
9	2/1/2015	1/1/2025	10	34,676	416,116	-	-	-	-	-	416,116	416,116	416,116
10	2/1/2015	1/1/2025	10	5,708	68,490	-	-	-	-	-	68,490	68,490	68,490
11	2/1/2015	1/1/2025	10	22,830	273,955	-	-	-	-	-	273,955	273,955	273,955
12	2/1/2015	1/1/2025	10	3,168	38,012	-	-	-	-	-	38,012	38,012	38,012
13	2/1/2015	1/1/2025	10	14,598	175,176	-	-	-	-	-	175,176	175,176	175,176
14	2/1/2015	1/1/2025	10	6,350	76,205	-	-	-	-	-	76,205	76,205	76,205
15	2/1/2015	1/1/2025	10	15,239	182,866	-	-	-	-	-	182,866	182,866	182,866
16	2/1/2015	1/1/2025	10	17,381	208,572	-	-	-	-	-	208,572	208,572	208,572
17	2/1/2015	1/1/2025	10	5,659	67,913	-	-	-	-	-	67,913	67,913	67,913
18	2/1/2015	1/1/2025	10	6,011	72,127	-	-	-	-	-	72,127	72,127	72,127
19	2/1/2015	1/1/2025	10	11,119	133,428	-	-	-	-	-	133,428	133,428	133,428
20	2/1/2015	1/1/2025	10	13,273	159,272	-	-	-	-	-	159,272	159,272	159,272
21	2/1/2015	1/1/2025	10	6,969	83,623	-	-	-	-	-	83,623	83,623	83,623
22	2/1/2015	1/1/2025	10	10,765	129,180	-	-	-	-	-	129,180	129,180	129,180
23	2/1/2015	1/1/2025	10	11,805	141,661	-	-	-	-	-	141,661	141,661	141,661

Num.	Desde	Hasta	Plazo de contrato	Canon mensual	Canon anual	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
24	2/1/2015	1/1/2025	10	5,931	71,167	-	-	-	-	-	71,167	71,167	71,167
25	2/1/2015	1/1/2025	10	14,609	175,305	-	-	-	-	-	175,305	175,305	175,305
26	2/1/2015	1/1/2025	10	5,669	68,022	-	-	-	-	-	68,022	68,022	68,022
27	2/1/2015	1/1/2025	10	3,839	46,066	-	-	-	-	-	46,066	46,066	46,066
28	2/1/2015	1/1/2025	10	575	6,900	-	-	-	-	-	6,900	6,900	6,900
29	2/1/2015	1/1/2025	10	8,173	98,079	-	-	-	-	-	98,079	98,079	98,079
30	2/1/2015	1/1/2025	10	5,848	70,171	-	-	-	-	-	70,171	70,171	70,171
31	2/1/2015	1/1/2025	10	9,340	112,080	-	-	-	-	-	112,080	112,080	112,080
32	2/1/2015	1/1/2025	10	8,118	97,416	-	-	-	-	-	97,416	97,416	97,416
33	2/1/2015	1/1/2025	10	10,618	127,412	-	-	-	-	-	127,412	127,412	127,412
34	2/1/2015	1/1/2025	10	9,010	108,118	-	-	-	-	-	108,118	108,118	108,118
35	2/1/2015	1/1/2025	10	22,393	268,720	-	-	-	-	-	268,720	268,720	268,720
36	2/1/2015	1/1/2025	10	7,561	90,731	-	-	-	-	-	90,731	90,731	90,731
37	2/1/2015	1/1/2025	10	8,719	104,629	-	-	-	-	-	104,629	104,629	104,629
38	2/1/2015	1/1/2025	10	15,993	191,910	-	-	-	-	-	191,910	191,910	191,910
39	2/1/2015	1/1/2025	10	12,171	146,050	-	-	-	-	-	146,050	146,050	146,050
40	9/1/2015	8/1/2020	5	3,039	36,465	-	-	-	-	-	36,465	36,465	36,465
41	1/2/2015	31/1/2020	5	1,823	21,879	-	-	-	-	-	21,879	21,879	21,879
42	1/3/2015	28/2/2020	5	2,657	31,885	-	-	-	-	-	31,885	31,885	31,885
43	1/6/2015	31/5/2020	5	3,138	37,657	-	-	-	-	-	37,657	37,657	37,657
44	1/8/2015	31/7/2020	5	7,500	90,000	-	-	-	-	-	90,000	90,000	90,000
45	28/10/2015	27/10/2020	5	8,442	101,304	-	-	-	-	-	101,304	101,304	101,304
46	14/3/2016	13/3/2021	5	3,148	37,778	-	-	-	-	-	-	37,778	37,778
47	15/3/2016	15/3/2021	5	2,536	30,429	-	-	-	-	-	-	30,429	30,429
48	1/4/2016	31/3/2021	5	2,516	30,196	-	-	-	-	-	-	30,196	30,196

Num.	Desde	Hasta	Plazo de contrato	Canon mensual	Canon anual	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
49	8/4/2016	7/4/2021	5	3,893	46,719	-	-	-	-	-	-	46,719	46,719
50	1/10/2016	30/9/2021	5	7,500	90,000	-	-	-	-	-	-	90,000	90,000
51	1/3/2017	28/2/2020	3	2,000	24,000	-	-	-	-	-	-	-	24,000
						63,448	124,786	157,394	410,004	410,004	5,135,875	5,370,997	5,394,997

Anexo 6: Detalle de arrendamientos vigentes por el plazo del contrato del 2018 hasta 2025

Num.	Desde	Hasta	Plazo de contrato	Canon mensual	Canon anual	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	22/4/2010	19/4/2020	10	5,287	63,448	63,448	63,448	-	-	-	-	-	-
2	1/4/2011	31/3/2020	9	5,111	61,338	61,338	61,338	-	-	-	-	-	-
3	1/3/2012	28/2/2022	10	2,717	32,609	32,609	32,609	32,609	32,609	-	-	-	-
4	1/8/2013	1/8/2023	10	21,051	252,610	252,610	252,610	252,610	252,610	252,610	-	-	-
5	22/10/2014	22/10/2024	10	12,500	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	-
6	1/1/2015	31/1/2020	5	4,593	55,114	55,114	55,114	-	-	-	-	-	-
7	2/1/2015	2/1/2020	5	9,603	115,234	115,234	115,234	-	-	-	-	-	-
8	2/1/2015	1/1/2025	10	6,414	76,964	76,964	76,964	76,964	76,964	76,964	76,964	76,964	-
9	2/1/2015	1/1/2025	10	34,676	416,116	416,116	416,116	416,116	416,116	416,116	416,116	416,116	-
10	2/1/2015	1/1/2025	10	5,708	68,490	68,490	68,490	68,490	68,490	68,490	68,490	68,490	-
11	2/1/2015	1/1/2025	10	22,830	273,955	273,955	273,955	273,955	273,955	273,955	273,955	273,955	-
12	2/1/2015	1/1/2025	10	3,168	38,012	38,012	38,012	38,012	38,012	38,012	38,012	38,012	-
13	2/1/2015	1/1/2025	10	14,598	175,176	175,176	175,176	175,176	175,176	175,176	175,176	175,176	-
14	2/1/2015	1/1/2025	10	6,350	76,205	76,205	76,205	76,205	76,205	76,205	76,205	76,205	-

Num.	Desde	Hasta	Plazo de contrato	Canon mensual	Canon anual	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
15	2/1/2015	1/1/2025	10	15,239	182,866	182,866	182,866	182,866	182,866	182,866	182,866	182,866	-
16	2/1/2015	1/1/2025	10	17,381	208,572	208,572	208,572	208,572	208,572	208,572	208,572	208,572	-
17	2/1/2015	1/1/2025	10	5,659	67,913	67,913	67,913	67,913	67,913	67,913	67,913	67,913	-
18	2/1/2015	1/1/2025	10	6,011	72,127	72,127	72,127	72,127	72,127	72,127	72,127	72,127	-
19	2/1/2015	1/1/2025	10	11,119	133,428	133,428	133,428	133,428	133,428	133,428	133,428	133,428	-
20	2/1/2015	1/1/2025	10	13,273	159,272	159,272	159,272	159,272	159,272	159,272	159,272	159,272	-
21	2/1/2015	1/1/2025	10	6,969	83,623	83,623	83,623	83,623	83,623	83,623	83,623	83,623	-
22	2/1/2015	1/1/2025	10	10,765	129,180	129,180	129,180	129,180	129,180	129,180	129,180	129,180	-
23	2/1/2015	1/1/2025	10	11,805	141,661	141,661	141,661	141,661	141,661	141,661	141,661	141,661	-
24	2/1/2015	1/1/2025	10	5,931	71,167	71,167	71,167	71,167	71,167	71,167	71,167	71,167	-
25	2/1/2015	1/1/2025	10	14,609	175,305	175,305	175,305	175,305	175,305	175,305	175,305	175,305	-
26	2/1/2015	1/1/2025	10	5,669	68,022	68,022	68,022	68,022	68,022	68,022	68,022	68,022	-
27	2/1/2015	1/1/2025	10	3,839	46,066	46,066	46,066	46,066	46,066	46,066	46,066	46,066	-
28	2/1/2015	1/1/2025	10	575	6,900	6,900	6,900	6,900	6,900	6,900	6,900	6,900	-
29	2/1/2015	1/1/2025	10	8,173	98,079	98,079	98,079	98,079	98,079	98,079	98,079	98,079	-
30	2/1/2015	1/1/2025	10	5,848	70,171	70,171	70,171	70,171	70,171	70,171	70,171	70,171	-
31	2/1/2015	1/1/2025	10	9,340	112,080	112,080	112,080	112,080	112,080	112,080	112,080	112,080	-
32	2/1/2015	1/1/2025	10	8,118	97,416	97,416	97,416	97,416	97,416	97,416	97,416	97,416	-

Num.	Desde	Hasta	Plazo de contrato	Canon mensual	Canon anual	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
33	2/1/2015	1/1/2025	10	10,618	127,412	127,412	127,412	127,412	127,412	127,412	127,412	127,412	-
34	2/1/2015	1/1/2025	10	9,010	108,118	108,118	108,118	108,118	108,118	108,118	108,118	108,118	-
35	2/1/2015	1/1/2025	10	22,393	268,720	268,720	268,720	268,720	268,720	268,720	268,720	268,720	-
36	2/1/2015	1/1/2025	10	7,561	90,731	90,731	90,731	90,731	90,731	90,731	90,731	90,731	-
37	2/1/2015	1/1/2025	10	8,719	104,629	104,629	104,629	104,629	104,629	104,629	104,629	104,629	-
38	2/1/2015	1/1/2025	10	15,993	191,910	191,910	191,910	191,910	191,910	191,910	191,910	191,910	-
39	2/1/2015	1/1/2025	10	12,171	146,050	146,050	146,050	146,050	146,050	146,050	146,050	146,050	-
40	9/1/2015	8/1/2020	5	3,039	36,465	36,465	36,465	-	-	-	-	-	-
41	1/2/2015	31/1/2020	5	1,823	21,879	21,879	21,879	-	-	-	-	-	-
42	1/3/2015	28/2/2020	5	2,657	31,885	31,885	31,885	-	-	-	-	-	-
43	1/6/2015	31/5/2020	5	3,138	37,657	37,657	37,657	-	-	-	-	-	-
44	1/8/2015	31/7/2020	5	7,500	90,000	90,000	90,000	-	-	-	-	-	-
45	28/10/2015	27/10/2020	5	8,442	101,304	101,304	101,304	-	-	-	-	-	-
46	14/3/2016	13/3/2021	5	3,148	37,778	37,778	37,778	37,778	-	-	-	-	-
47	15/3/2016	15/3/2021	5	2,536	30,429	30,429	30,429	30,429	-	-	-	-	-
48	1/4/2016	31/3/2021	5	2,516	30,196	30,196	30,196	30,196	-	-	-	-	-
49	8/4/2016	7/4/2021	5	3,893	46,719	46,719	46,719	46,719	-	-	-	-	-
50	1/10/2016	30/9/2021	5	7,500	90,000	90,000	90,000	90,000	-	-	-	-	-

Num.	Desde	Hasta	Plazo de contrato	Canon mensual	Canon anual	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
51	1/3/2017	28/2/2020	3	2,000	24,000	24,000	24,000	-	-	-	-	-	-
52	1/5/2018	20/4/2020	2	2,357	28,288	-	28,288	28,288	-	-	-	-	-
53	1/6/2018	30/4/2028	10	6,000	72,000	-	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000	72,000
54	1/7/2018	1/7/2020	2	1,224	14,688	-	14,688	14,688	-	-	-	-	-
55	15/7/2018	15/7/2024	5	1,957	23,478	-	23,478	23,478	23,478	23,478	23,478	-	-
56	1/12/2018	31/8/2023	5	20,164	241,968	-	241,968	241,968	241,968	241,968	241,968	-	-
57	1/12/2018	18/2/2024	5	2,357	28,288	-	28,288	28,288	28,288	28,288	28,288	-	-
58	2/12/2018	1/9/2028	10	12,570	150,845	-	150,845	150,845	150,845	150,845	150,845	150,845	150,845
59	2/12/2018	1/9/2028	10	4,885	58,620	-	58,620	58,620	58,620	58,620	58,620	58,620	58,620
						5,394,997	6,013,173	5,374,850	5,096,751	5,064,143	4,811,533	4,517,798	281,465

Anexo 7: Detalle de arrendamientos vigentes por el plazo del contrato del 2025 hasta 2028

Num.	Desde	Hasta	Plazo de contrato	2025	2026	2027	2028	Total	Valor presente
1	22/4/2010	19/4/2020	10	-	-	-	-	871,696	419,288
2	1/4/2011	31/3/2020	9	-	-	-	-	787,621	377,811
3	1/3/2012	28/2/2022	10	-	-	-	-	532,617	215,491
4	1/8/2013	1/8/2023	10	-	-	-	-	2,973,040	1,669,344
5	22/10/2014	22/10/2024	10	-	-	-	-	1,837,572	991,258
6	1/1/2015	31/1/2020	5	-	-	-	-	507,028	218,095
7	2/1/2015	2/1/2020	5	-	-	-	-	872,706	456,002
8	2/1/2015	1/1/2025	10	-	-	-	-	1,028,378	508,606
9	2/1/2015	1/1/2025	10	-	-	-	-	4,787,314	2,749,852
10	2/1/2015	1/1/2025	10	-	-	-	-	934,468	452,610
11	2/1/2015	1/1/2025	10	-	-	-	-	3,211,703	1,810,399
12	2/1/2015	1/1/2025	10	-	-	-	-	596,668	251,196
13	2/1/2015	1/1/2025	10	-	-	-	-	2,116,908	1,157,630
14	2/1/2015	1/1/2025	10	-	-	-	-	1,019,979	503,591
15	2/1/2015	1/1/2025	10	-	-	-	-	2,202,138	1,208,446
16	2/1/2015	1/1/2025	10	-	-	-	-	2,487,053	1,378,324
17	2/1/2015	1/1/2025	10	-	-	-	-	928,082	448,794
18	2/1/2015	1/1/2025	10	-	-	-	-	974,788	476,641
19	2/1/2015	1/1/2025	10	-	-	-	-	1,654,213	881,743
20	2/1/2015	1/1/2025	10	-	-	-	-	1,940,654	1,052,532
21	2/1/2015	1/1/2025	10	-	-	-	-	1,102,210	552,612
22	2/1/2015	1/1/2025	10	-	-	-	-	1,607,137	853,671
23	2/1/2015	1/1/2025	10	-	-	-	-	1,745,475	936,153
24	2/1/2015	1/1/2025	10	-	-	-	-	964,160	470,297
25	2/1/2015	1/1/2025	10	-	-	-	-	2,118,358	1,158,480

Num.	Desde	Hasta	Plazo de contrato	2025	2026	2027	2028	Total	Valor presente
26	2/1/2015	1/1/2025	10	-	-	-	-	929,311	449,515
27	2/1/2015	1/1/2025	10	-	-	-	-	685,962	304,419
28	2/1/2015	1/1/2025	10	-	-	-	-	251,879	45,598
29	2/1/2015	1/1/2025	10	-	-	-	-	1,262,452	648,146
30	2/1/2015	1/1/2025	10	-	-	-	-	953,139	463,718
31	2/1/2015	1/1/2025	10	-	-	-	-	1,417,630	740,668
32	2/1/2015	1/1/2025	10	-	-	-	-	1,255,106	643,762
33	2/1/2015	1/1/2025	10	-	-	-	-	1,587,563	841,987
34	2/1/2015	1/1/2025	10	-	-	-	-	1,373,719	714,483
35	2/1/2015	1/1/2025	10	-	-	-	-	3,153,734	1,775,806
36	2/1/2015	1/1/2025	10	-	-	-	-	1,181,026	599,588
37	2/1/2015	1/1/2025	10	-	-	-	-	1,335,056	691,426
38	2/1/2015	1/1/2025	10	-	-	-	-	2,302,427	1,268,215
39	2/1/2015	1/1/2025	10	-	-	-	-	1,794,142	965,152
40	9/1/2015	8/1/2020	5	-	-	-	-	393,622	144,300
41	1/2/2015	31/1/2020	5	-	-	-	-	304,984	86,580
42	1/3/2015	28/2/2020	5	-	-	-	-	365,966	126,174
43	1/6/2015	31/5/2020	5	-	-	-	-	401,452	149,016
44	1/8/2015	31/7/2020	5	-	-	-	-	720,118	356,147
45	28/10/2015	27/10/2020	5	-	-	-	-	789,238	400,879
46	14/3/2016	13/3/2021	5	-	-	-	-	403,343	149,496
47	15/3/2016	15/3/2021	5	-	-	-	-	358,642	120,413
48	1/4/2016	31/3/2021	5	-	-	-	-	357,290	119,490
49	8/4/2016	7/4/2021	5	-	-	-	-	457,839	184,877
50	1/10/2016	30/9/2021	5	-	-	-	-	721,836	356,147
51	1/3/2017	28/2/2020	3	-	-	-	-	271,476	61,473
52	1/5/2018	20/4/2020	2	-	-	-	-	261,655	50,212
53	1/6/2018	30/4/2028	10	72,000	72,000	72,000	72,000	978,376	475,804
54	1/7/2018	1/7/2020	2	-	-	-	-	219,990	26,071
55	15/7/2018	15/7/2024	5	-	-	-	-	320,514	92,908
56	1/12/2018	31/8/2023	5	-	-	-	-	1,649,302	957,512
57	1/12/2018	18/2/2024	5	-	-	-	-	349,762	111,943
58	2/12/2018	1/9/2028	10	150,845	150,845	150,845	150,845	1,852,865	996,840
59	2/12/2018	1/9/2028	10	58,620	58,620	58,620	58,620	830,708	387,383
				281,465	281,465	281,465	281,465	71,294,091	36,705,006

Anexo 8: Depreciación de los contratos de arrendamiento individual

Num.	Desde	Hasta	Plazo de contrato	Plazo para retroactivo hasta 2018	Prospectivo desde 2019	Total valor presente	Depreciación anual	Depreciación acumulada retroactivo	Depreciación acumulada prospectivo
1	1/8/2013	1/8/2023	10	5	5	1,669,344	166,934	834,671.76	834,671.76
2	22/10/2014	22/10/2024	10	4	6	991,258	99,126	396,503.02	594,754.52
3	2/1/2015	2/1/2020	5	4	1	456,002	91,200	364,801.32	91,200.33
4	28/10/2015	27/10/2020	5	3	2	400,879	80,176	240,527.22	160,351.48
5	1/10/2016	30/9/2021	5	2	3	356,147	71,229	142,458.67	213,688.00
6	1/8/2015	31/7/2020	5	3	2	356,147	71,229	213,688.00	142,458.67
7	1/4/2011	31/3/2020	9	8	1	377,811	41,979	335,832.29	41,979.04
8	1/12/2018	31/8/2023	5	-	5	957,512	191,502	-	957,512.20
9	22/4/2010	19/4/2020	10	9	1	419,288	41,929	377,358.90	41,928.77
10	1/1/2015	31/1/2020	5	4	1	218,095	43,619	174,475.78	43,618.94
11	1/6/2018	30/4/2028	10	1	9	475,804	47,580	47,580.36	428,223.26
12	8/4/2016	7/4/2021	5	3	2	184,877	36,975	110,926.30	73,950.86
13	14/3/2016	13/3/2021	5	3	2	149,496	29,899	89,697.68	59,798.45
14	1/6/2015	31/5/2020	5	4	1	149,016	29,803	119,212.45	29,803.11
15	9/1/2015	8/1/2020	5	4	1	144,300	28,860	115,439.77	28,859.94
16	1/3/2012	28/2/2022	10	7	3	215,491	21,549	150,843.47	64,647.20
17	1/3/2015	28/2/2020	5	4	1	126,174	25,235	100,939.37	25,234.84
18	15/3/2016	15/3/2021	5	3	2	120,413	24,083	72,247.91	48,165.28
19	1/4/2016	31/3/2021	5	3	2	119,490	23,898	71,693.75	47,795.83
20	1/5/2018	20/4/2020	2	1	1	50,212	25,106	25,105.80	25,105.80
21	1/3/2017	28/2/2020	3	2	1	61,473	20,491	40,981.89	20,490.95
22	1/2/2015	31/1/2020	5	4	1	86,580	17,316	69,263.78	17,315.95
23	1/7/2018	1/7/2020	2	1	1	26,071	13,035	13,035.50	13,035.50

Num.	Desde	Hasta	Plazo de contrato	Plazo para retroactivo hasta 2018	Prospectivo desde 2019	Total valor presente	Depreciación anual	Depreciación acumulada retroactivo	Depreciación acumulada prospectivo
24	15/7/2018	15/7/2024	5	-	5	92,908	18,582	-	92,907.74
25	1/12/2018	18/2/2024	5	-	5	111,943	22,389	-	111,942.60
26	2/1/2015	1/1/2025	10	4	6	508,606	50,861	203,442.21	305,163.31
27	2/12/2018	1/9/2028	10	0	10	996,840	99,684	-	996,840.30
28	2/12/2018	1/9/2028	10	0	10	387,383	38,738	-	387,382.65
29	2/1/2015	1/1/2025	10	4	6	2,749,852	274,985	1,099,940.60	1,649,910.90
30	2/1/2015	1/1/2025	10	4	6	452,610	45,261	181,043.91	271,565.87
31	2/1/2015	1/1/2025	10	4	6	1,810,399	181,040	724,159.47	1,086,239.20
32	2/1/2015	1/1/2025	10	4	6	251,196	25,120	100,478.30	150,717.46
33	2/1/2015	1/1/2025	10	4	6	1,157,630	115,763	463,052.08	694,578.12
34	2/1/2015	1/1/2025	10	4	6	503,591	50,359	201,436.22	302,154.33
35	2/1/2015	1/1/2025	10	4	6	1,208,446	120,845	483,378.41	725,067.62
36	2/1/2015	1/1/2025	10	4	6	1,378,324	137,832	551,329.51	826,994.27
37	2/1/2015	1/1/2025	10	4	6	448,794	44,879	179,517.53	269,276.30
38	2/1/2015	1/1/2025	10	4	6	476,641	47,664	190,656.41	285,984.62
39	2/1/2015	1/1/2025	10	4	6	881,743	88,174	352,697.36	529,046.04
40	2/1/2015	1/1/2025	10	4	6	1,052,532	105,253	421,012.61	631,518.92
41	2/1/2015	1/1/2025	10	4	6	552,612	55,261	221,044.72	331,567.08
42	2/1/2015	1/1/2025	10	4	6	853,671	85,367	341,468.40	512,202.60
43	2/1/2015	1/1/2025	10	4	6	936,153	93,615	374,461.25	561,691.88
44	2/1/2015	1/1/2025	10	4	6	470,297	47,030	188,118.79	282,178.19
45	2/1/2015	1/1/2025	10	4	6	1,158,480	115,848	463,392.12	695,088.18
46	2/1/2015	1/1/2025	10	4	6	449,515	44,952	179,806.19	269,709.28
47	2/1/2015	1/1/2025	10	4	6	304,419	30,442	121,767.66	182,651.49
48	2/1/2015	1/1/2025	10	4	6	45,598	4,560	18,239.14	27,358.71
49	2/1/2015	1/1/2025	10	4	6	648,146	64,815	259,258.41	388,887.62
50	2/1/2015	1/1/2025	10	4	6	463,718	46,372	185,487.28	278,230.92
51	2/1/2015	1/1/2025	10	4	6	740,668	74,067	296,267.05	444,400.58
52	2/1/2015	1/1/2025	10	4	6	643,762	64,376	257,504.92	386,257.38

Num.	Desde	Hasta	Plazo de contrato	Plazo para retroactivo hasta 2018	Prospectivo desde 2019	Total valor presente	Depreciación anual	Depreciación acumulada retroactivo	Depreciación acumulada prospectivo
53	2/1/2015	1/1/2025	10	4	6	841,987	84,199	336,794.74	505,192.10
54	2/1/2015	1/1/2025	10	4	6	714,483	71,448	285,793.03	428,689.54
55	2/1/2015	1/1/2025	10	4	6	1,775,806	177,581	710,322.46	1,065,483.70
56	2/1/2015	1/1/2025	10	4	6	599,588	59,959	239,835.16	359,752.74
57	2/1/2015	1/1/2025	10	4	6	691,426	69,143	276,570.37	414,855.55
58	2/1/2015	1/1/2025	10	4	6	1,268,215	126,821	507,285.96	760,928.94
59	2/1/2015	1/1/2025	10	4	6	965,152	96,515	386,060.71	579,091.07
Total						36,705,006	4,122,553	14,908,908	21,796,098

Anexo 9: Resumen de contratos de arrendamiento agrupados por fecha de inicio y vencimiento de los contratos para realización de tablas de amortización

Número de contrato	Inicio	Hasta	Plazo	Valor presente	Canon mensual	Canon anual
1	22/4/2010	19/4/2020	10	419,288	5,287	63,448
2	1/4/2011	31/3/2020	9	377,811	5,111	61,338
3	1/3/2012	28/2/2022	10	215,491	2,717	32,609
4	1/8/2013	1/8/2023	10	1,669,344	21,051	252,610
5	22/10/2014	22/10/2024	10	991,258	12,500	150,000
6	1/1/2015	31/1/2020	5	218,095	4,593	55,114
7	2/1/2015	2/1/2020	5	456,002	9,603	115,234
8	2/1/2015	1/1/2025	10	27,004,058	340,528	4,086,333
9	9/1/2015	8/1/2020	5	144,300	3,039	36,465
10	1/2/2015	31/1/2020	5	86,580	1,823	21,879
11	1/3/2015	28/2/2020	5	126,174	2,657	31,885
12	1/6/2015	31/5/2020	5	149,016	3,138	37,657
13	1/8/2015	31/7/2020	5	356,147	7,500	90,000
14	28/10/2015	27/10/2020	5	400,879	8,442	101,304
15	14/3/2016	13/3/2021	5	149,496	3,148	37,778
16	15/3/2016	15/3/2021	5	120,413	2,536	30,429
17	1/4/2016	31/3/2021	5	119,490	2,516	30,196
18	8/4/2016	7/4/2021	5	184,877	3,893	46,719
19	1/10/2016	30/9/2021	5	356,147	7,500	90,000
20	1/3/2017	28/2/2020	3	61,473	2,000	24,000
21	1/5/2018	20/4/2020	2	50,212	2,357	28,288
22	1/6/2018	30/4/2028	10	475,804	6,000	72,000
23	1/7/2018	1/7/2020	2	26,071	1,224	14,688
24	15/7/2018	15/7/2024	5	92,908	1,957	23,478
25	1/12/2018	31/8/2023	5	957,512	20,164	241,968
26	1/12/2018	18/2/2024	5	111,943	2,357	28,288
27	2/12/2018	1/9/2028	10	1,384,223	17,455	209,465
				36,705,006	501,098	6,013,173

Contrato número 1

Periodo	Saldo Inicial	Interés	Pago	Capital	Saldo Final
					419,288
2010	419,288	34,968.59	63,448	28,479	390,808
2011	390,808	32,593.42	63,448	30,854	359,954
2012	359,954	30,020.16	63,448	33,428	326,526
2013	326,526	27,232.29	63,448	36,216	290,311
2014	290,311	24,211.92	63,448	39,236	251,075
2015	251,075	20,939.64	63,448	42,508	208,567
2016	208,567	17,394.46	63,448	46,053	162,513
2017	162,513	13,553.61	63,448	49,894	112,619
2018	112,619	9,392.43	63,448	54,055	58,564
2019	58,564	4,884.21	63,448	58,564	(0)
		215,190.73	634,478.40	419,287.67	

Contrato número 2

Periodo	Saldo Inicial	Interés	Pago	Capital	Saldo Final
					377,811
2011	377,811	31,509.46	61,338	29,828	347,983
2012	347,983	29,021.79	61,338	32,316	315,667
2013	315,667	26,326.63	61,338	35,011	280,656
2014	280,656	23,406.70	61,338	37,931	242,725
2015	242,725	20,243.25	61,338	41,095	201,630
2016	201,630	16,815.97	61,338	44,522	157,109
2017	157,109	13,102.86	61,338	48,235	108,874
2018	108,874	9,080.07	61,338	52,258	56,616
2019	56,616	4,721.77	61,338	56,616	(0)
		174,228.51	552,039.84	377,811.33	

Contrato número 3

Periodo	Saldo Inicial	Interés	Pago	Capital	Saldo Final
					215,491
2012	215,491	17,971.92	32,609	14,637	200,854
2013	200,854	16,751.22	32,609	15,857	184,996
2014	184,996	15,428.70	32,609	17,180	167,816
2015	167,816	13,995.89	32,609	18,613	149,204
2016	149,204	12,443.59	32,609	20,165	129,039
2017	129,039	10,761.82	32,609	21,847	107,192
2018	107,192	8,939.79	32,609	23,669	83,523
2019	83,523	6,965.80	32,609	25,643	57,880
2020	57,880	4,827.19	32,609	27,781	30,098
2021	30,098	2,510.21	32,609	30,098	(0)
		110,596.13	326,086.80	215,490.67	

Contrato número 4

Periodo	Saldo Inicial	Interés	Pago	Capital	Saldo Final
					1,669,344
2014	1,669,344	139,223.25	252,610	113,387	1,555,957
2015	1,555,957	129,766.80	252,610	122,843	1,433,114
2016	1,433,114	119,521.68	252,610	133,088	1,300,025
2017	1,300,025	108,422.11	252,610	144,188	1,155,838
2018	1,155,838	96,396.85	252,610	156,213	999,624
2019	999,624	83,368.68	252,610	169,241	830,383
2020	830,383	69,253.95	252,610	183,356	647,027
2021	647,027	53,962.06	252,610	198,648	448,379
2022	448,379	37,394.83	252,610	215,215	233,164
2023	233,164	19,445.88	252,610	233,164	(0)
		856,756.09	2,526,099.60	1,669,343.51	

Contrato número 5

Periodo	Saldo Inicial	Interés	Pago	Capital	Saldo Final
					991,258
2015	991,258	82,670.88	150,000	67,329	923,928
2016	923,928	77,055.63	150,000	72,944	850,984
2017	850,984	70,972.07	150,000	79,028	771,956
2018	771,956	64,381.14	150,000	85,619	686,337
2019	686,337	57,240.53	150,000	92,759	593,578
2020	593,578	49,504.39	150,000	100,496	493,082
2021	493,082	41,123.05	150,000	108,877	384,205
2022	384,205	32,042.72	150,000	117,957	266,248
2023	266,248	22,205.08	150,000	127,795	138,453
2024	138,453	11,546.98	150,000	138,453	(0)
		508,742.46	1,500,000.00	991,257.54	

Contrato número 6

Periodo	Saldo Inicial	Interés	Pago	Capital	Saldo Final
					218,095
2015	218,095	18,189.10	55,114	36,925	181,170
2016	181,170	15,109.60	55,114	40,004	141,166
2017	141,166	11,773.26	55,114	43,340	97,826
2018	97,826	8,158.68	55,114	46,955	50,871
2019	50,871	4,242.64	55,114	50,871	(0)
		57,473.28	275,568.00	218,094.72	

Contrato número 7

Periodo	Saldo Inicial	Interés	Pago	Capital	Saldo Final
					456,002
2015	456,002	38,030.54	115,234	77,203	378,798
2016	378,798	31,591.78	115,234	83,642	295,156
2017	295,156	24,616.03	115,234	90,618	204,538
2018	204,538	17,058.51	115,234	98,175	106,363
2019	106,363	8,870.69	115,234	106,363	(0)
		120,167.55	576,169.20	456,001.65	

Contrato número 8

Periodo	Saldo Inicial	Interés	Pago	Capital	Saldo Final
					27,004,058
2015	27,004,058	2,252,138.40	4,086,333	1,834,195	25,169,863
2016	25,169,863	2,099,166.55	4,086,333	1,987,167	23,182,696
2017	23,182,696	1,933,436.85	4,086,333	2,152,896	21,029,800
2018	21,029,800	1,753,885.29	4,086,333	2,332,448	18,697,352
2019	18,697,352	1,559,359.13	4,086,333	2,526,974	16,170,378
2020	16,170,378	1,348,609.49	4,086,333	2,737,724	13,432,654
2021	13,432,654	1,120,283.32	4,086,333	2,966,050	10,466,604
2022	10,466,604	872,914.76	4,086,333	3,213,418	7,253,185
2023	7,253,185	604,915.66	4,086,333	3,481,418	3,771,768
2024	3,771,768	314,565.43	4,086,333	3,771,768	(0)
		13,859,274.87	40,863,332.40	27,004,057.53	

Contrato número 9

Periodo	Saldo Inicial	Interés	Pago	Capital	Saldo Final
					144,300
2015	144,300	12,034.60	36,465	24,431	119,869
2016	119,869	9,997.08	36,465	26,468	93,401
2017	93,401	7,789.64	36,465	28,676	64,725
2018	64,725	5,398.09	36,465	31,067	33,658
2019	33,658	2,807.09	36,465	33,658	(0)
		38,026.49	182,326.20	144,299.71	

Contrato número 10

Periodo	Saldo Inicial	Interés	Pago	Capital	Saldo Final
					86,580
2015	86,580	7,220.75	21,879	14,658	71,921
2016	71,921	5,998.24	21,879	15,881	56,040
2017	56,040	4,673.78	21,879	17,205	38,835
2018	38,835	3,238.85	21,879	18,640	20,195
2019	20,195	1,684.25	21,879	20,195	(0)
		22,815.87	109,395.60	86,579.73	

Contrato número 11

Periodo	Saldo Inicial	Interés	Pago	Capital	Saldo Final
					126,174
2015	126,174	10,522.93	31,885	21,362	104,812
2016	104,812	8,741.35	31,885	23,143	81,669
2017	81,669	6,811.18	31,885	25,074	56,595
2018	56,595	4,720.04	31,885	27,165	29,430
2019	29,430	2,454.49	31,885	29,430	(0)
		56,065.85	268,819.80	212,753.95	

Contrato número 12

Periodo	Saldo Inicial	Interés	Pago	Capital	Saldo Final
					149,016
2015	149,016	12,427.90	37,657	25,229	123,787
2016	123,787	10,323.79	37,657	27,333	96,453
2017	96,453	8,044.21	37,657	29,613	66,841
2018	66,841	5,574.50	37,657	32,082	34,758
2019	34,758	2,898.83	37,657	34,758	(0)
		39,269.23	188,284.80	149,015.57	

Contrato número 13

Periodo	Saldo Inicial	Interés	Pago	Capital	Saldo Final
					356,147
2016	356,147	29,702.63	90,000	60,297	295,849
2017	295,849	24,673.83	90,000	65,326	230,523
2018	230,523	19,225.63	90,000	70,774	159,749
2019	159,749	13,323.05	90,000	76,677	83,072
2020	83,072	6,928.19	90,000	83,072	(0)
		93,853.33	450,000.00	356,146.67	

Contrato número 14

Periodo	Saldo Inicial	Interés	Pago	Capital	Saldo Final
					400,879
2016	400,879	33,433.28	101,304	67,871	333,008
2017	333,008	27,772.87	101,304	73,531	259,477
2018	259,477	21,640.37	101,304	79,664	179,813
2019	179,813	14,996.42	101,304	86,308	93,506
2020	93,506	7,798.37	101,304	93,506	(0)
		105,641.31	506,520.00	400,878.69	

Contrato número 15

Periodo	Saldo Inicial	Interés	Pago	Capital	Saldo Final
					149,496
2016	149,496	12,467.98	37,778	25,310	124,186
2017	124,186	10,357.09	37,778	27,421	96,764
2018	96,764	8,070.15	37,778	29,708	67,056
2019	67,056	5,592.48	37,778	32,186	34,870
2020	34,870	2,908.18	37,778	34,870	(0)
		39,395.87	188,892.00	149,496.13	

Contrato número 16

Periodo	Saldo Inicial	Interés	Pago	Capital	Saldo Final
					120,413
2016	120,413	10,042.46	30,429	20,387	100,027
2017	100,027	8,342.22	30,429	22,087	77,940
2018	77,940	6,500.19	30,429	23,929	54,011
2019	54,011	4,504.52	30,429	25,924	28,087
2020	28,087	2,342.42	30,429	28,087	(0)
		31,731.81	152,145.00	120,413.19	

Contrato número 17

Periodo	Saldo Inicial	Interés	Pago	Capital	Saldo Final
					119,490
2016	119,490	9,965.43	30,196	20,230	99,259
2017	99,259	8,278.24	30,196	21,917	77,342
2018	77,342	6,450.33	30,196	23,745	53,597
2019	53,597	4,469.97	30,196	25,726	27,871
2020	27,871	2,324.45	30,196	27,871	(0)
		31,488.42	150,978.00	119,489.58	

Contrato número 18

Periodo	Saldo Inicial	Interés	Pago	Capital	Saldo Final
					184,877
2016	184,877	15,418.76	46,719	31,301	153,577
2017	153,577	12,808.28	46,719	33,911	119,665
2018	119,665	9,980.10	46,719	36,739	82,926
2019	82,926	6,916.05	46,719	39,803	43,123
2020	43,123	3,596.45	46,719	43,123	(0)
		48,719.64	233,596.80	184,877.16	

Contrato número 19

Periodo	Saldo Inicial	Interés	Pago	Capital	Saldo Final
					356,147
2017	356,147	29,702.63	90,000	60,297	295,849
2018	295,849	24,673.83	90,000	65,326	230,523
2019	230,523	19,225.63	90,000	70,774	159,749
2020	159,749	13,323.05	90,000	76,677	83,072
2021	83,072	6,928.19	90,000	83,072	(0)
		93,853.33	450,000.00	356,146.67	

Contrato número 20

Periodo	Saldo Inicial	Interés	Pago	Capital	Saldo Final
					61,473
2017	61,473	5,126.83	24,000	18,873	42,600
2018	42,600	3,552.81	24,000	20,447	22,152
2019	22,152	1,847.52	24,000	22,152	(0)
		10,527.16	72,000.00	61,472.84	

Contrato número 21

Periodo	Saldo Inicial	Interés	Pago	Capital	Saldo Final
					50,212
2018	50,212	4,187.65	28,288	24,101	26,111
2019	26,111	2,177.64	28,288	26,111	(0)
		6,365.29	56,576.88	50,211.59	

Contrato número 22

Periodo	Saldo Inicial	Interés	Pago	Capital	Saldo Final
					475,804
2018	475,804	39,682.02	72,000	32,318	443,486
2019	443,486	36,986.70	72,000	35,013	408,472
2020	408,472	34,066.59	72,000	37,933	370,539
2021	370,539	30,902.95	72,000	41,097	329,442
2022	329,442	27,475.45	72,000	44,525	284,917
2023	284,917	23,762.11	72,000	48,238	236,679
2024	236,679	19,739.07	72,000	52,261	184,419
2025	184,419	15,380.50	72,000	56,619	127,799
2026	127,799	10,658.44	72,000	61,342	66,457
2027	66,457	5,542.55	72,000	66,457	(0)
		244,196.38	720,000.00	475,803.62	

Contrato número 23

Periodo	Saldo Inicial	Interés	Pago	Capital	Saldo Final
					26,071
2018	26,071	2,174.32	14,688	12,514	13,557
2019	13,557	1,130.68	14,688	13,557	(0)
		3,305.00	29,376.00	26,071.00	

Contrato número 24

Periodo	Saldo Inicial	Interés	Pago	Capital	Saldo Final
					92,908
2019	92,908	7,748.51	23,478	15,730	77,178
2020	77,178	6,436.65	23,478	17,042	60,136
2021	60,136	5,015.38	23,478	18,463	41,674
2022	41,674	3,475.57	23,478	20,003	21,671
2023	21,671	1,807.35	23,478	21,671	(0)
		24,483.46	117,391.20	92,907.74	

Contrato número 25

Periodo	Saldo Inicial	Interés	Pago	Capital	Saldo Final
					957,512
2019	957,512	79,856.52	241,968	162,111	795,401
2020	795,401	66,336.42	241,968	175,632	619,769
2021	619,769	51,688.75	241,968	190,279	429,490
2022	429,490	35,819.46	241,968	206,149	223,341
2023	223,341	18,626.67	241,968	223,341	(0)
		252,327.80	1,209,840.00	957,512.20	

Contrato número 26

Periodo	Saldo Inicial	Interés	Pago	Capital	Saldo Final
					111,943
2019	111,943	9,336.01	28,288	18,952	92,990
2020	92,990	7,755.38	28,288	20,533	72,457
2021	72,457	6,042.92	28,288	22,246	50,212
2022	50,212	4,187.65	28,288	24,101	26,111
2023	26,111	2,177.64	28,288	26,111	(0)
		29,499.60	141,442.20	111,942.60	

Contrato número 27

Periodo	Saldo Inicial	Interés	Pago	Capital	Saldo Final
					1,384,223
2019	1,384,223	115,444.19	209,465	94,020	1,290,202
2020	1,290,202	107,602.89	209,465	101,862	1,188,341
2021	1,188,341	99,107.61	209,465	110,357	1,077,984
2022	1,077,984	89,903.83	209,465	119,561	958,423
2023	958,423	79,932.46	209,465	129,532	828,891
2024	828,891	69,129.47	209,465	140,335	688,555
2025	688,555	57,425.51	209,465	152,039	536,516
2026	536,516	44,745.45	209,465	164,719	371,797
2027	371,797	31,007.86	209,465	178,457	193,340
2028	193,340	16,124.57	209,465	193,340	(0)
		710,423.85	2,094,646.80	1,384,222.95	



DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Martínez Bastidas, Douglas Nicolás, con C.C: # 0923784235 autor del trabajo de titulación: **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**, previo a la obtención del título de Ingeniero en Contabilidad y Auditoría, en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de titulación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de titulación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 05 de Marzo del 2018

Nombre: (Martínez Bastidas, Douglas Nicolás)

C.C: 0923784235



DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Sánchez Layana, Catherine Jeaneth, con C.C: # 0927105569 autor del trabajo de titulación: **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**, previo a la obtención del título de Ingeniero en Contabilidad y Auditoría, en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de titulación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de titulación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 05 de Marzo del 2018

Nombre: (Sánchez Layana, Catherine Jeaneth)

C.C: 0927105569



REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN

TÍTULO Y SUBTÍTULO:	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.		
AUTORES	Douglas Nicolás Martínez Bastidas; Catherine Jeaneth. Sánchez Layana		
REVISOR / TUTOR	Raúl Guillermo, Ortiz Donoso		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
FACULTAD:	Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas		
CARRERA:	Contabilidad y Auditoría		
TÍTULO OBTENIDO:	Ingeniero en Contabilidad y Auditoría		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	05 de Marzo del 2018	No. DE PÁGINAS:	150
ÁREAS TEMÁTICAS:	Contabilidad, Finanzas y Tributación		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	Arrendamiento financiero, arrendamiento operativo, tasa incremental de endeudamiento, tasa de interés implícita, fecha de transición, ratios financieros.		
RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras): La presente investigación comprende el análisis del impacto financiero y tributario de la aplicación de la NIIF 16 "Arrendamientos", enfocándose específicamente en Compañías del sector de la comercialización de electrodomésticos en la ciudad de Guayaquil. Se desarrollan los párrafos más importantes dentro de la norma en el marco teórico proporcionando al lector una guía clara de las contabilizaciones a considerar, además se incluye un marco legal, marco tributario y financiero con el fin de estimar los efectos que provocará la norma a la fecha de transición en el sector propuesto en esta investigación desde varias perspectivas. Finalmente se presenta 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 del sector de la comercialización de electrodomésticos.			
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
CONTACTO AUTORES:	CON	Teléfono: +593-098-012-7702 +593-099-413-8956	E-mail: douglas.martinezb@gmail.com.com Catherine.sanchez95l@gmail.com
CONTACTO INSTITUCIÓN (COORDINADOR PROCESO UTE):	CON LA DEL	Nombre: Yong Amaya, Linda Evelyn	
		Teléfono: +593-4- 3804600 ext.1635	
		E-mail: linda.yong@cu.ucsq.edu.ec	
SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA			
Nº. DE REGISTRO (en base a datos):			
Nº. DE CLASIFICACIÓN:			
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):			