



UNIVERSIDAD LAICA VICENTE ROCAFUERTE DE GUAYAQUIL

DEPARTAMENTO EN FORMACIÓN DE POSGRADO

MAESTRÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

TRABAJO DE TITULACIÓN

**PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE
MAGÍSTER EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

TEMA:

**ANÁLISIS DE LA DETERMINACIÓN DEL VALOR PRESENTE EN EL REGISTRO
DE ARRENDAMIENTO OPERATIVO DE EMPRESAS QUE OPERAN CON
INSTALACIONES DE TERCEROS EN GUAYAQUIL**

AUTOR:

CPA. Edgar Giovanni Regalado Vargas

TUTOR:

Ing. Milton Villegas Álava, MAE

GUAYAQUIL-ECUADOR

2019



REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS

TÍTULO: Análisis de la determinación del valor presente en el registro de arrendamiento operativo de empresas que operan con instalaciones de terceros en Guayaquil		
AUTOR: Regalado Vargas Edgar Giovanny	TUTOR: Villegas Álava Milton Alexander	
INSTITUCIÓN: Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil	GRADO OBTENIDO: Magíster en Contabilidad y Auditoría	
MAESTRÍA: MAESTRÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA	COHORTE: II	
FECHA DE PUBLICACIÓN: 2019	N. DE PÁGS. 189	
ÁREAS TEMÁTICAS: Educación Comercial y Administración		
PALABRAS CLAVE: Contratos, Análisis de datos, Valoración de los recursos, Guía, Procedimiento.		
RESUMEN: El presente trabajo investigativo se enfoca al Análisis de la Determinación del Valor Presente en el Registro de Arrendamiento Operativo de Empresas que operan con Instalaciones de Terceros en Guayaquil, mediante las Técnicas de Valor Presente establecidas en la Norma Internacional de Información Financiera - NIIF 16 “Arrendamientos” para registrar el Pasivo por la “obligación contraída” y el Activo por el “Derecho de uso” de bienes en arrendamientos vigentes a partir del 1 de enero de 2019. El objetivo principal es analizar la apropiada aplicación de las Técnicas de Valor Presente y la tasa de interés a descontar (Tasa implícita o Incremental), conforme los requerimientos de la NIIF 16. La normativa establece la aplicación de esta técnica, pero se evidencia que no describe las acciones para determinar las fórmulas matemáticas en la aplicación de las técnicas del valor presente. En este sentido, luego de investigar la bibliografía existente sobre el tema y aplicar entrevistas a personas involucradas en el tema de arrendamientos operativos; así como, la realización de una investigación de tipo exploratoria y correlacional se obtuvo como resultado que el uso de las Técnicas de Valor Presente no es de aplicación cotidiana en el registro contable de transacciones empresariales, por tanto, los colegas contadores pudieran no estar familiarizados con su aplicación. En aras de fomentar la transparencia de los estados financieros, este trabajo investigativo analiza la aplicación de las Técnicas de Valor Presente en el ámbito de las NIIF y especialmente de la NIIF 16, con el propósito de convertirse en material de consulta para profesionales en ejercicio y estudiantes de la carrera de contabilidad y auditoría, puesto que en él se determina la importancia de la aplicabilidad de esta técnica en el registro de transacciones.		
N. DE REGISTRO (en base de datos):	N. DE CLASIFICACIÓN:	
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):		
ADJUNTO PDF:	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
CONTACTO CON AUTOR: Regalado Vargas Edgar Giovanny	Teléfono: 0994539296	E-mail: gregaladov@rvlconsultores.com
CONTACTO EN LA INSTITUCIÓN:	PhD. Eva Guerrero López	
	Teléfono: 042596500 Ext. 170	
	E-mail: eguerrero@ulvr.edu.ec	
	Mg. Inés Arroba Salto	
	Teléfono: 042596500 Ext. 170	
	E-mail: iarrobas@ulvr.edu.ec	

DEDICATORIA

A mis tres tesoros que Dios puso en mi vida:

A Teresa Maribel Lozano Zamora, por su representación fiel como esposa y compañera;

A Giovanna Nathaly Regalado Lozano, por su relevante esfuerzo y constancia de superación;

y,

A Sebastián David Regalado Lozano, por su destacado ejemplo de lucha para lograr alcanzar sus sueños.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por haberme dado la dicha de culminar esta etapa en mi vida.

A mis compañeros de maestría con los que compartí este tiempo de estudios.

A mis profesores de maestría por los conocimientos impartidos.

A mi tutor de tesis por haberme facilitado todas las guías necesarias para la elaboración de
esta tesis.

CERTIFICACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS DE AUTOR

Guayaquil, 12 de Julio de 2019

Yo, EDGAR GIOVANNY REGALADO VARGAS declaro bajo juramento, que la autoría del presente trabajo me corresponde totalmente y me responsabilizo con los criterios y opiniones científicas que en el mismo se declaran, como producto de la investigación realizada.

De la misma forma, cedo mis derechos de autor a la Universidad Laica VICENTE ROCAFUERTE de Guayaquil, según lo establecido por la normativa vigente.

A handwritten signature in blue ink, reading "Giovanny Regalado V", with a horizontal line underneath.

CPA. Edgar Giovanni Regalado Vargas

C.C. 0910187236

CERTIFICACIÓN DEL TUTOR DE LA TESIS

Guayaquil, 12 de Julio de 2019

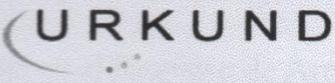
Certifico que el trabajo titulado “Análisis de la determinación del valor presente en el registro de arrendamiento operativo de empresas que operan con instalaciones de terceros en Guayaquil.” ha sido elaborado por **EDGAR GIOVANNY REGALADO VARGAS** bajo mi tutoría, y que el mismo reúne los requisitos para ser defendido ante el tribunal examinador que se designe al efecto.



Ing. Milton Villegas Álava, MAE

C.C. 1705271680

CERTIFICADO DE ANTIPLAGIO

	
Urkund Analysis Result	
Analysed Document:	Tesis Giovanni Regalado Vargas 8jul19.docx (D54358330)
Submitted:	7/9/2019 12:07:00 AM
Submitted By:	villegasmilton@hotmail.com
Significance:	1 %
Sources included in the report:	
TT_MALDONADO_TORRES_SILVANA_Y_VERA_CASSAN_GRECIA_FINAL.docx (D48031848) 9e3aacdf-9dfc-4065-8219-bc460fbfbcf8	
Instances where selected sources appear:	
18	



Ing. Milton Villegas Álava, MAE

C.C. 1705271680

RESUMEN EJECUTIVO

El presente trabajo investigativo se enfoca al Análisis de la Determinación del Valor Presente en el Registro de Arrendamiento Operativo de Empresas que operan con Instalaciones de Terceros en Guayaquil, mediante las Técnicas de Valor Presente establecidas en la Norma Internacional de Información Financiera - NIIF 16 “Arrendamientos” para registrar el Pasivo por la “obligación contraída” y el Activo por el “Derecho de uso” de bienes en arrendamientos vigentes a partir del 1 de enero de 2019.

El objetivo principal es analizar la apropiada aplicación de las Técnicas de Valor Presente y la tasa de interés a descontar (Tasa implícita o Incremental), conforme los requerimientos de la NIIF 16. La normativa establece la aplicación de esta técnica, pero se evidencia que no describe las acciones para determinar las fórmulas matemáticas en la aplicación de las técnicas del valor presente.

En este sentido, luego de investigar la bibliografía existente sobre el tema y aplicar entrevistas a personas involucradas en el tema de arrendamientos operativos; así como, la realización de una investigación de tipo exploratoria y correlacional se obtuvo como resultado que el uso de las Técnicas de Valor Presente no es de aplicación cotidiana en el registro contable de transacciones empresariales, por tanto, los colegas contadores pudieran no estar familiarizados con su aplicación.

En aras de fomentar la transparencia de los estados financieros, este trabajo investigativo analiza la aplicación de las Técnicas de Valor Presente en el ámbito de las NIIF y especialmente de la NIIF 16, con el propósito de convertirse en material de consulta para profesionales en ejercicio y estudiantes de la carrera de contabilidad y auditoría, puesto que en él se determina la importancia de la aplicabilidad de esta técnica en el registro de transacciones.

Palabras claves: Contratos, Análisis de datos, Valoración de los recursos, Guía, Procedimiento.

EXECUTIVE SUMMARY

This research work focuses on the Analysis of the Determination of Present Value in the Operative Lease Register of Companies that operate with Third Party Installations in Guayaquil, through the Present Value Techniques established in the International Financial Reporting Standard - IFRS 16 "Leases "To record the Liability for the" obligation contracted "and the Asset for the" Right to use "of assets in leases in force as of January 1, 2019.

The main objective is to analyze the appropriate application of the Present Value Techniques and the interest rate to be deducted (Implicit or Incremental Rate), according to the requirements of IFRS 16. The regulations establish the application of this technique, but it is evidenced that describes the actions to determine mathematical formulas in the application of present value techniques.

In this sense, after investigating the existing bibliography on the subject and applying interviews to people involved in the topic of operational leases; as well as, the accomplishment of an exploratory and correlational type research was obtained as a result that the use of the Present Value Techniques is not of daily application in the accounting register of business transactions, therefore, the accounting colleagues may not be familiar with your application.

In order to promote the transparency of financial statements, this research work analyzes the application of Present Value Techniques in the scope of IFRS and especially of IFRS 16, with the purpose of becoming reference material for practicing professionals and students of the accounting and auditing career, since it determines the importance of the applicability of this technique in the register of transactions.

Keywords: Contracts, Data analysis, Valuation of resources, Guide, Procedure

ÍNDICE GENERAL

CAPÍTULO 1:.....	1
MARCO GENERAL DE INVESTIGACIÓN	1
1.1 TEMA DEL TRABAJO DE TITULACIÓN	1
1.2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	1
1.3 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	5
1.4 SISTEMATIZACIÓN DEL PROBLEMA	5
1.5 OBJETIVOS.....	6
1.5.1 Objetivo General.....	6
1.5.2 Objetivos Específicos.....	6
1.6 JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	7
1.7 DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.....	7
1.8 LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN	8
1.9 IDEA A DEFENDER.....	8
1.10 VARIABLE DEPENDIENTE.....	8
1.11 VARIABLE INDEPENDIENTE	9
CAPÍTULO 2:.....	10
MARCO TEÓRICO, CONCEPTUAL Y LEGAL	10
2.1 MARCO TEÓRICO	10
2.1.1 Respetto de la promulgación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.	10
2.1.2 Respetto de la promulgación de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para PYMES.	14
2.1.3 Respetto de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.....	16
2.1.4 De la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 16 Arrendamientos – NIIF 16.....	18
2.1.5 Relacionado con la Aplicación de las Técnicas de Valor Presente.....	21
2.1.5.1 <i>Sobre las Finanzas</i>	21
2.1.5.2 <i>El Papel del Valor del Dinero en el Tiempo en las Finanzas</i>	22
2.1.5.3 <i>Patrones Básicos de Flujos de Efectivo</i>	23

2.1.5.4	<i>Concepto de Valor Presente</i>	24
2.1.5.5	<i>Valor Presente de un Monto Único</i>	24
2.1.5.6	<i>Anualidades</i>	25
2.1.5.7	<i>Tipos de Anualidades</i>	26
2.1.5.8	<i>Cálculo del Valor Presente de una Anualidad Ordinaria</i>	26
2.1.5.9	<i>Cálculo del Valor Presente de una Anualidad Anticipada</i>	27
2.1.5.10	<i>Valor Presente de una Anualidad Distinta o Mixta</i>	28
2.1.5.11	<i>Fundamentos de las Tasas de Interés</i>	29
2.1.5.12	<i>Tasas Nominales y Efectivas de Interés Anual</i>	30
2.1.5.13	<i>Capitalización de Intereses con una Frecuencia Mayor que la Anual</i>	31
2.1.5.14	<i>Costo de Capital y Costo de Capital Promedio Ponderado</i>	31
2.1.6	Sobre la importancia del uso de las Técnicas de Valor Presente para el reconocimiento y medición de transacciones contables requeridas en las NIIF	33
2.2	MARCO CONCEPTUAL	36
2.2.1	Respecto de las Definiciones Fundamentales a ser Empleadas Contendidas en la NIIF 16 (International Accounting Standards Board (IASB), 2019)	36
2.3	MARCO LEGAL	42
2.3.1	De la Constitución de la República del Ecuador.	42
2.3.2	De la Ley de Compañías	43
2.3.3	De las Resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros relacionadas con la adopción de principios contables para la preparación de los estados financieros	46
2.3.4	De las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)	50
2.3.5	De las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES)	52
2.3.6	Respecto de la Norma Internacional de Información Financiera No. 16 Arrendamientos – NIIF 16	56
2.3.7	Respecto de la Cronología previa a la promulgación de la Norma Internacional de Información Financiera No. 16 Arrendamientos – NIIF 16	57
2.3.8	Sobre las Técnica de Valor Presente aplicada a anualidades que se contempla en la enseñanza de las Matemáticas Financieras	58
2.3.9	De la Ley de Contadores	58

2.3.10	Del Código de Ética del Contador Ecuatoriano.....	60
	CAPÍTULO 3:.....	62
	METODOLOGÍA/ANÁLISIS DE RESULTADOS Y DISCUSIÓN	62
3.1	ENFOQUE DE LA INVESTIGACIÓN	62
3.2	TIPO DE INVESTIGACIÓN	63
3.3	POBLACIÓN	65
3.4	MUESTRA.....	67
3.4.1	Información sobre la existencia de arrendamientos operativos en años anteriores de la muestra seleccionada.....	68
3.5	INSTRUMENTOS DE LA INVESTIGACIÓN	69
3.6	ANÁLISIS, INTERPRETACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS	70
3.6.1	Presentación, análisis e interpretación de las entrevistas	70
3.6.1.1	<i>Entrevista realizada al experto profesional contable en ejercicio independiente:</i>	70
3.6.1.2	<i>Entrevista realizada a la Contralora de la Compañía Conedera S.A.:</i>	75
3.6.2	Análisis documental para la aplicación de la NIIF 16 en el Caso de Estudio	82
3.6.2.1	<i>Información General de la Actividad de la Compañía</i>	82
3.6.2.2	<i>Situación Financiera y Resultados de la Compañía Conedera S.A. al 31 de diciembre de 2018 y 2017</i>	83
3.6.2.3	<i>Base de principios utilizada por la Administración para la preparación de los Estados Financieros</i>	83
3.6.2.4	<i>Información sobre los Arrendamientos Operativos vigentes al 1 de enero de 2019, en los que aplica la NIIF 16</i>	84
3.6.2.5	<i>Análisis de la aplicación de la NIIF 16 en relación con los Arrendamientos Operativos que mantiene vigentes al 1 de enero de 2019</i>	84
3.7	PRESENTACIÓN DE RESULTADOS	85
3.7.1	Sobre las entrevistas	85
3.7.2	Sobre el análisis documental del caso de estudio	86
3.7.3	Propuesta de mejora.....	86
	CAPÍTULO 4:.....	87
	PROPUESTA.....	87
4.1	PROPUESTA PARA LA SOLUCIÓN DEL PROBLEMA.....	87
4.2	GUÍA DE PROCEDIMIENTOS PARA LA APLICACIÓN DE LA NIIF 16 PARA EL REGISTRO DE LOS ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS POR PARTE DE LOS ARRENDATARIOS DE BIENES	87
4.2.1	Objetivo	87

4.2.2	Alcance.....	87
4.2.3	Procedimientos para la aplicación de la NIIF 16 para los contratos de arrendamientos operativos por parte de los arrendatarios	88
4.2.3.1	<i>Identificación de los arrendamientos sujetos a la NIIF 16.....</i>	88
4.2.3.2	<i>Determinación de las fórmulas matemáticas para obtener el Valor Presente</i>	91
4.2.3.2.1	<i>Fórmula matemática aplicable a cuotas fijas mensuales durante la vigencia del contrato y que su pago ocurre al inicio de cada periodo mensual.....</i>	91
4.2.3.2.2	<i>Fórmula matemática aplicable a cuotas mensuales distintas durante la vigencia del contrato y que su pago ocurre al inicio de cada periodo mensual.....</i>	92
4.2.3.2.3	<i>Fórmula matemática aplicable a cuotas extraordinarias distintas (una vez al año) durante la vigencia del contrato y que su pago ocurre al final de cada periodo</i>	92
4.2.3.3	<i>Determinación de la Tasa de Descuento (Tasa Incremental).....</i>	93
4.2.3.4	<i>Determinación el Valor Presente de cada Arrendamiento Operativo vigentes al 1 de enero de 2019</i>	95
4.2.3.5	<i>Resumen de Arrendamientos Operativos y resultados obtenidos</i>	124
4.2.3.5.1	<i>Resumen para el registro del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamientos operativos</i>	125
4.2.3.5.2	<i>Resumen para el registro de la cancelación de cuotas al pasivo por arrendamientos operativos</i>	126
4.2.3.5.3	<i>Resumen para el registro del devengamiento de intereses por el pasivo por arrendamientos operativos</i>	127
4.2.3.5.4	<i>Resumen para el registro de la amortización por el activo por derecho de uso</i>	128
4.2.3.6	<i>Registros contables correspondientes a la medición inicial de los arrendamientos operativos al 1 de enero de 2019</i>	129
4.2.3.7	<i>Registros contables correspondientes a la medición posterior al 1 de enero de 2019</i>	130
4.2.3.8	<i>Mayorización de los registros contables de la medición al inicio y medición posterior al 1 de enero de 2019.....</i>	137
4.2.3.9	<i>Resumen de efectos contables aplicando la NIIF 16 versus el tratamiento anterior</i>	140
4.3	COSTOS DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA PROPUESTA	141
4.4	BENEFICIOS DE LA PROPUESTA.	142

4.4.1	Beneficiarios directos.....	142
4.4.2	Beneficiarios Indirectos.....	143
	CONCLUSIONES	144
	RECOMENDACIONES	146
	Bibliografía	147
	Referencias.....	149
	APÉNDICE A	155
	APÉNDICE B	160

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Vigencia de Principios Contables determinados por la Superintendencia de Compañías	17
Tabla 2. Flujos de efectivo de anualidades distinta	23
Tabla 3. Comparación de flujos de efectivo entre una anualidad ordinaria y una anualidad anticipada	26
Tabla 4. Obtención del Costo de Capital Promedio Ponderado de las fuentes de financiamiento	32
Tabla 5. Número de pronunciamientos contables implícitos bajo el término “NIIF”	52
Tabla 6. Pronunciamientos contables implícitos bajo el término “NIIF para PYMES” 54	
Tabla 7. Evolución de la Norma de Arrendamientos	57
Tabla 8. Número de Compañías que se registran en el Ecuador reguladas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.	65
Tabla 9. Mayor concentración de Compañías en las Provincias (Nivel 1)	66
Tabla 10. Tipo de actividades (Nivel 3)	66
Tabla 11. Muestra de la investigación	68
Tabla 12. Gasto por arriendo y alícuotas generados en los arrendamientos operativos en los años 2018 y 2017 de la Compañía Conedera S.A.	69
Tabla 13. Resumen de la Situación Financiera de la Compañía Conedera S.A.	83
Tabla 14. Resumen del Estado de Resultado de la Compañía Conedera S.A.	83
Tabla 15. Resumen de contratos operativos vigentes al 1 de enero de 2019	84
Tabla 16. Resumen de contratos operativos vigentes al 1 de enero de 2019	88
Tabla 17. Detalle de los establecimientos arrendados por Administradora del Pacífico S.A.	88
Tabla 18. Detalle de los establecimientos arrendados por Unionglob Cía. Ltda.	89
Tabla 19. Detalle de los establecimientos arrendados por DK Management Services S.A.	89
Tabla 20. Detalle de los establecimientos arrendados por Alfonso Vicente Torres Espinoza	90
Tabla 21. Detalle de los establecimientos arrendados por Fermar S.A.	90
Tabla 22. Detalle de los establecimientos arrendados por Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol	90
Tabla 23. Cálculo de la tasa incremental promedio ponderada	94
Tabla 24. Información del contrato 1	95
Tabla 25. Tabla de amortización en el Valor Presente obtenido del Contrato 1	96
Tabla 26. Resumen anual de intereses, abono de cuotas y amortización de activo según tabla de amortización del Contrato 1	96
Tabla 27. Información del contrato 2	96
Tabla 28. Tabla de amortización en el Valor Presente obtenido del Contrato 2	97
Tabla 29. Resumen anual de intereses, abono de cuotas y amortización de activo según tabla de amortización del Contrato 2	98
Tabla 30. Información del contrato 3	98
Tabla 31. Tabla de amortización en el Valor Presente obtenido del Contrato 3	99
Tabla 32. Resumen anual de intereses, abono de cuotas y amortización de activo según tabla de amortización del Contrato 3	99
Tabla 33. Información del contrato 4	100
Tabla 34. Tabla de amortización en el Valor Presente obtenido del Contrato 4	101

Tabla 35. Resumen anual de intereses, abono de cuotas y amortización de activo según tabla de amortización del Contrato 4	101
Tabla 36. Información del contrato 5	102
Tabla 37. Tabla de amortización en el Valor Presente obtenido del Contrato 5	103
Tabla 38. Resumen anual de intereses, abono de cuotas y amortización de activo según tabla de amortización del Contrato 5	103
Tabla 39. Información del contrato 6	103
Tabla 40. Tabla de amortización en el Valor Presente obtenido del Contrato 6	104
Tabla 41. Resumen anual de intereses, abono de cuotas y amortización de activo según tabla de amortización del Contrato 6	105
Tabla 42. Información del contrato 7	105
Tabla 43. Tabla de amortización en el Valor Presente obtenido del Contrato 7	106
Tabla 44. Resumen anual de intereses, abono de cuotas y amortización de activo según tabla de amortización del Contrato 7	106
Tabla 45. Información del contrato 8	107
Tabla 46. Tabla de amortización en el Valor Presente obtenido del Contrato 8	108
Tabla 47. Resumen anual de intereses, abono de cuotas y amortización de activo según tabla de amortización del Contrato 8	108
Tabla 48. Información del contrato 9	108
Tabla 49. Tabla de amortización en el Valor Presente obtenido del Contrato 9	109
Tabla 50. Resumen anual de intereses, abono de cuotas y amortización de activo según tabla de amortización del Contrato 9	110
Tabla 51. Información del contrato 10	110
Tabla 52. Tabla de amortización en el Valor Presente obtenido del Contrato 10	111
Tabla 53. Resumen anual de intereses, abono de cuotas y amortización de activo según tabla de amortización del Contrato 10	112
Tabla 54. Información del contrato 11	112
Tabla 55. Tabla de amortización en el Valor Presente obtenido del Contrato 11	113
Tabla 56. Resumen anual de intereses, abono de cuotas y amortización de activo según tabla de amortización del Contrato 11	113
Tabla 57. Información del contrato 12	113
Tabla 58. Tabla de amortización en el Valor Presente obtenido del Contrato 12	114
Tabla 59. Resumen anual de intereses, abono de cuotas y amortización de activo según tabla de amortización del Contrato 12	115
Tabla 60. Información del contrato 13	116
Tabla 61. Tabla de amortización en el Valor Presente obtenido del Contrato 13	117
Tabla 62. Resumen anual de intereses, abono de cuotas y amortización de activo según tabla de amortización del Contrato 13	117
Tabla 63. Información del contrato 14	117
Tabla 64. Tabla de amortización en el Valor Presente obtenido del Contrato 14	118
Tabla 65. Resumen anual de intereses, abono de cuotas y amortización de activo según tabla de amortización del Contrato 14	119
Tabla 66. Información del contrato 15	119
Tabla 67. Tabla de amortización en el Valor Presente obtenido del Contrato 15 (arrendamiento)	122
Tabla 68. Tabla de amortización en el Valor Presente obtenido del Contrato 15 (Valor Mensual de Concesión)	122
Tabla 69. Tabla de amortización en el Valor Presente obtenido del Contrato 15 (valor extraordinario)	124

Tabla 70. Resumen anual de intereses, abono de cuotas y amortización de activo según tabla de amortización del Contrato 15	124
Tabla 71. Resumen del Valor Presente determinado en cada contrato vigente al 1 de enero de 2019	125
Tabla 72. Resumen anual de abonos (pagos) por el pasivo por arrendamientos operativos	126
Tabla 73. Resumen anual de los intereses por el pasivo por arrendamientos operativos	127
Tabla 74. Resumen anual del valor de la amortización correspondiente al Activo por derecho de uso	128
Tabla 75. Registro inicial del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento operativo:	129
Tabla 76. Registro de pago de intereses y abono de cuotas del año 1:	130
Tabla 77. Registro de pago de intereses y abono de cuotas del año 2:	131
Tabla 78. Registro de pago de intereses y abono de cuotas del año 3:	131
Tabla 79. Registro de pago de intereses y abono de cuotas del año 4:	132
Tabla 80. Registro de pago de intereses y abono de cuotas del año 5:	132
Tabla 81. Registro de la amortización del Activo por derecho de uso del año 1:	133
Tabla 82. Registro de la amortización del Activo por derecho de uso del año 2:	134
Tabla 83. Registro de la amortización del Activo por derecho de uso del año 3:	134
Tabla 84. Registro de la amortización del Activo por derecho de uso del año 4:	135
Tabla 85. Registro de la amortización del Activo por derecho de uso del año 5:	135
Tabla 86. Reclasificación por maduración de plazos - pasivo por arrendamiento en el año 2:	136
Tabla 87. Reclasificación por maduración de plazos - pasivo por arrendamiento en el año 3:	136
Tabla 88. Reclasificación por maduración de plazos - pasivo por arrendamiento en el año 4:	136
Tabla 89. Reclasificación por maduración de plazos - pasivo por arrendamiento en el año 5:	137
Tabla 90. Mayorización del Activo por derecho de uso	137
Tabla 91. Mayorización del Pasivo por arrendamiento a corto plazo	138
Tabla 92. Mayorización del Pasivo a largo plazo	138
Tabla 93. Mayorización del Gasto de amortización del activo	138
Tabla 94. Mayorización del Gasto de interés	139
Tabla 95. Mayorización de Bancos	139
Tabla 96. Resumen de efectos contables por el reconocimiento y medición de los Arrendamientos Operativos vigentes al 1 de enero de 2019	140
Tabla 97. Resumen de costos de implementación de la propuesta	141

ÍNDICE DE FIGURA

Figura 1. Cronograma de implementación de las NIF en el Ecuador	22
------------------------------------------------------------------------------	-----------

CAPÍTULO 1:

MARCO GENERAL DE INVESTIGACIÓN

1.1 TEMA DEL TRABAJO DE TITULACIÓN

“Análisis de la determinación del Valor Presente en el registro de arrendamiento operativo de empresas que operan con instalaciones de terceros en Guayaquil”.

1.2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Según el IASB, organismo emisor de las NIIF, entre los objetivos para la emisión de estas normas contables, se encuentra el “desarrollar, buscando el interés público, un único conjunto de normas contables de carácter mundial de alta calidad, comprensibles y de obligado cumplimiento, que exijan información comparable, transparente, y de alta calidad en los estados financieros y en otros tipos de información financiera, con el fin de ayudar a los participantes en los mercados de capitales de todo el mundo, y a otros usuarios a tomar decisiones económicas” (International Accounting Standards Board (IASB), 2008).

En el Ecuador, la Superintendencia de Compañías, dispuso la aplicación obligatoria de las NIIF Completas a partir del 1 de enero del año 2010 en la elaboración de los balances de las compañías sujetas a su control, y la aplicación de las NIIF para PYMES a partir del 1 de enero del año 2012, para las compañías que cumplen las condiciones para ser consideradas PYMES (Superintendencia de Compañías, 2008).

En este sentido, las compañías sujetas al control de la Superintendencia de Compañías, deben aplicar las NIIF vigentes en cada periodo, así como, toda entidad cuyos estados financieros cumplan con las NIIF, incluirá en las notas, una declaración, explícita y sin reservas, de dicho cumplimiento. En los estados financieros no se declararán conforme a las NIIF a menos que cumplan con todos los requisitos de éstas (International Accounting Standards Board (IASB), 2007).

El presente trabajo de investigación está enfocado en el **análisis de la aplicación** por parte de los Contadores Públicos **de las Técnicas de Valor Presente** para determinar el importe monetario por el cual se registrarán los contratos de arrendamientos operativos en los estados financieros de las compañías arrendatarias en la ciudad de Guayaquil reguladas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, conforme el nuevo tratamiento contable que establece la Norma Internacional de Información Financiera No. 16 Arrendamientos - NIIF 16, en vigencia a partir de enero 1 del 2019.

De acuerdo con información estadística sobre los estados financieros correspondientes al año 2017 del portal web de la Superintendencia de Compañías, de las 66.854 compañías obligadas a presentar estados financieros, 17.767 compañías que representan el 27%, reportaron gastos de **arrendamientos operativos** por US\$ 1.056,3 millones que constituyen el 4% del total de gastos, por lo tanto, los responsables del área contable de éstas compañías arrendatarias deben analizar si dichos arrendamientos cumplen las condiciones para la aplicación de la NIIF 16 a partir del 1 de enero de 2019 (Superintendencia de Compañías, 2019).

La NIIF 16 contempla reconocer en los estados financieros un **PASIVO por “Arrendamiento Operativo”** cuyo importe monetario a registrar se obtendrá de aplicar las Técnicas de Valor Presente para obtener el Valor Presente del valor total de pagos acordados en el contrato que se encuentran pendientes de pago; y, por este mismo valor se registrará como contrapartida un **ACTIVO por el “Derecho de Uso”** del bien arrendado, el cual será amortizado sistemáticamente durante el plazo de vigencia del arrendamiento con cargo a **GASTO de “Amortización del Activo”**; así como, se registrará un **GASTO financiero** por el interés devengado en cada periodo sobre el saldo registrado como un PASIVO durante cada periodo de vigencia del arrendamiento (International Accounting Standards Board (IASB), 2019).

En la aplicación de la fórmula matemática del Valor Presente, la norma NIIF 16 requiere descontar el Valor Total de los Pagos pendientes de pago mediante la **tasa de interés implícita** o la **tasa de interés incremental** de los préstamos tomados por el arrendatario, la tasa más fácil de establecer ya que ambas tasas tienen en cuenta la solvencia crediticia de los arrendatarios, la duración del arrendamiento, la naturaleza y la calidad de la garantía otorgada y el entorno económico de la transacción. Además, el IASB considera que aplicar una tasa de descuento en un contrato de arrendamiento ayudaría a evidenciar como debería ser fijado el precio en el mismo (International Accounting Standards Board (IASB), 2019).

El tratamiento contable en vigencia hasta el 31 de diciembre de 2018, para los arrendamientos operativos según la norma NIC 17 “Arrendamientos” (reemplazada por la NIIF 16) contempla que los arrendatarios registren mediante el método del devengo, el importe monetario de las cuotas devengadas en cada periodo de pago acordado en el contrato, en forma

lineal durante el transcurso del plazo del arrendamiento para registrar un GASTO por arrendamiento con cargo directamente a una cuenta de PASIVO por arrendamiento operativo (International Accounting Standards Board (IASB), junio 2008).

Para el cumplimiento de la norma NIIF 16, se requiere que el personal a cargo de estos registros en las empresas con instalaciones o bienes arrendados, cuenten con el conocimiento y dominio de las distintas fórmulas matemáticas para la aplicación de las Técnicas de Valor Presente, seleccione la formula apropiada en función de las condiciones, frecuencia, montos y forma de pago acordados en el contrato de arrendamiento operativo, y así poder determinar en forma razonable el importe monetario por el cual se reconocerá dichas transacciones.

En las indagaciones preliminares realizadas con colegas contadores, gerentes y propietarios de empresas con instalaciones o bienes arrendados a terceros en la ciudad de Guayaquil, se evidencia que el uso de las Técnicas de Valor Presente no es de aplicación cotidiana en el reconocimiento de transacciones por parte del personal contable de las empresas, y pudiera no estar familiarizado con el uso de estas técnicas en el tratamiento contable de los arrendamientos operativos según la NIIF 16.

A causa de la escasa práctica de la técnica puede traer la consecuencia la exposición inexacta de situación financiera, flujos de efectivo y de resultados en compañías cuyos arrendamientos son representativos, ya que al no manejar la técnica se presentan de manera incorrecta los importes monetarios de los estados financieros y de resultados.

Por este motivo, el presente trabajo de investigación **analiza esta problemática y presenta el tratamiento** de las condiciones establecidas por la **norma NIIF 16** para la

medición inicial y posterior de los contratos de **arrendamientos operativos** por parte de los arrendatarios **mediante la aplicación de las Técnicas de Valor Presente** en las distintas situaciones contractuales, para su aplicación en todos los pagos y costos implícitos en los contratos de arrendamiento operativo, conforme lo establece la NIIF 16 *Arrendamientos* para que los importes monetarios registrados como Activo, Pasivo y Gastos estén razonablemente presentados en los estados financieros.

1.3 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

¿Cómo se debe aplicar las Técnicas de Valor Presente para determinar el importe monetario por el cual registrarán los contratos de arrendamientos operativos conforme los requerimientos establecidos en la NIIF 16 “Arrendamientos”?

1.4 SISTEMATIZACIÓN DEL PROBLEMA

¿Son las Técnicas de Valor Presente de uso frecuente por parte de los Contadores Públicos, para el registro de partidas contables en los estados financieros?

¿Cuál es el tratamiento contable actual para el reconocimiento y medición de los contratos de arrendamientos operativos en base a la NIIF 16 “Arrendamientos” aplicable a partir del 1 de enero de 2019?

¿Cuáles son los efectos que trae consigo la aplicación del nuevo tratamiento para el registro de los contratos de arrendamientos operativos según NIIF 16 “Arrendamientos” aplicable a partir del 1 de enero de 2019 mediante el uso de las Técnicas de Valor Presente?

1.5 OBJETIVOS

1.5.1 Objetivo General.

Analizar la preparación de los contadores en la aplicación de las Técnicas de Valor Presente de acuerdo a los requerimientos establecidos en la NIIF 16 “Arrendamientos” para el registro de arrendamientos operativos por parte de arrendatarios que operan con instalaciones de terceros en Guayaquil.

1.5.2 Objetivos Específicos.

Revisar documentadamente los elementos teóricos que sustentan el tratamiento contable para el reconocimiento y medición de los contratos de arrendamientos operativos según NIIF 16 “Arrendamientos”.

Diagnosticar la importancia del uso de las Técnicas de Valor Presente para el reconocimiento y medición de transacciones contables en los estados financieros de acuerdo con las NIIF y especialmente la NIIF 16 “Arrendamientos”.

Diseñar los procedimientos para la aplicación de las Técnicas de Valor Presente y la Tasa de Interés a descontar para el registro de arrendamientos operativos según NIIF 16 “Arrendamientos”.

1.6 JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

En el presente trabajo de investigación se plantea el Análisis de la aplicación de las Técnicas de Valor Presente para el registro de los arrendamientos operativos por parte de los arrendatarios según establece la NIIF 16 “Arrendamientos”, considera la importancia del uso de las Técnicas de Valor Presente por parte de los Contadores para el registro de transacciones en los estados financieros; la falta de una guía de aplicación de las Técnicas de Valor Presente en la NIIF 16 “Arrendamientos” que permita una orientación para su aplicación; y finalmente, las capacitaciones sobre las NIIF por parte de centros dedicados a esta actividad, no incluye la aplicación de esta técnica.

En consecuencia, en este trabajo investigativo se analiza la aplicación de las Técnicas de Valor Presente dentro del ámbito de las NIIF y especialmente la importancia de aplicar esta técnica financiera en el registro de los arrendamientos operativos requerido en la NIIF 16 “Arrendamientos”, cuyo uso no es frecuente, también se analiza la preparación y capacitación técnica apropiada y suficiente del personal contable de la entidad con el propósito tomar las consideraciones necesarias para cumplir lo establecido por la NIIF 16 específicamente, para aportar significativamente a reflejar la realidad económica de estas transacciones por parte de las Empresas y contribuir con información financiera razonable para que los usuarios tomen adecuadas decisiones.

1.7 DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

Delimitación geográfica: Ciudad de Guayaquil

Delimitación espacial: Empresas dedicadas a la venta de electrodomésticos que usan instalaciones arrendadas.

Delimitación en tiempo: Año 2019

Área de Investigación: Área Contable Financiera.

Aspecto de Investigación: Técnica Financiera del Valor Presente aplicada a la NIIF 16 “Arrendamientos”.

1.8 LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN

Para la aplicación del resultado del presente trabajo de titulación, hemos encontrado la siguiente limitante:

→ Limitación para acceder a información de mayor número de empresas que realizan este tipo de actividades de arrendamiento.

1.9 IDEA A DEFENDER

La preparación constante y adecuada de los Contadores Públicos sobre las Técnicas de Valor Presente y las consideraciones para obtener la tasa de descuento apropiada, conlleva a la determinación correcta de los importes monetarios para el registro de arrendamientos operativos.

1.10 VARIABLE DEPENDIENTE

El registro de arrendamientos operativos.

1.11 VARIABLE INDEPENDIENTE

Análisis de determinación del Valor Presente.

CAPÍTULO 2:

MARCO TEÓRICO, CONCEPTUAL Y LEGAL

2.1 MARCO TEÓRICO

El presente Marco Teórico está desarrollado para fundamentar el trabajo de investigación y contempla el conjunto de principios, leyes y metodología para comprender y estudiar el problema planteado.

2.1.1 Respecto de la promulgación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Desde el año 1973 la Fundación IASC (International Accounting Standards Committee Foundation - IASB) bajo la responsabilidad del Comité del IASC, creado el 29 de junio de 1973, se emiten las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) que a partir del año 2001, bajo responsabilidad del Consejo del IASB (International Accounting Standards Board), pasaron a denominarse Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. En 2010 la Fundación IASC pasó a denominarse Fundación IFRS (International Financial Reporting Standards Foundation- IFRSF), con sede en Londres, Reino Unido (International Accounting Standards Board (IASB), 2019).

Por resolución del IASB, las Normas Internacionales de Contabilidad-NIC y las Interpretaciones-SIC relacionadas emitidas por su antecesor el Consejo del IASC continúan su aplicación, con la misma autoridad de las NIIF desarrolladas por el IASB, excepto y hasta el

momento que sean modificadas o retiradas por el IASB (International Accounting Standards Board (IASB), 2019).

El gobierno de la Fundación IFRS es ejercido por 22 Fideicomisarios. Entre las responsabilidades de estos Fideicomisarios se encuentran el nombramiento de los miembros del IASB y de los consejos y comités asociados al mismo, así como la consecución de fondos para financiar la organización (International Accounting Standards Board (IASB), 2019).

Los objetivos del IASB son:

(a) Desarrollar, en el interés público, un conjunto único de Normas de información financiera legalmente exigibles, y globalmente aceptadas, comprensibles y de alta calidad basadas en principios claramente articulados. Estas Normas deberían requerir información comparable, transparente y de alta calidad en los estados financieros y otra información financiera que ayude a los inversores, a otros partícipes en varios mercados de capitales de todo el mundo y a otros usuarios de la información financiera a tomar decisiones económicas.

(b) promover el uso y la aplicación rigurosa de esas Normas.

(c) Considerar en el cumplimiento de los objetivos asociados con (a) y (b), cuando sea adecuado, las necesidades de un rango de tamaños y tipos de entidades en escenarios económicos diferentes.

(d) promover el uso y la aplicación rigurosa de esas Normas.

La aprobación de las Normas y documentos relacionados, tales como Proyectos de Norma y otros documentos de discusión, es la responsabilidad del IASB (International Accounting Standards Board (IASB), 2019).

El IASB es el organismo emisor de normas de actual Fundación IFRS. Desde el 1 de julio de 2012, el IASB se compone de dieciséis miembros. Un máximo de tres miembros pueden serlo a tiempo parcial. El IASB es responsable de la aprobación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, incluidas las Interpretaciones) y documentos relacionados, tales como el Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de Estados Financieros, proyectos de norma y documentos de discusión (International Accounting Standards Board (IASB), 2019).

El IASB consigue sus objetivos fundamentalmente a través del desarrollo y publicación de las Normas, así como promueven su uso en los estados financieros con propósito de información general y en otra información financiera. Otra información financiera comprende la información, suministrada fuera de los estados financieros, que ayuda en la interpretación de un conjunto completo de estados financieros o mejora la capacidad de los usuarios para tomar decisiones económicas eficientes. El término “información financiera” abarca los estados financieros con propósito de información general y la otra información financiera (International Accounting Standards Board (IASB), 2019).

Las NIIF completas establecen los requerimientos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar sobre transacciones y sucesos significativos en los estados financieros con propósito de información general. También pueden establecer estos requerimientos para transacciones, sucesos y condiciones para sectores industriales específicos. Las NIIF se basan en el Marco Conceptual, que tratan conceptos subyacentes en la información presentada dentro de los estados financieros con propósito de información general. El objetivo del Marco Conceptual es facilitar la formulación uniforme y lógica de las

NIIF completas. También suministra una base para el uso del juicio para resolver cuestiones contables (International Accounting Standards Board (IASB), 2019).

Las Normas del IASB están diseñadas para ser aplicadas en los estados financieros con propósito de información general, así como en otra información financiera, de todas las entidades con ánimo de lucro. Los estados financieros con propósito de información general se dirigen a la satisfacción de las necesidades comunes de información de un amplio espectro de usuarios, por ejemplo, accionistas, acreedores, empleados y público en general. El objetivo de los estados financieros es suministrar información sobre la situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo de una entidad, que sea útil para esos usuarios al tomar decisiones económicas (International Accounting Standards Board (IASB), 2019).

Los estados financieros con propósito de información general pretenden atender las necesidades generales de información financiera de un amplio espectro de usuarios que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información. Los estados financieros con propósito de información general pueden presentarse de forma separada o dentro de otro documento de carácter público, como un informe anual o un prospecto de información bursátil (International Accounting Standards Board (IASB), 2019).

En esta breve síntesis, se ha identificado el organismo responsable de la emisión de las NIIF, como está constituido, los objetivos que se persiguen este organismo, la estructura, y la autoridad de estas normas en la preparación de estados financieros de propósito general, las mismas buscan consolidarse a nivel mundial como un conjunto único de Normas de

Información Financiera legalmente exigibles, y globalmente aceptadas, comprensibles y de alta calidad basadas en principios claramente articulados.

2.1.2 Respeto de la promulgación de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para PYMES.

El IASB también es el organismo responsable del desarrollo y emisión de una Norma separada pretende aplicar a los estados financieros con propósito de información general y otros tipos de información financiera de entidades que en muchos países son conocidas por diferentes nombres como pequeñas y medianas entidades (PYMES), entidades privadas y entidades sin obligación pública de rendir cuentas. Esa Norma es la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). La NIIF para las PYMES se basa en las NIIF completas con modificaciones para reflejar las necesidades de los usuarios de los estados financieros de las PYMES y consideraciones costo-beneficio (International Accounting Standards Board (IASB), 2019).

La primera emisión de las NIIF para las PYMES fue emitida en julio de 2009. En mayo de 2015 el IASB se emitió Modificaciones de 2015 a la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

El término pequeñas y medianas entidades, tal y como lo usa el IASB, se define y explica en la Sección 1 Pequeñas y Medianas Entidades. Muchas jurisdicciones en todas partes del mundo han desarrollado sus propias definiciones de PYMES para un amplio rango de propósitos, incluyen el establecimiento de obligaciones de información financiera. A menudo esas definiciones nacionales o regionales incluyen criterios cuantificados basados en los

ingresos de actividades ordinarias, los activos, los empleados u otros factores. Frecuentemente, el término PYMES se usa para indicar o incluir entidades muy pequeñas sin considerar si publican estados financieros con propósito de información general para usuarios externos (International Accounting Standards Board (IASB), 2019).

A menudo, las PYMES producen estados financieros para el uso exclusivo de los propietarios-gerentes, o para las autoridades fiscales u otros organismos gubernamentales. Los estados financieros producidos únicamente para los citados propósitos no son necesariamente estados financieros con propósito de información general (International Accounting Standards Board (IASB), 2019).

Las leyes fiscales son específicas de cada jurisdicción, y los objetivos de la información financiera con propósito de información general difieren de los objetivos de información sobre ganancias fiscales. Así, es improbable que los estados financieros preparados en conformidad con la NIIF para las PYMES cumplan completamente con todas las mediciones requeridas por las leyes fiscales y regulaciones de una jurisdicción. Una jurisdicción puede ser capaz de reducir la “doble carga de información” para las PYMES mediante la estructuración de los informes fiscales como conciliaciones con los resultados determinados según la NIIF para las PYMES y por otros medios (International Accounting Standards Board (IASB), 2019).

Las decisiones sobre a qué entidades se les requiere o permite utilizar las Normas del IASB recaen en las autoridades legislativas y reguladoras y en los emisores de normas en cada jurisdicción. Esto se cumple para las NIIF completas y para la NIIF para las PYMES. Sin embargo, una clara definición de la clase de entidades a las que se dirige la NIIF para las PYMES, como se establece en la Sección 1 de la Norma para ello considera:

(a) el IASB pueda decidir sobre los requerimientos de contabilización e información a revelar sean apropiados para esa clase de entidades, y

(b) las autoridades reguladoras y legislativas, los organismos emisores de normas y las entidades que informan y sus auditores estén informados del alcance pretendido para la aplicación de la NIIF para las PYMES.

Una definición clara es también esencial por ello, las entidades que no son pequeñas y medianas, y, por tanto, no cumplen los requisitos para utilizar la NIIF para las PYMES, no afirmen su cumplimiento (International Accounting Standards Board (IASB), 2019).

En esta breve síntesis, se trata sobre un paquete de Normas a ser aplicado por Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES), de características privadas y sin obligación pública de rendir cuentas. A estas normas se las denomina NIIF para PYMES se basan en las NIIF completas con modificaciones para reflejar las necesidades de los usuarios de los estados financieros de las PYMES y consideraciones costo-beneficio. La emisión de estas normas se encuentra a cargo del mismo organismo que las NIIF Completas.

2.1.3 Respecto de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

La Superintendencia de Compañías es el organismo técnico y con autonomía administrativa, económica y financiera, que vigila y controla la organización, actividades, funcionamiento, disolución y liquidación de las compañías nacionales anónimas, en comandita por acciones y de economía mixta, en general; de las empresas extranjeras que ejerzan sus actividades en el Ecuador, cualquiera fuere su especie; de las compañías de responsabilidad limitada; y, de las bolsas de valores y demás entes, en los términos de la Ley de Mercado de

Valores, en las circunstancias y condiciones establecidas por la ley. Tiene personalidad jurídica y su primera autoridad y representante legal es el Superintendente de Compañías (Honorable Congreso Nacional, 1999).

La Ley de Compañías dispone a la Superintendencia de Compañías determinar los principios contables que se aplicarán obligatoriamente en la elaboración de los balances de las compañías sujetas a su control (Honorable Congreso Nacional, 1999).

En esta breve síntesis, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros es el organismo que regula las Entidades objeto de esta investigación, el cual entre sus funciones establecidas mediante Ley expresa, está la de determinar los principios contables para la preparación de estados financieros. Actualmente, este organismo adoptó las NIIF Completas y de las NIIF para PYMES, como el Marco de Información Financiera para la preparación de estados financieros de propósito general. Durante los últimos 20 años, este organismo ha adoptado los siguientes principios:

Tabla 1. Vigencia de Principios Contables determinados por la Superintendencia de Compañías

Fecha Emisión	Resolución No.	Detalle
Agosto 29, 1990	SC-90-1-5-3009	Reglamento de los principios contables
Agosto 9, 1991	SC-91-1-5-3-009	Reglamento de principios detallados de Contabilidad Financiera
Agosto 25, 1999	99-1-3-3-007	Adoptar las normas ecuatorianas de contabilidad, NEC del número 1 al número 15
Marzo 18, 2002	02.Q.ICI.002	Adoptar las normas ecuatorianas de Contabilidad, NEC del número 18 al número 27
Agosto 21, 2006	06.Q.ICI.004	Adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera, “NIIF”
Noviembre 20, 2008	08.G.DSC.010	Establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera, “NIIF”

continúa...

... Continuación

Fecha Emisión	Resolución No.	Detalle
Noviembre 5, 2010	SC-INPA-UA-G-10-005	Acoge la clasificación de las PYMES, de acuerdo a la normativa implantada por la Comunidad Andina en su resolución 1260
Enero 12, 2011	SC.Q.ICI.CPAI FRS.11.01	Dispone que, para efecto del registro y preparación de estados financieros, las compañías que cumplan las condiciones para calificar como PYMES, aplicaran la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas, “NIIF para PYMES”.

Fuente: (Superintendencia de Compañías, 2019)
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

2.1.4 De la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 16 Arrendamientos – NIIF 16

En el Objetivo de la NIIF 16, se encuentra el propósito que persigue el trabajo de investigación, el cual es la Medición de los Contratos de Arrendamiento Operativo por parte de los Arrendatarios, al respecto la norma indica:

Esta Norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. El objetivo es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de forma para representar fielmente esas transacciones. Esta información proporciona una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto de los arrendamientos sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad.

Al inicio de un contrato, una entidad evaluará si el contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una

contraprestación. Los párrafos B9 a B31 establecen guías sobre la evaluación de si un contrato es, o contiene, un arrendamiento (International Accounting Standards Board (IASB), 2019).

Al respecto del Reconocimiento y Medición de los Contratos por Arrendamientos Operativos por parte de los Arrendatarios, la NIIF 16, establece lo siguiente:

RECONOCIMIENTO

En la fecha de comienzo, un arrendatario reconocerá un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento.

MEDICION INICIAL

Medición inicial del activo por derecho de uso.- En la fecha de comienzo, un arrendatario medirá un activo por derecho de uso al costo.

Medición inicial del pasivo por arrendamiento. - En la fecha de comienzo, un arrendatario medirá el pasivo por arrendamiento al *valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha. Los pagos por arrendamiento se descontarán a 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.*

MEDICION POSTERIOR

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, a menos que aplique los modelos de medición descritos en los párrafos 34 y 35.

Medición posterior del pasivo por arrendamiento:

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

(a) el importe en libros se incrementará para reflejar el interés sobre el pasivo por arrendamiento;

(b) el importe en libros se reducirá para reflejar los pagos por arrendamiento realizados; y,

(c) el importe en libros se medirá para reflejar las nuevas mediciones o modificaciones del arrendamiento especificadas en los párrafos 39 a 46, y también para reflejar los pagos por arrendamiento fijos en esencia que hayan sido revisados (International Accounting Standards Board (IASB), 2019).

La Norma establece que los arrendatarios deben reconocer un Activo por el “Derecho de Uso” del bien en arrendamiento y un Pasivo por el valor presente del total de pagos por el plazo de duración de dicho arrendamiento, he aquí la necesidad de poder aplicar las Técnicas Financieras de Valor Presente, objeto de esta investigación.

Adicionalmente, sobre cuál sería la tasa de descuento a utilizar en la aplicación de las Técnicas de Valor Presente, (Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), 2019) mantiene el siguiente punto de vista: “Dado que un número importante de organizaciones es improbable

que tenga los datos históricos necesarios para determinar la tasa de intereses implícita en el arrendamiento, para la transición, nosotros esperamos que, a la fecha de la adopción, el uso de la tasa incremental de endeudamiento será relativamente generalizada”.

2.1.5 Relacionado con la Aplicación de las Técnicas de Valor Presente.

2.1.5.1 Sobre las Finanzas

Las **finanzas** se definen como el arte y la ciencia de administrar el dinero. En el contexto de una empresa, las finanzas implican el mismo tipo de decisiones: cómo incrementar el dinero de los inversionistas, cómo invertir el dinero para obtener una utilidad, y de qué modo conviene reinvertir las ganancias de la empresa o distribuirlas entre los inversionistas. Las claves para tomar buenas decisiones financieras se obtienen a partir de la comprensión de las finanzas, sin importar la profesión que se ostente. El conocimiento de las técnicas de un buen análisis financiero no solo ayuda a tomar mejores decisiones financieras como consumidor, sino también a comprender las consecuencias financieras de la toma de decisiones en los negocios (Gitman y Zutter, 2012).

En síntesis, el principio del buen uso del dinero, nos lo proporcionan el arte de las Finanzas, por lo que todo ser humano en su vida cotidiana debe conocer las técnicas y su aplicación para convertirse en un buen administrador del dinero.

2.1.5.2 El Papel del Valor del Dinero en el Tiempo en las Finanzas

El *valor del dinero en el tiempo* se refiere al hecho de recibir dinero ahora que después, por ello un dólar ahora es más valioso que un dólar en el futuro, esta situación se evidencia en las empresas cuando los administradores enfrentan constantemente escenarios donde las acciones requieren salidas de efectivo en el presente y cuyas entradas de efectivo se generan posteriormente, en cuyo caso el efectivo a obtener en el futuro es menos valioso, los administradores necesitan un conjunto de herramientas para comparar las entradas y salidas de efectivo en los diferentes momentos (Gitman y Zutter, 2012).

Se usa una **línea de tiempo** para representar los flujos de efectivo relacionados con una inversión determinada. Es una línea horizontal en la que el tiempo cero aparece en el extremo izquierdo, y los periodos futuros se marcan de izquierda a derecha (Gitman y Zutter, 2012).

La figura 1, muestra una línea de tiempo que ilustra los flujos de efectivo registrados al final de cada periodo mensual durante tres años; los valores positivos representan *entradas de efectivo* (\$2.000 entran al final de cada mes, \$24.000 entran cada año, y en los tres años representan \$72.000).

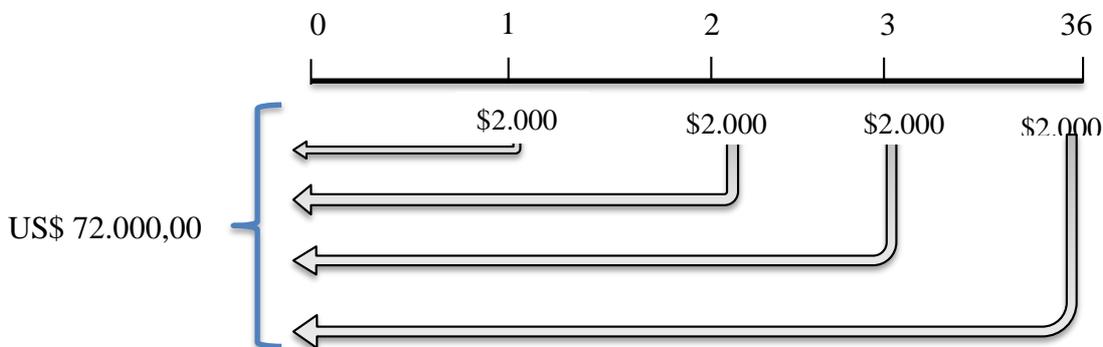


Figura 1. Cronograma de implementación de las NIIF en el Ecuador.

Fuente: (Supercias, 2008)

Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Para las finanzas es preciso definir el tiempo como punto de partida para el análisis de dinero, afectado por el poder adquisitivo a través del tiempo, por ello, los diversos autores del arte de las finanzas definen necesario graficar este en una línea de demuestre los diferentes periodos de tiempo hacia la derecha, a partir del periodo de inicio o el periodo cero, para el análisis tanto de los dineros por recibir (entradas) y el dinero por entregar (salidas) conocidos también como flujos de efectivo, considerados parte del análisis del dinero en el tiempo.

2.1.5.3 Patrones Básicos de Flujos de Efectivo

El flujo de efectivo (entradas y salidas) de una empresa se describe por medio de su patrón general. Se define como un monto único, una anualidad o un ingreso mixto.

Monto único: Un monto global que se posee hoy o se espera tener en alguna fecha futura. Como ejemplo tenemos \$1,000 actual y \$650 que se recibirán al cabo de 10 años.

Anualidad: Un ingreso de flujos de efectivo periódicos e iguales. Para cumplir nuestros objetivos, trabajaremos principalmente con los flujos de efectivo *anuales*. Un ejemplo es pagar o recibir \$800 al final de cada uno de los 7 años siguientes.

Ingreso mixto: Un ingreso de flujos de efectivo que *no* es una anualidad; un ingreso de flujos de efectivo periódicos y desiguales que no reflejan algún patrón específico. Como ejemplo tenemos los dos siguientes flujos de efectivo A y B (Gitman y Zutter, 2012).

Tabla 2. Flujos de efectivo de anualidades distinta

Año	Flujo A	Flujo B
1	100	1200
2	800	2000
3	1200	3000

Fuente: (Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, 2015)
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

En consecuencia, Flujo de Efectivo se define a la entrada o salida de efectivo en el ámbito empresarial, cuyas características pueden ser de un solo monto, de varias anualidades de un mismo valor y de varias anualidades de valores distintos, características que se deberán tener en cuenta en el desarrollo de esta investigación.

2.1.5.4 Concepto de Valor Presente

El proceso para calcular los valores presentes se conoce como **descuento de flujos de efectivo**. Este proceso es lo contrario de la capitalización de intereses. En vez de calcular el valor futuro de dólares actuales invertidos a una tasa específica, el descuento determina el valor presente de un monto futuro, suponen una oportunidad de ganar cierto rendimiento sobre el dinero. Esta tasa de rendimiento o retorno anual recibe diversos nombres, como *tasa de descuento*, *rendimiento requerido*, *costo de capital* y *costo de oportunidad* (Gitman y Zutter, 2012).

De acuerdo a esta definición, al descuento de flujos de efectivo mediante la aplicación de una tasa de interés se le conoce con el nombre de Técnica de Valor Presente, cuyo propósito es traer a la fecha presente los flujos de efectivo que se ejecutaran en el futuro. Esta investigación tiene por objeto el análisis de la aplicación de esta técnica en el registro de los arrendamientos operativos.

2.1.5.5 Valor Presente de un Monto Único

El **valor presente** es el valor actual en dólares de un monto futuro; es decir, la cantidad de dinero que debería invertirse hoy a una tasa de interés determinada, durante un periodo

específico, para igualar el monto futuro y similar al valor futuro, el valor presente depende en gran medida de la tasa de interés y del momento en que se recibirá el monto (Gitman y Zutter, 2012).

De acuerdo con esta definición se empieza a distinguir la frecuencia y tipos de cálculo que se pueden presentar al momento de encontrar el Valor Presente de un Flujo de Efectivo, variables de relevante en la realización de esta investigación.

2.1.5.6 Anualidades

Una **anualidad** es un conjunto de flujos de efectivo periódicos e iguales durante un periodo específico. Generalmente, estos flujos de efectivo son anuales, pero pueden ocurrir en otros periodos, tales como la renta mensual o el pago mensual del automóvil (en tal caso se llamarán mensualidades). Los flujos de efectivo de una anualidad pueden ser *entradas* (los \$3,000 recibidos al final de cada uno de los próximos 20 años) o *salidas* (los \$1,000 invertidos al final de cada uno de los próximos 5 años) (Gitman y Zutter, 2012).

De acuerdo con esta definición se empieza a distinguir la frecuencia y tipos de cálculo para encontrar el Valor Presente de un Flujo de Efectivo, que serán relevantes en la realización de esta investigación.

2.1.5.7 Tipos de Anualidades

Existen dos tipos básicos de anualidades. En una **anualidad ordinaria**, el flujo de efectivo ocurre al *final* de cada periodo. En una **anualidad anticipada**, el flujo de efectivo ocurre al *inicio* de cada periodo (Gitman y Zutter, 2012).

Tabla 3. Comparación de flujos de efectivo entre una anualidad ordinaria y una anualidad anticipada

Año	Flujos de efectivos	
	Anualidad Ordinaria	Anualidad Anticipada
0	\$0	\$1.000
1	\$1.000	\$1.000
2	\$1.000	\$1.000
3	\$1.000	\$1.000
4	\$1.000	\$1.000
5	\$1.000	\$0
Total	\$5.000	\$5.000

Fuente: (Gitman y Zutter, 2012)
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

De acuerdo con esta definición se empieza a distinguir la frecuencia y tipos de cálculo que se pueden presentar al momento de encontrar el Valor Presente de un Flujo de Efectivo, variables de relevante en la realización de esta investigación.

2.1.5.8 Cálculo del Valor Presente de una Anualidad Ordinaria

En finanzas, con mucha frecuencia, existe la necesidad de calcular el valor presente de un *conjunto* de flujos de efectivo que se recibirán en periodos futuros. Por supuesto, las anualidades son conjuntos de flujos de efectivo periódicos e iguales. Una de las fórmulas para calcular el valor presente de una anualidad ordinaria es la siguiente:

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

Donde A en esta ecuación representa la anualidad, i representa la tasa de interés, y n representa el número de pagos en la anualidad (o de manera equivalente, el número de años que dura la anualidad) (Gitman y Zutter, 2012).

En este subtítulo se presenta la fórmula matemática que será aplicada en esta investigación. No obstante, se debe aclarar que las técnicas de las matemáticas financieras permiten el despeje de fórmulas mediante el planteamiento algebraico y logarítmico por medio del cual mediante otras fórmulas se pueden obtener el mismo resultado, sin embargo, para hacer más sencillo la presentación de esta investigación se consideró esta única fórmula para el desarrollo de la misma.

2.1.5.9 Cálculo del Valor Presente de una Anualidad Anticipada

También se puede calcular el valor presente de una anualidad anticipada, para ello es necesario replantear la fórmula de la anualidad ordinaria. Como los flujos de efectivo de una anualidad anticipada ocurren al principio y no al final del periodo, para calcular el valor presente, a cada flujo de efectivo de la anualidad anticipada se le descuenta un periodo a la anualidad ordinaria. La fórmula para el cálculo del valor presente de una anualidad anticipada es la siguiente:

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

Advierta la similitud entre esta fórmula para calcular el valor presente de una anualidad ordinaria y la fórmula para calcular el valor presente de una anualidad anticipada, las dos ecuaciones serían idénticas si no fuera porque tiene un término adicional al final, $(1 + i)$, la razón de este término adicional, considera que cada pago llega un periodo antes (en

comparación con la anualidad ordinaria), así de este modo cada pago genera un poco más de ganancia (un año más de interés) (Gitman y Zutter, 2012).

En este subtítulo se presenta la fórmula matemática que será aplicada en esta investigación. No obstante, las técnicas de las matemáticas financieras permite el despeje de fórmulas mediante el planteamiento algebraico y logarítmico para con otras fórmulas obtener el mismo resultado, sin embargo, para hacer más sencillo la presentación de esta investigación se consideró esta única fórmula para el desarrollo de la misma.

2.1.5.10 Valor Presente de una Anualidad Distinta o Mixta

El cálculo del valor presente de un ingreso mixto de flujos de efectivo se aplica la misma fórmula para obtener el valor presente de una anualidad ordinaria, si el pago es al final del periodo y anualidad anticipada si el pago es al inicio del periodo, pero ajustada, para después sumar todos los valores presentes individuales debido a los flujos de efectivo diferentes en cada periodo, para obtener el valor presente, a cada flujo de efectivo de la anualidad ordinaria se le descuenta o ajusta un periodo menos por la anualidad ordinaria o anticipada, como ejemplo de la fórmula, se expone la aplicada para anualidades ordinaria mixta (Gitman y Zutter, 2012):

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

En este subtítulo se presenta la fórmula matemática que será aplicada en esta investigación. No obstante, se debe aclarar las técnicas de las matemáticas financieras permite el despeje de fórmulas mediante el planteamiento algebraico y logarítmico por medio del cual mediante otras fórmulas se pueden obtener el mismo resultado, sin embargo, para hacer más

sencillo la presentación de esta investigación se consideró esta única fórmula para el desarrollo de la misma.

2.1.5.11 Fundamentos de las Tasas de Interés

La *tasa de interés* o el *rendimiento requerido* representa el costo del dinero, es la compensación que espera un proveedor de fondos y la cantidad a pagar por un demandante de fondos. Normalmente, el término **tasa de interés** se aplica a instrumentos de deuda como los préstamos bancarios y bonos, y el término **rendimiento requerido** se aplica a inversiones patrimoniales, como las acciones comunes, que ofrecen al inversionista un patrimonio por participar en la emisión. De hecho, el significado de estos dos términos es bastante similar porque, en ambos casos, el proveedor recibe una compensación por suministrar fondos al demandante (Gitman y Zutter, 2012).

Son muchos los factores que influyen en el equilibrio de las tasas de interés. Un primer factor es la **inflación**, la tendencia al alza en los precios de la mayoría de los bienes y servicios. Normalmente, los ahorradores demandan los rendimientos más altos (es decir, las tasas de interés más atractivas) si la inflación es alta, para que superen el ritmo del aumento en los precios. Un segundo factor es el riesgo en una inversión en particular, la gente espera un mayor rendimiento sobre la inversión como compensación por aceptar el riesgo. Un tercer factor es la **preferencia de liquidez** por parte de los inversionistas. El término *preferencia de liquidez* se refiere a la tendencia general de los inversionistas al preferir los valores a corto plazo (es decir, valores con mayor liquidez). En igualdad de circunstancias, los inversionistas prefieren comprar valores a corto plazo en lugar de valores a largo plazo, y las tasas de interés de los instrumentos a corto plazo, como las letras del Tesoro, son más bajas a las tasas de valores a

largo plazo. Los inversionistas prefieren estos valores porque, a pesar de los rendimientos relativamente bajos, satisfacen sus preferencias de liquidez (Gitman y Zutter, 2012).

2.1.5.12 Tasas Nominales y Efectivas de Interés Anual

Tanto las empresas como los inversionistas deben realizar comparaciones objetivas de los costos de préstamos o de los rendimientos de inversión en diferentes periodos de capitalización. Para colocar las tasas de interés en una base común, de manera que sea posible compararlas, se distingue entre tasa nominal anual y tasa efectiva anual. La **tasa nominal anual**, o **establecida**, es la tasa de interés contractual anual que cobra un prestamista o promete pagar un prestatario. La **tasa efectiva anual (TEA)**, o **verdadera**, es la tasa de interés anual pagada o ganada en realidad. La tasa efectiva anual, a diferencia de la tasa nominal, refleja los efectos de la frecuencia de la capitalización (Gitman y Zutter, 2012).

Si usamos la anotación presentada anteriormente, podemos calcular la tasa efectiva anual, *TEA*, sustituyendo los valores para la tasa nominal anual, *i*, y la frecuencia de la capitalización, *m*, en la Formula siguiente (Gitman y Zutter, 2012):

$$TEA = \left(1 + \frac{i}{m}\right)^m - 1$$

Como se puede observar, el uso de la tasa de interés es de importancia para realizar comparaciones al momento de pensar qué uso se le dará al dinero en el presente, por ello el saber cómo identificar las distintas tasas que se establecen en el campo de las finanzas, permite poder elegir adecuadamente el uso del dinero por parte de las empresas.

2.1.5.13 Capitalización de Intereses con una Frecuencia Mayor que la Anual

Con cierta frecuencia, el interés se capitaliza más de una vez al año. Las instituciones de ahorro capitalizan los intereses de manera semestral, trimestral, mensual, semanal, diaria o incluso continua. A continuación, se analiza diversas cuestiones y técnicas relacionadas con estos intervalos de capitalización más frecuentes.

La **capitalización semestral** de los intereses incluye dos periodos de capitalización al año, en este sentido la tasa de interés pactada en lugar de pagarse una vez al año, la mitad de la tasa de interés establecida se pagará dos veces al año.

La **capitalización trimestral** del interés incluye 4 periodos de capitalización al año. Una cuarta parte de la tasa de interés establecida se paga 4 veces al año.

La **capitalización mensual** del interés incluye 12 periodos de capitalización al año. Una doceava parte de la tasa de interés establecida se paga 12 veces al año (Gitman y Zutter, 2012).

La aplicación práctica de las tasas de interés está relacionada con el tiempo establecido en los periodos que contempla la aplicación práctica del uso de dinero en el tiempo, por ello, es necesario establecer los términos de una transacción comercial o bancaria respecto de los diferentes flujos de dinero para su recuperación, lo cual producirá una capitalización de los intereses.

2.1.5.14 Costo de Capital y Costo de Capital Promedio Ponderado

El **costo de capital** representa el costo específico de cada fuente de financiamiento de la Compañía reflejado en un porcentaje de interés, y es la tasa mínima de rendimiento que debe

ganar un proyecto para incrementar el valor de la Compañía. El **costo de capital** es un concepto financiero relevante, en consecuencia los gerentes financieros están limitados éticamente para invertir solo en proyectos que prometen exceder el costo de capital (Gitman y Zutter, 2012).

El **costo de capital promedio ponderado (CCPP)** representa el costo general de las fuentes de financiamiento de la Compañía representado en un porcentaje de interés, para obtener el mismo se multiplica el costo específico de cada fuente de financiamiento (tasa de interés) por la proporción (Peso) que representa dicha fuente en relación al total de la estructura de financiamiento, y finalmente, se suman los valores ponderados de cada fuente de financiamiento para así obtener el **costo de capital promedio ponderado** (Gitman y Zutter, 2012).

A continuación, se presenta un ejemplo de cómo se obtiene este porcentaje de interés (costo de capital promedio ponderado), si se conoce el monto de cada endeudamiento y las tasas de intereses específica de cada uno de estos montos:

Tabla 4. Obtención del Costo de Capital Promedio Ponderado de las fuentes de financiamiento

Operac.	Endeudamiento	Peso del Endeudamiento en %	Tasa de Interés pactada del Endeudamiento	Ponderación de la Tasa de Interés
1	20.000,00	0,14286%	8,50	1,214
2	30.000,00	0,21429%	12,50	2,679
3	40.000,00	0,28571%	10,00	2,857
4	50.000,00	0,35714%	12,00	4,286
Total	140.000,00	1,00%		11,036

Fuente: (Gitman y Zutter, 2012)
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tanto el Costo de Capital como el Costo de Capital Promedio Ponderado son de mucha importancia en el análisis financiero, ya que se utiliza como medida de comparación para futuros financiamientos e inversiones a realizar por una Compañía, por ello, el desarrollo de este trabajo investigativo se contempla su aplicación como parte de los requerimientos de la NIIF 16.

2.1.6 Sobre la importancia del uso de las Técnicas de Valor Presente para el reconocimiento y medición de transacciones contables requeridas en las NIIF

Existen varias Normas Internacionales de Contabilidad que establecen la aplicación de las Técnicas de Valor Presente, como tratamiento alternativo o referencial, como se mencionan a continuación:

La NIC 16 “Propiedades, Planta y Equipos”, requiere aplicar las Técnicas de Valor Presente de los flujos de efectivos que espera obtener del uso continuado de un activo y de su disposición al término de su vida útil, o bien de los desembolsos que espera realizar para cancelar un pasivo. No obstante, el importe en libros resultante de tales activos y otros relacionados con ellos se revisará para comprobar la existencia de deterioro del valor, de acuerdo con la NIC 36 Deterioro del Valor de los Activos. Por otra lado, el costo de la permuta de un activo no monetario por otro se mide por su valor razonable y las obligaciones se reconocerán y medirán de acuerdo con la NIC 37 “Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes” (International Accounting Standards Board (IASB), 2019).

La NIC 19 “Beneficios a los Empleados”, requiere que en las nuevas mediciones del pasivo (activo) de beneficios definidos neto se reconozca las ganancias y pérdidas procedentes

de incrementos o disminuciones en el valor presente de la obligación por beneficios definidos debidas a cambios en las suposiciones actuariales y ajustes por experiencias (International Accounting Standards Board (IASB), 2019).

La NIC 36 Deterioro del Valor de los Activos, requiere aplicar las técnicas de Valor Presente de los flujos de efectivos estimados para determinar el valor de uso de un activo y permita asegurarse que los activos estén contabilizados por un importe que no sea superior a su importe recuperable. Si este fuera el caso, el activo se presentaría como deteriorado, y la Norma exige a la entidad reconozca una pérdida por deterioro del valor de ese activo (International Accounting Standards Board (IASB), 2019).

La NIC 37 “Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes”, requiere aplicar las técnicas de Valor Presente, al momento de registrar una provisión, si el efecto financiero producido resulte significativo por el descuento, en esos casos, el importe de la provisión debe ser obtenido mediante la aplicación del valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para cancelar la obligación (International Accounting Standards Board (IASB), 2019).

La NIIF 9 “Instrumentos Financieros”, requiere que en la Baja en cuentas de activos financieros, puede ser necesario calcular y comparar la exposición de la entidad a la variabilidad en el valor presente de los flujos de efectivo futuros netos, antes y después de la transferencia (International Accounting Standards Board (IASB), 2019).

La NIIF 13 “Medición del Valor Razonable” requiere que al medir el valor razonable de un pasivo o un instrumento de patrimonio propio de la entidad no está disponible y la partida

idéntica se mantiene por otra parte como un activo, pueda aplicar un enfoque de ingreso (por ejemplo, una técnica de valor presente tiene en cuenta los flujos de efectivo futuros que un participante de mercado esperaría recibir del tenedor del pasivo o instrumento de patrimonio como un activo (International Accounting Standards Board (IASB), 2019).

La NIIF 15 “Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes”, requiere que al determinar el precio de la transacción de transferencia de bienes o servicios al cliente, una entidad ajustará el importe comprometido de la contraprestación para dar cuenta de los efectos del valor temporal del dinero, si el calendario de pagos acordado por las partes del contrato (explícita o implícitamente) proporciona al cliente o a la entidad un beneficio significativo de financiación de la transferencia de bienes o servicios al cliente. En esas circunstancias, el contrato contiene un componente de financiación significativo (International Accounting Standards Board (IASB), 2019).

La NIIF 16 “Arrendamientos”, requiere que los arrendamientos operativos registren un pasivo por el Valor Presente de la totalidad de pagos establecidos en el contrato y este mismo valor sea reconocido como Activo por derecho de uso por el bien arrendado (International Accounting Standards Board (IASB), 2019).

En resumen, hasta junio del 2019 la aplicación de las Técnicas de Valor Presente se encuentra establecidas como uso alternativo o referencial en ocho Normas Contables, consecuentemente el Instituto emisor de las Normas considera de mucha importancia la aplicación de estas Técnicas para la determinación de los importes monetarios en el registro de transacciones contables.

2.2 MARCO CONCEPTUAL

Los términos y definiciones presentados son aplicados para propósitos de la aplicación de la NIIF 16.

2.2.1 Respetto de las Definiciones Fundamentales a ser Empleadas Contenidas en la NIIF 16 (International Accounting Standards Board (IASB), 2019).

Activo por derecho de uso. – Representa un derecho a que un **arrendatario** use un **activo subyacente** durante el plazo del arrendamiento.

Activo subyacente. - Un activo que es el objeto de un arrendamiento, por el cual el derecho a usar ese activo ha sido proporcionado por un **arrendador** a un **arrendatario**.

Arrendador. - Una entidad que proporciona el derecho a usar un **activo subyacente** por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

Arrendamiento. - Un contrato, o parte de un contrato, que transmite el derecho a usar un activo (el **activo subyacente**) por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

Arrendamiento a corto plazo. - Un arrendamiento que, en la **fecha de comienzo**, tiene un **plazo de arrendamiento** de 12 meses o menos; si este arrendamiento contiene una opción de compra no es un arrendamiento a corto plazo.

Arrendamiento financiero. - Un **arrendamiento** que transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del **activo subyacente**.

Arrendamiento operativo. - Un **arrendamiento** que no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del **activo subyacente**.

Arrendatario. - Una entidad que obtiene el derecho a usar un **activo subyacente** por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

Costos directos iniciales. - Los costos incrementales de obtener un **arrendamiento** en los que no se habría incurrido si el arrendamiento no se hubiera obtenido, excepto los costos incurridos por un **arrendador**, que es a la vez fabricante o distribuidor de los bienes arrendados, en relación con un **arrendamiento financiero**.

Fecha de comienzo del arrendamiento (fecha de comienzo). - La fecha en la que un **arrendador** pone un **activo subyacente** a disposición de un **arrendatario**.

Fecha de inicio del acuerdo de arrendamiento (fecha de inicio del acuerdo). - La fecha más temprana entre la del acuerdo de un **arrendamiento** y la del compromiso de ejecutar, por las partes, los principales términos y condiciones del acuerdo.

Fecha de vigencia de la modificación. - La fecha en la que las partes acuerdan una **modificación del arrendamiento**.

Garantía de valor residual. – Es una garantía realizada a un **arrendador** por una parte no relacionada que cubrirá al menos el valor de un activo subyacente al final del periodo de un **arrendamiento**.

Incentivos del arrendamiento. - Pagos realizados por un **arrendador** arrendatario asociado con un **arrendamiento**, o el reembolso o la asunción por un arrendador de los costos de un arrendatario.

Modificación del arrendamiento. - Un cambio en el alcance de un **arrendamiento**, o la contraprestación de un arrendamiento, que no fue parte de los términos y condiciones originales (por ejemplo, añadir o terminar el derecho a usar uno o más **activos subyacentes**, o ampliar o acortar la **duración contractual del arrendamiento**).

Pagos fijos. - Los pagos realizados por un **arrendatario** a un **arrendador** por el derecho a usar un **activo subyacente** a lo largo del **plazo del arrendamiento**, excluyen los **pagos por arrendamiento variables**.

Pagos opcionales del arrendamiento. - Pagos a realizar por un **arrendatario** a un **arrendador** por el derecho a usar un **activo subyacente** durante los periodos cubiertos por una opción de ampliar o terminar un **arrendamiento** que no están incluidos en el **plazo del arrendamiento**.

Pagos por arrendamiento. - Los pagos realizados por un **arrendatario** a un **arrendador** relacionado con el derecho a usar un **activo subyacente** a lo largo del **plazo del arrendamiento**, que comprenden lo siguiente:

- (a) **pagos fijos** (incluye los pagos fijos en esencia, menos los **incentivos del arrendamiento** por pagar;
- (b) **pagos por arrendamiento variables** que dependen de un índice o una tasa;
- (c) el precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer esa opción; y
- (d) pagos por penalizaciones derivadas de la terminación del arrendamiento, si el plazo del **arrendamiento** refleja que el arrendatario ejercerá una opción para terminar el arrendamiento.

Para el arrendatario, los pagos por arrendamiento también incluyen los importes a pagar por el arrendatario según las **garantías de valor residual**. Los pagos por arrendamiento no incluyen pagos asignados a los componentes de un contrato que no son arrendamientos, a menos que el arrendatario elija combinar componentes que no son arrendamientos con un componente de arrendamiento y contabilizarlos como un componente de arrendamiento único.

Para el arrendador, los pagos por arrendamiento también incluyen cualquier garantía de valor residual proporcionada al arrendador por el arrendatario, una parte relacionada con el arrendatario o un tercero no relacionado con el arrendador que es financieramente capaz de satisfacer las obligaciones bajo garantía; Los pagos por arrendamiento no incluyen los pagos asignados a componentes que no son arrendamientos.

Pagos variables del arrendamiento. - La parte de los pagos realizados por un **arrendatario** a un *arrendador*, por el derecho a usar un **activo subyacente** durante el

plazo del arrendamiento, que varía debido a cambios en hechos y circunstancias ocurridos después de la **fecha de comienzo**, y son distintos del paso del tiempo.

Periodo de uso. - El periodo total de tiempo que se usa un activo para cumplir un contrato con un cliente (incluyen los periodos de tiempo no consecutivos).

Plazo del arrendamiento. - El periodo no cancelable por el cual un **arrendatario** tiene un derecho a usar un **activo subyacente**, junto con:

- (a) los periodos cubiertos por una opción de ampliar el **arrendamiento** si el arrendatario va a ejercer con razonable certeza esa opción; y
- (b) los periodos cubiertos por una opción para terminar el arrendamiento si el arrendatario no va a ejercer con razonable certeza esa opción.

Subarrendamiento. - Una transacción por la cual un **activo subyacente** es arrendado nuevamente por un **arrendatario** (“arrendador intermedio”) a un tercero, y el **arrendamiento** (“arrendamiento principal”) entre el arrendador que es el propietario y el arrendatario permanece vigente.

Tasa de interés implícita en el arrendamiento. - Tasa de interés que iguala el valor presente de (a) los **pagos por el arrendamiento** y (b) el **valor residual no garantizado**, con la suma de (i) el **valor razonable** del **activo subyacente** y (ii) cualquier **costo directo inicial** del arrendador.

Tasa incremental de los préstamos del arrendatario. - 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 parecido.

Valor razonable. – Es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua.

Valor residual no garantizado. - Parte del valor residual del **activo subyacente**, cuya realización por parte del **arrendador** no está asegurada o que solo está garantizada por un tercero relacionado con el arrendador.

Vida económica. - El periodo a lo largo del cual se espera que un activo se use económicamente por uno o más usuarios o la cantidad de producción o unidades similares a obtener de un activo por uno o más usuarios.

Términos definidos en otras Normas y usados en ésta con el mismo significado

Contrato. - Un contrato es un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles.

Vida útil. - El periodo durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad; el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del activo por parte de una entidad.

2.3 MARCO LEGAL

2.3.1 De la Constitución de la República del Ecuador.

La carta magna “Constitución de la República del Ecuador” aprobada mediante referéndum del 28 de septiembre de 2008 establece que el control de las personas jurídicas está a cargo de la siguiente una nueva función del estado:

La Función de Transparencia y Control Social promoverá e impulsará el control de las entidades y organismos del sector público, y de las personas naturales o jurídicas del sector privado que presten servicios o desarrollen actividades de interés público, para que los realicen con responsabilidad, transparencia y equidad; fomentará e incentivará la participación ciudadana; protegerá el ejercicio y cumplimiento de los derechos; y prevendrá y combatirá la corrupción (Asamblea Constituyente, 2008).

Esta nueva función de Transparencia y Control, la integra, entre otras entidades, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, como órgano regulador de aquellas personas jurídicas a las que está orientada esta investigación:

La Función de Transparencia y Control Social estará formada por el Consejo de Participación Ciudadana y Control Social, la Defensoría del Pueblo, la Contraloría General del Estado y las superintendencias. Estas entidades tendrán personalidad jurídica y autonomía administrativa, financiera, presupuestaria y organizativa (Asamblea Constituyente, 2008).

El ámbito de acción que contempla la Carta Magna para las Superintendencias, sería:

Las superintendencias son organismos técnicos de vigilancia, auditoría, intervención y control de las actividades económicas, sociales y ambientales, y de los servicios que prestan las entidades públicas y privadas, con el propósito que estas actividades y servicios se sujeten al ordenamiento jurídico y atiendan al interés general. Las superintendencias actuarán de oficio o por requerimiento ciudadano. Las facultades específicas de las superintendencias y las áreas que requieran del control, auditoría y vigilancia de cada una de ellas se determinarán de acuerdo con la ley.

Las superintendencias serán dirigidas y representadas por las superintendentas o superintendentes. La ley determinará los requisitos que deban cumplir quienes aspiren a dirigir estas entidades (Asamblea Constituyente, 2008).

En este análisis se identifica el organismo encargado del control de sociedades a las que le aplican los principios contables (NIIF), En este sentido, la carta magna establece a una de las funciones del estado como la encargada de buscar la transparencia de las entidades del sector público y privado y en aras de alcanzar este principio, la Superintendencia de Compañías forma parte de esta función y persigue alcanzar este principio.

2.3.2 De la Ley de Compañías

Sobre el ámbito de acción de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros se establece:

La Superintendencia de Compañías es el organismo técnico y con autonomía administrativa, económica y financiera, que vigila y controla la organización, actividades, funcionamiento, disolución y liquidación de las compañías y otras entidades en las circunstancias y condiciones establecidas por la ley (Honorable Congreso Nacional, 1999).

Sobre las personas jurídicas bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros se establece:

La Superintendencia de Compañías ejercerá la vigilancia y control: a) De las compañías nacionales anónimas, en comandita por acciones y de economía mixta, en general; b) De las empresas extranjeras que ejerzan sus actividades en el Ecuador, cualquiera que fuere su especie; c) De las compañías de responsabilidad limitada; y, d) De las bolsas de valores y demás entes, en los términos de la Ley de Mercado de Valores (Honorable Congreso Nacional, 1999).

La Superintendencia de Compañías y Valores, adicionalmente aprobará, de forma previa, todos los actos societarios y ejercerá la vigilancia y control de las compañías emisoras de valores que se inscriban en el registro del mercado de valores; las compañías Holding que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las sociedades de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades, constituya el Estado; las sucursales de compañías u otras empresas extranjeras, organizadas como personas jurídicas; las asociaciones y consorcios que formen entre sí las compañías o empresas extranjeras, las que formen con sociedades nacionales vigiladas por la entidad, y las que éstas últimas formen entre sí, y que ejerzan sus

actividades en el Ecuador; las bolsas de valores; y las demás sociedades reguladas por la Ley de Mercado de Valores (Honorable Congreso Nacional, 1999).

Sobre el alcance de la vigilancia y control de las entidades bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros se establece:

La vigilancia y control comprende los aspectos jurídicos, societarios, económicos, financieros y contables. Para estos efectos, la Superintendencia podrá ordenar las verificaciones e inspecciones que considere pertinentes (Honorable Congreso Nacional, 1999).

Sobre la preparación de los estados financieros de las entidades bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros se dispone:

El balance general y el estado de la cuenta de pérdidas y ganancias y sus anexos reflejarán fielmente la situación financiera de la compañía a la fecha de cierre del ejercicio social que trate y el resultado económico de las operaciones efectuadas durante dicho ejercicio social, según aparezcan de las anotaciones practicadas en los libros de la compañía y de acuerdo con lo dispuesto en este párrafo, en concordancia con los principios de contabilidad de general aceptación (Honorable Congreso Nacional, 1999).

Sobre la base contable de los estados financieros de las entidades bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros se dispone:

Toda compañía deberá conformar sus métodos de contabilidad, sus libros y sus balances a lo dispuesto en las leyes sobre la materia y a las normas y reglamentos que dicte la Superintendencia de Compañías para tales efectos.

El Superintendente de Compañías determinará mediante resolución los principios contables que se aplicarán obligatoriamente en la elaboración de los balances de las compañías sujetas a su control (Honorable Congreso Nacional, 1999).

La Ley de Compañías faculta al Superintendente de Compañías a determinar los principios contables que obligatoriamente deben aplicar las entidades sujetas a su control, función aplicada de manera consistente a las exigencias nacionales e internacionales de información financiera, como se puede observar en el siguiente punto de esta investigación.

2.3.3 De las Resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros relacionadas con la adopción de principios contables para la preparación de los estados financieros

Sobre la Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF Completas” por parte de las entidades bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros se dispone:

Adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”.- Disponer que las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”, sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la

Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2009 (Superintendencia de Compañías, 2006).

Sobre el cronograma de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF Completas” se dispone:

1. Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010: Las compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa. Se establece el año 2009 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” a partir del ejercicio económico del año 2009.

2. Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011: Las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$ 4'000.000,00 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador. Se establece el año 2010 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” a partir del ejercicio económico del año 2010.

3. Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012: Las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores. Se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”, a partir del año 2011 (Superintendencia de Compañías, 2008).

Sobre la calificación como PYMES de las personas jurídicas bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros se dispone:

Artículo Primero.- Para efecto del registro y preparación de estados financieros, la Superintendencia de Compañías califica como PYMES a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Activos totales inferiores a CUATRO MILLONES DE DOLARES;
- b) Registren un Valor Bruto de Ventas Anuales inferior a CINCO MILLONES DE DOLARES; y.
- c) Tengan menos de 200 trabajadores (Personal Ocupado). Para este cálculo se tomará el promedio anual ponderado.

Se considerará como base los estados financieros del ejercicio económico anterior al periodo de transición (Superintendencia de Compañías, 2011).

Sobre la Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades “NIIF para PYMES” por parte de las entidades PYMES bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros se dispone:

Aplicarán la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero de 2012, todas aquellas compañías que cumplan las condiciones señaladas en el artículo primero de la presente Resolución.

Se establece el año 2011 como periodo de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), a partir del año 2011 (Superintendencia de Compañías, 2011).

Sobre la Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” por parte de las entidades participes del Mercado de Valores se dispone:

Artículo tercero.- Toda compañía sujeta al control de esta Superintendencia, que optare por la inscripción en el Registro de Mercado de Valores, aplicará NIIF Completas, siendo su periodo de transición el año inmediato anterior al de su inscripción.

Artículo cuarto.- Si una compañía regulada por la Ley de Compañías, actúa como constituyente u originador de un contrato fiduciario, a pesar que pueda estar calificada como PYMES, deberá aplicar NIIF Completas (Superintendencia de Compañías, 2011).

Mediante las resoluciones antes citadas, la Superintendencia dispuso la aplicación obligatoria de las NIIF Completas (desde el año 2009) y de las NIIF para PYMES (desde el

año 2011) en la preparación de los estados financieros de las sociedades que se encuentran bajo su control. Estas normas se constituyen en el Marco de Información aplicable en el Ecuador, particularmente de las compañías bajo el control de este organismo, como la investigación se centra en la NIIF 16, incluida en este marco de referencia, su aplicación tiene el carácter de obligatorio.

2.3.4 De las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Sobre las organizaciones responsables de la emisión de las Normas Internacionales de Contabilidad desde 1973 hasta 2001:

El Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Committee, IASC) es un organismo independiente, perteneciente al sector privado, fundado en 1973 y reestructurado en el año 2001 con el nombre de Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board, IASB), que tiene como objetivo promover la convergencia de los principios contables que usan las empresas y otras organizaciones, de todo el mundo, en su información financiera (International Accounting Standards Board (IASB), 2002).

Sobre las organizaciones responsables de la emisión de las Normas Internacionales de Contabilidad desde 2002 hasta 2018:

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board, IASB), está comprometido con el desarrollo, en interés público, de un conjunto único de normas contables mundiales de elevada calidad, comprensibles y

de obligado cumplimiento que lleven a requerir información comparable, transparente y de elevada calidad en los estados financieros de propósitos generales. Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) son las normas e interpretaciones contables emitidas por el IASB.

La Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Committee Foundation, IASCF), que supervisa y financia al IASB, es una organización no lucrativa. Los ingresos por ventas de las normas y otros productos NIIF se usan para compensar el coste de las actividades de emisión de normas. Las ventas de los documentos oficiales del IASB proporcionan una parte limitada (el 20 por ciento, aproximadamente) del coste total de la emisión de las normas. En consecuencia, la Fundación IASC depende de las aportaciones provenientes de fuentes públicas y privadas (International Accounting Standards Board (IASB), 2008).

Sobre los Pronunciamientos implícitos bajo el término “Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, comprenden:

El uso del término NIIF, considera tanto las normas e Interpretaciones aprobadas por el IASB, como las Normas Internacionales de Contabilidad y las Interpretaciones SIC emitidas en el marco de las Constituciones anteriores (International Accounting Standards Board (IASB), 2008).

Tabla 5. Número de pronunciamientos contables implícitos bajo el término “NIIF”

Pronunciamiento / Denominación	Vigentes al 2018
• Marco Conceptual para la información Financiera	1
• Normas Internacionales de Información Financiera -NIIF	16
• Normas Internacionales de Contabilidad –NIC	25
• Interpretaciones a Normas Internacionales de Información Financiera -CINIIF	14
• Interpretaciones a Normas Internacionales de Contabilidad-SIC	5
Total	61

Fuente: (International Accounting Standards Board (IASB), 2018, NIIF traducción al Español, 2019)
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Las NIIF Completas son emitidas por el organismo IASB, cuyo propósito es proporcionar un marco de información financiera que permita la preparación de estados financieros con características comprensibles y obligatorias para obtener un alto nivel de calidad en la preparación y presentación de estados financieros con propósito generales. Entre estas normas acogidas por la Superintendencia de Compañías, se encuentra la NIIF 16 cuya aplicación requiere el uso de las Técnicas de Valor Presente, para buscar tratar esta investigación.

2.3.5 De las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES)

Sobre las organizaciones responsables de la emisión de las NIIF para PYMES:

El IASB también desarrolla y publica una norma separada para aplicarse a los estados financieros con propósito de información general y otros tipos de información financiera de entidades que en muchos países son conocidas por diferentes nombres como **pequeñas y medianas entidades** (PYMES), entidades privadas y entidades sin

obligación pública de rendir cuentas. Esa norma es la *Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES)*.

El término pequeñas y medianas entidades, tal y como lo usa el IASB, se define y explica en la Sección 1 *Pequeñas y Medianas Entidades*. Muchas jurisdicciones en todas partes del mundo han desarrollado sus propias definiciones de PYMES para un amplio rango de propósitos, que incluye el establecimiento de obligaciones de información financiera. A menudo esas definiciones nacionales o regionales incluyen criterios cuantificados basados en los ingresos de actividades ordinarias, los activos, los empleados u otros factores.

Frecuentemente, el término PYMES se usa para indicar o incluir entidades muy pequeñas sin considerar si publican estados financieros con propósito de información general para usuarios externos (International Accounting Standards Board (IASB), 2019).

Sobre los Principios contenidos bajo el término “Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para PYMES:

La NIIF para las PYMES se ha desarrollado mediante:

(a) la extracción de los conceptos fundamentales del Marco Conceptual del IASB y de los principios y guías obligatorios relacionados de las NIIF completas (incluyen las Interpretaciones), y

(b) la consideración de las modificaciones apropiadas en función de las necesidades de los usuarios y las consideraciones de costo-beneficio de producirlas (International Accounting Standards Board (IASB), 2019).

Las NIIF para PYMES también son emitidas por el organismo IASB, es un paquete de normas más compacto basado en las NIIF Completas con modificaciones para reflejar las necesidades de los usuarios de los estados financieros de las PYMES y consideraciones costo-beneficio. Dichas características fueron acogidas por la Superintendencia de Compañías en el año 2011, con el propósito de establecer a que entidades bajo su control le aplica este paquete de Normas más compacto. La siguiente tabla identifica las principales fuentes de las NIIF completas se derivan los principios de cada sección de la NIIF para las PYMES:

Tabla 6. Pronunciamientos contables implícitos bajo el término “NIIF para PYMES”

Sección	Descripción de la Sección	Fuentes
	Prólogo	<i>Prólogo a las Normas Internacionales de Información Financiera</i>
1	<i>Pequeñas y Medianas Entidades</i>	—
2	<i>Conceptos y Principios Generales</i>	IASB Marco Conceptual, NIC 1 <i>Presentación de Estados Financieros</i>
3	<i>Presentación de Estados</i>	NIC 1
4	<i>Estado de Situación Financiera</i>	NIC 1
5	<i>Estado del Resultado integral y Estado de Resultados</i>	NIC 1
6	<i>Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado del Resultado Integral y Ganancias Acumuladas</i>	NIC 1
7	<i>Estado de Flujos de Efectivo</i>	NIC 7 <i>Estado de Flujos de Efectivo</i>
9	<i>Estados Financieros Consolidados y Separados</i>	NIC 27 <i>Estados Financieros Consolidados y Separados</i> modificada
10	<i>Políticas, Estimaciones y Errores Contables</i>	NIC 8 <i>Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores</i>
11 y 12	<i>Instrumentos Financieros Básicos y Otros Temas relacionados con los Instrumentos Financieros</i>	NIC 32 <i>Instrumentos Financieros: Presentación</i> , NIC 39 <i>Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición</i> , NIIF 7 <i>Instrumentos Financieros: Información a Revelar</i>

continúa...

...Continuación

Sección	Descripción de la Sección	Fuentes
13	<i>Inventarios</i>	NIC 2 <i>Inventarios</i>
14	<i>Inversiones en Asociadas</i>	NIC 28 <i>Inversiones en Asociadas</i>
15	<i>Inversiones en Negocios Conjuntos</i>	NIC 31 <i>Inversiones en Negocios Conjuntos</i>
16	<i>Propiedades de Inversión</i>	NIC 40 <i>Propiedades de Inversión</i>
17	<i>Propiedades, Planta y Equipo</i>	NIC 16 <i>Propiedades, Planta y Equipo</i>
18	<i>Activos Intangibles Distintos de la Plusvalía</i>	NIC 38 <i>Activos Intangibles</i>
19	<i>Combinaciones de Negocios y Plusvalía</i>	NIIF 3 <i>Combinaciones de Negocios</i>
20	<i>Arrendamientos</i>	NIC 17 <i>Arrendamientos</i>
21	<i>Provisiones y Contingencias</i>	NIC 37 <i>Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes</i>
22	<i>Pasivos y Patrimonio</i>	NIC 1, NIC 32
23	<i>Ingresos de Actividades Ordinarias</i>	NIC 11 <i>Contratos de Construcción</i> , NIC 18 <i>Ingresos de Actividades Ordinarias</i>
24	<i>Subvenciones del Gobierno</i>	NIC 20 <i>Contabilización de las Subvenciones del Gobierno e Información a Revelar sobre Ayudas Gubernamentales</i>
25	<i>Costos por Préstamos</i>	NIC 23 <i>Costos por Préstamos</i>
26	<i>Pagos basados en Acciones</i>	NIIF 2 <i>Pagos basados en Acciones</i>
27	<i>Deterioro del Valor de los Activos</i>	NIC 2, NIC 36 <i>Deterioro del Valor de los Activos</i>
28	<i>Beneficios a los Empleados</i>	NIC 19 <i>Beneficios a los Empleados</i>
29	<i>Impuesto a las Ganancias</i>	NIC 12 <i>Impuesto a las Ganancias</i>
30	<i>Conversión de moneda extranjera</i>	NIC 21 <i>Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera</i>
31	<i>Hiperinflación</i>	NIC 29 <i>Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias</i>
32	<i>Hechos Ocurridos después del Periodo sobre el que se Informa</i>	NIC 10 <i>Hechos Ocurridos después del Periodo sobre el que se Informa</i>
33	<i>Información a Revelar sobre Partes Relacionadas</i>	NIC 24 <i>Información a Revelar sobre Partes Relacionadas</i>
34	<i>Actividades Especializadas</i>	NIC 41 <i>Agricultura</i> , NIIF 6 <i>Exploración y Evaluación de Recursos Minerales</i>

Fuente: (International Accounting Standards Board (IASB), NIIF para PYMES traducción al Español, pág. 270-271, 2019)

Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

2.3.6 Respecto de la Norma Internacional de Información Financiera No. 16 Arrendamientos – NIIF 16

En enero de 2016 el Comité del IASB emitió la NIIF 16 Arrendamientos. La NIIF 16 reemplaza a las NIC 17, CINIIF 4, SIC-15 y SIC-27.

Esta Norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. El objetivo de esta Norma, es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esas transacciones. Esta información proporciona una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad (International Accounting Standards Board (IASB), 2019).

Al aplicar esta Norma, una entidad considerará los términos y condiciones de los contratos y todos los hechos y circunstancias relevantes. Una entidad aplicará esta Norma de forma congruente a los contratos con características similares y circunstancias parecidas (International Accounting Standards Board (IASB), 2019).

En esta breve síntesis, esta norma aplica tanto para los arrendatarios como para los arrendadores y se encuentran comprendidos bajo esta norma, los arrendamientos en los que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente (arrendamientos financieros); así como los arrendamientos en los que no se transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente (arrendamientos operativos), este último contrato objeto de esta investigación.

2.3.7 Respeto de la Cronología previa a la promulgación de la Norma Internacional de Información Financiera No. 16 Arrendamientos – NIIF 16

A continuación, se muestra un resumen de la evolución a la que ha sido sometida la presente norma, la cual ha tenido varias modificaciones hasta llegar a su versión definitiva a ser aplicada a partir del 1 de enero del 2019, así como sigue:

Tabla 7. Evolución de la Norma de Arrendamientos

Fechas	Norma	Vigencia	Reemplaza /Sustituye	Organismo
PRONUNCIAMIENTOS NORMATIVOS				
Emitida en Enero de 2016	NIIF 16 “Arrendamientos”	Enero de 2019	Reemplaza a la NIC 17; CINIIF 4; SIC-15; y, SIC-27”	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Consejo IASB)
Emitida en Diciembre de 1997 y convalidada por el organismo predecesor en abril de 2001	NIC 17 “Arrendamientos”	Enero de 1998	NIC 17 “Contabilidad de Arrendamientos”	Comité Normas Internacionales de Contabilidad (Comité del IASC) y adoptada por el Consejo del ASB) en abril/ 2001
Emitida en Septiembre de 1982	NIC 17 “Contabilidad de Arrendamientos”	Enero de 1983	N/A	Comité del IASC
INTERPRETACIONES A LOS PRONUNCIAMIENTOS NORMATIVOS				
Diciembre de 2004	CINIIF 4 “Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento”.	Enero de 2005	N/A	Comité de Interpretaciones del Comité IASC y adoptada por el Consejo del IASB en diciembre/ 2004
Diciembre 2001	SIC-27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.	Enero de 2002	N/A	Comité de Interpretaciones del Comité del IASC y adoptada por el Consejo del IASB en diciembre/ 2001
Diciembre de 1998 y convalidada en Abril de 2001	SIC-15 Arrendamientos Operativos— Incentivos,	Enero de 1999	N/A	Comité de Interpretaciones del Comité del IASC y adoptada por el Consejo del IASB en abril/ 2001

Fuente: (International Accounting Standards Board (IASB), 2019)
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

2.3.8 Sobre las Técnica de Valor Presente aplicada a anualidades que se contempla en la enseñanza de las Matemáticas Financieras

Sobre la enseñanza académica de las Técnicas de Valor Presente contemplado en la cátedra de Matemáticas Financieras, encontramos:

En la Carrera de Licenciatura en Contabilidad y Auditoría de la Facultad de Ciencias Administrativas de la Universidad de Guayaquil, la asignatura de Matemáticas Financieras se imparte en el Segundo Semestre, entre los temas que contempla se encuentran: Unidad #1: Introducción al Interés Simple; Unidad #2: Interés Compuesto; Unidad #3: Anualidades; entre otras (Facultad de Ciencias Administrativas de la Universidad de Guayaquil, 2019).

En la formación académica de los Contadores Públicos, se imparte la cátedra de matemáticas financieras, en donde uno de los capítulos que más merece la atención es el estudio del valor del dinero en el tiempo, en el cual se estudia las diferentes técnicas financieras para el análisis y toma de decisiones en el ámbito de las finanzas para hacer el buen uso y administración del dinero, por ello, se analizara la aplicación teórico- práctico de la enseñanza.

2.3.9 De la Ley de Contadores

Sobre el reconocimiento de la profesión, se dispone:

El Estado reconocerá la profesión de Contador, que podrá ejercerse en el país, en las categorías de Contador Público y Contador-Bachiller en Ciencias de Comercio y

Administración, con sujeción a las normas legales y reglamentarias correspondientes (Presidencia de la República del Ecuador, 1966).

Sobre quienes pueden ser reconocidos como Contadores Públicos, se dispone:

- a) Los nacionales y extranjeros que obtuvieren su título en universidades o institutos superiores ecuatorianos, facultados por la Ley General de Educación para concederlos; y,
- b) Los ecuatorianos y extranjeros que, habiendo cursado en universidades o institutos superiores de países extranjeros, obtuvieron el título de Contador Público y lo revalidaron en el Ecuador, de conformidad con las regulaciones establecidas por las leyes ecuatorianas o por convenios internacionales para el ejercicio profesional (Presidencia de la República del Ecuador, 1966).

Entre las funciones del Contador Público, se encuentran aquellas que se relacionan con el trabajo de investigación, como son:

- b) Organizar, sistematizar y dirigir contabilidades;
 - c) Intervenir directamente en la organización contable de empresas;
 - d) Comprobar y verificar estados de actividades económico-financieras;
 - e) Certificar balances con previa verificación integral de la contabilidad;
 - g) Evaluar e interpretar movimientos financieros o económicos e inventarios;
 - j) Realizar peritazgos, revisiones, fiscalizaciones, análisis y pruebas contables;
- (Presidencia de la República del Ecuador, 1966).

La Ley de Contadores establece que nuestro ámbito de aplicación está enmarcado en todos los temas relacionados con la contabilidad y auditoría, para ello, debe mantener los conocimientos teórico-práctico y la experticia para mantener un alto nivel profesional, por ello en esta investigación, trataremos de enfocar el cumplimiento de estas funciones en relación con los conocimientos adquiridos para el ejercicio profesional.

2.3.10 Del Código de Ética del Contador Ecuatoriano

Sobre los principios fundamentales del Código de Ética, se dispone:

Para lograr los objetivos de la profesión de Contaduría Pública, los contadores tienen que cumplir con los principios fundamentales entre ellos:

Competencia profesional y debido cuidado profesional. - Un Contador deberá ejecutar sus servicios profesionales con el debido cuidado, competencia y diligencia. Tiene la obligación de mantener sus conocimientos y habilidades profesionales en el nivel requerido para asegurar que una entidad auditada o un empleador reciben las ventajas de un servicio profesional basados en desarrollos actualizados en práctica, legalidades y técnica (Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador (IICE), 2006).

Sobre el principio “Competencia Profesional” aplicable a todos los Contadores, el Código de Ética, dispone:

7.2 La competencia profesional se puede dividir en dos fases:

a) Consecución de la competencia profesional

Esto requiere inicialmente un alto nivel de educación general seguido por entrenamiento, exámenes específicos en temas profesionales relevantes y, es preferible un periodo de experiencia de trabajo. Esto debería ser normal en el desarrollo de un contador.

b) Mantenimiento de la competencia profesional

Requiere una conciencia continua sobre los desarrollos que se dan en la profesión contable, incluidos los pronunciamientos nacionales e internacionales relevantes en contabilidad, auditoria y otras normas técnicas. Un Contador debe adoptar un programa diseñado para asegurar control de calidad en el desempeño de servicios profesionales consistentes con los pronunciamientos o normas técnicas nacionales e internacionales apropiados (Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador (IICE), 2006).

Por lo antes expuesto, el ejercicio profesional del Contador Público, requiere la aplicación de ciertos postulados, contemplados en el Código de Ética del Contador Ecuatoriano, para conseguir un alto nivel de competencia profesional debe contar con un nivel adecuado de preparación académica y el ejercicio constante de actualización profesional, requerimientos que este trabajo de investigación hará énfasis en las entrevistas a los sujetos evaluados.

CAPÍTULO 3:

METODOLOGÍA/ANÁLISIS DE RESULTADOS Y DISCUSIÓN

3.1 ENFOQUE DE LA INVESTIGACIÓN

Para el presente trabajo de investigación se utilizaron los enfoques **cuantitativo y cualitativo**.

Según (Hernández Sampieri, Fernández Collado y Batpista Lucio, 2014) se denomina **enfoque cuantitativo** a la investigación que “usa la recolección de datos para probar hipótesis, con base en la medición numérica y el análisis estadístico, para establecer patrones de comportamiento y probar teorías”. Por lo consiguiente este enfoque fue utilizado para presentar el efecto que produce en los estados financieros, la aplicación de la NIIF 16 enfocada a los arrendamientos operativos, para obtener la correcta aplicación del valor presente.

Según (Hernández Sampieri, Fernández Collado y Batpista Lucio, 2014) indica que el **enfoque cualitativo** “utiliza la recolección de datos sin medición numérica para descubrir o afinar preguntas de investigación en el proceso de interpretación”. Se utilizó este enfoque en el análisis efectuado a los resultados de las entrevistas a la contralora de la Compañía Conedera S.A., y un **experto profesional contable en ejercicio independiente**, para obtener la apreciación de los entrevistados respecto a la evaluación de las Técnicas de Valor Presente en relación a la normativa relacionada a los arrendamientos operativos.

3.2 TIPO DE INVESTIGACIÓN

Los tipos de investigación que utilizaron para efectuar el presente trabajo de investigación fueron, **de campo, documental, exploratoria y correlacional**.

La investigación es de campo, porque recoge la información de manera directa, en el lugar donde existe la problemática u objeto de estudio, en este caso se centró en una empresa que mantienen contratos de arrendamientos operativos en calidad de arrendatarios condiciones necesaria para aplicar la norma NIIF 16 “Arrendamientos”. Esta investigación fue llevada a cabo mediante la aplicación de entrevistas a la contralora de la Compañía Conedera (Compañía seleccionada de una muestra de entidades), y a un **experto profesional contable en ejercicio independiente**. Así como la evaluación del estado actual de la aplicación de la NIIF 16 por parte de la Compañía Conedera S.A., objeto de estudio.

La evaluación del estado actual se realizó en base a la información financiera al 31 marzo del 2019 con el propósito de constatar la aplicación de la NIIF 16 por parte de la Compañía a esa fecha, para posteriormente hacer el análisis de la determinación del valor presente con los registros que proporcione la Compañía para nuestro análisis. Se trató de profundizar el conocimiento para una mayor seguridad y soporte al momento de manejar la información recabada.

Por otra parte, **la investigación es de tipo documental**, porque se revisó y se procedió analizar la NIIF 16 “Arrendamientos”, material bibliográfico como textos, folletos actualizados, enciclopedias e internet que permitieron sustentar la propuesta. La investigación documental proporcionó el conocimiento de las investigaciones ya existentes, de un modo

sistemático, a través de una amplia búsqueda de información, conocimientos y técnicas en base al tema determinado.

La forma correcta para utilizar **la investigación documental** depende de algunas habilidades como una cuidadosa indagación, saber escoger la fuente de información, evaluar la veracidad del material, tomar nota de lo más relevante en forma ordenada y finalmente obtener una presentación clara y precisa. Luego de obtener las conclusiones mediante este tipo de método de investigación científico, se prepara un informe de investigación el cual requiere que la investigación documental sea acertada como resultado basado en un buen proceso investigativo documental, la publicación de un documento que acompañe al conocimiento científico y capacite al usuario en la metodología de investigación.

Esta investigación también es **de tipo exploratoria**, porque fue llevada a cabo en el lugar donde existe la problemática u objeto de estudio, con el propósito de lograr profundizar el conocimiento para una mayor seguridad y soporte al momento de manejar la información recabada. Se apoya en datos anteriores para planificar el trabajo a realizar y el posterior análisis de la información recogida.

Además, es una investigación **es de tipo correlacional**, este tipo de investigación es no experimental donde los investigadores deben medir dos variables, la primera denominada variable independiente requiere la aplicación de la normativa relacionada a los arrendamientos operativos y la segunda denominada variable dependiente requiere la presentación razonable de los estados financieros de la entidad y establecen una relación estadística entre las mismas, sin necesidad de incluir variables externas para llegar a conclusiones relevantes.

Adicionalmente se consideró este tipo de investigación ya que existen dos razones esenciales de las relaciones estadísticas entre variables interesantes y útiles para la investigación que motivan aplicar este modelo. La primera razón es porque la relación entre estas variables no es accidental, es decir, un investigador aplicaría una entrevista a un grupo de personas previamente seleccionado. La segunda razón es por la relación estadística causal entre las variables, de esta forma, los investigadores no pueden manipular las variables de forma independiente, por ser imposible, impráctico y poco ético.

3.3 POBLACIÓN

De acuerdo la información reportada en el portal de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en el año 2017, se evidencia a esa fecha 66.854 compañías de las cuales 17.767 compañías presentan gastos por arrendamientos operativos por US\$ 1.056.326.797,29, por lo consiguiente, si dichas compañías presentan arrendamientos operativos en el año 2019 deberán aplicar la NIIF 16 “Arrendamientos”, con la finalidad que puedan reflejarse los estados financieros de manera razonable, fidedigna y cumplir con los reconocimientos establecidos de acuerdo las Normas lo indican.

Tabla 8. Número de Compañías que se registran en el Ecuador reguladas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Población	Total de Compañías	Compañías reportan gastos operativos	Gastos operativos reportados – año 2017
No. de Compañías en el Ecuador	66.854	17.767	1.056.326.797,29

Fuente: Documento del sitio web de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
Elaborado por Giovanni Vargas, E. (2019)

Las provincias con la mayor concentración de gastos por arrendamientos operativos en el año 2017, se encuentran en Pichincha con 8.092 compañías por US\$ 597.373.259,51 que

representan 57 % y Guayas con 6.204 compañías por US\$ 367.231.742,27 que representa el 35 %, como se resume a continuación:

Tabla 9. Mayor concentración de Compañías en las Provincias (Nivel 1)

Provincia	%	Total de Compañías	Compañías reportan gastos operativos	Gastos operativos reportados – año 2017
Pichincha	57%	21.706	8.092	597.373.259,51
Guayas	35%	29.028	6.204	367.231.742,27
Azuay	4%	3.258	1.045	46.055.013,52
Otras provincias	4%	12.862	2.426	45.666.781,99
Total	100%	66.854	17.767	1.056.326.797,29

Fuente: Documento del sitio web de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Dichas compañías que se encuentran en la provincia del Guayas se segregan de acuerdo por tipo de actividades, cuya mayor concentración se encuentra en el tipo “G” dedicada al “comercio al por mayor y al por menor reparación de vehículos automotores y motocicletas” con el 54% y tipo “C” dedicadas a la “industria manufacturera” con el 14% y otros sectores con el 32%, como se muestra a continuación:

Tabla 10. Tipo de actividades (Nivel 3)

Tipo de Compañía	Total de Compañías	Compañías reportan gastos operativos	Gastos operativos reportados – año 2017
A - agricultura, ganadería, silvicultura y pesca.	2.685	347	8.407.884,34
B - explotación de minas y canteras.	147	21	1.213.591,81
C - industrias manufactureras.	2.197	632	50.073.874,69
D - suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado.	112	24	340.255,39
E - distribución de agua alcantarillado, gestión de desechos y actividades de saneamiento.	162	38	2.273.952,09
F - construcción.	2.150	323	14.284.708,17

continúa ...

..... Continuación

Tipo de Compañía	Total de Compañías	Compañías reportan gastos operativos	Gastos operativos reportados – año 2017
G - comercio al por mayor y al por menor reparación de vehículos automotores y motocicletas.	7.263	2.019	198.858.997,60
H - transporte y almacenamiento.	1.992	476	20.384.949,78
I - actividades de alojamiento y de servicio de comidas.	526	192	14.832.960,71
J - información y comunicación.	899	247	8.646.325,21
K - actividades financieras y de seguros.	666	143	6.008.167,97
L - actividades inmobiliarias.	4.680	336	8.164.097,34
M - actividades profesionales, científicas y técnicas.	3.142	699	13.095.799,71
N - actividades de servicios administrativos y de apoyo.	1.312	362	7.354.037,18
O - administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria.	13	2	27.885,00
P - enseñanza.	318	91	4.621.299,85
Q - actividades de atención de la salud humana y de asistencia social.	442	156	5.269.350,04
R - artes, entretenimiento y recreación.	144	49	1.487.783,14
S - otras actividades de servicios.	172	47	1.885.822,25
T - actividades de los hogares como empleadores; actividades no diferenciadas	1	0	0,00
U - actividades de organizaciones y órganos extraterritoriales.	2	0	0,00
Z - depurar	3	0	0,00
Total	29.028	6.204	367.231.742,27

Fuente: Documento del sitio web de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

3.4 MUESTRA

Para el presente trabajo de investigación se procedió a utilizar la técnica del muestreo no probabilístico, el cual consiste que los sujetos de la muestra son seleccionados en base al criterio o la accesibilidad del investigador.

De acuerdo a las facilidades del investigador para obtener la información, este estudio se concentró en la Compañía Conedera S.A. identificada bajo la codificación nacional de actividades económicas “C2620.01” dedicadas a la “Fabricación de ordenadores (computadoras) centrales, microcomputadoras; de escritorio, portátiles (laptops, notebooks); ordenadores de mano (asistentes digitales personales), servidores informáticos” incluidas dentro del grupo de compañías de Tipo “C” perteneciente a la provincia del Guayas, de acuerdo a la clasificación de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que mantienen contratos de arrendamientos operativos, a continuación se resume la categoría a la cual pertenece la muestra:

Tabla 11. Muestra de la investigación

Cód. de Compañía	Total de Compañías	Compañías reportan gastos operativos	Gastos operativos reportados – año 2017
C2620.01	6	1	197.247,02

Fuente: Documento del sitio web de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

3.4.1 Información sobre la existencia de arrendamientos operativos en años anteriores de la muestra seleccionada

La Compañía Conedera S.A., fue seleccionada como muestra para el caso de estudio ya que de las indagaciones realizadas con funcionarios de la Compañía, mantiene arrendamientos operativos durante todo el año para realizar la comercialización de sus productos al consumidor final, consecuentemente la Compañía mantiene arrendamientos operativos por lo cual cumple las condiciones para aplicar el nuevo tratamiento contemplado en la NIIF 16.

A continuación se presenta los valores registrados en los años 2018 y 2017 incurridos por la Compañía por arrendamientos operativos de instalaciones de propiedad de terceros mediante contratos, comprenden el pago de arriendo y alícuotas como se detalla a continuación:

Tabla 12. Gasto por arriendo y alícuotas generados en los arrendamientos operativos en los años 2018 y 2017 de la Compañía Conedera S.A.

Código	Cuenta	2018	2017
601010108001	Arriendo de oficinas	264.014,53	167.007,92
606010108014	Alícuotas locales	47.207,13	30.239,10
Total		311.221,66	197.247,02

Fuente: Estado de Pérdidas y Ganancias de la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

3.5 INSTRUMENTOS DE LA INVESTIGACIÓN

En el presente trabajo de investigación se realizaron **entrevistas** para lo cual se utilizó como instrumento una **guía de preguntas** (Apéndice A) relacionadas con la formación técnicas de los contadores públicos respecto de las Técnicas de Valor Presente y de la NIIF 16, así mismo se realizó la observación directa de los contratos de arrendamientos operativos vigentes al 1 de enero del 2019 sujetos a la aplicación de la NIIF 16, como prueba de lo observado se adjunta uno de los contratos como Apéndice B. Ambos instrumentos fueron aplicados en el caso estudiado.

3.6 ANÁLISIS, INTERPRETACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

3.6.1 Presentación, análisis e interpretación de las entrevistas

A continuación se presentan las entrevistas realizadas con el propósito de evaluar la preparación de los contadores públicos respecto de las Técnicas de Valor Presente y de los requisitos establecidos en la NIIF 16 para el registro de los Arrendamientos Operativos.

3.6.1.1 Entrevista realizada al experto profesional contable en ejercicio independiente:

Entrevista a experto en NIIF

Fecha: 15 de junio del 2019
Entrevistador: CPA. Giovanni Regalado Vargas
Entrevistado: CPA. Armando Briones Mendoza
Cargo: Presidente de Estudio Briones Mendoza Cía. Ltda.

Pregunta 1:

¿Considera que el personal contable que labora en las empresas ecuatorianas arrendatarias de bienes, están en capacidad de implementar las NIIF 16 en relación con la aplicación de las Técnicas de Valor Presente requerido en el nuevo tratamiento contable para los arrendamientos operativos vigente a partir de 1 de enero 2019?

Como Auditor y Consultor Externo, he observado que en las empresas arrendatarias donde es aplicable esta Norma, los Contadores desconocen de la existencia de NIIF 16 y los que la conocen no tienen idea del alcance, aplicación y consecuencias de no

aplicarla a partir del 2019. En adición los cuerpos colegiados y entes de control no han aportado con su difusión.

Conclusión del autor: La percepción del entrevistado en base al contacto con colegas contadores en los clientes que dicho profesional atiende, es el desconocimiento del alcance, aplicación y consecuencias de la aplicación de la NIIF 16, así mismo otra causa de esta falencia es la falta de difusión de los institutos de investigación contable de la profesión y entes de control.

Pregunta 2:

De acuerdo con su experiencia, ¿Qué consideraciones debe tenerse presente para la aplicación de las Técnicas de Valor Presente en el registro de los arrendamientos operativos por parte de las empresas arrendatarias al implementar la NIIF 16?

- a) Elección de las fórmulas apropiadas para el cálculo del Valor Presente o Valor Actual de acuerdo con la periodicidad de los dividendos a pagarse, que pueden ser anuales, semestrales, trimestrales o mensuales y,
- b) Aplicación adecuada de las tasas de descuento de acuerdo con la tasa de mercado para esa clase de instrumento

Conclusión del autor: De lo manifestado se concluye que una elección correcta de las fórmulas matemáticas de la Técnica de Valor Presente, así como de la tasa de descuento permitirá una representación fiel del Valor Presente para el registro de los Arrendamientos Operativos.

Pregunta 3:

¿Considera Usted que existen textos de consulta o alternativas de capacitación dirigidas específicamente para la aplicación de las Técnicas de Valor Presente en el tratamiento contable requerido para los arrendamientos operativos conforme la NIIF 16?

Al alcance de todos los Contadores están los materiales técnicos para la aplicación de las Técnicas de Valor Presente, en primer lugar, los textos de matemáticas financieras que ilustran cómo efectuar los correspondientes cálculos y en segundo lugar ante la ausencia o escaso material de la NIIF 16, en todas las normas se presentan ilustraciones prácticas que bien pueden asociarse para la aplicación de dicha Norma. Esto va a depender del interés investigativo de cada profesional.

Conclusión del autor: Es primordial el ejercicio investigativo de cada profesional para la búsqueda de material técnico que le permita la aplicación adecuada de las NIIF 16.

Pregunta 4:

Según su experiencia, ¿Qué acciones debería tomar un Contador Público para superar estas dificultades?

- a) Invertir en su desarrollo profesional, participar en cursos, seminarios de capacitación y otros talleres sobre la materia.
- b) Auto educarse, mediante la lectura de material técnico contable y sobre todo ser un investigador.

- c) Promover la retro alimentación, preparación y difundir el material técnico para sus colegas, clientes y organismos de control.
- d) Efectuar reuniones de trabajo con sus colegas y organismos de control para proponer reglamentar cambios y/ o adaptaciones a las NIIF, acorde con nuestra legislación ecuatoriana.

Conclusión del autor: La capacitación permanente, la autoeducación, la retroalimentación y la participación constante en actividades gremiales, contribuye para que todo profesional adquiera el nivel profesional adecuado para la correcta interpretación de las Normativas Contables.

Pregunta 5:

Según su experiencia ¿Qué acciones debería tomar los colegios profesionales y los organismos técnicos de la Contaduría Pública para superar estas dificultades?

En el caso de los Cuerpos Colegiados como el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador y Colegio de Contadores, interesarse por la profesión contable mediante la promoción de cursos o seminarios de capacitación para los Contadores.

En el caso de los organismos de control, efectuar un mejor control de la aplicación en general de las NIIF a los contadores por la preparación de los estados financieros y auditores por la función de revisor y, emitir reglamentación para aclarar la aplicación de ciertas normas que necesitan adaptarlas a nuestra realidad económica.

Actualmente el órgano de control como la Superintendencia de Compañía, se ha limitado a que los Contadores apliquen las NIIF tal y cual cómo fueron emitidas con esquema europeo. En algunos casos de las NIIF han causado polémicas en su aplicación local.

Conclusión del autor: De lo manifestado por el entrevistado se concluye que los cuerpos colegiados fomenten una mayor promoción de cursos y seminarios de formación para los contadores. En el caso del Organismo de Control es necesario efectuar un mayor control en la aplicación general de las Normas así como la reglamentación de las mismas en caso se requiera adaptar a la realidad ecuatoriana ciertos tratamientos referenciales o alternativos que contemplan las Normas.

Pregunta 6:

¿Cuál podría ser el impacto de aplicar erróneamente o de no aplicar la NIIF 16?

Antes de hablar de impacto, es necesario aclarar que la NIIF 16 es aplicable a contratos de arrendamientos de más de un año y cuyos importes sean relevantes, en consecuencia el no aplicarla implica omitir activos (por derecho al uso) y pasivos (obligación de cancelar los cánones) en los estados financieros cuyo análisis no podrá ser factible, en adición acarreará salvedades en los informes de auditoría externa por falta de presentación razonable (aplicable a empresas sujetas a auditoría obligatoria).

Conclusión del autor: Las consecuencias de no aplicar resultarían en la omisión de activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos afectan la transparencia de los estados financieros, lo que involucra posibles observaciones por parte de auditores

externos o auditores de Organismos de Control y la aplicación de sanciones por la falta de cumplimiento de las Normas Contables.

3.6.1.2 *Entrevista realizada a la Contralora de la Compañía Conedera S.A.:*

Entrevistas a Contralora de la Compañía Conedera S.A.

Fecha: 16 de junio del 2019
Entrevistador: CPA. Giovanni Regalado Vargas
Entrevistado: CPA. Teresa Maribel Lozano Zamora
Cargo: Contralora de Conedera S.A

Pregunta 1:

¿Cómo calificaría su conocimiento actual sobre la aplicación de las Técnicas de Valor Presente?

Tengo un conocimiento básico sobre la aplicación de esta técnica financiera por haber recibido estos conocimientos cuando cursé el segundo año de la carrera de Contaduría Pública y Auditoría, hace más de 20 años.

Conclusión del autor: De lo comentado por la entrevistada se concluye que no ha efectuado cursos de actualización recientemente sobre el tema preguntado.

Pregunta 2:

¿Cuál es la utilidad, condiciones y fórmulas matemáticas que conoce para la aplicación de las Técnicas de Valor Presente?

Se aplica para la descontar una serie de pagos que se dan en el futuro para determinar su valor presente. Entre las condiciones para aplicar las diferentes fórmulas matemáticas es necesario tener presente la periodicidad del pago, la forma de pago de cada anualidad (al vencimiento, anticipada y diferida) y la tasa de interés a aplicar para descontar dichos montos. En estos momentos, no tengo presente como aplicar dichas formulas.

Conclusión del autor: De lo comentado por la entrevistada se concluye que tiene presente los elementos teóricos de la aplicación de más Técnicas de Valor presente, sin embargo, no estaría en la capacidad de aplicar simultáneamente las mismas.

Pregunta 3:

¿En su formación académica como Contador Público, la enseñanza teórico-práctico de las Técnicas de Valor Presente su alcance cubrió el análisis de casos prácticos para la aplicación de criterios o requerimientos establecidos por las normas contables?

Cuando curse la universidad estaban separadas las materias de Matemática Financiera con las materias de Contabilidad Avanzada, por lo que en segundo año de Contaduría Pública me enseñaron la materia de matemáticas financieras con ciertos ejercicios prácticos del valor presente para la enseñanza del uso del dinero aplicado a operaciones

de inversiones o préstamos bancarios, en donde se trabaja dichos ejercicios con tasas de interés mencionados en los textos bibliográficos que no necesariamente son las tasas de interés aplicadas en el campo laboral.

Por otro lado, en la materia de Contabilidad Avanzada, me enseñaron en tercer año, y en esta materia se trató la forma de contabilizar los préstamos bancarios y las inversiones financieras, en donde, la aplicación teórico-práctico se centra en tomar los valores de intereses y pago de capital de operaciones previamente desarrolladas por el profesor, con el fin de reconocer las cuentas contables correspondiente, es decir, en clases no se aplicó ningún cálculo para obtener el Valor Presente en estas transacciones ya que simplemente los valores de intereses y de pago de capital periódico fueron tomados del ejercicio ya desarrollado por el profesor.

Conclusión del autor: La enseñanza académica sobre las Técnicas de Valor Presente es una guía referencial y no necesariamente se refiere a casos prácticos que obedecen a transacciones empresariales con términos reales vigentes al momento de la ejecución de la práctica académica. Por otra parte, la enseñanza académica relacionada con el tratamiento contable para partidas o transacciones establecidas en las Normas Contables hace referencia a las condiciones y requisitos a partir de datos preestablecidos sobre tasas de interés y valores futuros y presentes sin que sean obtenidos mediante la aplicación de fórmulas por parte de los estudiantes.

Pregunta 4:

¿Con que frecuencia usted aplica las Técnicas de Valor Presente en el desarrollo de sus actividades profesionales de contador?

En el ejercicio profesional he aplicado muy esporádicamente las fórmulas del Valor Presente, cuando se tuvo que analizar la conveniente para la Empresa, si se compraba de contado o se compraba a crédito ciertas maquinarias.

Conclusión del autor: De lo comentado por la entrevistada se concluye que el uso de las Técnicas de Valor Presente no es frecuente por parte de la entrevistada aplicada en el proceso contable del cual es responsable.

Pregunta 5:

¿De acuerdo a su experiencia, ¿En cuántas normativas contables es requerido la aplicación de las Técnicas de Valor Presente?

Tengo entendido que se aplica en varias Normas, entre ellas la NIIF 16 “Arrendamientos” y en la NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos”

Conclusión del autor: De lo comentado por la entrevistada se concluye el conocimiento es parcial respecto del total de Normas que ameritan la aplicación de las Técnicas del Valor Presente, mencionó dos de las ocho normas que requieren la aplicación de las mismas.

Pregunta 6:

¿En la Compañía que usted labora, mantienen arrendamientos operativos por el uso de instalaciones para el curso normal de sus operaciones? Si la respuesta es afirmativa, ¿Conoce usted que desde el 1 de enero de 2019 este tipo de transacciones tienen un nuevo tratamiento contable conforme a la NIIF 16 en que se aplicará las Técnicas de Valor Presente para obtener el importe monetario para su registro?

La Compañía mantiene 15 locales comerciales bajo contrato de arrendamientos operativos, que cumplen con las condiciones para la aplicación de la NIIF 16, sin embargo, a pesar, que conozco sobre la aplicación de la NIIF 16, dichos cambios en su contabilización no se han aplicado hasta la presente fecha (15 de junio de 2019)

Conclusión del autor: De lo comentado por la entrevistada se concluye que la Compañía mantiene pendiente la aplicación de la NIIF 16.

Pregunta 7:

¿Qué tipos de contratos de arrendamientos operativos considera usted que deben estar sujetos al nuevo tratamiento contable de la NIIF 16 y en que consiste su registro?

Según lo revisado, es aplicable para los arrendamientos operativos que presentan contratos mayores a 1 año y de valor significativo, estos deben contabilizarse como un activo por el Derecho de uso del bien arrendado y como contrapartida un Pasivo por el Valor Presente del monto total de pagos acordados en el contrato de arrendamiento, en

lugar de contabilizar periódicamente al vencimiento de cada valor devengado un gastos de arrendamiento mensual con cargo al pasivo por pagar de forma mensual.

Conclusión del autor: De lo comentado por la entrevistada se concluye que la misma conoce sobre el alcance de la NIIF 16, así como de cuál es el tratamiento contable que contempla la misma.

Pregunta 8:

¿Ha propuesto o solicitado a la Administración de su Compañía, un plan de capacitación y un plan para la implementación de esta NIIF 16?

No, tampoco existe un plan para la implementación de la NIIF 16.

Conclusión del autor: De lo comentado por la entrevistada se concluye que no obstante conoce el alcance de la NIIF 16, no se han realizados las acciones para que dicha Norma sea implementada por la Compañía al 1 de enero de 2019.

Pregunta 9:

¿Considera Usted que existen textos de consulta o alternativas de capacitación dirigidas específicamente para la aplicación de las Técnicas de Valor Presente en el tratamiento contable requerido para los arrendamientos operativos conforme la NIIF 16?

En internet existen algunos análisis y capacitaciones proporcionadas por las firmas auditoras internacionales y otros profesionales sobre la aplicación de los criterios

contables contemplados en la NIIF 16, sin embargo, no presentan, una explicación demostrativa sobre la elección y aplicación de la fórmula matemática del Valor Presente.

Por otro lado, también en internet existen algunos profesionales en matemáticas financieras que presentan trabajos sobre la aplicación de las distintas fórmulas financieras de las Técnicas de Valor Presente, con ejemplos sobre operaciones bancarias similares a los incluidos en los libros de autores internacionales sobre esta materia.

Conclusión del autor: De las acciones investigativas realizadas para el análisis de la aplicación de las Técnicas de Valor Presente, no encontró información que le permita la orientación para la aplicación de las mismas en el tratamiento contable a seguir de conformidad con la NIIF 16.

Pregunta 10:

De acuerdo con su experiencia, ¿Cuál podría ser el impacto de aplicar erróneamente o de no aplicar la NIIF 16?

Incorrecta presentación de los estados financieros y la posible observación por parte de los auditores externos y Superintendencia de Compañías sobre la no aplicación correcta de la Norma.

Conclusión del autor: De lo comentado por la entrevistada se concluye que la misma esta consiente de la contingencia para la Compañía de la no aplicación o aplicación

parcial de la NIIF 16, así como los efectos de la no presentación en los estados financieros de dichas transacciones conforme lo requieren la NIIF 16.

3.6.2 Análisis documental para la aplicación de la NIIF 16 en el Caso de Estudio

3.6.2.1 Información General de la Actividad de la Compañía

La Compañía fue constituida el 1 de junio de 2005 con un capital social de US\$ 800,00, bajo el nombre de CONEDERA S.A.; mediante resolución No. 05.G.IJ.0003514 de la Superintendencia de Compañías, con fecha 10 de junio de 2005, fue aprobada su constitución; inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 10 de junio de 2005, bajo el número 27.721 del repertorio.

Mediante Resolución No. SC-IC-DNASD-SAS-14-0003074 de fecha 09 de mayo de 2014 se aprobó la reforma del objeto social de los estatutos de la Compañía; cuya actividad principal es la fabricación y ensamble de equipos electrónicos y eléctricos (computadores, celulares, televisores, laptops, aires acondicionados, lavadoras entre otras).

La actividad principal de la Compañía, es la venta al por mayor y menor de equipos de computación, incluido sus partes y piezas. La Compañía opera en Ecuador, un país que desde el año 2000 utiliza US dólar como moneda de circular legal.

3.6.2.2 Situación Financiera y Resultados de la Compañía Conedera S.A. al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Tabla 13. Resumen de la Situación Financiera de la Compañía Conedera S.A.

Elementos	31 de diciembre	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Total activos	6.130.088	4.472.713
Total activos	3.647.574	2.175.239
Total patrimonio	2.482.514	2.297.474
Total pasivos y patrimonio	6.130.088	4.472.713

Fuente: Estados de Situación Financiera de la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 14. Resumen del Estado de Resultado de la Compañía Conedera S.A.

Elementos	31 de diciembre	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Total ingresos	12.180.242	8.025.159
Total costos y gastos	(11.999.630)	(7.923.108)
Utilidad neta del ejercicio	180.612	102.051

Fuente: Estado de Resultados de la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

3.6.2.3 Base de principios utilizada por la Administración para la preparación de los Estados Financieros

De acuerdo con la manifestación de la Administración los estados financieros son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera– NIIF (Aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad-IASB), adoptadas y aplicadas por primera vez en el Ecuador en forma segmentada a partir del año 2010, de conformidad con las Resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto de 2006 y No. 08.GDSC.010 del 20 de noviembre de 2008.

3.6.2.4 Información sobre los Arrendamientos Operativos vigentes al 1 de enero de 2019, en los que aplica la NIIF 16

De acuerdo a la información proporcionada por la Administración, la Compañía mantiene 15 contratos de arrendamientos operativos vigentes al 1 de enero de 2019, que cumplen las dos condiciones (mayor a un año plazo y de valor significativo) para ser aplicado el nuevo tratamiento contable de la NIIF 16 Arrendamientos. A continuación, se presenta un resumen clasificado por arrendador:

Tabla 15. Resumen de contratos operativos vigentes al 1 de enero de 2019

Arrendador	No. Contratos	Pagos pendientes al 1 de enero de 2019
Administradora del Pacífico S.A. (ADEPASA)	10	153.358,10
Unionglob Cía. Ltda.	1	5.691,00
DK Management Services S.A.	1	60.310,12
Alfonso Vicente Torres Espinoza	1	4.800,00
Fermar S.A.	1	32.400,00
Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol	1	167.581,42
Total contratos vigentes	15	424.140,64

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

3.6.2.5 Análisis de la aplicación de la NIIF 16 en relación con los Arrendamientos Operativos que mantiene vigentes al 1 de enero de 2019

De acuerdo lo manifestado por la Contralora de la Compañía Conedera, hasta junio 15 de 2019, no se ha realizado la implementación de la NIIF 16 a los arrendamientos operativos que mantiene vigente la Compañía al 1 de enero de 2019, fecha en la cual entró en vigencia por primera vez esta norma. Esta situación fue corroborada por la Gerencia de la Compañía, quien manifestó estar informada de tal requerimiento de la responsable del área, sin embargo,

por otros asuntos relacionados con el pedido de información contable y financiera realizado por Organismos Tributarios, este proceso se encuentra pendiente de ejecución.

3.7 PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

3.7.1 Sobre las entrevistas

Las Técnicas de Valor Presente no se utilizan de manera frecuente por los contadores para la medición de partidas contables, esto se debe al desconocimiento de su aplicación en las distintas Normas Contables que se encuentran establecidas como tratamientos alternativos o de referencia para la medición de transacciones contables. En consecuencia, la medición de ciertas transacciones no está conforme con las exigencias que establecen las NIIF.

Existe un marcado desconocimiento del alcance y tratamiento contable de las NIIF en general y en particular de aquellas que involucran la aplicación de las Técnicas de Valor Presente como es el caso de la NIIF 16.

Los organismos colegiados de la profesión no logran mantener actividades o programas de capacitación que permitan la difusión de las NIIF.

Los organismos de control no alcanzan a efectuar revisiones sobre la aplicación general de las NIIF y tampoco existe por parte de este organismo una adecuada evaluación de este proceso.

3.7.2 Sobre el análisis documental del caso de estudio

A junio de 2019, la Compañía Conedera S.A. mantiene pendiente la aplicación de la NIIF 16 a los 15 contratos de arrendamientos operativos vigentes al 1 de enero de 2019. De acuerdo con lo manifestado por la Administración la Compañía no cuenta con el conocimiento necesario para aplicar la NIIF 16 y tampoco tiene establecido un plan para su implementación.

3.7.3 Propuesta de mejora

Ante la situación observada en el caso de estudio abordado, de mantener pendiente la aplicación de la NIIF 16, se propuso a la Administración el diseño de una guía de procedimientos para el registro de los arrendamientos operativos vigentes al 1 de enero de 2019, conforme con los requisitos establecidos en la NIIF 16. Propuesta aceptada por la Administración quien proporcionó toda la información para la ejecución de dicha propuesta.

CAPÍTULO 4:

PROPUESTA

4.1 PROPUESTA PARA LA SOLUCIÓN DEL PROBLEMA

Como está indicado en el capítulo 3 en el numeral 3.7.3, ante la limitación presentada por la Compañía de mantener pendiente de realizar el nuevo tratamiento contable para los arrendamientos operativos con corte al 1 de enero del 2019, fecha en la cual entra en vigencia la NIIF 16, este Autor propone como solución a este problema el diseño de una guía de procedimientos para la aplicación de la NIIF 16 a los contratos de arrendamientos operativos.

4.2 GUÍA DE PROCEDIMIENTOS PARA LA APLICACIÓN DE LA NIIF 16 PARA EL REGISTRO DE LOS ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS POR PARTE DE LOS ARRENDATARIOS DE BIENES

4.2.1 Objetivo

El contenido de esta guía proporciona las directrices para la determinación del Valor Presente en el registro contable de los arrendamientos operativos por parte de los arrendatarios de conformidad con el nuevo tratamiento establecido en la NIIF 16 la misma que entró en vigencia el 1 de enero de 2019

4.2.2 Alcance

De conformidad con el párrafo 5 de la NIIF 16 los procedimientos de esta guía son aplicables por los arrendatarios a todos los arrendamientos operativos que posea con excepción

de aquellos arrendamientos a corto plazo (hasta un año) y arrendamientos cuyo activo subyacente sea de bajo valor (5.000 dólares USA o menos).

4.2.3 Procedimientos para la aplicación de la NIIF 16 para los contratos de arrendamientos operativos por parte de los arrendatarios

4.2.3.1 Identificación de los arrendamientos sujetos a la NIIF 16

Al 1 de enero de 2019, la Compañía mantiene quince contratos vigentes, que transmiten el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación, consecuentemente todos los contratos son sujetos a la aplicación de la NIIF 16, como se describen a continuación:

Tabla 16. Resumen de contratos operativos vigentes al 1 de enero de 2019

Arrendador	Referencia	No. Contratos	Pagos pendientes al 1 de enero de 2019
Administradora del Pacífico S.A. (ADEPASA)	Tabla 17	10	153.358,10
Unionglob Cía. Ltda.	Tabla 18	1	5.691,00
DK Management Services S.A.	Tabla 19	1	60.310,12
Alfonso Vicente Torres Espinoza	Tabla 20	1	4.800,00
Fermar S.A.	Tabla 21	1	32.400,00
Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol	Tabla 22	1	167.581,42
Total contratos vigentes		15	424.140,64

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 17. Detalle de los establecimientos arrendados por Administradora del Pacífico S.A.

Referencia	Establecimiento	Ubicación	Plazo original	Plazo por vencer	Cuotas pactadas
Contrato 1	C.C. El Paseo Shopping Babahoyo	Babahoyo	Mar/01/2017 Feb/28/ 2019	Ene/01/2019 Feb/28/ 2019	Valor mensual: US\$ 1.191,90
Contrato 2	C.C. Riocentro El Dorado	Daule	Mar/01/2018 Feb/29/ 2020	Ene/01/2019 Feb/29/ 2020	Valor mensual: US\$ 2.368,45

continúa

... Continuación

Referencia	Establecimiento	Ubicación	Plazo original	Plazo por vencer	Cuotas pactadas
Contrato 3	C.C. El Paseo Shopping Riobamba	Riobamba	Mar/01/2018 Feb/29/2020	Ene/01/2019 Feb/29/2020	Valor mensual: US\$ 1.754,10
Contrato 4	C.C. El Paseo Shopping Manta	Manta	Jun/01/2018 May/31/2020	Ene/01/2019 May/31/2020	Valor mensual: US\$ 751,50
Contrato 5	C.C. El Paseo Shopping La Península	La Libertad	Oct/01/2017 Sep/30/2019	Ene/01/2019 Sep/30/2019	Valor mensual: US\$ 749,40
Contrato 6	Riocentro Sur	Guayaquil	May/01/2017 Abr/30/2019	Ene/01/2019 Abr/30/2019	Valor mensual: US\$ 1.391,70
Contrato 7	Riocentro Norte	Guayaquil	Mar/01/2018 Feb/29/2020	Ene/01/2019 Feb/29/2020	Valor mensual: US\$ 1.409,70
Contrato 8	C.C. El Paseo Shopping Durán	Durán	Abr/01/2018 Mar/31/2020	Ene/01/2019 Mar/31/2020	Valor mensual: US\$ 1.641,90
Contrato 9	C.C. El Paseo Shopping Milagro	Milagro	Sep/01/2018 Ago/31/2020	Ene/01/2019 Ago/31/2020	Valor mensual: US\$ 1.070,37
Contrato 10	C.C. El Paseo Shopping Quevedo	Quevedo	May/01/2018 Abr/30/2019	Ene/01/2019 Abr/30/2019	Valor mensual: US\$ 600,00

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 18. Detalle de los establecimientos arrendados por Unionglob Cía. Ltda.

Referencia	Establecimiento	Ubicación	Plazo original	Plazo por vencer	Cuotas pactadas
Contrato 11	Av. Juan Tanca Marengo	Guayaquil	Mar/15/2018 Mar/15/2019	Ene/01/2019 Mar/15/ 2019	Valor mensual: US\$ 2.845,50

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 19. Detalle de los establecimientos arrendados por DK Management Services S.A.

Referencia	Establecimiento	Ubicación	Plazo original	Plazo por vencer	Cuotas pactadas
Contrato 12	C.C. Mall del Pacífico	Manta	Sep/01/2016 Ago/31/2021	Ene/01/2019 Ago/31/ 2021	Valor mensual: Año 1: US\$ 1.782,74; año 2: US\$ 1.871,88 año 3: US\$ 1.965,47

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 20. Detalle de los establecimientos arrendados por Alfonso Vicente Torres Espinoza

Referencia	Establecimiento	Ubicación	Plazo original	Plazo por vencer	Cuotas pactadas
Contrato 13	Calle Tomás Ordoñez	Cuenca	Sep/01/2018 Ago/31/2019	Ene/01/2019 Ago/31/ 2021	Valor mensual: US\$ 600,00

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 21. Detalle de los establecimientos arrendados por Fermar S.A.

Referencia	Establecimiento	Ubicación	Plazo original	Plazo por vencer	Cuotas pactadas
Contrato 14	C.C. Oro Plaza	Machala	Oct/01/2018 Sep/30/2020	Ene/01/2019 Sep/30/ 2020	Valor mensual: Año 1: US\$ 1.500,00; año 2: US\$ 1.575,00

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 22. Detalle de los establecimientos arrendados por Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol

Referencia	Establecimiento	Ubicación	Plazo original	Plazo por vencer	Cuotas pactadas
Contrato 15	Mall del Sol	Guayaquil	Ago/01/2018 Jul/31/2023	Ene/01/2019 Jul/31/ 2023	Arriendo mensual: 1.053,84 Valor Mensual de Concesión (VMC): Año 1: US\$ 2.289,42; año 2: US\$ 2.403,70; año 3: US\$ 2.524,23; año 4: US\$ 2.650,38 año 5: US\$ 2.782,77 Pagos extraordinarios anual: Año 1: US\$ 2.289,42; año 2: US\$ 2.403,70; año 3: US\$ 2.524,23; año 4: US\$ 2.650,38 año 5: US\$ 2.782,77

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

4.2.3.2 *Determinación de las fórmulas matemáticas para obtener el Valor Presente*

En función de los detalles incluidos en el punto anterior en donde se observa las cuotas pactadas en cada uno de los arrendamientos operativos, se determinó la aplicación de las siguientes fórmulas matemáticas en base a las características de los valores pactados como se indica a continuación:

4.2.3.2.1 *Fórmula matemática aplicable a cuotas fijas mensuales durante la vigencia del contrato y que su pago ocurre al inicio de cada periodo mensual*

Para obtener el valor presente en todos aquellos contratos que presenten esta condición de pago se aplicará la siguiente Fórmula del Valor Presente de una Anualidad Anticipada:

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

En donde:

VP= Valor Presente a encontrar

A= Cuota pactada

i= Tasa de interés incremental promedio ponderada capitalizada en función del periodo de pago

n= Número de periodos contemplados para encontrar el valor presente

4.2.3.2.2 Fórmula matemática aplicable a cuotas mensuales distintas durante la vigencia del contrato y que su pago ocurre al inicio de cada periodo mensual

Para obtener el valor presente en todos aquellos contratos que tienen esta condición de pago se aplicará la misma Fórmula del Valor Presente de una Anualidad Anticipada y después se ajusta este cálculo descontando los periodos correspondientes a las anualidades anticipadas anteriores. A continuación presentamos dicha fórmula:

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

En donde:

VP= Valor Presente a encontrar

A= Cuota pactada

i= Tasa de interés incremental promedio ponderada capitalizada en función del periodo de pago

n= Número de periodos contemplados para encontrar el valor presente

4.2.3.2.3 Fórmula matemática aplicable a cuotas extraordinarias distintas (una vez al año) durante la vigencia del contrato y que su pago ocurre al final de cada periodo

Para obtener el valor presente en todos aquellos contratos que presenten esta condición de pago se aplicará la misma Fórmula del Valor Presente de una Anualidad Ordinaria y después se ajusta este cálculo descontando los periodos correspondientes a las Anualidades Ordinaria anteriores. A continuación presentamos dicha fórmula:

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

En donde:

VP= Valor Presente a encontrar

A= Cuota pactada

i= Tasa de interés incremental promedio ponderada capitalizada en función del periodo de pago

n= Número de periodos contemplados para encontrar el valor presente

Al utilizar la técnica del valor presente en los contratos de arrendamiento operativo se obtuvieron los valores que deben ser registrados en las cuentas de activo por derecho de uso y en el pasivo por arrendamiento, de acuerdo lo indica la NIIF 16, a continuación, se detallan los valores:

4.2.3.3 Determinación de la Tasa de Descuento (Tasa Incremental)

Para descontar los pagos por arrendamiento que se registrarán al Valor Presente, se utilizará la Tasa Incremental Promedio Ponderada obtenida de los préstamos vigentes al 1 de enero de 2019. Cabe mencionar que no es factible utilizar como Tasa de Descuento la Tasa de Interés Implícita establecida en la NIIF 16 por desconocer las variables relacionadas con los costos del arrendador. A continuación se presentan el cálculo de la Tasa de Descuento a utilizar en las fórmulas del Valor Presente:

Tabla 23. Cálculo de la tasa incremental promedio ponderada

No. de Operación	Tipo de Operación	Entidad Prestamista	Valor de endeudamiento	Peso del endeudamiento en %	Tasa de interés pactada del endeudamiento	Ponderación de la Tasa de Interés
500374437	Préstamos firmas	Banco Amazonas S.A.	46.847,00	0,04%	8,22%	0,31%
76960	Préstamos firmas	Banco Amazonas S.A.	89.688,09	0,07%	8,58%	0,62%
500380656	Préstamos firmas	Banco Amazonas S.A.	51.523,55	0,04%	8,22%	0,34%
75727	Préstamos firmas	Banco Amazonas S.A.	118.322,11	0,10%	8,58%	0,82%
76132	Préstamos firmas	Banco Amazonas S.A.	25.864,39	0,02%	8,9533%	0,19%
178383	FD Factoring Vehículos	Banco Guayaquil S.A.	30.724,94	0,02%	8,00%	0,20%
102682	FD Amortización Dólares	Banco Guayaquil S.A.	46.134,97	0,04%	8,95%	0,33%
101612	FD Amortización Dólares	Banco Guayaquil S.A.	41.875,36	0,03%	8,95%	0,30%
108374	Comercial Prioritario Corporativo	Banco Guayaquil S.A.	100.000,00	0,08%	9,02%	0,73%
185301083	Préstamos firmas	Banco Internacional S.A.	34.328,92	0,03%	8,95%	0,25%
63598	Préstamos firmas	Banco Machala S.A.	47.139,50	0,04%	8,95%	0,34%
3022113-00	Préstamos firmas	Banco Pichincha C.A.	47.531,30	0,04%	8,95%	0,35%
00904091673	Comercial Prioritario Corp.	Banco Procredit S.A.	70.000,00	0,06%	8,25%	0,47%
00904090273	Comercial Prioritario Corp.	Banco Procredit S.A.	33.874,64	0,03%	8,25%	0,23%
00904087548	Comercial Prioritario Corp.	Banco Procredit S.A.	30.958,39	0,03%	8,25%	0,21%
904089839	Comercial Prioritario Corp.	Banco Procredit S.A.	66.363,11	0,05%	8,25%	0,44%
GYQ-AVA-280119-0001	Comercial Prioritario Corp.	Silvercross S.A. Casa de Valores SCCV	200.000,00	0,16%	5,25%	0,85%
Préstamo del exterior	Comercial Prioritario Corp.	US Century Bank	151.482,47	0,12%	4,27%	0,52%
Total			1.232.658,74	1,00%		7,52%

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

4.2.3.4 Determinación el Valor Presente de cada Arrendamiento Operativo vigentes al 1 de enero de 2019

Tabla 24. Información del contrato 1

Objeto del contrato:	Arrendamiento operativo
Arrendador:	Administradora del Pacífico S.A. (ADEPASA)
Identificación del bien arrendado:	C.C. El Paseo Shopping Babahoyo – Local 49- Superficie 39.73 m ²
Plazo del contrato en meses:	24 meses
Fecha de inicio del contrato:	1 de marzo del 2017
Fecha de culminación del contrato:	28 de febrero del 2019
Plazo restante del contrato:	2 meses
Pagos mensuales fijos:	US\$ 1.191,90
Total por pagar hasta finalizar contrato:	US\$ 2.383,80
Tasa incremental promedio ponderada:	7,52%
Tasa incremental promedio ponderada mensual (7,52% ÷ 12):	0,0063%

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

CÁLCULO DEL VALOR PRESENTE DEL CONTRATO 1:

Fórmula a aplicar:

Este contrato contiene pagos fijos mensuales por lo que, se aplica la siguiente fórmula de anualidades anticipadas:

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

Reemplazo de la fórmula:

$$VP = 1.191,90 \left(\frac{1 - (1 + 0,0063)^{-24}}{0,0063} \right) (1 + 0,0063)$$

Valor presente correspondiente al contrato 1:

$$VP = 2.376,38$$

CÁLCULO DE INTERESES Y ABONO DE DEUDA - CONTRATO 1:**Tabla 25. Tabla de amortización en el Valor Presente obtenido del Contrato 1**

Periodo No.	Fecha	Saldo Inicial	Tasa de interés	Valor interés	Abono a la deuda	Cuota a pagar	Saldo adeudado
0	Ene/19	2.376,38	0,0063	0,00	1.191,90	1.191,90	1.184,48
1	Feb/19	1.184,48	0,0063	7,42	1.184,48	1.191,90	0,00
Totales				7,42	2.376,38	2.383,80	

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 26. Resumen anual de intereses, abono de cuotas y amortización de activo según tabla de amortización del Contrato 1

Detalle	2019	Total
Abono de cuotas	2.376,38	2.376,38
Interés	7,42	7,42
Total cuotas a pagar	2.383,80	2.383,80
Amortización del Activo por derecho de uso (*)	2.376,38	2.376,38

(*) Valor presente del contrato ÷ No. de periodos por vencer x los meses por vencer de cada año

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 27. Información del contrato 2

Objeto del contrato:	Arrendamiento operativo
Arrendador:	Administradora del Pacífico S.A. (ADEPASA)
Identificación del bien arrendado:	C.C. Riocentro El Dorado – Cantón Daule – Local 88 (Planta Baja) - Superficie 67.67 m ²
Plazo del contrato en meses:	24 meses
Fecha de inicio del contrato:	1 de marzo del 2018
Fecha de culminación del contrato:	29 de febrero del 2020
Plazo restante del contrato:	14 meses
Pagos mensuales fijos:	US\$ 2.368,45
Total por pagar hasta finalizar contrato:	US\$ 33.158,30
Tasa incremental promedio ponderada:	7,52%
Tasa incremental promedio ponderada mensual (7,52% ÷ 12):	0,0063%

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

CÁLCULO DEL VALOR PRESENTE DEL CONTRATO 2

Fórmula a aplicar:

Este contrato contiene pagos fijos mensuales, por lo que, se aplica la siguiente fórmula de anualidades anticipadas:

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

Reemplazo de la fórmula:

$$VP = 2.368,45 \left(\frac{1 - (1 + 0,0063)^{-14}}{0,0063} \right) (1 + 0,0063)$$

Valor presente correspondiente al contrato 2:

$$VP = 31.848,93$$

CÁLCULO DE INTERESES Y ABONO DE DEUDA - CONTRATO 2:

Tabla 28. Tabla de amortización en el Valor Presente obtenido del Contrato 2

Periodo No.	Fecha	Saldo Inicial	Tasa de interés	Valor interés	Abono a la deuda	Cuota a pagar	Saldo adeudado
0	Ene/19	31.848,93	0,0063	0,00	2.368,45	2.368,45	29.480,48
1	Feb/19	29.480,48	0,0063	184,75	2.183,70	2.368,45	27.296,78
2	Mar/19	27.296,78	0,0063	171,06	2.197,39	2.368,45	25.099,39
3	Abr/19	25.099,39	0,0063	157,29	2.211,16	2.368,45	22.888,23
4	May/19	22.888,23	0,0063	143,43	2.225,02	2.368,45	20.663,21
5	Jun/19	20.663,21	0,0063	129,49	2.238,96	2.368,45	18.424,25
6	Jul/19	18.424,25	0,0063	115,46	2.252,99	2.368,45	16.171,26
7	Ago/19	16.171,26	0,0063	101,34	2.267,11	2.368,45	13.904,15
8	Sep/19	13.904,15	0,0063	87,13	2.281,32	2.368,45	11.622,83
9	Oct/19	11.622,83	0,0063	72,84	2.295,61	2.368,45	9.327,22
10	Nov/19	9.327,22	0,0063	58,45	2.310,00	2.368,45	7.017,22
11	Dic/19	7.017,22	0,0063	43,97	2.324,48	2.368,45	4.692,74
12	Ene/20	4.692,74	0,0063	29,41	2.339,04	2.368,45	2.353,70
13	Feb/20	2.353,70	0,0063	14,75	2.353,70	2.368,45	0,00
Totales				1.309,37	31.848,93	33.158,30	

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 29. Resumen anual de intereses, abono de cuotas y amortización de activo según tabla de amortización del Contrato 2

Detalle	2019	2020	Total
Abono de cuotas	27.156,19	4.692,74	31.848,93
Interés	1.265,21	44,16	1.309,37
Total cuotas a pagar	28.421,40	4.736,90	33.158,30
Amortización del Activo por derecho de uso (*)	27.299,04	4.549,89	31.848,93

(*) Valor presente del contrato ÷ No. de periodos por vencer x los meses por vencer de cada año

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 30. Información del contrato 3

Objeto del contrato:	Arrendamiento operativo
Arrendador:	Administradora del Pacífico S.A. (ADEPASA)
Identificación del bien arrendado:	C.C. El Paseo Shopping Riobamba – Local 13 – Superficie 58.47 m ²
Plazo del contrato en meses:	24 meses
Fecha de inicio del contrato:	1 de marzo del 2018
Fecha de culminación del contrato:	29 de febrero del 2020
Plazo restante del contrato:	14 meses
Pagos mensuales fijos:	US\$ 1.754,10
Total por pagar hasta finalizar contrato:	US\$ 24.557,40
Tasa incremental promedio ponderada:	7,52%
Tasa incremental promedio ponderada mensual (7,52% ÷ 12):	0,0063%

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

CALCULAR DEL VALOR PRESENTE DEL CONTRATO 3:

Fórmula a aplicar:

Este contrato contiene pagos fijos mensuales, por lo que se aplica la siguiente fórmula de anualidades anticipadas:

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

Reemplazo de la fórmula:

$$VP = 1.754,10 \left(\frac{1 - (1 + 0,0063)^{-14}}{0,0063} \right) (1 + 0,0063)$$

Valor Presente correspondiente al contrato 3:

$$VP = 23.587,67$$

CÁLCULO DE INTERESES Y ABONO DE DEUDA - CONTRATO 3:**Tabla 31. Tabla de amortización en el Valor Presente obtenido del Contrato 3**

Periodo No.	Fecha	Saldo Inicial	Tasa de interés	Valor interés	Abono a la deuda	Cuota a pagar	Saldo adeudado
0	Ene/19	23.587,67	0,0063	0,00	1.754,10	1.754,10	21.833,57
1	Feb/19	21.833,57	0,0063	136,82	1.617,28	1.754,10	20.216,29
2	Mar/19	20.216,29	0,0063	126,69	1.627,41	1.754,10	18.588,88
3	Abr/19	18.588,88	0,0063	116,49	1.637,61	1.754,10	16.951,27
4	May/19	16.951,27	0,0063	106,23	1.647,87	1.754,10	15.303,40
5	Jun/19	15.303,40	0,0063	95,90	1.658,20	1.754,10	13.645,20
6	Jul/19	13.645,20	0,0063	85,51	1.668,59	1.754,10	11.976,61
7	Ago/19	11.976,61	0,0063	75,05	1.679,05	1.754,10	10.297,56
8	Sep/19	10.297,56	0,0063	64,54	1.689,56	1.754,10	8.608,00
9	Oct/19	8.608,00	0,0063	53,94	1.700,16	1.754,10	6.907,84
10	Nov/19	6.907,84	0,0063	43,29	1.710,81	1.754,10	5.197,03
11	Dic/19	5.197,03	0,0063	32,57	1.721,53	1.754,10	3.475,50
12	Ene/20	3.475,50	0,0063	21,78	1.732,32	1.754,10	1.743,18
13	Feb/20	1.743,18	0,0063	10,92	1.743,18	1.754,10	0,00
Totales				969,73	23.587,67	24.557,40	

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 32. Resumen anual de intereses, abono de cuotas y amortización de activo según tabla de amortización del Contrato 3

Detalle	2019	2020	Total
Abono de cuotas	20.112,17	3.475,50	23.587,67
Interés	937,03	32,70	969,73
Total cuotas a pagar	21.049,20	3.508,20	24.557,40
Amortización del Activo por derecho de uso (*)	20.217,96	3.369,71	23.587,67

(*) Valor presente del contrato ÷ No. de periodos por vencer x los meses por vencer de cada año

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 33. Información del contrato 4

Objeto del contrato:	Arrendamiento operativo
Arrendador:	Administradora del Pacífico S.A. (ADEPASA)
Identificación del bien arrendado:	C.C. El Paseo Shopping Manta – Local 30 Planta Alta - Superficie 25.02 m ²
Plazo del contrato en meses:	24 meses
Fecha de inicio del contrato:	1 de junio del 2018
Fecha de culminación del contrato:	31 de mayo del 2020
Plazo restante del contrato:	17 meses
Pagos mensuales fijos:	US\$ 751,50
Total por pagar hasta finalizar contrato:	US\$ 12.775,50
Tasa incremental promedio ponderada:	7,52%
Tasa incremental promedio ponderada mensual (7,52% ÷ 12):	0,0063%

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

CÁLCULO DEL VALOR PRESENTE DEL CONTRATO 4:

Fórmula a aplicar:

Este contrato contiene pagos fijos mensuales, por lo que, se aplica la siguiente fórmula de anualidades anticipadas:

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

Reemplazo de la fórmula:

$$VP = 751,50 \left(\frac{1 - (1 + 0,0063)^{-17}}{0,0063} \right) (1 + 0,0063)$$

Valor presente correspondientes al contrato 4:

$$VP = 12.158,40$$

CÁLCULO DE INTERESES Y ABONO DE DEUDA - CONTRATO 4:

Tabla 34. Tabla de amortización en el Valor Presente obtenido del Contrato 4

Periodo No.	Fecha	Saldo Inicial	Tasa de interés	Valor interés	Abono a la deuda	Cuota a pagar	Saldo adeudado
0	Ene/19	12.158,40	0,0063	0,00	751,50	751,50	11.406,90
1	Feb/19	11.406,90	0,0063	71,49	680,01	751,50	10.726,89
2	Mar/19	10.726,88	0,0063	67,22	684,28	751,50	10.042,61
3	Abr/19	10.042,61	0,0063	62,93	688,57	751,50	9.354,04
4	May/19	9.354,04	0,0063	58,62	692,88	751,50	8.661,16
5	Jun/19	8.661,16	0,0063	54,28	697,22	751,50	7.963,94
6	Jul/19	7.963,94	0,0063	49,91	701,59	751,50	7.262,35
7	Ago/19	7.262,35	0,0063	45,51	705,99	751,50	6.556,36
8	Sep/19	6.556,36	0,0063	41,08	710,42	751,50	5.845,94
9	Oct/19	5.845,94	0,0063	36,64	714,86	751,50	5.131,08
10	Nov/19	5.131,08	0,0063	32,15	719,35	751,50	4.411,73
11	Dic/19	4.411,73	0,0063	27,65	723,85	751,50	3.687,88
12	Ene/20	3.687,88	0,0063	23,11	728,39	751,50	2.959,49
13	Feb/20	2.959,49	0,0063	18,55	732,95	751,50	2.226,54
14	Mar/20	2.226,54	0,0063	13,95	737,55	751,50	1.488,99
15	Abr/20	1.488,99	0,0063	9,33	742,17	751,50	746,82
16	May/20	746,82	0,0063	4,68	746,82	751,50	0,00
Totales				617,10	12.158,40	12.775,50	

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 35. Resumen anual de intereses, abono de cuotas y amortización de activo según tabla de amortización del Contrato 4

Detalle	2019	2020	Total
Abono de cuotas	8.470,52	3.687,88	12.158,40
Interés	547,48	69,62	617,10
Total cuotas a pagar	9.018,00	3.757,50	12.775,50
Amortización del Activo por derecho de uso (*)	8.582,40	3.576,00	12.158,40

(*) Valor presente del contrato ÷ No. de periodos por vencer x los meses por vencer de cada año

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 36. Información del contrato 5

Objeto del contrato:	Arrendamiento operativo
Arrendador:	Administradora del Pacífico S.A. (ADEPASA)
Identificación del bien arrendado:	C.C. El Paseo Shopping Península – Local 24 - Superficie 24,98 m ²
Plazo del contrato en meses:	24 meses
Fecha de inicio del contrato:	1 de octubre del 2017
Fecha de culminación del contrato:	30 de septiembre del 2019
Plazo restante del contrato:	9 meses
Pagos mensuales fijos:	US\$ 749,40
Total por pagar hasta finalizar contrato:	US\$ 6.744,60
Tasa incremental promedio ponderada:	7,52%
Tasa incremental promedio ponderada mensual (7,52% ÷ 12):	0,0063%

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

CÁLCULO DEL VALOR PRESENTE DEL CONTRATO 5:

Fórmula a aplicar:

Este contrato contiene pagos fijos mensuales, por lo que se aplica la siguiente fórmula de anualidades anticipadas:

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

Reemplazo de la fórmula:

$$VP = 749,40 \left(\frac{1 - (1 + 0,0063)^{-9}}{0,0063} \right) (1 + 0,0063)$$

Valor Presente correspondiente al contrato 5:

$$VP = 6.744,60$$

CÁLCULO DE INTERESES Y ABONO DE DEUDA - CONTRATO 5:

Tabla 37. Tabla de amortización en el Valor Presente obtenido del Contrato 5

Periodo No.	Fecha	Saldo Inicial	Tasa de interés	Valor interés	Abono a la deuda	Cuota a pagar	Saldo adeudado
0	Ene/19	6.579,01	0,0063	0,00	749,40	749,40	5.829,61
1	Feb/19	5.829,61	0,0063	36,53	712,87	749,40	5.116,74
2	Mar/19	5.116,74	0,0063	32,06	717,34	749,40	4.399,40
3	Abr/19	4.399,40	0,0063	27,57	721,83	749,40	3.677,57
4	May/19	3.677,57	0,0063	23,05	726,35	749,40	2.951,22
5	Jun/19	2.951,22	0,0063	18,49	730,91	749,40	2.220,31
6	Jul/19	2.220,31	0,0063	13,92	735,48	749,40	1.484,83
7	Ago/19	1.484,83	0,0063	9,30	740,10	749,40	744,73
8	Sep/19	744,73	0,0063	4,67	744,73	749,40	0,00
Totales				165,59	6.579,01	6.744,60	

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 38. Resumen anual de intereses, abono de cuotas y amortización de activo según tabla de amortización del Contrato 5

Detalle	2019	Total
Abono de cuotas	6.579,01	6.579,01
Interés	165,59	165,59
Total cuotas a pagar	6.744,60	6.744,60
Amortización del Activo por derecho de uso (*)	6.579,01	6.579,01

(*) Valor presente del contrato ÷ No. de periodos por vencer x los meses por vencer de cada año

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 39. Información del contrato 6

Objeto del contrato:	Arrendamiento operativo
Arrendador:	Administradora del Pacífico S.A. (ADEPASA)
Identificación del bien arrendado:	C.C. Riocentro Sur – Local 81 Planta alta - Superficie 46,39 m ²
Plazo del contrato en meses:	24 meses
Fecha de inicio del contrato:	1 de mayo del 2017
Fecha de culminación del contrato:	30 de abril del 2019
Plazo restante del contrato:	4 meses
Pagos mensuales fijos:	US\$ 1.391,70
Total por pagar hasta finalizar contrato:	US\$ 5.566,80

continúa...

... Continuación

Tasa incremental promedio ponderada:	7,52%
Tasa incremental promedio ponderada mensual (7,52% ÷ 12):	0,0063%

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

CÁLCULO DEL VALOR PRESENTE DEL CONTRATO 6:

Fórmula a aplicar:

Este contrato contiene pagos fijos mensuales, por lo que, se aplica la siguiente fórmula de anualidades anticipadas:

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

Reemplazo de la fórmula:

$$VP = 1.391,70 \left(\frac{1 - (1 + 0,0063)^{-4}}{0,0063} \right) (1 + 0,0063)$$

Valor Presente correspondiente al contrato 6:

$$VP = 5.515,01$$

CÁLCULO DE INTERESES Y ABONO DE DEUDA - CONTRATO 6:

Tabla 40. Tabla de amortización en el Valor Presente obtenido del Contrato 6

Periodo No.	Fecha	Saldo Inicial	Tasa de interés	Valor interés	Abono de deuda	Cuota a pagar	Saldo adeudado
0	Ene/19	5.515,01	0,0063	0,00	1.391,70	1.391,70	4.123,31
1	Feb/19	4.123,31	0,0063	25,84	1.365,86	1.391,70	2.757,45
2	Mar/19	2.757,45	0,0063	17,28	1.374,42	1.391,70	1.383,03
3	Abr/19	1.383,03	0,0063	8,67	1.383,03	1.391,70	0,00
Totales				51,79	5.515,01	5.566,80	

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 41. Resumen anual de intereses, abono de cuotas y amortización de activo según tabla de amortización del Contrato 6

Detalle	2019	Total
Abono de cuotas	5.515,01	5.515,01
Interés	51,79	51,79
Total cuotas a pagar	5.566,80	5.566,80
Amortización del Activo por derecho de uso (*)	5.515,01	5.515,01

(*) Valor presente del contrato ÷ No. de periodos por vencer x los meses por vencer de cada año

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 42. Información del contrato 7

Objeto del contrato:	Arrendamiento operativo
Arrendador:	Administradora del Pacífico S.A. (ADEPASA)
Identificación del bien arrendado:	C.C. Riocentro Norte – Local 28 Planta baja - Superficie 46,99 m ²
Plazo del contrato en meses:	24 meses
Fecha de inicio del contrato:	1 de marzo del 2018
Fecha de culminación del contrato:	29 de febrero del 2020
Plazo restante del contrato:	14 meses
Pagos mensuales fijos:	US\$ 1.409,70
Total por pagar hasta finalizar contrato:	US\$ 19.735,80
Tasa incremental promedio ponderada:	7,52%
Tasa incremental promedio ponderada mensual (7,52% ÷ 12):	0,0063%

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

CÁLCULO DEL VALOR PRESENTE DEL CONTRATO 7:

Fórmula a aplicar:

Este contrato contiene pagos fijos mensuales, por lo que, se aplica siguiente fórmula de anualidades anticipadas:

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

Reemplazo de la fórmula:

$$VP = 1.409,70 \left(\frac{1 - (1 + 0,0063)^{-14}}{0,0063} \right) (1 + 0,0063)$$

Valor Presente correspondiente al contrato 7:

$$VP = 18.956,47$$

CÁLCULO DE INTERESES Y ABONO DE DEUDA - CONTRATO 7:

Tabla 43. Tabla de amortización en el Valor Presente obtenido del Contrato 7

Periodo No.	Fecha	Saldo Inicial	Tasa de interés	Valor interés	Abono de cuota	Cuota a pagar	Saldo adeudado
0	Ene/19	18.956,47	0,0063	0,00	1.409,70	1.409,70	17.546,77
1	Feb/19	17.546,77	0,0063	109,96	1.299,74	1.409,70	16.247,03
2	Mar/19	16.247,03	0,0063	101,81	1.307,89	1.409,70	14.939,14
3	Abr/19	14.939,14	0,0063	93,62	1.316,08	1.409,70	13.623,06
4	May/19	13.623,06	0,0063	85,37	1.324,33	1.409,70	12.298,73
5	Jun/19	12.298,73	0,0063	77,07	1.332,63	1.409,70	10.966,10
6	Jul/19	10.966,10	0,0063	68,72	1.340,98	1.409,70	9.625,12
7	Ago/19	9.625,12	0,0063	60,32	1.349,38	1.409,70	8.275,74
8	Sep/19	8.275,74	0,0063	51,86	1.357,84	1.409,70	6.917,90
9	Oct/19	6.917,90	0,0063	43,35	1.366,35	1.409,70	5.551,55
10	Nov/19	5.551,55	0,0063	34,79	1.374,91	1.409,70	4.176,64
11	Dic/19	4.176,64	0,0063	26,18	1.383,52	1.409,70	2.793,12
12	Ene/20	2.793,12	0,0063	17,50	1.392,20	1.409,70	1.400,92
13	Feb/20	1.400,92	0,0063	8,78	1.400,92	1.409,70	0,00
Totales				779,33	18.956,47	19.735,80	

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.

Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 44. Resumen anual de intereses, abono de cuotas y amortización de activo según tabla de amortización del Contrato 7

Detalle	2019	2020	Total
Abono de cuotas	16.163,35	2.793,12	18.956,47
Interés	753,05	26,08	779,13
Total cuotas a pagar	16.916,40	2.819,20	19.735,60
Amortización del Activo por derecho de uso (*)	16.248,36	2.708,11	18.956,47

(*) Valor presente del contrato ÷ No. de periodos por vencer x los meses por vencer de cada año

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.

Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 45. Información del contrato 8

Objeto del contrato:	Arrendamiento operativo
Arrendador:	Administradora del Pacífico S.A. (ADEPASA)
Identificación del bien arrendado:	C.C. El Paseo Shopping Durán – Local 6 - Superficie 54,52 m ²
Plazo del contrato en meses:	24 meses
Fecha de inicio del contrato:	1 de abril del 2018
Fecha de culminación del contrato:	31 de marzo del 2020
Plazo restante del contrato:	15 meses
Pagos mensuales fijos:	US\$ 1.641,90
Total por pagar hasta finalizar contrato:	US\$ 24.628,50
Tasa incremental promedio ponderada:	7,52%
Tasa incremental promedio ponderada mensual (7,52% ÷ 12):	0,0063%

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

CÁLCULO DEL VALOR PRESENTE DEL CONTRATO 8:

Fórmula a aplicar:

Este contrato contiene pagos fijos mensuales por lo que, se aplica la siguiente fórmula de anualidades anticipadas:

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

Reemplazo de la fórmula:

$$VP = 1.641,90 \left(\frac{1 - (1 + 0,0063)^{-15}}{0,0063} \right) (1 + 0,0063)$$

Valor Presente correspondiente al contrato 8:

$$VP = 23.583,30$$

CÁLCULO DE INTERESES Y ABONO DE DEUDA - CONTRATO 8:

Tabla 46. Tabla de amortización en el Valor Presente obtenido del Contrato 8

Periodo No.	Fecha	Saldo Inicial	Tasa de interés	Valor interés	Abono a la deuda	Cuota a pagar	Saldo adeudado
0	Ene/19	23.583,30	0,0063	0,00	1.641,90	1.641,90	21.941,40
1	Feb/19	21.941,40	0,0063	137,50	1.504,40	1.641,90	20.437,00
2	Mar/19	20.437,00	0,0063	128,07	1.513,83	1.641,90	18.923,17
3	Abr/19	18.923,17	0,0063	118,58	1.523,32	1.641,90	17.399,85
4	May/19	17.399,85	0,0063	109,04	1.532,86	1.641,90	15.866,99
5	Jun/19	15.866,99	0,0063	99,44	1.542,46	1.641,90	14.324,53
6	Jul/19	14.324,53	0,0063	89,76	1.552,14	1.641,90	12.772,39
7	Ago/19	12.772,39	0,0063	80,04	1.561,86	1.641,90	11.210,53
8	Sep/19	11.210,53	0,0063	70,26	1.571,64	1.641,90	9.638,89
9	Oct/19	9.638,89	0,0063	60,40	1.581,50	1.641,90	8.057,39
10	Nov/19	8.057,39	0,0063	50,49	1.591,41	1.641,90	6.465,98
11	Dic/19	6.465,98	0,0063	40,52	1.601,38	1.641,90	4.864,60
12	Ene/20	4.864,60	0,0063	30,49	1.611,41	1.641,90	3.253,19
13	Feb/20	3.253,19	0,0063	20,38	1.621,52	1.641,90	1.631,67
14	Mar/20	1.631,67	0,0063	10,23	1.631,67	1.641,90	0,00
Totales				1.045,20	23.583,30	24.628,50	

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 47. Resumen anual de intereses, abono de cuotas y amortización de activo según tabla de amortización del Contrato 8

Detalle	2019	2020	Total
Abono de cuotas	18.718,70	4.864,60	23.583,30
Interés	984,10	61,10	1.045,20
Total cuotas a pagar	19.702,80	4.925,70	24.628,50
Amortización del Activo por derecho de uso (*)	18.866,64	4.716,66	23.583,30

(*) Valor presente del contrato ÷ No. de periodos por vencer x los meses por vencer de cada año

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 48. Información del contrato 9

Objeto del contrato:	Arrendamiento operativo
Arrendador:	Administradora del Pacífico S.A. (ADEPASA)
Identificación del bien arrendado:	C.C. El Paseo Shopping Milagro – Local 2 - Superficie 33,98 m ²
Plazo del contrato en meses:	24 meses
Fecha de inicio del contrato:	1 de septiembre del 2018

continúa...

... Continuación

Fecha de culminación del contrato:	31 de agosto del 2020
Plazo restante del contrato:	20 meses
Pagos mensuales fijos:	US\$ 1.070,37
Total por pagar hasta finalizar contrato:	US\$ 21.407,40
Tasa incremental promedio ponderada:	7,52%
Tasa incremental promedio ponderada mensual (7,52% ÷ 12):	0,0063%

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

CÁLCULO DEL VALOR PRESENTE DEL CONTRATO 9:

Fórmula a aplicar:

Este contrato contiene pagos fijos mensuales por lo que, se aplica la siguiente fórmula de anualidades anticipadas:

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

Reemplazo de la fórmula:

$$VP = 1.070,37 \left(\frac{1 - (1 + 0,0063)^{-20}}{0,0063} \right) (1 + 0,0063)$$

Valor Presente correspondiente al contrato 9:

$$VP = 20.186,98$$

CÁLCULO DE INTERESES Y ABONO DE DEUDA - CONTRATO 9:

Tabla 49. Tabla de amortización en el Valor Presente obtenido del Contrato 9

Periodo No.	Fecha	Saldo Inicial	Tasa de interés	Valor interés	Abono a la deuda	Cuota a pagar	Saldo adeudado
0	Ene/19	20.186,98	0,0063	0,00	1.070,37	1.070,37	19.116,61
1	Feb/19	19.116,61	0,0063	119,80	950,57	1.070,37	18.166,04
2	Mar/19	18.166,04	0,0063	113,84	956,53	1.070,37	17.209,51
3	Abr/19	17.209,51	0,0063	107,84	962,53	1.070,37	16.246,98
4	May/19	16.246,98	0,0063	101,82	968,55	1.070,37	15.278,43

continúa...

... Continuación

Periodo No.	Fecha	Saldo Inicial	Tasa de interés	Valor interés	Abono a la deuda	Cuota a pagar	Saldo adeudado
5	Jun/19	15.278,43	0,0063	95,74	974,63	1.070,37	14.303,80
6	Jul/19	14.303,80	0,0063	89,64	980,73	1.070,37	13.323,07
7	Ago/19	13.323,07	0,0063	83,49	986,88	1.070,37	12.336,19
8	Sep/19	12.336,19	0,0063	77,31	993,06	1.070,37	11.343,13
9	Oct/19	11.343,13	0,0063	71,08	999,29	1.070,37	10.343,84
10	Nov/19	10.343,84	0,0063	64,82	1.005,55	1.070,37	9.338,29
11	Dic/19	9.338,29	0,0063	58,52	1.011,85	1.070,37	8.326,44
12	Ene/20	8.326,44	0,0063	52,18	1.018,19	1.070,37	7.308,25
13	Feb/20	7.308,25	0,0063	45,80	1.024,57	1.070,37	6.283,68
14	Mar/20	6.283,68	0,0063	39,38	1.030,99	1.070,37	5.252,69
15	Abr/20	5.252,69	0,0063	32,92	1.037,45	1.070,37	4.215,24
16	May/20	4.215,24	0,0063	26,41	1.043,96	1.070,37	3.171,28
17	Jun/20	3.171,28	0,0063	19,87	1.050,50	1.070,37	2.120,78
18	Jul/20	2.120,78	0,0063	13,29	1.057,08	1.070,37	1.063,70
19	Ago/20	1.063,70	0,0063	6,67	1.063,70	1.070,37	0,00
Totales				1.220,42	20.186,98	21.407,40	

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 50. Resumen anual de intereses, abono de cuotas y amortización de activo según tabla de amortización del Contrato 9

Detalle	2019	2020	Total
Abono de cuotas	11.860,54	8.326,44	20.186,98
Interés	983,90	236,52	1.220,42
Total cuotas a pagar	12.84,44	8.562,96	8.562,96
Amortización del Activo por derecho de uso (*)	12.112,20	8.074,78	20.186,98

(*) Valor presente del contrato ÷ No. de periodos por vencer x los meses por vencer de cada año

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 51. Información del contrato 10

Objeto del contrato:	Arrendamiento operativo
Arrendador:	Administradora del Pacífico S.A. (ADEPASA)
Identificación del bien arrendado:	C.C. El Paseo Shopping Quevedo – Local A-9 dentro del establecimiento comercial Hipermarket - Superficie 8,72 m ²
Plazo del contrato en meses:	12 meses
Fecha de inicio del contrato:	1 de mayo del 2018

continúa...

... Continuación

Fecha de culminación del contrato:	31 de abril del 2019
Plazo restante del contrato:	4 meses
Pagos mensuales fijos:	US\$ 600,00
Total por pagar hasta finalizar contrato:	US\$ 2.400,00
Tasa incremental promedio ponderada:	7,52%
Tasa incremental promedio ponderada mensual (7,52% ÷ 12):	0,0063%

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

CÁLCULO DEL VALOR PRESENTE DEL CONTRATO 10:

Fórmula a aplicar:

Este contrato contiene pagos fijos mensuales por lo que, se aplica la siguiente fórmula de anualidades anticipadas:

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

Reemplazo de la fórmula:

$$VP = 600,00 \left(\frac{1 - (1 + 0,0063)^{-4}}{0,0063} \right) (1 + 0,0063)$$

Valor Presente correspondiente al contrato 10:

$$VP = 2.377,67$$

CÁLCULO DE INTERESES Y ABONO DE DEUDA - CONTRATO 10:

Tabla 52. Tabla de amortización en el Valor Presente obtenido del Contrato 10

Periodo No.	Fecha	Saldo inicial	Tasa de interés	Valor interés	Abono a la deuda	Cuota a pagar	Saldo adeudado
0	Ene/19	2.377,67	0,0063	0,00	600,00	600,00	1.777,67
1	Feb/19	1.777,67	0,0063	11,14	588,86	600,00	1.188,81
2	Mar/19	1.188,81	0,0063	7,45	592,55	600,00	596,26
3	Abr/19	596,26	0,0063	3,74	596,26	600,00	0,00
Totales				22,33	2.377,67	2.400,00	

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 53. Resumen anual de intereses, abono de cuotas y amortización de activo según tabla de amortización del Contrato 10

Detalle	2019	Total
Abono de cuotas	2.377,67	2.377,67
Interés	22,33	22,33
Total cuotas a pagar	2.400,00	2.400,00
Amortización del Activo por derecho de uso (*)	2.377,67	2.377,67

(*) Valor presente del contrato ÷ No. de periodos por vencer x los meses por vencer de cada año

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 54. Información del contrato 11

Objeto del contrato:	Arrendamiento operativo
Arrendador:	Unionglob Cía. Ltda.
Identificación del bien arrendado:	C.C. El Paseo Shopping Quevedo – Av. Juan Taca Marengo - Bodega # 33-34
Plazo del contrato en meses:	12 meses
Fecha de inicio del contrato:	15 de marzo del 2018
Fecha de culminación del contrato:	15 de marzo del 2019
Plazo restante del contrato:	2 meses
Pagos mensuales fijos:	US\$ 2.845,50
Total por pagar hasta finalizar contrato:	US\$ 5.691,00
Tasa incremental promedio ponderada:	7,52%
Tasa incremental promedio ponderada mensual (7,52% ÷ 12):	0,0063%

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

CÁLCULO DEL VALOR PRESENTE DEL CONTRATO 11:

Fórmula a aplicar:

Este contrato contiene pagos fijos mensuales por lo que, se aplica la siguiente fórmula de anualidades anticipadas:

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

Reemplazo de la fórmula:

$$VP = 2.845,50 \left(\frac{1 - (1 + 0,0063)^{-2}}{0,0063} \right) (1 + 0,0063)$$

Valor Presente correspondiente al contrato 11:

$$VP = 5.673,28$$

CÁLCULO DE INTERESES Y ABONO DE DEUDA - CONTRATO 11:**Tabla 55. Tabla de amortización en el Valor Presente obtenido del Contrato 11**

Periodo No.	Fecha	Saldo Inicial	Tasa de interés	Valor interés	Abono a la deuda	Cuota a pagar	Saldo adeudado
0	Ene/19	5.673,28	0,0063	0,00	2.845,50	2.845,50	2.827,78
1	Feb/19	2.827,78	0,0063	17,72	2.827,78	2.845,50	0,00
Totales				17,72	5.673,28	5.691,00	

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 56. Resumen anual de intereses, abono de cuotas y amortización de activo según tabla de amortización del Contrato 11

Detalle	2019	Total
Abono de cuotas	5.673,28	5.673,28
Interés	17,72	17,72
Total cuotas a pagar	5.691,00	5.691,00
Amortización del Activo por derecho de uso (*)	5.673,28	5.673,28

(*) Valor presente del contrato ÷ No. de periodos por vencer x los meses por vencer de cada año

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 57. Información del contrato 12

Objeto del contrato:	Arrendamiento operativo
Arrendador:	DK Management Services S.A.
Identificación del bien arrendado:	C.C. Mall del Pacífico – Manta – Local P2-049 Subsuelo 1 - Superficie 53,90 m ²
Plazo del contrato en meses:	60 meses
Fecha de inicio del contrato:	01 de septiembre del 2016
Fecha de culminación del contrato:	31 de agosto del 2021
Plazo restante del contrato:	32 meses

continúa...

... Continuación

Pagos mensuales mixtos:	Año 1: US\$ 1.782,74; año 2: US\$ 1.871,88 y año 3: US\$ 1.965,47
Total por pagar hasta finalizar contrato:	US\$ 60.310,12
Tasa incremental promedio ponderada:	7,52%
Tasa incremental promedio ponderada mensual (7,52% ÷ 12):	0,0063%

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

CÁLCULO DEL VALOR PRESENTE DEL CONTRATO 12:

Fórmula a aplicar:

Este contrato contiene pagos mixtos, por lo que se aplica la fórmula de anualidades distintas:

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

Reemplazo de la fórmula:

$$VP = 1.782,74 \left(\frac{1 - (1 + 0,0063)^{-8}}{0,0063} \right) (1 + 0,0063) + 1.871,88 \left(\frac{1 - (1 + 0,0063)^{-12}}{0,0063} \right) (1 + 0,0063)(1 + 0,0063)^{-8} + 1.965,47 \left(\frac{1 - (1 + 0,0063)^{-12}}{0,0063} \right) (1 + 0,0063)(1 + 0,0063)^{-20}$$

Valor Presente correspondiente al contrato 12:

$$VP = 54.722,62$$

CÁLCULO DE INTERESES Y ABONO DE DEUDA - CONTRATO 12:

Tabla 58. Tabla de amortización en el Valor Presente obtenido del Contrato 12

Periodo No.	Fecha	Saldo inicial	Tasa de interés	Valor interés	Abono a la deuda	Cuota a pagar	Saldo adeudado
0	Ene/19	54.722,62	0,0063	0,00	1.782,74	1.782,74	52.939,88

continúa...

... Continuación

Periodo No.	Fecha	Saldo inicial	Tasa de interés	Valor interés	Abono a la deuda	Cuota a pagar	Saldo adeudado
1	Feb/19	52.939,88	0,0063	331,76	1.450,98	1.782,74	51.488,90
2	Mar/19	51.488,90	0,0063	322,66	1.460,08	1.782,74	50.028,82
3	Abr/19	50.028,82	0,0063	313,51	1.469,23	1.782,74	48.559,59
4	May/19	48.559,59	0,0063	304,31	1.478,43	1.782,74	47.081,16
5	Jun/19	47.081,16	0,0063	295,04	1.487,70	1.782,74	45.593,46
6	Jul/19	45.593,46	0,0063	285,72	1.497,02	1.782,74	44.096,44
7	Ago/19	44.096,44	0,0063	276,34	1.506,40	1.782,74	42.590,04
8	Sep/19	42.590,04	0,0063	266,90	1.604,98	1.871,88	40.985,06
9	Oct/19	40.985,06	0,0063	256,84	1.615,04	1.871,88	39.370,02
10	Nov/19	39.370,02	0,0063	246,72	1.625,16	1.871,88	37.744,86
11	Dic/19	37.744,86	0,0063	236,53	1.635,35	1.871,88	36.109,51
12	Ene/20	36.109,51	0,0063	226,29	1.645,59	1.871,88	34.463,92
13	Feb/20	34.463,92	0,0063	215,97	1.655,91	1.871,88	32.808,01
14	Mar/20	32.808,01	0,0063	205,60	1.666,28	1.871,88	31.141,73
15	Abr/20	31.141,73	0,0063	195,15	1.676,73	1.871,88	29.465,00
16	May/20	29.465,00	0,0063	184,65	1.687,23	1.871,88	27.777,77
17	Jun/20	27.777,77	0,0063	174,07	1.697,81	1.871,88	26.079,96
18	Jul/20	26.079,96	0,0063	163,44	1.708,44	1.871,88	24.371,52
19	Ago/20	24.371,52	0,0063	152,73	1.719,15	1.871,88	22.652,37
20	Sep/20	22.652,37	0,0063	141,95	1.823,52	1.965,47	20.828,85
21	Oct/20	20.828,85	0,0063	130,53	1.834,94	1.965,47	18.993,91
22	Nov/20	18.993,91	0,0063	119,03	1.846,44	1.965,47	17.147,47
23	Dic/20	17.147,47	0,0063	107,46	1.858,01	1.965,47	15.289,46
24	Ene/21	15.289,46	0,0063	95,81	1.869,66	1.965,47	13.419,80
25	Feb/21	13.419,80	0,0063	84,10	1.881,37	1.965,47	11.538,43
26	Mar/21	11.538,43	0,0063	72,30	1.893,17	1.965,47	9.645,26
27	Abr/21	9.645,26	0,0063	60,45	1.905,02	1.965,47	7.740,24
28	May/21	7.740,24	0,0063	48,50	1.916,97	1.965,47	5.823,27
29	Jun/21	5.823,27	0,0063	36,50	1.928,97	1.965,47	3.894,30
30	Jul/21	3.894,30	0,0063	24,40	1.941,07	1.965,47	1.953,23
31	Ago/21	1.953,23	0,0063	12,24	1.953,23	1.965,47	0,00
Totales				5.587,50	54.722,62	60.310,12	

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 59. Resumen anual de intereses, abono de cuotas y amortización de activo según tabla de amortización del Contrato 12

Detalle	2019	2020	2021	Total
Abono de cuotas	18.613,11	20.820,05	15.289,46	54.722,62
Interés	3.136,33	2.016,87	434,30	5.587,50
Total cuotas a pagar	21.749,44	22.836,92	15.723,76	60.310,12

continúa...

... Continuación

Detalle	2019	2020	2021	Total
Amortización del Activo por derecho de uso (*)	20.520,96	20.520,96	13.680,70	54.722,62
(*) Valor presente del contrato ÷ No. de periodos por vencer x los meses por vencer de cada año				

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 60. Información del contrato 13

Objeto del contrato:	Arrendamiento operativo
Arrendador:	Alfonso Vicente Torres Espinoza
Identificación del bien arrendado:	Calle Tomás Ordoñez 6-36 –Cuenca
Plazo del contrato en meses:	12 meses
Fecha de inicio del contrato:	01 de septiembre del 2018
Fecha de culminación del contrato:	31 de agosto del 2019
Plazo restante del contrato:	8 meses
Pagos mensuales fijos:	US\$ 600,00
Total por pagar hasta finalizar contrato:	US\$ 4.800,00
Tasa incremental promedio ponderada:	7,52%
Tasa incremental promedio ponderada mensual (7,52% ÷ 12):	0,0063%

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

CÁLCULO DEL VALOR PRESENTE DEL CONTRATO 13:

Fórmula a aplicar:

Este contrato contiene pagos fijos mensuales por lo que, se aplica la siguiente fórmula de anualidades anticipadas:

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

Formula a aplicar:

$$VP = 600,00 \left(\frac{1 - (1 + 0,0063)^{-8}}{0,0063} \right) (1 + 0,0063)$$

Valor Presente correspondiente al contrato 13:

$$VP= 4.696,67$$

CÁLCULO DE INTERESES Y ABONO DE DEUDA - CONTRATO 13:**Tabla 61. Tabla de amortización en el Valor Presente obtenido del Contrato 13**

Periodo No.	Fecha	Saldo inicial	Tasa de interés	Valor interés	Abono a la deuda	Cuota a pagar	Saldo adeudado
0	Ene/19	4.696,67	0,0063	0,00	600,00	600,00	4.096,67
1	Feb/19	4.096,67	0,0063	25,67	574,33	600,00	3.522,34
2	Mar/19	3.522,34	0,0063	22,07	577,93	600,00	2.944,41
3	Abr/19	2.944,41	0,0063	18,46	581,54	600,00	2.362,87
4	May/19	2.362,87	0,0063	14,80	585,20	600,00	1.777,67
5	Jun/19	1.777,67	0,0063	11,14	588,86	600,00	1.188,81
6	Jul/19	1.188,81	0,0063	7,45	592,55	600,00	596,26
7	Ago/19	596,26	0,0063	3,74	596,26	600,00	0,00
Totales				103,33	4.696,67	4.800,00	

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 62. Resumen anual de intereses, abono de cuotas y amortización de activo según tabla de amortización del Contrato 13

Detalle	2019	Total
Abono de cuotas	4.696,67	4.696,67
Interés	103,33	103,33
Total cuotas a pagar	4.800,00	4.800,00
Amortización del Activo por derecho de uso (*)	4.696,67	4.696,67

(*) Valor presente del contrato ÷ No. de periodos por vencer x los meses por vencer de cada año

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 63. Información del contrato 14

Objeto del contrato:	Arrendamiento operativo
Arrendador:	Fermar S.A.
Identificación del bien arrendado:	C.C. Oro Plaza – Machala – Local 104 - Superficie 110,46 m ²
Plazo del contrato en meses:	24 meses
Fecha de inicio del contrato:	01 de octubre del 2018
Fecha de culminación del contrato:	30 de septiembre del 2020

continúa...

... Continuación

Plazo restante del contrato:	21 meses
Pagos mensuales mixtos:	Año 1: US\$ 1.500,00; año 2: US\$ 1.575,00
Total por pagar hasta finalizar contrato:	US\$ 32.400,00
Tasa incremental promedio ponderada:	7,52%
Tasa incremental promedio ponderada mensual (7,52% ÷ 12):	0,0063%

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

CÁLCULO DEL VALOR PRESENTE DEL CONTRATO 14:

Fórmula a aplicar:

Este contrato contiene pagos mixtos por lo que, se aplica la fórmula de anualidades distintas:

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

Reemplazo de la fórmula:

$$VP = 1.500,00 \left(\frac{1 - (1 + 0,0063)^{-9}}{0,0063} \right) (1 + 0,0063) + 1.575,00 \left(\frac{1 - (1 + 0,0063)^{-12}}{0,0063} \right) (1 + 0,0063)(1 + 0,0063)^{-9}$$

Valor Presente correspondiente al contrato 14:

$$VP = 30.435,79$$

CÁLCULO DE INTERESES Y ABONO DE DEUDA - CONTRATO 14:

Tabla 64. Tabla de amortización en el Valor Presente obtenido del Contrato 14

Periodo No.	Fecha	Saldo inicial	Tasa de interés	Valor interés	Abono a la deuda	Cuota a pagar	Saldo adeudado
0	Ene/19	30.435,79	0,0063	0,00	1.500,00	1.500,00	28.935,79
1	Feb/19	28.935,79	0,0063	181,33	1.318,67	1.500,00	27.617,12
2	Mar/19	27.617,12	0,0063	173,07	1.326,93	1.500,00	26.290,19
3	Abr/19	26.290,19	0,0063	164,75	1.335,25	1.500,00	24.954,94
4	May/19	24.954,94	0,0063	156,39	1.343,61	1.500,00	23.611,33

continúa...

.... Continuación

Periodo No.	Fecha	Saldo inicial	Tasa de interés	Valor interés	Abono a la deuda	Cuota a pagar	Saldo adeudado
5	Jun/19	23.611,33	0,0063	147,96	1.352,04	1.500,00	22.259,29
6	Jul/19	22.259,29	0,0063	139,49	1.360,51	1.500,00	20.898,78
7	Ago/19	20.898,78	0,0063	130,97	1.369,03	1.500,00	19.529,75
8	Sep/19	19.529,75	0,0063	122,39	1.377,61	1.500,00	18.152,14
9	Oct/19	18.152,14	0,0063	113,75	1.461,25	1.575,00	16.690,89
10	Nov/19	16.690,89	0,0063	104,60	1.470,40	1.575,00	15.220,49
11	Dic/19	15.220,49	0,0063	95,38	1.479,62	1.575,00	13.740,87
12	Ene/20	13.740,87	0,0063	86,11	1.488,89	1.575,00	12.251,98
13	Feb/20	12.251,98	0,0063	76,78	1.498,22	1.575,00	10.753,76
14	Mar/20	10.753,76	0,0063	67,39	1.507,61	1.575,00	9.246,15
15	Abr/20	9.246,15	0,0063	57,94	1.517,06	1.575,00	7.729,09
16	May/20	7.729,09	0,0063	48,43	1.526,57	1.575,00	6.202,52
17	Jun/20	6.202,52	0,0063	38,87	1.536,13	1.575,00	4.666,39
18	Jul/20	4.666,39	0,0063	29,25	1.545,75	1.575,00	3.120,64
19	Ago/20	3.120,64	0,0063	19,55	1.555,45	1.575,00	1.565,19
20	Sep/20	1.565,19	0,0063	9,81	1.565,19	1.575,00	0,00
Totales				1.964,21	30.435,79	32.400,00	

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 65. Resumen anual de intereses, abono de cuotas y amortización de activo según tabla de amortización del Contrato 14

Detalle	2019	2020	Total
Abono de cuotas	16.694,92	13.740,87	30.435,79
Interés	1.530,08	434,13	1.964,21
Total cuotas a pagar	18.225,00	14.175,00	32.400,00
Amortización del Activo por derecho de uso (*)	17.391,84	13.043,95	30.435,79

(*) Valor presente del contrato ÷ No. de periodos por vencer x los meses por vencer de cada año

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 66. Información del contrato 15

Objeto del contrato:	Arrendamiento operativo
Arrendador:	Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol
Identificación del bien arrendado:	C.C. Mall del Sol – Local B-057-058 - Superficie 62,45 m ²

continúa...

.... Continuación

Plazo del contrato en meses:	60 meses
Fecha de inicio del contrato:	01 de agosto del 2018
Fecha de culminación del contrato:	31 de julio del 2023
Plazo restante del contrato:	55 meses
Pagos mensuales por arriendo	16 cuotas por US\$ 1.053,84
Pagos mensuales fijos de valor de concesión:	Año 1: US\$ 2.289,42; año 2: US\$ 2.403,70; año 3: US\$ 2.524,23; año 4: US\$ 2.650,38 y año 5: US\$ 2.782,77
Pagos extraordinarios fijos en diciembre:	Año 2: US\$ 2.403,70; año 3: US\$ 2.524,23; año 4: US\$ 2.650,38 y año 5: US\$ 2.782,77
Total por pagar hasta finalizar contrato:	US\$ 167.581,42
Tasa incremental promedio ponderada:	7,52%
Tasa incremental promedio ponderada mensual (7,52% ÷ 12):	0,0063%

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

CÁLCULO DEL VALOR PRESENTE DEL CONTRATO 15:

Fórmula a aplicar:

Este contrato contiene pagos fijos mensuales y mixtos por lo que, se aplican las siguientes fórmulas de anualidades anticipadas y anualidades distintas:

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

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

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

Reemplazo de la fórmula de anualidades anticipadas:

$$VP = 1.053,84 \left(\frac{1 - (1 + 0,0063)^{-16}}{0,0063} \right) (1 + 0,0063)$$

Valor Presente correspondiente al contrato 15:

$$VP = 16.096,32$$

Reemplazo de la fórmula de anualidades distintas para el valor de concesión mensual:

$$\begin{aligned} VP = & 2.289,42 \left(\frac{1 - (1 + 0,0063)^{-7}}{0,0063} \right) (1 + 0,0063) + 2.403,70 \left(\frac{1 - (1 + 0,0063)^{-12}}{0,0063} \right) (1 + 0,0063) (1 + 0,0063)^{-7} \\ & + 2.524,23 \left(\frac{1 - (1 + 0,0063)^{-12}}{0,0063} \right) (1 + 0,0063) (1 + 0,0063)^{-19} + 2.650,38 \left(\frac{1 - (1 + 0,0063)^{-12}}{0,0063} \right) (1 + 0,0063) (1 + 0,0063)^{-31} \\ & + 2.782,77 \left(\frac{1 - (1 + 0,0063)^{-12}}{0,0063} \right) (1 + 0,0063) (1 + 0,0063)^{-43} \end{aligned}$$

Valor presente correspondiente al contrato 15:

$$VP = 118.407,62$$

Reemplazo de la fórmula de anualidades diferentes para los pagos extraordinarios:

$$\begin{aligned} VP = & 2.403,70 \left(\frac{1 - (1 + 0,0752)^{-1}}{0,0752} \right) + 2.524,23 \left(\frac{1 - (1 + 0,0752)^{-1}}{0,0752} \right) (1 + 0,0752)^{-1} \\ & + 2.650,38 \left(\frac{1 - (1 + 0,0752)^{-1}}{0,0752} \right) (1 + 0,0752)^{-2} + 2.782,72 \left(\frac{1 - (1 + 0,0752)^{-1}}{0,0752} \right) (1 + 0,0752)^{-3} \end{aligned}$$

Valor Presente correspondiente al contrato 15:

$$VP = 8.633,52$$

CÁLCULO DE INTERESES Y ABONO DE DEUDA - CONTRATO 15:

Tabla 67. Tabla de amortización en el Valor Presente obtenido del Contrato 15 (arrendamiento)

Periodo No.	Fecha	Saldo inicial	Tasa de interés	Valor interés	Abono a la deuda	Cuota a pagar	Saldo adeudado
0	Ene/19	16.096,32	0,0063	0,00	1.053,84	1.053,84	15.042,48
1	Feb/19	15.042,48	0,0063	94,27	959,57	1.053,84	14.082,91
2	Mar/19	14.082,91	0,0063	88,25	965,59	1.053,84	13.117,32
3	Abr/19	13.117,32	0,0063	82,20	971,64	1.053,84	12.145,68
4	May/19	12.145,68	0,0063	76,11	977,73	1.053,84	11.167,95
5	Jun/19	11.167,95	0,0063	69,99	983,85	1.053,84	10.184,10
6	Jul/19	10.184,10	0,0063	63,82	990,02	1.053,84	9.194,08
7	Ago/19	9.194,08	0,0063	57,62	996,22	1.053,84	8.197,86
8	Sep/19	8.197,86	0,0063	51,37	1.002,47	1.053,84	7.195,39
9	Oct/19	7.195,39	0,0063	45,09	1.008,75	1.053,84	6.186,64
10	Nov/19	6.186,64	0,0063	38,77	1.015,07	1.053,84	5.171,57
11	Dic/19	5.171,57	0,0063	32,41	1.021,43	1.053,84	4.150,14
12	Ene/20	4.150,14	0,0063	26,01	1.027,83	1.053,84	3.122,31
13	Feb/20	3.122,31	0,0063	19,56	1.034,28	1.053,84	2.088,03
14	Mar/20	2.088,03	0,0063	13,09	1.040,75	1.053,84	1.047,28
15	Abr/20	1.047,28	0,0063	6,56	1.047,28	1.053,84	0,00
Totales				765,12	16.096,32	16.861,44	

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 68. Tabla de amortización en el Valor Presente obtenido del Contrato 15 (Valor Mensual de Concesión)

Periodo No.	Fecha	Saldo inicial	Tasa de interés	Valor interés	Abono a la deuda	Cuota a pagar	Saldo adeudado
0	Ene/19	118.407,62	0,0063	0,00	2.289,42	2.289,42	116.118,20
1	Feb/19	116.118,20	0,0063	727,68	1.561,74	2.289,42	114.556,46
2	Mar/19	114.556,46	0,0063	717,89	1.571,53	2.289,42	112.984,93
3	Abr/19	112.984,93	0,0063	708,03	1.581,39	2.289,42	111.403,54
4	May/19	111.403,54	0,0063	698,13	1.591,29	2.289,42	109.812,25
5	Jun/19	109.812,25	0,0063	688,16	1.601,26	2.289,42	108.210,99
6	Jul/19	108.210,99	0,0063	678,12	1.611,30	2.289,42	106.599,69
7	Ago/19	106.599,69	0,0063	668,03	1.735,67	2.403,70	104.864,02
8	Sep/19	104.864,02	0,0063	657,15	1.746,55	2.403,70	103.117,47
9	Oct/19	103.117,47	0,0063	646,20	1.757,50	2.403,70	101.359,97
10	Nov/19	101.359,97	0,0063	635,19	1.768,51	2.403,70	99.591,46
11	Dic/19	99.591,46	0,0063	624,10	1.779,60	2.403,70	97.811,86
12	Ene/20	97.811,86	0,0063	612,96	1.790,74	2.403,70	96.021,12
13	Feb/20	96.021,12	0,0063	601,73	1.801,97	2.403,70	94.219,15
14	Mar/20	94.219,15	0,0063	590,44	1.813,26	2.403,70	92.405,89

continúa...

.... Continuación

Periodo No.	Fecha	Saldo inicial	Tasa de interés	Valor interés	Abono a la deuda	Cuota a pagar	Saldo adeudado
15	Abr/20	92.405,89	0,0063	579,08	1.824,62	2.403,70	90.581,27
16	May/20	90.581,27	0,0063	567,64	1.836,06	2.403,70	88.745,21
17	Jun/20	88.745,21	0,0063	556,14	1.847,56	2.403,70	86.897,65
18	Jul/20	86.897,65	0,0063	544,56	1.859,14	2.403,70	85.038,51
19	Ago/20	85.038,51	0,0063	532,90	1.991,33	2.524,23	83.047,18
20	Sep/20	83.047,18	0,0063	520,43	2.003,80	2.524,23	81.043,38
21	Oct/20	81.043,38	0,0063	507,87	2.016,36	2.524,23	79.027,02
22	Nov/20	79.027,02	0,0063	495,24	2.028,99	2.524,23	76.998,03
23	Dic/20	76.998,03	0,0063	482,52	2.041,71	2.524,23	74.956,32
24	Ene/21	74.956,32	0,0063	469,73	2.054,50	2.524,23	72.901,82
25	Feb/21	72.901,82	0,0063	456,85	2.067,38	2.524,23	70.834,44
26	Mar/21	70.834,44	0,0063	443,89	2.080,34	2.524,23	68.754,10
27	Abr/21	68.754,10	0,0063	430,86	2.093,37	2.524,23	66.660,73
28	May/21	66.660,73	0,0063	417,74	2.106,49	2.524,23	64.554,24
29	Jun/21	64.554,24	0,0063	404,54	2.119,69	2.524,23	62.434,55
30	Jul/21	62.434,55	0,0063	391,26	2.132,97	2.524,23	60.301,58
31	Ago/21	60.301,58	0,0063	377,89	2.272,49	2.650,38	58.029,09
32	Sep/21	58.029,09	0,0063	363,65	2.286,73	2.650,38	55.742,36
33	Oct/21	55.742,36	0,0063	349,32	2.301,06	2.650,38	53.441,30
34	Nov/21	53.441,30	0,0063	334,90	2.315,48	2.650,38	51.125,82
35	Dic/21	51.125,82	0,0063	320,39	2.329,99	2.650,38	48.795,83
36	Ene/22	48.795,83	0,0063	305,78	2.344,60	2.650,38	46.451,23
37	Feb/22	46.451,23	0,0063	291,10	2.359,28	2.650,38	44.091,95
38	Mar/22	44.091,95	0,0063	276,31	2.374,07	2.650,38	41.717,88
39	Abr/22	41.717,88	0,0063	261,43	2.388,95	2.650,38	39.328,93
40	May/22	39.328,93	0,0063	246,46	2.403,92	2.650,38	36.925,01
41	Jun/22	36.925,01	0,0063	231,40	2.418,98	2.650,38	34.506,03
42	Jul/22	34.506,03	0,0063	216,23	2.434,15	2.650,38	32.071,88
43	Ago/22	32.071,88	0,0063	200,99	2.581,78	2.782,77	29.490,10
44	Sep/22	29.490,10	0,0063	184,80	2.597,97	2.782,77	26.892,13
45	Oct/22	26.892,13	0,0063	168,53	2.614,24	2.782,77	24.277,89
46	Nov/22	24.277,89	0,0063	152,14	2.630,63	2.782,77	21.647,26
47	Dic/22	21.647,26	0,0063	135,65	2.647,12	2.782,77	19.000,14
48	Ene/23	19.000,14	0,0063	119,07	2.663,70	2.782,77	16.336,44
49	Feb/23	16.336,44	0,0063	102,38	2.680,39	2.782,77	13.656,05
50	Mar/23	13.656,05	0,0063	85,57	2.697,20	2.782,77	10.958,85
51	Abr/23	10.958,85	0,0063	68,68	2.714,09	2.782,77	8.244,76
52	May/23	8.244,76	0,0063	51,67	2.731,10	2.782,77	5.513,66
53	Jun/23	5.513,66	0,0063	34,55	2.748,22	2.782,77	2.765,44
54	Jul/23	2.765,44	0,0063	17,33	2.765,44	2.782,77	0,00
Totales				21.951,28	118.407,62	140.358,90	

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 69. Tabla de amortización en el Valor Presente obtenido del Contrato 15 (valor extraordinario)

Periodo No.	Fecha	Saldo Inicial	Tasa de interés	Valor interés	Abono a la deuda	Cuota a pagar	Saldo adeudado
0	Dic/19	8.633,52	0,0752	649,24	1.754,46	2.403,70	6.879,06
1	Dic /20	6.879,06	0,0752	517,31	2.006,92	2.524,23	4.872,14
2	Dic /21	4.872,14	0,0752	366,38	2.284,00	2.650,38	2.588,14
3	Dic /22	2.588,14	0,0752	194,63	2.588,14	2.782,77	0,00
Totales				1.727,56	8.633,52	10.361,08	

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 70. Resumen anual de intereses, abono de cuotas y amortización de activo según tabla de amortización del Contrato 15

Detalle	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Abono de cuotas	34.296,40	29.012,60	28.444,49	32.383,83	19.000,14	143.137,46
Interés	8.797,82	7.174,04	5.127,40	2.865,45	479,25	24.443,96
Total cuotas a pagar	43.094,22	36.186,64	33.571,89	35.249,28	19.479,39	167.581,42
Amortización del Activo por derecho de uso (*)	31.230,00	31.230,00	31.230,00	31.230,00	18.217,46	143.137,46

(*) Valor presente del contrato ÷ No. de periodos por vencer x los meses por vencer de cada año

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

4.2.3.5 Resumen de Arrendamientos Operativos y resultados obtenidos

En este procedimiento se presenta el resumen de Arrendamientos Operativos y los resultados obtenidos con el propósito de facilitar su registro contable. Por lo antes indicado la información se resume de la siguiente manera:

- Resumen para el registro del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamientos operativos
- Resumen para el registro de la amortización del pasivo por arrendamientos operativos
- Resumen para el registro de la amortización de intereses por el pasivo por arrendamientos operativos
- Resumen para el registro de la amortización por el activo por derecho de uso

4.2.3.5.1 *Resumen para el registro del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamientos operativos*

Tabla 71. Resumen del Valor Presente determinado en cada contrato vigente al 1 de enero de 2019

Arrendador	Identificación	Periodicidad	Plazo por vencer	Referencia 1	Total de cuotas pactadas por vencer	Referencia 2	Valor presente del total de cuotas pactadas
Administradora del Pacífico S.A. (ADEPASA)	Contrato 1	Mensual	2	Tabla 24	2.383,80	Tabla 25	2.376,38
	Contrato 2	Mensual	14	Tabla 27	33.158,30	Tabla 28	31.848,93
	Contrato 3	Mensual	14	Tabla 30	24.557,40	Tabla 31	23.587,67
	Contrato 4	Mensual	17	Tabla 33	12.775,50	Tabla 34	12.158,40
	Contrato 5	Mensual	9	Tabla 36	6.744,60	Tabla 37	6.579,01
	Contrato 6	Mensual	4	Tabla 39	5.566,80	Tabla 40	5.515,01
	Contrato 7	Mensual	14	Tabla 42	19.735,80	Tabla 43	18.956,47
	Contrato 8	Mensual	15	Tabla 45	24.628,50	Tabla 46	23.583,30
	Contrato 9	Mensual	20	Tabla 48	21.407,40	Tabla 49	20.186,98
	Contrato 10	Mensual	4	Tabla 51	2.400,00	Tabla 52	2.377,67
Unionglob Cía. Ltda.	Contrato 11	Mensual	2	Tabla 54	5.691,00	Tabla 55	5.673,28
DK Management Services S.A.	Contrato 12	Mensual	32	Tabla 57	60.310,12	Tabla 58	54.722,62
Alfonso Vicente Torres Espinoza	Contrato 13	Mensual	8	Tabla 60	4.800,00	Tabla 61	4.696,67
Fermar S.A.	Contrato 14	Mensual	21	Tabla 63	32.400,00	Tabla 64	30.435,79
Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol	Contrato 15	Mensual	55	Tabla 66	167.581,42	Tablas 67/68/69	143.137,46
Total					424.140,64		385.835,64

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

4.2.3.5.2 Resumen para el registro de la cancelación de cuotas al pasivo por arrendamientos operativos

Tabla 72. Resumen anual de abonos (pagos) por el pasivo por arrendamientos operativos

Arrendador	Id.	Ref.	Saldo V.P. al 01/01/19	Abono 2019	Saldo V.P. al 31/12/19	Abono 2020	Saldo V.P. al 31/12/20	Abono 2021	Saldo V.P. al 31/12/21	Abono 2022	Saldo V.P. al 31/12/22	Abono 2023	Saldo V.P. al 31/12/23	
Administrador a del Pacífico S.A. (ADEPASA)	Cont. 1	Tabla 26	2.376,38	2.376,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Cont. 2	Tabla 29	31.848,93	27.156,19	4.692,74	4.692,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Cont. 3	Tabla 32	23.587,67	20.112,17	3.475,50	3.475,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Cont. 4	Tabla 35	12.158,40	8.470,52	3.687,88	3.687,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Cont. 5	Tabla 38	6.579,01	6.579,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Cont. 6	Tabla 41	5.515,01	5.515,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Cont. 7	Tabla 44	18.956,47	16.163,35	2.793,12	2.793,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Cont. 8	Tabla 47	23.583,30	18.718,70	4.864,60	4.864,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Cont. 9	Tabla 50	20.186,98	11.860,54	8.326,44	8.326,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Cont. 10	Tabla 53	2.377,67	2.377,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Uniglob Cía. Ltda.	Cont. 11	Tabla 56	5.673,28	5.673,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
DK Management Services S.A.	Cont. 12	Tabla 59	54.722,62	18.613,11	36.109,51	20.820,05	15.289,46	15.289,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Alfonso Torres	Cont. 13	Tabla 62	4.696,67	4.696,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fermar S.A.	Cont. 14	Tabla 65	30.435,79	16.694,92	13.740,87	13.740,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol	Cont. 15	Tabla 70	143.137,46	34.296,40	108.841,06	29.012,60	79.828,46	28.444,49	51.383,97	32.383,83	19.000,14	19.000,14	0,00	
Total			385.835,64	199.303,92	186.531,72	91.413,80	95.117,92	43.733,95	51.383,97	32.383,83	19.000,14	19.000,14	0,00	

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

4.2.3.5.3 *Resumen para el registro del devengamiento de intereses por el pasivo por arrendamientos operativos*

Tabla 73. Resumen anual de los intereses por el pasivo por arrendamientos operativos

Arrendador	Referencia	Referencia	Valor de intereses por pagar	Intereses 2019	Intereses 2020	Intereses 2021	Intereses 2022	Intereses 2023
Administradora del Pacífico S.A. (ADEPASA)	Contrato 1	Tabla 26	7,42	7,42	0,00	0,00	0,00	0,00
	Contrato 2	Tabla 29	1.309,37	1.265,21	44,16	0,00	0,00	0,00
	Contrato 3	Tabla 32	969,73	937,03	32,70	0,00	0,00	0,00
	Contrato 4	Tabla 35	617,10	547,48	69,62	0,00	0,00	0,00
	Contrato 5	Tabla 38	165,59	165,59	0,00	0,00	0,00	0,00
	Contrato 6	Tabla 41	51,79	51,79	0,00	0,00	0,00	0,00
	Contrato 7	Tabla 44	779,33	753,05	26,28	0,00	0,00	0,00
	Contrato 8	Tabla 47	1.045,20	984,10	61,10	0,00	0,00	0,00
	Contrato 9	Tabla 50	1.220,42	983,90	236,52	0,00	0,00	0,00
	Contrato 10	Tabla 53	22,33	22,33	0,00	0,00	0,00	0,00
Unionglob Cía. Ltda.	Contrato 11	Tabla 56	17,72	17,72	0,00	0,00	0,00	0,00
DK Management Services S.A.	Contrato 12	Tabla 59	5.587,50	3.136,33	2.016,87	434,30	0,00	0,00
Alfonso Vicente Torres Espinoza	Contrato 13	Tabla 62	103,33	103,33	0,00	0,00	0,00	0,00
Fermar S.A.	Contrato 14	Tabla 65	1.964,21	1.530,08	434,13	0,00	0,00	0,00
Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol	Contrato 15	Tabla 70	24.443,96	8.797,82	7.174,04	5.127,40	2.865,45	479,25
Total			38.305,00	19.303,18	10.095,42	5.561,70	2.865,45	479,25

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

4.2.3.5.4 Resumen para el registro de la amortización por el activo por derecho de uso

Tabla 74. Resumen anual del valor de la amortización correspondiente al Activo por derecho de uso

Arrendador	Referencia	Referencia	Valor presente del total de cuotas pactadas	Amortización 2019	Amortización 2020	Amortización 2021	Amortización 2022	Amortización 2023
Administradora del Pacífico S.A. (ADEPASA)	Contrato 1	Tabla 26	2.376,38	2.376,38	0,00	0,00	0,00	0,00
	Contrato 2	Tabla 29	31.848,93	27.299,04	4.549,89	0,00	0,00	0,00
	Contrato 3	Tabla 32	23.587,67	20.217,96	3.369,71	0,00	0,00	0,00
	Contrato 4	Tabla 35	12.158,40	8.582,40	3.576,00	0,00	0,00	0,00
	Contrato 5	Tabla 38	6.579,01	6.579,01	0,00	0,00	0,00	0,00
	Contrato 6	Tabla 41	5.515,01	5.515,01	0,00	0,00	0,00	0,00
	Contrato 7	Tabla 44	18.956,47	16.248,36	2.708,11	0,00	0,00	0,00
	Contrato 8	Tabla 47	23.583,30	18.866,64	4.716,66	0,00	0,00	0,00
	Contrato 9	Tabla 50	20.186,98	12.112,20	8.074,78	0,00	0,00	0,00
	Contrato 10	Tabla 53	2.377,67	2.377,67	0,00	0,00	0,00	0,00
Unionglob Cía. Ltda.	Contrato 11	Tabla 56	5.673,28	5.673,28	0,00	0,00	0,00	0,00
DK Management Services S.A.	Contrato 12	Tabla 59	54.722,62	20.520,96	20.520,96	13.680,70	0,00	0,00
Alfonso Vicente Torres Espinoza	Contrato 13	Tabla 62	4.696,67	4.696,67	0,00	0,00	0,00	0,00
Fermar S.A.	Contrato 14	Tabla 65	30.435,79	17.391,84	13.043,95	0,00	0,00	0,00
Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol	Contrato 15	Tabla 70	143.137,46	31.230,00	31.230,00	31.230,00	31.230,00	18.217,46
Total			385.835,64	199.687,42	91.790,06	44.910,70	31.230,00	18.217,46

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.

Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

4.2.3.6 Registros contables correspondientes a la medición inicial de los arrendamientos operativos al 1 de enero de 2019

Tabla 75. Registro inicial del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento operativo:

Fecha	Código	Cuenta	Debe	Haber
01/01/19		-01-		
	1030101	Activo por derecho de uso		
	103010101	Local 1 – C.C. Paseo Shopping (ADEPASA)	2.376,38	
	103010102	Local 2 – C.C. Riocentro (ADEPASA)	31.848,93	
	103010103	Local 3 – C.C. Paseo Shopping (ADEPASA)	23.587,67	
	103010104	Local 4 – C.C. Paseo Shopping (ADEPASA)	12.158,40	
	103010105	Local 5 – C.C. Paseo Shopping (ADEPASA)	6.579,01	
	103010106	Local 6 – C.C. Riocentro (ADEPASA)	5.515,01	
	103010107	Local 7 – C.C. Riocentro (ADEPASA)	18.956,47	
	103010108	Local 8 – C.C. Paseo Shopping (ADEPASA)	23.583,30	
	103010109	Local 9 – C.C. Paseo Shopping (ADEPASA)	20.186,98	
	103010110	Local 10 – C.C. Paseo Shopping (ADEPASA)	2.377,67	
	103010111	Local 11 – Juan Tanca Marengo	5.673,28	
	103010112	Local 12 – C.C. Mall del Pacífico	54.722,62	
	103010113	Local 13 – Calle Tomás Ordoñez	4.696,67	
	103010114	Local 14 – C.C. Oro Plaza	30.435,79	
	103010115	Local 15 – C.C. Mall del Sol	143.137,46	
	201020103	Pasivo por arrendamiento corto plazo		
	201020103053	Administradora del Pacífico S.A. (ADEPASA)		119.329,54
	201020103054	Unionglob Cía. Ltda.		5.673,28
	201020103055	DK Management Services S.A.		18.613,11
	201020103056	Alfonso Vicente Torres		4.696,67
	201020103057	Fermar S.A.		16.694,92
	201020103058	Mobilsol S.A.		34.296,40
	202010104	Pasivo por arrendamiento largo plazo		
	202010104001	Administradora del Pacífico S.A. (ADEPASA)		27.840,28
	202010104003	DK Management Services S.A.		36.109,51
	202010104005	Fermar S.A.		13.740,87
	202010104006	Mobilsol S.A.		108.841,06

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

4.2.3.7 Registros contables correspondientes a la medición posterior al 1 de enero de 2019

PAGO DE CUOTAS Y DEVENGAMIENTO DE INTERÉS

Los registros de pago de intereses y de cuotas de acuerdo a las fechas que corresponde cada arrendamiento se realizaran mensualmente, pero para efectos de este caso práctico se consideró al cierre del ejercicio contable como sigue:

Tabla 76. Registro de pago de intereses y abono de cuotas del año 1:

Fecha	Código	Cuenta	Debe	Haber
31/12/19		-02-		
	601010115	Gasto de interés por arrendamiento		
	601010115001	Local 1 – C.C. Paseo Shopping (ADEPASA)	7,42	
	601010115002	Local 2 – C.C. Riocentro (ADEPASA)	1.265,21	
	601010115003	Local 3 – C.C. Paseo Shopping (ADEPASA)	937,03	
	601010115004	Local 4 – C.C. Paseo Shopping (ADEPASA)	547,48	
	601010115005	Local 5 – C.C. Paseo Shopping (ADEPASA)	165,59	
	601010115006	Local 6 – C.C. Riocentro (ADEPASA)	51,79	
	601010115007	Local 7 – C.C. Riocentro (ADEPASA)	753,05	
	601010115008	Local 8 – C.C. Paseo Shopping (ADEPASA)	984,10	
	601010115009	Local 9 – C.C. Paseo Shopping (ADEPASA)	983,90	
	601010115010	Local 10 – C.C. Paseo Shopping (ADEPASA)	22,33	
	601010115011	Local 11 – Juan Tanca Marengo	17,72	
	601010115012	Local 12 – C.C. Mall del Pacífico	3.136,33	
	601010115013	Local 13 – Calle Tomás Ordoñez	103,33	
	601010115014	Local 14 – C.C. Oro Plaza	1.530,08	
	601010115015	Local 15 – C.C. Mall del Sol	8.797,82	
	201020103	Pasivo por arrendamiento corto plazo		
	201020103053	Administradora del Pacífico S.A.	119.329,54	
	201020103054	Unionglob Cía. Ltda.	5.673,28	
	201020103055	DK Management Services S.A.	18.613,11	
	201020103056	Alfonso Vicente Torres Espinoza	4.696,67	
	201020103057	Fermar S.A.	16.694,92	
	201020103058	Mobilsol	34.296,40	
	1010102	Banco		
	101010201005	Banco Pichincha Cta. Cte. 3472723904		218.607,10

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 77. Registro de pago de intereses y abono de cuotas del año 2:

Fecha	Código	Cuenta	Debe	Haber
31/12/20		-02-		
	601010115	Gasto de interés por arrendamiento		
	601010115002	Local 2 – C.C. Riocentro (ADEPASA)	44,16	
	601010115003	Local 3 – C.C. Paseo Shopping (ADEPASA)	32,70	
	601010115004	Local 4 – C.C. Paseo Shopping (ADEPASA)	69,62	
	601010115007	Local 7 – C.C. Riocentro (ADEPASA)	26,28	
	601010115008	Local 8 – C.C. Paseo Shopping (ADEPASA)	61,10	
	601010115009	Local 9 – C.C. Paseo Shopping (ADEPASA)	236,52	
	601010115012	Local 12 – C.C. Mall del Pacífico	2.016,87	
	601010115014	Local 14 – C.C. Oro Plaza	434,13	
	601010115015	Local 15 – C.C. Mall del Sol	7.174,04	
	201020103	Pasivo por arrendamiento corto plazo		
	201020103053	Administradora del Pacífico S.A. (ADEPASA)	27.840,28	
	201020103055	DK Management Services S.A.	20.820,05	
	201020103057	Fermar S.A.	13.740,87	
	201020103058	Mobilsol S.A.	29.012,60	
	1010102	Banco		
	101010201005	Banco Pichincha Cta. Cte. 3472723904		101.509,22

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 78. Registro de pago de intereses y abono de cuotas del año 3:

Fecha	Código	Cuenta	Debe	Haber
31/12/21		-02-		
	601010115	Gasto de interés por arrendamiento		
	601010115012	Local 12 – C.C. Mall del Pacífico	434,30	
	601010115015	Local 15 – C.C. Mall del Sol	5.127,40	
	201020103	Pasivo por arrendamiento corto plazo		
	201020103055	DK Management Services S.A.	15.289,46	
	201020103058	Mobilsol	28.444,49	
	1010102	Banco		
	101010201005	Banco Pichincha Cta. Cte. 3472723904		49.295,65

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 79. Registro de pago de intereses y abono de cuotas del año 4:

Fecha	Código	Cuenta	Debe	Haber
31/12/22		-02-		
	601010115	Gasto de interés		
	601010115015	Local 15 – C.C. Mall del Sol	2.865,45	
	201020103	Pasivo por arrendamiento corto plazo		
	201020103058	Mobilsol	32.383,83	
	1010102	Banco		
	101010201005	Banco Pichincha Cta. Cte. 3472723904		35.249,28

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 80. Registro de pago de intereses y abono de cuotas del año 5:

Fecha	Código	Cuenta	Debe	Haber
31/12/23		-02-		
	601010115	Gasto de interés por arrendamiento		
	601010115015	Local 15 – C.C. Mall del Sol	479,25	
	201020103	Pasivo por arrendamiento corto plazo		
	201020103058	Mobilsol	19.000,14	
	1010102	Banco		
	101010201005	Banco Pichincha Cta. Cte. 3472723904		19.479,39

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

AMORTIZACIÓN DE ACTIVO POR DERECHO DE USO

Los registros de la amortización correspondiente al activo por derecho de uso, se realizarán mensualmente en una cuenta valuatoria, del activo por derecho de uso cuya contrapartida afectará un gasto en el estado de resultados del ejercicio, pero para efectos de este caso práctico se consideró al cierre del ejercicio contable como sigue:

Tabla 81. Registro de la amortización del Activo por derecho de uso del año 1:

Fecha	Código	Cuenta	Debe	Haber
31/12/19		-03-		
	601010116	Gasto de amortización por derecho de uso	199.687,42	
	1030102	Amort. Acum. Activo por derecho/uso		
	103010201	Local 1 – C.C. Paseo Shopping (ADEPASA)		2.376,38
	103010202	Local 2 – C.C. Riocentro (ADEPASA)		27.299,04
	103010203	Local 3 – C.C. Paseo Shopping (ADEPASA)		20.217,96
	103010204	Local 4 – C.C. Paseo Shopping (ADEPASA)		8.582,40
	103010205	Local 5 – C.C. Paseo Shopping (ADEPASA)		6.579,01
	103010206	Local 6 – C.C. Riocentro (ADEPASA)		5.515,01
	103010207	Local 7 – C.C. Riocentro (ADEPASA)		16.248,36
	103010208	Local 8 – C.C. Paseo Shopping (ADEPASA)		18.866,64
	103010209	Local 9 – C.C. Paseo Shopping (ADEPASA)		12.112,20
	103010210	Local 10 – C.C. Paseo Shopping (ADEPASA)		2.377,67
	103010211	Local 11 – Juan Tanca Marengo		5.673,28
	103010212	Local 12 – C.C. Mall del Pacífico		20.520,96
	103010213	Local 13 – Calle Tomás Ordoñez		4.696,67
	103010214	Local 14 – C.C. Oro Plaza		17.391,84
	103010215	Local 15 – C.C. Mall del Sol		31.230,00

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 82. Registro de la amortización del Activo por derecho de uso del año 2:

Fecha	Código	Cuenta	Debe	Haber
31/12/20		-03-		
	601010116	Gasto de amortización por derecho de uso	91.790,06	
	1030102	Amort. Acum. Activo por derecho/uso		
	103010202	Local 2 – C.C. Riocentro (ADEPASA)		4.549,89
	103010203	Local 3 – C.C. Paseo Shopping (ADEPASA)		3.369,71
	103010204	Local 4 – C.C. Paseo Shopping (ADEPASA)		3.576,00
	103010207	Local 7 – C.C. Riocentro (ADEPASA)		2.708,11
	103010208	Local 8 – C.C. Paseo Shopping (ADEPASA)		4.716,66
	103010209	Local 9 – C.C. Paseo Shopping (ADEPASA)		8.074,78
	103010212	Local 12 – C.C. Mall del Pacífico		20.520,96
	103010214	Local 14 – C.C. Oro Plaza		13.043,95
	103010215	Local 15 – C.C. Mall del Sol		31.230,00

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 83. Registro de la amortización del Activo por derecho de uso del año 3:

Fecha	Código	Cuenta	Debe	Haber
31/12/21		-03-		
	601010116	Gasto de amortización por derecho de uso	44.910,70	
	1030102	Amort. Acum. Activo por derecho/uso		
	103010212	Local 12 – C.C. Mall del Pacífico		13.680,70
	103010215	Local 15 – C.C. Mall del Sol		31.230,00

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 84. Registro de la amortización del Activo por derecho de uso del año 4:

Fecha	Código	Cuenta	Debe	Haber
31/12/22		-03-		
	601010116	Gasto de amortización por derecho de uso	31.230,00	
	1030102	Amort. Acum. Activo por derecho/uso		
	103010215	Local 15 – C.C. Mall del Sol		31.230,00

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 85. Registro de la amortización del Activo por derecho de uso del año 5:

Fecha	Código	Cuenta	Debe	Haber
31/12/23		-03-		
	601010116	Gasto de amortización por derecho de uso	18.217,46	
	1030102	Amort. Acum.derecho/uso		
	103010215	Local 15 – C.C. Mall del Sol		18.217,46

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

MADURACIÓN DEL PASIVO A LARGO PLAZO

Al inicio de cada año se reclasificará la porción corriente del pasivo a largo plazo por efectos de la maduración de los vencimientos como sigue:

Tabla 86. Reclasificación por maduración de plazos - pasivo por arrendamiento en el año 2:

Fecha	Código	Cuenta	Debe	Haber
01/01/20		-01-		
	202010104	Pasivo por arrendamiento largo plazo		
	202010104001	Administradora del Pacífico S.A. (ADEPASA)	27.840,28	
	202010104003	DK Management Services S.A.	20.820,05	
	202010104005	Fermar S.A.	13.740,87	
	202010104006	Mobilsol S.A.	29.012,60	
	201020103	Pasivo por arrendamiento corto plazo		
	201020103053	Administradora del Pacífico S.A. (ADEPASA)		27.840,28
	201020103055	DK Management Services S.A.		20.820,05
	201020103057	Fermar S.A.		13.740,87
	201020103058	Mobilsol S.A.		29.012,60

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 87. Reclasificación por maduración de plazos - pasivo por arrendamiento en el año 3:

Fecha	Código	Cuenta	Debe	Haber
01/01/21		-01-		
	202010104	Pasivo por arrendamiento largo plazo		
	202010104003	DK Management Services S.A.	15.289,46	
	202010104006	Mobilsol	28.444,49	
	201020103	Pasivo por arrendamiento corto plazo		
	201020103055	DK Management Services S.A.		15.289,46
	201020103058	Mobilsol		28.444,49

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 88. Reclasificación por maduración de plazos - pasivo por arrendamiento en el año 4:

Fecha	Código	Cuenta	Debe	Haber
31/12/22		-01-		
	202010104	Pasivo por arrendamiento largo plazo		
	202010104006	Mobilsol	32.383,83	
	201020103	Pasivo por arrendamiento corto plazo		
	201020103058	Mobilsol		32.383,83

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 89. Reclasificación por maduración de plazos - pasivo por arrendamiento en el año 5:

Fecha	Código	Cuenta	Debe	Haber
01/12/23		-01-		
	202010104	Pasivo por arrendamiento largo plazo		
	202010104006	Mobilsol	19.000,14	
	201020103	Pasivo por arrendamiento corto plazo		
	201020103058	Mobilsol		19.000,14

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Como se puede evidenciar en el caso práctico en base a la información proporcionada de los contratos por arrendamiento operativo, la aplicación de la NIIF 16 requiere medir al valor presente los arrendamientos operativos y se registren en el estado de situación financiera un activo por derecho de uso y su contrapartida un pasivo por arrendamiento operativo como registro inicial para luego ir registrar los abonos de acuerdo a la periodicidad de pago los intereses y abono de cuotas de acuerdo a los cálculos que se realicen, e ir registrar también la amortización por el activo durante el plazo de vigencia del contrato.

4.2.3.8 Mayorización de los registros contables de la medición al inicio y medición posterior al 1 de enero de 2019

Tabla 90. Mayorización del Activo por derecho de uso

Mayor: ACTIVO POR DERECHO DE USO				
Fecha	Descripción	Debe	Haber	Saldo
01/01/2019	Saldo de apertura	385.835,64		385.835,64
31/12/2019	Amortización Acumulada 2019		154.465,13	231.370,51
31/12/2020	Amortización Acumulada 2020		127.247,15	104.123,36
31/12/2021	Amortización Acumulada 2021		46.868,37	57.254,99
31/12/2022	Amortización Acumulada 2022		28.627,49	28.627,50
31/12/2023	Amortización Acumulada 2023		28.627,50	0,00
	TOTAL	385.835,64	385.835,64	0,00

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 91. Mayorización del Pasivo por arrendamiento a corto plazo

Mayor: PASIVO POR ARRENDAMIENTO CORTO PLAZO				
Fecha	Descripción	Debe	Haber	Saldo
01/01/2019	Saldo de apertura		199.303,92	199.303,92
31/12/2019	Pago de abono de cuotas 2019	199.303,92		0,00
01/01/2020	Reclasif. Por maduración 2020		91.413,80	91.413,80
31/12/2020	Pago de abono de cuotas 2020	91.413,80		0,00
01/01/2021	Reclasif. Por maduración 2021		43.733,95	43.733,95
31/12/2021	Pago de abono de cuotas 2021	43.733,95		0,00
01/01/2022	Reclasif. Por maduración 2022		32.383,83	32.383,83
31/12/2022	Pago de abono de cuotas 2022	32.383,83		0,00
01/01/2023	Reclasif. Por maduración 2023		19.000,14	19.000,14
31/12/2023	Pago de abono de cuotas 2023	19.000,14		0,00
	TOTAL	385.835,64	385.835,64	0,00

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 92. Mayorización del Pasivo a largo plazo

Mayor: PASIVO POR ARRENDAMIENTO LARGO PLAZO				
Fecha	Descripción	Debe	Haber	Saldo
01/01/2019	Saldo de apertura		186.531,72	186.531,72
31/12/2020	Reclasif. Por maduración 2020	91.413,80		95.117,92
31/12/2021	Reclasif. Por maduración 2021	43.733,95		51.383,97
31/12/2022	Reclasif. Por maduración 2022	32.383,83		19.000,14
31/12/2023	Reclasif. Por maduración 2023	19.000,14		0,00
	TOTAL	186.531,72	186.531,72	0,00

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 93. Mayorización del Gasto de amortización del activo

Mayor: GASTO DE AMORTIZACIÓN DEL ACTIVO				
Fecha	Descripción	Debe	Haber	Saldo
31/12/2019	Amortización Acumulada 2019	199.687,42		199.687,42
31/12/2020	Amortización Acumulada 2020	91.790,06		291.477,48
31/12/2021	Amortización Acumulada 2021	44.910,70		336.388,18
31/12/2022	Amortización Acumulada 2022	31.230,00		367.618,18
31/12/2023	Amortización Acumulada 2023	18.217,46		385.835,64
	TOTAL	385.535,64	0,00	385.835,64

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 94. Mayorización del Gasto de interés

Mayor: GASTO DE INTERÉS				
Fecha	Descripción	Debe	Haber	Saldo
31/12/2019	Interés devengados 2019	19.303,18		19.303,18
31/12/2020	Interés devengados 2020	10.095,42		29.398,60
31/12/2021	Interés devengados 2021	5.561,70		34.960,30
31/12/2022	Interés devengados 2022	2.865,45		37.825,75
31/12/2023	Interés devengados 2023	479,25		38.305,00
	TOTAL	38.305,00	0,00	38.305,00

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

Tabla 95. Mayorización de Bancos

Mayor: BANCOS				
Fecha	Descripción	Debe	Haber	Saldo
31/12/2019	Pago de abono de cuotas e intereses 2019	218.607,10		218.607,10
31/12/2020	Pago de abono de cuotas e intereses 2020	101.509,22		320.116,32
31/12/2021	Pago de abono de cuotas e intereses 2021	49.295,65		369.411,97
31/12/2022	Pago de abono de cuotas e intereses 2022	35.249,28		404.661,25
31/12/2023	Pago de abono de cuotas e intereses 2023	19.479,39		424.140,64
	TOTAL	424.140,64	0,00	424.140,64

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

4.2.3.9 Resumen de efectos contables aplicando la NIIF 16 versus el tratamiento anterior

Tabla 96. Resumen de efectos contables por el reconocimiento y medición de los Arrendamientos Operativos vigentes al 1 de enero de 2019

	Activo por Derecho de Uso (A)	Pasivo por Arrendamiento Corto Plazo (B)	Pasivo por Arrendamiento Largo Plazo (B)	Gasto de Amortización del Activo (C)	Gasto de Intereses (D)	Bancos (Efecto Anterior) (E)=(B)+(D)	Efecto actual (D)=(C)+(D)
RECONOCIMIENTO INICIAL							
Ene. 1, 2019	385.835,64	199.303,92	186.531,72				
Totales	385.835,64	199.303,92	186.531,72				
RECONOCIMIENTO POSTERIOR							
Dic. 31, 2019	(199.687,42)	(199.303,92)		199.687,42	19.303,18	218.607,10	218.990,60
Dic. 31, 2020	(91.790,06)	(91.413,80)	(91.413,80)	91.790,06	10.095,42	101.509,22	101.885,48
Dic. 31, 2021	(44.910,70)	(43.733,95)	(43.733,95)	44.910,70	5.561,70	49.295,65	50.472,40
Dic. 31, 2022	(31.230,00)	(32.383,83)	(32.383,83)	31.230,00	2.865,45	35.249,28	34.095,45
Dic. 31, 2023	(18.217,46)	(19.000,14)	(19.000,14)	18.217,46	479,25	19.479,39	18.696,71
Totales	(385.835,64)	(385.835,64)	(186.531,72)	385.835,64	38.305,00	424.140,64	424.140,64

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

4.3 COSTOS DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA PROPUESTA

La implementación de la Guía de procedimientos para la aplicación de la NIIF 16 demanda de la atención de los responsables de alta gerencia y de jefe del área de contabilidad puesto que ellos son los encargados del mantenimiento de los registros contables. Por ello, para la estimación de los costos de implementación se ha considerado una base promedio mensual de US\$ 3.000,00 para la alta gerencia y US\$ 1.500,00 para el jefe del área contable, con el propósito de obtener el costo promedio diario empleado para cada actividad considerada, como se indica a continuación:

Tabla 97. Resumen de costos de implementación de la propuesta

Componente	Actividad	Tiempo de ejecución	Responsables de la actividad	Plazo de ejecución	Costo
Socialización de la Guía	Lectura comprensiva de la Guía en su contexto general de la Guía.	2 Días	Jefe Contable, y/o Contador	Jul/2019	100,00
Socialización de la Guía	Recibir Charlas de los lineamientos y procesos aplicables en función de los contratos vigentes.	1 Día	Jefe Contable, y/o Contador	Jul/2019	150,00
Evaluación de las condiciones y términos de los contratos por arrendamientos operativos vigentes.	Inventario de contratos de arrendamientos operativos vigentes con el detalle de montos, plazos condiciones y términos pactados	1 Día	Jefe Contable, y/o Contador	Jul/2019	50,00
Evaluación de las condiciones y términos de los contratos por arrendamientos operativos vigentes.	Reconocer los lineamientos y procesos aplicables en relación a los contratos de arrendamientos operativos vigentes.	1 Día	Jefe Contable, y/o Contador	Jul/2019	50,00

continúa...

.... Continuación

Componente	Actividad	Tiempo de ejecución	Responsables de la actividad	Plazo de ejecución	Costo
Obtención de los resultados de aplicación de la Guía.	Determinar los valores, cuentas afectadas y periodicidad de los registros contables para para cada uno de los contratos vigentes.	1 Día	Jefe Contable, y/o Contador	Jul/2019	50,00
Obtención de los resultados de aplicación de la Guía.	Presentar los resultados para su aprobación.	1 Día	Gerente; y, Jefe Contable, y/o Contador	Jul/2019	150,00
Obtención de los resultados de aplicación de la Guía.	Efectuar los registros iniciales por los valores, cuentas afectadas y periodicidad de los registros contables para para cada uno de los contratos vigentes.	1 Día	Jefe Contable, y/o Contador	Jul/2019	50,00
TOTAL COSTO					600,00

Fuente: Contratos entre el arrendador y la Compañía Conedera S.A.
Elaborado por Regalado Vargas, E. (2019)

4.4 BENEFICIOS DE LA PROPUESTA.

La presente propuesta sobre la aplicación del método del valor presente para el registro de los arrendamientos operativos por parte de los ARRENDATARIOS según la NIIF 16, tiene dos tipos de beneficiarios que a continuación se mencionan:

4.4.1 Beneficiarios directos

Representados principalmente por las personas jurídicas sujetas al control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros cuya entidad dispuso la aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera con el propósito de mantener

información financiera con representa fiel de sus transacciones y hechos económicos en cumplimiento con los estándares internacionales de información. Adicionalmente se considera como beneficiarios directos a los contadores y personal relacionado con la preparación de los estados financieros y su control interno, puesto que la aplicación de la guía proveerá mayor experiencia al abordar la aplicación de métodos matemáticos establecidos en el nuevo tratamiento contable de la NIIF 16 “Arrendamientos”

4.4.2 Beneficiarios Indirectos.

Representados por los entes de control contable y tributario como son la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y el Servicio de Rentas Internas quienes contarán con estados financieros que presenten información completa y representación fiel del registro de los arrendamientos operativos por parte de los arrendatarios. Adicionalmente con la aplicación de esta guía. Se incluye como beneficiarios indirectos a los inversores, prestamistas y otros acreedores existentes y potenciales, cuya información financiera relacionada con el nuevo tratamiento contable sobre la NIIF 16 “Arrendamientos” objeto de la aplicación de esta guía, permitirá proporcionar información útil para la toma de decisiones económicas.

También se consideran como beneficiarios indirectos, las universidades, docentes y estudiantes de carreras de contaduría pública y carreras afines vinculadas al análisis financiero y preparación de estados financieros cuya base de preparación sean las normas internacionales de información financiera, lo que le permitirá tener una guía de consulta sobre la aplicación de la NIIF 16.

CONCLUSIONES

En la presente investigación se expresa que el proceso contable requiere la aplicación de las Técnicas de Valor Presente, por tanto, se analizó la preparación de los contadores quienes deben generar de manera interna esta aplicación, además se determinó la necesidad de la formación académica en la aplicación de las Técnicas de Valor Presente de acuerdo los requerimientos establecidos en la NIIF 16 “Arrendamientos”. Se advierte que ésta limitación afectará la presentación razonable y transparencia de los estados financieros del año 2019. El presente trabajo de investigación presenta las siguientes conclusiones:

- Se revisó documentadamente los elementos teóricos que sustentan el tratamiento contable para el reconocimiento y medición de los contratos de arrendamientos operativos según NIIF 16 “Arrendamientos”, adoptados en Ecuador por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, para el registro de los arrendamientos operativos de la Compañía Conedera S.A. para fundamentar la aplicación en los Estados Financieros de esta norma.
- Se realizaron las acciones pertinentes para realizar el diagnóstico del uso de las Técnicas de Valor Presente para el reconocimiento y medición de transacciones contables en los estados financieros de acuerdo con las NIIF y especialmente la NIIF 16 “Arrendamientos” que permitieron dar la base a la propuesta, y se reconocieron que el uso de estas Técnicas se presenta en ocho de estas normas.
- Se elaboraron los diseños de los procedimientos para la aplicación de las Técnicas de Valor Presente y la Tasa de Interés a descontar para el registro de arrendamientos

operativos según NIIF 16 “Arrendamientos” con el fin de establecer una guía profesional aplicable también a otras compañías, que permitirá transparentar los Estados Financieros en relación con el tratamiento contable de estas transacciones en cumplimiento a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

En definitiva, las Normas Internacionales de Información Financiera son de aplicación mundial, por tal motivo, el presente trabajo de investigación sobre la implementación de la NIIF 16 “Arrendamientos”, servirá como base para futuros trabajos de investigación a realizarse por otros profesionales. Así también se espera que este trabajo sea fuente de consulta para la aplicación de esta norma en otras compañías; así como para estudiantes y profesionales de contabilidad y auditoría.

RECOMENDACIONES

- Es indispensable que las Compañías destinen recursos para capacitación del personal del área contable-financiera, que fortalezcan los conocimientos y habilidades de su personal con miras a alcanzar la optimización del área y su articulación al proceso empresarial en aras del éxito del negocio y del cumplimiento normativo cambiante a la par de las exigencias internacionales.
- Es necesario una mayor participación de los organismos de control en relación con la aplicación de las normas contables que permita alcanzar un adecuado nivel de transparencia de la información financiera por parte de las sociedades sujetas a su control.
- Que los Contadores Públicos inviertan en su capacitación profesional, se auto eduquen mediante la investigación técnica y promuevan su retro alimentación con su participación en colegios profesionales y colegas en aras de un mejor desempeño profesional de forma consciente con el principio ético de consecución y mantenimiento de la Competencia Profesional.
- Se recomienda que la propuesta elaborada en el presente proyecto de investigación sea socializada mediante un dialogo de experiencias o talleres en los colegios profesionales de contadores públicos.

Bibliografía

- Asamblea Constituyente, *Constitución de la República del Ecuador, 2008*, Quito, Ecuador: Registro Oficial No. 449 del 20 de octubre de 2008.
- Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), 2019, www.deloitte.com/about. Retrieved from Una Guía para la tasa incremental de endeudamiento Traducción al Español <https://www2.deloitte.com/co/es/pages/audit/articles/una-guia-para-la-tasa-incremental-de-endeudamiento.html>
- Facultad de Ciencias Administrativas de la Universidad de Guayaquil, 2019, www.fca.ug.edu.ec. Retrieved from Syllabus de Matemáticas Aplicadas periodo 2019-2020: <http://www.fca.ug.edu.ec/?p=2871>
- Gitman y Zutter, 2012, *Principios de administración financiera Decimosegunda edición*, Naucalpan de Juárez, Estado de México: Pearson Educación de México, S.A.
- Hernández Sampieri, Fernández Collado y Batpista Lucio, 2014, *Metodología de la investigación*, México D.F.: MCGRAW-HILL / INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V.
- Honorable Congreso Nacional, *Codificación de la Ley de Compañías, 1999*, Quito, Ecuador: Registro Oficial No. 312 del 5 de noviembre de 1999.
- Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador (IICE), *Código de Ética del Contador Ecuatoriano, 2006*, Quito, Ecuador: Corporación Edi-Abaco Cía. Ltda., Recurso informático 2006.
- International Accounting Standards Board (IASB), *Normas Internacionales de Contabilidad 2001, Mayo 2002*, República Dominicana: Somos Artes Gráficas.
- International Accounting Standards Board (IASB), *NIC No. 1 "Presentación de Estados Financieros" traducción en Español junio 2007*, México, DF: Lito-Grapo, S.A.
- International Accounting Standards Board (IASB), 2008, *Normas Internacionales de Información Financiera 2007, en Español*, Mexico, D.F.: Lito-Grapo, S.A.
- International Accounting Standards Board (IASB), 2019, www.ifrs.org. Retrieved from NIC 16 Traducción al Español Año 2018: <http://www.ifrs.org/issued-standards/ifrs-translations/#spanish>
- International Accounting Standards Board (IASB), 2019, www.ifrs.org. Retrieved from NIC 19 Traducción al Español: <http://www.ifrs.org/issued-standards/ifrs-translations/#spanish>
- International Accounting Standards Board (IASB), 2019, www.ifrs.org. Retrieved from NIC 36 Traducción al Español: <http://www.ifrs.org/issued-standards/ifrs-translations/#spanish>
- International Accounting Standards Board (IASB), 2019, www.ifrs.org. Retrieved from NIC 37 Traducción al Español: <http://www.ifrs.org/issued-standards/ifrs-translations/#spanish>
- International Accounting Standards Board (IASB), 2019, www.ifrs.org. Retrieved from NIIF 9 Traducción al Español: <http://www.ifrs.org/issued-standards/ifrs-translations/#spanish>
- International Accounting Standards Board (IASB), 2019, www.ifrs.org. Retrieved from NIIF 13 Traducción al Español: <http://www.ifrs.org/issued-standards/ifrs-translations/#spanish>
- International Accounting Standards Board (IASB), 2019, www.ifrs.org. Retrieved from NIIF16 Traducción al Español, 2018: <http://www.ifrs.org/issued-standards/ifrs-translations/#spanish>

International Accounting Standards Board (IASB), junio 2008, *NIC 17 "Arrendamientos" traducción al Español enero 2007*, Mexico, DF.: Lito-Grapo, S.A.

International Accounting Standards Board (IASB), NIIF traducción al Español 2018, junio 2019, *www.ifrs.org*. Retrieved from <https://www.ifrs.org/issued-standards/ifrs-translations/#spanish>

International Accounting Standards Board (IASB), NIIF para PYMES 2015 traducción al Español, 2019, junio 1, *www.ifrs.org*. Retrieved from <https://www.ifrs.org/issued-standards/ifrs-translations/#spanish>

International Accounting Standards Board, NIIF 16 traducción al Español, junio 2016, *www.ifrs.org*. Retrieved from <https://www.ifrs.org/issued-standards/ifrs-translations/#spanish>

Presidencia de la República del Ecuador, *Decreto Supremo 1549, 1966, Ley de Contadores*, Quito, Ecuador: Registro Oficial No. 157 del 10 de noviembre de 1966.

Superintendencia de Compañías, *Resolución No. No. 06.Q.ICI.004*, Quito, Ecuador: Registro Oficial No. 348 del 4 de septiembre de 2006.

Superintendencia de Compañías, 2008, *Resolución No. 08.G.DSC.010*, Quito, Ecuador: Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre de 2008.

Superintendencia de Compañías, 2011, *Resolución No. Q.ICI.CPAIFRS.11.01*, Quito, Ecuador: Registro Oficial No. 372 del 27 de enero de 2011.

Superintendencia de Compañías, 2019, *www.supercias.gob.ec*. Retrieved from Información Estadísticas de Balances 2017: https://reporteria.supercias.gob.ec/portal/cgi-bin/cognos.cgi?b_action=cognosViewer&ui.action=run&ui.object=%2fcontent%2ffolder%5b%40name%3d%27Reportes%27%5d%2ffolder%5b%40name%3d%27Estados%20Financieros%27%5d%2freport%5b%40name%3d%27Estados%20Financieros

Referencias

- Asamblea Constituyente. (2008). *Constitución de la República del Ecuador, 2008, capítulo quinto, art. 204, párr. 2*. Quito, Ecuador: Registro Oficial No. 449 del 20 de octubre de 2008.
- Asamblea Constituyente. (2008). *Constitución de la República del Ecuador, 2008, capítulo quinto, art. 204, párr. 3*. Quito, Ecuador: Registro Oficial No. 449 del 20 de octubre de 2008.
- Asamblea Constituyente. (2008). *Constitución de la República del Ecuador, 2008, capítulo quinto, art. 213, párr. 1-2*. Quito, Ecuador: Registro Oficial No. 449 del 20 de Octubre de 2008.
- Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”). (2019). *www.deloitte.com/about*. Retrieved from Una Guía para la tasa incremental de endeudamiento Traducción al Español septiembre 2017, pág. 6: <https://www2.deloitte.com/co/es/pages/audit/articles/una-guia-para-la-tasa-incremental-de-endeudamiento.html>
- Facultad de Ciencias Administrativas de la Universidad de Guayaquil. (2019). *www.fca.ug.edu.ec*. Retrieved from Syllabus de Matemáticas Aplicadas periodo 2019-2020: <http://www.fca.ug.edu.ec/?p=2871>
- Gitman y Zutter. (2012). *Principios de administración financiera Decimosegunda edición, pág 162*. Naucalpan de Juárez, Estado de México: Pearson Educación de México, S.A.
- Gitman y Zutter. (2012). *Principios de Administración Financiera Decimosegunda edición, pág 207*. Naucalpan de Juárez, Estado de México: Pearson Educación de México S.A.
- Gitman y Zutter. (2012). *Principios de Administración Financiera Decimosegunda edición, pág. 152*. Naucalpan de Juárez, Estado de México : Pearson Educación de México, S.A.
- Gitman y Zutter. (2012). *Principios de Administración Financiera Décimosegunda edición, pág. 152*. Naucalpan de Juárez, Estado de México: Pearson Educación de México, S.A.
- Gitman y Zutter. (2012). *Principios de Administración Financiera Décimosegunda edición, pág. 152*. Naucalpan de Juárez, Estado de México: Pearson Educación de México, S.A.
- Gitman y Zutter. (2012). *Principios de Administración Financiera Décimosegunda edición, pág. 154*. Naucalpan de Juárez, Estado de México: Pearson Educación de México, S.A.
- Gitman y Zutter. (2012). *Principios de administración financiera Decimosegunda edición, pag. 159*. Naucalpan de Juárez, Estado de México: Pearson Educación de México, S.A.
- Gitman y Zutter. (2012). *Principios de administración financiera Decimosegunda edición, pág. 159*. Naulcapan de Juárez, Ciudad de México: Pearson Educación de México, S.A.
- Gitman y Zutter. (2012). *Principios de administración financiera Decimosegunda edición, pág. 162*. Naucalpan de Juárez, Ciudad de México: Pearson Educación de México, S.A.
- Gitman y Zutter. (2012). *Principios de administración financiera Decimosegunda edición, pág. 164*. Naucalpan de Juárez, Ciudad de México: Pearson Educación de México, S.A.

- Gitman y Zutter. (2012). *Principios de administración financiera Decimosegunda edición*, pág. 166. Naucalpan de Juárez, Ciudad de México: Pearson Educación de México, S.A.
- Gitman y Zutter. (2012). *Principios de administración financiera Decimosegunda edición*, pág. 171. Naucalpan de Juárez, Ciudad de México: Pearson Educación de México, S.A.
- Gitman y Zutter. (2012). *Principios de administración financiera Decimosegunda edición*, pág. 172-173. Naucalpan de Juárez, Ciudad de México: Pearson Educación de México, S.A.
- Gitman y Zutter. (2012). *Principios de administración financiera Decimosegunda edición*, pág. 176. Naucalpan de Juárez, Ciudad de México: Pearson Educación de México, S.A.
- Gitman y Zutter. (2012). *Principios de Administración Financiera Decimosegunda edición*, pág. 176. Naucalpan de Juárez, Estado de México: Pearson Educación de México S.A.
- Gitman y Zutter. (2012). *Principios de administración financiera Decimosegunda edición*, pág. 207. Naucalpan de Juárez, Estado de México: Pearson Educación de México, S.A.
- Gitman y Zutter. (2012). *Principios de Administración Financiera Decimosegunda edición*, pág. 344. Naucalpan de Juárez, Estado de México: Pearson Educación de México.
- Gitman y Zutter. (2012). *Principios de Administración Financiera Decimosegunda edición*, pág. 344. Naucalpan de Juárez, Estado de México: Pearson Educación de México.
- Hernández Sampieri, Fernández Collado y Batpista Lucio. (2014). *Metodología de la investigación*, pag. 7. México D.F.: McGRAW-HILL / INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V.
- Hernández Sampieri, Fernández Collado y Batpista Lucio. (2014). *Metodología de la investigación*, pag. 4. México D.F.: McGRAW-HILL / INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V.
- Honorable Congreso Nacional. (1999). *Codificación de la Ley de Compañías, 1999*, *Codificación de la Ley de Compañías, art. 289, párr. 2*. Quito, Ecuador: Registro Oficial No. 312 del 5 de noviembre de 1999.
- Honorable Congreso Nacional. (1999). *Codificación de la Ley de Compañías, 1999*, *Codificación de la Ley de Compañías, art. 293, párr. 1 y art. 294, párr. 1*. Quito, Ecuador: Registro Oficial No. 312 del 5 de noviembre de 1999.
- Honorable Congreso Nacional. (1999). *Codificación de la Ley de Compañías, 1999*, *Codificación de la Ley de Compañías, art. 294*. Quito, Ecuador: Registro Oficial No. 312 del 5 de noviembre de 1999.
- Honorable Congreso Nacional. (1999). *Codificación de la Ley de Compañías, 1999*, *Codificación de la Ley de Compañías, art. 430, párr. 1*. Quito, Ecuador: Registro Oficial No. 312 del 5 de noviembre de 1999.
- Honorable Congreso Nacional. (1999). *Codificación de la Ley de Compañías, 1999*, *Codificación de la Ley de Compañías, art. 430-431*. Quito, Ecuador: Registro Oficial No. 312 del 5 de noviembre de 1999.
- Honorable Congreso Nacional. (1999). *Codificación de la Ley de Compañías, 1999*, *Codificación de la Ley de Compañías, art. 431, párr. 2, art. 432, párr. 3*. Quito, Ecuador: Registro Oficial No. 312 del 5 de noviembre de 1999.
- Honorable Congreso Nacional. (1999). *Codificación de la Ley de Compañías, 1999*, *Codificación de la Ley de Compañías, art. 431, párr. 3, art. 432, párr. 3*. Quito, Ecuador: Registro Oficial No. 312 del 5 de noviembre de 1999.

- Honorable Congreso Nacional. (1999). *Codificación de la Ley de Compañías, 1999, Codificación de la Ley de Compañías, art. 432, párr. 2*. Quito, Ecuador: Registro Oficial No. 312 del 5 de noviembre de 1999.
- Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador (IICE). (2006). *Código de Ética del Contador Ecuatoriano, 2006, Código de Ética del Contador Ecuatoriano, art. 6, párr. 1 y 4*. Quito, Ecuador: Corporación Edi-Abaco Cía. Ltda., Recurso informático 2006.
- Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador (IICE). (2006). *Código de Ética del Contador Ecuatoriano, 2006, Código de Ética del Contador Ecuatoriano, art. 7.2, párr. 2-6*. Quito, Ecuador: Corporación Edi-Abaco Cía. Ltda., Recurso informático 2006.
- International Accounting Standards Board (IASB). (2002). *Normas Internacionales de Contabilidad 2001, Mayo 2002, Prefacio de la traducción española de las NIC 2001, párr. 2*. República Dominicana: Somos Artes Gráficas.
- International Accounting Standards Board (IASB). (2007). *NIC No. 1 "Presentación de Estados Financieros" traducción en Español junio 2007, párr. 14*. México, DF: Lito-Grapo, S.A.
- International Accounting Standards Board (IASB). (2008). *Normas Internacionales de Información Financiera 2007, en Español, 2007, Prefacio de la traducción española de las NIIF 2007, párr. 1-2*. Mexico, D.F.: Lito-Grapo, S.A.
- International Accounting Standards Board (IASB). (2008). *Normas Internacionales de Información Financiera 2007, en Español, 2007, Prólogo a las NIIF 2007, párr. 3*. Mexico, DF: Lito-Grapo, S.A.
- International Accounting Standards Board (IASB). (2008). *Normas Internacionales de Información Financiera 2007, traducción en Español de junio 2008, Prólogo a las NIIF, párr. 6*. Mexico, DF: Lito-Grapo S.A.
- International Accounting Standards Board (IASB). (2019). Retrieved from NIIF 15 Traducción al Español Año 2018, párr. 60 al 65: <http://www.ifrs.org/issued-standards/ifrs-translations/#spanish>
- International Accounting Standards Board (IASB). (2019). *www.ifrs.org*. Retrieved from NIIF 16 traducción al Español enero 2017, párr. 22, 23, 24, 26, 29 y 36: <https://www.ifrs.org/issued-standards/ifrs-translations/#spanish>
- International Accounting Standards Board (IASB). (2019). *www.ifrs.org*. Retrieved from Fundamentos de las Conclusiones de la NIIF 16 traducción al Español enero 2017, párr. 160-162: <https://www.ifrs.org/issued-standards/ifrs-translations/#spanish>
- International Accounting Standards Board (IASB). (2019). *www.ifrs.org*. Retrieved from Prólogo a las NIIF para PYMES 2009 traducción al Español, párr. 1 y 4: <https://www.ifrs.org/issued-standards/ifrs-translations/#spanish>
- International Accounting Standards Board (IASB). (2019). *www.ifrs.org*. Retrieved from Prólogo a las NIIF para PYMES 2009 traducción al Español, párr. 4: <https://www.ifrs.org/issued-standards/ifrs-translations/#spanish>
- International Accounting Standards Board (IASB). (2019). *www.ifrs.org*. Retrieved from Prólogo a las NIIF para PYMES 2015 traducción al Español, párr. 2: <https://www.ifrs.org/issued-standards/ifrs-translations/#spanish>
- International Accounting Standards Board (IASB). (2019). *www.ifrs.org*. Retrieved from Prólogo a las NIIF para PYMES 2009 traducción al Español, párr. 4: <https://www.ifrs.org/issued-standards/ifrs-translations/#spanish>
- International Accounting Standards Board (IASB). (2019). *www.ifrs.org*. Retrieved from Prólogo a las NIIF para PYMES 2015 traducción al Español, párr.5: <https://www.ifrs.org/issued-standards/ifrs-translations/#spanish>

International Accounting Standards Board (IASB). (2019). *www.ifrs.org*. Retrieved from Prólogo a las NIIF para PYMES 2015 traducción al Español, párr. 6: <https://www.ifrs.org/issued-standards/ifrs-translations/#spanish>

International Accounting Standards Board (IASB). (2019). *www.ifrs.org*. Retrieved from Prólogo a las NIIF para PYMES 2015 traducción al Español, párr. 7: <https://www.ifrs.org/issued-standards/ifrs-translations/#spanish>

International Accounting Standards Board (IASB). (2019). *www.ifrs.org*. Retrieved from Prólogo a las NIIF para PYMES 2015 traducción al Español, párr. 8: <https://www.ifrs.org/issued-standards/ifrs-translations/#spanish>

International Accounting Standards Board (IASB). (2019). *www.ifrs.org*. Retrieved from Prólogo a las NIIF para PYMES 2015 traducción al Español, párr. 9: <https://www.ifrs.org/issued-standards/ifrs-translations/#spanish>

International Accounting Standards Board (IASB). (2019). *www.ifrs.org*. Retrieved from Prólogo a las NIIF para PYMES 2015 traducción al Español, párr. 10: <https://www.ifrs.org/issued-standards/ifrs-translations/#spanish>

International Accounting Standards Board (IASB). (2019). *www.ifrs.org*. Retrieved from Prólogo a las NIIF para PYMES 2015 traducción al Español, párr. 11: <https://www.ifrs.org/issued-standards/ifrs-translations/#spanish>

International Accounting Standards Board (IASB). (2019). *www.ifrs.org*. Retrieved from Prólogo a las NIIF para PYMES 2015 traducción al Español, párr. 12: <https://www.ifrs.org/issued-standards/ifrs-translations/#spanish>

International Accounting Standards Board (IASB). (2019). *www.ifrs.org*. Retrieved from Prólogo a las NIIF para PYMES 2015 traducción al Español, párr. 13: <https://www.ifrs.org/issued-standards/ifrs-translations/#spanish>

International Accounting Standards Board (IASB). (2019). *www.ifrs.org*. Retrieved from NIIF 16 2016 traducción al Español, párr. 2: <https://www.ifrs.org/issued-standards/ifrs-translations/#spanish>

International Accounting Standards Board (IASB). (2019). *www.ifrs.org*. Retrieved from Apéndice A "Definiciones de términos" de la NIIF 16 2017 traducción al Español, pág. A919-A922: <https://www.ifrs.org/issued-standards/ifrs-translations/#spanish>

International Accounting Standards Board (IASB). (2019, junio 1). *www.ifrs.org*. Retrieved from 2009, NIIF para PYMES traducción al Español, párr. 9-10: <https://www.ifrs.org/issued-standards/ifrs-translations/#spanish>

International Accounting Standards Board (IASB). (2019, junio 1). *www.ifrs.org*. Retrieved from 2015, NIIF para PYMES traducción al Español, pag. 243: <https://www.ifrs.org/issued-standards/ifrs-translations/#spanish>

International Accounting Standards Board (IASB). (2019, junio 1). *www.ifrs.org*. Retrieved from 2018, NIIF 16 traducción al Español, párr. 1 y 9: <https://www.ifrs.org/issued-standards/ifrs-translations/#spanish>

International Accounting Standards Board (IASB). (2019, junio 1). *www.ifrs.org*. Retrieved from 2018, NIIF 16 traducción al Español, párr. 22, 23, 26, 29, y 36: <https://www.ifrs.org/issued-standards/ifrs-translations/#spanish>

International Accounting Standards Board (IASB). (2019). *www.ifrs.org*. Retrieved from NIC 16 Traducción al Español Año 2018, párr. 23 al 28: <http://www.ifrs.org/issued-standards/ifrs-translations/#spanish>

International Accounting Standards Board (IASB). (2019). *www.ifrs.org*. Retrieved from NIC 19 Traducción al Español Año 2018, párr. 57: <http://www.ifrs.org/issued-standards/ifrs-translations/#spanish>

- International Accounting Standards Board (IASB). (2019). *www.ifrs.org*. Retrieved from NIC 36 Traducción al Español Año 2018, Apéndice A: <http://www.ifrs.org/issued-standards/ifrs-translations/#spanish>
- International Accounting Standards Board (IASB). (2019). *www.ifrs.org*. Retrieved from NIC 37 Traducción al Español Año 2018, párr. 45 al 47: <http://www.ifrs.org/issued-standards/ifrs-translations/#spanish>
- International Accounting Standards Board (IASB). (2019). *www.ifrs.org*. Retrieved from NIIF 9 Traducción al Español Año 2018, párr. 3.2.7: <http://www.ifrs.org/issued-standards/ifrs-translations/#spanish>
- International Accounting Standards Board (IASB). (2019). *www.ifrs.org*. Retrieved from NIIF 13 Traducción al Español Año 2018, párr. 38: <http://www.ifrs.org/issued-standards/ifrs-translations/#spanish>
- International Accounting Standards Board (IASB). (2019). *www.ifrs.org*. Retrieved from NIIF16 Traducción al Español Año 2018, párr. 26: <http://www.ifrs.org/issued-standards/ifrs-translations/#spanish>
- International Accounting Standards Board (IASB). (2019). *www.ifrs.org*. Retrieved from Prólogo a las NIIF para PYMES 2015 traducción al Español, párr. 3 y 4: <https://www.ifrs.org/issued-standards/ifrs-translations/#spanish>
- International Accounting Standards Board (IASB). (2019). *www.ifrs.org*. Retrieved from NIIF 16 2016 traducción al Español, párr. 1: <https://www.ifrs.org/issued-standards/ifrs-translations/#spanish>
- International Accounting Standards Board (IASB). (junio 2008). *NIC 17 "Arrendamientos" traducción al Español enero 2007, párr. 33*. Mexico, DF.: Lito-Grapo, S.A.
- International Accounting Standards Board (IASB), 2018, NIIF traducción al Español. (2019, junio 1). *www.ifrs.org*. Retrieved from <https://www.ifrs.org/issued-standards/ifrs-translations/#spanish>
- International Accounting Standards Board (IASB), NIIF para PYMES traducción al Español, pág. 270-271. (2019, junio 1). *www.ifrs.org*. Retrieved from <https://www.ifrs.org/issued-standards/ifrs-translations/#spanish>
- Presidencia de la República del Ecuador. (1966). *Decreto Supremo 1549, 1966, Ley de Contadores, art. 1, párr. 1*. Quito, Ecuador: Registro Oficial No. 157 del 10 de noviembre de 1966.
- Presidencia de la República del Ecuador. (1966). *Decreto Supremo 1549, 1966, Ley de Contadores, art. 2, párr. 1*. Quito, Ecuador: Registro Oficial No. 157 del 10 de noviembre de 1966.
- Presidencia de la República del Ecuador. (1966). *Decreto Supremo 1549, 1966, Ley de Contadores, art. 5, párr. 1-12*. Quito, Ecuador: Registro Oficial No. 157 del 10 de noviembre de 1966.
- Supercias. (2008, 11 20). Resolución No.08.G.DSC.010. *Establécese el cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF*. Guayaquil, Guayas, Ecuador: SIC.
- Superintendencia de Compañías. (2006). *Resolución No. No. 06.Q.ICI.004, 2006, Resolución No. 06.Q.ICI.004, art. 1, párr. 1 y art. 2, párr. 1*. Quito, Ecuador: Registro Oficial No. 348 del 4 de septiembre de 2006.
- Superintendencia de Compañías. (2008). *Resolución No. 08.G.DSC.010, art.1, párr. 1-7*. Quito, Ecuador: Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre de 2018.
- Superintendencia de Compañías. (2008). *Resolución No. 08.G.DSC.010, Resolución No. 08.G.DSC.010, art.1, párr. 2-7*. Quito, Ecuador: Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre de 2008.

- Superintendencia de Compañías. (2011). *Resolución No. Q.ICI.CPAIFRS.11.01, 2011, Resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01, art.5, párr. 2-3*. Quito, Ecuador: Registro Oficial No. 372 del 27 de enero de 2011.
- Superintendencia de Compañías. (2011). *Resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01, 2011, Resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01, art. 1, párr. 1-3*. Quito, Ecuador: Registro Oficial No. 372 del 27 de enero de 2011.
- Superintendencia de Compañías. (2011). *Resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01, 2011, Resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01, art. 3, párr.1 y art.4, párr.1*. Quito, Ecuador: Registro Oficial No. 372 del 27 de enero de 2011.
- Superintendencia de Compañías. (2019). *www.supercias.gob.ec*. Retrieved from Información Estadísticas de Balances 2017: https://reporteria.supercias.gob.ec/portal/cgi-bin/cognos.cgi?b_action=cognosViewer&ui.action=run&ui.object=%2fcontent%2ffolder%5b%40name%3d%27Reportes%27%5d%2ffolder%5b%40name%3d%27Estados%20Financieros%27%5d%2freport%5b%40name%3d%27Estados%20Financieros

APÉNDICE A

Entrevista a experto en NIIF

Fecha:

Entrevistador: CPA. Giovanni Regalado Vargas

Entrevistado:

Cargo:

Introducción:

La presente entrevista se encuentra basada en el tema de investigación “Análisis de la determinación del Valor Presente en el registro de arrendamientos operativos de empresas que operan con instalaciones de terceros en Guayaquil” y es realizada con la finalidad de obtener su opinión sobre el nivel de preparación académica y práctica de la aplicación de dichas Técnicas de Valor Presente por parte del Contador Público, así como también de su aplicación para cumplir con la NIIF 16.

Pregunta 1:

¿Considera que el personal contable que labora en las empresas ecuatorianas arrendatarias de bienes, están en capacidad de implementar las NIIF 16 en relación con la aplicación de las Técnicas de Valor Presente requerido en el nuevo tratamiento contable para los arrendamientos operativos vigente a partir de 1 de enero 2019?

Pregunta 2:

De acuerdo con su experiencia, ¿Qué consideraciones debe tenerse presente para la aplicación de las Técnicas de Valor Presente en el registro de los arrendamientos operativos por parte de las empresas arrendatarias al implementar la NIIF 16?

Pregunta 3:

¿Considera Usted que existen textos de consulta o alternativas de capacitación dirigidas específicamente para la aplicación de las Técnicas de Valor Presente en el tratamiento contable requerido para los arrendamientos operativos conforme la NIIF 16?

Pregunta 4:

Según su experiencia, ¿Qué acciones debería tomar un Contador Público para superar estas dificultades?

Pregunta 5:

Según su experiencia ¿Qué acciones debería tomar los colegios profesionales y los organismos técnicos de la Contaduría Pública para superar estas dificultades?

Pregunta 6:

¿Cuál podría ser el impacto de aplicar erróneamente o de no aplicar la NIIF 16?

Entrevistas a Contralora de la Compañía Conedera S.A.

Fecha:

Entrevistador: CPA. Giovanni Regalado Vargas

Entrevistado:

Cargo:

Pregunta 1:

¿Cómo calificaría su conocimiento actual sobre la aplicación de las Técnicas de Valor Presente?

Pregunta 2:

¿Cuál es la utilidad, condiciones y fórmulas matemáticas que conoce para la aplicación de las Técnicas de Valor Presente?

Pregunta 3:

¿En su formación académica como Contador Público, la enseñanza teórico-práctico de las Técnicas de Valor Presente su alcance cubrió el análisis de casos prácticos para la aplicación de criterios o requerimientos establecidos por las normas contables?

Pregunta 4:

¿Con que frecuencia usted aplica las Técnicas de Valor Presente en el desarrollo de sus actividades profesionales de contador?

Pregunta 5:

¿De acuerdo a su experiencia, ¿En cuántas normativas contables es requerido la aplicación de las Técnicas de Valor Presente?

Pregunta 6:

¿En la Compañía que usted labora, mantienen arrendamientos operativos por el uso de instalaciones para el curso normal de sus operaciones? Si la respuesta es afirmativa, ¿Conoce usted que desde el 1 de enero de 2019 este tipo de transacciones tienen un nuevo tratamiento contable conforme a la NIIF 16 en que se aplicará las Técnicas de Valor Presente para obtener el importe monetario para su registro?

Pregunta 7:

¿Qué tipos de contratos de arrendamientos operativos considera usted que deben estar sujetos al nuevo tratamiento contable de la NIIF 16 y en que consiste su registro?

Pregunta 8:

¿Ha propuesto o solicitado a la Administración de su Compañía, un plan de capacitación y un plan para la implementación de esta NIIF 16?

Pregunta 9:

¿Considera Usted que existen textos de consulta o alternativas de capacitación dirigidas específicamente para la aplicación de las Técnicas de Valor Presente en el tratamiento contable requerido para los arrendamientos operativos conforme la NIIF 16?

Pregunta 10:

De acuerdo con su experiencia, ¿Cuál podría ser el impacto de aplicar erróneamente o de no aplicar la NIIF 16?

APÉNDICE B

CONVENIO CIVIL DE CONCESION DE USO Y EXPLOTACION DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

En la ciudad de Guayaquil, a los doce días del mes de enero del año dos mil dieciocho, celebran el presente Convenio Civil: Por una parte, la señora GLORIA MARIA ORÚS CARBO, a nombre y en representación de la Compañía **ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. (ADEPASA)**, en su calidad de APODERADA ESPECIAL de la misma, parte a la cual, para los efectos del presente instrumento se la podrá denominar también como la ADMINISTRADORA o la CONCEDENTE; y por la otra, el Señor Ingeniero JORGE ABRAHAM ROSERO MORENO, a nombre y en representación de la Compañía CONEDERA S.A., en su calidad de Gerencia General, y como tal estatutariamente representante legal de la misma, parte a la cual para los efectos del presente instrumento se la podrá denominar también como la USUARIA COMERCIAL o la CONCESIONARIA.

Las partes antes mencionadas celebran el presente convenio al tenor de las declaraciones, acuerdos de voluntad y más estipulaciones que constan en las cláusulas que a continuación se expresan:

PRIMERA: De los antecedentes.- El representante legal interviniente por la ADMINISTRADORA declara que la compañía INMOBILIARIA MOTKE S.A. es la propietaria del denominado **CENTRO COMERCIAL RIOCENTRO EL DORADO**, el cual está integrado por diversos locales comerciales, islas, cafeterías y patio de comidas.

El prenombrado Centro Comercial se levanta sobre un área aproximada de 77.914,14 metros cuadrados, está ubicado a la altura del kilómetro diez y medio de la Vía “La Aurora”, frente a la urbanización Matices, Parroquia urbana Los Lojas (Enrique Baquerizo Moreno) del Cantón Daule, Provincia de Guayas; y cuenta con una moderna infraestructura y diseño, todo lo que permite un eficiente desenvolvimiento del comercio en sus distintas ramas y actividades.

INMOBILIARIA MOTKE S.A. en su calidad de propietaria del referido Centro Comercial, ha cedido la administración del mismo a la Compañía ADMINISTRADORA DEL PACIFICO S.A. (ADEPASA), facultando a esta compañía para que pueda celebrar el presente Convenio.

SEGUNDA: De la administración del centro comercial.- La ADMINISTRADORA ejercerá dicha administración de manera centralizada con el objeto de optimizar la coordinación y eficiencia en la prestación de los servicios del Centro Comercial, hecho que también irá en beneficio directo de los Usuarios Comerciales y clientes.

Para el cumplimiento de tal objetivo, la ADMINISTRADORA, ha dictado un Reglamento de Régimen Interno de Funcionamiento del Centro Comercial, en el cual consta una serie de disposiciones normativas y reglamentarias de acatamiento obligatorio por parte de todas las personas naturales o jurídicas que en él establezcan a cualquier título.

TERCERA: Del sometimiento expreso de la USUARIA COMERCIAL al Reglamento de Régimen Interno de Funcionamiento del Centro Comercial.- La USUARIA COMERCIAL declara que conoce y acepta el texto íntegro de lo estipulado en el Reglamento de Régimen Interno de Funcionamiento del **CENTRO COMERCIAL RIOCENTRO EL DORADO**, toda vez que

previo a la firma de este convenio y con la debida antelación le fue entregada una copia del mismo para el cabal conocimiento de sus derechos y obligaciones, por lo que, por ser obligatoria su observancia, se somete a su estricto cumplimiento.

Como consecuencia de lo antes mencionado, los derechos y obligaciones correspondientes a cada una de las partes contratantes, están establecidos tanto en este convenio como en el mencionado Reglamento de Régimen Interno de Funcionamiento, el que por tal virtud, forma parte integrante de este convenio civil.

CUARTA: Del objeto del convenio.- Con tales antecedentes, este acto, la ADMINISTRADORA faculta a la CONCESIONARIA para que pueda usar y explotar con fines exclusivamente mercantiles y lícitos, el establecimiento comercial signado con el No. 88, que está ubicado en la plata baja del Centro Comercial, que cuenta con una superficie total de 67.67 m².

El indicado establecimiento de comercio será destinado exclusivamente para la comercialización de: computadores de escritorio, todo en uno y portátiles, monitores, proyectores y pantallas de reproducción, teléfonos celulares y fijos. Relojes inteligentes, tabletas, impresoras cartuchos y tinta continua, televisores, parlantes de pc, bluetooth y amplificadores, accesorios para video juegos, partes, piezas y accesorios de lo antes mencionado: mochilas, forros protectores, cables, audífonos, periféricos, suministros: tintas, cartuchos, dispositivos de almacenamiento: pendrives, memorias y discos duros, mesas y sillas para computadoras, componentes de Redes (cables, switch, routers, extensores). También podrán realizar el servicio técnico garantizado de equipos de computación, tablets y teléfonos celulares; el que funcionará bajo el nombre comercial “ADVANCE”, no pudiendo destinarse el local para otros fines que los aquí convenidos, salvo autorización expresa de la CONCEDENTE.

La CONCESIONARIA se obliga a no comercializar en el local materia del presente convenio copias ilegales o copias no autorizadas de obras (literarias, musicales, audiovisuales, etc) ya que ellos constituye un delito contra la propiedad intelectual al infringir los Derechos del Autor, en cuyo caso la ADMINISTRADORA podrá optar por imponerle mientras dure dicho incumplimiento una multa diaria equivalente al 1% del precio total del presente convenio o darlo por terminado, sin que por tal motivo la CONCESIONARIA tenga derecho a efectuar reclamo alguno.

La facultad de uso o explotación del establecimiento de comercio objeto de este convenio, implicará el derecho de la USUARIA COMERCIAL para utilizar directa y exclusivamente el referido local; así como todos los demás servicios que el **CENTRO COMERCIAL RIOCENTRO EL DORADO**, ofrece a los demás usuarios comerciales y clientes.

Adicionalmente se conviene que la ADMINISTRADORA cuando la situación lo amerite y a efectos de optimizar sus servicios, se reserva el derecho de cobrar un valor a los visitantes del centro comercial por el uso de los parqueaderos.

La CONCESIONARIA se compromete a cumplir estrictamente con los horarios que establezca la ADMINISTRADORA del Centro Comercial, tanto de apertura como de cierre. El incumplimiento a esta obligación será sancionada en cada ocasión con una multa no mayor al uno por ciento (1%) del precio total pactado por la concesión del local comercial; sin perjuicio de que, si dicho incumplimiento es reiterativo, la ADMINISTRADORA se reserva el derecho de dar por terminado el presente convenio.

La imposición de sanciones por incumplimiento a los horarios establecidos por la ADMINISTRADORA, se convienen con el objeto de no perjudicar el normal desenvolvimiento del Centro Comercial.

Las multas que se impongan deberán ser canceladas en el mes siguiente de cometida la infracción, conjuntamente con la cuota mensual de concesión.

QUINTA: Del compromiso de conservación del local comercial objeto de este convenio civil.- Una vez entregado el local comercial objeto del presente convenio, la USUARIA COMERCIAL se compromete a decorarlo y posteriormente a mantenerlo en perfecto estado.

Asimismo, cuando por cualquier causa termine el presente convenio la USUARIA COMERCIAL se compromete a devolverlo a la CONCEDENTE con las adecuaciones que haya introducido, tales como: mampara de vidrio o vitrinas exteriores, mezzanine, puertas enrollables y perforadas, con su respectivo motor, instalaciones empotradas eléctricas y sanitarias, extractores, ductos de acondicionador de aire, medidor de luz de emergencia.

Se conviene expresamente que al terminar la relación jurídico contractual entre los contratantes, la USUARIA COMERCIAL podrá retirar exclusivamente aquellas adecuaciones que no estén empotradas y que al renovarlas no afecten la estructura o las instalaciones del local comercial, de tal manera que todo aquello que se convierta en inmueble por adherencia o destinación, formará parte del centro comercial, sin que tal motivo la USUARIA COMERCIAL tenga derecho a ningún tipo de pago por compensación o por cualquier otro concepto.

Salvo las adecuaciones que debe efectuar la CONCESIONARIA para la decoración del local en la forma establecida en el plano arquitectónico de diseño y decoración, debidamente aprobado por la ADMINISTRADORA, la CONCESIONARIA no podrá ejecutar ninguna obra adicional en el local comercial objeto de la concesión sin el expreso consentimiento de la ADMINISTRADORA.

SEXTA: Restricción especial.- Sin perjuicio del derecho que tiene todo concesionario, para de acuerdo con la ley establecer sus propias políticas internas de ventas, cuando se trate de sistemas o programación de venta especiales, tarjetas de créditos especiales o sistemas de promociones o de cualquier otra índole similar, promovidos por los demás concesionarios y/o del propio Centro Comercial, en cuyo caso la ADMINISTRADORA podrá prohibir o suspender su utilización, según sea el caso.

La presente norma deviene de la ineludible obligación de la ADMINISTRADORA de promover las ventas y la buena imagen de los concesionarios, y en general del Centro Comercial, considerando además el fecho de que dentro de ese ámbito y competencias, la ADMINISTRADORA tiene la facultad de tomar medidas que tienden a proteger a sus concesionarios y al Centro Comercial, de sistemas o programación de venta especiales, tarjetas de créditos especiales o sistemas de promociones que vayan contra sus intereses.

Esta norma es de carácter obligatorio y su incumplimiento será sancionado según lo prescrito en el literal e) del artículo Décimo Cuarto del Reglamento Interno de Funcionamiento del Centro Comercial.

SEPTIMA: Modificación de la mezcla de los negocios para mejorar la operación y competitividad del centro comercial.- Se conviene, y por tal razón se deja expresamente establecido, que durante la vigencia del presente convenio la CONCEDENTE podrá modificar la mezcla de negocios, la planificación e incluso la edificación del centro comercial en cualquiera de sus partes e instalaciones, siempre que tal modificación tenga como propósito mejorar la operación y competitividad del Centro Comercial. En tal caso, la CONCEDENTE deberá tener en cuenta y respetar la finalidad del Centro Comercial, el Reglamento Interno y los derechos de la CONCESIONARIA originados en este convenio; y por su parte, ésta última deberá permitir a la

CONCEDENTE el libre acceso al local asignado para la ejecución de las obras y trabajos necesarios, cuidando que tales obras y trabajos se cumplan causando la menor perturbación y sin causar daños a los bienes de la CONCESIONARIA.

OCTAVA: De la aprobación por parte de la ADMINISTRADORA del plano arquitectónico del diseño y decoración del local y del proyecto del letrero a instalarse en el local comercial.-

Con el objeto de que exista la debida armonía dentro el Centro Comercial en lo que a su decoración y presentación general se refiere, previo al inicio de la decoración del establecimiento comercial, la CONCESIONARIA deberá presentar a la CONCEDENTE un plano arquitectónico donde conste el proyecto del diseño y decoración que piense implementar, del proyecto del letrero a instalarse, del diseño de la puerta enrollable que deberá ser perforada y eléctrica, de las instalaciones eléctricas (debidamente empotradas en tuberías metálicas EMT) y de la carga eléctrica que demandará, con el objeto de que ésta última de la aprobación o haga las observaciones que estime pertinentes. Tales proyectos deberán ser presentados en un plazo máximo de diez días contados a partir de la fecha de suscripción del presente convenio, a efectos de que la CONCEDENTE los apruebe.

Si la CONCESIONARIA por cualquier causa no cumple con presentar el proyecto del diseño y decoración del local, en la forma y tiempos antes pactados, hasta tanto no cuente con la aprobación de la CONCEDENTE sobre los proyectos presentados y respecto a la carga eléctrica que demandará, no pondrán iniciar obra alguna, siendo de su responsabilidad el incumplimiento de las obligaciones, por lo que se somete a la pena estipulada en este convenio relativa al hecho de no abrir al público el local materia de la concesión el día primero de marzo del año dos mil dieciocho, sanción a la que se hace referencia la cláusula inmediata siguiente.

NOVENA: De la apertura del local objeto de la concesión.- Este convenio empezará a regir a partir de su suscripción, sin perjuicio de que, en lo relativo al plazo de vigencia del mismo, éste se contará a partir de la fecha estipulada en la cláusula Décimo Cuarta del presente convenio.

La CONCESIONARIA queda obligada a abrir al público su local el día primero de marzo del año dos mil dieciocho; de no poder hacerlo, por cada día de retardo a partir de entonces, la ADMINISTRADORA estará facultada para imponerle una multa equivalente al uno por ciento (1%) del precio total de este convenio, establecido en el primer inciso de la cláusula Décima Quinta; valor que de no pagarlo directamente la CONCESIONARIA a la CONCEDENTE, ésta podrá exigirlo por la vía judicial a que está sometido este convenio. La presente disposición se la pacta con el ánimo de no perjudicar a los concesionarios que si cumplan con su obligación de aperturar su local en la fecha indicada, por considerar que no es deseable, e incluso perjudicial para todos los negocios establecidos en el centro comercial, la existencia de locales que no estén en funcionamiento y abiertos al público dentro de los horarios establecidos por la ADMINISTRADORA del Centro Comercial.

No obstante lo pactado, si la falta de apertura persiste por más de quince días contados a partir de la fecha en que estaba obligado a abrir, y que la ADMINISTRADORA considere que éste incumplimiento atenta a los intereses del Centro Comercial, la ADMINISTRADORA podrá optar; por continuar aplicando la multa o dar por terminado el convenio, sin tener derecho la CONCESIONARIA a reclamo alguno.

DÉCIMA: De los gastos a cargo exclusivo de la usuaria comercial.- Todos los gastos que se originen en y desde el local comercial objeto de la concesión por concepto de servicios públicos domiciliarios, tales como: agua potable, energía eléctrica, líneas telefónicas, etc., correrán a cargo exclusivo de la USUARIA COMERCIAL, la cual para tales propósitos en su oportunidad solicitó y obtuvo los correspondientes medidores o líneas telefónicas.

Con el fin de poder acceder a los servicios de Internet, transmisión de datos y telefonía, que provee la CONCEDENTE a través de su infraestructura de cableado estructurado, con tecnología basada en fibra óptica; la USUARIA COMERCIAL deberá pagar la suma de US\$ 1.000 más IVA, a la fecha de suscripción del presente convenio. Cabe indicar que dicho valor no es reembolsable.

DÉCIMA SEGUNDA: De la energía eléctrica.- Corresponde a la CONCESIONARIA cubrir el costo del consumo de energía eléctrica pero exclusivamente de la utilizada en el interior del local comercial objeto de la concesión.

Solo cuando ocurran cortes de energía a nivel general, la CONCESIONARIA recibirá de la CONCEDENTE energía eléctrica de emergencia, la que se activará automáticamente a través de una planta generadora de energía de propiedad del Centro Comercial.

Dicha energía de emergencia será contabilizará de a través de un medidor interno de propiedad del Centro Comercial. La lectura de este medidor se hará los cinco primeros días de cada mes, a fin de establecer el consumo del mes anterior si es que lo hubiere. En base de aquella lectura la CONCEDENTE emitirá una liquidación del consumo de energía eléctrica de emergencia del local, tomando como referencia el precio de KWH vigente al momento de la lectura en la respectiva empresa eléctrica de distribución de la zona.

En caso de la terminación del presente convenio, la CONCESIONARIA estará obligada a realizar todos los trámites correspondientes para el retiro del medidor, lo cual será indispensable para la desocupación respectiva.

DECIMA TERCERA: De la propiedad de los acondicionadores de aire tanto para el servicio de las áreas comunes de las unidades individuales instaladas en cada establecimiento comercial, del pago del consumo energético y de su mantenimiento.- Se deja expresa constancia de que tanto los acondicionadores de aire para servir a las áreas comunes, así como las unidades individuales, el sensor de temperatura instalados en cada establecimiento comercial y el cableado que conecta al sistema de control y monitoreo de dichas unidades; son de propiedad exclusiva de la ADMINISTRADORA, por lo que está terminantemente prohibido a los concesionarios su uso contrario a las recomendaciones del fabricante, retirarlos o darles mantenimiento directo, lo que estará a cargo de la CONCEDENTE. De no respetarse esta prohibición, o en el evento de que llegase a ocurrir un daño, deterioro o accidente a los bienes antes mencionados, los usuarios comerciales responsables de tales eventos responderán por tales hechos.

En el Centro Comercial existe un control y monitoreo de las respectivas unidades individuales instaladas en los establecimientos comerciales, por lo que cada local comercial contará con un sensor de temperatura, el cual estará instalado en el área de atención al público del mismo.

En caso de que la USUARIA COMERCIAL solicite la reubicación de la unidad individual y/o del sensor de temperatura, dichos trabajos, si son procedentes, serán realizados únicamente por la CONCEDENTE, corriendo a cargo de la CONCESIONARIA los costos que ello implique.

En cuanto al pago del consumo energético de las unidades que sirven a las áreas comunes, éste correrá a cargo de la ADMINISTRADORA, y a cargo de la CONCESIONARIA en de la unidad o las unidades individuales instaladas en el establecimiento comercial objeto de este convenio.

DECIMA CUARTA: De la vigencia de este convenio civil y el procedimiento para la suscripción de un nuevo convenio.- El presente convenio civil tendrá una duración de dos años contados a partir del día primero de marzo del año dos mil dieciocho hasta el día veintinueve de febrero del año dos mil veinte.

En ningún caso se entenderá renovado tácitamente este convenio, de manera que si no se restituye el local materia del presente convenio hasta la fecha indicada, esto es, hasta el día veintinueve de febrero del año dos mil veinte, se entenderá que la CONCESIONARIA se encuentra autónomamente en mora de restituir el local.

Si las partes convienen en continuar la relación contractual, deberán suscribir un convenio, o en su defecto, bastará que dicha voluntad conste en un adendum suscrito por ambas partes, donde conste su decisión de renovarlos, estableciendo en el mismo, si fuere el caso, las modificaciones que estimen pertinentes.

Sin perjuicio de lo antes expresado, previo a la renovación, la ADMINISTRADORA, con una anticipación no menor de noventa días al fenecimiento del plazo pactado, de considerarlo conveniente, podrá plantear a la USUARIA COMERCIAL, su intención de modificaciones en lo relativo a un nuevo monto del precio del convenio; la estipulación o no de un nuevo plazo determinado; o, cualquier otra modificación que estimare pertinente. Por su parte, los usuarios comerciales tendrán absoluta libertad para aceptar o no los planteamientos que sobre el particular efectúe la CONCEDENTE, debiendo la CONCESIONARIA comunicar por escrito si aceptan o no dichos planteamientos, dentro de los siguientes treinta días de recibida la comunicación. De ser aceptados los planteamientos, se suscribirá un nuevo convenio o el adendum correspondiente según el caso; de no llegarse a un acuerdo sobre las modificaciones planteadas, se entenderá que el convenio queda extinguido ipso facto, debiendo la USUSARIA COMERCIAL desocupar el local dentro de los noventa días posteriores, contados a partir de la fecha de la comunicación cursada por la CONCEDENTE, donde ésta le haga conocer los nuevos planteamientos. En caso de que la CONCESIONARIA no estuviese de acuerdo con las modificaciones planteadas por la CONCESIONARIA no estuviese de acuerdo con las modificaciones planteadas por la CONCEDENTE, ésta estará obligada a cubrir las correspondientes cuotas mensuales adicionales que estuviesen pendientes de pago hasta la desocupación y entrega del establecimiento comercial y adicionalmente por cada día de retardo en que incurra la CONCESIONARIA de restituir el local a la CONCEDENTE, deberá pagarle a ésta una multa diaria equivalente al uno por ciento (1%) del precio total pactado por la concesión del local comercial, estipulado en la cláusula Décima Quinta.

DECIMA QUINTA: Del precio del convenio.- Los contratantes estipulan como justo precio por la aplicación de este convenio, considerando su duración de dos años, un valor total de US\$ 61.579,70 monto que la USUARIA COMERCIAL conviene en pagar a la ADMINISTRADORA del Centro Comercial, de la siguiente manera:

- a) US\$ 4.736,90 a la fecha de suscripción del presente convenio;
- b) El saldo del precio total pactado, este es, la suma de US\$ 56.842,80 mediante pago de veinticuatro cuotas mensuales por el valor de US\$ 2.368,45 cada una, las mismas que deberán ser canceladas mediante cheque los cinco primeros días de cada mes y por adelantado.

Se deja expresa constancia de que el precio de este convenio es único e indivisible, sin perjuicio de lo cual ha sido la CONCESIONARIA la que las alternativas para su pago anticipado: total anticipado, anual, semestral, trimestral, o mensual, ha optado por la amortización del precio pactado en la forma establecida en los literales a) y b) de la presente cláusula.

Se deja constancia que para la determinación del precio, entre otros aspectos se ha considerado el hecho de que la CONCEDENTE prefirió a la CONCESIONARIA, entre otras varias solicitudes del Centro Comercial y en función de sus muy particulares necesidades.

El pago de las referidas cuotas mensuales hasta la cancelación total del precio pactado, deberá hacerlas la CONCESIONARIA a favor de la CONCEDENTE, a partir de la fecha de vigencia de este convenio civil estipulada en la cláusula Décima Cuarta.

La cancelación de las obligaciones económicas contraídas por virtud de este convenio, deberá hacerlas efectivas la CONCESIONARIA a la ADMINISTRADORA, en las oficinas que esta última destina para el efecto en el **CENTRO COMERCIAL RIOCENTRO EL DORADO**.

La CONCEDENTE por su parte se reserva el derecho de emitir las correspondiente facturas electrónicas, para lo cual la CONCESIONARIA se compromete a proporcionar la dirección de correo electrónico de la persona que recibirá dichas facturas.

Si la USUARIA COMERCIAL incurriere en mora en el pago por más de treinta días de una cuota, a partir del día treinta y uno, inclusive, deberá pagar un recargo del quince por ciento (15%) anual, sobre la totalidad de la o las cuotas vencidas.

En caso de mora en la cancelación de las cuotas mensuales de concesión, la USUARIA COMERCIAL acepta y faculta a la CONCEDENTE para que pueda cerrar el local sin que esto implique ningún tipo de infracción civil ni penal.

El valor entregado por la USUARIA COMERCIAL según lo prescrito en el literal a) de esta cláusula, será reintegrado a la CONCESIONARIA, si ésta se mantiene en el local durante todo el plazo de vigencia pactado, este es, hasta que termine la relación contractual; y, siempre y cuando la CONCESIONARIA comunique por escrito por escrito su intención de dar por terminado el convenio con por lo menos sesenta días de anticipación al vencimiento del plazo pactado y haya cumplido de manera puntual y total con todas las obligaciones, tanto con la ADMINISTRADORA, como con las demás entidades públicas que le hayan prestado servicios públicos domiciliarios; caso contrario, vale decir, de renovarse el convenio, la devolución del indicado valor se lo hará una vez cumplido el plazo del nuevo convenio.

Para el evento de que el presente convenio no entre en vigencia por causas imputables a la CONCESIONARIA, ésta no tendrá derecho alguno a la restitución del valor detallado en el literal a) de la presente cláusula.

DECIMA SEXTA: De la prohibición de cesión a terceros de los derechos y obligaciones generados por virtud de este convenio civil.- La CONCESIONARIA no podrá ceder a ningún título los derechos y obligaciones que contrae con respecto a la CONCEDENTE por virtud de este convenio, por lo que el uso y explotación del establecimiento de comercio concedido deberá hacerlo directamente y no por interpuesta persona, natural o jurídica, salvo que previamente y por escrito la ADMINISTRADORA, otorgue la autorización respectiva.

DECIMA SEPTIMA: De las obligaciones adicionales de la usuaria comercial.- Como queda expresado en la Cláusula Cuarta de este convenio, el establecimiento comercial entregado en concesión para su uso y explotación deberá ser destinado a lo pactado en la referida disposición contractual.

Adicionalmente, la CONCESIONARIA se obliga a no comercializar artículos usados, de calidad deficiente o a realizar actividades que dañen el local o a los bienes comunes el Centro Comercial, o que de alguna manera directa o indirectamente perjudiquen o perturben la tranquilidad y el normal desenvolvimiento del mismo, el patrimonio de la compañía propietaria o el de los demás usuarios comerciales establecidos en el centro comercial.

Además, es obligación de la CONCESIONARIA fijar para sus productos, iguales o menores precios que los establecidos para los mismos productos en sus otros locales del Centro Comercial o de otros centros comerciales.

DECIMA OCTAVA: De las responsabilidades exclusivas de la usuaria comercial.- Será de responsabilidad exclusiva de la USUARIA COMERCIAL el obtener las autorizaciones legales, administrativas y reglamentarias que fueran necesarias para el uso y explotación del establecimiento comercial entregado en concesión.

Además, se deja expresa constancia que le es prohibido a la CONCESIONARIA guardar o mantener en el establecimiento de comercio, armas, estupefacientes, sustancias peligrosas o explosivas, y en general, lo prohibido por la ley.

DECIMA NOVENA: Exención de responsabilidad de la ADMINISTRADORA.- La ADMINISTRADORA no asume responsabilidad alguna respecto de cualquier fecho dañoso que pudiera sufrir la CONCESIONARIA en el establecimiento comercial entregado en concesión para su uso y explotación, ya sea que se trate de hurtos, robos o daños, así como cualquier otro perjuicio motivado por fuerza mayor o caso fortuito. Por las razones antes expuestas, en este acto la CONCESIONARIA se obliga a contratar una póliza de seguro que cubra tales eventos.

VIGÉSIMA: De la terminación de la relación contractual comercial.- Para el caso de que la CONCESIONARIA incumpliera una o más de las obligaciones estipuladas en este convenio o por inobservancia al Reglamento de Régimen Interno de Funcionamiento del **CENTRO COMERCIAL REOCENTRO EL DORADO**, la ADMINISTRADORA podrá optar por exigir su cumplimiento o dar por terminada ipso facto la relación jurídica contractual comercial, sin perjuicio del derecho a reclamar a la CONCESIONARIA las indemnizaciones que la ley correspondan.

Adicionalmente, la CONCESIONARIA autoriza expresamente a la CONCEDENTE para que en caso de encontrarse en mora de dos o más de las cuotas mensuales, o si se encuentra en mora del pago de luz o agua, pueda desconectar el medidor instalado, el cual da servicio al establecimiento comercial objeto de este convenio de concesión.

Cuando por cualquier causa termine el convenio, la CONCESIONARIA se obliga a cesar automáticamente el uso y explotación del establecimiento comercial y a poner y a éste inmediatamente a disposición de la ADMINISTRADORA, en los términos previstos en la siguiente cláusula.

VIGÉSIMA PRIMERA: De la restitución inmediata del local objeto de este convenio civil y la facultad de ocupación del mismo por parte de la ADMINISTRADORA.- Para el caso de que la ADMINISTRADORA decida la terminación de la presente relación jurídico contractual por incumplimiento de la CONCESIONARIA a lo pactado en este convenio o al Reglamento de Régimen Interno de Funcionamiento del Centro Comercial, la USUARIA COMERCIAL, estará obligada a restituirle a la CONCEDENTE inmediatamente el establecimiento comercial, de no hacerlo, ésta queda desde ya plenamente facultada y autorizada para ocupar el local, bastando que previo a la ocupación se haga un inventario de los bienes existentes en el establecimiento comercial, de no hacerlo, ésta queda desde ya plenamente facultada y autorizada para ocupar el local, bastando que previo a la ocupación se haga un inventario de los bienes existentes en el establecimiento de comercio cuyo uso en virtud de este convenio es entregado en concesión, para lo cual podrá optar por solicitar la intervención de un notario y/o de dos o más de cualquiera de los otros usuarios comerciales establecidos en el Centro Comercial y/o de una Compañía Aseguradora y/o Agente Asegurador, con el objeto de certificar la veracidad del inventario; hecho

lo cual, los bienes existentes serán depositados en una bodega a osta y riesgo de la USUARIO COMERCIAL, sin que ésta tenga derecho a reclamar indemnización por tal actitud, ni por el deterioro que eventualmente puedan sufrir los bienes embodegados, incluidos los que requieran de condiciones especiales de manejo, cuidado o conservación.

Por tal efecto, la CONCESIONARIA desde ya declara que asumirá los costos en que incurra la ADMINISTRADORA en el evento de que solicite la intervención de un notario y/o de una Compañía Asegurado y/o Agente Asegurador, para los fines antes mencionados, así como el bodegaje.

La CONCESIONARIA faculta a la CONCEDENTE para que si en los siguientes noventa días contados a partir del día en que el local comercial deja de atender al público por cualquier causa, ésta puede optar por destruir o donar a una Institución de Beneficencia toda la mercadería y demás bienes existentes en el local comercial o en la bodega donde se encuentren depositados. En uno y otro caso un Notario deberá dar fe del procedimiento empleado. Para los efectos legales se entenderá esta disposición como suficiente y válida autorización de LA CONCESIONARIA para la destrucción o donación de la mercadería, sin que por ello la CONCESIONARIA tenga derecho a reclamo alguno. El destino que se le dé a la mercadería y demás bienes existentes en el local comercial de ninguna manera implicará pago o solución de la deuda pendiente.

La USUARIA COMERCIAL deja constancia y declara que reconoce el derecho de la ADMINISTRADORA, para recuperar en forma inmediata el local objeto de este convenio comercial cuando por cualquier causa termine esta relación contractual, siempre que no haya procedido la entrega directa, ya que acepta que la demora en la restitución física del local afectaría gravemente al funcionamiento del Centro Comercial, y en tal virtud al derecho de la CONCEDENTE, de los demás usuarios comerciales y de terceros involucrados.

Como consecuencia de lo pactado, para el caso de ocupación por parte de la ADMINISTRADORA por terminación de la presente relación jurídica contractual, resulta unilateralmente por aquella, por incumplimiento de la CONCESIONARIA a lo pactado en este convenio o al Reglamento de Régimen Interno de Funcionamiento del Centro Comercial, la ADMINISTRADORA, queda desde ya autorizada por la USUARIA COMERCIAL para entrar por cualquier medio al local y disponer del mismo a su criterio.

La utilización del procedimiento contractual precedente, esto es, la ocupación inmediata por parte de la ADMINISTRADORA, del local comercial, no implica renuncia al ejercicio de otro derecho o vía que tuviera la ADMINISTRADORA para restituirse la tendencia del local asignado.

Por su parte la USUARIA COMERCIAL formal y expresamente renuncia a todo derecho que pudiera asistirle para oponerse al procedimiento de ocupación inmediata pactado en esta cláusula, renuncia de derecho que la formula al tenor de lo prescrito en el Artículo 11 del Código Civil, y que tiene como objeto hacer factible el normal desenvolvimiento de las actividades del centro comercial y no perturbar directa o indirectamente a los demás Usuarios Comerciales o negocios establecidos en el mismo.

Se deja expresamente establecido que la ADMINISTRADORA, podrá disponer libremente del local asignado una vez que por cualquier causa se extinga el presente convenio.

Las atribuciones que en ésta cláusula conviene otorgar la CONCESIONARIA a favor de la CONCEDENTE, en caso de su aplicación, en ningún caso podrán ser entendidas como la existencia del delito de usurpación, establecido en el Artículo 200 del Código Orgánico Integral

Penal, puesto que tales facultades han sido concedidas para evitar que los otros concesionarios del Centro Comercial puedan sufrir perjuicios de cualquier índole.

VIGESIMA SEGUNDA: De la terminación de la relación contractual relativa a locales, islas y kioskos en otros centros comerciales.- No obstante que el presente convenio es individual, particular e independiente de otro u otros convenios de concesión que eventualmente pudiera mantener la CONCESIONARIA con la ADMINISTRADORA, en su calidad de Administradora del **Centro Comercial Riocentro El Dorado** y de los Centros Comerciales: Riocentro Entrerios, El Paseo Shopping Manta, Riocentro Sur, El Paseo Shopping La Península, Riocentro Norte, El Paseo Shopping Daule, El Paseo Shopping Vía A Daule, Hipermarket El Progreso, El Paseo Shopping Portoviejo, El Paseo Shopping Milagro, Riocentro Ceibos El Paseo Shopping Santo Domingo, Mi Comisariato Roca, Hipermarket Albán Borja, Ferrisariato Eloy Alfaro, Mi Comisariato Ceibos, Mi Comisariato Alborada, Mi Comisariato Plaza Quil, Mi Comisariato Sur, Mi Comisariato Urdesa, Mi Comisariato Garzota, Hipermarket Duran, Hipermarket Vergeles, El Paseo Shopping Riobamba, El Paseo Shopping Quevedo, El Paseo Shopping Playas, Hipermarket El Dorado, El Paseo Shopping Durán, El Paseo Shopping Bahía De Caráquez, El Paseo Shopping Machala, Hipermarket Ballenita, Hipermarket Del Km. 12,5 De La Vía A Daule, Mi Comisariato Vinces, Mi Comisariato Jipijapa, Mi Comisariato Balzar, Mi Comisariato 7,5 Vía A Daule, Mini El Guabo Y Mi Comisariato (Mini Plus) Pasaje; las partes convienen en considerarlos como relacionados; y que para el evento que este convenio se dé por terminado por incumplimiento de las obligaciones de la USUARIA COMERCIAL, la ADMINISTRADORA queda facultada para optar por dar por terminado exclusivamente este convenio o incluso también aquellos otros que mantenga con la CONCESIONARIA.

VIGESIMA TERCERA: De las multas por incumplimiento del presente convenio.- Teniendo en consideración que la ADMINISTRADORA, a solicitud de la USUARIA COMERCIAL, le ha entregado a ésta en concesión el local materia de este convenio, lo que impide concesionarlo a otras personas naturales o jurídicas que manifestaron su interés en el mismo; los contratantes convienen en que para el evento de que la USUARIA COMERCIAL, por cualquier causa y en cualquier momento, a partir de la suscripción de este instrumento, inclusive, unilateralmente decida dar por terminada la relación contractual o incumpla con una cualquiera de sus obligaciones contractuales que motivan o son causales para la terminación anticipada del presente convenio, a título de indemnización, para cubrir el daño emergente y lucro cesante ocasionado a la CONCEDENTE, la USUARIA COMERCIAL se compromete a pagar a la ADMINISTRADORA el equivalente al cincuenta por ciento (50%) del precio del convenio aun no cancelado.

Para el evento de que la CONCESIONARIA no cumpla con pagar la multa convenida por haber procedido unilateralmente a dar por terminado el presente convenio, y en tal virtud, la ADMINISTRADORA deba recurrir a la vía judicial para exigir el pago de la indemnización convenida, ésta deberá resolver la aplicación de la misma, debiendo en tal caso la CONCEDENTE para e efecto, probar exclusivamente que el local materia de la concesión no está abierto al público, prueba que la acreditará con una certificación notarial. Igual obligación de pago indemnización deberá resolverse por la vía judicial, cuando le sea sometido a su conocimiento y resolución, la terminación de la relación jurídica contractual por incumplimiento de la CONCESIONARIA a una cualquiera de las obligaciones contractuales que facultan a la CONCEDENTE para dar por terminado este convenio.

VIGESIMA CUARTA: De la no exclusividad para la explotación de actividades comerciales.- La ADMINISTRADORA, se reserva el derecho de conceder a terceros el uso y explotación de otros establecimientos de comercio en el Centro Comercial, para que efectúen actividades de igual, similar o distinta naturaleza de las que se compromete a realizar la CONCESIONARIA, siempre de conformidad con los intereses del Centro Comercial.

VIGESIMA QUINTA: De la naturaleza jurídica del convenio.- Las partes dejan expresa constancia de que todas y cada una de las estipulaciones convenidas en este instrumento, constituyen un convenio civil innominado y atípico regido por la autonomía de la voluntad de las partes, indivisibles y reconocen formal y expresamente que a este convenio no le son aplicables las normas legales vigentes en el Ecuador para formas contractuales como el inquilinato, el arrendamiento, la sociedad, cuentas en participación, la asociación, etc.

Esta aclaración de voluntad es esencial para la interpretación y aplicación de este convenio, así como para la potencial dirimencia o resolución de las disputas que de su ejecución o contenido puedan sobrevenir en el futuro.

VIGESIMA SEXTA: De los garantes.- Comparecen también a la celebración de este convenio civil, los conyugues: señores JORGE LUIS ROSERO TORIS y ANDREA TERESA MANZUR LOOR DE ROSERO, ambos por sus propios y personales derechos y por los derechos que representan de la sociedad conyugal que tienen formada, para constituirle como efecto se constituyen en garantes y codeudores de la USUARIA COMERCIAL, por todas y cada una de las obligaciones adquiridas a favor de la ADMINITRADORA. Los garantes solidarios declaran que esta estipulación se constituye en codeudores solidarios por todas y cada una de las obligaciones garantizadas, haciendo de deuda ajena deuda propia, sin lugar a oponer beneficio de ninguna clase. En efecto los garantes y codeudores solidarios, esto es, los cónyuges: señores JORGE LUIS ROSERO TORIS y ANDREA TERESA MANZUR LOOR DE ROSERO, declaran que renuncian a todo beneficio de orden o excusión, división y al beneficio de la expiración del plazo pactado.

Esta garantía subsistirá por todo el tiempo que la USUARIA COMERCIAL ocupe el local aun cuando se hubiere vencido el plazo estipulado las prórrogas que se convengan. Además, esta garantía subsistirá hasta la total solución de todas las obligaciones garantizadas en este convenio, aun cuando se hubiere vencido el plazo y devuelto el local y las llaves.

VIGESIMA SEPTIMA: Del señalamiento de domicilio y de la jurisdicción y competencia para la dirimencia de cualquier controversia.- Las partes de manera libre y voluntaria, convienen en someter toda disputa, conflicto o divergencia que pudiera surgir entre ellas en virtud o con relación a la aplicación del presente convenio, sus antecedentes y consecuencias jurídicas, ante uno de los jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Guayaquil, siguiendo para el efecto el procedimiento monitorio u ordinario, según la cuantía establecida de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico General de Procesos.

VIGESIMA OCTAVA: Del domicilio legal.- Los contratantes señalan como su domicilio legal el cantón Guayaquil. Las citaciones y notificaciones que correspondan, las recibirán en las siguientes direcciones; la ADMINISTRADORA, en su oficina administrativa que mantiene en el **CENTRO COMERCIAL RIOCENTRO EL DORADO**, esto es, (está ubicado a la altura del kilómetro diez y medio de la Vía “La Aurora”, frente a la Urbanización Matices; Parroquia urbana Las Lojas (Enrique Baquerizo Moreno) del Cantón Daule, Provincia del Guayas); y, la CONCESIONARIA, en el local comercial objeto del presente convenio de concesión, ubicado en el indicado Centro Comercial. Por su parte, el Garante al que se refiere la cláusula Vigésima Sexta de este instrumento, señala como su domicilio legal, el siguiente (Cdla. Alborada, Etapa XI, Mz. 13, Solar 10, de la ciudad de Guayaquil).

Para el evento de que por cualquier causa o motivo no puedan practicarse las citaciones o notificaciones a que hubiere lugar en las direcciones antes señaladas, éstas podrían practicarse, con los mismos efectos, en los siguientes correos electrónicos: El de la CONCEDENTE

(infor@adepasa.com); el de la CONCESIONARIA (jorgeroserom@hotmail.com); y, el de los garantes (jorgeroserom@hotmail.com).

VIGESIMA NOVENA: De la aceptación y ratificación a lo convenido en el presente convenio comercial.- Las partes contratantes aceptan y se ratifican en el contenido de todas y cada una de las cláusulas precedentes por así convenir a sus intereses, y en tanto no se opongan a las estipulaciones pactadas, incorporan a este convenio las disposiciones del Código Civil y supletoriamente del Código de Comercio, y por último, convienen en que de común acuerdo y en cualquier tiempo podrán modificar, ratificar, interpretar, ampliar o restringir los términos o cláusulas del presente convenio, mediante acuerdo escrito celebrado entre los contratantes. Para la debida y legal constancia de lo expuesto y convenido en este instrumento, las partes interviene suscriben en el lugar y fecha señalados.

GLORIA MARÍA ORCÚS CARBO
p. ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A.

JORGE ABRAHAM ROSERO MORENO
p. CONEDERA S.A.

JORGE LUIS ROSERO TORIS **ANDREA TERESA MANZUR LOOR**
GARANTES SOLIDARIOS DE LA CONCESIONARIA/USUARIA COMERCIAL