



**UNIVERSIDAD LAICA VICENTE ROCAFUERTE
DE GUAYAQUIL**

**DEPARTAMENTO DE POSGRADO
MAESTRÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

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

**TEMA
TRATAMIENTO CONTABLE Y TRIBUTARIO DE
ARRENDAMIENTOS DE BIENES INMUEBLES – SECTOR
INMOBILIARIO**

**AUTOR:
ING. CPA LUIS ALBERTO BUENDÍA MARÍN**

**TUTORA:
MGS. ELIZABETH CARMEN ARIAS DOMÍNGUEZ**

GUAYAQUIL - ECUADOR

2020



REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS

Tratamiento contable y tributario de arrendamientos de bienes inmuebles – sector inmobiliario.

AUTOR:

Luis Alberto Buendía Marín

TUTOR:

MGS. Elizabeth Carmen Arias Domínguez

INSTITUCIÓN:

Universidad Laica Vicente Roca fuerte de Guayaquil

Grado obtenido:

Magíster en Contabilidad y Auditoría

MAESTRÍA:

MAESTRÍA EN
CONTABILIDAD Y
AUDITORÍA

COHORTE:

COHORTE 2

FECHA DE**PUBLICACIÓN:**

2020

N. DE PAGS:

104

ÁREAS TEMÁTICAS: Educación Comercial y Administración

PALABRAS CLAVE: Política financiera; Política comercial; Administración Financiera; Contabilidad Nacional; y, Tributación.

RESUMEN:

El presente trabajo de investigación titulado “TRATAMIENTO CONTABLE Y TRIBUTARIO DE ARRENDAMIENTOS DE BIENES INMUEBLES – SECTOR INMOBILIARIO.”, fue realizado con la finalidad de obtener información relacionada a esta actividad, inmersa al sector de la construcción por ser considerada como uno de los ejes económicos del país. Por lo extensa de la información se procedió a delimitar a las empresas codificadas con el código CIU (Calificación Industrial Internacional Unificada) F410010 domiciliadas en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas. El objetivo de la investigación fue diseñar un modelo contable que permita el reconocimiento del tipo de arrendamiento y dependiendo del caso, aplicar el tratamiento contable adecuado. Este

modelo se lo puede aplicar no solo al sector inmobiliario sino que es de fácil comprensión para cualquier profesional contable que preste sus servicios a empresas que contengan arrendamientos. Para cumplir el objetivo se analizaron los estados financieros de 10 empresas de las 3.102 seleccionadas, detalle que se menciona en el capítulo 2 y 3 del presente trabajo investigativo. Luego del análisis financiero se procedió a aplicar el modelo contable a un caso planteado con la finalidad de explicar paso a paso las transacciones contables que deben aplicarse a los arrendamientos financieros tanto para el arrendatario como para el arrendador. Finalmente se demostró los efectos en las principales cuentas de los estados financieros y las métricas financieras que se verían afectadas con la aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 16 – Arrendamientos. Los resultados se exponen en el capítulo cuarto.

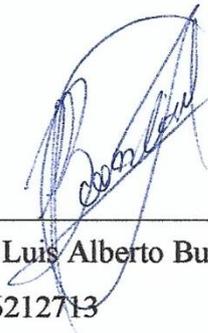
N. DE REGISTRO (en base de datos):	N. DE CLASIFICACIÓN:	
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):		
ADJUNTO PDF:	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
CONTACTO CON AUTOR: Buendía Marín Luis Alberto	Teléfono: 0996234450	E-mail: buendialuis_9223@hotmail.es
CONTACTO EN LA INSTITUCIÓN:	PhD. Eva Guerrero López Teléfono: 042596500 Ext. 170 E-mail: eguerrerol@ulvr.edu.ec Directora del Departamento de Posgrado M.Sc. Inés Arroba Salto Teléfono: 042596500 Ext. 170 E-mail: iarobas@ulvr.edu.ec Coordinador de Maestría	

CERTIFICACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS DE AUTOR

Guayaquil, 20 de julio de 2020

Yo, LUIS ALBERTO BUENDÍA MARÍN 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 Ley de Propiedad Intelectual, por su Reglamento y Normativa Institucional vigente.



Ing. CPA Luis Alberto Buendía Marín
C.C. 0926212713

CERTIFICACIÓN Y ACEPTACIÓN DEL TUTOR

Guayaquil, 20 de julio de 2020

En mi calidad de Tutora del trabajo titulado “TRATAMIENTO CONTABLE Y TRIBUTARIO DE ARRENDAMIENTOS DE BIENES INMUEBLES – SECTOR INMOBILIARIO.”, designado por el Consejo Directivo del Departamento de Posgrado de la Universidad Laica VICENTE ROCAFUERTE de Guayaquil.

CERTIFICO:

Haber dirigido, revisado y aprobado en todas sus partes el Trabajo de Investigación titulado: titulado “TRATAMIENTO CONTABLE Y TRIBUTARIO DE ARRENDAMIENTOS DE BIENES INMUEBLES – SECTOR INMOBILIARIO.”, presentado por LUIS ALBERTO BUENDÍA MARÍN como requisito previo, para optar al Título de MÁSTER EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA, encontrándose apto para su sustentación.



MGS. Arias Domínguez Elizabeth Carmen

C.C. 0920129855

DEDICATORIA

A Dios, por ser mi principal guía y fuente de energía para cumplir todas mis metas.

Ing. Luis Alberto Buendía Marín

AGRADECIMIENTO

A mi familia en especial a mis hermanos.

Ing. Luis Alberto Buendía Marín

INFORME ANTIPLAGIO

L.Buendia Tratamiento contable y tributario de arrendamientos de bienes inmuebles – sector inmobiliario

INFORME DE ORIGINALIDAD

2%

INDICE DE SIMILITUD

3%

FUENTES DE INTERNET

0%

PUBLICACIONES

6%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1

www.cancilleria.gov.co

Fuente de Internet

2%

Excluir citas Activo
Excluir bibliografía Activo

Excluir coincidencias < 2%

MGS. Arias Domínguez Elizabeth Carmen
C.C. 0920129855

RESUMEN

El presente trabajo de investigación titulado “TRATAMIENTO CONTABLE Y TRIBUTARIO DE ARRENDAMIENTOS DE BIENES INMUEBLES – SECTOR INMOBILIARIO.”, fue realizado con la finalidad de obtener información relacionada a esta actividad, inmersa al sector de la construcción por ser considerada como uno de los ejes económicos del país. Por lo extensa de la información se procedió a delimitar a las empresas codificadas con el código CIIU (Calificación Industrial Internacional Unificada) F410010 domiciliadas en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas. El objetivo de la investigación fue diseñar un modelo contable que permita el reconocimiento del tipo de arrendamiento y dependiendo del caso, aplicar el tratamiento contable adecuado. Este modelo se lo puede aplicar no solo al sector inmobiliario sino que es de fácil comprensión para cualquier profesional contable que preste sus servicios a empresas que contengan arrendamientos. Para cumplir el objetivo se analizaron los estados financieros de 10 empresas de las 3.102 seleccionadas, detalle que se menciona en el capítulo 2 y 3 del presente trabajo investigativo. Luego del análisis financiero se procedió a aplicar el modelo contable a un caso planteado con la finalidad de explicar paso a paso las transacciones contables que deben aplicarse a los arrendamientos financieros tanto para el arrendatario como para el arrendador. Finalmente se demostró los efectos en las principales cuentas de los estados financieros y las métricas financieras que se verían afectadas con la aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 16 – Arrendamientos. Los resultados se exponen en el capítulo cuarto.

Palabras Claves: Política financiera; Política comercial; Administración Financiera; Contabilidad Nacional; y, Tributación.

ABSTRACT

This research work entitled "ACCOUNTING AND TAX TREATMENT OF LEASES OF REAL ESTATE - REAL ESTATE SECTOR.", Was carried out with the aim of obtaining information related to this activity, immersed in the construction sector as it is considered one of the economic axes from the country. Due to the extensive information, the companies coded with the ISIC (Unified International Industrial Qualification) code F410010 domiciled in the city of Guayaquil, Guayas province, were delimited. The objective of the research was to design an accounting model that allows the recognition of the type of lease and, depending on the case, apply the appropriate accounting treatment. This model can be applied not only to the real estate sector but it is easily understood by any accounting professional who provides services to companies that contain leases. To meet the objective, the financial statements of 10 of the 3,102 selected companies were analyzed, a detail mentioned in Chapters 2 and 3 of this research paper. After the financial analysis, the accounting model was applied to a case raised in order to explain step by step the accounting transactions that should be applied to financial leases for both the lessee and the lessor. Finally, the effects on the main accounts of the financial statements and the financial metrics that would be affected with the application of the International Financial Reporting Standard (IFRS) 16 - Leases were demonstrated. The results are presented in the fourth chapter.

Key Words: Financial policy; Commercial policy; Financial administration; National Accounting; and, Taxation.

ÍNDICE GENERAL

CAPÍTULO 1: Marco general de la investigación	1
1.1 Tema	1
1.2 Planteamiento del problema.....	1
1.3 Formulación del problema	3
1.4 Sistematización del problema de investigación	3
1.5 Delimitación del problema de investigación	4
1.6 Líneas de investigación	4
1.7 Objetivo general.....	4
1.8 Objetivos específicos.....	5
1.9 Justificación de la investigación	5
1.10 Idea a defender	5
1.11 Varibales de la investigación	6
1.11.1 Variable independiente	6
1.11.2 Variable dependiente	6
CAPÍTULO 2: Marco teórico.....	7
2.1 Marco teórico	7
2.1.1 Antecedentes	7
2.1.2 Arrendamientos	11
2.1.2.1 Clases de arrendamientos.....	12
2.1.2.2 Diferencias entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero	12
2.1.2.3 Ventajas y desventajas del arrendamiento operativo.....	13
2.1.3 Tratamiento contable	13
2.1.3.1 Tratamiento contable de los arrendamientos para los arrendatarios	16
2.1.3.1.1 Reconocimiento inicial del activo y pasivo por arrendamiento	16
2.1.3.1.2 Medición posterior del activo y pasivo por arrendamiento.....	17
2.1.3.2 Tratamiento contable de los arrendamientos para los arrendadores.....	18
2.1.3.2.1 Reconocimiento del arrendamiento financiero	18
2.1.3.2.2 Medición inicial del arrendamiento financiero	18
2.1.3.2.3 Medición posterior del arrendamiento financiero	19
2.1.3.2.4 Reconocimiento del arrendamiento operativo.....	19
2.1.4 Estados financieros.....	20
2.1.4.1 Presentación razonable y cumplimiento de las NIIF	21

2.1.4.2 Información a revelar para los arrendatarios.....	21
2.1.4.3 Información a revelar para los arrendadores.....	23
2.1.5 NIIF 16 Arrendamientos.....	24
2.1.5.1 Alcance de la NIIF 16.....	24
2.1.5.2 Identificación de un contrato.....	24
2.1.6 Sector inmobiliario en el Ecuador.....	25
2.1.6.1 Análisis documental del sector inmobiliario en el Ecuador.....	27
2.2 Marco conceptual.....	36
2.3 Marco legal.....	40
CAPÍTULO 3: Metodología de la investigación.....	44
3.1 Metodología de la investigación.....	44
3.2 Tipo de investigación.....	44
3.3 Enfoque de la investigación.....	45
3.4 Técnicas e instrumentos de la investigación.....	45
3.5 Población.....	46
3.6 Muestra.....	46
3.7 Análisis de los resultados.....	47
3.7.1 Análisis financiero.....	47
3.7.1.1 Análisis vertical o de estructura composicional.....	47
3.7.1.2 Análisis con aplicación de métricas financieras.....	53
3.7.2 Entrevista a expertos.....	60
3.7.2.1 Objetivo de la entrevista.....	60
3.7.2.2 Preguntas y resultados de la entrevista.....	60
CAPÍTULO 4: Propuesta.....	63
4.1 Propuesta.....	63
4.1.1 Título.....	63
4.1.2 Justificación.....	63
4.1.3 Descripción del problema.....	63
4.1.4 Uso del proyecto.....	64
4.1.5 Importancia y factibilidad.....	64
4.1.5.1 Factibilidad económica.....	64
4.1.5.2 Factibilidad operativa y técnica.....	65
4.1.5.3 Factibilidad legal.....	65
4.1.6 Objetivo general de la propuesta.....	65

4.1.7 Objetivos específicos de la propuesta.....	65
4.1.8 Desarrollo de la propuesta	66
4.1.8.1 Cronograma de actividades	66
4.1.8.2 Fase 1. Reconocimiento del tipo de arrendamiento	67
4.1.8.3 Capacitación al personal	68
4.1.8.4 Análisis de caso hipotético.....	69
4.1.8.5 Efectos en los estados financieros del arrendatario	70
4.1.8.6 Efectos en las métricas financieras.....	76
4.1.8.7 Efectos desde el punto de vista del arrendador	77
4.1.9 Análisis de la propuesta – Confrontación de los resultados	78
4.1.10 Costos de implementación	81
4.1.11 Beneficios de la propuesta	82
4.1.11.1 Beneficiarios directos	82
4.1.11.1 Beneficiarios indirectos	82
Conclusiones.....	83
Recomendaciones	84
Referencia bibliográfica	85
Anexos.....	88

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Delimitación del Problema de Investigación	6
Tabla 2. Empresas clasificadas CIIU F4100.10 - Guayaquil	28
Tabla 3. Empresas activas	30
Tabla 4. Estado de situación financiera (valores declarados).....	31
Tabla 5. Top20 Empresas constructoras, inmobiliarias y comercial del Ecuador.....	33
Tabla 6. Empresas con arrendamiento financiero (arrendatarios)	34
Tabla 7. Empresas con bienes inmuebles para arrendamiento (arrendatarios).....	35
Tabla 8. Aspectos Generales de la NIC 1 y NIC 8	43
Tabla 9. Estados financieros (arrendatarios) – Análisis Vertical o de Estructura Composicional	48
Tabla 10. Estados financieros (arrendadores) – Análisis Vertical o de Estructura Composicional	50
Tabla 11. Métricas Financieras – Empresas con arrendamiento financiero.....	53
Tabla 12. Métricas Financieras – Empresas con bienes para arrendamiento	54
Tabla 13. Promedio de Métricas Financieras	54
Tabla 14. Rentabilidad Neta del Activo	59
Tabla 15. Lista de profesionales entrevistados	60
Tabla 16. Preguntas y Resultados de la entrevista.....	60
Tabla 17. Cronograma de actividades para el desarrollo de la propuesta	66
Tabla 18. Modelo contable	67
Tabla 19. Precio de Contrato de Arrendamiento	71
Tabla 20. Tabla de Amortización.....	72
Tabla 21. Reconocimiento inicial	72
Tabla 22. Estado de Resultado Integral - Análisis Comparativo NIC 17- NIIF 16 (1er. año) 73	
Tabla 23. Reconocimiento de la depreciación.....	74
Tabla 24. Reconocimiento de intereses y pago por arrendamiento	74
Tabla 25. Comparación de gastos por efectos de arrendamientos bajo la NIIF 16 y NIC 17 . 74	
Tabla 26. Efectos de la adopción de la NIIF 16	77
Tabla 27. Análisis comparativo del Estado de Situación Financiera (Reconocimiento inicial y posterior a la norma)	78
Tabla 28. Análisis comparativo del Estado de Situación Financiera (Reconocimiento inicial y posterior a la norma)	79

Tabla 39. Análisis comparativo de las métricas financieras por adopción de la NIIF 16.....	80
Tabla 30. Costos de implementación de la propuesta.....	81

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Clasificación de los arrendamientos.....	12
Figura 2. Reconocimiento inicial de un activo	16
Figura 3. Reconocimiento inicial de un pasivo	17
Figura 4. Medición posterior del activo por arrendamiento	17
Figura 5. Presentación de los estados financieros.....	23
Figura 6. Información a revelar para los arrendadores	23
Figura 7. Identificación de un contrato	25
Figura 8. Evolución del PIB – Sector Inmobiliario	26
Figura 9. Empresas clasificadas CIIU F4100.10 - Guayaquil	28
Figura 10. Empresas activas	30
Figura 11. Estado de situación financiera (valores declarados)	31
Figura 12. Liquidez corriente	56
Figura 13. Solvencia.....	56
Figura 14. Índices de Apalancamiento.....	57
Figura 15. Índices de Rentabilidad	58
Figura 16. Rendimiento Neto del Activo	60
Figura 17. Flujo para la identificación de un arrendamiento.....	68
Figura 18. Efectos de la NIIF 16 en el Estado de Flujos de Efectivo	75

CAPÍTULO 1: Marco general de la investigación

1.1 Tema

Tratamiento contable y tributario de arrendamientos de bienes inmuebles – sector inmobiliario.

1.2 Planteamiento del problema

En enero de 2016, la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board o IASB por sus siglas en inglés) publicó la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 16 – Arrendamientos, que entró en vigencia el 1 de enero de 2019 y que tiene como finalidad que, tanto los arrendadores como arrendatarios reconozcan los arrendamientos en el estado de situación financiera (activos y pasivos), así como la base para el tratamiento contable de dichos arrendamientos exceptuando los contratos de servicio que seguirán en el estado de resultados; ya que, la norma, introduce una línea divisoria entre contratos de arrendamiento (financiero) y contratos de servicio (operativos).

Esto podría afectar a varios sectores de la economía que, cuanto más amplia sea su cartera de arrendamientos, mayor será el impacto sobre las métricas claves de información. Pero los impactos no solo se limitan a la información que se presentan en los estados financieros, sino que también cambia sustancialmente la contabilidad en el tiempo (corto o largo plazo) que esté en vigencia el arrendamiento.

Antes que la norma entrara en vigencia, las empresas debieron recopilar información significativa sobre sus arrendamientos y realizar las estimaciones y cálculos de posibles impactos desde el punto de vista contable, tributario y financiero.

Las principales métricas financieras se verán afectadas por el reconocimiento de nuevos activos y pasivos, así como las diferencias en el momento de reconocimiento y clasificación del ingreso y gastos por arrendamiento.

Price Waterhouse (PWC, 2018) considera que:

La norma elimina casi por completo el reconocimiento contable actual de los arrendamientos operativos y redefine muchas de las métricas financieras empleadas como el porcentaje de apalancamiento o el EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) que significa beneficios antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización. Esto mejorará la comparabilidad, pero por otro lado afectará los índices de cobertura, índices de crédito, costos de interés y la presentación de los estados financieros. (p. 2)

La norma introduce nuevas estimaciones y criterios subjetivos que afectan la identificación y valoración de las transacciones de arrendamiento; por lo tanto, se considera importante la participación de profesionales con experiencia al inicio, durante, al final del período fiscal, en incluso después del cierre del período, como los hechos posteriores que pudieran afectar la presentación de los estados financieros.

Para minimizar el impacto es conveniente considerar algunos términos contractuales y prácticas empresariales con la finalidad de que la norma no afecte la razonabilidad de los estados financieros.

Para el desarrollo del presente trabajo investigativo se tomó como referencia al sector inmobiliario, como parte de sector de la construcción. En la (Revista Líderes, 2013) destaca la opinión de Diego Martínez, presidente en ese año del Directorio el Banco Central del Ecuador (BCE), que consideraba a este sector como la columna vertebral de las actividades económicas en el país.

La revista (Mundo Constructor, 2018) manifestó en su boletín que, el BCE “ajustó sus estimaciones para el crecimiento de la economía ecuatoriana y sus sectores más representativos”, en el mismo informe “el sector de la construcción mantendrá un crecimiento bajo, similar al experimentado en el 2018, el BCE estima un desarrollo del 0,7% para el segmento, lo que implica que será el segundo año de crecimiento”

Sin embargo, para el siguiente año este sector generó 479 mil fuentes de trabajo, aproximadamente un 10% inferior al año anterior. Según la misma revista en el 2015 la

construcción generaba 7,1% del total de empleos mientras que para el 2019 esa participación bajó al 6,2%.

Es necesario que la economía del país se mantenga por lo tanto hay que equilibrar la liquidez y solvencia; no obstante se ha evidenciado una disminución de los depósitos a la vista en el sistema financiero, lo que denota una desaceleración de la economía que afecta a todos los sectores (Mundo Constructor, 2018).

A pesar de que las estimaciones realizadas por expertos no avizoren un panorama favorable para el sector de la construcción y, por ende, para el sector inmobiliario, no se debe quitar la importancia que éste ha tenido a lo largo de la historia no solo en el Ecuador si no a nivel mundial, considerado el eje de la economía; ya que, esta actividad ha generado directa e indirectamente gran cantidad de fuentes de empleo.

Por lo expuesto en líneas anteriores, se torna imperante el estudio de las estimaciones contables, tributarias y financieras que pudieran ser afectadas con la adopción de la NIIF 16 Arrendamientos en el sector inmobiliario, una actividad que está inmersa al sector de la construcción, considerado como parte primordial de la columna vertebral que fundamenta la economía del Ecuador.

1.3 Formulación del problema

- ¿De qué forma un modelo contable para el reconocimiento de los arrendamientos operativos y financieros en concordancia con la NIIF 16 permite la presentación razonable de los estados financieros en empresas del sector inmobiliario?

1.4 Sistematización del problema de investigación

- ¿Cuál teórico - referencial que sustenta el tratamiento contable de los arrendamientos de bienes inmuebles?
- ¿Cuáles son los métodos de contabilización para los diferentes tipos de arrendamientos?
- ¿De qué manera el inadecuado tratamiento contable de los arrendamientos de bienes inmuebles impacta en las métricas financieras de las empresas inmobiliarias?

- ¿Qué efectos genera desde el punto de vista tributario la adopción de la NIIF 16 en las empresas del sector inmobiliario?
- ¿Qué cuentas contables inciden en el diseño de un modelo contable para el registro de los arrendamientos del sector inmobiliario en el Ecuador?

1.5 Delimitación del problema de investigación

La delimitación del problema de investigación permite obtener información pertinente para que el proceso se lleve a cabo con éxito. Por tal razón, se decidió que el alcance de la investigación sea en el Cantón Guayaquil, provincia del Guayas, específicamente un estudio realizado a las empresas que están codificadas con el código CIU (Clasificación Industrial Internacional Uniforme) F410010 que corresponde a la construcción de edificios residenciales, según la base de datos de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Tabla 1
Delimitación

Campo	Contabilidad, Tributación y Finanzas
Área	Contable
Período	2018
Empresa/Sector	Inmobiliario
Ciudad/Provincia	Guayaquil, Guayas, Ecuador

Elaborado por: Buendía Marín, L. (2020)

1.6 Líneas de investigación institucional

La línea de investigación institucional del presente trabajo de titulación comprende el desarrollo estratégico empresarial y emprendimientos sustentables en los campos de contabilidad, finanzas, auditoría y tributación.

1.7 Objetivo general

- Diseñar un modelo contable adecuado para el reconocimiento de los arrendamientos operativos y financieros en concordancia con la NIIF 16 con la finalidad de presentar la razonabilidad de los estados financieros en empresas del sector inmobiliario.

1.8 Objetivos específicos

- Fundamentar las bases teórico - conceptuales y legales de los arrendamientos de bienes inmuebles.
- Definir el método de contabilización para los diferentes tipos de arrendamientos.
- Establecer la forma en que el inadecuado tratamiento contable de los arrendamientos de bienes inmuebles impacte en las métricas financieras de las empresas inmobiliarias
- Analizar los efectos tributarios que ocasiona la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos en las empresas del sector inmobiliario.
- Seleccionar las cuentas contables que inciden en el diseño de un modelo contable para el registro de los arrendamientos del sector inmobiliario en el Ecuador.

1.9 Justificación de la investigación

El presente estudio de investigación se realizó con la finalidad de conocer los diferentes tipos de arrendamientos, argumentos que se fundamentaron desde el punto de vista teórico, conceptual y legal que respalda la información. Hasta el 31 de diciembre del año 2018, los arrendamientos eran contabilizados bajo el contexto de la NIC 17, a partir del 1 de enero de 2019 se deroga la norma y entra en vigor la NIIF 16 que define un tratamiento diferente de contabilización de los arrendamientos.

Motivo por lo cual, es un tema de interés que sirve no solo al sector inmobiliario, actividad comercial objeto de este estudio, sino que es de vital importancia tanto para el profesional contable como para todas aquellas actividades empresariales que manejen arrendamientos; tomando en consideración que de la eficacia del procesamiento contable depende la presentación razonable de los estados financieros y con ello la toma de decisiones para los usuarios de éstos.

1.10 Idea a defender

Un modelo contable bajo el contexto de la NIIF 16 permite el reconocimiento y registro adecuado de los arrendamientos tanto financieros como operativos en las empresas del sector inmobiliario.

1.11 Variables de la investigación

1.11.1 Variable independiente

Modelo contable bajo el contexto de la NIIF

1.11.2 Variable dependiente

Reconocimiento y registro adecuado de los arrendamientos tanto financieros como operativos en las empresas del sector inmobiliario.

CAPÍTULO 2: Marco teórico

2.1 Marco teórico

2.1.1 Antecedentes.

Dentro del marco legal, las empresas en el Ecuador, sean estas microempresas, pequeñas, medianas o grandes, están reguladas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS) exceptuando aquellas que, en virtud de leyes especiales se encuentran sujetas al control de la Superintendencia de Bancos, como lo manifiesta en el artículo 432 de la Ley de Compañías. Dentro de las atribuciones de este organismo técnico comprende vigilar y controlar aspectos jurídicos, societarios, económicos, financieros y contables.

Desde el punto de vista contable, el 20 de noviembre de 2008, mediante Resolución No.08.G.DSC se establece un cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las sociedades domiciliadas en el Ecuador que se encuentran bajo el control de la SCVS según un cronograma desarrollado para el efecto. Han pasado más de diez años desde que el Ecuador adoptó las normas contables y durante este tiempo, algunas han sido derogadas, modificadas o sustituidas.

La NIIF 16, Arrendamientos, ha sido la última en implementarse en el país, entró en vigencia el 1 de enero del año 2019, derogando con ella a la NIC 17, cuyo objetivo ha sido establecer los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos y que, tanto los arrendatarios como arrendadores proporcionen información relevante de forma que representen fielmente sus transacciones.

Al ser una norma nueva, no se ha logrado establecer aún impactos desde el punto de vista contable, tributario y financiero reales, puesto que aún no se han realizado análisis en el ejercicio fiscal 2019 de las empresas que pudieron haberla implementado; sin embargo, existen muchos estudios referentes que se tomaron como punto de partida para el presente trabajo investigativo.

Para (Mieles & Rodriguez, 2017), en su trabajo de investigación titulado: “Evaluación del tratamiento contable de los contratos de arrendamiento por aplicación de NIIF 16 en una empresa orientada al servicio de logística y transporte en Ecuador”, concluyó que la aplicación de esta norma, las empresas “revelarán un alto nivel de endeudamiento y un mayor nivel de apalancamiento”. Para lo cual las empresas “deben analizar los cambios que afectarán su contabilidad y comenzar a trabajar en los mismos y de esta manera puedan tomar decisiones importantes a nivel de dirección” (pp. 127 - 128).

Por otro lado, (Figuroa & Jurado, 2016) en su trabajo de titulación denominado “Nueva forma de contabilizar los arrendamientos (NIIF 16)”, manifiesta que: “presentar pasivos por las obligaciones contraídas, ayudará al usuario del estado financiero, proyectar de forma más confiable los flujos de efectivo que se generarán durante la vigencia del contrato, y de igual manera estimar indicadores financieros ajustados a la realidad” (p. 46).

Así mismo, para (Maldonado & Yong, 2019), en su tesis titulada “Análisis de la NIIF 16: Arrendamientos y sus consecuencias contables en el sector de telecomunicaciones en la ciudad de Guayaquil”, sugiere que:

Se evalúe minuciosamente el tiempo de duración de cada contrato, para determinar si existe evidencia razonable de que se va a cumplir el tiempo estipulado en el contrato o si se espera ampliar dicho período. Esto será necesario para realizar el proceso de transición de la NIC 17 a la NIIF 16 o para determinar el tratamiento adecuado de los nuevos contratos que están por ser contabilizados. (p. 109).

Que la empresa cuente con un registro actualizado de los préstamos que tiene para que puedan realizar el cálculo de la tasa incremental basada en la ponderación de la deuda y de las tasas de interés. (p. 109).

Es importante que se realice una capacitación al personal que se encuentra vinculado directamente con la aplicación de las NIIF en la empresa con el fin de que cuenten con los conocimientos actualizados y puedan cumplir con lo expuesto en la ley y que la información financiera presentada en los informes refleje la situación real de la empresa. (p. 109).

De igual manera, (Flores & Ramírez, 2019), en su estudio titulado “Efectos de la aplicación de la Norma Internacional Financiera NIIF 16, en las empresas que arriendan locales comerciales en la ciudad de Quito”, manifiestan que:

Desde el punto de vista financiero, se ha podido concluir que los importes reconocidos en los resultados del ejercicio varían en cada período en la aplicación actual versus la aplicación de NIIF 16; sin embargo, en el importe total reconocido a lo largo del plazo de arrendamiento, los valores son los mismos, lo que significa que por aplicación de NIIF 16, no existe una afectación a los resultados de las compañías. (p. 135).

A nivel de presentación, los efectos son importantes para las empresas arrendatarias, pues se reconocen rubros tales como: activo por derecho de uso, pasivo por arrendamiento, depreciación del activo por derecho de uso y costo financiero del pasivo por arrendamiento; conceptos que en la aplicación actual no eran de aplicación. (p. 135).

Con relación a las consecuencias por adopción de la NIIF 16, el impuesto a la renta, considero es un tema aún pendiente de definición, ocasionado específicamente a la ausencia de un pronunciamiento formal por parte del Servicio de Rentas Internas, ya que en las condiciones actuales solo se podrían mencionar los posibles escenarios a los que las compañías podrían enfrentarse:

Escenario 1: en el que los importes reconocidos en los resultados del ejercicio sean considerados deducibles de Impuesto a la renta;

Escenario 2: la autoridad tributaria considera como gastos no deducibles para Impuesto a la renta estos importes;

Escenario 3: la generación de impuestos diferidos. (p. 136).

De otras investigaciones revisadas a nivel internacional, se tomó como referencia el estudio realizado por (Calle & Figueredo, 2018), titulado “NIIF 16 Arrendamiento y la evaluación del impacto financiero y tributario en las empresas del sector de la construcción de Lima, Perú”. En el que se concluye que, “la adopción de la NIIF 16, conlleva a que los usuarios de la información obtengan estados financieros con razonabilidad, comparabilidad y fiabilidad, lo cual permite tener una mejor visión al momento de tomar decisiones con relación a la entidad”, su conclusión se basa en que la adopción de esta norma cambiaría la forma de los estados financieros al incluir información que antes no era considerada, creando un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento. Así mismo, la situación financiera mostrará mayor

endeudamiento lo cual podría afectar los índices financieros. Y, por otro lado, en el estado de resultado integral se reducirían los costos de operaciones y aumentarían los gastos de depreciación por derecho de uso del activo arrendado y a su vez los gastos financieros afectando las utilidades antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA por sus siglas en inglés).

En Valencia - España, para (Vadillo, 2018) considera que “los más beneficiados de la NIIF 16 serán los usuarios, como analistas e inversores” ya que, esta norma supone “una mejor imagen fiel de los estados financieros de las empresas afectadas, al reconocer activos y pasivos en el balance que antes no se registraban como tal”. En su estudio titulado “La NIIF 16 Arrendamientos. Un estudio de su posible impacto y de la información divulgada sobre el mismo”, menciona que:

Se podrá cuantificar en mejor medida el endeudamiento de las empresas y como consecuencia de esto los analistas e inversores tendrán una imagen más real de la situación financiera y el asesoramiento y análisis de éstas será más exhaustivo, ya que la información que tendrían en su poder será más detallada. Los inversores tomarán mejores decisiones en cuanto sus inversiones en estas empresas y se reduce la necesidad de realizar ajustes previos para tomar decisiones de inversión. (Vadillo, 2018, p. 56).

Con lo expuesto en líneas anteriores se puede inferir sobre los cambios que podrían suscitarse en la presentación de los informes financieros de aquellas empresas que adopten la contextualización de la NIIF 16, tomando en consideración que, la nueva definición se centra en quien controla el activo y que, es posible que cambie el tipo de contrato de operativo a financiero; por lo tanto, la entidad deberá valorar si se trata de un contrato, o incluye un arrendamiento. Esto cambiaría las cuentas de los estados financieros, por un lado, lo que antes era considerado un gasto, ahora se reconocerá como un activo y pasivo en el balance, pero así mismo se registrará la depreciación de ese activo en los gastos operacionales como los intereses que involucran estas actividades. Indiscutiblemente esto afectará la utilidad antes de intereses e impuestos; e incluso, en el estado de flujo de efectivo se evidenciarán algunos movimientos de las cuentas.

El presente trabajo de investigación tiene como finalidad demostrar estas afectaciones en los estados financieros de aquellas empresas que tengan arrendamiento y desarrollar una metodología contable adaptada al nuevo contexto enmarcada en la NIIF 16, por lo que se requiere de un análisis de toda la norma, del sector inmobiliario; inclusive de las empresas que arriendan bienes inmuebles a este sector.

En cuanto al sector inmobiliario, para la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador (APIVE, 2019) en su reporte de marzo de 2019 manifiesta que “el 75% de promotores cree que las ventas de los próximos 6 meses serán buenas o aceptables” el análisis se basa en diferentes variables como el comportamiento del mercado, reservas, resciliaciones, indicadores de percepción y las instituciones que otorgan crédito para este sector.

En el mismo boletín, APIVE determina que:

Las viviendas reservadas en el mes de marzo de 2019, presentan un crecimiento de 5,4% con respecto al mes anterior. Si se analiza las reservas registradas en los tres primeros meses del año respecto al mismo período del 2018 se evidencia un decrecimiento anual de -15,6%. (APIVE, 2018, párr. 2).

Bajo este parámetro, la investigación tendrá mayor alcance, y del análisis e interpretación se obtendrán las bases para la elaboración del modelo contable para el registro de los arrendamientos que servirá no solo para las empresas inmobiliarias, sino para todas aquellas que mantengan en sus cuentas arrendamientos.

2.1.2 Arrendamientos.

Desde el punto de vista general, un arrendamiento puede definirse como un contrato entre dos partes; por un lado, el arrendador quien entrega un bien inmueble para que sea utilizado por la otra parte en un tiempo determinado, a quien se le define como arrendatario. El arrendamiento fija los deberes y obligaciones que ambos tienen, los mismos que deben estar estimulados en un contrato de arrendamiento, el cual contiene cláusulas que funcionen como garantía de satisfacción para ambas partes.

Sin embargo, desde un punto de vista técnico y contable los arrendamientos tienen connotaciones específicas enmarcadas en el contexto de las NIC y NIIF y la legislación de cada país debe definir las prácticas de esta actividad en un marco legal.

2.1.2.1 Clases de arrendamientos.

En concordancia con la NIC 17, vigente hasta el 31 de diciembre del año 2018, la clasificación y el tratamiento contable de los arrendamientos estuvieron bien definidos, dejando por un lado a los arrendamientos operativos en el estado de resultados y a los arrendamientos financieros en el estado de situación financiera. Sin embargo, en el marco conceptual de la NIIF 16 deja en claro el tratamiento contable que se debe de dar a los tipos de arrendamientos que se detallan en la Figura 1.

Arrendamiento Operativo	Arrendamiento Financiero
<ul style="list-style-type: none">• Cuando NO se transfiere sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo subyacente	<ul style="list-style-type: none">• Cuando se transfiere sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo subyacente• El arrendatario tiene la opción de comprar el activo• El plazo del activo cubre la mayor parte de la vida útil del activo• En la fecha del acuerdo el valor presente de los pagos por el arrendamiento es, al menos el valor razonable del activo subyacente• El activo subyacente es de naturaleza especializada.

Figura 1. Clasificación de Arrendamientos.
Fuente: (IFRS Foundation, 2016).
Elaborado por: Buendía Marín, L. (2020)

Como se demuestra en la figura anterior, solo se debe registrar el arrendamiento operativo; es decir, tratarlo como un gasto evidenciado en el estado de resultados, siempre y cuando no se transfieran los beneficios y riesgos inherentes al activo.

Es importante recalcar que, de acuerdo a la normativa vigente, existen algunas excepciones a criterio del arrendatario, que serán expuestos más adelante.

2.1.2.2 Diferencias entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero.

De acuerdo a la práctica comercial, ha existido una diferencia clara entre los arrendamientos operativo y financiero, y es que, en este último se incorpora una opción de compra, que puede ser o no aceptada por el arrendatario, cuando esto sucede el arrendador transfiere todos los derechos y obligaciones al arrendatario.

El arrendamiento financiero suele darse, por lo general, cuando se transfiere un activo productivo como maquinaria, edificios, vehículos ligados a la actividad comercial, etc. Mientras tanto el arrendamiento operativo suele darse para bienes inmuebles en la figura de alquiler de oficinas, bodegas, terrenos, etc.

2.1.2.3 Ventajas y desventajas del arrendamiento operativo.

Entre las ventajas en el arrendamiento operativo están:

- El arrendatario no se hace responsable de algunos gastos del activo que adquiere en la figura de arrendamiento.
- En ocasiones no se exige un pago inicial al momento de la firma de un contrato, aunque vale la pena recalcar que es una práctica comercial muy común entregar al arrendador una garantía del bien arrendado, la misma que debe estar estipulada en las cláusulas del contrato y es devuelta al término del contrato o como se estime conveniente para las dos partes.

Una de las desventajas podría ser que, el arrendamiento operativo, a diferencia del financiero no existe una opción de compra lo que no permite la adquisición del bien al final del período de arrendamiento.

2.1.3 Tratamiento contable.

Como se explicó anteriormente, hasta el 31 de diciembre de 2018, la NIC 17 estuvo en vigencia, siendo derogada por la NIIF 16 que contiene un marco conceptual que se centra en el modelo aplicable por parte de los arrendatarios mientras que para los arrendadores prácticamente no se observan cambios.

Con la NIC 17, tanto arrendadores como arrendatarios clasificaban los contratos en dos categorías: operativos y financieros, cuya clasificación dependía de varios factores, solo se reconocía un arrendamiento financieros simple que el arrendador traspasara tanto los beneficios como riesgos que conllevan tener el activo al arrendatario.

En el arrendamiento operativo, el arrendatario reconocía el gasto en el estado de resultados; es decir, los riesgos y beneficios inherentes no habían sido traspasados. No obstante, en el arrendamiento financiero, el arrendatario debía reconocer como una compra del bien; es decir, un reconocimiento de activo y pasivo por esa transacción.

Bajo el contexto de la NIIF 16 desaparece esta distinción y adopta un solo modelo de reconocimiento, similar al modelo de arrendamiento financiero, salvo algunas excepciones, que según (Morales - Diaz, 2018) menciona a este modelo como “modelo de capitalización”. Este modelo reconoce el activo, producto del arrendamiento, en el balance y un pasivo que se relaciona con las cuotas futuras a pagar.

Para (IFRS Foundation, 2016), la NIIF 16 en los párrafos 23 al 24 se define la medición inicial; es decir, el reconocimiento inicial del “activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento”.

Al comienzo del contrato, el arrendatario deberá medir el activo subyacente al costo, para lo cual debe comprender también la medición inicial del pasivo, los pagos que se realizaran al inicio restando los incentivos que reciba por el arrendamiento. Deberá estimar los costos que incorpore el desmantelamiento del activo. También podrá incurrir en obligaciones al inicio o al final del contrato por arrendamiento tal como lo establece la norma. (IFRS Foundation, 2016).

Por otra parte, la misma norma, en los párrafos 26 y 27 se establecen el reconocimiento inicial de los pasivos. Para lo cual, el arrendatario deberá medir el pasivo producto del arrendamiento al valor presente, por lo que debe implementar el cálculo de valor presente, separando de esta manera el valor de capital y reconocerá los intereses producto del arrendamiento. Dichos intereses estarán calculado a una “tasa implícita”, la misma que debe ser fialmente determinada. Si el arrendatario no puede definir la tasa de interés, el Banco

Central del Ecuador define una tabla para el cálculo de intereses para este fin. (IFRS Foundation, 2016).

Al inicio del reconocimiento, los pagos comprenderán el derecho de uso del activo y los intereses durante el plazo que dure el contrato.

Sin embargo, el arrendatario puede, voluntariamente, optar por no reconocer un arrendamiento bajo este modelo, si un arrendamiento es a corto plazo (menor a un año) y el arrendamiento en los que el activo subyacente es de bajo valor, en la misma norma en el Apéndice B se establecen los parámetros para considerarlo de bajo valor; no obstante, es muy subjetiva esta apreciación por lo que no está la definición de valor en términos monetarios lo que conllevaría a errores en la estimación. Probablemente, sean los organismos de control para las empresas ecuatorianas, quienes definan en su cuerpo normativo alguna aclaración al respecto. No obstante, la práctica comercial estipula que los montos de “bajo valor” serían aquellas cifras inferiores a los 5 mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (moneda de curso legal en el Ecuador).

En todo caso, si se aplican estas excepciones al modelo, el arrendamiento será reconocido como un gasto al igual como era el tratamiento contable de los arrendamientos operativos anteriormente bajo la NIC 17.

Cabe recalcar que la norma incluye algunas elecciones de política contable que pudieran influir significativamente, por ejemplo: separación de componentes, cuando un contrato de arrendamiento contemple componentes que no sean arrendamientos, estos deberán ser contabilizados por separados; no obstante, como una solución práctica, podrían ser contabilizados como si se tratase de un solo tipo de arrendamiento. A corto plazo y activo subyacente de bajo valor, mencionado en líneas anteriores. Para estos casos la NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes especifica cómo el contador debe registrar los contratos y separar los contratos por arrendamiento y cualquier otro servicio o bien que esté dentro del contrato.

2.1.3.1 Tratamiento contable de los arrendamientos para los arrendatarios.

2.1.3.1.1 Reconocimiento inicial del activo y pasivo por arrendamiento.

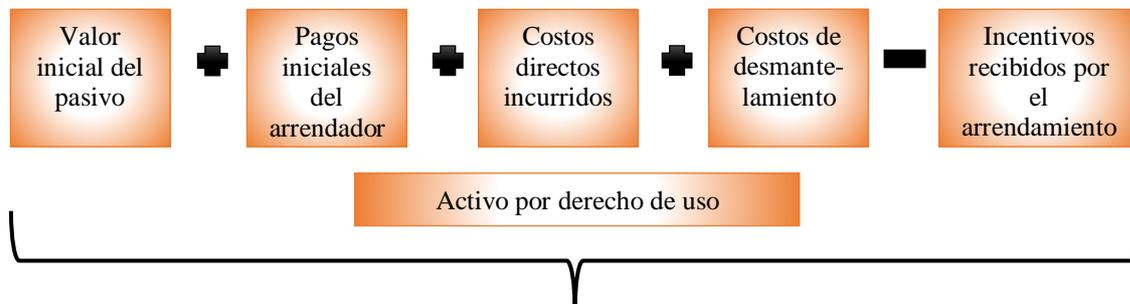


Figura 2. Reconocimiento inicial del activo.

Fuente: (IFRS Foundation, 2016)

Elaborado por: Buendía Marín, L. (2020)

Como se observa en la Figura 2, el arrendatario deberá reconocer un activo por derecho de uso, al igual que un pasivo por arrendamiento, tal como se manifiesta en el párrafo 24 de la NIIF 16.

El costo del activo por derecho de uso comprende:

- a. El importe inicial del pasivo por arrendamiento
- b. Los pagos realizados antes o al comienzo del contrato al arrendador
- c. Los costos indirectos iniciales
- d. Costos por desmantelamiento

En el párrafo 25 de la misma norma manifiesta lo siguiente: “un arrendatario aplicará la NIC 2 *Inventarios* a los costos en los que se incurre durante un período concreto como consecuencia de haber usado el activo por derecho de uso para producir inventarios durante ese período” (IFRS Foundation, 2016).

En la Figura 3 se muestra el reconocimiento inicial del pasivo por arrendamiento para el arrendatario.

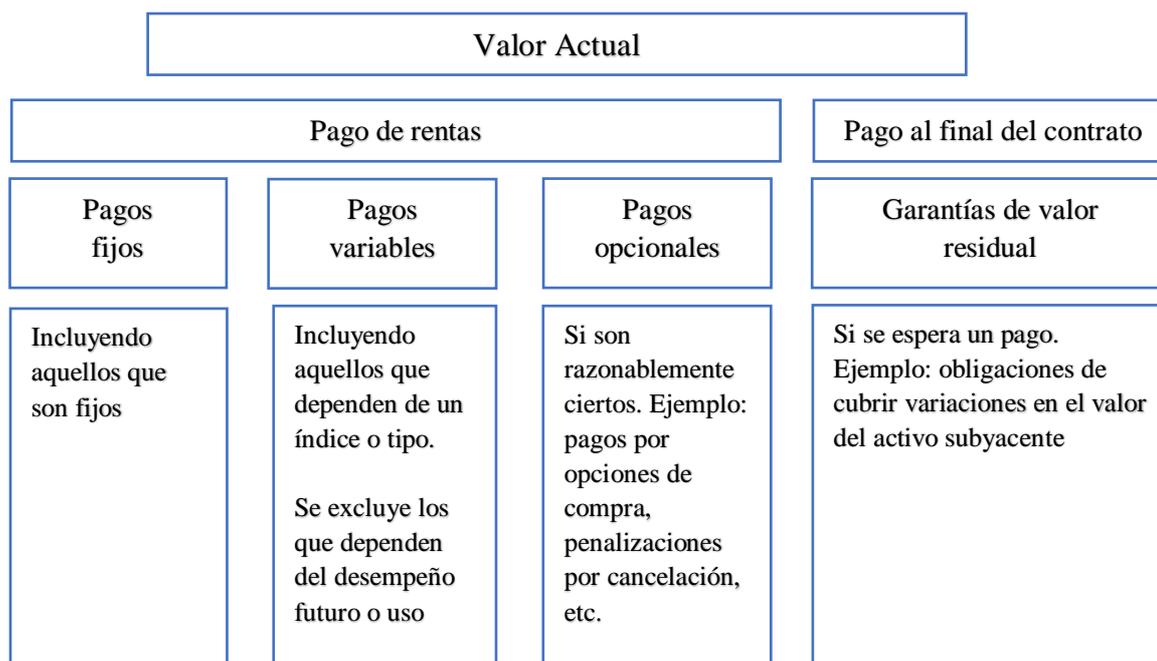


Figura 3. Reconocimiento inicial de un pasivo.
Fuente: (IFRS Foundation, 2016)
Elaborado por: Buendía Marín, L. (2020)

2.1.3.1.2 Medición posterior del activo y pasivo por arrendamiento.

La norma establece que, el arrendatario medirá su activo por derecho de uso aplicando el modelo de costo, valor razonable o de revaluación (otros modelos de medición) que se ilustran en la Figura 4.

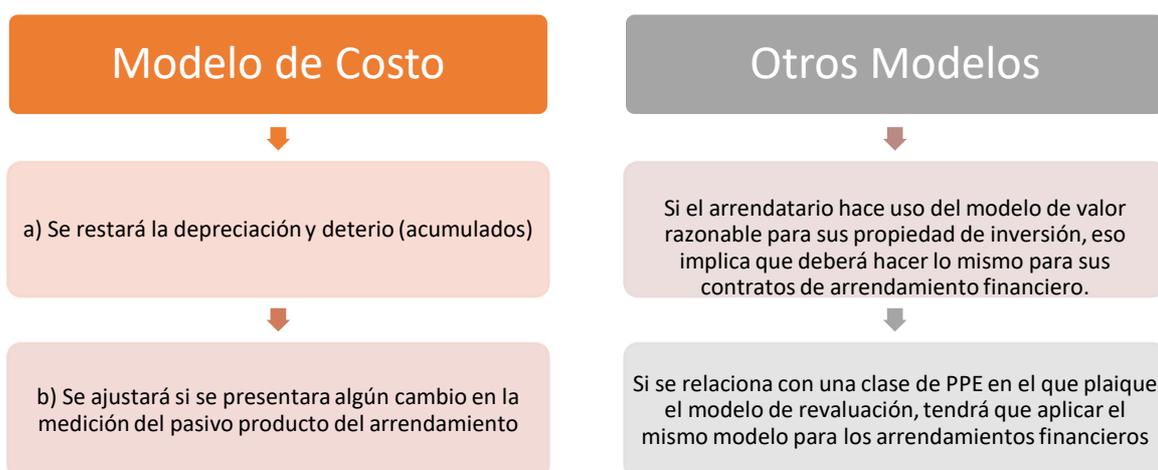


Figura 4. Medición posterior del activo por arrendamientos.
Fuente: (IFRS Foundation, 2016).
Elaborado por: Buendía Marín, L. (2020)

De igual forma, de acuerdo al párrafo 36 de la NIIF 16, el arrendatario medirá un pasivo por arrendamiento:

- (a) incrementando el importe en libros para reflejar el interés sobre el pasivo por arrendamiento;
- (b) reduciendo el importe en libros para reflejar los pagos por arrendamiento realizados; y
- (c) midiendo nuevamente el importe en libros para reflejar las nuevas mediciones o modificaciones especificadas en los párrafos 39 a 46, y también para reflejar los pagos por arrendamientos fijos en esencia que hayan sido revisados. (IFRS Foundation, 2016).

2.1.3.2 Tratamiento contable de los arrendamientos para los arrendadores.

2.1.3.2.1 Reconocimiento del arrendamiento financiero.

Como se menciona en el párrafo 67 de la NIIF 16, “un arrendador reconocerá en su estado de situación financiera a los activos que mantenga en arrendamientos financieros y los presentará como una partida por cobrar, por un importe igual al de la *inversión neta del arrendamiento*” (IFRS Foundation, 2016).

2.1.3.2.2 Medición inicial del arrendamiento financiero.

Como ya se explicó, la norma expresa en el párrafo 68 de la NIIF 16, la medición inicial del arrendamiento financiero para el arrendador se debe considerar la tasa de interés implícita en el arrendamiento, y de existir un subarrendamiento puede utilizarse la misma tasa de descuento (de no poder determinarse con fiabilidad).

Los siguiente pagos que el arrendatario puede realizar por derecho de uso mientras dure el contrato de arrendamiento y que no se recibe al inicio del contrato comprenden:

- a) Cuotas fijas restando todos aquellos incentivos
- b) Cuotas variables que dependerán de la tasa de interés
- c) Garantía de valor residual proporcionada al arrendador;

- d) Si el arrendatario está de acuerdo con aceptar la opción de compra del activo recibido, éste se pagará al final de la operación
- e) Los pagos que puedan suscitarse por la terminación del contrato de arrendamiento por anticipado, siempre y cuando sea estipulado dentro del contrato.

2.1.3.2.3 *Medición posterior del arrendamiento financiero.*

En los párrafos del 75 al 78 de la NIIF 16 se expresa el tratamiento contable para la medición posterior del arrendamiento financiero. Por lo tanto un arrendador deberá reconocer “los ingresos financieros a lo largo del plazo del arrendamiento, sobre la base de una pauta que refleje una tasa de rendimiento constante”, de igual forma tiene que aplicar todos los egresos producto del arrendamiento que esté relacionado con el período frente a “inversión bruta en el arrendamiento, para reducir tanto el principal como los *ingresos financieros no acumulados (devengados)*” (IFRS Foundation, 2016).

Un arrendador que clasifique un activo bajo arrendamiento financiero como mantenido para la venta (o incluido en un grupo de activos para su disposición clasificado como mantenido para la venta) que aplique la NIIF 5 *Activos No corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas*, contabilizará el activo de acuerdo con esa Norma. (IFRS Foundation, 2016).

2.1.3.2.4 *Reconocimiento del arrendamiento operativo.*

De igual forma que el arrendamiento financiero, la NIIF 16, en los párrafos del 81 al 86 establece el tratamiento contable para el reconocimiento del arrendamiento operativo para los arrendadores de la siguiente forma:

- Se deberá reconocer los pagos como productos de arrendamientos operativos como ingresos de manera como esté estipulado en el contrato de arrendamiento (operativo).
- Adicionará todos aquellos gastos que se hayan incurridos para que el arrendador pueda dar un activo por arrendamiento operativo, los cuales deben ser reconocido su importe en libros mientras dure el contrato de arrendamiento.
- El arrendador debe realizar el cálculo de depreciación de igual forma como aplica para el resto de activos en concordancia con lo estipulado en la NIC 16 y NIC 38.

- De igual forma debe contabilizar alguna pérdida por deterioro que el activo entregado en arrendamiento operativo haya sufrido.

2.1.4 Estados financieros.

Los estados financieros son considerados un grupo de informes contables que evidencian la posición económica y financiera de una entidad. Toma su nombre dependiendo el país o región. Por ejemplo: en España se denominan “cuentas anuales”; en Argentina, “balance”; en Colombia, “financieros balances”. En el Ecuador, por haber adoptado las Normas Internacionales de Información Financiera se los denominan “estados financieros” que, acorde a lo expuesto en el párrafo 7 de la NIC 1 Presentación de los Estados Financieros “son aquellos que pretenden cubrir las necesidades de usuarios que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información” (IFRS Foundation, 2010).

En la misma norma, en el párrafo 9 se manifiesta que los estados financieros “constituyen una representación estructurada de la situación financiera y del rendimiento financiero de una entidad”, cuyo objetivo es “suministrar información acerca de la situación financiera, del rendimiento financiero y de los flujos de efectivo de una entidad, que sea útil a una amplia variedad de usuarios a la hora de tomar sus decisiones económicas” (IFRS Foundation, 2010).

Este conjunto de estados financieros comprende:

- (a) un estado de situación financiera al final del periodo;
- (b) un estado del resultado integral del periodo;
- (c) un estado de cambios en el patrimonio del periodo;
- (d) un estado de flujos de efectivo del periodo;
- (e) notas, que incluyan un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa; y
- (f) un estado de situación financiera al principio del primer periodo comparativo, cuando una entidad aplique una política contable retroactivamente o realice una reexpresión retroactiva de partidas en sus estados financieros, o cuando reclasifique partidas en sus estados financieros. (NIC 1, 2005, párr. 10).

2.1.4.1 Presentación razonable y cumplimiento de las NIIF.

Todas las empresas deben presentar sus estados financieros de manera razonable que exprese la realidad económica y financiera, la utilidad, el rendimiento financiero, así como el movimiento del efectivo. Es decir, que se exprese resultados fidedignos, y que sean esclarecidos en las notas a los estados financieros.

El marco conceptual de aplicación de las NIIF, claramente expresa la definición de ingresos, costos, gastos, activos, pasivos y patrimonio y de hechos adicionales que requieran ser revelados para obtener estados financieros expresados con razonabilidad.

La NIC 1 en su párrafo 17 señala lo siguiente:

... Una presentación razonable también requiere que una entidad:

- (a) Seleccione y aplique las políticas contables de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores. La NIC 8 establece una jerarquía normativa, a considerar por la gerencia en ausencia de una NIIF que sea aplicable específicamente a una partida.
- (b) Presente información, que incluya a las políticas contables, de una forma que sea relevante, fiable, comparable y comprensible.
- (c) Suministre información adicional, siempre que los requerimientos exigidos por las NIIF resulten insuficientes para permitir a los usuarios comprender el impacto de determinadas transacciones, de otros sucesos o condiciones, sobre la situación financiera y el rendimiento financiero de la entidad. (NIC 1, 2005, párr. 17).

2.1.4.2 Información a revelar para el arrendatario.

El arrendatario deberá revelar información sobre sus arrendamientos en una sola nota única separada de sus estados financieros. Sin embargo, un arrendatario no necesita duplicar información que ya esté presentada en cualquier otro lugar de los estados financieros, siempre que dicha información se incorpore mediante referencias cruzadas en la nota única o sección separada sobre arrendamientos. (IFRS Foundation. NIIF 16 Arrendamientos, 2016, párr. 52).

El arrendatario deberá revelar los siguientes importes:

- (a) cargo por depreciación de los activos por derecho de uso por clase de activo subyacente;
- (b) gasto por intereses por los pasivos por arrendamiento;
- (c) el gasto relacionado con arrendamientos a corto plazo contabilizados aplicando el párrafo 6. Este gasto no necesita incluir el gasto relacionado con arrendamientos de duración igual o inferior a un mes;
- (d) el gasto relacionado con arrendamientos de activos de bajo valor contabilizados aplicando el párrafo 6. Este gasto no incluirá el relativo a arrendamientos a corto plazo de activos de bajo valor incluidos en el párrafo 53(c);
- (e) el gasto relativo a pagos por arrendamiento variables no incluidos en la medición de los pasivos por arrendamiento;
- (f) ingresos por subarrendamientos de los derechos de uso de activos;
- (g) salidas de efectivo totales por arrendamientos;
- (h) incorporaciones de activos por derecho de uso;
- (i) ganancias o pérdidas que surgen de transacciones de venta con arrendamiento posterior; y
- (j) el importe en libros de los activos por derecho de uso al final del periodo sobre el que se informa por clase del activo subyacente. (IFRS Foundation. NIIF 16 Arrendamientos, 2016, párr. 53).

En la Figura 5 se demuestra lo revelado en los estados financieros del arrendatario, en concordancia con los párrafos del 47 al 50 de la NIIF 16. Se muestra en el estado de resultado, el registro del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento; mientras que, en el estado de resultado se debe registrar la amortización por uso del activo y los intereses, producto del pasivo por arrendamiento; y, por último en el estado de flujos de efectivo, la salida del efectivo a consecuencia del pago de pago principal del pasivo por arrendamiento, los intereses y las cuotas por arrendamiento operativo.



Figura 5. Presentación de los Estados Financieros.

Fuente: (IFRS Foundation, 2016)

Elaborado por: Buendía Marín, L. (2020)

2.1.4.3 Información a revelar para los arrendadores.

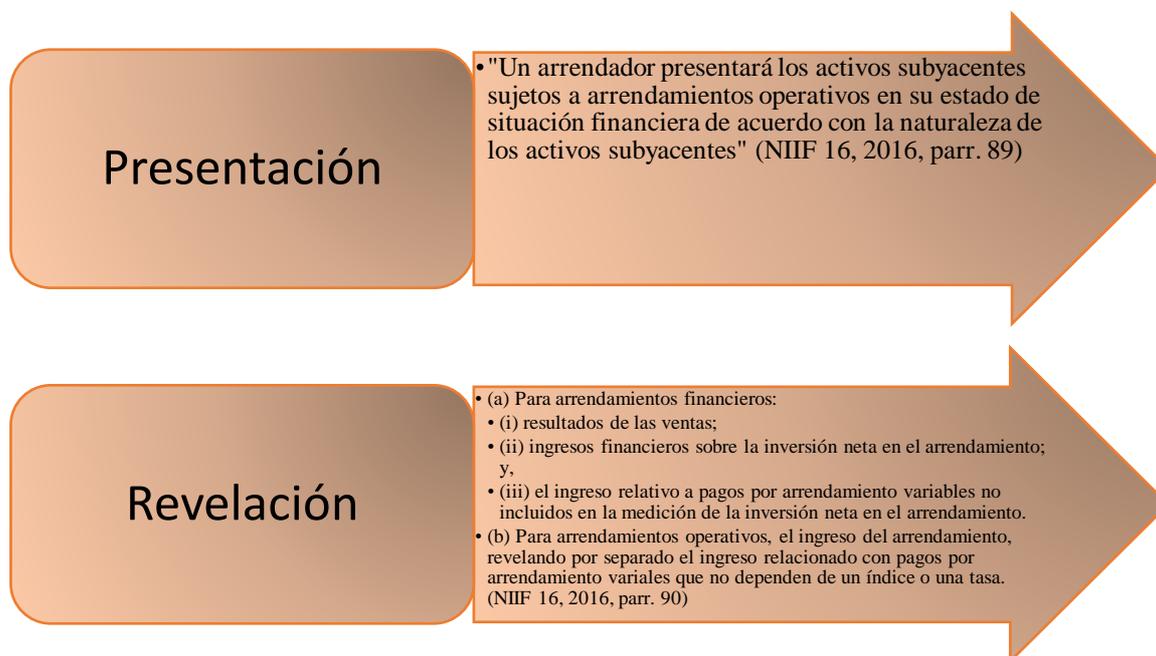


Figura 6. Información a revelar para los arrendadores.

Fuente: (IFRS Foundation, 2016).

Elaborado por: Buendía Marín, L. (2020)

2.1.5 NIIF 16 Arrendamientos.

Como se ha mencionado en párrafos anteriores, la NIIF 16 establece los principios fundamentales que permiten reconocer, medir, presentar y revelar los arrendamientos. En otras palabras, ofrece la base para el manejo del tratamiento contable de los arrendamientos, sean estos operativos o financieros, bajo los parámetros determinado en la misma norma con la finalidad de que los arrendatarios y arrendadores reflejen información idónea para la presentación razonable de los estados financieros.

2.1.5.1 Alcance de la NIIF 16.

Para la (IFRS Foundation, 2016) las entidades aplicarán “esta norma a todos los arrendamientos, incluyendo los arrendamientos de *activos de derecho de uso* en un *subarrendamiento*” exceptuando lo siguiente de acuerdo a lo establecido en el párrafo 3.

- (a) acuerdos de arrendamiento para la exploración o uso de minerales, petróleo, gas natural y recursos no renovables similares;
- (b) activos biológicos dentro del alcance de la NIC 41 Agricultura mantenidos por un arrendatario;
- (c) acuerdos de concesión de servicios dentro del alcance de la CINIIF 12 Acuerdos de Concesión de Servicios;
- (d) licencias de propiedad intelectual concedidas por un arrendador dentro del alcance de la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes; y,
- (e) derechos mantenidos por un arrendatario bajo acuerdos de licencia que estén dentro del alcance de la NIC 38 Activos Intangibles para elementos como películas de cine, videos, juegos, manuscritos, patentes y derechos de autor. (IFRS Foundation, 2016).

2.1.5.2 Identificación de un contrato.

Según el párrafo 9 de la NIIF 16, define al contrato de arrendamiento cuando “es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a contratar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación”. En la Figura 7 se demuestran los temas

a considerar para la identificación del contrato. De igual forma, en la figura 3 se ilustran las guías para evaluar un contrato, tal como lo definen los párrafos B9 a B31 de la misma normativa.

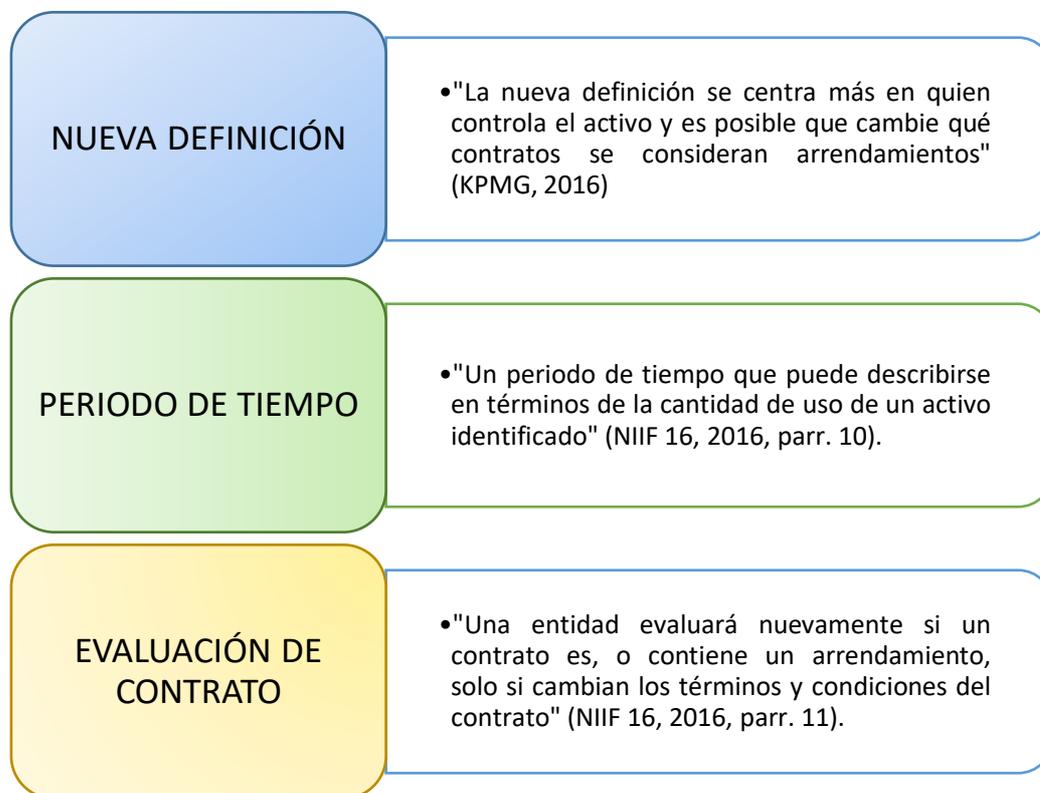


Figura 7. Identificación del Contrato.
Fuente: (IFRS Foundation, 2016).
Elaborado por: Buendía Marín, L. (2020)

Para la identificación del contrato, es necesario que la entidad reconozca si se trata de un contrato o contiene un arrendamiento. Para lo cual, el contrato deberá indicar si se transfiere los derechos y obligaciones para controlar el uso de ese activo subyacente y definir el tiempo en que el contrato se mantendrá vigente; puesto que, si el contrato a corto tiempo, podría considerarse un contrato operativo; mientras que, a largo plazo se convertiría en un contrato por arrendamiento financiero.

2.1.6 Sector Inmobiliario en el Ecuador.

En la revista digital "Gestión Digital" en la publicación con fecha 26 de junio de 2018, en la sección de economía y finanzas, en su artículo titulado: "El sector constructor, un

termómetro de la economía nacional” manifiesta que: “El sector de la construcción, conformado por el de infraestructura y el inmobiliario, creció a tasas envidiables durante la última década, llegando a tener un rol muy importante en el Producto Interno Bruto del país” (Gestión Digital, 2018).

Sin embargo, de acuerdo a informes del Banco Central del Ecuador (BCE), la revista Mundo constructor manifiesta en un artículo de su página oficial que en el 2019, este sector de la economía ha experimentado escaso crecimiento, muy similar a lo suscitado 2018. Además, expresa que el crecimiento que este sector de la economía se ha mantenido gracias al sector inmobiliario. (Mundo Constructor, 2019).

Lo expresado en el párrafo que antecede se concluye en la Figura 8, donde se denota claramente la evolución del sector de la construcción en el período 2009 – 2018. El 2011 tuvo un repunte que, según José Centeno, presidente de la Cámara de la Construcción de Guayaquil, en aquel entonces fue motivado por dos factores importantes, por un lado, los créditos hipotecarios que se otorgaron por parte del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIES); y, por otro lado, fueron los fideicomisos para los constructores concedidos por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV). (El Universo, 2011).

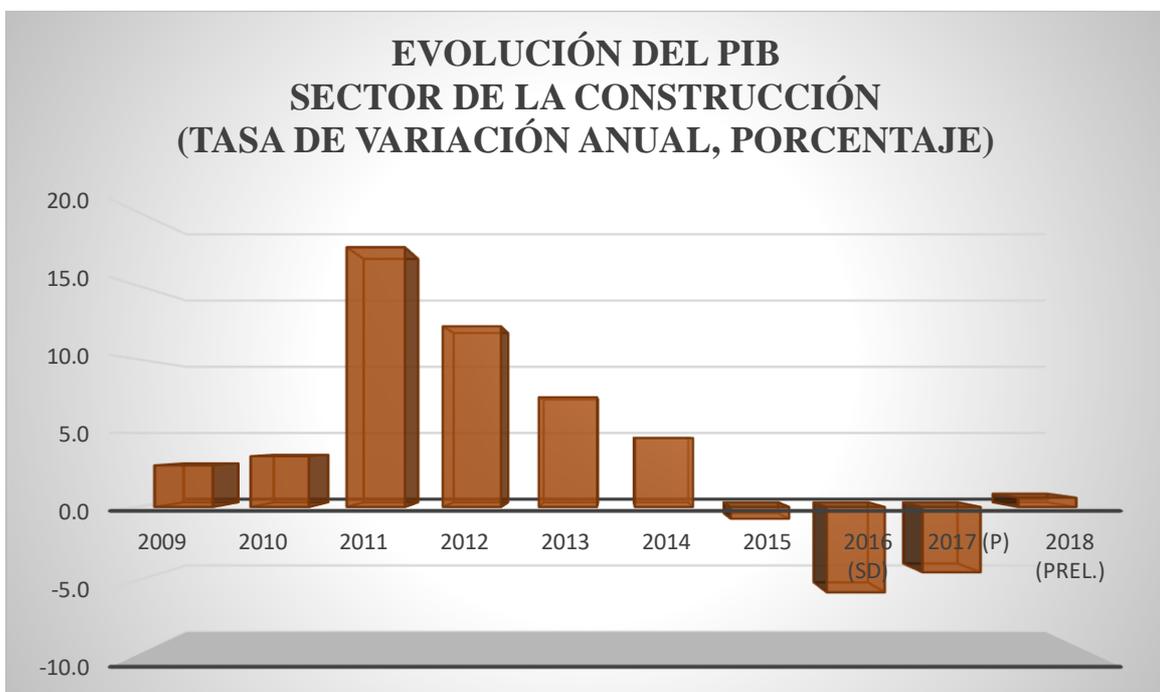


Figura 8. Evolución del PIB – Sector de la Construcción.

Fuente: (BCE, 2019).

Elaborado por: Buendía Marín, L. (2020)

En la misma figura se puede observar que el crecimiento del sector fue hasta el 2011 y que entre el 2012 al 2017 se encadenó un decrecimiento incluso llegar a valores negativos; no obstante, para el año 2018 se percibe un incremento moderado acorde a lo expresado por la revista digital Mundo Constructor.

Otro de los factores que se consideró en el presente estudio fue que la expansión de este sector se debió a la implementación de políticas sociales impartidas en el gobierno del economista Rafael Correa que, entre sus objetivos estuvo aplacar el déficit habitacional.

Esto estuvo regulado por la “Ley Orgánica para la Regulación de los créditos para la Vivienda y Vehículos” (Asamblea Nacional, 2012). Esta ley tuvo la finalidad de regular los créditos para las viviendas y vehículos y que en su artículo 1 expresa lo siguiente:

El organismo de regulación de las instituciones del sistema financiero nacional fijará anualmente el porcentaje de operaciones hipotecarias obligatorias que cada entidad mantendrá en relación a su patrimonio técnico constituido, en función de su naturaleza, objeto y giro de negocio, a través de la cual emitirá las normas de carácter general que sean necesarias para la aplicación de esta disposición. (Asamblea Nacional, 2012).

2.1.6.1 Análisis documental del Sector inmobiliario en el Ecuador.

Como se mencionó en los párrafos que anteceden, el sector inmobiliario pertenece al sector de la construcción; sin embargo, es importante delimitarlo debido a la diversidad de actividades que se desarrollan dentro de esta actividad económica. Para cumplir con este objetivo se revisan los códigos CIIU (Clasificación Industrial Internacional Uniforme) y se selecciona el código CIIU F4100.100 donde se registran las empresas inmobiliarias objeto de este estudio y se procede a delimitarlas en la provincia del Guayas, Cantón Guayaquil, por considerarla capital económica del país. El total resultante de esta selección asciende a 3.102 empresas que luego de una revisión exhaustiva de la información que reposa en la base de datos de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS) se obtuvieron los siguientes resultados que se demuestran en la Tabla 2 y Figura 9.

Tabla 2

Empresas clasificadas - CIU F4100.10 - Guayaquil, provincia del Guayas

Parámetros	Número de empresas	% de Participación
Activas	973	31,37%
Inactivas	2.129	68,63%
Totales	3.102	100,00%

Fuente: (Supercias, 2019)

Elaborado por: Buendía Marín, L. (2020)

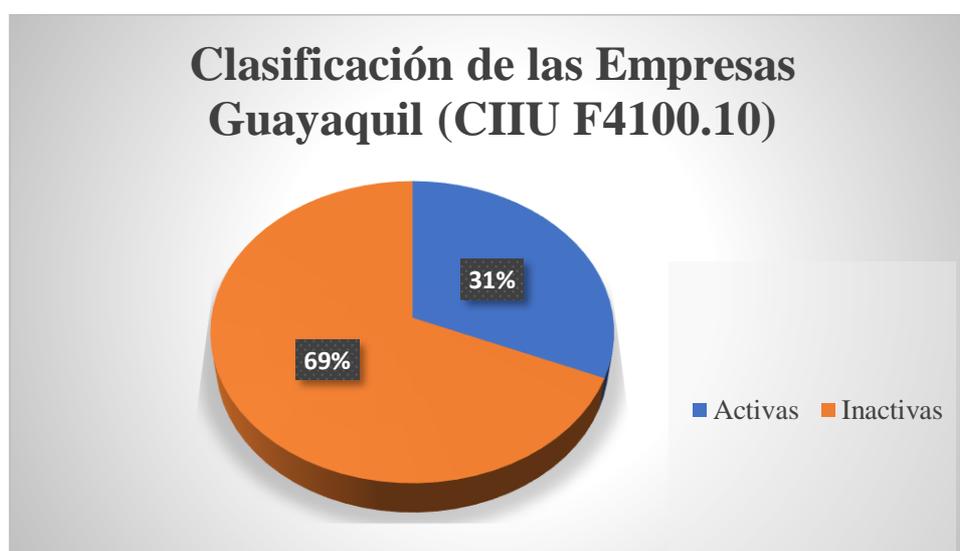


Figura 9. Empresas clasificadas - CIU F4100.10 - Guayaquil, provincia del Guayas.

Fuente: (Supercias, 2019).

Elaborado por: Buendía Marín, L. (2020)

Se creyó oportuno clasificar a las empresas registradas bajo este código en empresas activas e inactivas, que de alguna forma permitió delimitar aún más la investigación; sin embargo, con estos resultados se decidió realizar otra subclasificación que se detallará más adelante. Pero, de los resultados obtenidos se pudo evidenciar que aproximadamente 7 de cada 10 empresas se encuentran inactivas, un valor muy elevado si se toma en consideración que, de mantener esta tendencia a nivel nacional implica que la base de datos que reposa en la SCVS no es lo suficientemente eficaz para realizar estudios micro y macro económicos.

Pero la investigación no solo se centró en determinar la situación de las empresas; sino que, a criterio del investigador se procedió a realizar varias subclasificaciones. Por ejemplo, de las

empresas activas que ascienden a un total de 973 de 3.102 empresas analizadas, 778 se encuentran al día en sus obligaciones societarias; es decir el 80% ha cumplido con informar sus estados financieros y el 20% restante, a pesar de estar activas, no lo han hecho en el último período fiscal (2018). Si esta cifra se relaciona con las multas que ocasiona la no presentación de los estados financieros ascendería a UD\$76.830, ya que el valor por esta contravención para este período fiscal es de un salario básico unificado.

De las empresas activas se decidió clasificarla bajo los siguientes parámetros:

- Empresas activas que poseen arrendamiento financiero declarado en sus balances y que sería la base de datos que se requiere para el análisis de la contabilización desde la perspectiva del arrendatario;
- Empresas activas que poseen bienes inmuebles ya sea para la venta o para el arrendamiento; es decir, información que sirve de pauta para el análisis del tratamiento contable, pero en este caso, desde el punto de vista del arrendador;
- Empresas activas que no poseen ni bienes para arrendamiento ni tienen arrendamientos reflejados en sus estados financieros; y, por último
- Empresas activas que no han reportado sus estados financieros en el periodo 2018 que, de acuerdo a lo que se manifestó en líneas anteriores, estas representan el 20% aproximadamente del total de empresas activas.

El 5% aproximadamente poseen en sus estados financieros bienes que pueden ser utilizados para la venta o el arrendamiento. A pesar de que, se ha obtenido información importante; cabe recalcar que, sigue siendo un número amplio (45 empresas) para realizar el análisis financiero detallado. Por lo tanto, se procedió a investigar en las páginas oficiales de organismos vinculados al sector y se obtuvo a las 20 empresas inmobiliarias mejores rankeadas del país.

En la Tabla 3 se detalla la subclasificación de las empresas activas, las mismas que se grafican en la Figura 10.

Tabla 3

Empresas Activas - CIU F4100.10 - Guayaquil, provincia del Guayas

Parámetros	Número de empresas	% de Participación
Activas con arrendamiento financiero	16	1,64%
Activas con bienes para arrendamiento	45	4,62%
Activas sin arrendamiento	717	73,69%
Activas sin información (período 2018)	195	20,04%
Totales	973	100,00%

Fuente: (Supercias, 2019)

Elaborado por: Buendía Marín, L. (2020)

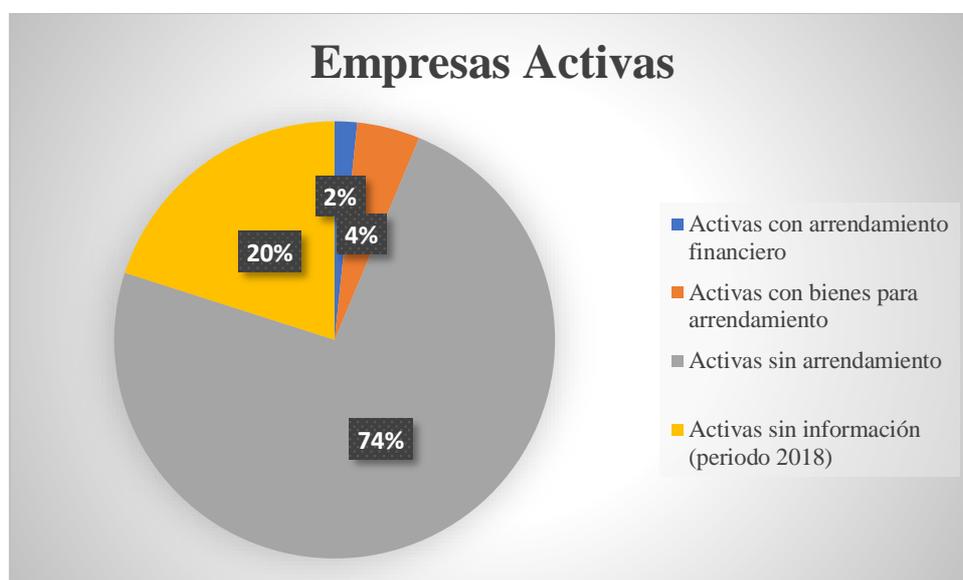


Figura 10. Empresas Activas - CIU F4100.10 - Guayaquil, provincia del Guayas.

Fuente: (Supercias, 2019).

Elaborado por: Buendía Marín, L. (2019)

De la misma información obtenida de la base de datos de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros se evidenció que, de las 717 empresas activas sin arrendamiento, 38 declararon en cero, 78 declaran en su estado de situación financiera un único valor correspondiente al valor de su capital social, esto es UD\$800 dólares y 20 empresas reflejan valores inferiores al capital social suscrito.

En la Tabla 4 y Figura 11, se muestra el detalle de las empresas sin arrendamiento que se encuentran desglosadas en aquellas que solo cumplieron con informar y subieron estados financieros en cero, lo que claramente demuestra el grado de irresponsabilidad al momento de

informar al ente regulador debido a que es imposible que una empresa no cuente ni siquiera con un capital social suscrito.

Por otro lado, 78 empresas se limitaron a ingresar el valor del capital teniendo como contrapartida una cuenta deudora por el mismo valor, que podría concluirse que crearon una empresa y nunca tuvieron movimientos o que podrían estar ocultando información. Y, por último, aquellas empresas que reflejan pérdidas acumuladas lo que ocasionó que el valor del capital social disminuya en cifras inferiores a los montos establecidos en sus estatutos.

Tabla 4
Estado de Situación Financiera (valores declarados)

Parámetros	Empresas (#)	Participación (%)
Activas declaradas en cero	38	5,30%
Activas declaradas con \$800	78	10,88%
Activas con cifras inferiores al capital social	20	2,79%
Empresas restantes	581	81,03%
Totales	717	100,00%

Fuente: (Supercias, 2019)

Elaborado por: Buendía Marín, L. (2020)



Figura 11 Estado de Situación Financiera (valores declarados) - CIU F4100.10 - Guayaquil, provincia del Guayas.

Fuente: (Supercias, 2019).

Elaborado por: Buendía Marín, L. (2019)

Si de la información obtenida se realiza una reclasificación, el total de empresas activas que han cumplido con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros solo ascendería a 642 de 3.102 empresas analizadas en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas categorizadas según el código CIU F4100.10; es decir, que tal solo 2 de cada 10 empresas tienen movimiento y cumplen con sus obligaciones societarias.

De las 3.102 empresas analizadas en el presente trabajo de investigación, 2.129 se encuentran categorizadas como inactivas; es decir, el 69% aproximadamente. Sin embargo, se debe recalcar que tan solo 35 de ellas están totalmente inactivas y las restantes se encuentran en proceso de liquidación voluntaria o por imposición del órgano competente; en proceso de disolución; y, en proceso de cancelación.

Como se mencionó al inicio del análisis documental, se creyó imperante que se revisara si algunas de las empresas domiciliadas en Guayaquil bajo el código CIU descrito anteriormente se encuentran entre las TOP20 Constructoras e Inmobiliarias del país. Es así que en la edición #29 de abril de 2019 de la revista digital “Mundo Constructor” en su artículo titulado “La realidad actual de la construcción ecuatoriana” concluye que: “el año pasado el país cerró con un incremento en su economía del 1%. Para este año la CEPAL (Comisión Económica para América Latina y el Caribe) y el FMI (Fondo Monetario Internacional) esperan un crecimiento entre 0.9% y 0.7%, respectivamente, visualizando un panorama económico todavía complejo” (Guaygua & Silva, 2019, p. 31).

Pese al crecimiento, los desafíos del sector no han desaparecido, ya que, para sostener este desempeño, requiere que se mantenga la liquidez y el crédito en la economía, y que la inversión pública en proyectos constructivos no sufra un recorte muy significativo. (Guaygua & Silva, 2019, p. 31).

En el mismo artículo, Mundo Constructor, reconoce la importancia que el sector de la construcción tiene dentro de la economía ecuatoriana, aportando el “11.6% del PIB del país, y el 8% del total de ingresos de las empresas nacionales” para lo cual hace un estudio cotejando la base de datos de la SCVS y el SRI y junto a un estudio de mercado se seleccionó a las 20 empresas inmobiliarias más destacadas del país, que han sido íconos de proyectos inmobiliarios en todo el país beneficiando a muchas familias. Estas empresas se detallan en la tabla 5.

Tabla 5
TOP20 Empresas Constructoras Inmobiliarias y Comerciales del Ecuador.

No.	EMPRESA INMOBILIARIA
1	ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.
2	CONBAQUERIZO CIA. LTDA. - SIQUEMI S.A.
3	CONSTRUCTORA ROSERO
4	CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.
5	CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.
6	CORPORACION CELESTE CIA.LTDA. CORPACEL
7	EJECUCION DE PROYECTOS EJEPROY CIA. LTDA.
8	EKRON CONSTRUCCIONES S.A.
9	ETINAR S.A.
10	FANBERCELL
11	FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS
12	GONZALO LEON SERRANO CONSTRUCTORES S.A.
13	ASOCIACION MUTUALISTA DE AHORRO Y CREDITO PARA LA VIVIENDA PICHINCHA
14	CONSTRUCTORA PROAÑO PROAÑO CIA. LTDA.
15	PROINMOBILIARIA S. A.
16	PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.
17	RFS CONSTRUCTORA
18	RPM CONSTRUCCIONES S.A. 1791806751001
19	URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.
20	CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.

Fuente: (Mundo Constructor, 2019)

Elaborado por: Buendía Marín, L. (2020)

Cabe recalcar que, de las 20 empresas seleccionadas, 1 está controlada por la Superintendencia de Bancos y los 19 restantes por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, que una vez identificadas se cotejó con las 3.102 seleccionadas en esta investigación y apenas 1 empresa se encuentran en este ranking.

Con lo expuesto se procedió a la elaboración de una tabla que contiene el detalle de las empresas con arrendamiento financiero y otra que contiene el detalle de las empresas con bienes inmuebles terminados para arrendamiento o venta. La información resultante se refleja en las tablas 6 y 7 respectivamente.

Tabla 6
Empresas con arrendamiento financiero (arrendatarios).

No.	EXP.	NOMBRE COMPAÑÍA
1	132737	CMGYP S.A.
2	112636	CONADPRO S.A.
3	704390	CONSTRUCTORA CJC OBRAS Y PROYECTOS CONSTJALKA S.A.
4	114333	CONSTRUCTORA CONADESA S.A. (CONCRETOS Y AFINES DE ESTRUCTURA)
5	67965	CONSTRUCTORA GOMERO CONGOME S.A.
6	143838	CONSTRUCTORA MASARO S.A.
7	175147	CONSTRUCTORA OTICECA S.A. CONSTRUCECA
8	5817	CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.
9	718725	DREAMHOME S.A.
10	132541	EMISING S.A.
11	119134	FUMULE S.A.
12	132199	INMAINMOSA S.A.
13	118008	MAXPLOT S.A.
14	118504	PROPROYECESA PROMOTORA DE PROYECTOS S.A.
15	83157	REDIEG S.A. TONGLING NONFERROUS METALS GROUP TONGGUAN CONSTRUCTION AND
16	704260	INSTALLATION CO., LTD.

Fuente: (Supercias, 2019)

Elaborado por: Buendía Marín, L. (2020)

Las empresas que actualmente cuentan en su estado de situación financiera con arrendamiento financiero, no se verían afectados con la aplicación de la NIIF 16, puesto que no tendrían que recurrir a una reclasificación de sus arrendamientos. El cambio lo sufrirían aquellas empresas que, teniendo arrendamientos operativos, deben de acuerdo a la normativa contable, registrarlos como arrendamientos financieros; es decir que su naturaleza dejaría de ser un gasto para convertirse en un activo por arrendamiento financiero y el registro correspondiente del pasivo por arrendamiento, lo que conllevaría a una alteración en la información que refleja sus estados financieros.

Por lo tanto, para el éxito de esta investigación se requiere definir las empresas que, al término de su periodo fiscal 2018 cuentan entre sus activos, bienes inmuebles listos para ser vendidos o arrendados; por lo tanto, en la siguiente tabla se detallan las empresas que serán analizadas en los siguientes apartados.

Tabla 7

Empresas con bienes inmuebles para arrendamiento (arrendador).

NO.	EXP.	NOMBRE COMPAÑÍA
1	120926	AMBIENSA S.A.
2	136929	ARCHITEKTON S.A.
3	60656	BINULI S.A.
4	178432	BLYTHEI S.A.
5	123188	BONANOVA S.A.
6	83102	CACOQUIL S.A.
7	114087	COCOI S.A.
8	300269	CONSTRUCTORA ALTIVA CONSTRUCCIONES ALTIVA CONS S.A.
9	705503	CONSTRUCTORA CEDEOTT SIMS CORP S.A.
10	124569	CONSTRUCTORA MIELES Y MIELES CIA. LTDA.
11	38405	CONSTRUCTORA ORDAJA S.A.
12	133247	CONSTRUCTORA OVIEDO COVIEDO S.A.
13	43309	CONSTRUCTORA RAMBAQ SA
14	112120	DALDRY S.A.
15	117674	DIPLATER S.A.
16	64809	DURETOR S.A.
17	27856	ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C.LTDA.
18	40652	EPROCO ESTUDIOS PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SA
19	709931	FJCONSTRUCCIONESINDUSTRIALES CIA.LTDA.
20	181293	FORTINVILLA S.A.
21	21557	FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.
22	310577	GRUPORASAGA Y ASOCIADOS CIA.LTDA.
23	182666	HAMPTONLAND S.A.
24	114077	INFRAESTRUCTURA URBANA Y AGRICOLA S.A. INURASA
25	117103	INVESTTEAM S.A.
26	133019	JORDAIRE S.A.
27	57056	LINCOLNCORP S.A.
28	9701	LOTIZADORA ISANA SA
29	108795	MARINA D'OR GUAYAS S.A.
30	20581	MAPRECO CIA. LTDA.
31	75901	MEGATRADING S.A.
32	83845	METSDUX S.A.
33	180457	ODINBUKL S.A.
34	107303	OXXO S.A.
35	119577	PLANOS Y CONSTRUCCIONES PLANICAM S.A.
36	131576	ROSONERI S.A.
37	86729	SUAREZ SALAS CONSTRUCTORES S.A.
38	115612	SUCORPORACION S.A.
39	71717	SUMMA PROYECTOS C.A.
40	171244	VATOCONSA S.A.
41	130081	VESTSACER S. A.
42	58679	VIVIENDAS VICOLINCI S.A.
43	119409	WILENY S.A.
44	125998	WING S.A.
45	128750	WINSTOCORP S.A.

Fuente: (Supercias, 2019)

Elaborado por: Buendía Marín, L. (2020)

Cabe recalcar que producto de la investigación se evidenciaron algunos datos adicionales; por ejemplo, del total de la población, solo 2 empresas presentaron estados consolidados y del mismo total apenas 15 empresas están en la categoría de las grandes empresas y el resto se consideran PYMES.

2.2 Marco conceptual

En el presente trabajo investigativo se creyó oportuno incluir dentro del marco conceptual, todas aquellas definiciones enmarcadas en el Apéndice A que forma parte integrante de la NIIF 16 y otras definiciones que se tratan en esta normativa. Además, algunos otros conceptos relacionados con la actividad comercial (arrendamiento).

Activo por derecho de uso. Es una expresión utilizada por la normativa contable que define al activo que es transferido al arrendatario y que tiene derecho a usarlo durante un período, el mismo que establecido dentro de un contrato de arrendamiento.

Activo subyacente. Es el activo que es transferido sustancialmente al arrendatario. Es decir, esta transferencia implica todos los beneficios y riesgos que puedan suscitarse durante el período que dure el contrato.

Arrendador. Es la persona (natural o jurídica) dueña del activo que será transferido a otra persona durante el tiempo establecido en el contrato.

Arrendamiento. Es una actividad en la que se transfieren bienes para uso a cambio de una contraprestación. El arrendamiento debe estipularse en la figura de un contrato, también puede formar parte de un contrato. Cabe aclarar que la legislación ecuatoriana existen diferentes tipos de contratos.

Arrendamiento a corto plazo. De acuerdo con la práctica contable, un contrato por arrendamiento a corto plazo implica el tiempo comprendido hasta un año.

Arrendamiento financiero. Conforme lo señala la normativa contable, existen varios parámetros para definir que un arrendamiento es financiero. Lo más importante es que se reconozca el activo y se traspase los beneficios y riesgos inherentes a él, que el contrato dure un año o más, que el valor que se paga por el contrato sea y que se reconozca el pasivo por arrendamiento.

Arrendamiento operativo. Cuando no se transfiere los beneficios y riesgos del activo subyacente, cuando el tiempo de duración del contrato es inferior a un año y de “bajo valor” se está refiriendo a un arrendamiento operativo o también arrendamiento a corto plazo.

Arrendatario. Es la persona natural o jurídica que recibe de otra un activo para su uso durante un período determinado, el mismo que debe estar estipulado dentro de las cláusulas de un contrato.

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

Costos directos iniciales. Valores que son producto de la obtención del arrendamiento si no hubiera podido obtener (trámites), excepto aquellos costos incurridos por el arrendador, si es fabricante o comercializador de bienes para rentar (cuando se trata de un arrendamiento financiero)

Fecha de comienzo del arrendamiento (fecha de comienzo). La fecha en la que se firma un contrato y el arrendador transfiere el activo al arrendatario.

Garantía de valor residual. El arrendatario deberá garantizar un valor residual al arrendador por el uso del activo subyacente una vez que finalice el contrato de arrendamiento, cuyo valor debe significar un importe especificado.

Incentivos del arrendamiento. Son los egresos derivados del arrendamiento que el arrendador debe dar al arrendatario como incentivo o reembolso de los costos realizados por el arrendatario.

Ingresos financieros no acumulados (no devengados). Es la resta entre la inversión bruta y neta en un arrendamiento financiero.

Inversión bruta en el arrendamiento. Se define a la inversión bruta a la sumatoria de todos los pagos que recibe el arrendador y cualquier valor residual que no haya sido garantizado por el arrendatario.

Inversión neta en el arrendamiento. La inversión bruta en el arrendamiento descontada a la tasa de interés implícita en éste.

Modificación del arrendamiento. Se refiere a cualquier cambio que pueda suscitarse durante el arrendamiento ya sea en términos monetarios o a los términos establecidos en el contrato, incluso el hecho de quitar o adicionar un activo subyacente para su uso.

Pagos fijos. Son los pagos que realiza el arrendatario a beneficio del arrendador durante el período que dure el contrato. Aquí se excluye los pagos variables que podrían darse por cambios o modificaciones en el contrato o a una variación en la tasa de interés.

Pagos opcionales del arrendamiento. Son los pagos que realiza el arrendatario a beneficio del arrendador durante el período que dure el contrato por una opción de ampliar el período o terminar el arrendamiento.

Pagos por arrendamiento. Los pagos realizados tanto por el arrendatario como por el arrendador relacionado con el arrendamiento financiero incluye lo siguiente:

- (a) pagos fijos (incluyendo pagos fijos en esencia), menos los incentivos del arrendamiento;
- (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. (IFRS Foundation. NIIF 16 Arrendamientos, 2016, Apéndice A, p. 16).

Además, para el arrendatario pueden incluir valores por garantía de valor residual, sin embargo, no incluyen los valores que hayan sido asignados por concepto de otros componentes que no sean los de arrendamiento. Mientras que, para el arrendador, pueden incluir valores por concepto de garantía de valor residual que le haya proporcionado el arrendatario al arrendador;

los pagos por arrendamiento financiero no involucran los asignados por componentes que no hayan sido establecidos como parte del contrato de arrendamiento.

Pagos variables del arrendamiento. Los pagos que se realizaren por el arrendatario al arrendador puede variar por cambios o modificaciones en los términos del contrato por lo que podrían variar, a estos pagos se los conoce como pago variable.

Período de uso. Es el tiempo por el cual se transfiere el activo subyacente y todos los beneficios y riesgos inherentes a el por parte del arrendador al arrendatario.

Plazo del arrendamiento. El tiempo que va a tener en su poder el arrendatario el activo bajo su responsabilidad, este plazo debe estar estipulado en el contrato de arrendamiento.

Subarrendamiento. Se puede dar un subarrendamiento cuando un activo subyacente es arrendado nuevamente por el arrendatario a un tercero.

Tasa de interés implícita en el arrendamiento. Es la tasa que iguala el valor presente del valor del contrato (sumatoria de los pagos por arrendamiento y el interés como obligación financiera).

Tasa incremental de los préstamos del arrendatario. El la tasa de interés que deberá pagar el arrendatario en el supuesto de solicitar un préstamo por un valor y tiempo similar al del arrendamiento financiero.

Valor razonable. De acuerdo a las NIA efectos de que la aplicación por parte del arrendador de los requerimientos de contabilización de esta Norma, 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. Es parte del valor residual del activo subyacente que no se encuentra garantizada por un tercero relacionado con el arrendador.

Vida económica. Se considera como el período en el que se espera que un activo sea usado para generar beneficios económicos a la empresa.

Vida útil. Es el período 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

Para la profesión contable, el marco legal significa el eje transversal que enmarca sus actividades por lo que el contador no puede dejar de desconocer los principios constitucionales, legales y tributarios. De igual manera los principios de contabilidad y las normas internacionales de contabilidad y de información financiera, en otras palabras, deberá actuar apegado a la Ley.

La Constitución de la República del Ecuador es considerada como la norma suprema, lo que implica que prevalecerá por encima de otra norma de ordenamiento jurídico. En cuanto al Sistema económico y política económica, en su capítulo cuarto, primera sección manifiesta lo siguiente:

Art. 238.- El sistema económico es social y solidario; reconoce al ser humano como sujeto y fin; propende a una relación dinámica y equilibrada entre sociedad, Estado y mercado, en armonía con la naturaleza; y tiene por objetivo garantizar la producción y reproducción de las condiciones materiales e inmateriales que posibiliten el buen vivir. (Constitución de la República del Ecuador, 2008)

Es responsabilidad de los ecuatorianos ser partícipes de la economía del país y es responsabilidad del estado garantizar su actividad.

El sistema económico se integrará por las formas de organización económica pública, privada, mixta, popular y solidaria, y las demás que la Constitución determine. La economía popular y solidaria se regulará de acuerdo con la ley e incluirá a los sectores cooperativistas, asociativos y comunitarios. (Constitución de la República del Ecuador, 2008)

Para el efecto, el sistema económico del país se encuentra debidamente estructurado siendo las superintendencias las encargadas de normar, controlar y vigilar las empresas que tienen bajo su responsabilidad.

En su sección segunda. Política fiscal:

Art. 285.- La política fiscal tendrá como objetivos específicos:

El financiamiento de servicios, inversión y bienes públicos.

La redistribución del ingreso por medio de transferencias, tributos y subsidios adecuados.

La generación de incentivos para la inversión en los diferentes sectores de la economía y para la producción de bienes y servicios, socialmente deseables y ambientalmente aceptables. (Constitución de la República del Ecuador, 2008).

En el mismo cuerpo legal se manifiesta en su sección quinta. Régimen tributario:

Art. 300.- El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos.

La política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios, y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables.

Art. 301.- Sólo por iniciativa de la Función Ejecutiva y mediante ley sancionada por la Asamblea Nacional se podrá establecer, modificar, exonerar o extinguir impuestos. Sólo por acto normativo de órgano competente se podrán establecer, modificar, exonerar y extinguir tasas y contribuciones. Las tasas y contribuciones especiales se crearán y regularán de acuerdo con la ley. (Constitución de la República del Ecuador, 2008).

Cabe mencionar que existen Leyes Orgánicas que están relacionadas directamente con las actividades económicas, entre las que tenemos:

El Código de Comercio (1997) que en su artículo 36 hace referencia a la “obligación de llevar contabilidad” con la finalidad de demostrar la situación de la empresa y una forma clara de todas las transacciones que se hayan efectuado en la misma. En el mismo artículo menciona la obligatoriedad de mantener los libros contables que respalden su integridad y veracidad.

Otra normativa muy importante de tomar en consideración es el Código Tributario, que al ser considerada una ley especial va a prevalecer sobre las demás leyes tributarias y normas generales en concordancia con el artículo. Así lo establece en su artículo 2.

En el Ecuador es el Servicio de Rentas Interna (SRI), creado el 2 de diciembre de 1997, quien tiene el aval de recaudar los impuestos en el país, de la misma manera, solucionar las reclamaciones que se presentaren por los sujetos pasivos y absolver las consultas que se hicieren a este organismo de control. En su artículo 9 se hace referencia a la “gestión tributaria”. Este organismo además, debe ejecutar las políticas tributarias y ejercer sus facultades.

En el artículo innumerado, después del artículo 10, el Código Tributario establece que de existir alguna discrepancia entre dos o más normas, la ley tributaria prevalecerá sobre las demás. Sin embargo, establece una solución para mantener el equilibrio y es el mecanismo de la conciliación tributaria. De esta manera se puede concluir que el Código Tributario, la Ley, el Reglamento y las disposiciones que hayan sido emitidas por el Servicio de Rentas Interna siempre buscarán la armonía y equilibrio en las declaraciones tributarias.

Cabe mencionar que la contabilidad ejercida en el país se rige por el marco de la normativa contable internacional, tal como se mencionó al inicio de este capítulo, las NIC y NIIF fueron de aplicación obligatoria a partir del período 2009 bajo un proceso paulatino de adopción. Durante esta década algunas normas fueron actualizadas, modificadas, derogadas dando paso a nuevas normas que se adapten eficazmente a los cambios del entorno económico mundial.

Por lo tanto, en la tabla 8 se presentan las características más significativas de las normas que aún se encuentran en vigencia y que sirven de referente para la presentación de los estados financieros a las entidades de control. La NIC 1 Presentación de Estados Financieros y NIC 8 Políticas Contables, como la fecha de creación, el objetivo para la cual fueron desarrolladas y el alcance que cada una tiene para su aplicación.

Tabla 8.
Aspectos Generales de las NIC 1 y NIC 8.

Aspectos Generales	NIC 1	NIC 8
Nombre	Presentación de Estados Financieros	Políticas contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores
Objetivo	Esta Norma establece las bases para la presentación de los estados financieros de propósito general, para asegurar que los mismos sean comparables, tanto con los estados financieros de la misma entidad correspondientes a periodos anteriores, como con los de otras entidades. Esta Norma establece requerimientos generales para la presentación de los estados financieros, guías para determinar su estructura y requisitos mínimos sobre su contenido. (NIC 1, 2005, párr. 1)	El objetivo de esta Norma es prescribir los criterios para seleccionar y modificar las políticas contables, así como el tratamiento contable y la información a revelar acerca de los cambios en las políticas contables, de los cambios en las estimaciones contables y de la corrección de errores. La Norma trata de realzar la relevancia y fiabilidad de los estados financieros de una entidad, así como la comparabilidad con los estados financieros emitidos por ésta en periodos anteriores, y con los elaborados por otras entidades. (NIC 8, 1993, párr. 1)
Alcance	Una entidad aplicará esta Norma al preparar y presentar estados financieros de propósito de información general conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). (NIC 1, 2005, párr. 2)	Esta Norma se aplicará en la selección y aplicación de políticas contables, así como en la contabilización de los cambios en éstas y en las estimaciones contables, y en la corrección de errores de periodos anteriores. (NIC 8, 1993, párr. 2)
Emitida	En 1993, implementada en el Ecuador según cronograma.	En 1993, implementada en el Ecuador según cronograma.

Fuente: NIC 1 (1993) y NIC 8 (1993)

Elaborado por: Buendía Marín, L. (2020)

CAPÍTULO 3: Metodología de la investigación

3.1 Metodología de la investigación

Para este proyecto fue necesario la aplicación del método inductivo para conseguir resultados fiables. Los pasos necesarios del método inductivo se detallan a continuación:

- Observación del fenómeno: Consistió en obtener información real del objeto de estudio, para lo cual fue pertinente el uso de instrumentos de investigación partiendo del uso de los sentidos. Aquí se aplicó la ficha de observación, revisión bibliográfica y documental que permitió seguir con el proceso de investigación.
- Clasificación de los hechos: Una vez obtenido los datos, fue necesario realizar una clasificación y subclasificación de los hechos y se estableció el grupo focal (empresas arrendatarias y arrendadoras) a las que se les aplicó herramientas de análisis financiero.
- Generalización de los hechos: En este punto se planteó una conclusión generalizadora. Cabe recalcar que el modelo contable que se propone puede ser usado no solo para las empresas objeto de este estudio sino a todas las empresas que posean activos y pasivos productos del arrendamiento financiero.
- Constrastación de los hechos: Una vez concuida la investigación se procedió a contrastar los hechos aplicando el modelo contable para verificar los cambios que se producen en los estados financieros una vez registrado el arrendamiento financiero con la base que dispone la normativa contable vigente.

3.2 Tipo de investigación

Para orientar efectivamente el proceso fue necesario determinar los tipos de investigación que se adapten al tema, los mismos que se detallan a continuación:

- **Investigación descriptiva:** que consistió en estudiar, analizar y describir la problemática que podrían atravesar las empresas que deban adoptar la norma relacionada con los arrendamientos financieros y operativos; debido a que, la falta de reconocimiento de los mismos conllevarían a los registros contables inadecuados dando como consecuencia la presentación errónea de los estados financieros.

- **Investigación correlacional:** fue necesario el análisis de la normativa anterior; es decir, la NIC 17 para compararla y relacionarla con la normativa que la derogó. Se creyó imperante estudiar las semejanzas y diferencias entre las dos normas y analizar los efectos e impactos de su aplicación desde varios puntos de vista como contable, administrativo, legal, tributario y financiero.
- **Investigación documental:** importante en este tipo de investigaciones; puesto que, fue necesaria la revisión de la información que reposa en la base de datos de los organismos competentes como la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; Servicio de Rentas Internas; Banco Central del Ecuador; Instituto Nacional de Estadísticas y Censos; y, algunas páginas oficiales de organismos vinculados al sector de la construcción e inmobiliario.
- **Investigación histórica:** permitió realizar un análisis de la evolución del PIB y el sector de la construcción en la última década con la finalidad de inferir sobre los hechos suscitados en este sector de la economía ecuatoriana.

3.3 Enfoque de la investigación

Este trabajo investigativo requirió de un enfoque cualitativo que facilitó la recopilación adecuada de datos. Además, conseguir la opinión de los participantes de esta investigación, como empresarios, contadores, analistas financieros, entre otros.

Por lo expuesto se concluye que, el enfoque de investigación tiene un componente subjetivo permitió concluir eficaz y efectivamente los resultados obtenidos en este proyecto de investigación

3.4 Técnicas e instrumentos de la investigación

El aplicar instrumentos de investigación adecuados permite obtener información importante dentro de un trabajo investigativo. Por lo tanto, se consideró recopilar datos a través de las siguientes herramientas:

- Análisis documental de fuente primaria y secundaria: como la base de datos de los organismos de control y de los organismos competentes,
- Análisis de tendencias y estructuras.
- Entrevistas a profesionales expertos

3.5 Población

En el presente trabajo se realizó un estudio detallado del sector de la construcción, para lo cual se tomó como punto de partida la clasificación sectorial establecida por la SCVS, siendo seleccionado el código CIU (Clasificación Industrial Internacional Uniforme de las Naciones Unidas) F4100.10 denominado “Construcción de todo tipo de edificios residenciales: casas familiares individuales, edificios multifamiliares, incluso edificios de alturas elevadas, viviendas para ancianos, casas de beneficencia, orfanatos, cárceles, cuarteles, conventos, casas religiosas. Incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes” (Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, 2019).

Delimitando la información obtenida del organismo de control societario se consideró que la investigación tenga un alcance en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, obteniendo un total de 3.102 empresas ligadas al sector bajo el código CIU seleccionado.

3.6 Muestra

Debido a la importancia de analizar cada una de las empresas, se decidió revisar el total de la población para clasificarla bajo algunos parámetros como el nivel de cumplimiento, tamaño de la empresa, y lo más importante, si tienen en sus estados financieros bienes inmuebles para el arrendamiento.

Dicho en otras palabras, no se tomó una muestra probabilística; sino que, a criterio del investigador, se decidió analizar a toda la población, puesto que el universo no es uniforme y al seleccionar aleatoriamente se corría el riesgo de no hacerlo eficazmente, como se detalló en el capítulo anterior.

Una vez realizada la clasificación y suclasificaciones de las 3.102 empresas bajo el código CIU F4100.10 domiciliadas en la ciudad de Guayaquil, se decidió escoger 5 empresas aleatoriamente de entre aquellas que contienen arrendamiento financiero y 5 que poseen bienes para rentar.

3.7 Análisis de los resultados

3.7.1 Análisis financiero.

Para proceder al análisis financiero se creyó oportuno seleccionar a 10 empresas más representativas que contengan arrendamiento, desde el punto de vista del arrendatario y del arrendador; es decir, 16 y 45 empresas respectivamente, detalladas en las tablas 6 y 7 mencionadas en el capítulo anterior de este documento.

Sin embargo, esta investigación se centrará en las empresas que contengan bienes para arrendamiento y se realizará un análisis considerando estos bienes para arrendamiento operativo y financiero con la finalidad de demostrar el impacto en la presentación de los estados financieros.

Por sigilo y ética profesional que caracteriza al investigador, se decidió renombrar a las 10 empresas seleccionadas con letras del alfabeto y evitar divulgar información confidencial, ya que dicha información reposa en la base de datos de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros.

Es así, que en los siguientes apartados se analizan los estados financieros de las empresas que poseen arrendamiento (arrendatario) y aquellas que contienen en sus estados financieros bienes para ser arrendados (arrendador) aplicando las técnicas e instrumentos de análisis financieros.

3.7.1.1 Análisis vertical o de estructura composicional.

Debido a la complejidad de acceso a la información que consta en la base de datos de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros se estipuló realizar el análisis vertical, como herramienta de análisis financiero, a las empresas (arrendatarias y arrendadoras) para luego proceder con la aplicación de las métricas financieras antes y después de la adopción de la NIIF 16. La tabla 9 muestra los estados financieros de las 5 empresas seleccionadas, desde la óptica del arrendatario, mientras que en la tabla 10 se detallan las empresas desde el punto de vista del arrendador.

Tabla 9

Estados Financieros (arrendatarios) – Análisis Vertical o de Estructura Composicional.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (Análisis vertical del período 2018)										
	<u>A</u>	<u>%</u>	<u>B</u>	<u>%</u>	<u>C</u>	<u>%</u>	<u>D</u>	<u>%</u>	<u>E</u>	<u>%</u>
ACTIVOS										
ACTIVOS CORRIENTES										
Efectivo y equivalentes de efectivo	16.616,47	7,79%	80.430,89	4,22%	28.767,56	7,05%	43.073,36	2,15%	50.911,95	1,26%
Cuentas por cobrar	71.232,72	33,38%	886.681,25	46,57%	-	0,00%	-	0,00%	723.275,32	17,96%
Inventarios	-	0,00%	-	0,00%	32.600,00	7,99%	-	0,00%	2.611,55	0,06%
Activos por impuestos corrientes	8.023,90	3,76%	56.001,86	2,94%	23.980,73	5,88%	67.319,07	3,37%	22.362,86	0,56%
Seguros pagados por adelantados	73.252,00	34,45%	94.663,07	4,97%	-	0,00%	-	0,00%	12.880,20	0,32%
Total activos corrientes	169.399,09	79,37%	1.117.777,07	58,71%	85.348,29	20,91%	110.392,43	5,52%	812.041,88	20,17%
ACTIVOS NO CORRIENTES										
Propiedad, Planta y Equipos	-	0,00%	-	0,00%	14.500,00	3,55%	36.384,88	1,82%	-	0,00%
(-) Dep. Acumulada de PPE	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Intangibles	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	4.100,00	0,10%
(-) Amortizacion Acumulada de Intangibles	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	(546,67)	-0,01%
Arrendamientos Financieros	68.545,63	32,12%	791.577,94	41,57%	416.999,75	102,18%	1.853.222,69	92,66%	3.173.613,72	78,81%
(-) Deterioro	(24.519,77)	-11,49%	(289.749,88)	-15,22%	(108.752,34)	-26,65%	-	0,00%	(10.310,49)	-0,26%
Otras cuentas por cobrar	-	0,00%	284.403,22	14,94%	-	0,00%	-	0,00%	47.780,71	1,19%
Total de activos no corrientes	44.025,86	20,63%	786.231,28	41,3%	322.747,41	79,09%	1.889.607,57	94,48%	3.214.637,27	79,83%
TOTAL DEL ACTIVO	213.424,95	100,00%	1.904.008,35	100,00%	408.095,70	100,00%	2.000.000,00	100,00%	4.026.679,15	100,00%
PASIVOS Y PATRIMONIO										
PASIVOS CORRIENTES										
Cuenta y documentos por pagar	16.047,70	63,35%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Obligaciones con Instituciones Financieras	-	0,00%	558.046,90	93,17%	21.144,00	29,31%	-	0,00%	207.861,49	31,54%
Impuesto a la Renta por Pagar	-	0,00%	-	0,00%	29.889,66	41,44%	-	0,00%	35.492,79	5,39%
Participación por Pagar	3.007,51	11,87%	637,74	0,11%	21.098,58	29,25%	-	0,00%	25.053,73	3,80%
Obligaciones con el IESS	2.022,64	7,98%	2.348,19	0,39%	-	0,00%	-	0,00%	45.565,63	6,91%
Beneficios por Pagar empleados	4.088,05	16,14%	11.960,94	2,00%	-	0,00%	-	0,00%	1.120,10	0,17%
Otros pasivos corrientes	165,05	0,65%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	16.650,05	2,53%
Total de pasivos corrientes	25.331,42	100,00%	572.993,77	95,67%	72.132,24	100,00%	-	0,00%	331.743,79	50,34%
PASIVO NO CORRIENTE	-	0,00%	25.938,96	4,33%	-	0,00%	-	0,00%	327.245,87	49,66%
TOTAL DEL PASIVO	25.331,42	100,00%	598.932,73	100,00%	72.132,24	100,00%	-	0,00%	658.989,66	100,00%
PATRIMONIO										
Capital social	800,00	0,43%	800,00	0,06%	800,00	0,24%	2.000.000,00	100,00%	10.000,00	0,30%
Aportes para futuras capitalizaciones	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	510.845,24	15,17%
Reserva legal	-	0,00%	412,00	0,03%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Reserva facultativa	-	0,00%	1.299.612,00	99,58%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Otras reservas	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	2.530.000,00	75,13%
Resultados por adopción NIIF	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Utilidad acumulada ejercicio anterior	174.000,35	92,51%	-	0,00%	245.494,49	73,07%	-	0,00%	210.365,88	6,25%
Utilidad/Pérdida del ejercicio	13.293,18	7,07%	4.251,62	0,33%	89.668,97	26,69%	-	0,00%	106.478,37	3,16%
TOTAL PATRIMONIO	188.093,53	100,00%	1.305.075,62	100,00%	335.963,46	100,00%	2.000.000,00	100,00%	3.367.689,49	100,00%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	213.424,95		1.904.008,35		408.095,70		2.000.000,00		4.026.679,15	

ESTADO DE RESULTADO
(Análisis vertical del período 2018)

	<u>A</u>	<u>%</u>	<u>B</u>	<u>%</u>	<u>C</u>	<u>%</u>	<u>D</u>	<u>%</u>	<u>E</u>	<u>%</u>
Ventas	582.787,01	100,00%	2.256.459,08	100,00%	485.150,00	100,00%	-	0,00%	2.214.691,66	100,00%
Costo de Venta	318.950,60	54,73%	2.082.514,84	92,29%	310.387,79	63,98%	-	0,00%	1.623.458,23	73,30%
UTILIDAD BRUTA	263.836,41	45,27%	173.944,24	7,71%	174.762,21	36,02%	-	0,00%	591.233,43	26,70%
Gastos Operativos	243.786,36	41,83%	169.692,62	7,52%	34.105,00	1,51%	-	0,00%	424.208,53	19,15%
UTILIDAD OPERATIVA	20.050,05	3,44%	4.251,62	0,19%	140.657,21	6,23%	-	0,00%	167.024,90	7,54%
Utilidad antes de 15% PT	20.050,36	3,44%	4.251,62	0,19%	140.657,21	6,23%	-	0,00%	167.024,90	7,54%
15% Participación de Resultados	3.007,51	0,52%	637,74	0,03%	21.098,58	0,94%	-	0,00%	25.053,74	1,13%
Utilidad antes de impuestos	17.042,54	2,92%	3.613,88	0,16%	119.558,63	5,30%	-	0,00%	141.971,17	6,41%
Impuesto a la renta	3.749,36	0,64%	795,05	0,04%	26.302,90	1,17%	-	0,00%	31.233,66	1,41%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	13.293,18	2,28%	2.818,82	0,12%	93.255,73	4,13%	-	0,00%	110.737,51	5,00%

Fuente: (Supercias, 2019)

Elaborado por: Buendía Marín, L. (2020)

Tabla 10

Estados Financieros (arrendadores) – Análisis Vertical o de Estructura Composicional.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (Análisis vertical del período 2018)										
	<u>A</u>	<u>%</u>	<u>B</u>	<u>%</u>	<u>C</u>	<u>%</u>	<u>D</u>	<u>%</u>	<u>E</u>	<u>%</u>
ACTIVOS										
ACTIVOS CORRIENTES										
Efectivo y equivalentes de efectivo	17.175,07	0,10%	79.961,15	1,09%	99,40	0,00%	1.367.720,58	3,76%	978.577,51	4,58%
Cuentas por cobrar	2.466.105,64	14,18%	14.512,41	0,20%	44.513,52	0,74%	3.799.958,05	10,46%	689.216,68	3,23%
Inventario de materiales de construcción	118,43	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Inventario de bienes para arrendamiento	11.841.944,40	68,08%	5.644.440,03	77,14%	5.277.315,18	88,22%	3.154.544,94	8,68%	10.380.281,93	48,57%
Activos por impuestos corrientes	-	0,00%	562.976,88	7,69%	22.677,40	0,38%	706.261,13	1,94%	2.606,42	0,01%
Seguros pagados por adelantados	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	1.307.748,56	3,60%	428.862,05	2,01%
Otras cuentas por cobrar	207.567,96	1,19%	66.513,44	0,91%	51.137,43	0,85%	1.609.967,51	4,43%	657.187,83	3,08%
Total activos corrientes	14.532.911,50	83,56%	6.368.403,91	87,03%	5.395.742,93	90,20%	11.946.200,77	32,88%	13.136.732,42	61,47%
ACTIVOS NO CORRIENTES										
Propiedad, Planta y Equipos	622.395,52	3,58%	1.014.437,31	13,86%	601.696,24	10,06%	3.016.107,94	8,30%	1.117.787,85	5,23%
(-) Dep. Acumulada de PPE	(112.205,18)	-0,65%	(366.569,87)	-5,01%	(15.711,57)	-0,26%	(639.949,63)	-1,76%	(365.403,30)	-1,71%
Intangibles	195.608,31	1,12%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	91.498,41	0,43%
(-) Amortización Acumulada de Intangibles	(101.323,00)	-0,58%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	(45.690,88)	-0,21%
Inversiones	31.300,00	0,18%	-	0,00%	-	0,00%	13.750.018,11	37,84%	7.420.390,44	34,72%
(-) Deterioro Acumulado de inversiones	(500,00)	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	(28.263,69)	-0,13%
Activos por Impuestos Diferidos	21.123,75	0,12%	1.042,80	0,01%	-	0,00%	-	0,00%	42.621,57	0,20%
Otros Activos Corrientes	2.203.590,71	12,67%	300.000,00	4,10%	-	0,00%	8.265.793,48	22,75%	-	0,00%
Total de activos no corrientes	2.859.990,11	16,44%	948.910,24	13,0%	585.984,67	9,80%	24.391.969,90	67,12%	8.232.940,40	38,53%
TOTAL DEL ACTIVO	17.392.901,61	100,00%	7.317.314,15	100,00%	5.981.727,60	100,00%	36.338.170,67	100,00%	21.369.672,82	100,00%
PASIVOS Y PATRIMONIO										
PASIVOS CORRIENTES										
Cuenta y documentos por pagar	798.885,33	5,28%	193.474,40	4,39%	31.345,97	0,62%	3.137.840,36	14,45%	6.156.006,66	36,65%
Obligaciones con Instituciones Financieras	4.733.178,56	31,31%	2.902.965,32	65,88%	-	0,00%	2.992.687,03	13,79%	4.496.765,43	26,77%
Impuesto a la Renta por Pagar	341.703,65	2,26%	10.378,60	0,24%	-	0,00%	-	0,00%	129,58	0,00%
Participación por Pagar	63.658,82	0,42%	7.326,07	0,17%	-	0,00%	39.538,10	0,18%	99.936,93	0,59%
Obligaciones con el IESS	57.159,19	0,38%	1.728,02	0,04%	3.757,31	0,07%	57.262,96	0,26%	16.010,11	0,10%
Beneficios por Pagar empleados	259.474,46	1,72%	38.034,19	0,86%	6.694,61	0,13%	647.717,18	2,98%	29.396,58	0,17%
Otros pasivos corrientes	2.444.955,34	16,17%	1.187.798,89	26,95%	24.474,69	0,48%	159.101,57	0,73%	3.240.264,51	19,29%
Total de pasivos corrientes	8.699.015,35	57,54%	4.341.705,49	98,53%	66.272,58	1,31%	7.034.147,20	32,40%	14.038.509,80	83,57%
PASIVO NO CORRIENTE	6.420.360,25	42,46%	64.983,36	1,47%	4.997.244,44	98,69%	14.674.327,90	67,60%	2.759.980,21	16,43%
TOTAL DEL PASIVO	15.119.375,60	100,00%	4.406.688,85	100,00%	5.063.517,02	100,00%	21.708.475,10	100,00%	16.798.490,01	100,00%
PATRIMONIO										
Capital social	1.350.000,00	59,38%	520.800,00	17,89%	240.000,00	26,14%	250.000,00	1,71%	300.000,00	6,56%
Aportes para futuras capitalizaciones	2.254.476,27	99,16%	-	0,00%	-	0,00%	4.148.517,13	28,36%	150.000,00	3,28%
Reserva legal	68.384,16	3,01%	238.120,00	8,18%	-	0,00%	138.042,38	0,94%	-	0,00%
Reserva facultativa	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	1.464.470,15	32,04%
Otras reservas	-	0,00%	-	0,00%	578.124,98	62,96%	39.739,30	0,27%	-	0,00%
Resultados por adopción NIIF	(620.305,18)	-27,28%	-	0,00%	-	0,00%	16.662,98	0,11%	-	0,00%

Superávit por revalorización de activos	4.048,00	0,18%	-	0,00%	-	0,00%	6.732.764,21	46,02%	(341.573,60)	-7,47%
Ganancias o pérdidas actuariales	28.317,79	1,25%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	21.320,08	0,47%
Utilidad acumulada ejercicio anterior	2.501.601,32	110,03%	2.120.569,49	72,86%	100.085,60	10,90%	3.228.671,02	22,07%	6.284.216,04	137,47%
Pérdida acumulada ejercicio anterior	(3.124.967,86)	-137,45%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	(3.811.611,03)	-83,38%
Utilidad/Pérdida del ejercicio	(188.028,49)	-8,27%	31.135,81	1,07%	-	0,00%	75.298,55	0,51%	504.361,17	11,03%
TOTAL PATRIMONIO	2.273.526,01	100,00%	2.910.625,30	100,00%	918.210,58	100,00%	14.629.695,57	100,00%	4.571.182,81	100,00%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	17.392.901,61		7.317.314,15		5.981.727,60		36.338.170,67		21.369.672,82	

ESTADO DE RESULTADO
(Análisis vertical período 2018)

	<u>A</u>	<u>%</u>	<u>B</u>	<u>%</u>	<u>C</u>	<u>%</u>	<u>D</u>	<u>%</u>	<u>E</u>	<u>%</u>
Ventas	21.290.724,10	100,00%	4.432.925,43	100,00%	-	0,00%	20.623.216,00	100,00%	11.042.641,60	100,00%
Costo de Venta	16.493.296,90	77,47%	3.656.846,63	82,49%	-	0,00%	17.063.530,50	82,74%	7.646.551,50	69,25%
UTILIDAD BRUTA	4.797.427,20	22,53%	776.078,80	17,51%	-	0,00%	3.559.685,50	17,26%	3.396.090,10	30,75%
Gastos Operativos	4.373.035,08	20,54%	727.238,31	16,41%	-	0,00%	3.296.098,16	15,98%	2.729.843,86	24,72%
UTILIDAD OPERATIVA	424.392,12	1,99%	48.840,49	1,10%	-	0,00%	263.587,34	1,28%	666.246,24	6,03%
Utilidad antes de 15% PT	424.392,12	1,99%	48.840,49	1,10%	-	0,00%	263.587,34	1,28%	666.246,24	6,03%
15% Participación de Resultados	63.658,82	0,30%	7.326,07	0,17%	-	0,00%	39.538,10	0,19%	25.053,74	0,23%
Utilidad antes de impuestos	360.733,30	1,69%	41.514,42	0,94%	-	0,00%	224.049,24	1,09%	141.971,17	1,29%
Impuesto a la renta	79.361,33	0,37%	9.133,17	0,21%	-	0,00%	49.290,83	0,24%	31.233,66	0,28%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	281.371,98	1,32%	32.381,24	0,73%	-	0,00%	174.758,41	0,85%	110.737,51	1,00%

Fuente: (Supercias, 2019)

Elaborado por: Buendía Marín, L. (2020)

De acuerdo a los datos obtenidos reflejados en la tabla 9, en el 100% de las empresas (muestra) en el Activo no Corriente, su peso se centra en el componente financiero “Arrendamientos”, contrario a lo que se evidencia en Propiedad, Planta y Equipo (PPE). Esto conlleva a la conclusión que, las empresas tomaron la decisión de no invertir en bienes propios para su uso, sino que optaron por el arrendamiento financiero.

Como se ha mencionado a lo largo de toda la investigación, los arrendamientos financieros permiten al empresario adquirir bienes sin gastos excesivos al inicio, y con un mejor precio al final (si ejerce la opción de compra), además de los efectos fiscales que esto conlleva por un activo financiero que se deprecia contra un pasivo que genera gastos.

Es decir, cuando se presenta activo financiero; por otro lado, se genera un pasivo por dicho arrendamiento. Pese a ello, en los estados financieros solo 3 de las 5 empresas estudiadas reportan estos pasivos como obligaciones financieras y 2 de ellas tienen a este componente como el de mayor peso en su Pasivo.

Si observamos la tabla 10 que contiene la información financiera de las 5 empresas que poseen bienes para renta y/o venta, su peso se concentra en el Activo Corriente, en la cuenta “Inventario de Bienes para Arrendamiento”. Entre las cinco empresas, el promedio del componente equivale al 58,14%, incluyendo un dato atípico que apenas representa el 8,68%. Contrario a lo que sucede con el análisis de las empresas que poseen arrendamiento, en el Activo no Corriente se evidencia un alto porcentaje de PPE, lo que claramente evidencia la decisión de comprar bienes para uso y no rentar como sucede con las empresas que poseen arrendamiento financiero. Según la lógica, estas empresas se encargan de comprar bienes para producir otros bienes.

Un dato que llama la atención en este último grupo de empresas, es la capacidad de inversión, pues la empresa D (tabla 10), sus inversiones alcanzan el 38% aproximadamente del total de activos. Revisada la información de esta empresa en la base de datos de la SCVS, se constató que corresponde a propiedades de inversión. En el patrimonio de la misma empresa, otro dato curioso es el “Superávit por revalorización de activos” que representa el 46% de su patrimonio.

3.7.1.2 Análisis con aplicación de métricas financieras.

Las métricas, ratios o índices financieros, son herramientas muy útiles al momento de examinar los estados financieros de una entidad. Gracias a este análisis se ha podido evaluar qué tan bien o mal se encuentra una empresa; sobre todo, con el uso de los índices de liquidez y solvencia. No obstante, dependiendo del tipo de industria, algunos ratios son más utilizados que otros.

Además, estos índices son utilizados por las calificadoras, para medir y evaluar el riesgo de las empresas que van a financiar o invertir.

Como se mencionó en el planteamiento del problema de investigación, el inadecuado reconocimiento de los arrendamientos; es decir, su identificación errónea conllevaría a un registro contable que no está acorde con la normativa contable y de esta manera la presentación equivocada de los informes financieros, lo que ocasionaría que el inversor tome una decisión también errónea.

Tabla 11
Métricas Financieras – Empresas con arrendamiento financiero.

MÉTRICAS FINANCIERAS	A	B	C	D	E	PROM.	MAX.	MIN.
LIQUIDEZ								
Liquidez Corriente	6,69	1,95	1,18	N/A	2,45	3,07	6,69	1,18
Solvencia	8,43	3,18	5,66	N/A	6,11	5,84	8,43	3,18
APALANCAMIENTO								
Deuda a Activos	12%	31%	18%	N/A	16%	19%	31%	12%
Deuda a Capital	13%	46%	21%	N/A	20%	25%	46%	13%
RENTABILIDAD								
Margen de Utilidad Bruta	45,27%	7,71%	36,02%	N/A	26,70%	29%	45,27%	7,71%
Margen de Utilidad Operativa	3,44%	0,19%	6,23%	N/A	7,54%	4%	7,54%	0,19%
Margen de Utilidad Neta	2,28%	0,12%	4,13%	N/A	5,00%	3%	5,00%	0,12%

Fuente: Superintendencia de Compañías
Elaborado por: Buendía Marín, L. (2020)

Tabla 12
Métricas Financieras – Empresas con bienes para arrendamiento.

MÉTRICAS FINANCIERAS	A	B	C	D	E	PROM.	MAX.	MIN
LIQUIDEZ								
Liquidez Corriente	1,67	1,47	81,42	1,70	0,94	17,44	81,42	0,94
Solvencia	1,15	1,66	1,18	1,67	1,27	1,39	1,67	1,15
APALANCAMIENTO								
Deuda a Activos	87%	60%	85%	60%	79%	74%	87%	60%
Deuda a Capital	665%	151%	551%	148%	367%	377%	665%	148%
RENTABILIDAD								
Margen de Utilidad Bruta	22,53%	17,51%	N/A	17,26%	30,75%	22%	30,75%	17,26%
Margen de Utilidad Operativa	1,99%	1,10%	N/A	1,28%	6,03%	3%	6,03%	1,10%
Margen de Utilidad Neta	1,32%	0,73%	N/A	0,85%	1,00%	1%	1,32%	0,73%

Elaborado por: Buendía Marín, L. (2020)

En las tablas 11 y 12 se detallan la aplicación de las métricas financieras tanto para empresas con arrendamiento financiero como para empresas que poseen bienes para arrendamiento (arrendatarios y arrendadores respectivamente), las cuales evidencian variaciones y detalles que no han sido observados en el análisis anterior.

Se decidió consolidar en una sola tabla, los resultados obtenidos para graficarla y analizar si existe una relación de los ratios entre los dos tipos de empresas. Es así como se obtuvo la siguiente información:

Tabla 13
Promedio de Métricas Financieras.

MÉTRICAS FINANCIERAS	PROM. CON ARRENDAMIENTO	PROM. CON BIENES PARA ARRENDAMIENTO
LIQUIDEZ		
Liquidez Corriente	3,07	17,44
Solvencia	5,84	1,39
APALANCAMIENTO		
Deuda a Activos	19%	74%
Deuda a Capital	25%	377%
RENTABILIDAD		
Margen de Utilidad Bruta	29%	22%
Margen de Utilidad Operativa	4%	3%
Margen de Utilidad Neta	3%	1%

Elaborado por: Buendía Marín, L. (2020)

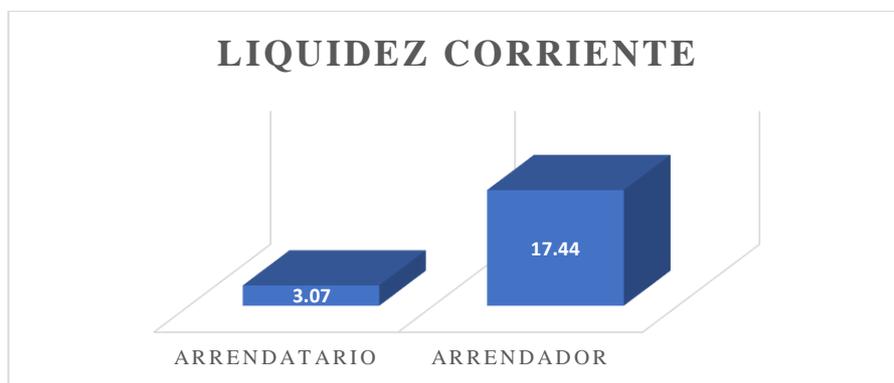


Figura 12 Liquidez Corriente.
Elaborado por: Buendía Marín, L. (2020)

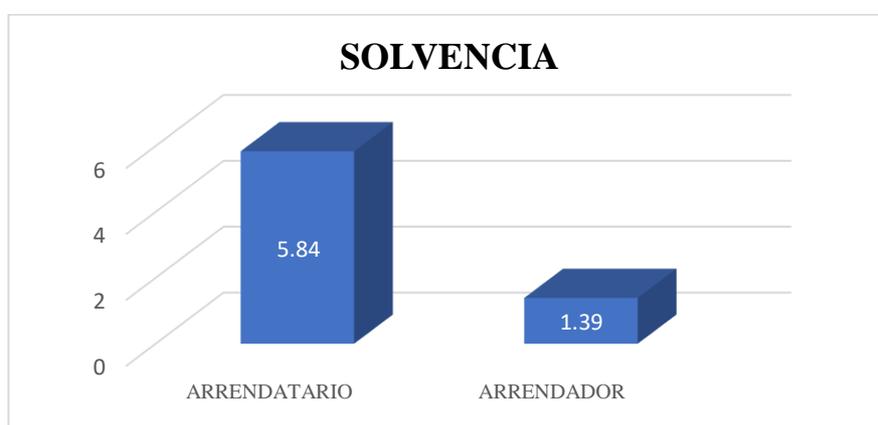


Figura 13 Solvencia.
Elaborado por: Buendía Marín, L. (2020)

Como se puede observar en la figura 12, existe una variación muy marcada entre los resultados obtenidos. El promedio de la liquidez corriente para las empresas que tienen arrendamientos financieros en sus balances es registrado en el Activo no Corriente; por lo tanto, no es considerado en el cálculo de este índice financiero y es por eso que sus índices bajan con relación a las empresas que tienen bienes para rentar o vender, si registran este Inventario de Bienes para Arrendamiento en el Activo Corriente, de manera que incide directamente en los resultados; es así, el motivo de la variación.

No obstante, si se observa la figura 13, demuestra que, el promedio del índice de solvencia, sucede un escenario contrario al de la liquidez, se debe al aumento de los activos no corrientes donde están registrados los Arrendamientos Financieros, que hace que el índice incremente.

En ambos casos, las empresas analizadas en este apartado, mantienen un grado de liquidez y solvencia superior al deseado, ya que el valor deseado es siempre 1; es decir, que al menos con los activos que la empresa posee o controla, según sea el caso, se pueda cumplir con las obligaciones que la empresa mantenga; sin embargo, el promedio que reflejan los índices financieros supera los valores deseados.

Otra de las métricas que son importantes de analizar en este tipo de empresas es el apalancamiento para lo cual, de la misma manera que se analizaron los índices anteriores se procedió a promediarlos para realizar una comparación entre los dos grupos de empresas.

El apalancamiento es necesario, ya que las compañías requieren de una combinación de capital y de deudas para poder financiar sus operaciones; por lo tanto, es de utilidad este índice para medir si pueden cumplir con sus obligaciones o también permite analizar la cantidad que entra en forma de deuda.

El índice de deuda a activo permite establecer una métrica del grado de endeudamiento que tiene la empresa en relación a sus activos.

Según lo expuesto, la figura que a continuación se presenta permite evidenciar las variaciones entre estos dos grupos de empresas con relación a los índices de apalancamiento.

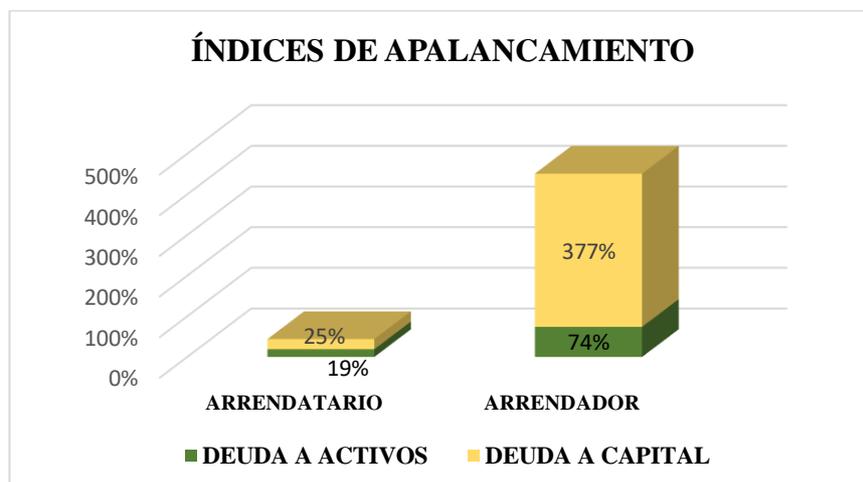


Figura 14 Índices de Apalancamiento.
Elaborado por: Buendía Marín, L. (2020)

Como se puede apreciar en la figura 14 en cuanto al ratio de Deuda a Activos, las empresas que poseen arrendamientos financieros tienen el 19% en promedio de sus activos financiados con dinero de terceros, frente a un 74% que reflejan aquellas empresas que tienen bienes para arrendamiento. El mismo comportamiento sucede con la métrica Deuda a Capital, esta relación deuda – capital, para las empresas con arrendamiento financiero, en promedio evidencian un 25%; es decir, que sus pasivos representan el 25% de patrimonio, resultados muy conservadores que no pondrían en riesgo la operatividad de la empresa. Caso contrario sucede con las empresas que poseen bienes para arrendamiento, cuyo promedio en este índice financiero es el 377%, un comportamiento arriesgado en el que podrían generarse ganancias muy volátiles. Sin embargo, esta deuda está respaldada con los activos (bienes) que minimiza el impacto.

Hay que reconocer que los ratios, índices indicadores o métricas como suelen llamarse a estas herramientas de análisis financiero, no deben tomarse muy literal, debido a que depende mucho de la actividad de la industria, así como también de la aplicación de varios índices en conjunto para dar un criterio con la finalidad de conocer cuán sana es o no, una empresa.

Los indicadores de rentabilidad también ofrecen información para evaluar la capacidad de la empresa para obtener beneficios de las ventas que producen, evidencia de qué manera las ventas se convierten en utilidades; además, permite controlar los costos y gastos.

En la siguiente figura se muestra el comportamiento de los índices de rentabilidad tanto para las empresas con arrendamiento financiero como para las empresas con bienes para arrendamiento.

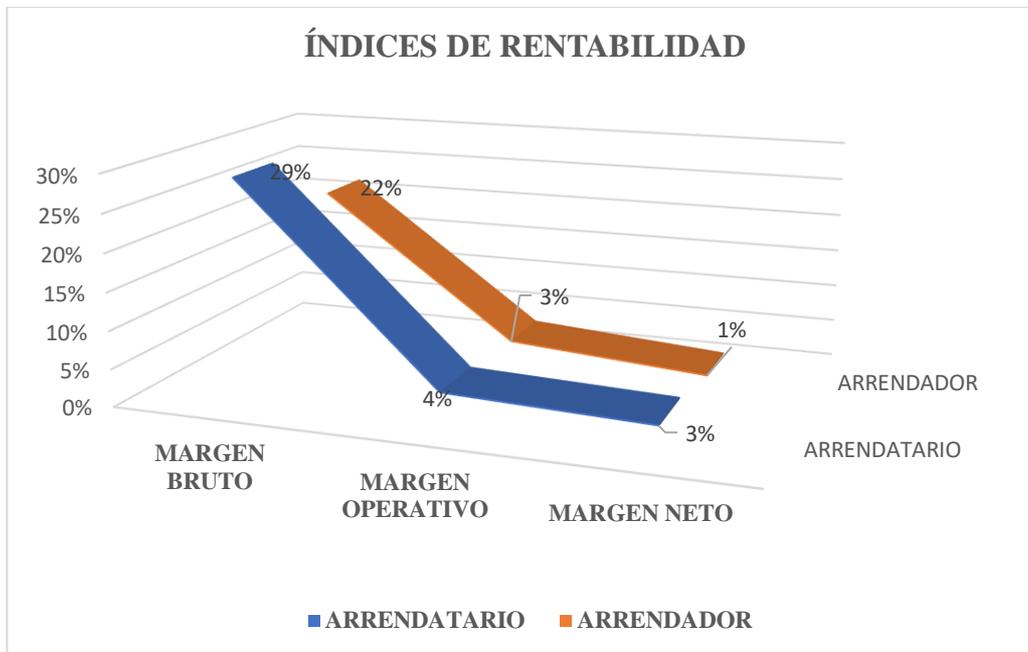


Figura 15. Índices de Rentabilidad.
Elaborado por: Buendía Marín, L. (2020)

En la figura 15 se evidencia un estrecha relación entre el promedio de los indicadores de rentabilidad, 29% y 22% para el margen bruto de los arrendatarios y los arrendadores respectivamente. El margen operativo promedio está en 4% para el arrendatario y 3% para el arrendador y por último el margen neto, utilidad que será distribuida a los inversores (accionistas de la empresa) es tan solo el 3% para los arrendatarios y el 1% para los arrendadores.

Para concluir con este análisis se decidió aplicar el índice de Rentabilidad Neta del Activo, tanto a los informes financieros de los arrendatarios como de los arrendadores con la siguiente fórmula:

$$\text{Rentabilidad Neta del Activo} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ventas}} \times \frac{\text{Ventas}}{\text{Activo Total}}$$

$$\text{Rentabilidad Neta del Activo} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total}}$$

En la siguiente tabla 14 y figura 16 se muestran los resultados obtenidos:

Tabla 14.
Rentabilidad Neta del Activo.

EMPRESAS	ARRENDATARIO	ARRENDADOR
A	6,23%	1,62%
B	0,15%	0,44%
C	22,85%	N/A
D	N/A	0,48%
E	2,75%	0,52%
PROMEDIO	7,99%	0,76%

Elaborado por: Buendía Marín, L. (2020)

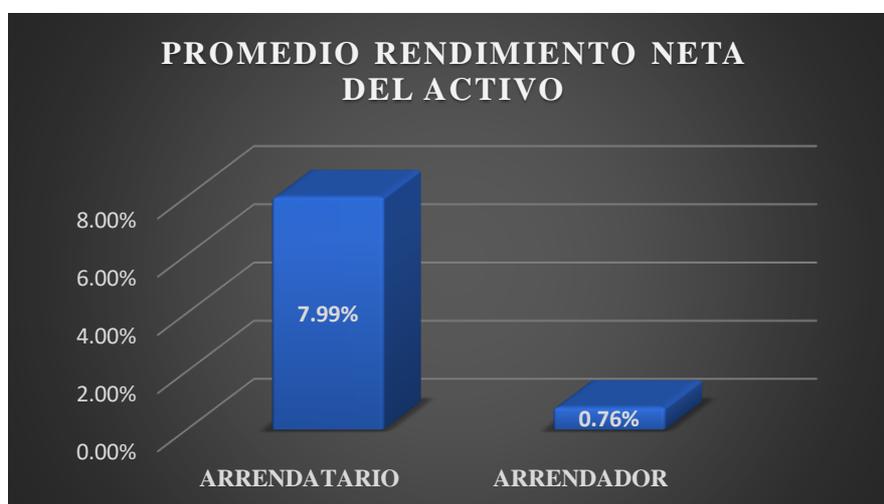


Figura 16. Rendimiento Neto del Activo.
Elaborado por: Buendía Marín, L. (2020)

De acuerdo con la información que se evidencia en la gráfica anterior existe una diferencia muy marcada entre el rendimiento neto de los activos para las empresas que poseen arrendamientos financieros a diferencia de las empresas que poseen bienes para arrendamiento.

En el siguiente capítulo se propone un modelo contable que permite el reconocimiento del arrendamiento bajo el contexto de la normativa contable con la finalidad de registrar las transacciones contables pertinentes para el arrendamiento sea este financiero u operativo. Se concluirá con un estudio de caso.

3.7.2 Entrevistas a expertos.

En la siguiente tabla se muestra el detalle de los profesionales a los cuales se les realizó una entrevista con la finalidad de obtener una visión más amplia de la importancia de la aplicación de las normas contables y su impacto desde el punto de vista financiero y tributario.

Tabla 15

Lista de profesionales entrevistados.

Apellidos y Nombres	Trabajo	Cargo	Experiencia
Lic. Patricio Buendía Noroña	Consultor independiente	Gerente	15 años en la práctica contable
Ing. Emilio Fierro	KPMG Cía. Ltda.	Supervisor	5 años en la práctica contable y auditoría
Ing. Néstor Ochoa	Deloitte & Touche Cía. Ltda.	Supervisor	5 años en la práctica contable y auditoría
Ing. Ángel Álvarez	Auditor Independiente	Gerente	5 años en la práctica contable y auditoría

Elaborado por: Buendía Marín, L. (2020)

3.7.2.1 Objetivo de la entrevista.

Conocer el criterio profesional del contador - auditor en cuanto a la implementación de las normas contables y sus impactos desde el punto de vista tributario y financiero.

3.7.2.2 Preguntas y resultados de la entrevista.

Tabla 16

Resultados de la entrevista.

PREGUNTA	RESULTADOS
Pregunta 1 ¿La NIIF 16 trata sobre los Arrendamientos, que opina usted sobre esta norma y el efecto que causa en su aplicación?	Todos los entrevistados manifestaron en conclusión que la norma incluye un contexto diferente relacionado al reconocimiento de los arrendamientos. Además, aparecen cambios significativos para la contabilización al reconocer un activo y un pasivo por arrendamiento financiero, dejando al arrendamiento operativo tal como se lo trabaja con la normativa anterior. Esto implica que el contador debe conocer la norma y hacer la diferencia entre los dos tipos de arrendamiento bajo los parámetros establecidos por la misma.

Pregunta 2

¿Cree usted que los Contadores y profesionales de la carrera contable, están actualizados sobre esta normativa y conocen su debida aplicación?

En razón de que la aplicación de la NIIF 16 fue emitida por el IASB en enero del 2016, y además la misma es efectiva para períodos anuales que comienzan en o a partir del 1 de enero de 2019, considero que los profesionales de la carrera contable poseen el debido conocimiento de la aplicación de esta de norma. Sin embargo 2 de los entrevistados consideran que el organismo de control no se ha pronunciado al respecto de manera eficaz como se necesita para cumplir con los objetivos que plantea la norma.

Pregunta 3

¿Esta norma usted la ha aplicado en la empresa en la que usted labora, o en su defecto la ha implementado ante algún tercero? Compártame su experiencia.

Todos los entrevistados manifestaron haber participado en el proceso de implementación de esta norma en ciertos clientes, y el principal reto es la determinación de la tasa de descuento que se debe usar en la medición inicial de los arrendamientos. A pesar de que la norma expone cuál debería ser el cálculo para la tasa de descuento, en ocasiones las prácticas comerciales no están muy claras.

Pregunta 4

De su experiencia, la aplicación de esta norma contable en las empresas, ¿genera algún impacto significativo a nivel tributario? De ser si su respuesta, en breve palabras descríbanos este impacto.

Al aplicar la NIIF 16 los principales impactos tributarios surgen de la depreciación de los activos por derecho de uso y la actualización financiera y el gasto arrendamiento soportado en comprobantes de venta, los cuales deberían ser considerados como gastos no deducibles ya que la Administración Tributaria no contempla los mismos. Adicionalmente, las compañías deberían evaluar si es fiable constituir impuestos diferidos relacionados con los ajustes por aplicación de NIIF 16 a la fecha de aplicación inicial.

Pregunta 5

La NIIF 16 es la norma que deroga a la NIC 17, cree usted que esta nueva norma conlleva impacto considerable en la transición, ¿o considera que esta nueva NIIF redundante en la esencia de la norma original?

El cambio en la definición de un arrendamiento principalmente se refiere al concepto de control. La NIIF 16 determina si un contrato contiene un arrendamiento en función de si el cliente tiene derecho a controlar el uso de un activo identificado, por un periodo de tiempo, a cambio de una contraprestación. Esto contrasta con el enfoque de “riesgos y beneficios” de la NIC 17 y de la CINIIF 4.

Pregunta 6

¿Considera que un modelo contable serviría de guía para el profesional contable en el reconocimiento de los arrendamientos (operativo y financiero) y el adecuado tratamiento contable?

Serviría de ayuda para que el profesional contable pueda reconocer el tipo de arrendamiento según la base de la conceptualización de la norma contable; siempre y cuando, el modelo de directrices para que el tratamiento contable que se le de a cada tipo de arrendamiento se maneje adecuadamente. Requiere de una capacitación previa y no solo al contador; ya que, los tipos de contratos deben estar bajo parámetros legales donde intervienen tanto los gerentes o personal encargado para dicho fin.

En conclusión todos los entrevistados definen a la NIIF 16 como una norma diferente a la anterior (NIC 17) con un contexto más específico con relación, primero al reconocimiento del tipo de arrendamiento y segundo, la forma de contabilización de cada uno de los arrendamiento.

A pesar de existir diferencias en la forma de contabilizar los arriendos para el arrendador y arrendatario, los cambios sustanciales afectan más al arrendatario que antes contabilizaba los arrendamientos como operativos y ahora con la aplicación de la nueva norma deben hacerlo como arrendamiento financiero.

En el siguiente capítulo se hará un análisis de los efectos por la adopción de la norma para arrendatarios y arrendadores tanto en los informe financieros y en la aplicación de las métricas financieras.

CAPÍTULO 4: Propuesta

4.1 La propuesta

4.1.1 Título.

Modelo contable para la aplicación de la NIIF 16 Arrendamientos en el sector inmobiliario.

4.1.2 Justificación.

Esta propuesta se basa en los resultados obtenidos de la investigación al sector inmobiliario; sin embargo, este modelo servirá para todas aquellas empresas que tengan activos y pasivos por arrendamiento financiero.

Cabe recalcar que la norma establece la base para que los contadores y responsables de la administración de las empresas sean capaces de diferenciar entre arrendamiento financiero y arrendamiento operativo, debido a que la nueva norma establece criterios y algunos cambios en la contabilidad para los arrendatarios, sobretodo.

La aplicación correcta de las normas contables refleja la imagen fiel de la situación económica y financiera de la empresa tal como lo estipula la NIC 1 en su párrafo 31. De esta manera facilita la toma de decisiones de los usuarios de estos informes.

Por lo expuesto, resulta imperante la aplicación de este modelo contable para el registro adecuado de los arrendamientos, no solo para las empresas inmobiliarias sino para todas aquellas que en su actividad comercial mantengan arrendamientos.

4.1.3 Descripción del problema.

A lo largo del presente documento se ha evidenciado la importancia de registrar correctamente los arrendamientos y la variación de las cifras resultantes al aplicar las métricas financieras denotaron que el inadecuado registro conllevaría a toma de decisiones equivocadas desde el punto de vista económico, financiero y tributario. Por lo tanto, el modelo contable que se promueve como resultado de esta investigación permitirá en primera instancia dotar de un

instrumento para el reconocimiento de los tipos de arrendamientos y con ello el tratamiento contable adecuado para cada uno de los arrendamientos.

4.1.4 Uso del proyecto.

Esta propuesta puede ser implementada en las empresas que posean arrendamientos dentro de sus actividades empresariales, está basada en los lineamientos acorde a la normativa contable; no obstante, la administración de la empresa decidirá los términos jurídicos que deben contener cada uno de los contratos de arrendamiento dependiendo del giro del negocio y las prácticas comerciales.

Para su implementación es necesario hacer un levantamiento de la información que posea la empresa en cuanto a los arrendamientos que puedan existir antes de la adopción de la norma con la finalidad de evidenciar errores que puedan existir en el tratamiento contable que se le haya aplicado dichos arrendamientos.

Los responsables de la implementación de este modelo contable es de responsabilidad del profesional contable de cada entidad y de la administración de la misma; así como también del departamento legal, de ser el necesario dependiendo del tipo de contrato.

4.1.5 Importancia y factibilidad.

La presente propuesta es considerada factible desde el punto de vista económico; operativo y técnico; y, legal.

4.1.5.1 Factibilidad económica.

El presupuesto que se requiere para la aplicación de este modelo contable es casi nulo; sin embargo, es necesario implementar una capacitación a los contadores en lo concerniente a la norma contable y a los administradores de las empresas para evaluar el impacto financiero y tributario con su adopción.

No obstante, debido a que la información resultante de esta investigación estará expuesta libremente, depende de la responsabilidad y ética del profesional contable que analice, interprete y aplique este modelo.

4.1.5.2 Factibilidad operativa y técnica.

Técnicamente es posible llevar a cabo este modelo contable tomando en consideración que la información que contiene este documento muestra ejemplos contables explicativos que servirán de guía para el profesional contable.

4.1.5.3 Factibilidad legal.

Esta propuesta presenta un modelo contable que aporta al acatamiento de las normas, leyes, reglamentos y resoluciones para:

- Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros: al cumplir con la adopción de las normas contables
- Servicio de Rentas Internas: pago justo de los impuestos
- Usuarios en general de los estados financieros: presentación razonable de la información contable del ente.

4.1.6 Objetivo general de la propuesta.

- Implementar un modelo contable para la aplicación de la NIIF 16 Arrendamientos en el sector inmobiliario.

4.1.7 Objetivos específicos de la propuesta.

- Elaborar un informe de los arrendamientos existentes antes de la adopción de la NIIF 16 – Arrendamientos
- Reconocer los tipos de arrendamientos
- Diseñar una guía metodológica para la aplicación del modelo contable.

4.1.8 Desarrollo de la propuesta.

4.1.8.1 Cronograma de actividades.

La elaboración del cronograma de actividades permitirá el desarrollo eficiente de cada una, las mismas que deberán ser elaboradas en conjunto con los responsables de la entidad.

En la tabla siguiente se muestra el detalle de las actividades el objetivo de cada una, el tiempo y el responsable de la entidad.

Tabla 17
Cronograma de actividades para el desarrollo de la propuesta.

Actividad	Objetivo	Duración				Responsable
		1era. Sem.	2da. Sem.	3era. Sem.	4ta. Sem.	
Elaboración de un informe sobre los arrendamientos existentes	Elaborar el informe de arrendamientos antes de la adopción de la norma	X				Departamento Legal / Administración
Reconocimiento de los arrendamientos	Reconocer los tipos de arrendamientos		X	X		Contabilidad / Administración
Diseño de una guía metodológica para la aplicación del modelo	Diseñar la guía metodológica para la aplicación del modelo contable			X	X	Propio

Elaborado por: Buendía Marín, L. (2020)

Cabe recalcar la importancia de conocer si existen arrendamientos contraídos antes de la adopción de la NIIF 16 con la finalidad de determinar si merece o no el cambio de un arrendamiento operativo a un arrendamiento financiero y evaluar el impacto financiero y tributario de los arrendamientos ya existentes.

De no existir arrendamientos previos, la primera actividad no se la efectuaría y se procedería al reconocimiento de los tipos de arrendamientos; no obstante, determinar el tipo de arrendamiento siempre será el primer paso para aplicar el tratamiento contable adecuado.

Por lo expuesto, el desarrollo de esta propuesta implica las siguientes fases:

- Fase 1. Reconocimiento del tipo de arrendamiento.
- Fase 2. Capacitación al personal.
- Fase 3. Efectos en los estados financieros y en las métricas financieras por la aplicación del modelo contable.

4.1.8.2 Fase 1. Reconocimiento del tipo de arrendamiento.

Tabla 18
Modelo Contable.

Nombre del procedimiento	Registro contable de los arrendamientos
Objetivo	Establecer las diferencias entre los arrendamientos operativos y financieros para el arrendatario
Responsable (s)	Contador Administrador
Anexos	Contratos Políticas contables Informe de los activos para arrendamiento

Elaborado por: Buendía Marín, L. (2020)

En la tabla 18 se hace referencia a un modelo contable; sin embargo, para su aplicación es necesario el reconocimiento del tipo de arrendamiento, por lo que se implementará en la etapa inicial el flujograma que se describe en la figura 17.

Una vez reconocido el ingreso se mostrará con un caso práctico los efectos en los estados financieros de la empresa, el análisis de las métricas financieras que se verán afectadas como el impacto desde el punto de vista tributario.

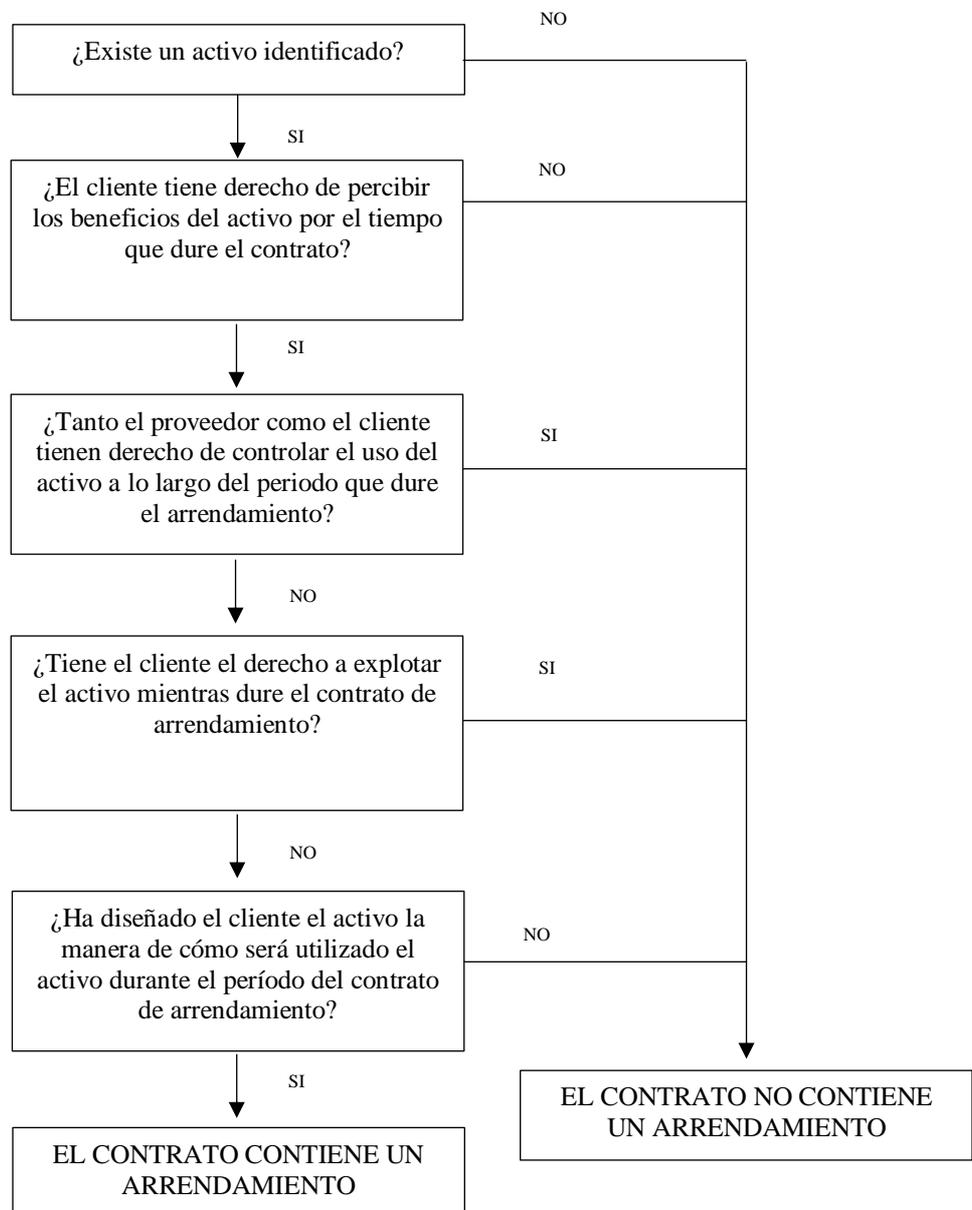


Figura 17. Flujo para la identificación de un arrendamiento.
 Fuente: (IFRS Foundation, 2016, p. 22).
 Elaborado por: Buendía Marín, L. (2020)

4.1.8.3 Capacitación al personal.

Dentro de la capacitación al contador o al personal que intervienen en los procesos contables de la empresa, se creyó oportuno el estudio de un caso hipotético con la finalidad de realizar las actividades del reconocimiento de los arrendamientos como punto de partida para desarrollo de la guía metodológica.

4.1.8.4 Análisis de Caso Hipotético.

Una vez determinado el tipo de arrendamiento sea este operativo o financiero con la implementación del flujograma descrito anteriormente. El ejemplo que se plantea es para visualizar los efectos que podrían generarse en el Estado de Situación Financiera, el análisis financiero y, el impacto tributario de la empresa.

A continuación, se plantea un caso hipotético.

La empresa pesquera EXPOFISH S.A. el 2 de enero de 2019 recibe una edificación (planta industrial) por 8 años en arrendamiento operativo con la finalidad de que sea utilizada para su actividad pesquera, donde se procesará el pescado para elaborar varios productos como enlatados, harina de pescado y otros derivados. Para lo cual se fija un canon mensual de USD50.000 que al año suma una totalidad de USD600.000, con una tasa de mercado para este tipo de cánones de arrendamiento del 8% anual.

Si bien en cierto, este bien arrendado es para el uso de las actividades operativas de la empresa se deja en claro que, al cumplir con las cualidades para ser considerado un arrendamiento financiero, se debe analizar los efectos que se generan en el Estado de Situación Financiera.

Aplicación del flujograma.

Para identificar qué tipo de arrendamiento es, se procede a aplicar el flujograma, para lo cual se debe responder las siguientes interrogantes:

- a) ¿Existe un activo identificado?

Si, en este caso, el edificio que funcionará como planta industrial.

- b) ¿El cliente tiene derecho de percibir los beneficios del activo por el tiempo que dure el contrato?. (IFRS Foundation, 2016, párr. B21 – B23).

Si, el cliente tiene todos los beneficios inherentes al activo (económicos) a lo largo del período que dura en contrato.

c) ¿Tanto el proveedor como el cliente tienen derecho de controlar el uso del activo a lo largo del periodo que dure el arrendamiento?

No, en este caso la forma y finalidad está predeterminada bajo un contrato. De no existir estas cláusulas establecidas, le darían a cualquiera de las partes romper el contrato y por lo tanto ya no sería un arrendamiento financiero.

d) ¿Tiene el cliente el derecho a explotar el activo mientras dure el contrato de arrendamiento?

No, ya que de igual forma que la pregunta anterior, el cliente no puede explotar el activo como lo crea conveniente. La forma y finalidad debe quedar predeterminada en el contrato.

e) ¿Ha diseñado el cliente el activo la manera de cómo será utilizado el activo durante el período del contrato de arrendamiento?

Si, como se ha manifestado “la forma y finalidad” del uso del activo debe quedar predeterminada y debe estar a conveniencia no solo del cliente sino también del proveedor para que pueda firmarse el contrato de arrendamiento.

Cumplido con todos los requisitos para que pueda ser reconocido como arrendamiento financiero. Cabe recalcar que, al momento de que una de las preguntas antes mencionadas no se cumpla, se convertiría en un arrendamiento operativo.

Se aclara el término “a lo largo del período”, entendiéndose como tal a más de un período fiscal, que de acuerdo con la norma es una característica para ser considerado arrendamiento financiero.

4.1.8.5 Efectos en los estados financieros del arrendatario.

Una vez identificado el activo y pasivo por arrendamiento financiero, la empresa deberá reconocerlos como tal, para el efecto deberá traer a valor presente el precio pactado en el contrato. La Tabla 19 muestra el detalle:

Tabla 19.
Precio de Contrato de Arrendamiento.

Periodo	Vencimiento	Canon de Arrendamiento
1	1 julio 2020	600.000,00
2	1 julio 2021	600.000,00
3	1 julio 2022	600.000,00
4	1 julio 2023	600.000,00
5	1 julio 2024	600.000,00
6	1 julio 2025	600.000,00
7	1 julio 2026	600.000,00
8	1 julio 2027	600.000,00
Total:		4.800.000,00

Elaborado por: Buendía Marín, L. (2020)

Al aplicar la fórmula de Valor Presente Neto (VPN) del monto total por concepto de arrendamiento o utilizando una hoja de cálculo, el valor resultante es USD 3.447.983,37. Para obtener el resultado de USD 3.447.983,37 se lo realizó en una hoja de cálculo de Excel.

Fórmula del VPN

$$VPN = -I_0 + \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+k)^t} = -I_0 + \frac{F_1}{(1+k)} + \frac{F_2}{(1+k)^2} + \dots + \frac{F_n}{(1+k)^n}$$

Una vez obtenida esta información se procede a realizar la tabla de amortización (Tabla 20), tomando en consideración el VPN y la tasa del 8% anual referencial para este tipo de cánones de arrendamiento.

Tabla 20
Tabla de Amortización.

PERIODO	CUOTA	AMORTIZACIÓN	INTERÉS	SALDO CAPITAL
0				3.447.983
1	600.000	324.161	275.839	3.123.822
2	600.000	350.094	249.906	2.773.728
3	600.000	378.102	221.898	2.395.626
4	600.000	408.350	191.650	1.987.276
5	600.000	441.018	158.982	1.546.258
6	600.000	476.299	123.701	1.069.959
7	600.000	514.403	85.597	555.556
8	600.000	555.556	44.444	0
	4.800.000	3.447.983	1.352.017	

Elaborado por: Buendía Marín, L. (2020)

Con la información resultante se debe reconocer el activo por arrendamiento financiero y el pasivo que se genera por dicho arrendamiento, considerando los Principios Contables Generalmente Aceptados PCGA y la normativa contable, para lo cual se debe proceder al registro. Por un lado, el arrendamiento financiero reconocido y el pasivo por arrendamiento en las porciones a corto y largo plazo. En la tabla 21 se muestra la transacción contable.

Tabla 21
Reconocimiento Inicial.

Fecha	Detalle	Debe	Haber
02/enero/2019	Arrendamiento Financiero	3.447.983	
	Pasivo por arrendamiento (C/P)		324.161
	Pasivo por arrendamiento (L/P)		3.123.822

Elaborado por: Buendía Marín, L. (2020)

Siguiendo con el análisis, se hace una comparación entre la NIC 17 y la NIIF 16 en el Estado de Resultados para el primer año de actividad de la empresa con arrendamiento financiero. La Tabla 22 muestra la información comparativa.

Tabla 22
Estado de Resultado Integral - Análisis Comparativo NIC 17- NIIF 16 (primer año).

ERI	NIC 17	%	NIIF 16	%
Ventas	2.000.000	100%	2.000.000	100%
Compras	(400.000)		(400.000)	
Arrendamiento Operativo	(600.000)		-	
EBITDA	1.000.000	50%	1.600.000	80%
Intereses	-		(275.839)	
Depreciación	-		(430.998)	
Utilidad Operativa	1.000.000	50%	893.163	45%
Participación a Trabajadores	(150.000)		(133.974)	
Utilidad antes de Impuestos	850.000		759.189	
Impuesto a la Renta Causado	(212.500)		(189.797)	
Utilidad Neta	637.500	32%	569.392	28%

Elaborado por: Buendía Marín, L. (2020)

La información contenida en la tabla 22, refleja claramente el efecto en el EBITDA, como se manifestó anteriormente. Al momento de no registrar un arrendamiento operativo como se lo hacía con la normativa anterior, la NIC 17 y activarla como lo pide la nueva norma, la NIIF 16, la utilidad antes de impuestos, intereses, depreciación y amortización sube, que para el ejemplo que se está analizando, esta métrica financiera se incrementa en un 30%. Sin embargo, debe registrarse los gastos de interés y la depreciación como beneficios inherentes a un contrato de arrendamiento, tal como lo manifiesta la norma contable lo que da como resultado una utilidad operativa que se ve disminuida por el incremento del gasto para el primer año de aplicación de la norma, consecuentemente la participación de trabajadores, el pago de impuestos y la Utilidad Neta también se ven disminuidos.

De acuerdo al caso hipotético planteado, con la NIC 17 se hubiese registrado el gasto por arrendamiento operativo por un valor de \$600.000 al año. No obstante, al aplicar correctamente la normativa contable, se debe registrar por un lado la depreciación y por otro lado los intereses como el costo financiero producto del arrendamiento. Las transacciones serían las siguientes:

Tabla 23
Reconocimiento de la depreciación.

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31/dic/2019	Depreciación	430.998	
	Depreciación Acumulada		430.998

Elaborado por: Buendía Marín, L. (2020)

Tabla 24
Reconocimiento de intereses y pago del arrendamiento.

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31/dic/2019	Intereses por arrendamiento	275.839	
	Pasivo por arrendamiento (C/P)	324.161	
	Bancos		600.000

Elaborado por: Buendía Marín, L. (2020)

En la siguiente tabla se muestra cuál sería el efecto con la NIIF 16 y la comparación con la NIC 17 con relación a los gastos de depreciación e intereses por arrendamiento para los 8 años que estaría vigente el contrato.

Tabla 25.
Comparación de gastos por efectos de los arrendamientos bajo la NIIF 16 y NIC 17

DEPRECIACIÓN	INTERÉS	BAJO NIIF 16	BAJO NIC 17	DIFERENCIA
430.998	275.839	706.837	600.000	106.837
430.998	249.906	680.904	600.000	80.904
430.998	221.898	652.896	600.000	52.896
430.998	191.650	622.648	600.000	22.648
430.998	158.982	589.980	600.000	- 10.020
430.998	123.701	554.699	600.000	- 45.301
430.998	85.597	516.595	600.000	- 83.405
430.998	44.444	475.441	600.000	- 124.558
3.447.983	1.352.017	4.800.000	4.800.000	0

Elaborado por: Buendía Marín, L. (2020)

Con esta información se puede inferir que el patrimonio de la empresa también se verá afectado en los 4 primeros años de aplicación de la norma, por el incremento entre la depreciación y el costo financiero; no obstante, para los 4 años restantes del contrato el efecto va cambiando hasta que al terminar el contrato se emparejan los valores. En conclusión, al término del contrato el gasto será igual.

Para complementar con el análisis, es importante recalcar que, en el Estado de Flujos de Efectivo, la variación podría darse en la manera cómo se presenten las cifras. En el instante que se quite el arrendamiento operativo, los resultados por actividades de operación aumentan con relación al valor del canon de arrendamiento; mientras que disminuyen en la misma proporción por un lado el interés por el arrendamiento y la diferencia por el pasivo generado por el arrendamiento. En conclusión, no se vería afectado.

La siguiente figura demuestra el efecto de lo expuesto en el párrafo que antecede.



Figura 18. Efectos de la NIIF 16 en el Estado de Flujos de Efectivo
Elaborado por: Buendía Marín, L. (2020)

4.1.8.6 Efectos en las métricas financieras.

Para los arrendamientos que ya han sido clasificados como arrendamientos financieros en los periodos fiscales anteriores, los efectos en las métricas financieras no serán significativas; no obstante, aquellos arrendamientos que con la aplicación de la NIIF 16 su impacto podría conllevar a varios efectos, los mismos que se detalla a continuación:

- a) Al reconocer un activo financiero, su efecto será activos de mayor importe que incidirá en la rotación de activos,
- b) De igual forma, al reconocer un pasivo por arrendamiento financiero, afectará al apalancamiento financiero, al obtener mayor importe en los pasivos; y,
- c) Por último, el reconocimiento de la depreciación de los activos financieros y los intereses por arrendamiento en lugar de reconocer el gasto por arrendamiento operativo, evidentemente aumenta la utilidad operativa al excluir estos rubros en esta parte del estado financiero; dicho en otras palabras, el EBITDA será más alto que cuando se aplicaba la normativa anterior.

En la tabla 26, información tomada por el Consejo de Normas Internacionales Contables, se muestran los efectos de las métricas financieras, algunos de los cuales mejoran con la aplicación de la NIIF y otros se verán afectados.

Tabla 26.
Efectos con la adopción de la NIIF 16.

Métrica Financiera	Efecto esperado con la aplicación de la norma (NIIF 16)	Explicación
Apalancamiento: Solvencia	Incrementa	Este índice se incrementa en consecuencia de que aumentan los pasivos por arrendamiento financiero.
Liquidez Corriente	Disminuye	Esta métrica financiera tiende a disminuir a causa de que las obligaciones contraídas por arrendamiento financiero aumenta (Proción corriente) mientras que los activos corrientes no lo hacen.
Rotación de activos	Disminuye	Los activos por arrendamiento financiero se registran en el activo no corriente por lo que el activo total sube lo que hace que la rotación de activos disminuya.
EBIT / Beneficio operativo	Incrementa	El gasto por concepto de depreciación de los arrendamientos financieros es inferior a los gastos cuando se registraban los arrendamientos operativos, lo que ocasiona que esta métrica financiera se incremente.
EBITDA	Incrementa	Se incrementa debido a que los gastos producto del arrendamiento financiero quedan excluidos.
Utilidad o pérdida Neta	Depende	Depende de la tasa de interés, la tasa de impuesto, el tipo de cartera.
Flujo de efectivo por actividades de operación	Incrementa	Se incrementa debido al importe por los pagos de arrendamiento (capital) mientras que los intereses aumentan el flujo de efectivo por actividades de financiamiento.
Flujo de efectivo neto	No es afectado	El efectivo es un componente del activo corriente por ende no se verá afectado.

Fuente: Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB
Elaborado por: Buendía Marín, L. (2020)

4.1.8.7 Efectos en los estados financieros del arrendador.

Un contrato de arrendamiento financiero que fue reconocido bajo la NIC 17, no sufrirá cambios significativos bajo el contexto de la NIIF 16. De tal manera que no se espera que los estados financieros de los arrendadores se vean afectados. Sin embargo, con la aplicación de la norma se espera que los arrendadores revelen en sus estados financieros los flujos de caja relacionados con los arrendamientos, en otras palabras, que se revele una mejor información sobre estas actividades.

4.1.9 Aplicación de la propuesta – Confrontación de los resultados

Una vez explicado los cambios que pudieran suscitarse con la aplicación de la NIIF 16 tanto para el arrendatario como para el arrendador se procedió a realizar estados comparativos antes y después de la norma. Para lo cual se hicieron los respectivos ajustes con los asientos mostrados en los enunciados anteriores. En la tabla 27 y 28 se presentan los ajustes correspondientes en el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultado Integral respectivamente.

Tabla 27

Análisis comparativo del Estado de Situación Financiera (Reconocimiento inicial y posterior a la norma).

	<u>AL INICIO DEL PERIODO</u>	<u>RECONOCIMIENTO INICIAL</u>	<u>RECONOCIMIENTO FINAL</u>	<u>AL FINAL DEL PERIODO</u>
ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo y equivalentes de efectivo	80.430,89			80.430,89
Cuentas por cobrar	886.681,25			886.681,25
Inventarios	-			-
Activos por impuestos corrientes	56.001,86			56.001,86
Seguros pagados por adelantado	94.663,07			94.663,07
Total activos corrientes	1.117.777,07			1.117.777,07
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Propiedad, planta y equipos	-			-
Dep Acumulada	-			-
Intangibles	-			-
Arrendamientos financieros	791.577,94	3.447.983,00		4.239.560,94
(-) Deterioro	(289.749,88)		(430.998,00)	(720.747,88)
Otras cuentas por Cobrar	284.403,22			284.403,22
	786.231,28			3.803.216,28
TOTAL DEL ACTIVO	1.904.008,35			4.920.993,35
PASIVOS Y PATRIMONIO				
PASIVOS CORRIENTES				
Cuenta y documentos por pagar				
Obligaciones financieras	558.046,90			558.046,90
Pasivo por Arrendamiento Financiero		324.161,00		324.161,00
Participación por Pagar	637,74		(637,74)	-
Obligaciones con el IESS	14.946,87			14.946,87
Impuesto a la renta	795,05		(795,05)	-
Total de pasivos corrientes	574.426,56			897.154,77
PASIVO NO CORRIENTE	25.938,96	3.123.822,00	(324.161,00)	2.825.599,96
TOTAL DEL PASIVO	600.365,52			3.722.754,73
PATRIMONIO				
Capital social	800,00			800,00
Reserva legal	412,00			412,00
Reserva facultativa	1.299.612,00			1.299.612,00
Utilidad acumulada ejercicio anterior	-			-
Utilidad/Pérdida del ejercicio	2.818,83			(102.585,38)
TOTAL PATRIMONIO	1.303.642,83			1.198.238,62
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	1.904.008,35			4.920.993,35

Elaborado por: Buendía Marín, L. (2020)

En el Estado de Situación Financiera se procedió al reconocimiento del activo financiero por un valor de \$3.337.983 (valor actual) y el reconocimiento del pasivo financiero a corto y largo plazo tal como lo expone la normativa contable (NIIF 16).

De igual forma se registra la depreciación de ese activo, debido a que el arrendador transfiere al arrendatario la obligaciones y los beneficios inherentes al uso del activo subyacente. Los ajustes que aparecen al final del periodo corresponden a los ajustes que se se explicarán en el siguiente párrafo. (análisis del Estado de Resultado Integral).

Tabla 28

Análisis comparativo del Estado de Resultado Integral (Reconocimiento inicial y posterior a la norma).

	<u>AL INICIO DEL PERIODO</u>	<u>RECONOCIMIENTO FINAL</u>	<u>AL FINAL DEL PERIODO</u>
Ventas	2.256.459,08		2.256.459,08
Costo de Venta	2.082.514,84	(600.000,00)	1.482.514,84
UTILIDAD BRUTA	173.944,24		773.944,24
Gastos Operativos	169.692,62		169.692,62
EBITDA	4.251,62		604.251,62
Gastos de depreciación		430.998,00	430.998,00
EBIT			173.253,62
Intereses		275.839,00	275.839,00
Utilidad antes de participación	4.251,62		(102.585,38)
15% Participación de Resultados	637,74		-
Impuesto a la renta	795,05		-
UTILIDAD NETA	2.818,83		(102.585,38)

Elaborado por: Buendía Marín, L. (2020)

La norma expone que el gasto por arrendamiento disminuye al reconocer el activo y pasivo por arrendamiento financiero; por lo tanto, se evidencia la disminución de \$600.000 que corresponde al alquiler (arrendamiento operativo) que desaparece por efecto de aplicación de la norma.

De igual forma se registra la depreciación y los intereses a causa del arrendamiento financiero, que en este caso ocasiona una pérdida en el ejercicio contable; por lo tanto se elimina la participación a trabajadores y el de impuesto causado. Estos tres rubros son registrados en el patrimonio (pérdida) y en el pasivo (participación e impuesto por pagar) que se reflejan en la tabla 27.

En este ejemplo, el contribuyente puede identificar un pago en exceso indebido de impuesto a la renta, que pudo haberse evitado al registrar correctamente la norma. Con estos resultados se puede hacer un comparativo con las métricas financieras involucradas. En la siguiente tabla se verán los cambios en algunas de ellas.

Tabla 29

Análisis comparativo de las métricas financieras por adopción de la NIIF 16.

MÉTRICA FINANCIERA	FÓRMULA	RESULTADO ANTES DE LA NORMA	RESULTADO CON APLICACIÓN DE LA NORMA	CONCLUSIÓN
Liquidez corriente	= Activo Corriente / Pasivo Corriente	1,95	1,25	Disminuyó a causa de la presencia de las obligaciones financieras contraídas, mientras que los activos corrientes no son afectados.
Deuda a Capital	= Pasivo totales / Patrimonio	46%	311%	Aumentó la métrica debido a que los pasivos financieros se incrementaron. Se ve una afectación (disminución) de los pasivos totales
EBIT	Utilidad antes de participación de utilidades e impuestos.	4.251,62	173.253,62	Se incrementó a causa de que los gastos por depreciación quedan fuera del cálculo.
EBITDA	Utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización	4.251,62	604.251,62	El incremento es a causa de la exclusión de los gastos por arrendamientos.

Elaborado por: Buendía Marín, L. (2020)

4.1.10 Costos de implementación de la propuesta.

Los costos de implementación de la propuesta requieren del profesional contable, de los administradores y del personal que esté involucrado en el proceso de arrendamientos dentro de la entidad; por lo tanto, se calculó en base a horas/hombres promedio requeridas. Cabe recalcar que los costos de implementación y capacitación dependerá del número del personal involucrado, del tamaño de la empresa y de la diversidad y tipos de contratos de arrendamientos que tenga.

El diseño de la propuesta tendrá costos en cada una de sus fases como de detallan en la Tabla 28 y está elaborada para un pequeña y mediana empresa.

Tabla 30
Costos de Implementación de la Propuesta.

Actividad	Objetivo	Duración				Costo
		1era. Sem.	2da. Sem.	3era. Sem.	4ta. Sem.	
Elaboración de un informe sobre los arrendamientos existentes	Elaborar el informe de arrendamientos antes de la adopción de la norma	X				\$250,00
Reconocimiento de los arrendamientos	Reconocer los tipos de arrendamientos		X	X		\$350,00
Diseño de una guía metodológica para la aplicación del modelo	Diseñar la guía metodológica para la aplicación del modelo contable			X	X	\$200,00

Elaborado por: Buendía Marín, L. (2020)

El costo promedio es de USD\$800,00. Sin embargo, los valores podrían variar como se manifestó en los párrafos que anteceden.

4.1.11 Beneficios de la propuesta.

El implementar un modelo contable para la el reconocimiento de los arrendamientos y su tratamiento contable adecuado enmarcado en la conceptualización de la NIIF 16, permite a los administradores y contadores tener una herramienta que facilita la adopción de normas contables y tributarias.

La elaboración y presentación razonable de los estados financieros bajo el contexto de políticas y normas contables dando cumplimiento a las leyes contables y tributarias es otro beneficio de la propuesta.

4.1.11.1 *Beneficiarios directos.*

Entre los beneficiarios directos se encuentran:

- Accionistas
- Gerente General
- Administradores
- Contadores

4.1.11.2 *Beneficiarios indirectos.*

Entre los beneficiarios indirectos se encuentran:

- Organismos de Control
- Sistema Financiero
- Clientes y Proveedores

CONCLUSIONES

De acuerdo al análisis que se ha realizado durante todo el proceso investigativo se llegó a las siguientes conclusiones:

- a) Las compañías se verán obligadas a tomar decisiones desde el punto de vista contable que incidirá directamente en los activos y pasivos como por ejemplo, separar los contratos financieros de los operativos aplicando las indicaciones de la norma y sus excepciones. La implementación de la NIIF 16 conllevará a impactos en los estados financieros de estas compañías por el incremento del activo subyacente; pasivos por arrendamiento y sus métricas relacionadas; y, cambios a nivel del estado de resultados.
- b) Las métricas financieras también se verán afectadas; ya que, pueden cambiar de manera sustancial al incluir activos y pasivos por arrendamiento financiero en el balance y quitar los arrendamientos operativos del estado de resultados.
- c) Por otro lado, A pesar de que la empresa no posea un título de propiedad de los activos por arrendamiento, el contrato suscrito permite al arrendatario hacer uso de estos activos por un tiempo determinado con la finalidad de obtener beneficios futuros; por lo tanto, toma control de dichos activos y deberá presentar las obligaciones contraídas en dicho contrato.

RECOMENDACIONES

De acuerdo a las conclusiones obtenidas se recomienda lo siguiente:

- a) A los administradores de la empresa o al departamento que corresponda sea legal o contable, se le debe dar la responsabilidad de analizar cada contrato en particular y determinar si se trata de un arrendamiento financiero u operativo. De esta clasificación dependerá el tratamiento contable adecuado que se ejecute. Esto les permitirá clasificar los arrendamientos y establecer modelos para futuras contrataciones de estos bienes y analizar y evaluar el impacto económico, financiero y tributario.
- b) Al afectarse ciertas métricas financieras, pudiendo cambiar de manera sustancial al incluir activos y pasivos por arrendamiento financiero en el balance y sacar los arrendamientos operativos del estado de resultados. Es necesario que se evalúen los contratos vigentes en el año de transición de la norma con la finalidad de expresar la razonabilidad de los estados financieros y la respectiva aclaratoria en los notas a los estados financieros para el examen adecuado de los usuarios de estos informes, lo que ayudará a proyectar los flujos de efectivo mientras tenga vigencia el contrato de arrendamiento financiero y evaluar el EBITDA.
- c) Es importante que la empresa adopte políticas contables para el reconocimiento de los arrendamientos y establezca modelos de contratos para los diferentes tipos de arrendamientos con la finalidad de incorporar cláusulas que salvaguarden los procesos administrativos y las transacciones contables que se estimen conveniente.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- APIVE. (18 de mayo de 2019). Obtenido de www.apive.org:
<https://apive.org/download/cifras-del-sector-inmobiliario-marzo-2019/>
- Asamblea Nacional. (2012). *Ley Orgánica para la Regulación de los Créditos para la Vivienda y Vehículos*. Quito, Ecuador.
- BCE. (Agosto de 2019). Obtenido de www.contenido.bce.fin.ec:
<https://contenido.bce.fin.ec/home1/estadisticas/bolmensual/IEMensual.jsp>
- Calle, R., & Figueredo, I. (2018). *NIIF 16 Arrendamiento y evaluación del impacto financiero y tributario en las empresas del sector de la construcción de Lima, Perú*. Lima, Perú.
- Campos, L. (2017). *Indicadores de desempenho para organizações da construção civil com adoção da IFRS 15*. Brazilia DF, Brazil.
- Chavez, L. (2017). *NIIF y Tributación: Desafíos y Oportunidades para las Administraciones Tributarias*. *Revista de Administración Tributaria CIAT/AEAT/IEF* No. 43, 11.
- Código Tributario. (2014). Ecuador.
- Constitución de la República del Ecuador. (2008). Ecuador.
- Ekos. (7 de Noviembre de 2018). www.ekosnegocios.com. Obtenido de
<https://www.ekosnegocios.com/articulo/creemos-en-la-estabilidad-del-sector-para-el-ano-2019>
- El Universo. (6 de Julio de 2011). Obtenido de www.eluniverso.com:
<https://www.eluniverso.com/2011/07/06/1/1356/construccion-tuvo-repunte-ultimos-9-anos.html>
- Figueroa, H., & Jurado, P. (2016). *Nueva forma de contabilizar los arrendamientos (NIIF 16)*. Ecuador.
- Flores, O., & Ramírez, C. (2019). *Efectos de la aplicación de la Norma Internacional Financiera NIIF 16, en las empresas que arriendan locales comerciales en la ciudad de Quito*. Quito, Ecuador.
- Gestión Digital. (26 de Junio de 2018). *El sector constructor, un termómetro de la economía nacional*. Ecuador.
- Guaygua, J., & Silva, C. (2019). La realidad actual de la construcción ecuatoriana. *Mundo Constructor*, 30-31.
- Hansen-Holm, & Chavez. (2012). *NIIF para PYMES Teoría y Práctica: Manual para implementar las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas*. Guayaquil.

- Hoogervorst, H. (2017). Raising the bar: Report of the Chair International Accounting Standards Board. *Annual Report 2017 Financial Reporting for the world economy*, 5.
- IFRS. (25 de 04 de 2018). *ifrs.org*. Obtenido de <https://www.ifrs.org/use-around-the-world/use-of-ifrs-standards-by-jurisdiction/#analysis>
- IFRS Foundation. (Enero de 2016). Obtenido de www.mef.gob.pe: https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_public/con_nor_co/oficializada/ES_GVT_IFRS16_2016.pdf
- IFRS Foundation. (enero de 2016). International Financial Reporting Standard. *NIIF 16 Arrendamientos*.
- KPMG. (2016). Obtenido de www.assets.kpmg: <https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/pdf/2016/01/NIIF-16-Nueva-norma-sobre-arrendamientos.pdf>
- Maldonado, S., & Yong, L. (2019). Análisis de la NIIF 16: Arrendamientos y sus consecuencias contables en el sector de telecomunicaciones en la ciudad de Guayaquil. Guayaquil, Ecuador.
- Mieles, G., & Rodríguez, J. (2017). Evaluación del tratamiento contable de los contratos de arrendamiento por aplicación de NIIF 16 en una empresa orientada al servicio de logística y transporte en Ecuador. Ecuador.
- Morales - Diaz, J. (2018). Estudios de Economía Aplicada. *La última reforma de las NIIF y sus efectos en los estados financieros*. Madrid, España.
- Mundo Constructor. (10 de julio de 2018). *El sector de la construcción entre crecimiento bajo y nulo para 2019*. Obtenido de www.mundoconstructor.com.ec: <https://www.mundoconstructor.com.ec/el-sector-de-la-construccion-entre-crecimiento-bajo-y-nulo-para-2019/>
- Mundo Constructor. (2019). Obtenido de [www.mundoconstructor.com .ec](http://www.mundoconstructor.com.ec): <https://www.mundoconstructor.com.ec/constructoras-mas-inmobiliarias-comerciales/>
- Pacheco. (2014). Relación entre la NIIF 15 y NIC 11, aplicación en los estados financieros. Perú.
- Pacheco, P. (2016). Relación entre la NIIF 15 y NIC 11, aplicación en los estados financieros. Guayaquil, Guayas, Ecuador.
- PWC. (Octubre de 2018). Obtenido de Alerta Técnica. NIIF 16 Arrendamientos. Está su empresa preparada: https://www.pwc.com/ve/es/publicaciones/assets/PublicacionesNew/Boletines/Alerta_Tecnica_NIIF16_Arrendamientos_Oct2018.pdf
- Ramírez, I., Roldán, L., & Erazo, S. (2015). Antioqui, Colombia.

- Revista Líderes. (2013). *En el Ecuador, la economía se sostiene en seis sectores*. Obtenido de <https://www.revistalideres.ec/lideres/ecuador-economia-sostiene-seis-sectores.html>
- Seminario, R. (17 de noviembre de 2017). *Análisis e impacto de la NIIF 15 en los resultados económicos - financieros de las empresas constructoras e inmobiliarias de Perú que no cotizan*. Piura, Perú.
- Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. (2019). Obtenido de www.reporteria.supercias.gob.ec: 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%27Compañía%27%5d%2freport%5b%40name%3d%27Compañías%20por%20Actividad%20Econ
- Vadillo, C. (2018). *La NIIF Arrendamientos. Un estudio de su posible impacto y de la información divulgada por el mismo*. Valencia, España.

ANEXO 1

Ángel Álvarez Pinto

Guayaquil - Ecuador Celular:

(593) 0986947678

Correo electrónico: angelandresalvarezpinto@gmail.com

Resumen Profesional

Profesional con más de 10 años de experiencia comprobada en auditoría externa y consultoría de empresas e instituciones en el Sector Agro-industrial, Servicios, Manufactura, Gas, Educación, Hotelería y Financiero, respectivamente.

Ingeniero en Contabilidad y Auditoría - CPA de la Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil.

Calificaciones básicas

- Formación sólida en contabilidad, auditoría y TI.
- Gestión de los procedimientos de auditoría financiera y bancaria.
- Comprensión firme de varias líneas de negocio y su impacto en la banca.
- Fuertes capacidades de análisis de datos
- Evaluación de riesgos financieros
- Competencia con sistemas contables y funciones matemáticas.
- Fluidez con el software relevante, incluidos Outlook, Microsoft Office, ACL (Audit Command Language), Arbutus, iDEA y Tableau.

Experiencia Laboral

7 – 06/19

Auditor

KPMG del Ecuador Cía. Ltda.

- Evaluaciones de riesgos
- Se realizó un trabajo de calidad a través de una revisión rigurosa de los documentos de trabajo del equipo de auditoría y los resultados.
- Relaciones mantenidas con clientes externos.
- Gestión de la relación de auditoría en todos los niveles, desde el personal hasta el socio para garantizar una alineación clara y sólida.
- Responsable de informar los hallazgos de la auditoría y las recomendaciones para mejorar los controles internos y las operaciones
- Colaborar con el personal de auditoría y el supervisor de auditoría para promover el rendimiento del equipo.

3 – 06/17

Auditor

Deloitte & Touche Ecuador Cía. Ltda.

- Se realizaron auditorías financieras para garantizar que los estados financieros se presentaran de manera justa..
- Realicé pruebas de controles internos para asegurar su efectividad
- Saldos de cuenta probados.
- Preparé informes de gestión sobre los hallazgos de auditoría con respecto al estado de los sistemas de mantenimiento de registros de la empresa y la salud financiera.
- Se proporcionaron recomendaciones constructivas para mejoras.

Experiencia Laboral (continuación)

05/12 – 11/13

Auditor

HLB - Consultores Morán Cedillo Cía. Ltda.

- Asistí en la recopilación de datos para auditorías semestrales de producción.
- Parte del equipo que realizó las presentaciones finales de auditoría a la gerencia.
- Trabajé con el administrador de la base de datos para mantener la base de datos eficiente y accesible.
- Parte del equipo que realizó la implementación de las NIIF en varias empresas.

Educación

06-15

Universidad Vicente Rocafuerte de Guayaquil

Ingeniero en Contabilidad y Auditoría - CPA

***Guayaquil,
Ecuador***

2019-2021

Universidad Particular de Especialidades Espíritu Santo

Magister en Contabilidad y Finanzas
(En proceso)

***Guayaquil,
Ecuador***
