



**UNIVERSIDAD LAICA VICENTE ROCAFUERTE
DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE ADMINISTRACIÓN
CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

**PROYECTO DE INVESTIGACIÓN
PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE
INGENIERÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA – C.P.A.**

TEMA

**“IMPLEMENTACIÓN DE LA NIIF 16 ARRENDAMIENTOS Y SU EFECTO
EN LA POSICIÓN Y RENDIMIENTO FINANCIERO DE LA COMPAÑÍA
PUBLIVICMON S.A.”.**

TUTOR

ING. COM. C.P.A. RICARDO D. SALCEDO LASCANO, MT.

AUTORES

CRISTHIAN ANDRÉS MONTENEGRO RODRÍGUEZ

CHRISTOPHER BRYAN QUITO JIMÉNEZ

GUAYAQUIL

2020



REPOSITARIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA	
FICHA DE REGISTRO DE TESIS	
TÍTULO Y SUBTÍTULO: Implementación de la NIIF 16 Arrendamientos y su efecto en la posición y rendimiento financiero de la Compañía PUBLIVICMON S.A.	
AUTORES: Montenegro Rodríguez Cristhian Andrés Quito Jiménez Christopher Bryan	REVISORES O TUTORES: Ing. Com. CPA. Salcedo Lascano Ricardo David, MTF.
INSTITUCIÓN: Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil	Grado obtenido: Ingeniero en Contabilidad y Auditoría
FACULTAD: Administración	CARRERA: Contabilidad y Auditoría
FECHA DE PUBLICACIÓN: 2020	N. DE PAGS: 113 páginas
ÁREAS TEMÁTICAS: Educación Comercial y Administración	
PALABRAS CLAVE: Estado financiero, Finanzas, Contabilidad, Derecho de los contratos.	
RESUMEN: El presente trabajo de titulación muestra el impacto de la implementación de la NIIF 16 - Arrendamientos, norma que es de obligatoria aplicación para los ejercicios económicos que comienzan el 01 de enero del 2019; sin embargo, para la implementación de esta norma se necesita tener un periodo de transición, siendo este el 31 de diciembre del 2018. Actualmente las Compañías que se encuentran enfocadas desde el punto de vista del arrendatario, deben estar evaluando y cuantificando los efectos en la posición financiera y rendimiento financiero que trae consigo esta norma, sin dejar de lado la incorporación de nuevos conceptos sobre la contabilidad como, por ejemplo: para el rubro de activos se	

registra el activo por derecho de uso y para el rubro de pasivos se registran el pasivo por arrendamiento, en cambio, para el rubro de resultados se reconoce un gasto de depreciación referente al activo por derecho de uso y gastos de intereses referente al pasivo por arrendamiento.

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/ES: Montenegro Rodríguez Cristhian Andrés Quito Jiménez Christopher Bryan	Teléfono: 0967399042 0991512213	E-mail: cmontenegror@ulvr.edu.ec bquitoj@ulr.edu.ec
CONTACTO EN LA INSTITUCIÓN:	Dr. Rafael Iturralde Solórzano MSC, Decano Teléfono: 042596500 Ext. 205 DECANATO E-mail: riturraldes@ulvr.edu.ec AB. MGS. Byron López Carriel, Director Teléfono: 042596500 Ext. 205, DIRECCIÓN E-mail: blopezc@ulvr.edu.ec	

CERTIFICADO DE ANTIPLAGIO ACADÉMICO



Urkund Analysis Result

Analysed Document: Tesis NIIF 16 Arrendamientos Publicicmon.doc (D64784725)
Submitted: 3/3/2020 4:34:00 PM
Submitted By: rsalcedol@ulvr.edu.ec
Significance: 0 %

Sources included in the report:

Instances where selected sources appear:

0

DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS PATRIMONIALES

Los estudiantes egresados **CRISTHIAN ANDRÉS MONTENEGRO RODRÍGUEZ** y **CHRISTOPHER BRYAN QUITO JIMÉNEZ**, declaramos bajo juramento, que la autoría del presente proyecto de investigación, “IMPLEMENTACIÓN DE LA NIIF 16 ARRENDAMIENTOS Y SU EFECTO EN LA POSICIÓN Y RENDIMIENTO FINANCIERO DE LA COMPAÑÍA PUBLIVICMON S.A.”, corresponde totalmente a los suscritos y nos responsabilizamos con los criterios y opiniones científicas que en el mismo se declaran, como producto de la investigación realizada.

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

Autores



CRISTHIAN ANDRÉS MONTENEGRO RODRÍGUEZ

C.I.: 0927238642



CHRISTOPHER BRYAN QUITO JIMÉNEZ

C.I.: 0950890871

CERTIFICACIÓN DE ACEPTACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de Tutor del Proyecto de Investigación “IMPLEMENTACIÓN DE LA NIIF 16 ARRENDAMIENTOS Y SU EFECTO EN LA POSICIÓN Y RENDIMIENTO FINANCIERO DE LA COMPAÑÍA PUBLIVICMON S.A.”, designado por el Consejo Directivo de la Facultad de Administración de la UNIVERSIDAD LAICA VICENTE ROCAFUERTE de Guayaquil.

CERTIFICO:

Haber dirigido, revisado y aprobado en todas sus partes el Proyecto de Investigación titulado: IMPLEMENTACIÓN DE LA NIIF 16 ARRENDAMIENTOS Y SU EFECTO EN LA POSICIÓN Y RENDIMIENTO FINANCIERO DE LA COMPAÑÍA PUBLIVICMON S.A., presentado por los estudiantes CRISTHIAN ANDRÉS MONTENEGRO RODRÍGUEZ y CHRISTOPHER BRYAN QUITO JIMÉNEZ como requisito previo, para optar al Título de INGENIERÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA – CPA, encontrándose apto para su sustentación.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials and a horizontal line underneath.

ING. COM. C.P.A. RICARDO DAVID SALCEDO LASCANO, MT.

C.I.: 0918720798

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por todas las bendiciones recibidas, su infinito amor y por haberme concedido la humildad necesaria para hacer este proyecto una realidad. También a mis queridos padres Nuriz Rodríguez Véliz y Víctor Montenegro Flor que han sido un pilar muy importante en mi preparación académica y en valores humanos. Adicionalmente a mi hermano Víctor Montenegro Rodríguez por enseñarme que en ningún momento hay que darse por vencido. Por último y no menos importante a mí querido profesor Magíster Ricardo Salcedo Lascano por su tiempo, ayuda, imparcialidad y profesionalismo para el desarrollo y culminación de este proyecto, destacando que sin su apoyo no se hubiera cristalizado este proyecto

Cristhian Andrés Montenegro Rodríguez

Agradezco principalmente a Dios por haber permitido estar donde estoy sin él no somos nada a pesar de las adversidades que uno pasa, hay que seguir adelante eso es el proceso de vida. También a mis padres mi pilar principal gracias a eso estoy donde estoy a sus valores dedicación que me cultivaron en el proceso de mi vida y tener en cuenta siempre que sin ellos no fuera la calidad de persona, profesional que soy ahora. A mis familiares por dedicarme entusiasmo y ánimo para seguir adelante no dejar mi carrera a un lado con el fin de culminar una carrera profesional. Y con el Magíster Ricardo Salcedo Lascano por su dedicación, paciencia, tolerancia y conocimiento en este programa de titulación para poder culminar este ciclo importante de esta carrera.

Christopher Bryan Quito Jiménez

DEDICATORIA

A Dios por haberme dado sabiduría, entendimiento y fuerzas para culminar de manera satisfactoria este proyecto de titulación. A mis queridos padres y hermano por su incondicional apoyo, motivación de manera continua y desinteresada y por haberme regalado la mejor herencia que puede recibir un hijo, el amor por la familia y la educación siendo esta una oportunidad para penetrar el maravilloso mundo del conocimiento. Por último a mis abuelos Renzo y Martha por aconsejarme en todo momento durante toda mi vida académica que siempre hay que pararse firmes, levantarse y luchar ante cualquier adversidad de la vida.

Cristhian Andrés Montenegro Rodríguez

Primeramente, a Dios por haberme dado la oportunidad de estar aquí en este programa de titulación. A mis padres y familiares por darme fuerza en seguir adelante y poder culminar esta etapa importante de mi vida dedicando su esfuerzo tiempo apoyo económico para estar donde estoy llegar a ser profesional con valores éticos a pesar de los obstáculos están allí para ayudarme, comprenderme y sobre todo apoyándome a ellos les dedico este trabajo con el esfuerzo dedicado. Y sobre todo a mi compañero de tesis Cristhian Montenegro por la paciencia que ha tenido en ayudarme en todo el proceso de mi carrera y compartir sus conocimientos conmigo.

Christopher Bryan Quito Jiménez

ÍNDICE GENERAL

PORTADA	i
REPOSITARIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGIA.....	ii
CERTIFICADO DE ANTIPLAGIO ACADÉMICO.....	iv
DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS PATRIMONIALES	v
CERTIFICACIÓN DE ACEPTACIÓN DEL TUTOR.....	vi
AGRADECIMIENTO.....	vii
DEDICATORIA.....	viii
ÍNDICE GENERAL.....	ix
ÍNDICE DE TABLAS	xii
ÍNDICE DE FIGURAS.....	xiv
ÍNDICE DE ANEXOS.....	xv
INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I.....	2
DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN	2
1.1. Tema	2
1.2. Planteamiento del problema	2
1.3. Formulación del problema.....	3
1.4. Árbol del problema.....	4
1.5. Sistematización del problema.....	4
1.6. Objetivo general	5
1.7. Objetivos específicos.....	5
1.8. Justificación	5
1.9. Delimitación del problema	6
1.10. Idea a defender	6
1.11. Línea de investigación institucional ULVR.....	7
CAPÍTULO II	8
MARCO TEÓRICO.....	8
2.1. Antecedente de la investigación	8
2.2. Marco teórico referencial.....	10

2.2.1.	La empresa y su situación actual.....	10
2.2.2.	Organigrama.....	11
2.2.3.	Misión y visión.....	12
2.2.3.1.	Misión	12
2.2.3.2.	Visión.....	12
2.2.4.	Análisis y aplicación de la NIIF 16 Arrendamientos	12
2.2.4.1.	Aspectos generales.....	12
2.2.4.1.1.	Objetivo.....	12
2.2.4.1.2.	Alcance.....	12
2.2.4.1.3.	Exenciones al reconocimiento	13
2.2.4.2.	Características principales de la NIIF 16 Arrendamientos	15
2.2.4.2.1.	Arrendamiento	15
2.2.4.2.2.	Identificación de un arrendamiento y separación de componentes de un contrato	15
2.2.4.2.3.	Arrendador	17
2.2.4.2.4.	Arrendatario	18
2.2.4.2.5.	Período de arrendamiento	19
2.2.4.3.	Criterios de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar del arrendatario.....	20
2.2.4.3.1.	Reconocimiento	20
2.2.4.3.2.	Medición inicial del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento	20
2.2.4.3.3.	Medición posterior del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento	22
2.2.4.3.4.	Presentación e información a revelar	22
2.2.4.4.	Implementación de la NIIF 16 Arrendamientos	24
2.2.4.4.1.	Elección de la tasa referencial aplicable para la implementación.....	24

2.2.4.4.2. Determinación del valor presente de las cuotas de arrendamiento que se encuentren pendientes en la fecha de implementación.....	25
2.2.4.4.3. Elección del enfoque de transición para la implementación.....	26
2.2.4.5. Relación de otras normas contables con la NIIF 16	27
2.2.4.5.1. Relación con la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo.....	27
2.2.4.5.2. Relación con la NIIF 9 Instrumentos Financieros	28
2.2.4.5.3. Relación con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en Estimaciones y Errores	28
2.3. Marco conceptual	28
2.4. Marco legal.....	30
2.4.1. Consideraciones tributarias sobre impuestos diferidos	30
CAPÍTULO III.....	32
METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN.....	32
3.1. Tipo de investigación.....	32
3.2. Enfoque de investigación.....	32
3.3. Técnica e instrumentos de investigación	33
3.4. Población y muestra.....	33
3.5. Análisis de resultados	34
3.5.1. Análisis de resultados obtenidos - Entrevistas	34
3.5.2. Interpretación de los resultados obtenidos - Entrevistas	41
3.5.3. Análisis de la información financiera – Estados Financieros	42
3.5.4. Modelo práctico de implementación de la NIIF 16 desde el punto de vista del arrendatario	46
3.5.5. Presentación de estados financieros con el efecto de la implementación de la NIIF 16	61
CAPÍTULO IV.....	63
INFORME FINAL	63
CONCLUSIONES	65
RECOMENDACIONES	66
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	67
ANEXOS.....	69

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. <i>Principales almacenes de electrodomésticos y sus arrendamientos operativos proyectados</i>	9
Tabla 2. <i>Selección de la población relevante para el desarrollo de las entrevistas</i>	33
Tabla 3. <i>Población conocida y muestra de empleados para las entrevistas</i>	34
Tabla 4. <i>Entrevista realizada al Gerente General</i>	34
Tabla 5. <i>Entrevista realizada a la Contadora General</i>	37
Tabla 6. <i>Entrevista realizada a la Analista de Activos Fijos</i>	39
Tabla 7. <i>Estado de situación financiera comparativo de los años 2018 y 2017 (variación en dólares)</i>	43
Tabla 8. <i>Estado de resultado integral comparativo de los años 2018 y 2017 (variación en dólares)</i>	44
Tabla 9. <i>Gasto de arrendamiento registrados en libros contables por los períodos terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017</i>	45
Tabla 10. <i>Resumen de los contratos de arrendamiento vigentes al 31 de diciembre del 2018</i>	47
Tabla 11. <i>Evaluación de los contratos de arrendamiento vigentes al 31 de diciembre del 2018 de conformidad con los lineamientos de la NIIF 16</i>	48
Tabla 12. <i>Presentación didáctica de los datos del arriendo del inmueble 1</i>	49
Tabla 13. <i>Presentación didáctica de los datos del arriendo del inmueble 2</i>	49
Tabla 14. <i>Detalle de las cuotas pagadas y pendientes correspondientes al arrendamiento del inmueble 1, expresado en dólares (USD)</i>	50
Tabla 15. <i>Detalle de las cuotas pagadas y pendientes correspondientes al arrendamiento del inmueble 2, expresado en dólares (USD)</i>	50
Tabla 16. <i>Determinación del valor presente de todas las cuotas del contrato de arrendamiento del inmueble 1, expresado en dólares (USD)</i>	51
Tabla 17. <i>Determinación del valor presente de todas las cuotas del contrato de arrendamiento del inmueble 2, expresado en dólares (USD)</i>	52
Tabla 18. <i>Tabla del pasivo por arrendamiento referente al inmueble 1, expresado en dólares (USD)</i>	53
Tabla 19. <i>Tabla del pasivo por arrendamiento referente al inmueble 2, expresado en dólares (USD)</i>	53

Tabla 20. <i>Tabla de depreciación referente al activo por derecho de uso del inmueble 1, expresado en dólares (USD)</i>	54
Tabla 21. <i>Tabla de depreciación referente al activo por derecho de uso del inmueble 2, expresado en dólares (USD)</i>	55
Tabla 22. <i>Determinación del valor en libros del activo por derecho de uso del inmueble 1, expresado en dólares (USD)</i>	56
Tabla 23. <i>Determinación del valor en libros del activo por derecho de uso del inmueble 2, expresado en dólares (USD)</i>	56
Tabla 24. <i>Diarios contables del reconocimiento inicial del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento de los inmuebles 1 y 2, expresado en dólares (USD)</i>	58
Tabla 25. <i>Diarios contables del registro del pago del canon de arrendamiento de los inmuebles 1 y 2, expresado en dólares (USD)</i>	59
Tabla 26. <i>Diarios contables del registro de la depreciación del activo por derecho de uso proveniente del arrendamiento de los inmuebles 1 y 2, expresado en dólares (USD)</i>	60
Tabla 27. <i>Diarios contables del registro de la reclasificación de la porción no corriente a corriente correspondientes al pasivo por arrendamiento de los inmuebles 1 y 2, expresado en dólares (USD)</i>	61
Tabla 28. <i>Estado de situación financiera con el efecto acumulado de la NIIF 16, expresado en dólares (USD)</i>	62

ÍNDICE DE FIGURAS

<i>Figura 1.</i> Árbol del problema	4
<i>Figura 2.</i> Organigrama de la Compañía Publivicmon S.A.	11
<i>Figura 3.</i> Diagrama para evaluar si un contrato es, o contiene, un arrendamiento.....	17
<i>Figura 4.</i> Tasas de interés efectivas vigentes para el sector financiero privado, público y, popular y solidario.....	24
<i>Figura 5.</i> Fórmulas para calcular el valor presente de un monto.....	26

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo 1. Entrevista al gerente general.....	69
Anexo 2. Entrevista a la contadora general.....	71
Anexo 3. Entrevista a la analista de activos fijos.....	73
Anexo 4. Estado de situación financiera 2017	75
Anexo 5. Estado de situación financiera 2018	77
Anexo 6. Estado de resultados integrales 2017.....	79
Anexo 7. Estado de resultados integrales 2018.....	81
Anexo 8. Contrato de arrendamiento de inmueble 1.....	83
Anexo 9. Contrato de arrendamiento de inmueble 2.....	91

INTRODUCCIÓN

La presente investigación tiene como objeto cuantificar el efecto de la implementación de la NIIF 16 Arrendamientos sobre la posición y rendimiento financiero en una compañía ecuatoriana cuyo giro ordinario del negocio es la fabricación y venta de muebles publicitarios, la cual, para la fabricación de los mismos, arrienda a un tercero (proveedor) dos galpones donde se realizan todas sus actividades productivas y administrativas.

La información evaluada ha sido tomada del detalle de contratos de arrendamiento vigentes al 31 de diciembre del 2018 y verificadas con la revisión de los contratos de arrendamientos originales proporcionados por la Compañía, con la finalidad de identificar si dichos contratos contienen un arrendamiento o son contratos de prestación de servicios; tal cual lo determina la NIIF 16 Arrendamientos, para posteriormente efectuar los registros contables provenientes de la aplicación por primera vez de la nueva normativa.

Con la contabilización del derecho de uso del activo y pasivo por arrendamiento proveniente del alquiler de los inmuebles objeto de los contratos se podrá calcular la depreciación del derecho de uso del activo y el gasto financiero del pasivo por arrendamiento, asegurando la presentación razonable de los estados financieros en su conjunto.

La presente investigación puede ser tomada como guía de implementación de la nueva norma antes mencionada, cuya fecha obligatoria de implementación es para los periodos que inicien a partir del 01 de enero del 2019; es decir, que actualmente las compañías ecuatorianas deben evaluar los impactos cualitativos y cuantitativos de la implementación, tomando como período de transición el ejercicio económico terminado al 31 de diciembre del 2018.

CAPÍTULO I

DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

1.1. Tema

Implementación de la NIIF 16 Arrendamientos y su efecto en la posición y rendimiento financiero de la Compañía PUBLIVICMON S.A.

1.2. Planteamiento del problema

El Ecuador luego de la derogación de las NEC y análisis de los impactos de la implementación de las NIIF, éstas últimas fueron adoptadas con la finalidad de suministrar a los usuarios de los estados financieros, información financiera de calidad para mejorar los diversos procesos de negocios en las diferentes industrias en que se desarrollan las compañías. Sin embargo, la adopción de las NIIF trajo consigo actualizaciones periódicas y mejoras a la práctica contable, producto de estas mejoras surgió la NIIF 16 Arrendamientos cuya fecha efectiva de implementación obligatoria es para los periodos que inicien el 01 de enero del 2019; es decir, que actualmente las compañías de los países que han adoptado las NIIF como un marco referencial y de preparación de sus estados financieros deben evaluar los impactos cualitativos y cuantitativos de la implementación de esta nueva norma tomando como período de transición el cierre del ejercicio económico al 31 de diciembre del 2018.

Bajo este contexto se tomó como unidad de análisis a la Compañía PUBLIVICMON S.A. cuya actividad económica consiste en la elaboración y venta de muebles publicitarios y prestación de servicios publicitarios, siendo sus principales clientes compañías que operan en las industrias manufactureras y minoristas que necesitan promocionar sus productos al público en general como una estrategia de venta. La Compañía inició sus operaciones en la ciudad de Guayaquil en el año 2008 y con el paso de los años comenzó a ganar posicionamiento en el mercado, alcanzando márgenes de utilidades atractivos para los accionistas.

Para el desarrollo de sus actividades económicas la Compañía arrienda dos galpones en donde funciona una planta de producción donde se elaboran los muebles publicitarios y las

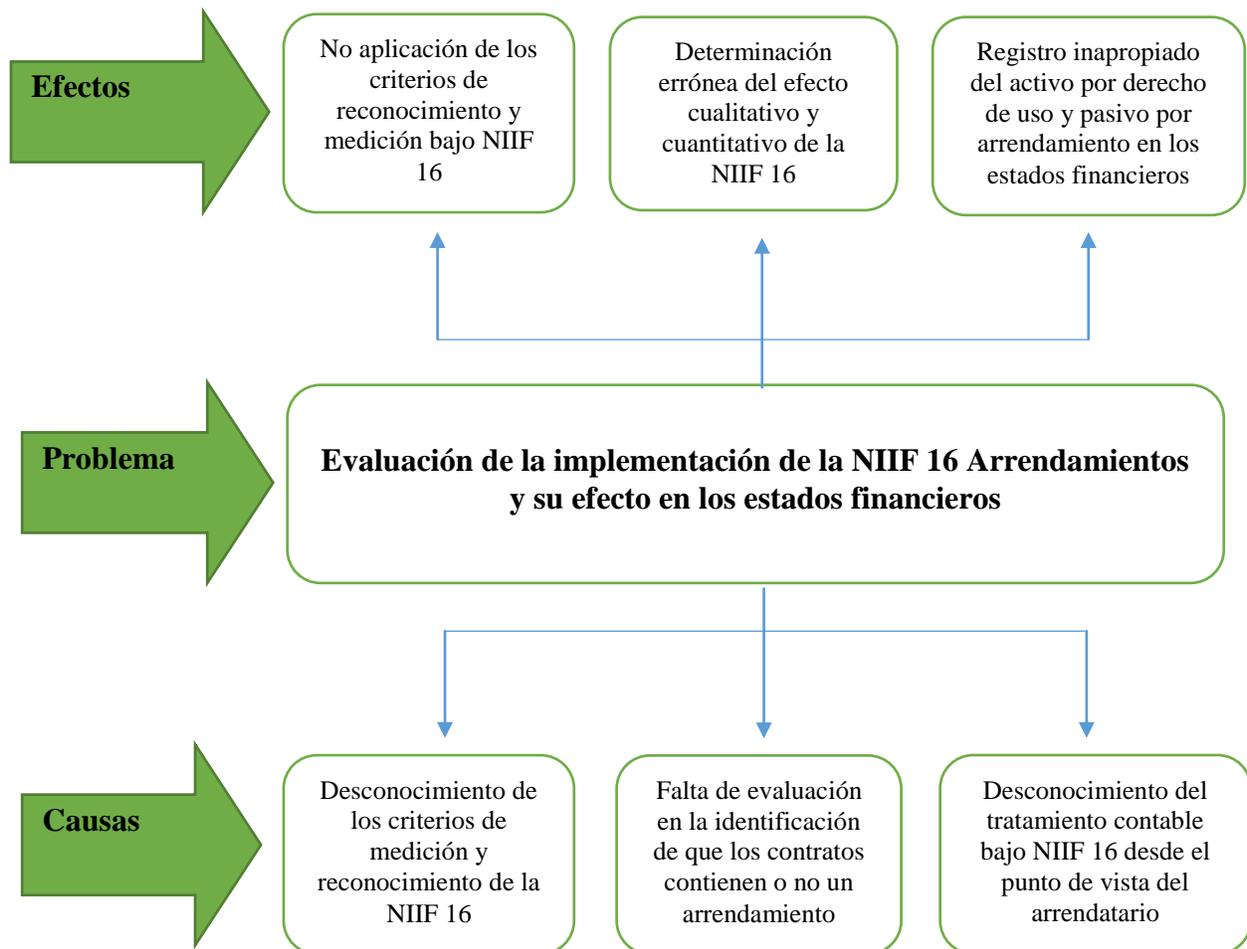
oficinas administrativas donde se desarrollan los diferentes procesos de negocios como logística, inventarios, compras, ventas, los aspectos gerenciales y la toma de decisiones.

La problemática central de este trabajo de investigación tiene que ver con la implementación de la nueva norma de arrendamientos (NIIF 16) que trae consigo el reconocimiento de un derecho de uso del activo y el pasivo por arrendamiento, puesto que, la Compañía se enmarca bajo la figura legal del arrendatario y continúa contabilizando al resultado del periodo el gasto por concepto de arrendamiento de las instalaciones bajo los lineamientos de la derogada y antigua norma de arrendamientos (NIC 17) en la modalidad de arrendamiento operativo.

1.3. Formulación del problema

¿Cuál es el efecto de la implementación de la NIIF 16 Arrendamientos en la posición y rendimiento financiero de la Compañía PUBLIVICMON S.A.?

1.4. Árbol del problema



*Figura 1. Árbol del problema
Elaborado por: Montenegro & Quito (2019)*

1.5. Sistematización del problema

1. ¿Qué indican los criterios de reconocimiento y medición en lo que respecta a la Norma Internacional de Información Financiera 16 – Arrendamientos?
2. ¿Qué impacto tiene la identificación de contratos de arrendamiento que maneja la Compañía y que afecten materialmente sus estados financieros?
3. ¿Cuál es el enfoque de transición permitido por la NIIF 16 a utilizarse durante el proceso de implementación?

4. ¿Cuál es el tratamiento contable que se debe seguir para la contabilización del derecho de uso del activo y pasivo por arrendamiento conforme a la NIIF 16?

1.6. Objetivo general

Cuantificar el efecto que ejerce la implementación de la NIIF 16 Arrendamientos en la posición y rendimiento financiero de la Compañía PUBLIVICMON S.A.

1.7. Objetivos específicos

1. Analizar los criterios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos según lo establecido en la NIIF 16.
2. Evaluar si los contratos celebrados por la Compañía contienen un arrendamiento y los mismos afecten materialmente sus estados financieros.
3. Describir el enfoque de transición permitido por la NIIF 16 a utilizarse durante el proceso de implementación.
4. Contabilizar el derecho de uso del activo y el pasivo por arrendamiento conforme a la NIIF 16.

1.8. Justificación

Este trabajo de investigación se presenta con base a la aplicación de la NIIF 16 Arrendamientos, que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos, basados en un detalle de contratos de arrendamientos tanto en medios magnéticos como físicos proporcionados por la Compañía.

El desarrollo del trabajo de investigación permite a la Compañía presentar de manera razonable su posición y rendimiento financiero, de conformidad con las nuevas normas revisadas y vigentes en el ejercicio económico 2019 y a su vez servir como punto de partida para la

medición y reconocimiento del derecho de uso de un activo y pasivo por arrendamiento en los años siguientes.

De manera práctica la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) se considera como una herramienta estratégica para las empresas, puesto que, este proceso trae consigo importantes cambios en la generación y análisis de la información financiera de las compañías que conlleva a una contabilidad que cumpla con los requerimientos del marco conceptual de información financiera que a su vez servirá como una mejora a los sistemas de información gerencial.

La investigación sirve de mucha utilidad para la Compañía PUBLIVICMON S.A. y otras empresas relacionadas en la industria en la que opera y además sirve como guía de implementación para profesionales del área contable que deseen tener un mayor conocimiento del tema investigado.

1.9. Delimitación del problema

- **Campo:** Contable.
- **Área:** Contabilidad.
- **Aspecto:** Análisis y revisión de los cálculos y contabilización del activo y pasivo por arrendamiento.
- **Período:** 2018.
- **Lugar:** PUBLIVICMON S.A.
- **Población:** Departamento Financiero – Contable.
- **Dirección:** Mapasingue Este Calle Cuarta # 312 y Av. Las Aguas. Guayaquil – Ecuador.

1.10. Idea a defender

Implementar la NIIF 16 Arrendamientos para el apropiado reconocimiento, medición, presentación e información a revelar del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento, otorgando información acorde a los estándares internacionales contables vigentes y de

aplicabilidad obligatoria en el año 2019, que coadyuve a la presentación razonable de las cifras de los estados financieros.

1.11. Línea de investigación institucional ULVR

Línea institucional: Desarrollo estratégico empresarial y emprendimientos sustentables.

Línea de facultad: Contabilidad, finanzas, auditoría y tributación.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedente de la investigación

Para la investigación en curso se tomó como referencia diversas investigaciones que poseen cierta similitud y presentan de igual manera lo que se está analizando actualmente a partir de diferentes puntos de vista.

Con la divulgación de la nueva norma que trata los arrendamiento, NIIF 16, emitida en enero del 2016, por el IASB y vigente para los ejercicios económicos que comiencen en enero del 2019, se espera que el arrendatario incorpore dentro del estado de situación financiera, un derecho de uso del activo y un pasivo por arrendamiento que está dado por el valor presente de las cuotas impagas hasta cumplir el plazo del arrendamiento, con la finalidad de demostrar que la incorporación de los arrendamientos operativos al balance coadyuvará a una presentación razonable de la posición financiera de una compañía. Calle y Figueredo (2018) afirman:

El IASB, pretende asegurar que las compañías arrendatarias y arrendadores proporcionen información relevante de forma que representen fielmente esas transacciones. Esta información permitirá que los usuarios de los estados financieros puedan evaluar el impacto que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una compañía. (p.1)

El International Accounting Standard Board (IASB) agente emisor de Normas Internacionales de Información Financiera, persigue el objetivo de que estos reportes financieros suministren información que sea útil para la toma de decisiones económicas y a su vez logren una presentación fiel de la posición y rendimiento financiero de las empresas.

En el año 2016, expertos en materia financiera en Ecuador, realizaron estudios a nivel nacional que analizan el impacto que ejerce la implementación de la NIIF 16 sobre un sector dinámico de la economía como es el sector de la comercialización de electrodomésticos.

Los cánones de arrendamiento constituyen una cuenta de gastos significativa en los estados de resultados de las compañías comercializadoras de electrodomésticos, dado que, por la naturaleza de sus actividades de compra, distribución y venta, las motiva a aperturar nuevos puntos de venta en diferentes lugares a nivel nacional, y la mayoría de estos puntos de venta se instalan en inmuebles arrendados. (Martínez y Sánchez, 2018)

Se espera que la implementación de la NIIF 16 tenga un impacto significativo particularmente en las compañías cuyo giro del negocio es la comercialización de electrodomésticos, puesto que, una proporción importante de su financiación ha sido mantenida fuera del estado de situación financiera (balance) en la forma de arrendamientos operativos con cargo a resultados del ejercicio. A continuación, en la tabla 1, se muestra una lista de los cánones de arrendamientos convenidos por importantes compañías ecuatorianas que se dedican a la comercialización de electrodomésticos, lo cual permite observar la relevancia monetaria de los contratos de arrendamientos operativos vigentes, sobre los que se notará una gran afectación en su forma de contabilización:

Tabla 1.

Principales almacenes de electrodomésticos y sus arrendamientos operativos proyectados

Nombre Comercial	Contratos 2016			Contratos 2015	
	No. de almacenes	Mayor a 1 año	Entre 1 a 5 años	Mayor a 1 año	Entre 1 a 5 años
Créditos Económicos	61	342,786	49,010,052	469,800	8,772,454
Artefacta	98	5,376,089	14,440,327	6,637,553	19,582,692
Almacenes Japón	176	5,942,028	23,768,112	6,275,461	25,101,844
		11,660,903	87,218,491	13,382,814	53,456,990

Fuente: Tomado de Martínez y Sánchez (2018)

La aplicación de los nuevos criterios de reconocimiento y medición que trae la NIIF 16 supone cambios sobre la contabilidad del arrendador y del arrendatario. El IASB (como se citó en Figueroa, 2016) menciona que la nueva norma incorpora conceptos de control y evaluación de que un contrato celebrado entre un arrendador (proveedor) y un arrendatario (cliente) contiene un arrendamiento y éste último tenga el derecho de ejercer control sobre el uso de un activo identificado por un período de tiempo estipulado en el contrato. Como impacto general de la

aplicación de la NIIF 16, ésta introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, reemplazando así la anterior guía de arrendamientos incluida en la derogada NIC 17 e interpretaciones relacionadas. En contraste con la contabilidad del arrendatario, NIIF 16 mantiene sustancialmente los requisitos de contabilidad del arrendador bajo la NIC 17.

Estos nuevos requisitos contables introducen la contabilización de los arrendamientos en el siglo XXI, poniendo punto final a las conjeturas que surgían al calcular las obligaciones por arrendamientos, normalmente relevantes, de las empresas. La nueva norma aportará la tan deseada transparencia sobre los activos y pasivos de las empresas, lo que supone que la financiación de los arrendamientos fuera del balance ya no seguirá oculta entre las sombras. La norma también mejorará la comparabilidad entre las empresas que arriendan y aquellas que solicitan préstamos para sus compras. (Fidalgo, Lorenzo y Salvador del Grupo Técnico de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, 2016, p.6)

El cambio en la definición de un contrato de arrendamiento se relaciona principalmente con el concepto de control, la nueva norma distingue entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si el uso de un activo identificado es controlado por el cliente (arrendatario). El control se considera que existe si el cliente tiene: (i) el derecho a conseguir todos los beneficios económicos de manera sustancial de la utilización de un activo identificado y (ii) el derecho a dirigir el uso de ese activo identificado.

2.2. Marco teórico referencial

2.2.1. La empresa y su situación actual

PUBLIVICMON S.A. es una empresa que inició sus actividades en la ciudad de Guayaquil en el sector de Mapasingue Este, Av. Las Aguas s/n y Calle Cuarta; el 30 de septiembre del 2008, siendo su actividad económica principal la fabricación y venta de muebles publicitarios.

Entre los principales clientes a nivel nacional con los que se realizan transacciones de ventas tenemos: Industrias Ales C.A., The Tesalia Springs Company S.A., Dypenko S.A.; en

cuanto a los principales proveedores con los que se realizan transacciones de compras y prestación de servicios tenemos: Immevi Cia. Ltda., Loor García Guido Enrique, Unicolor S.A.

La estructura de financiamiento para la continuidad de sus operaciones es a través de capital propio, lo cual ha ayudado hacer frente a los flujos de sus actividades de operación, inversión y financiamiento. La Compañía se ha posicionado en el mercado, generando márgenes de utilidades rentables y atractivos para sus accionistas, en donde prevalece la confianza a sus clientes mediante la calidad de los productos.

Para el desarrollo de sus actividades productivas y administrativas la Compañía arrienda a un tercero dos galpones en donde se originan las actividades de fabricación, mantenimiento y posterior venta de los muebles publicitarios a sus clientes.

2.2.2. Organigrama

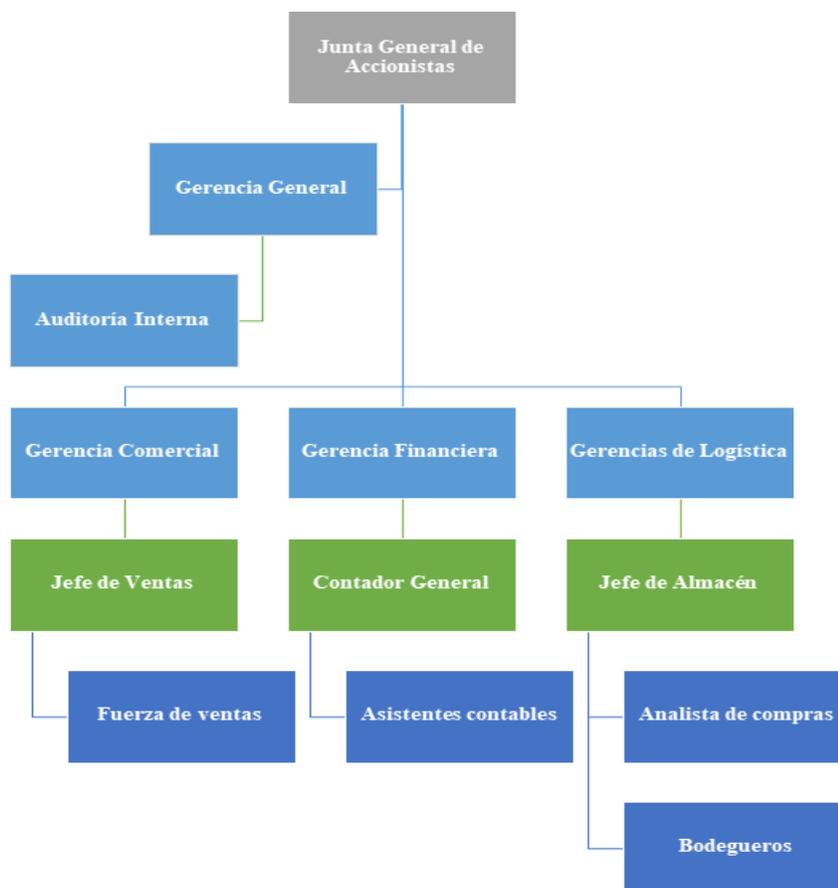


Figura 2. Organigrama de la Compañía Publicivmon S.A.
Elaborado por: Montenegro & Quito (2019)

2.2.3. Misión y visión

2.2.3.1. Misión

PUBLIVICMON S.A. es una empresa ecuatoriana con más de 10 años de experiencia en el ámbito de la publicidad BTL, especialistas en el diseño y producción de campañas publicitarias a empresas y personas naturales que requieran todo tipo de servicios publicitarios.

2.2.3.2. Visión

PUBLIVICMON S.A. plantea a futuro posicionarse con una empresa líder en publicidad BTL y merchandising a nivel nacional y ser un símbolo en el ámbito publicitario como una agencia creativa e innovadora y en constante evolución.

2.2.4. Análisis y aplicación de la NIIF 16 Arrendamientos

2.2.4.1. Aspectos generales

2.2.4.1.1. Objetivo

El párrafo 1 de la NIIF 16 establece que la nueva norma trata de ser más explicativa en cuanto a los arrendamientos, puesto que, establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos; esto con el objetivo que tanto arrendatarios como arrendadores brinden información relevante de las transacciones, permitiendo así a los usuarios de los estados financieros tomar decisiones oportunas basados en la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad.

2.2.4.1.2. Alcance

De conformidad con el párrafo 3 de la NIIF 16, la nueva norma es aplicable a todos los arrendamientos, incluyendo el derecho de uso de activos subarrendados, con la excepción de aspectos definidos en otras normas, así como:

1. Arrendamientos para la explotación o utilización de minerales como: gas natural, petróleo y recursos de características no renovables que sean similares, contabilizadas mediante la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales.
2. Acuerdos de concesión de servicios contenidos en el ámbito de aplicación de la CINIIF 12 Acuerdos de Concesión de Servicios.
3. Para los arrendadores, licencias de propiedad intelectual que se encuentran dentro del ámbito de la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.
4. Para los arrendatarios, los arrendamientos de activos biológicos dentro del alcance de la NIC 41 Agricultura, y derechos referentes a acuerdos de licencias dentro del ámbito de aplicación de la NIC 38 Activos Intangibles, por ejemplo, películas, grabaciones de video, video juegos, reproducciones, manuscritos, patentes y derechos de autor (copyrights).

Hay que tomar en consideración estas excepciones a la norma al momento de aplicarla, para no cometer equivocaciones en los criterios de reconocimiento, medición y tratamiento contable de los arrendamientos, puesto que, dentro del alcance de esta nueva norma existen otras normas análogas que establecen el respectivo tratamiento contable de los temas referentes a los arrendamientos y concesión de servicios.

2.2.4.1.3.Exenciones al reconocimiento

El párrafo 5 de la NIIF 16 menciona que la nueva norma establece dos características principales que determinan cuando un arrendatario puede no aplicar los nuevos criterios de reconocimiento, medición y presentación sobre los arrendamientos operativos, y son los siguientes:

1. Arrendamientos a corto plazo.
2. Arrendamientos de activos de bajo valor.

Las exenciones se originaron con base a estudios y pruebas realizadas por el consejo de normas, donde se determinó que los costos relacionados con los arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor, no son significativos y por ende no afectan a la transparencia de las cuentas registradas dentro del estado de situación financiera. En consecuencia, si el arrendatario se acoge a esta simplificación práctica reconocerá tanto los arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor directamente como gasto, normalmente de forma lineal a lo largo de la duración del arrendamiento. (Martínez y Sánchez, 2018)

Con respecto a los activos de corto plazo Fidalgo et al. del Grupo Técnico de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (2016) menciona: “Aquellos arrendamientos que no incluyen una opción de compra y que poseen una duración desde la fecha de inicio igual o inferior a 12 meses” (p.7).

Con respecto a los activos de bajo valor Soligó y Navarrete del Grupo Técnico de Grant Thornton (2017) menciona: “La evaluación de si un activo subyacente es de bajo valor se realiza en términos absolutos para cada activo cuando es nuevo y el valor del activo cuando es nuevo es de 5 mil dólares o menos” (p.8).

El párrafo FC 100 de los Fundamento de las Conclusiones de la NIIF 16 menciona que la exención de bajo valor para los activos subyacentes, cuando son nuevos, fue evaluada por el IASB en el año 2015, en donde se decidió establecer un monto de 5 mil dólares o menos para la consideración de activos de bajo valor, asimismo, la evaluación de si un activo es de bajo valor no debe ser afectada por el tamaño, naturaleza u operaciones del arrendatario o entidad que arrienda el activo.

La aplicación de la simplificación práctica sobre los arrendamientos de corto plazo y arrendamiento de activos de bajo valor debe hacerse a nivel de cada clase de activos arrendados y de manera individualizada para cada arrendamiento, respectivamente. En otras palabras, “la excepción para arrendamientos de corto plazo debe realizarse por cada clase de activo, en cambio la excepción por bajo valor puede realizarse activo a activo” (Morales, 2016, p.27). Cabe destacar que los arrendamientos de activos cuyo valor es bajo y aquellos cuyo plazo de duración es corto; es decir, hasta 12 meses; está considerada como una simplificación práctica que puede acogerse

el arrendatario, puesto que, por las características cualitativas y cuantitativas de estos dos tipos de arrendamientos, al no ser relevantes, no existe un riesgo asociado a la presentación y la transparencia de las cifras del estado de situación financiera. Sin embargo, sin dejar atrás el tratamiento contable de estas dos modalidades de arrendamientos, estos serán reconocidos en el resultado del ejercicio vía estado de resultados, cuando ocurran de manera lineal y sistemática, a través de las cuotas del arrendamiento que el arrendatario deberá satisfacer.

2.2.4.2. Características principales de la NIIF 16 Arrendamientos

2.2.4.2.1. Arrendamiento

Un arrendamiento es un contrato, en virtud del cual, se transmite el derecho a usar un activo subyacente por un periodo de tiempo estipulado en un contrato, a cambio de una contraprestación. Osorio y Bravo (2017) definen:

Un arrendamiento es cualquier acuerdo, con independencia de su instrumentación jurídica, por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado, con independencia de que el arrendador quede obligado a prestar servicios en relación con la explotación o mantenimiento de dicho activo. (p.15)

El arrendamiento constituye una actividad muy importante para muchas empresas, puesto que, representa una vía para tener acceso a sus activos, obtener financiación por parte de instituciones financieras y además reduce los riesgos asociados a la propiedad de los activos. Esto permite a los usuarios de los estados financieros recibir una imagen completa y amistosa de las actividades de arrendamiento de las empresas. Con la nueva norma se prevé lograr una mayor transparencia, fiabilidad y comparabilidad de la información financiera referente a los arrendamientos.

2.2.4.2.2. Identificación de un arrendamiento y separación de componentes de un contrato

El párrafo 9 de la NIIF 16 menciona que, al inicio de un contrato, una entidad evaluará si un contrato es, o contiene, un arrendamiento; y esta evaluación únicamente será revisada

nuevamente en caso de existir alguna modificación de los términos y condiciones del contrato de arrendamiento.

La norma establece que la diferenciación entre un arrendamiento y un contrato de servicios, está determinada por la capacidad del arrendatario (cliente) de controlar el activo objeto del arrendamiento. Concluyendo así, que un contrato es, o contiene un arrendamiento si otorga al arrendatario (cliente) el derecho a controlar el uso del activo identificado durante un periodo de tiempo determinado, a cambio de una contraprestación. Fidalgo et al. del Grupo Técnico de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (2016) menciona:

El cliente deberá no solamente poseer el derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo a lo largo de todo el periodo de uso (lo que podríamos denominar el elemento “beneficio”), sino también la facultad de dirigir el uso de dicho activo (el elemento “poder”). (p.8)

Adicionalmente la norma hace hincapié en cuanto a los componentes que constituyen o no un arrendamiento en un contrato, proponiendo la contabilización de manera separada de todos los componentes. En caso de optar por la separación de componentes el precio relativo independiente de los componentes del arrendamiento y servicios se establecerá con base a los precios observables, si dichos precios no se encuentran fácilmente disponibles en el mercado el arrendatario estimará el precio independiente maximizando el uso de información observable.

En cuanto a la solución práctica y simplificada de contabilización que propone la norma al arrendatario, puede elegir por clase de activo subyacente; es decir, aquel activo estipulado en el contrato que está sujeto a arrendamiento; el no hacer la separación de los componentes que constituyen o no un arrendamiento sino tratarlos como si fueran un arrendamiento único.

El diagrama de la figura 3, muestra de manera práctica la evaluación que deben hacer las compañías para evaluar si un contrato es, o contiene, un arrendamiento; donde se toma en cuenta las siguientes consideraciones: (i) existencia de un activo identificado dentro de un contrato, (ii) evaluación de que si el cliente posee los derechos de obtener sustancialmente los beneficios económicos referentes al uso del activo durante el periodo de utilización especificado en el contrato, (iii) se hace hincapié que el cliente (arrendatario) debe poseer el control, derecho de

dirigir y operar el activo para sí mismo sin que el proveedor (arrendador) tenga alguna participación alguna sobre el activo durante el periodo de utilización especificado en el contrato.

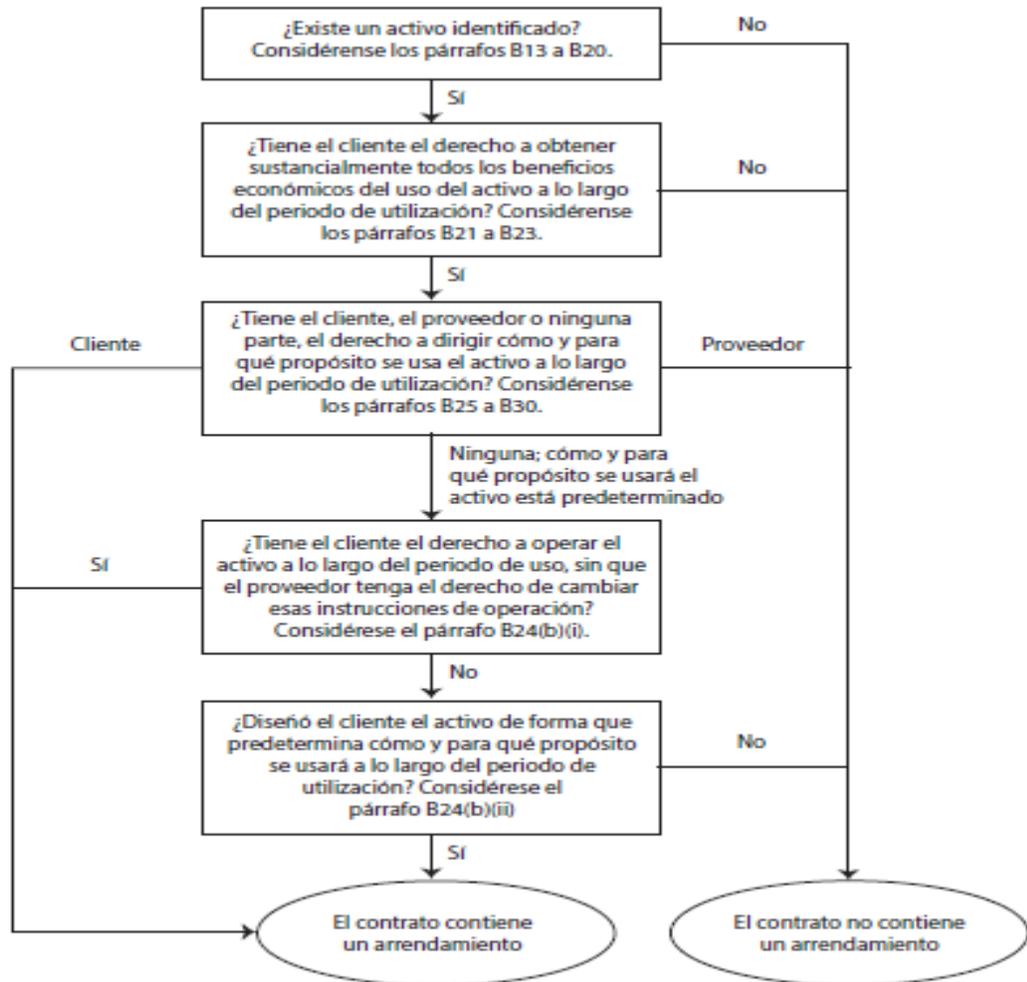


Figura 3. Diagrama para evaluar si un contrato es, o contiene, un arrendamiento
Fuente: Tomado de Apéndice B, Guía de implementación de la NIIF 16.

2.2.4.2.3. Arrendador

Bajo NIIF 16, un arrendador continúa clasificando los contratos de arrendamiento, ya sea como financieros u operativos, y contabiliza esos dos tipos de arrendamientos de manera diferente. Sin embargo, la nueva norma ha modificado y ampliado los requerimientos de revelación, en particular con respecto a cómo un arrendador gestiona los riesgos derivados de su participación residual en los activos arrendados.

En lo que respecta al reconocimiento y medición de los arrendamientos financieros, en la fecha de inicio del arrendamiento el arrendador reconocerá y presentará en el estado de situación financiera los activos registrados bajo la modalidad de arrendamiento financiero como derechos de cobro por un importe que equivale a la inversión neta del arrendamiento. En cuanto al reconocimiento posterior Fidalgo et al. del Grupo Técnico de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (2016) menciona: “El arrendador deberá reconocer los ingresos financieros a lo largo del periodo del arrendamiento en función de un modelo sistemático que refleje una rentabilidad periódica constante de la inversión neta que tiene el arrendador en el arrendamiento” (p.16).

En lo que respecta al reconocimiento y medición de los arrendamientos operativos, el arrendador reconocerá las cuotas de los arrendamientos de cada uno de los activos subyacentes satisfechas por los arrendatarios como ingresos a través de un modelo lineal y sistemático de reconocimiento.

2.2.4.2.4. Arrendatario

Un arrendatario es una entidad o persona a quien se le concede el derecho de usar o explotar un activo o bien estipulado en un contrato de arrendamiento por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación. La nueva norma destaca una característica principal que recae sobre el arrendatario en un contrato de arrendamiento, la cual es la capacidad de dirigir exclusivamente el uso de un activo identificado y se generen beneficios económicos futuros asociados al uso de dicho activo.

El presente trabajo de investigación se realizó bajo el punto de vista del arrendatario puesto que, la Compañía objeto de análisis para la realización de sus actividades productivas alquila dos galpones en donde se realizan todas las actividades productivas y administrativas, además de la elaboración y producción de los muebles publicitarios. Cabe recalcar que la nueva norma de arrendamientos trae consigo cambios significativos para la contabilidad de los arrendatarios en cuanto a los criterios de medición, reconocimiento, presentación e información a revelar desde el punto de vista del arrendatario, con base a este previo análisis de la normativa se escogió desarrollar el presente trabajo de investigación desde el enfoque del arrendatario, debido a que el mayor impacto sobre los estados financieros y registros contables recae sobre el mismo.

2.2.4.2.5. Período de arrendamiento

En contraste con el párrafo 18 de la NIIF 16, el periodo de arrendamiento se define como aquel periodo no cancelable del arrendamiento incluyendo los (i) periodos cubiertos por una opción de extender el arrendamiento, siempre que el arrendatario tenga una certeza razonable de ejecutar dicha opción y; (ii) periodos cubiertos por una opción de cancelar el arrendamiento, siempre que el arrendatario tenga una certeza razonable de no ejercitar dicha opción. Uno de los aspectos donde requiere mucho juicio de la NIIF 16 en su aplicación práctica es la estimación del plazo de arrendamiento en compañías que tienen un gran volumen de activos arrendados y en aquellas que tengan celebrados contratos cuyas cláusulas sean más difíciles de interpretar. De acuerdo con Morales (2016):

Puede resultar complejo estimar el plazo de un arrendamiento debido a la subjetividad de lo que se considera “razonablemente cierto”. Según la NIIF 16 a la hora de analizar lo “razonablemente cierto” deben tenerse en cuenta, en cada caso, todas las circunstancias aplicables que crean incentivos económicos para el arrendatario para extender o no extender el contrato. (p.29)

El periodo de arrendamiento estará sujeto a revisión si se produce un cambio en el periodo no cancelable de dicho arrendamiento, por ejemplo, cuando hay estimación por parte del arrendatario respecto a las opciones de ampliación o cancelación, ésta solamente se revalorará si se produce un evento o cambio en las circunstancias dentro del control de la entidad que afecte a dicha estimación. El plazo que se estime razonablemente tiene relación directa con el activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento a reconocer, puesto que, cuanto mayor sea el plazo del arrendamiento, mayores serán los pagos futuros a realizarse y, por ende, mayores serán los efectos sobre el balance general por el registro de los activos y pasivos.

2.2.4.3. Criterios de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar del arrendatario

2.2.4.3.1.Reconocimiento

El párrafo 22 de la NIIF 16 menciona que, el arrendatario deberá reconocer en la fecha de comienzo del arrendamiento un activo que representa el derecho de uso del activo subyacente (activo por derecho de uso) y un pasivo que representa la obligación de realizar los pagos de arrendamiento (pasivo por arrendamiento), entendiéndose como fecha de comienzo del arrendamiento aquella la fecha en la que el arrendador otorga y pone a disposición el activo subyacente; es decir, el activo sujeto a arrendamiento, al arrendatario para su uso.

2.2.4.3.2.Medición inicial del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento

En cuanto al activo, el párrafo 24 de la nueva norma de arrendamientos establece que un arrendatario medirá un activo por derecho de uso al costo y éste estará formado por las siguientes partidas:

1. El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento compuesto por el valor presente de las cuotas de arrendamiento que se encuentren pendientes en esa fecha.
2. Los pagos por arrendamiento abonados al arrendador antes o a partir de la fecha de comienzo del arrendamiento, una vez descontado cualquier incentivo de arrendamiento recibido.
3. Cualquier costo directo inicial incurrido por el arrendatario, siendo aquellos costos incrementales en los que no se habría incurrido si el arrendamiento no se hubiera obtenido.
4. Una estimación de los costos de desmantelamiento para retirar el activo subyacente o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del contrato de arrendamiento.

En cuanto al pasivo, la NIIF 16 en su párrafo 26, establece que un arrendatario medirá el pasivo por arrendamiento al valor presente de las cuotas pendientes de pago a la fecha de comienzo del arrendamiento, descontadas utilizando una tasa de interés implícita en el arrendamiento. En casos de que el cálculo del interés implícito supone mucho esfuerzo por la entidad, el arrendatario deberá utilizar el tipo de interés incremental de sus préstamos, incluyendo las siguientes partidas:

1. Las cuotas fijas y cuotas en esencia fijas, descontando cualquier incentivo de arrendamiento que se vaya a percibir del arrendador. Fidalgo et al. del Grupo Técnico de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (2016) comenta: “El IASB ha incluido el concepto de cuotas en esencia fijas (in-substance fixed payments) que pretende capturar los pagos que podrían, en virtud del contrato, ser teóricamente variables, pero que en realidad son inevitables” (p.12).
2. Las cuotas variables que dependen de un tipo de interés o índice específico más cercano a la realidad económica de la entidad, en la fecha de comienzo del contrato. Con respecto a una de las variables para determinar el importe inicial del pasivo por arrendamiento, como es la tasa de interés o índice específico, el párrafo 28 de la NIIF 16, señala ejemplos que una entidad puede tomar como referencia durante el cálculo: (i) el índice de precios del consumidor, (ii) tasa de interés referencial como la LIBOR u (iii) otro índice o tasa que refleje los cambios en los precios de alquiler del mercado.
3. Los importes que el arrendatario esperar desembolsar en virtud de garantías de valor residual.
4. El precio de ejercicio de una opción de compra que el arrendatario está razonablemente seguro de ejercitar dicha opción.
5. Los pagos por penalizaciones procedentes de la terminación del contrato de manera anticipada, si el arrendatario tiene certeza razonable de hacerlo.

2.2.4.3.3. Medición posterior del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento

Los párrafos 29 y 30 de la NIIF 16 señalan que, posterior a la fecha de comienzo del arrendamiento, el arrendatario valorará el derecho de uso del activo bajo el modelo del costo o modelo de revaluación conforme a la NIC 16 Propiedades, planta y equipo. Si la entidad elige el modelo del costo disminuirá del costo del activo; la depreciación acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor. En el caso de optar por el modelo del revalúo el efecto de la revalorización se registrará en el otro resultado integral y en el patrimonio, respectivamente. Adicionalmente, el activo por derecho de uso también puede ser ajustado ante cualquier cambio en la medición del pasivo por arrendamiento o modificaciones del arrendamiento específicas.

El párrafo 36 de la NIIF 16 menciona que, posterior a la fecha de inicio del arrendamiento, el arrendatario medirá el pasivo por arrendamiento incrementando el valor en libros para reflejar el interés devengado; es decir, reconociendo en el estado de resultados el gasto de interés respectivo y reduciendo sobre el valor en libros las cuotas que se van pagando del pasivo, para obtener el nuevo valor contable que refleje cualquier medición del arrendamiento o revisión de las cuotas en sustancia fijas. En resumen, un pasivo por arrendamiento se medirá a su costo amortizado, el cual está compuesto por el principal de la deuda, más los intereses devengados y menos los pagos efectuados para la disminución de la deuda.

2.2.4.3.4. Presentación e información a revelar

Entre los principales requisitos de presentación por parte del arrendatario sobre los estados financieros y en las notas explicativas, la NIIF 16 en su párrafo 47 establece:

1. Dentro del estado de situación financiera se presentará el (i) activo por derecho de uso y (ii) el pasivo por arrendamiento de forma separada en líneas independientes de otros activos y pasivos.
2. Dentro del estado de resultados se presentarán (i) el cargo por depreciación del activo por derecho de uso y (ii) el gasto por intereses del pasivo por arrendamiento (componente de costos financieros) de forma separada en líneas independientes de otros gastos.

3. Dentro del estado de flujos de efectivo se presentarán y clasificará como actividades de financiación los pagos en efectivo de la deuda del pasivo por arrendamiento y los pagos en efectivo de los intereses del pasivo por arrendamiento. Por último, dentro de las actividades de operación los pagos por arrendamiento a corto plazo, pagos por arrendamiento de activos de bajo valor y las cuotas variables de arrendamiento no incluidas en la medición del pasivo por arrendamiento.
4. Dentro de las notas explicativas se revelará en una nota única o sección separada de los estados financieros, la siguiente información referente a los arrendamientos:
 - a) El cargo por depreciación del activo por derecho de uso por cada clase de activo subyacente.
 - b) El gasto por intereses provenientes de los pasivos por arrendamientos.
 - c) Los gastos relacionados con los arrendamientos de corto plazo y activos de bajo valor, conforme a la simplificación práctica determinada por la norma.
 - d) Los gastos referentes a las cuotas variables de arrendamientos no incluidas en la medición de los pasivos por arrendamientos.
 - e) Los ingresos procedentes del subarrendamiento de los activos por derecho de uso ocurridos durante el periodo que se informa.
 - f) Salidas de efectivo por los arrendamientos ocurridas durante el periodo que se informa.
 - g) Adiciones de activos por derecho de uso ocurridas durante el período que se informa.
 - h) Ganancias o pérdidas procedentes de las transacciones de venta con arrendamiento posterior.
 - i) El importe en libros del derecho de uso del activo al final del periodo sobre el que se informa, por categoría de activo subyacente.

2.2.4.4. Implementación de la NIIF 16 Arrendamientos

2.2.4.4.1. Elección de la tasa referencial aplicable para la implementación

El párrafo 26 de la NIIF 16 menciona que, para calcular el valor inicial del pasivo por arrendamiento se puede utilizar una tasa de interés implícita en el arrendamiento, si ésta es fácilmente determinable, o una tasa de interés incremental por préstamos del arrendatario; es decir, una tasa referencial activa dadas por las instituciones financieras, en caso de que no pudiera determinarse fácilmente. En lo que respecta a la tasa de interés incremental por préstamos del arrendatario, Morales (2016) afirma: “Este tipo de interés de deuda sería el que tendría que pagar el arrendatario si hubiera pedido un préstamo para comprar el activo con el mismo vencimiento y en las mismas condiciones que el arrendamiento (considerando el efecto del colateral)” (p.31). En la práctica se espera que muchas empresas utilicen el tipo de interés de sus deudas contraídas con instituciones financieras a través de préstamos bancarios, considerando: (i) la calidad crediticia del arrendatario, (ii) el plazo del préstamo y (iii) el monto a solicitar del préstamo. A continuación se presenta un detalle de las tasas de interés activas efectivas, mismas que fueron analizadas para la implementación:

Tasas de Interés			
enero - 2019			
1. TASAS DE INTERÉS ACTIVAS EFECTIVAS VIGENTES PARA EL SECTOR FINANCIERO PRIVADO, PÚBLICO Y, POPULAR Y SOLIDARIO			
Tasas Referenciales		Tasas Máximas	
Tasa Activa Efectiva Referencial para el segmento:	% anual	Tasa Activa Efectiva Máxima para el segmento:	% anual
Productivo Corporativo	9.06	Productivo Corporativo	9.33
Productivo Empresarial	9.49	Productivo Empresarial	10.21
Productivo PYMES	8.79	Productivo PYMES	11.83
Comercial Ordinario	8.11	Comercial Ordinario	11.83
Comercial Prioritario Corporativo	7.99	Comercial Prioritario Corporativo	9.33
Comercial Prioritario Empresarial	9.63	Comercial Prioritario Empresarial	10.21
Comercial Prioritario PYMES	9.70	Comercial Prioritario PYMES	11.83
Consumo Ordinario	16.27	Consumo Ordinario	17.30
Consumo Prioritario	16.09	Consumo Prioritario	17.30
Educativo	9.49	Educativo	9.50
Inmobiliario	9.55	Inmobiliario	11.33
Vivienda de Interés Público	4.78	Vivienda de Interés Público	4.99
Microcrédito Minorista ¹	25.96	Microcrédito Minorista*	28.50
Microcrédito de Acumulación Simple ¹	22.64	Microcrédito de Acumulación Simple*	25.50
Microcrédito de Acumulación Ampliada ¹	19.21	Microcrédito de Acumulación Ampliada*	23.50
Inversión Pública	8.46	Inversión Pública	9.33

Figura 4. Tasas de interés efectivas vigentes para el sector financiero privado, público y, popular y solidario

Fuente: Tomado del portal web del Banco Central del Ecuador. Recuperado de <http://contenido.bce.fin.ec/documentos/Estadisticas/SectorMonFin/TasasInteres/TasasVigentes012019.htm>

Como se puede observar en la figura 4, para la implementación de la nueva norma de arrendamientos, se calculó el valor inicial del pasivo por arrendamiento, utilizando la tasa activa referencial del Banco Central del Ecuador referente al segmento de crédito productivo corporativo que a la fecha de implementación (Enero, 2019) fue de 9.06%, debido que, las ventas anuales reportadas por la Compañía y verificadas por la entidad financiera fueron superiores a US\$ 5 millones; lo cual se encuentra señalado en el instructivo de tasas de interés del Banco Central del Ecuador. Cabe recalcar que la tasa antes mencionada, es la tasa de interés referencial que las instituciones financieras cobran por los préstamos otorgados.

Cuando los sujetos de crédito sean personas jurídicas recién constituidas o personas naturales que no cuenten con información financiera histórica pero que estén obligados a llevar contabilidad, la identificación del segmento al que pertenece el sujeto de crédito, sea productivo, comercial ordinario, comercial prioritario, educativo o microcrédito, se basará en la proyección del nivel de ventas o ingresos totales anuales adecuadamente verificadas por la entidad financiera. (Banco Central del Ecuador [BCE], 2019, p.27-28)

2.2.4.4.2. Determinación del valor presente de las cuotas de arrendamiento que se encuentren pendientes en la fecha de implementación.

En contraste con el párrafo 26 de la NIIF 16, para la medición inicial del pasivo por arrendamiento se determinó el valor presente de las cuotas pendientes de pago, utilizando la fórmula para calcular el valor presente. Gitman y Zutter (2012) mencionan: “El valor presente es el valor actual en dólares de un monto futuro; es decir, la cantidad de dinero que debería invertirse hoy a una tasa de interés determinada, durante un período específico de tiempo, para igualar el monto futuro. Al igual que el valor futuro, el valor presente depende en gran medida de la tasa de interés y el momento en que se recibirá el monto” (p.159). A continuación se presenta la fórmula utilizada para el cálculo del valor presente de las cuotas pendientes de pago a la fecha de implementación de la nueva norma:

$$VP = \frac{VF_n}{(1+i)^n} \quad \text{ó} \quad VP = VF (1+i)^{-n}$$

Figura 5. Fórmulas para calcular el valor presente de un monto
Fuente: Tomado de Gitman y Zutter (2012)

Con la fórmula expuesta en la figura 5, se calculará el valor presente del pasivo por arrendamiento, tomando en consideración el pago de cuota anual, la tasa de interés activa referencial del Banco Central del Ecuador y los períodos de pago de cada cuota.

2.2.4.4.3. Elección del enfoque de transición para la implementación

El apéndice C de la NIIF 16 en su párrafo C1 establece que, una entidad al momento de implementar los nuevos lineamientos de la norma por primera vez, debe tomar como base el comienzo del periodo sobre el que se informa; a partir de la misma puede elegir entre:

1. Aplicar a todos los contratos de arrendamiento suscritos o modificados a partir de la fecha de aplicación inicial los nuevos requerimientos de la norma.
2. Aplicar la excepción práctica utilizando la NIC 17 Arrendamientos y CINIFF 4 Determinación si un acuerdo contiene arrendamiento, sobre los contratos suscritos antes de la fecha de la aplicación inicial en donde se haya identificado o no un arrendamiento.

Con respecto a este último punto Cossío, Leger, O'Donovan y Richter de KPMG International Standards Group (2016) mencionan:

La excepción práctica que permite la norma anterior a la definición de arrendamiento en el momento de la transición es una exención relevante. Sin esta exención, las sociedades estarían obligadas a reevaluar todas las decisiones anteriores sobre si los contratos existentes contienen arrendamientos o no. Por tanto, la excepción práctica será probablemente bien acogida. (p.51)

En caso de que el arrendatario elija aplicar la norma a los contratos de arrendamiento suscritos o modificados a partir de la fecha de aplicación inicial, deberá escoger de manera

coherente y congruente para todos sus arrendamientos, cualquiera de los dos métodos que se detallan a continuación:

1. Adoptar la norma de forma retroactiva a cada periodo anterior informado, de conformidad con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en Estimaciones y Errores.
2. Adoptar la norma retroactivamente, reconociendo el efecto acumulado de aplicar inicialmente la norma como un ajuste al saldo inicial de resultados acumulados, sin necesidad de reexpresar la información comparativa.

De conformidad con el párrafo C5 (b) del apéndice C de la NIIF 16, para el presente trabajo de investigación el enfoque escogido para la implementación fue la adopción de manera retroactiva con el efecto acumulado de la aplicación inicial de la norma como un ajuste al saldo de apertura de la cuenta resultados acumulados en la fecha de aplicación inicial.

Al conocer que los importes por arrendamientos eran clasificados como arrendamientos operativos; es decir, reconociéndolos en el resultado del ejercicio; se tomó en consideración el enfoque simplificado y los criterios establecidos en el párrafo C8 del apéndice C de la NIIF 16, que mencionan: (a) el reconocimiento dentro del balance un pasivo por arrendamiento dado por el valor presente de los pagos de arrendamiento pendientes de satisfacer, a su vez descontados, utilizando la tasa incremental por préstamos del arrendatario (tasa activa referencial del Banco Central del Ecuador) y (b) el reconocimiento del activo por derecho de uso dado por el valor inicial del pasivo por arrendamiento.

2.2.4.5. Relación de otras normas contables con la NIIF 16

2.2.4.5.1. Relación con la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo

El párrafo 31 de la NIIF 16 Arrendamientos se relaciona con el párrafo 30 de la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo; en cuanto a la elección del modelo del costo para la medición posterior del derecho de uso del activo, registrando el valor en libros del activo por derecho de uso al costo menos la depreciación acumulada menos las pérdidas acumuladas por deterioro en caso de identificarse.

2.2.4.5.2.Relación con la NIIF 9 Instrumentos Financieros

El párrafo 36 de la NIIF 16 Arrendamientos y el párrafo FC 182 de los Fundamentos de las conclusiones de la misma norma, se relaciona con el apéndice A de la NIIF 9 Instrumentos Financieros, en cuanto a la medición posterior del pasivo por arrendamiento al utilizar el método del interés efectivo de forma tal, que el valor en libros del pasivo por arrendamiento se mida sobre una base de costo amortizado y el gasto de arrendamiento se asigne a lo largo del plazo del contrato de arrendamiento.

2.2.4.5.3.Relación con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en Estimaciones y Errores

El párrafo 5 de la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en Estimaciones y Errores se relaciona con el párrafo C5 del Apéndice C de la NIIF 16, en caso que la entidad decida utilizar el enfoque de transición retroactivo a cada periodo anterior sobre el que se informa, de tal manera corregir el reconocimiento, medición e información a revelar de los importes de los elementos de los estados financieros, como si el error cometido en periodos anteriores no se hubiera cometido nunca.

2.3. Marco conceptual

Arrendamiento: Es un contrato celebrado por las partes contratantes como el arrendador y arrendatario por el objeto de un bien correspondiendo el periodo que se celebre con las condiciones que se estipulan en el documento.

Arrendador: Es una contraparte que figura dentro de un contrato de arrendamiento, cuyo papel es la prestación de un bien a cambio de una contraprestación por un tiempo determinado.

Arrendatario: Es una contraparte que figura dentro de un contrato de arrendamiento, cuyo papel es la explotación o el derecho de usar el activo por un tiempo determinado.

Opción de compra: Documento o contrato que celebran las parte por la contraprestación de un activo o bien por concepto de arrendamiento, por lo general, la opción de compra es una

cláusula dentro de un contrato que estable el compromiso de que en un futuro se va a comprar o vender el activo objeto del contrato.

Garantía del valor residual: Es un importe de la garantía dada por el arrendatario, en donde el arrendador toma la cuantía para atender pagos derivados o contingencias por la contraprestación de activo en uso especificado en un contrato de arrendamiento.

Arrendamiento a corto plazo: Es cuando un arrendamiento tiene una fecha de inicio y finalización en el periodo de 12 meses o menos, dicho periodo debe estar especificado en el contrato de arrendamiento.

Arrendamiento a largo plazo: Es cuando un arrendamiento tiene una fecha de inicio y finalización en un periodo mayor a 12 meses, dicho periodo debe estar especificado en el contrato de arrendamiento.

Activo identificado: Es aquel activo que se encuentra explícitamente especificado en un contrato de arrendamiento o en el momento en que dicho activo está disponible para el uso del cliente.

Activo subyacente: Es aquel activo que se encuentra sujeto a arrendamiento, especificado en un contrato de arrendamiento, por el cual el arrendador ha concedido el derecho de uso del mismo a un arrendatario.

Tasa de descuento: Es un tipo de coste para determinar el valor del capital actual de pagos futuro y a su vez sirve para aumentar el valor de esa obligación.

Depreciación: Es la disminución o desgaste de un activo fijo a lo largo de su vida útil, dado por la explotación y devaluación del mismo en un lapso de tiempo.

Pagos por arrendamiento: Son pagos u obligaciones del arrendatario por uso del activo subyacente durante el periodo que se establece en un contrato de alquiler, los pagos por arrendamientos pueden ser: fijos, variables o pueden contener alguna penalización derivada, que implica el pago de dicha obligación.

2.4. Marco legal

2.4.1. Consideraciones tributarias sobre impuestos diferidos

De conformidad con el artículo innumerado después del artículo 28 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno (2018), permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, en los siguientes casos y condiciones:

1. Las pérdidas por deterioro parcial resultante del ajuste realizado para alcanzar el valor neto realizable de los inventarios.
2. Las pérdidas esperadas de los contratos de construcción formadas por la probabilidad de que los costos totales del contrato excedan los ingresos del mismo.
3. La depreciación de activos por desmantelamiento.
4. El valor del deterioro de propiedades, planta y equipo que sean utilizados en el proceso productivo del contribuyente.
5. Las provisiones diferentes a las cuentas incobrables, desmantelamiento, desahucio y pensiones jubilares patronales.
6. Las ganancias o pérdidas que surjan de la medición de los activos de activos no corrientes mantenidos para la venta.
7. Los ingresos y costos derivados de la aplicación de la normativa contable correspondiente al reconocimiento y medición de activos biológicos, medidos con cambios en resultados, durante su período de transformación biológica.
8. Las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria, de ejercicios anteriores, en los términos establecidos en la Ley y el Reglamento.
9. Los créditos tributarios no utilizados, generados en periodos anteriores, en los términos establecidos en la Ley y el Reglamento.
10. Contratos de hidrocarburos, en los términos establecidos en la Ley y el Reglamento.

11. Provisión de jubilación patronal y desahucio para los importes reconocidos en los estados financieros.

12. Ingresos de contratos de construcción (proyectos) en los términos establecidos en la Ley y el Reglamento.

Con base al análisis de la normativa tributaria vigente, se infiere que tanto el gasto por depreciación del activo por derecho de uso y el gasto de interés proveniente del pasivo por arrendamiento no dan derecho al reconocimiento de impuestos diferidos, por consiguiente esas diferencias en exceso deben ser tratadas como gasto no deducible para el cálculo del impuesto a la renta en la conciliación tributaria.

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. Tipo de investigación

Para la realización del presente trabajo de investigación se consideró el método descriptivo, el cual permitió describir el problema objeto de estudio, además de recopilar información financiera y no financiera que ayudó a conocer y entender la situación actual de la empresa PUBLIVICMON S.A., misma que presenta inconsistencias en cuanto a la contabilización de los arrendamientos bajo los lineamientos de la ya derogada NIC 17.

Los tipos de investigación utilizados para examinar y obtener evidencia fueron: investigación documental e investigación descriptiva. Se aplicó la investigación documental al investigar tesis similares referentes a la NIIF 16 y su efecto sobre los estados financieros; así como también, las siguientes normas contables: NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo, NIIF 9 Instrumentos Financieros y NIC 8 Políticas Contables, Cambios en Estimaciones y Errores.

Por otro lado, se aplicó la investigación descriptiva para recolectar información financiera y no financiera de la empresa PUBLIVICMON S.A. que junto al análisis y comprensión de los criterios de reconocimiento, medición y tratamiento contable que establece la NIIF 16 Arrendamientos, se procedió a la revisión e interpretación de los estados financieros para cuantificar el efecto de la implementación de la nueva norma contable.

3.2. Enfoque de investigación

El enfoque de investigación que se utilizó para el presente trabajo de investigación fue cualitativo y cuantitativo. A través del enfoque cualitativo se obtuvo diferentes puntos de vista referente a la gestión, identificación y contabilización de los arrendamientos y además de las propiedades, planta y equipo que se encuentran estipuladas en los contratos de arrendamiento; también se consideró cuantitativo al efectuar un análisis de las cifras registradas en los estados financieros y revisión de los contratos de arrendamiento proporcionados por la Compañía, contribuyendo al logro de los objetivos planteados.

3.3. Técnica e instrumentos de investigación

Las técnicas de investigación que se emplearon para obtener evidencia suficiente y apropiada acerca del problema objeto de estudio que demanda la investigación fueron:

1. La entrevista, que fue aplicada en el área contable y financiera de la empresa PUBLIVICMON S.A., mediante un cuestionario de preguntas abiertas, elaboradas en función a las necesidades investigativas del tema a tratar, todo esto con el propósito de obtener datos e información relevante que permitan entender y explicar el problema objeto de estudio.
2. El análisis de datos, a través del cual se examinó la información financiera concerniente a la manera de contabilizar y presentar los arrendamientos, para de esta manera evaluar la implementación de la nueva norma de arrendamientos que conlleva, a definir el enfoque de transición y determinación de la tasa referencial aplicable para la implementación, y de esta manera cuantificar el efecto sobre los estados financieros que demandan el reconocimiento del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento de la empresa PUBLIVICMON S.A. cuyo punto de vista es como arrendatario.

3.4. Población y muestra

La población sobre la cual se aplicó la entrevista como instrumento de levantamiento de información, fueron los empleados que tienen relación directa con la revisión, análisis y contabilización de la información contenida en los contratos de arrendamiento.

Tabla 2.

Selección de la población relevante para el desarrollo de las entrevistas

Área	No. de empleados
Administración	1
Financiera	2
Total	3

Elaborado por: Montenegro & Quito (2019)

En vista de que la población conocida incluida en la tabla 2, son tres empleados, la totalidad de la misma será sometida a entrevistas para que a partir de los conocimientos y experiencias de los sujetos contribuyan a la investigación:

Tabla 3.

Población conocida y muestra de empleados para las entrevistas

Nro.	Nombres	Apellidos	Cargo	Área
1	Héctor Antonio	Barcia Choez	Gerente General	Administración
2	Maylin Tanya	Prado Guerrero	Contadora General	Financiera
3	Dennisse Michelle	Pozo Mayorga	Analista de Activos Fijos	Financiera

Elaborado por: Montenegro & Quito (2019)

En la tabla 3 se presenta la muestra constituida por personas que presentan características comunes en la gestión y tratamiento contable de los arrendamientos, a quienes se efectuó la entrevista con la finalidad de obtener datos e información que ayuden al desarrollo de la presente investigación. Los cuestionarios de preguntas que componen las diferentes entrevistas, se puede visualizar en los anexos 1, 2 y 3 de esta investigación.

3.5. Análisis de resultados

3.5.1. Análisis de resultados obtenidos - Entrevistas

La siguiente entrevista fue realizada al gerente general de PUBLIVICMON S.A.

Tabla 4.

Entrevista realizada al Gerente General

Entrevistado:	Sr. Héctor Antonio Barcia Choez
Cargo:	Gerente General
Entrevistador:	Christopher Bryan Quito Jiménez
Fecha:	28 de octubre del 2019
Hora:	10:30 a.m.
Lugar:	Oficinas de Publivicmon S.A.

Elaborado por: Montenegro & Quito (2019)

Características de la entrevista

La presente entrevista es de carácter confidencial, siendo ésta destinada estrictamente al objetivo de proporcionar información para tratar el problema objeto de estudio.

Preguntas:

1.- ¿Cuáles son los contratos de arrendamiento celebrados que se encuentran vigentes a la fecha, menciónelos?

Actualmente existen dos contratos vigentes celebrados con la compañía Inmobiliaria Buendía S.A. cuyo objeto es el arriendo de dos galpones.

2.- ¿Previo a la firma del contrato de arrendamiento, usted revisa cada una de las cláusulas que lo conforman?

A veces cuando es necesario, las cláusulas que he revisado son la fecha de pago, la cuantía y la duración del contrato.

3.- ¿Qué conoce usted de la nueva norma contable que trata todo lo referente a arrendamientos cuya implementación obligatoria es a partir del año 2019?

Tengo conocimiento de la existencia de la nueva norma contable pero no he tomado asunto a la misma, debido a que mi fuerte no es la parte contable.

4.- ¿Dentro de los estados financieros, existen rubros registrados por concepto de arrendamientos o alquiler?

Tengo entendido que los arriendos son registrados en las cuentas de costos y gastos, en lo que respecta al alquiler de los galpones.

5.- ¿En lo referente a los activos arrendados, usted los tiene identificados de manera adecuada a los demás activos que posee la compañía?

De mi conocimiento, la analista de activos fijos tiene identificados.

6- ¿De qué manera están siendo contabilizados los arrendamientos en los libros contables de la Compañía?

Los importes por arriendo o alquiler son contabilizados directamente al gasto del período.

7.- ¿Ha recibido capacitaciones externas para conocer los criterios de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de la nueva norma contable de arrendamientos NIIF 16?

No hemos tenido la oportunidad de capacitarnos en todo lo referente a la nueva norma.

8.- ¿Ha elaborado algún detalle o resumen de los arrendamientos, con la finalidad de determinar la existencia de un activo identificado, de acuerdo a la normativa vigente NIIF 16?

No.

9.- ¿Posee peritos externos y experto en la implementación de la NIIF 16?

No.

10.- ¿Se ha implementado la NIIF 16 en los estados financieros de la compañía PUBLIVICMON SA?

No.

11.- ¿Cree usted que la implementación de la NIIF 16 en los estados financieros de la compañía PUBLIVICMON S.A. supondrá una presentación fiel y razonable?

A mi criterio, si al implementar esta nueva normativa los estados financieros presentarán de forma más razonable la realidad económica, manos a la obra.

La siguiente entrevista fue realizada a la contadora general de PUBLIVICMON S.A.

Tabla 5.

Entrevista realizada a la Contadora General

Entrevistado:	CPA. Maylin Tanya Prado Guerrero
Cargo:	Contadora General
Entrevistador:	Christopher Bryan Quito Jiménez
Fecha:	27 de agosto del 2019
Hora:	11:00 a.m.
Lugar:	Oficinas de Publivicmon S.A.

Elaborado por: Montenegro & Quito (2019)

Características de la entrevista

La presente entrevista es de carácter confidencial, siendo ésta destinada estrictamente al objetivo de proporcionar información para tratar el problema objeto de estudio.

Preguntas:

1.- ¿Cuáles son los contratos de arrendamiento celebrados que se encuentran vigentes a la fecha, menciónelos?

Actualmente existen dos contratos vigentes celebrados con la compañía Inmobiliaria Buendía S.A. cuyo objeto es el arriendo de dos galpones.

2.- ¿Previo a la firma del contrato de arrendamiento, usted revisa cada una de las cláusulas que lo conforman?

No, eso lo realiza el Gerente General.

3.- ¿Qué conoce usted de la nueva norma contable que trata todo lo referente a arrendamientos cuya implementación obligatoria es a partir del año 2019?

Tengo entendido, que a partir de este año 2019 entra en vigencia esta norma, estamos viendo la oportunidad de capacitarnos, pero muy a groso modo, el corazón de la norma es la incorporación de los arriendos en el estado de situación financiera.

4.- ¿Dentro de los estados financieros, existen rubros registrados por concepto de arrendamientos o alquiler?

Actualmente, los arriendos son registrados en las cuentas de costos y gastos, en lo que respecta al alquiler de los galpones.

5.- ¿En lo referente a los activos arrendados, usted los tiene identificados de manera adecuada a los demás activos que posee la compañía?

De mi conocimiento, la analista de activos fijos tiene identificados.

6.- ¿De qué manera están siendo contabilizados los arrendamientos en los libros contables de la Compañía?

Los importes por arriendo o alquiler son contabilizados directamente al gasto del período.

7.- ¿Ha recibido capacitaciones externas para conocer los criterios de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de la nueva norma contable de arrendamientos NIIF 16?

He tenido conversaciones con el Gerente General para que apruebe una capacitación externa de la nueva norma, pero no he tenido respuesta alguna del mismo.

8.- ¿Ha elaborado algún detalle o resumen de los arrendamientos, con la finalidad de determinar la existencia de un activo identificado, de acuerdo a la normativa vigente NIIF 16?

No.

9.- ¿Posee peritos externos y experto en la implementación de la NIIF 16?

No.

10.- ¿Se ha implementado la NIIF 16 en los estados financieros de la compañía PUBLIVICMON S.A.?

No.

11.- ¿Cree usted que la implementación de la NIIF 16 en los estados financieros de la compañía PUBLIVICMON S.A. supondrá una presentación fiel y razonable?

A mi criterio, si al implementar esta nueva normativa los estados financieros presentarán de forma más razonable la realidad económica, implementaremos la misma.

La siguiente entrevista fue realizada a la analista de activos fijos de PUBLIVICMON S.A.

Tabla 6.

Entrevista realizada a la Analista de Activos Fijos

Entrevistado:	Srta. Dennisse Michelle Pozo Mayorga
Cargo:	Analista de Activos Fijos
Entrevistador:	Christopher Bryan Quito Jiménez
Fecha:	28 de agosto del 2019
Hora:	9:00 a.m.
Lugar:	Oficinas de Publicicmon S.A.

Elaborado por: Montenegro & Quito (2019)

Características de la entrevista

La presente entrevista es de carácter confidencial, siendo ésta destinada estrictamente al objetivo de proporcionar información para tratar el problema objeto de estudio.

Preguntas:

1.- ¿Cuáles son los contratos de arrendamiento celebrados que se encuentran vigentes a la fecha, menciónelos?

Esa información es manejada directamente por la contadora y gerente general de la Compañía.

2.- ¿Previo a la firma del contrato de arrendamiento, usted revisa cada una de las cláusulas que lo conforman?

No, debido a que el gerente general realiza esta actividad de revisión.

3.- ¿Qué conoce usted de la nueva norma contable que trata todo lo referente a arrendamientos cuya implementación obligatoria es a partir del año 2019?

No tengo conocimiento de aquello.

4.- ¿Dentro de los estados financieros, existen rubros registrados por concepto de arrendamientos o alquiler?

Esta información es manejada directamente por la contadora, yo no realizo ningún registro contable.

5.- ¿En lo referente a los activos arrendados, usted los tiene identificados de manera adecuada a los demás activos que posee la compañía?

De acuerdo al tamaño de los activos arrendados, no es necesario ponerles algún identificativo, puesto que, son plenamente identificables.

6.- ¿De qué manera están siendo contabilizados los arrendamientos en los libros contables de la Compañía?

Esta información es manejada directamente por la contadora, yo no realizo ningún registro contable.

7.- ¿Ha recibido capacitaciones externas para conocer los criterios de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de la nueva norma contable de arrendamientos NIIF 16?

No.

8.- ¿Ha elaborado algún detalle o resumen de los arrendamientos, con la finalidad de determinar la existencia de un activo identificado, de acuerdo a la normativa vigente NIIF 16?

Solo tengo un detalle de manera empírica que fue realizado con la ayuda del contador ya que desconozco la existencia de una nueva norma.

9.- ¿Posee peritos externos y experto en la implementación de la NIIF 16?

No.

10.- ¿Se ha implementado la NIIF 16 en los estados financieros de la compañía PUBLIVICMON S.A.?

No.

11.- ¿Cree usted que la implementación de la NIIF 16 en los estados financieros de la compañía PUBLIVICMON S.A. supondrá una presentación fiel y razonable?

Sin comentarios porque desconozco de la nueva norma.

3.5.2. Interpretación de los resultados obtenidos - Entrevistas

El gerente general comentó que existen arrendamientos vigentes, brindando apertura a seguir indagando acerca del tema objeto de estudio sobre los cuales existen un desconocimiento del tratamiento contable y financiero referente a la implementación de la nueva norma, presentado una incertidumbre en cuanto a la presentación razonable de las cifras de los estados financieros.

En las entrevistas realizadas al departamento financiero, tanto la contadora como la analista de activos fijos, reconocieron que existen un desconocimiento en cuanto a los nuevos registros contables que demandan la aplicación de la nueva normativa de arrendamientos, causados por falta de capacitación de la misma, además, se corroboró con la revisión preliminar de los estados financieros que los arrendamientos siguen siendo contabilizados como un gasto operativo afectando al estado de resultados.

Con base a las respuestas de las entrevistas realizadas a la población conocida, se concluye que la Administración de la Compañía, no ha evaluado el impacto financiero que supone la implementación de la nueva norma contable de arrendamientos, adicionalmente ha expresado su consentimiento para la revisión y apertura a toda la información pertinente previo a la implementación de la NIIF 16 sobre sus estados financieros.

3.5.3. Análisis de la información financiera – Estados Financieros

La empresa PUBLIVICMON S.A. proporcionó el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultado Integral por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, mismos que se encuentran presentados en su máximo nivel de detalle, los cuales fueron agrupados para efectos de presentación y demostración de las cifras en el presente trabajo de investigación. Los estados financieros en su máximo nivel, se pueden visualizar en el anexo 4, 5, 6 y 7 de esta investigación.

Tabla 7.*Estado de situación financiera comparativo de los años 2018 y 2017 (variación en dólares)*

PUBLIVICMON S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(EXPRESADOS EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

ACTIVOS	<u>31-dic-18</u>	<u>31-dic-17</u>	<u>Variación</u>
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes	70,310	94,945	(24,635)
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	404,726	241,353	163,373
Inventarios	78,629	79,096	(467)
Activo por impuesto corrientes	24,026	47,284	(23,258)
Gastos pagados por anticipado	2,879	2,671	208
Otros activos corrientes	35,408	-	35,408
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES	<u>615,978</u>	<u>465,349</u>	<u>150,629</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades, planta y equipo, neto	532,733	202,688	330,045
Otros activos no corrientes	235	5,150	(4,915)
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES	<u>532,968</u>	<u>207,838</u>	<u>325,130</u>
TOTAL DE ACTIVOS	<u>1,148,946</u>	<u>673,187</u>	<u>475,759</u>
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	162,476	112,317	50,159
Dividendos por pagar	-	32,000	(32,000)
Obligaciones acumuladas	82,299	76,290	6,009
Obligaciones financieras corto plazo	117,693	15,697	101,996
Pasivos por impuestos corrientes	19,389	9,779	9,610
TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES	<u>381,857</u>	<u>246,083</u>	<u>135,774</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Obligaciones financieras largo plazo	257,472	-	257,472
Obligaciones por beneficios definidos	91,090	66,933	24,157
TOTAL DE PASIVOS NO CORRIENTES	<u>348,562</u>	<u>66,933</u>	<u>281,629</u>
TOTAL DE PASIVOS	<u>730,419</u>	<u>313,016</u>	<u>417,403</u>
PATRIMONIO			
Capital social	130,000	130,000	-
Reserva legal	400	400	-
Resultados acumulados	229,770	178,533	51,237
Resultado del ejercicio	58,357	51,238	7,119
TOTAL DE PATRIMONIO	<u>418,527</u>	<u>360,171</u>	<u>58,356</u>
TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO	<u>1,148,946</u>	<u>673,187</u>	<u>475,759</u>

*Fuente: Publicicmon S.A. (2019)**Elaborado por: Montenegro & Quito (2019)*

En la tabla 7 se observan los saldos de las cuentas que conforman los activos, pasivos y patrimonio de manera comparativa por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017, incluidas las variaciones generadas en relación al año anterior.

Tabla 8.*Estado de resultado integral comparativo de los años 2018 y 2017 (variación en dólares)*

PUBLIVICMON S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
AL 31 DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(EXPRESADOS EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

	<u>31-dic-18</u>	<u>31-dic-17</u>	<u>Variación</u>
Ingresos	5,186,032	4,604,964	581,068
Costo de venta	(3,698,446)	(3,297,608)	(404,365)
Gastos de administración:			
Sueldos y beneficios sociales	(495,542)	(460,763)	(34,779)
Arriendos	(28,304)	(25,860)	(2,444)
Honorarios profesionales	(50,117)	(42,778)	(7,339)
Depreciaciones	(5,581)	(5,095)	(486)
Desahucio y jubilación patronal	(7,122)	(4,190)	(2,932)
Impuestos, tasas y contribuciones	(4,736)	(2,626)	(2,110)
Iva que se carga al gasto	(3,992)	(3,496)	(496)
Mantenimiento y reparaciones	(2,307)	(1,778)	(529)
Servicios básicos	(6,107)	(6,388)	281
Suministros y materiales	(5,942)	(5,903)	(39)
Otros	(154,061)	(138,497)	(15,564)
Total de gastos de administración	(763,811)	(697,374)	(66,437)
Gastos de ventas			
Sueldos y beneficios sociales	(609,804)	(526,586)	(83,218)
Arriendos	(25,659)	(24,173)	(1,486)
Honorarios profesionales	(58,482)	(47,036)	(11,446)
Depreciaciones	(2,189)	(1,981)	(208)
Desahucio y jubilación patronal	(9,287)	(3,236)	(6,051)
Servicios básicos	(5,845)	(7,092)	1,247
Suministros y materiales	(2,266)	(406)	(1,860)
Otros	(29,906)	(24,753)	(5,153)
Total de gastos de ventas	(743,438)	(635,263)	(108,175)
GASTOS FINANCIEROS			
Gastos por factoring	(59,947)	(68,505)	8,558
Gastos de interés por financiamiento	(12,455)	(665)	(11,790)
Gastos bancarios	(4,818)	(2,627)	(2,191)
Total de gastos financieros	(77,220)	(71,797)	(5,423)
Otros ingresos, netos	203,363	177,850	25,513
TOTAL DE COSTOS Y GASTOS	(5,079,552)	(4,524,192)	(555,360)
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	106,480	80,772	25,708
15% de participación a trabajadores	(15,972)	(12,116)	(3,856)
25% de impuesto a la renta	(32,151)	(17,418)	(14,733)
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	58,357	51,238	7,119

*Fuente: Publicvicmon S.A. (2019)**Elaborado por: Montenegro & Quito (2019)*

En la tabla 8 se observan los saldos de las cuentas que conforman los ingresos operacionales, costo de venta, gastos administrativos, gastos de ventas, gastos financieros manera comparativa por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017, incluidas las variaciones generadas en relación al año anterior.

Luego de la revisión de los estados financieros de la Compañía PUBLIVICMON S.A., se observó que no se ha evaluado el efecto de la implementación de la nueva norma de arrendamientos, que trae consigo el reconocimiento del derecho de uso del activo y del pasivo por arrendamiento, sino que, el gasto de arrendamiento sigue siendo contabilizado como arrendamiento operativo en el resultado del ejercicio. A continuación, se presenta el gasto de arrendamiento de los galpones por los períodos comparativos del 2018 y 2017.

Tabla 9.

Gasto de arrendamiento registrados en libros contables por los períodos terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017

	Gasto anual en US\$	
	2018	2017
Arriendo de planta de producción – Galpón 1	57,591	54,951
Arriendo de oficinas administrativas – Galpón 2	53,963	50,032
Total de gasto de arrendamiento	111,554	104,983

Fuente: Publivicmon S.A. (2019)

Elaborado por: Montenegro & Quito (2019)

Como se puede observar en la tabla 9, el gasto de arrendamiento registrado en libros contables al cierre de los períodos 2018 y 2017 fue de US\$111,554 y US\$104,983 respectivamente. Tomando como referencia el cierre del año 2018, el gasto de arrendamiento se encuentra distribuido en US\$57,591 como costo fijo y clasificado dentro del costo de venta; US\$28,304 clasificado como gasto de administración y US\$ 25,659 clasificado como gasto de venta.

3.5.4. Modelo práctico de implementación de la NIIF 16 desde el punto de vista del arrendatario

La normativa como tal no establece un modelo paso a paso de implementación, solamente establece a través de apéndices integrantes a la norma una guía práctica referente a la identificación de un arrendamiento, tratamiento de componentes separados de un contrato, determinación del plazo de arrendamiento e información a revelar. Sin embargo, con base al análisis de la normativa contable y a la información disponible proporcionada por la Compañía, se propone un modelo práctico de implementación, en donde se debe en primer lugar identificar los contratos celebrados por la compañía y evaluar si contienen un arrendamiento; luego determinar el valor inicial del pasivo por arrendamiento dado por el valor presente de los pagos pendientes del arrendamiento total, descontados a una tasa de interés incremental por préstamos del arrendatario; posteriormente preparar una tabla de amortización considerando las siguientes variables: (i) los periodos del arrendamiento, (ii) la cuota periódica en contraste con los periodos, (iii) el gasto de interés devengado y (iv) el saldo insoluto, luego dependiendo del enfoque de implementación, reconocer en el patrimonio el efecto de la implementación de la nueva norma y por último realizar los asientos contables respectivos.

Para efectos del trabajo de titulación se consideró trabajar con una materialidad del 5% en donde se obtuvo el valor de US\$259,302 mismo que fue calculado tomando como punto de referencia (benchmark) el total de ingresos de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 que ascendió a US\$5,186,032. Esto fue contrastado con el importe total de los cánones de arrendamientos de los contratos objeto de análisis en donde se determinó que para el arrendamiento del inmueble 1 el valor que se debe cancelar al término de los 10 años es de US\$575,906 y para el arrendamiento del inmueble 2 el valor que se debe cancelar al término de los 10 años es de US\$539,628; concluyendo así que el monto de los arrendamientos son material y por tanto son apropiadas para el análisis de la NIIF 16.

A continuación, se presenta paso a paso el proceso de implementación de la NIIF 16 Arrendamientos en los estados financieros de la Compañía PUBLIVICMON S.A.:

Paso 1 – Identificación y evaluación si los contratos celebrados por la Compañía contienen un arrendamiento.

Tabla 10.

Resumen de los contratos de arrendamiento vigentes al 31 de diciembre del 2018

Resumen del contrato							
No.	Arrendador	Arrendatario	Objeto del contrato	Fecha de inicio	Fecha de finalización	Plazo del arrendamiento (años)	Canon mensual US\$
1	Inmobiliaria Buendia S.A. Inmobuendia	Publivicmon S.A.	Arrendamiento de bienes inmuebles para el desarrollo de actividades productivas	10-ene-18	10-ene-27	10	4,799.22
2	Inmobiliaria Buendia S.A. Inmobuendia	Publivicmon S.A.	Arrendamiento de bienes inmuebles para el desarrollo de actividades administrativas	12-ene-18	12-ene-27	10	4,496.90

Fuente: Publivicmon S.A. (2019)

Elaborado por: Montenegro & Quito (2019)

En la tabla 10 se puede observar un extracto de las cláusulas más relevantes de los contratos de arrendamiento celebrados por la Compañía, en donde se encuentran identificadas las partes contratantes, objeto del contrato, las fechas de inicio y finalización del contrato y el canon mensual a cancelar. Los contratos proporcionados por la Compañía y que son objeto de análisis se encuentran incluidos en los anexos 8 y 9 de la presente investigación.

Tabla 11.

Evaluación de los contratos de arrendamiento vigentes al 31 de diciembre del 2018 de conformidad con los lineamientos de la NIIF 16

Evaluación según NIIF 16			
¿Dentro del contrato se encuentra estipulado el activo identificado?	¿Arrendatario obtiene todos los derechos a obtener beneficios económicos por el uso del activo?	¿Arrendatario tiene el derecho de dirigir y operar el uso del activo?	¿Arrendador posee participación alguna sobre el activo durante el periodo de utilización?
Sí El activo identificado es el inmueble "galpón"	Sí Debido a que la explotación del mismo, generará beneficios económicos asociados a su actividad productiva	Sí Debido a que el bien inmueble objeto del contrato será utilizado de la manera prevista por el arrendatario, en la realización de sus actividades productivas.	No Debido a que en la cláusula novena se encuentra estipulado que la arrendataria asume todas las obligaciones y responsabilidades laborales y legales en general, sin que la arrendadora asuma ninguna obligación o responsabilidad sea esta directa o indirectamente.
Sí El activo identificado es el inmueble "galpón"	Sí Debido a que la explotación del mismo, generará beneficios económicos asociados a su actividad productiva	Sí Debido a que el bien inmueble objeto del contrato será utilizado de la manera prevista por el arrendatario, en la realización de sus actividades productivas.	No Debido a que en la cláusula novena se encuentra estipulado que la arrendataria asume todas las obligaciones y responsabilidades laborales y legales en general, sin que la arrendadora asuma ninguna obligación o responsabilidad sea esta directa o indirectamente.

Fuente: Publicicmon S.A. (2019)

Elaborado por: Montenegro & Quito (2019)

Con base al análisis efectuado a los contratos de arrendamiento proporcionados por la Compañía, se concluye que los mismos contienen un arrendamiento, por lo cual es viable aplicar los criterios de medición y reconocimiento del derecho de uso del activo y el pasivo por arrendamiento.

Paso 2 – Determinar el valor presente de todas las cuotas de arrendamiento a la fecha de implementación.

Tabla 12.

Presentación didáctica de los datos del arriendo del inmueble 1

Bien inmueble:	Galpón de la planta de producción
Plazo del contrato (años):	10
Plazo del contrato (meses):	120
Pago anual por arrendamiento (US\$):	57,590.60
Valor del alquiler mensual (US\$):	4,799.22
Tasa activa del segmento productivo corporativo:	9.06%
Fecha de inicio del contrato:	Enero 10, 2018
Vida útil del inmueble (años)	10

Elaborado por: Montenegro & Quito (2019)

En la tabla 12 se presenta de manera resumida los datos tales como: (i) plazo del contrato, (ii) pago anual por arrendamiento, (iii) tasa activa referencial para el segmento productivo corporativo, (iv) fecha de inicio del contrato, mismos que son necesarios para elaborar la tabla de amortización referente al galpón de la planta de producción.

Tabla 13.

Presentación didáctica de los datos del arriendo del inmueble 2

Bien inmueble:	Galpón de las oficinas administrativas
Plazo del contrato (años):	10
Plazo del contrato (meses):	120
Pago anual por arrendamiento (US\$):	53,962.79
Valor del alquiler mensual (US\$):	4,496.90
Tasa activa del segmento productivo corporativo:	9.06%
Fecha de inicio del contrato:	Enero 12, 2018
Vida útil del inmueble (años)	10

Elaborado por: Montenegro & Quito (2019)

En la tabla 13 se presenta de manera resumida los datos tales como: (i) plazo del contrato, (ii) pago anual por arrendamiento, (iii) tasa activa referencial para el segmento productivo corporativo, (iv) fecha de inicio del contrato, mismos que son necesarios para elaborar la tabla de amortización referente al galpón de las oficinas administrativas.

Tabla 14.

Detalle de las cuotas pagadas y pendientes correspondientes al arrendamiento del inmueble 1, expresado en dólares (USD)

Período	Fecha	Pago de cuota	Status
1	Enero 10, 2018	57,590.60	Pagado
2	Enero 10, 2019	57,590.60	Pendiente
3	Enero 10, 2020	57,590.60	Pendiente
4	Enero 10, 2021	57,590.60	Pendiente
5	Enero 10, 2022	57,590.60	Pendiente
6	Enero 10, 2023	57,590.60	Pendiente
7	Enero 10, 2024	57,590.60	Pendiente
8	Enero 10, 2025	57,590.60	Pendiente
9	Enero 10, 2026	57,590.60	Pendiente
10	Enero 10, 2027	57,590.60	Pendiente
Total		575,906.00	

Elaborado por: Montenegro & Quito (2019)

En la tabla 14 se puede observar las cuotas futuras que se deben cancelar durante la vigencia del arrendamiento del inmueble cuyo importe es US\$57,590.60 con periodicidad de pago anual. Para la determinación del valor presente se utilizó la fórmula financiera de valor presente, tomando en consideración las siguientes variables: el pago de la cuota anual, la tasa activa del segmento productivo corporativo y los períodos de pago.

Tabla 15.

Detalle de las cuotas pagadas y pendientes correspondientes al arrendamiento del inmueble 2, expresado en dólares (USD)

Período	Fecha	Pago de cuota	Status
1	Enero 12, 2018	53,962.79	Pagado
2	Enero 12, 2019	53,962.79	Pendiente
3	Enero 12, 2020	53,962.79	Pendiente
4	Enero 12, 2021	53,962.79	Pendiente
5	Enero 12, 2022	53,962.79	Pendiente
6	Enero 12, 2023	53,962.79	Pendiente
7	Enero 12, 2024	53,962.79	Pendiente
8	Enero 12, 2025	53,962.79	Pendiente
9	Enero 12, 2026	53,962.79	Pendiente
10	Enero 12, 2027	53,962.79	Pendiente
Total		539,627.90	

Elaborado por: Montenegro & Quito (2019)

En la tabla 15 se puede observar las cuotas futuras que se deben cancelar durante la vigencia del arrendamiento del inmueble cuyo importe es US\$53,962.79 con periodicidad de

pago anual. Para la determinación del valor presente se utilizó la fórmula financiera de valor presente, tomando en consideración las siguientes variables: el pago de la cuota anual, la tasa activa del segmento productivo corporativo y los períodos de pago.

Tabla 16.

Determinación del valor presente de todas las cuotas del contrato de arrendamiento del inmueble 1, expresado en dólares (USD)

Cuotas del arrendamiento	Valor presente
$57,590.60 (1+0.0906)^{-1} =$	52,806.34
$57,590.60 (1+0.0906)^{-2} =$	48,419.54
$57,590.60 (1+0.0906)^{-3} =$	44,397.15
$57,590.60 (1+0.0906)^{-4} =$	40,708.92
$57,590.60 (1+0.0906)^{-5} =$	37,327.09
$57,590.60 (1+0.0906)^{-6} =$	34,226.20
$57,590.60 (1+0.0906)^{-7} =$	31,382.91
$57,590.60 (1+0.0906)^{-8} =$	28,775.82
$57,590.60 (1+0.0906)^{-9} =$	26,385.30
$57,590.60 (1+0.0906)^{-10} =$	24,193.39
Total	368,622.66

Elaborado por: Montenegro & Quito (2019)

En la tabla 16 se muestra el cálculo del valor presente correspondiente al arrendamiento del inmueble 1, tomando en consideración las diez (10) cuotas; es decir, US\$57,590.60 por año, a ser canceladas durante la vigencia del contrato. El cálculo antes mencionado se lo realiza para efectos de transición de esta nueva norma por la elección del enfoque retroactivo con el efecto acumulado de la aplicación inicial, esto es, como un ajuste al saldo de apertura en resultados acumulados en la fecha de aplicación inicial a Enero 01, 2019.

Tabla 17.

Determinación del valor presente de todas las cuotas del contrato de arrendamiento del inmueble 2, expresado en dólares (USD)

Cuotas del arrendamiento	Valor presente
53,962.79 (1+0.0906) ⁻¹ =	49,479.91
53,962.79 (1+0.0906) ⁻² =	45,369.44
53,962.79 (1+0.0906) ⁻³ =	41,600.44
53,962.79 (1+0.0906) ⁻⁴ =	38,144.54
53,962.79 (1+0.0906) ⁻⁵ =	34,975.74
53,962.79 (1+0.0906) ⁻⁶ =	32,070.18
53,962.79 (1+0.0906) ⁻⁷ =	29,406.00
53,962.79 (1+0.0906) ⁻⁸ =	26,963.14
53,962.79 (1+0.0906) ⁻⁹ =	24,723.22
53,962.79 (1+0.0906) ⁻¹⁰ =	22,669.37
Total	345,401.98

Elaborado por: Montenegro & Quito (2019)

En la tabla 17 se muestra el cálculo del valor presente correspondiente al arrendamiento del inmueble 2, tomando en consideración las diez (10) cuotas; es decir, US\$53,962.79 por año, a ser canceladas durante la vigencia del contrato. El cálculo antes mencionado se lo realiza por efecto de transición de esta nueva norma por la elección del enfoque retroactivo con el efecto acumulado de la aplicación inicial, esto es, como un ajuste al saldo de apertura en resultados acumulados en la fecha de aplicación inicial a Enero 01, 2019.

Paso 3 – Elaborar la tabla de amortización para la determinación y clasificación del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento.

A continuación se presentan las tablas de amortización elaboradas con la finalidad de determinar y clasificar el importe del activo por derecho de uso e importe del pasivo por arrendamiento proveniente de los galpones objeto de arrendamiento.

Tabla 18.

Tabla del pasivo por arrendamiento referente al inmueble 1, expresado en dólares (USD)

Fecha de vencimiento	Saldo capital	Interés	Cuota	Amortización	Clasificación
Enero 10, 2018	368,622.66	33,397.21	57,590.60	24,193.39	
Enero 10, 2019	344,429.27	31,205.29	57,590.60	26,385.31	Corto plazo
Enero 10, 2020	318,043.97	28,814.78	57,590.60	28,775.82	Largo plazo
Enero 10, 2021	289,268.15	26,207.69	57,590.60	31,382.91	Largo plazo
Enero 10, 2022	257,885.25	23,364.40	57,590.60	34,226.20	Largo plazo
Enero 10, 2023	223,659.05	20,263.51	57,590.60	37,327.09	Largo plazo
Enero 10, 2024	186,331.96	16,881.68	57,590.60	40,708.92	Largo plazo
Enero 10, 2025	145,623.03	13,193.45	57,590.60	44,397.15	Largo plazo
Enero 10, 2026	101,225.88	9,171.07	57,590.60	48,419.53	Largo plazo
Enero 10, 2027	52,806.35	4,784.26	57,590.60	52,806.34	Largo plazo
Total		207,283.34	575,906.00	368,622.66	

Elaborado por: Montenegro & Quito (2019)

Como se puede observar en la tabla 18, se tomó como punto de partida para la elaboración de la tabla de amortización el valor presente calculado por el arrendamiento del galpón 1 cuyo importe es de US\$368,622.66. Adicionalmente se clasificó la porción corriente y no corriente del pasivo por arrendamiento tomando en consideración el valor de la amortización a partir del 2019 para su adecuada contabilización en los libros contables.

Tabla 19.

Tabla del pasivo por arrendamiento referente al inmueble 2, expresado en dólares (USD)

Fecha de vencimiento	Saldo capital	Interés	Cuota	Amortización	Clasificación
Enero 12, 2018	345,401.98	31,293.42	53,962.79	22,669.37	
Enero 12, 2019	322,732.61	29,239.57	53,962.79	24,723.22	Corto plazo
Enero 12, 2020	298,009.39	26,999.65	53,962.79	26,963.14	Largo plazo
Enero 12, 2021	271,046.26	24,556.79	53,962.79	29,406.00	Largo plazo
Enero 12, 2022	241,640.26	21,892.61	53,962.79	32,070.18	Largo plazo
Enero 12, 2023	209,570.07	18,987.05	53,962.79	34,975.74	Largo plazo
Enero 12, 2024	174,594.33	15,818.25	53,962.79	38,144.54	Largo plazo
Enero 12, 2025	136,449.79	12,362.35	53,962.79	41,600.44	Largo plazo
Enero 12, 2026	94,849.35	8,593.35	53,962.79	45,369.44	Largo plazo
Enero 12, 2027	49,479.91	4,482.88	53,962.79	49,479.91	Largo plazo
Total		194,225.92	539,627.90	345,401.98	

Elaborado por: Montenegro & Quito (2019)

Como se puede observar en la tabla 19, se tomó como punto de partida para la elaboración de la tabla de amortización el valor presente calculado por el arrendamiento del galpón 2 cuyo

importe es de US\$345,401.98. Adicionalmente se clasificó la porción corriente y no corriente del pasivo por arrendamiento tomando en consideración el valor de la amortización a partir del 2019 para su adecuada contabilización en los libros contables.

Paso 4 – Elaborar la tabla de depreciación para la determinación de la depreciación acumulada y gasto del activo por derecho de uso.

A continuación se presentan las tablas de depreciación elaboradas con la finalidad de determinar el importe de la depreciación acumulada y el gasto de depreciación del activo por derecho de uso proveniente de los galpones objeto de arrendamiento.

Tabla 20.

Tabla de depreciación referente al activo por derecho de uso del inmueble 1, expresado en dólares (USD)

Período	Depreciación anual	Depreciación acumulada	Valor en libros
0	-	-	368,622.66
1	36,862.27	36,862.27	331,760.40
2	36,862.27	73,724.53	294,898.13
3	36,862.27	110,586.80	258,035.86
4	36,862.27	147,449.06	221,173.60
5	36,862.27	184,311.33	184,311.33
6	36,862.27	221,173.60	147,449.06
7	36,862.27	258,035.86	110,586.80
8	36,862.27	294,898.13	73,724.53
9	36,862.27	331,760.40	36,862.27
10	36,862.27	368,622.66	-
Total	368,622.66		

Elaborado por: Montenegro & Quito (2019)

Como se puede observar en la tabla 20, se tomó como punto de partida para la elaboración de la tabla de depreciación el valor presente calculado por el arrendamiento del galpón 1 cuyo importe es de US\$368,622.66. Esta tabla de depreciación fue elaborada con la finalidad de conocer el valor de la depreciación acumulada para el primer período (Diciembre 31, 2018) del activo por derecho de uso, esto es US\$36,862.27; puesto que, para determinar el ajuste por la aplicación del enfoque retroactivo se debe considerar el valor en libros del activo por derecho de uso, mismo que se obtiene a través del costo histórico menos la depreciación acumulada y menos cualquier pérdida por deterioro.

Tabla 21.

Tabla de depreciación referente al activo por derecho de uso del inmueble 2, expresado en dólares (USD)

Período	Depreciación anual	Depreciación acumulada	Valor en libros
0	-	-	345,401.98
1	34,540.20	34,540.20	310,861.78
2	34,540.20	69,080.40	276,321.58
3	34,540.20	103,620.59	241,781.39
4	34,540.20	138,160.79	207,241.19
5	34,540.20	172,700.99	172,700.99
6	34,540.20	207,241.19	138,160.79
7	34,540.20	241,781.39	103,620.59
8	34,540.20	276,321.58	69,080.40
9	34,540.20	310,861.78	34,540.20
10	34,540.20	345,401.98	-
Total	345,401.98		

Elaborado por: Montenegro & Quito (2019)

Como se puede observar en la tabla 21, se tomó como punto de partida para la elaboración de la tabla de depreciación el valor presente calculado por el arrendamiento del galpón 2 cuyo importe es de US\$345,401.98. Esta tabla de depreciación fue elaborada con la finalidad de conocer el valor de la depreciación acumulada para el primer período (Diciembre 31, 2018) del activo por derecho de uso, esto es US\$34,540.20; puesto que para determinar el ajuste por la aplicación del enfoque retroactivo se debe considerar el valor en libros del activo por derecho de uso, mismo que se obtiene a través del costo histórico menos la depreciación acumulada y menos cualquier pérdida por deterioro.

Paso 5 – Determinar el efecto acumulado en el patrimonio por la implementación de la NIIF 16.

Para la determinación del efecto acumulado por la implementación de la NIIF 16, por el lado del activo, se tomó en consideración lo siguiente:

- El valor inicial del activo por derecho de uso calculado del inmueble 1 por US\$368,622.66 y del inmueble 2 por US\$345,401.98; mismos que corresponden al valor presente de las diez (10) cuotas de arrendamiento como si la norma se hubiera aplicado

desde la fecha de inicio de los contratos, esto es año 2018, los mencionados valores se encuentran detallados en las tablas 16 y 17 de la presente investigación.

- La depreciación acumulada del activo por derecho de uso calculada del año 2018 del inmueble 1 por US\$36,862.27 y del inmueble 2 por US\$34,540.20, los valores por concepto de depreciación acumulada se encuentran detallados en las tablas 20 y 21 de la presente investigación. A continuación se presenta el valor en libros del activo por derecho de uso de cada inmueble a registrarse al 01 de enero del 2019 como parte del proceso de implementación de la NIIF 16.

Tabla 22.

Determinación del valor en libros del activo por derecho de uso del inmueble 1, expresado en dólares (USD)

Activo por derecho de uso	Enero 01, 2019
Costo	368,622.66
Depreciación acumulada	(36,862.27)
Valor en libros	331,760.40

Elaborado por: Montenegro & Quito (2019)

Aplicando el párrafo C8 (b), numeral (i) de la NIIF 16, el valor en libros del activo por derecho de uso del inmueble 1 por US\$331,760.40; fue determinado tomando en consideración el importe del costo histórico por US\$368,622.66 detallado en la tabla 18, restando el importe de la depreciación acumulada por US\$36,862.27 correspondiente al primer año detallado en la tabla 20, como si la norma se hubiera aplicado desde la fecha de comienzo del contrato.

Tabla 23.

Determinación del valor en libros del activo por derecho de uso del inmueble 2, expresado en dólares (USD)

Activo por derecho de uso	Enero 01, 2019
Costo	345,401.98
Depreciación acumulada	(34,540.20)
Valor en libros	310,861.78

Elaborado por: Montenegro & Quito (2019)

Aplicando el párrafo C8 (b), numeral (i) de la NIIF 16, el valor en libros del activo por derecho de uso del inmueble 2 por US\$310,861.78; fue determinado tomando en consideración el importe del costo histórico por US\$345,401.98 detallado en la tabla 17, restando el importe de la depreciación acumulada por US\$34,540.20 correspondiente al primer año detallado en la tabla 21, como si la norma se hubiera aplicado desde la fecha de comienzo del contrato.

Para el reconocimiento inicial del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento de los inmuebles 1 y 2, se tomó en consideración lo siguiente:

- Por el arrendamiento del inmueble 1 US\$368,622.66 y del inmueble 2 US\$345,401.98; mismos que corresponden al valor presente de las diez (10) cuotas de arrendamiento como si la norma se hubiera aplicado desde la fecha de inicio de los contratos, esto es año 2018.

Para la determinación del efecto acumulado por la implementación de la NIIF 16, se tomó en consideración lo siguiente:

- La depreciación acumulada del activo por derecho de uso de los dos inmuebles objeto de arrendamiento correspondiente al año 2018 por el importe total de US\$71,402.47 como un débito a la cuenta patrimonial de Efecto Acumulado NIIF 16.
- Para inmueble 1 el valor de US\$33,397.21 y el inmueble 2 el valor de US\$31,293.42 que corresponde al gasto financiero del pasivo por arrendamiento del año 2018, como un débito a la cuenta patrimonio de Efecto Acumulado NIIF 16.
- Para inmueble 1 el valor de US\$57,590.60 y el inmueble 2 el valor de US\$ 53,962.79; correspondiente al pago de la primera cuota (canon) de arrendamiento cuyo vencimiento fue en el año 2018, como un crédito a la cuenta patrimonial de Efecto Acumulado NIIF 16.

Los valores antes mencionados originaron como resultado un efecto neto en el patrimonio de la Compañía por US\$24,539.71; mismo que será presentado como un saldo de apertura sobre el rubro del patrimonio al 01 de enero del 2019 en los estados financieros bajo NIIF 16.

Paso 6 – Realizar los registros contables provenientes del proceso de implementación de la NIIF 16.

A continuación se presentan los registros contables que la Compañía debe considerar como parte del proceso de implementación y aplicación de la NIIF 16 por primera vez.

Tabla 24.

Diarios contables del reconocimiento inicial del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento de los inmuebles 1 y 2, expresado en dólares (USD)

Fecha	Cuentas	Debe	Haber
	-1-		
Ene,2019	Activo por derecho de uso	714,024.64	
	Pasivo por arrendamiento corto plazo		46,862.76
	Pasivo por arrendamiento largo plazo		667,161.88
	P/R reconocimiento inicial del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento por los inmueble 1 y 2.		
	-2-		
Ene,2019	Efecto acumulado NIIF 16	71,402.47	
	Depreciación acumulada del activo por derecho de uso		71,402.47
	P/R el registro del efecto de la depreciación acumulada del activo por derecho de uso del año 2018 por los inmuebles 1 y 2.		
	-3-		
Ene,2019	Efecto acumulado NIIF 16	64,690.63	
	Pasivo por arrendamiento corto plazo	46,862.76	
	Efecto acumulado NIIF 16		111,553.39
	P/R el registro del efecto del gasto de interés del pasivo por arrendamiento y el pago de canon de arrendamiento del año 2018 por los inmuebles 1 y 2.		

Elaborado por: Montenegro & Quito (2019)

Tal como se puede observar en la tabla 24, al 01 de enero del 2019 por efecto del reconocimiento inicial el importe del activo por derecho de uso es de US\$714,024.64 y el importe de la depreciación acumulada del activo por derecho de uso es de US\$71,402.47; dando como resultado un valor en libros del activo por derecho de uso a presentarse en el estado de situación financiera de US\$642,622.17. Esto en cumplimiento con los lineamientos del párrafo C5 (b) y C8 (a) y (b) del Apéndice C de la NIIF 16.

Consecuentemente, como parte de la medición inicial el importe del pasivo por arrendamiento es de US\$714,024.64 el cual es ajustado por la amortización del capital del año 2018 por US\$46,862.76; dando como resultado un valor en libros de pasivo por arrendamiento a

presentarse en el estado de situación financiera de US\$667,161.88. Esto en cumplimiento con los lineamientos del párrafo C5 (b) y C8 (a) y (b) del Apéndice C de la NIIF 16.

Finalmente el efecto retroactivo por la aplicación de la NIIF 16 con cargo a patrimonio es de US\$24,539.71, mismo que fue obtenido por la diferencia matemática del: (i) débito de la depreciación acumulada del activo por derecho de uso del año 2018 por US\$71,402.47; (ii) débito del gasto financiero del pasivo por arrendamiento del año 2018 por US\$64,690.63; y, (iii) crédito del pasivo por arrendamiento de las cuotas pagadas en el año 2018 por US\$111,553.39. Esto en cumplimiento con los lineamientos del párrafo C5 (b) y C8 (a) y (b) del Apéndice C de la NIIF 16, respondiendo a la aplicación de la norma desde la fecha de inicio del contrato de arrendamiento.

Tabla 25.

Diarios contables del registro del pago del canon de arrendamiento de los inmuebles 1 y 2, expresado en dólares (USD)

Fecha	Cuentas	Debe	Haber
	-1-		
Dic,2019	Pasivo por arrendamiento corto plazo	26,385.31	
	Gasto financiero	31,205.29	
	Bancos		57,590.60
	P/R contabilización del canon anual por el arrendamiento del inmueble 1.		
	-2-		
Dic,2019	Pasivo por arrendamiento corto plazo	24,723.22	
	Gasto financiero	29,239.57	
	Banco		53,962.79
	P/R contabilización del canon anual por el arrendamiento del inmueble 2.		

Elaborado por: Montenegro & Quito (2019)

Tal como se puede observar en la tabla 25 el valor de la cuota a cancelar anualmente dentro de la fecha de vencimiento pactada en el contrato, por concepto de arrendamiento, es de US\$57,590.60 para el inmueble 1 y US\$53,962.79 para el inmueble 2. Adicionalmente el valor a registrarse dentro del rubro de gastos financieros, por concepto de interés por arrendamiento financiero para el galpón 1 es de US\$31,205.29 y para el galpón 2 es de US\$29,239.57.

Tabla 26.

Diarios contables del registro de la depreciación del activo por derecho de uso proveniente del arrendamiento de los inmuebles 1 y 2, expresado en dólares (USD)

Fecha	Cuentas	Debe	Haber
	-1-		
Dic,2019	Gasto de depreciación del activo por derecho de uso	36,862.27	
	Depreciación acumulada del activo por derecho de uso		36,862.27
	P/R contabilización del gasto de depreciación del activo por derecho de uso del inmueble 1.		
	-2-		
Dic,2019	Gasto de depreciación del activo por derecho de uso	34,540.20	
	Depreciación acumulada del activo por derecho de uso		34,540.20
	P/R contabilización del gasto de depreciación del activo por derecho de uso del inmueble 2.		

Elaborado por: Montenegro & Quito (2019)

Tal como se puede observar en la tabla 26, para obtener el importe de la depreciación del activo por derecho de uso del inmueble 1, se tomó en consideración el valor de US\$368,622.66 y se lo depreció hasta el final del plazo del arrendamiento; es decir, 10 años, de conformidad con el párrafo 32 de la NIIF 16, obteniendo un cargo por depreciación por US\$36,862.27. Cabe destacar que el gasto se lo va reconociendo de manera lineal a lo largo del período del arrendamiento.

Consecuentemente, para obtener el importe de la depreciación del activo por derecho de uso del inmueble 2, se tomó en consideración el valor de US\$345,401.98 y se lo depreció hasta el final del plazo del arrendamiento; es decir, 10 años, de conformidad con el párrafo 32 de la NIIF 16, obteniendo un cargo por depreciación por US\$34,540.20. Cabe destacar que el gasto se lo va reconociendo de manera lineal a lo largo del período del arrendamiento.

Tabla 27.

Diarios contables del registro de la reclasificación de la porción no corriente a corriente correspondientes al pasivo por arrendamiento de los inmuebles 1 y 2, expresado en dólares (USD)

Fecha	Cuentas	Debe	Haber
	-1-		
Dic,2019	Pasivo por arrendamiento largo plazo	28,775.82	
	Pasivo por arrendamiento corto plazo		28,775.82
	P/R reclasificación de porción no corriente a corriente del galpón 1.		
	-2-		
Dic,2019	Pasivo por arrendamiento largo plazo	26,963.14	
	Pasivo por arrendamiento corto plazo		26,963.14
	P/R reclasificación de porción no corriente a corriente del galpón 2.		

Elaborado por: Montenegro & Quito (2019)

Tal como se puede observar en la tabla 27 anualmente y tomando en consideración la fecha de vencimiento de la obligación, se debe reclasificar la porción no corriente a la corriente para efectos de presentación del pasivo de manera apropiada, el monto de la reclasificación al final del primer año para el galpón 1 es de US\$28,775.82 y para el galpón 2 es de US\$26,963.14.

3.5.5. Presentación de estados financieros con el efecto de la implementación de la NIIF 16

La Compañía al comienzo del ejercicio económico 2019, debe presentar los estados financieros considerando el efecto de la aplicación inicial de la NIIF 16 bajo el enfoque retroactivo. A continuación se presenta el estado de situación financiera ajustado en donde se incorporó el activo por derecho de uso, el pasivo por arrendamiento tanto corriente como no corriente y los resultados acumulados por la implementación de la NIIF 16 por primera vez:

Tabla 28.

Estado de situación financiera con el efecto acumulado de la NIIF 16, expresado en dólares (USD)

PUBLIVICMON S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 01 ENERO DEL 2019
(EXPRESADOS EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

ACTIVOS	<u>31-Dic-18</u>	<u>01-Ene-19</u>
	<u>NIC 17</u>	<u>NIIF 16</u>
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalentes	70,310	70,310
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	404,726	404,726
Inventarios	78,629	78,629
Activo por impuesto corrientes	24,026	24,026
Gastos pagados por anticipado	2,879	2,879
Otros activos corrientes	35,408	35,408
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES	<u>615,978</u>	<u>615,978</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedades, planta y equipo, neto	532,733	532,733
Activo por derecho de uso	-	714,025
Depreciación acumulada de activo por derecho de uso	-	(71,402)
Activo por derecho de uso, neto	-	642,623
Otros activos no corrientes	235	235
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES	<u>532,968</u>	<u>1,175,591</u>
TOTAL DE ACTIVOS	<u>1,148,946</u>	<u>1,791,569</u>
PASIVOS		
PASIVOS CORRIENTES		
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	162,476	162,476
Dividendos por pagar	-	-
Obligaciones acumuladas	82,299	82,299
Obligaciones financieras corto plazo	117,693	117,693
Pasivos por impuestos corrientes	19,389	19,389
Pasivo por arrendamiento corto plazo	-	-
TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES	<u>381,857</u>	<u>381,857</u>
PASIVOS NO CORRIENTES		
Obligaciones financieras largo plazo	257,472	257,472
Obligaciones por beneficios definidos	91,090	91,090
Pasivo por arrendamiento largo plazo	-	667,162
TOTAL DE PASIVOS NO CORRIENTES	<u>348,562</u>	<u>1,015,724</u>
TOTAL DE PASIVOS	<u>730,419</u>	<u>1,397,581</u>
PATRIMONIO		
Capital social	130,000	130,000
Reserva legal	400	400
Resultados acumulados	229,770	229,770
Efecto acumulado NIIF 16	-	(24,539)
Resultado del ejercicio	58,357	58,357
TOTAL DE PATRIMONIO	<u>418,527</u>	<u>393,988</u>
TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO	<u>1,148,946</u>	<u>1,791,569</u>

Elaborado por: Montenegro & Quito (2019)

CAPÍTULO IV

INFORME FINAL

La Compañía Publicvicmon S.A., inició sus actividades de fabricación y venta de muebles publicitarios en el año 2008, actualmente se encuentra en un proceso de constante crecimiento y ampliación de sus instalaciones, sin embargo, en el contexto financiero y contable refiriéndose de manera específica a la apropiada aplicación e implementación por primera vez de los lineamientos de la NIIF 16 Arrendamientos, el presente trabajo de titulación fue realizado con el único fin y propósito de informar y servir como guía de implementación de la nueva norma de arrendamientos.

Mediante el desarrollo del trabajo de investigación, se cuantificó el efecto sobre los estados financieros que ejerce la implementación de la NIIF 16 Arrendamientos; es decir, la incorporación del activo por derecho de uso, pasivo por arrendamiento y su efecto acumulado en el patrimonio, reflejados en el estado de situación financiera con cifras ajustadas al 01 de enero del 2019, para de esta manera obtener un representación fiel de las cifras de los activos, pasivos y patrimonio.

De igual forma en Publicvicmon S.A., es necesario llevar a cabo capacitaciones referentes a la NIIF 16 Arrendamientos para que el personal del departamento contable y financiero esté actualizado y conozca el tratamiento contable y la aplicación de la misma, de tal manera contribuyan al mejoramiento de la información financiera.

El informe técnico para Publicvicmon S.A. se basa en:

Los estados financieros de la Compañía deben presentarse de conformidad con los lineamientos de la NIIF 16 Arrendamientos, debido a que no se reconoció el activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento en la fecha de obligatoria de aplicación al 01 de enero del 2019, lo cual ha originado una omisión de los registros contables del reconocimiento inicial del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento.

Tomando como referencia las entrevistas y compilación de datos se evidenció que es necesaria una capacitación dictada por un profesional externo conocedor de la materia para un

entendimiento más profundo de la NIIF 16, lo cual permita formar bases sólidas de conocimiento referente a esta nueva norma.

En lo que respecta al activo por derecho de uso se determinó el valor de US\$714,024.64 originado por la aplicación retroactiva de la norma al calcular el valor presente de diez (10) cuotas de arrendamiento de cada galpón, considerando la fecha de inicio del contrato que comenzó en el año 2018, adicionalmente se consideró la depreciación acumulada del período uno; es decir del año 2018, de cada inmueble arrendado cuya suma total es igual a US\$71,402.47; la resta matemática de los valores antes mencionados dan como resultado un valor en libros de US\$642,622.17; a registrarse en el estado de situación financiera.

En relación al pasivo por arrendamiento se determinó el valor de US\$714,024.64 originado por el valor presente de diez (10) cuotas de arrendamiento de cada galpón, considerando la fecha de inicio del contrato que comenzó en el año 2018, adicionalmente se consideró la amortización de capital del año 2018 de cada inmueble arrendado cuya suma total es igual a US\$46,862.76; la resta matemática de los valores antes mencionados dan como resultado un valor en libros de US\$667,161.88; a registrarse en el estado de situación financiera.

CONCLUSIONES

Se analizaron los criterios para el reconocimiento inicial, medición posterior, presentación e información a revelar de los arrendamientos desde el punto de vista del arrendatario según lo establecido en la NIIF 16, lo cual permitió el análisis y desarrollo de cálculos para su posterior contabilización en los libros contables de la Compañía.

Se evaluó cada uno de los contratos vigentes de arrendamiento celebrado por la Compañía, en donde se evidenció que los inmuebles objeto del contrato está identificado como galpones y el arrendatario Publivicmon S.A. obtiene todos los derechos a obtener los beneficios económicos del uso de los activos identificados a través de la explotación de los mismos para el desarrollo de sus actividades productivas, sin que el arrendador Inmobiliaria Buendia S.A. Inmobuendia posea participación alguna sobre los galpones durante el período de explotación, esto en cumplimiento de lo señalado en el apéndice B de la guía de implementación de la NIIF 16.

Se describió el enfoque de transición permitido por la normativa para el proceso de implementación, el cual fue enfoque retroactivo con el efecto acumulado de la aplicación inicial cuyo importe fue registrado en la cuenta de Efecto Acumulado NIIF 16.

Se realizaron los asientos contables referentes al reconocimiento del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento de conformidad con nueva normativa de arrendamientos con la premisa de lograr la presentación razonable de las cifras de los estados financieros de la Compañía al 01 de enero del 2019.

RECOMENDACIONES

Capacitar al personal del departamento contable y financiero con la finalidad de que conozcan los cambios que deben realizar al momento de implementar la NIIF 16 en sus libros contables.

Evaluar toda la información de diferentes fuentes tanto internas como externas necesaria para el proceso de implementación de la NIIF 16, de tal manera analizar los cambios que se deben realizar en el software y en los procedimientos internos de la empresa.

Elaborar una hoja de trabajo que recolecte toda la información referente a los cálculos, análisis de variables necesarias para el desarrollo y sustento que demanda el proceso de implementación de la NIIF 16.

Revisar el presente trabajo de investigación, tomándolo como guía de aplicación de la NIIF 16, minimizando los errores en el entendimiento y aplicación de la misma, de tal manera la Administración efectúe los registros contables propuestos en las tablas 24, 25, 26 y 27 de este trabajo de investigación.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Calle R., & Figueredo I. (2018). *NIIF 16 Arrendamientos y la evaluación del impacto financiero y tributario en las empresas del sector construcción de Lima, Perú* (tesis de pregrado). Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas, Lima, Perú.
- Martínez, D., & Sánchez C. (2018). *Análisis del impacto financiero y tributario de la aplicación de la NIIF 16 Arrendamientos en el sector de la comercialización de electrodomésticos en la ciudad de Guayaquil* (tesis de pregrado). Universidad Católica Santiago de Guayaquil, Guayaquil, Ecuador.
- Figuroa, H. (2016). *Nueva forma de contabilizar los arrendamientos (NIIF 16)* (tesis de pregrado). Universidad Católica Santiago de Guayaquil, Guayaquil, Ecuador.
- Deloitte & Touche *Tohmatsu* Limited (2016). NIIF 16 Arrendamientos - Lo que hay que saber sobre cómo van a cambiar los arrendamientos. *Mantente actualizado*, (1), 6.
- Grant Thornton (2017). NIIF 16 Una visión general. *Revista contable*, (1), 8.
- Osorio B. & Bravo E. (2017). *Análisis de los cambios de la visión y perspectiva de los arrendamientos frente a la NIIF 16*. (tesis de pregrado). Universidad Autónoma de Occidente Cali, Cali, Colombia.
- Morales J. (2016). Tres alternativas para implementar la nueva norma de arrendamientos (NIIF 16). *Estrategia Financiera*, (344), 27.
- International Accounting Standards Board (Sin fecha). *NIIF 16 – Arrendamientos*. IFRS Foundation, Londres, Reino Unido.
- International Accounting Standards Board (Sin fecha). *NIC 16 – Propiedades, planta y equipo*. IFRS Foundation, Londres, Reino Unido.

International Accounting Standards Board (Sin fecha). *NIIF 9 – Instrumentos financieros*. IFRS Foundation, Londres, Reino Unido.

International Accounting Standards Board (Sin fecha). *NIC 8 – Políticas contables, cambios en estimaciones y errores*. IFRS Foundation, Londres, Reino Unido.

Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI), Registro Oficial Suplemento 463. Dirección Nacional Jurídica - Departamento de Normativa Tributaria, Ecuador, Quito, 28 de diciembre del 2015.

Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno (RLORTI), Registro Oficial 374. Dirección Nacional Jurídica - Departamento de Normativa Tributaria, Ecuador, Quito, 26 de abril del 2018, Registro oficial de suplemento 209 de 08 de junio del 2010.

La Comisión de Legislación y Codificación del Código Civil, Quito. 10 de mayo del 2005 Dr. Pablo Pazmiño Vinuesa, Secretario de Comisión de Legislación y Codificación.

Gitman, L. y Zutter C. (2012). *Principios de administración financiera, decimosegunda edición*. Naucalpan de Juárez, México: Editorial Pearson Educación.

Banco Central del Ecuador (2019). Instructivo de tasas de interés del Banco Central del Ecuador. *Repositorio de información económica*, 8 (1), 1-65. Recuperado de http://contenido.bce.fin.ec/home1/economia/tasas/Instructivo_TI.pdf

ANEXOS

Anexo 1. Entrevista al gerente general

Guía de entrevista sobre la NIIF 16 – Arrendamientos

Fecha: _____ Hora: _____

Lugar (ciudad y sitio específico): _____

Entrevistador (a): _____

Entrevistado (a): _____

Introducción

Con la finalidad de levantar información referente a la gestión, análisis y tratamiento contable actual de los arrendamientos, se desarrolló la presente entrevista al Gerente General de la compañía PUBLIVICMON S.A.

Características de la entrevista

La presente entrevista es de carácter confidencial, siendo ésta destinada estrictamente al objetivo de proporcionar información para tratar el problema objeto de estudio, misma que tendrá una duración de 20 minutos.

Preguntas:

1.- ¿Cuáles son los contratos de arrendamiento celebrados que se encuentran vigentes a la fecha, méncionelos?

2.- ¿Previo a la firma del contrato de arrendamiento, usted revisa cada una de las cláusulas que lo conforman?

3.- ¿Qué conoce usted de la nueva norma contable que trata todo lo referente a arrendamientos cuya implementación obligatoria es a partir del año 2019?

4.- ¿Dentro de los estados financieros, existen rubros registrados por concepto de arrendamientos o alquiler?

5.- ¿En lo referente a los activos arrendados, usted los tiene identificados de manera adecuada a los demás activos que posee la compañía?

6.- ¿De qué manera están siendo contabilizados los arrendamientos en los libros contables de la Compañía?

7.- ¿Ha recibido capacitaciones externas para conocer los criterios de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de la nueva norma contable de arrendamientos NIIF 16?

8.- ¿Ha elaborado algún detalle o resumen de los arrendamientos, con la finalidad de determinar la existencia de un activo identificado, de acuerdo a la normativa vigente NIIF 16?

9.- ¿Posee peritos externos y experto en la implementación de la NIIF 16?

10.- ¿Se ha implementado la NIIF 16 en los estados financieros de la compañía PUBLIVICMON S.A.?

11.- ¿Cree usted que la implementación de la NIIF 16 en los estados financieros de la compañía PUBLIVICMON S.A. supondrá una presentación fiel y razonable?

Anexo 2. Entrevista a la contadora general

Guía de entrevista sobre la NIIF 16 – Arrendamientos

Fecha: _____ Hora: _____
Lugar (ciudad y sitio específico): _____
Entrevistador (a): _____
Entrevistado (a): _____

Introducción

Con la finalidad de levantar información referente a la gestión, análisis y tratamiento contable actual de los arrendamientos, se desarrolló la presente entrevista a la Contadora General de la compañía PUBLIVICMON S.A.

Características de la entrevista

La presente entrevista es de carácter confidencial, siendo ésta destinada estrictamente al objetivo de proporcionar información para tratar el problema objeto de estudio, misma que tendrá una duración de 20 minutos.

Preguntas:

- 1.- ¿Cuáles son los contratos de arrendamiento celebrados que se encuentran vigentes a la fecha, menciónelos?
- 2.- ¿Previo a la firma del contrato de arrendamiento, usted revisa cada una de las cláusulas que lo conforman?
- 3.- ¿Qué conoce usted de la nueva norma contable que trata todo lo referente a arrendamientos cuya implementación obligatoria es a partir del año 2019?
- 4.- ¿Dentro de los estados financieros, existen rubros registrados por concepto de arrendamientos o alquiler?

5.- ¿En lo referente a los activos arrendados, usted los tiene identificados de manera adecuada a los demás activos que posee la compañía?

6.- ¿De qué manera están siendo contabilizados los arrendamientos en los libros contables de la Compañía?

7.- ¿Ha recibido capacitaciones externas para conocer los criterios de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de la nueva norma contable de arrendamientos NIIF 16?

8.- ¿Ha elaborado algún detalle o resumen de los arrendamientos, con la finalidad de determinar la existencia de un activo identificado, de acuerdo a la normativa vigente NIIF 16?

9.- ¿Posee peritos externos y experto en la implementación de la NIIF 16?

10.- ¿Se ha implementado la NIIF 16 en los estados financieros de la compañía PUBLIVICMON S.A.?

11.- ¿Cree usted que la implementación de la NIIF 16 en los estados financieros de la compañía PUBLIVICMON S.A. supondrá una presentación fiel y razonable?

Anexo 3. Entrevista a la analista de activos fijos

Guía de entrevista sobre la NIIF 16 – Arrendamientos

Fecha: _____ Hora: _____
Lugar (ciudad y sitio específico): _____
Entrevistador (a): _____
Entrevistado (a): _____

Introducción

Con la finalidad de levantar información referente a la gestión, análisis y tratamiento contable actual de los arrendamientos, se desarrolló la presente entrevista a la Analista de Activos Fijos de la compañía PUBLIVICMON S.A.

Características de la entrevista

La presente entrevista es de carácter confidencial, siendo ésta destinada estrictamente al objetivo de proporcionar información para tratar el problema objeto de estudio, misma que tendrá una duración de 20 minutos.

Preguntas:

- 1.- ¿Cuáles son los contratos de arrendamiento celebrados que se encuentran vigentes a la fecha, menciónelos?
- 2.- ¿Previo a la firma del contrato de arrendamiento, usted revisa cada una de las cláusulas que lo conforman?
- 3.- ¿Qué conoce usted de la nueva norma contable que trata todo lo referente a arrendamientos cuya implementación obligatoria es a partir del año 2019?
- 4.- ¿Dentro de los estados financieros, existen rubros registrados por concepto de arrendamientos o alquiler?

5.- ¿En lo referente a los activos arrendados, usted los tiene identificados de manera adecuada a los demás activos que posee la compañía?

6.- ¿De qué manera están siendo contabilizados los arrendamientos en los libros contables de la Compañía?

7.- ¿Ha recibido capacitaciones externas para conocer los criterios de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de la nueva norma contable de arrendamientos NIIF 16?

8.- ¿Ha elaborado algún detalle o resumen de los arrendamientos, con la finalidad de determinar la existencia de un activo identificado, de acuerdo a la normativa vigente NIIF 16?

9.- ¿Posee peritos externos y experto en la implementación de la NIIF 16?

10.- ¿Se ha implementado la NIIF 16 en los estados financieros de la compañía PUBLIVICMON S.A.?

11.- ¿Cree usted que la implementación de la NIIF 16 en los estados financieros de la compañía PUBLIVICMON S.A. supondrá una presentación fiel y razonable?

Anexo 4. Estado de situación financiera 2017

PUBLIVICMON S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DICIEMBRE DEL 2017
(EXPRESADOS EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

		<u>673,186.67</u>
Activos		
Activo corriente		465,349.09
Efectivo y equivalentes	94,945.30	
Bancos	92,447.28	
Caja	2,498.02	
Inversiones temporales	-	
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	241,352.85	
Anticipo a proveedores	5,525.83	
Clientes	227,105.12	
Empleados y funcionarios	5,488.85	
Relacionadas	3,233.05	
Inventarios	79,096.01	
Herramientas y repuestos	3,150.33	
Materia prima	29,168.73	
Productos en proceso	46,657.96	
Suministros y materiales	118.99	
Activo por impuesto corrientes	47,283.71	
Retenciones - IVA	19,693.93	
Retenciones al impuesto a la renta	27,589.78	
Gastos pagados por anticipado	2,671.22	
Combustibles prepagados	105.49	
Seguros prepagados	2,565.73	
Activo no corriente		207,837.58
Propiedades, planta y equipo	202,687.82	
Depreciación acumulada de edificios	-	
Depreciación acumulada de equipos de computación	(41,565.34)	
Depreciación acumulada de maquinarias y equipos	(33,703.94)	
Depreciación acumulada de muebles y enseres	(5,185.85)	
Depreciación acumulada de vehículos	(71,898.74)	
Edificios	-	
Equipos de computación	50,596.14	
Maquinarias y equipos	139,098.93	
Muebles y enseres	13,182.01	
Terrenos	-	
Vehículos	152,164.61	
Otros activos no corrientes	5,149.76	
Otros	5,149.76	

Pasivos y Patrimonio			<u>673,186.67</u>
Pasivos			313,016.20
Pasivo corriente			246,083.36
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		112,317.26	
Anticipo de clientes	2,300.59		
Proveedores	109,816.67		
Relacionadas	200.00		
Dividendos por pagar		32,000.00	
Dividendos por pagar	32,000.00		
Obligaciones acumuladas		76,290.01	
Décimo cuarto sueldo por pagar	24,521.98		
Décimo tercer sueldo por pagar	3,816.37		
IESS por pagar	15,772.88		
Liquidaciones por pagar	6,297.36		
Otros	75.30		
Participación a trabajadores	12,115.75		
Sueldos por pagar	31.84		
Vacaciones por pagar	13,658.53		
Obligaciones financieras C/P		15,696.86	
Préstamos bancarios	-		
Tarjetas de crédito	15,696.86		
Pasivos por impuestos corrientes		9,779.23	
Impuesto a la renta por pagar	8,000.00		
Impuesto al valor agregado - IVA	-		
Retenciones - IVA	747.81		
Retenciones al impuesto a la renta	1,031.42		
Pasivo no corriente			66,932.84
Obligaciones por beneficios definidos		66,932.84	
Desahucio	51,486.80		
Jubilación patronal	15,446.04		
Patrimonio			360,170.47
Capital social		130,000.00	
Capital social	130,000.00		
Reserva legal		400.00	
Reserva legal	400.00		
Resultados acumulados		229,770.47	
Resultados por adopción NIIF	(5,947.77)		
Utilidades acumuladas	184,480.76		
Resultados del ejercicio	51,237.48		

Fuente: Publicvicmon S.A. (2019)

Anexo 5. Estado de situación financiera 2018

PUBLIVICMON S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DICIEMBRE DEL 2018
(EXPRESADOS EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

Activos			<u>1,148,946.16</u>
Activo corriente			615,977.88
Efectivo y equivalentes		70,310.40	
Bancos	51,159.17		
Caja	9,151.23		
Inversiones temporales	10,000.00		
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar		404,725.98	
Anticipo a proveedores	13,780.94		
Clientes	382,855.62		
Empleados y funcionarios	4,856.37		
Relacionadas	3,233.05		
Inventarios		78,629.07	
Herramientas y repuestos	6,312.76		
Materia prima	32,159.60		
Productos en proceso	39,484.37		
Suministros y materiales	672.34		
Activo por impuesto corrientes		24,026.06	
Retenciones - IVA	-		
Retenciones al impuesto a la renta	24,026.06		
Gastos pagados por anticipado		2,878.81	
Combustibles prepagados	321.17		
Seguros prepagados	2,557.64		
Otros activos corrientes		35,407.56	
Otros	35,407.56		
Activo no corriente			532,968.28
Propiedades, planta y equipo		532,733.46	
Depreciación acumulada de edificios	(747.34)		
Depreciación acumulada de equipos de computación	(46,965.38)		
Depreciación acumulada de maquinarias y equipos	(51,257.64)		
Depreciación acumulada de muebles y enseres	(6,604.25)		
Depreciación acumulada de vehículos	(84,260.19)		
Edificios	156,942.45		
Equipos de computación	60,309.44		
Maquinarias y equipos	207,826.12		
Muebles y enseres	15,432.01		
Terrenos	129,893.63		
Vehículos	152,164.61		
Otros activos no corrientes		234.82	
Otros	234.82		

Pasivo y Patrimonio		1,148,946.16
Pasivos		730,418.82
Pasivo corriente		381,856.58
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	162,475.35	
Anticipo de clientes	6,266.39	
Proveedores	156,208.96	
Relacionadas	-	
Dividendos por pagar	-	
Dividendos por pagar	-	
Obligaciones acumuladas	82,299.43	
Décimo cuarto sueldo por pagar	27,185.59	
Décimo tercer sueldo por pagar	4,472.35	
IESS por pagar	18,786.73	
Liquidaciones por pagar	2,308.18	
Otros	102.52	
Participación a trabajadores	15,971.90	
Sueldos por pagar	990.42	
Vacaciones por pagar	12,481.74	
Obligaciones financieras C/P	117,693.04	
Prestamos bancarios	82,646.31	
Tarjetas de crédito	35,046.73	
Pasivos por impuestos corrientes	19,388.76	
Impuesto a la renta por pagar	-	
Impuesto al valor agregado - IVA	17,308.44	
Retenciones - IVA	1,028.60	
Retenciones al impuesto a la renta	1,051.72	
Pasivo no corriente		348,562.24
Obligaciones financieras L/P	257,472.49	
Préstamos bancarios	257,472.49	
Obligaciones por beneficios definidos	91,089.75	
Desahucio	60,726.50	
Jubilación patronal	30,363.25	
Patrimonio		418,527.34
Capital social	130,000.00	
Capital social	130,000.00	
Reserva legal	400.00	
Reserva legal	400.00	
Resultados acumulados	288,127.34	
Resultados por adopción NIIF	(5,947.77)	
Utilidades acumuladas	235,718.24	
Resultados del ejercicio	58,356.87	

Fuente: Publicvicmon S.A. (2019)

Anexo 6. Estado de resultados integrales 2017

PUBLIVICMON S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

AL 31 DICIEMBRE DEL 2017

(EXPRESADOS EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

Ingresos		4,604,963.53
Ingresos		4,604,963.53
Prestación de servicios publicitarios	543,882.87	
Venta de muebles publicitarios	4,061,080.66	
Costo de Producción		(3,297,608.17)
Consumo de costos indirectos de fabricación		(1,160,881.22)
Alimentación	(10,342.57)	
Aporte al IESS	-	
Arriendos	(64,062.82)	
Beneficios sociales	-	
Combustibles y lubricantes	(14,663.32)	
Honorarios profesionales	(147,694.48)	
Depreciaciones	(206,318.43)	
Herramientas y repuestos	(188,864.04)	
Iva que se carga al costo	(2,829.41)	
Mantenimiento y reparaciones	(259,803.27)	
Servicios básicos	(10,821.66)	
Suministros y materiales	-	
Otros	(11,273.78)	
Seguros	(5,683.57)	
Sueldos y salarios	-	
Suministros de limpieza	(3,599.77)	
Suministros de oficina	(374.09)	
Transportes	(205,274.53)	
Viáticos	(29,275.48)	
Consumo de mano de obra directa		(1,266,773.43)
Aporte al IESS	(180,080.92)	
Beneficios sociales	(203,686.30)	
Desahucio y jubilación patronal	(199,188.18)	
Sueldos y salarios	(683,818.03)	
Consumo de mano de obra indirecta		(290,602.60)
Aporte al IESS	(45,029.21)	
Beneficios sociales	(72,049.36)	
Desahucio y jubilación patronal	(7,796.35)	
Sueldos y salarios	(165,727.68)	
Consumo de materia prima directa		(579,350.92)
Consumo de materia prima directa	(579,350.92)	

Gastos de Administración		(697,372.55)
Gastos de Administración	(697,372.55)	
Sueldos y beneficios sociales	(460,763.06)	
Arriendos	(25,859.64)	
Honorarios profesionales	(42,778.37)	
Depreciaciones	(5,094.50)	
Desahucio y jubilación patronal	(4,189.62)	
Impuestos, tasas y construcciones	(2,625.91)	
IVA que se carga al gasto	(3,495.88)	
Mantenimiento y reparaciones	(1,777.51)	
Servicios básicos	(6,387.83)	
Suministros y materiales	(5,903.13)	
Otros	(138,497.10)	
Gastos de Ventas		(635,262.26)
Gastos de Ventas	(635,262.26)	
Sueldos y beneficios sociales	(526,586.42)	
Arriendos	(24,172.50)	
Honorarios profesionales	(47,036.10)	
Depreciaciones	(1,981.11)	
Desahucio y jubilación patronal	(3,236.03)	
Servicios básicos	(7,091.89)	
Suministros y materiales	(405.71)	
Otros	(24,752.50)	
Gastos Financieros		(71,796.57)
Gastos bancarios	(2,626.91)	
Otros	(2,626.91)	
Gastos de interés por T/C	(664.67)	
Gastos de interés por T/C	(664.67)	
Gastos por factoring	(68,504.99)	
Gastos por factoring	(68,504.99)	
Otros ingresos (gastos), neto		177,847.66
Otros gastos	(23,824.80)	
Otros ingresos	201,672.46	
Gasto de participación a empleados		(12,115.75)
Gasto de participación a empleados	(12,115.75)	
Gasto de impuesto a la renta		(17,418.41)
Gasto de impuesto a la renta	(17,418.41)	
Resultados del ejercicio		51,237.48
Fuente: Publicicmon S.A. (2019)		

Anexo 7. Estado de resultados integrales 2018

PUBLIVICMON S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

AL 31 DICIEMBRE DEL 2018

(EXPRESADOS EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

Ingresos		5,186,032.51
Ingresos	5,186,032.51	
Prestación de servicios publicitarios	558,068.15	
Venta de muebles publicitarios	4,627,964.36	
Costo de Producción		(3,698,446.06)
Consumo de costos indirectos de fabricación	(1,311,525.78)	
Alimentación	(10,980.02)	
Aporte al IESS	(3,197.10)	
Arriendos	(67,590.60)	
Beneficios sociales	(2,204.75)	
Combustibles y lubricantes	(10,888.26)	
Honorarios profesionales	(190,582.06)	
Depreciaciones	(229,711.00)	
Herramientas y repuestos	(212,196.87)	
Iva que se carga al costo	(2,957.87)	
Mantenimiento y reparaciones	(308,386.51)	
Servicios básicos	(11,678.91)	
Suministros y materiales	(188.46)	
Otros	(28.40)	
Seguros	(5,181.75)	
Sueldos y salarios	(11,937.50)	
Suministros de limpieza	(6,602.84)	
Suministros de oficina	(118.67)	
Transportes	(229,384.70)	
Viáticos	(7,709.51)	
Consumo de mano de obra directa	(1,340,305.88)	
Aporte al IESS	(190,205.90)	
Beneficios sociales	(217,600.16)	
Desahucio y jubilación patronal	(218,633.46)	
Sueldos y salarios	(713,866.36)	
Consumo de mano de obra indirecta	(308,049.02)	
Aporte al IESS	(49,834.32)	
Beneficios sociales	(77,266.99)	
Desahucio y jubilación patronal	(1,996.25)	
Sueldos y salarios	(178,951.46)	
Consumo de materia prima directa	(738,565.38)	
Consumo de materia prima directa	(738,565.38)	

Gastos de Administración		(763,810.09)
Gastos de Administración	(763,810.09)	
Sueldos y beneficios sociales	(495,541.66)	
Arriendos	(28,304.26)	
Honorarios profesionales	(50,116.62)	
Depreciaciones	(5,581.07)	
Desahucio y jubilación patronal	(7,121.50)	
Impuestos, tasas y construcciones	(4,735.64)	
IVA que se carga al gasto	(3,992.35)	
Mantenimiento y reparaciones	(2,307.11)	
Servicios básicos	(6,107.40)	
Suministros y materiales	(5,941.58)	
Otros	(154,060.90)	
Gastos de Ventas		(743,438.46)
Gastos de Ventas	(743,438.46)	
Sueldos y beneficios sociales	(609,803.81)	
Arriendos	(25,658.53)	
Honorarios profesionales	(58,482.05)	
Depreciaciones	(2,188.86)	
Desahucio y jubilación patronal	(9,287.46)	
Servicios básicos	(5,845.34)	
Suministros y materiales	(2,266.27)	
Otros	(29,906.14)	
Gastos Financieros		(77,219.76)
Gastos bancarios	(4,818.01)	
Otros	(4,818.01)	
Gastos de interés por prestamos	(11,387.36)	
Gastos de interés por prestamos	(11,387.36)	
Gastos de interés por T/C	(1,067.58)	
Gastos de interés por T/C	(1,067.58)	
Gastos por factoring	(59,946.81)	
Gastos por factoring	(59,946.81)	
Otros ingresos (gastos), neto		203,361.19
Otros gastos	(25,143.13)	
Otros ingresos	228,504.32	
Gasto de participación a empleados		(15,971.90)
Gasto de participación a empleados	(15,971.90)	
Gasto de impuesto a la renta		(32,150.56)
Gasto de impuesto a la renta	(32,150.56)	
Resultados del ejercicio		58,356.87
Fuente: Publicvicmon S.A. (2019)		

Anexo 8. Contrato de arrendamiento de inmueble 1

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En la ciudad de Guayaquil, a 10 días del mes de enero del dos mil dieciocho, comparecen a la celebración del presente contrato de arriendo, por una parte la Compañía **INMOBILIARIA BUENDIA S.A. INMOBUENDIA** con número de **RUC 0992566981001**, legalmente representada por el Abg. Manuel Bermúdez Iglesias en su calidad de representante legal de la Compañía, mayor de edad y apto para contratar a quien de aquí en adelante y para efectos de este contrato se le denominará simplemente como **LA ARRENDADORA**; y por otra, la compañía **PUBLIVICMON S.A.** con número de **RUC 0992586818001**, legalmente representada por el Sr. Héctor Antonio Barcia Choez, en su calidad de Gerente General, mayor de edad y apto para contratar, a quien en adelante y para efectos de este contrato se lo denominará simplemente como **LA ARRENDATARIA**, contrato que se celebra al tenor de las siguientes cláusulas y declaraciones:

PRIMERA: ANTECEDENTES. – **INMOBILIARIA BUENDIA S.A.**, posee de propiedad un lote de galpón con total de metros cuadrados 40.000 metros cuadrados ubicados en sector de Mapasingue Este, Av. Las Aguas s/n y Calle Cuarta, el mismo que cuenta con pisos industriales y vías de circulación interior. **LA ARRENDADORA** ha recibido una oferta de **LA ARRENDATARIA** para que le arrienden los antedichos galpones para fabricar productos de muebles publicitarios en general, oferta que ha sido aceptada por **LA ARRENDADORA**, por estar de acuerdo a sus intereses.

Por su parte la compañía **PUBLIVICMON S.A.** tiene como actividad económica la fabricación de muebles publicitarios y almacenamiento de los mismos para entrega o pedido de clientes para una buena conservación del mismo.

SEGUNDA: ARRENDAMIENTO. - Con los antecedentes expuesto, **LA ARRENDADORA** da en arrendamiento a favor de la compañía **PUBLIVICMON S.A.**, el galpón, para que las opere de manera apropiada y bajo su única entera responsabilidad, a los descrito en la cláusula anterior, pudiendo **LA ARRENDATARIA** instalar los bienes muebles de su propiedad para su comodidad y confort, siempre que estos no causen merma o detrimento del objeto de este

arrendamiento. En la virtud, la libera de cualquiera responsabilidad a **LA ARRENDADORA** respecto de los materiales almacenados, el uso u operaciones que se realicen en el interior del antedicho galpón, así como de cualquier siniestro que pueda ocasionarse en el interior, ya que es entendido por todos, que por su cuenta de riesgo **LA ARRENDATARIA** la instalación de todos los equipos para la seguridad de los productos que se almacenan en interior de galpón.

LA ARRENDATARIA declara que su actividad, por lo cual requiere del arriendo del inmueble objeto de este contrato, se enmarca dentro de la Ley, es decir, que su actividad es lícita y declara además que **LA ARRENDADORA**, no tiene ningún conocimiento o participación en los negocios u operaciones que se lleven a cabo en el inmueble y liberal, por lo que desliga a **LA ARRENDADORA** de responsabilidad, por acción, omisión o solidaridad ante cualquier problema de cualquier índole que el arrendatario ocasiona o se vea involucrado ya sea directa o indirectamente, a título personal o de personaría jurídicas a la cual represente.

LA ARRENDADORA declara que no se hace responsable ante cualquiera evento que se pueda presentar que ocasione un siniestro de cualquiera tipo dentro de las instalaciones del inmueble, ya que queda entendido que el arrendatario ha efectuado las debidas inspecciones y peritajes a las instalaciones de galpón; **LA ARRENDATARIA** declara que no tiene nada que reclamar de arriendo, ya que es de su responsabilidad tomar todas las medidas de seguridad industrial necesarias para preservar los activos que se almacenen en dicho galpón, salvo que sea excepción de los siniestros que sean inequívocamente imputables a **LA ARRENDADORA**.

LA ARRENDADTARIA declara que recibe en buen estado de conservación, el bien materia del presente instrumento con excepción del detrimento que se produce por el uso normal del inmueble, y expresamente, se compromete a conservarlo y a no cambiar ni obliga a cumplir las siguientes condiciones:

1. A conservar el bien recibido, su custodia y, mantenimiento;
2. A efectuar las reparaciones que fueren necesarias para su mejor presentación y conservación, hasta el día de la restitución a su propiedad.
3. A devolver el bien a **LA ARRENDADORA**, en las mismas condiciones que lo recibe, cuando hubiere vencido el plazo convenido;

4. A pagar lo que se hubiere dañado o destruido por no haberse dado el debido mantenimiento para su conservación;
5. Le está terminantemente prohibido a **LA ARRENDATARIA**.
 - 5.1. Ceder a cualquier título los derechos emanados de este contrato:
 - 5.2. Dar otro uso a servicio del bien recibido en arrendamiento;
 - 5.3. Instalar otros negocios para su beneficio que no sean los expresamente autorizados por **LA ARRENDADORA**.

El incumplimiento por parte de **LA ARRENDATARIA** de cualquiera de las condiciones que anteceden, faculta a **LA ARRENDADORA**, para dar por terminado, unilateralmente el presente contrato.

TERCERA: PLAZO DE VIGENCIA DEL ARRENDAMIENTO. - El plazo de vigencia del presente contrato de arrendamiento del galpón es de 10 años a partir de 10 de enero del 2018, hasta el 10 de enero del 2027 transcurrido el mencionado tiempo, si ninguna de las partes notifica a la otra su deseo de dar por terminado el presente contrato.

No obstante, lo expuesto, cualquiera de las partes con antelación de por los menos 90 días de la fecha de terminación del plazo convenido podrá por escrito dar por terminada la relación de arrendamiento sin lugar a pago o retención de calor alguno por concepto de indemnización.

CUARTA: CANON DE ARRENDAMIENTO. - Las partes han convenido en fijar como canon de arrendamiento mensual un valor de USD\$4.799,22 referente al bien objeto del presente contrato, más IVA; por el galpón incluido los impuestos que correspondan.

El canon de arrendamiento tendrá que ser cancelado a **LA ARRENDADORA** en los primeros cinco días hábiles de cada mes.

El canon mensual de arrendamiento no está incluido IVA o cualquiera impuesto que se agregue o grave los arrendamientos de bienes inmuebles.

LA ARRENDATARIA. - Deberá cumplir con el Art. 50 de la Ley de Régimen Tributario Interno, en la cual indica que los agentes de retención están obligados respectivos comprobantes de retención, dentro del término no mayor de cinco días de recibido la factura.

En todos los casos, si **LA ARRENDATARIA** no cancele el canon de arrendamiento pactado, dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes, a partir del sexto día hábil se constituirá en mora, y deberá por tanto pagar la máxima tasa de interés de mora permitida por la ley al momento de constituirse en mora.

QUINTA: MEJORAS Y ADECUACIONES. - **LA ARRENDATARIA** declara conocer el diseño y las características actuales del área objeto del presente contrato y acepta tomarlas en estas condiciones; igualmente se aclara que los recibe en perfecto estado de conservación conforme a la inspección realizada previo a la suscripción del presente contrato.

Para conocimiento de este contrato las características técnicas del piso de éste galpón son: (i) Piso industrial totalmente pavimentado con hormigón de 240kg con endurecedor de cuarzo e ideal para manejar pesos de hasta 5 toneladas por metro cuadrado. Este piso soporta sin ningún problema el uso de montacargas con ruedas de goma de hasta 2.5 toneladas.

Está totalmente prohibido embodegar pesos superiores a lo que el piso soporta (hasta 5 toneladas por metro cuadrados), al igual de derramar líquidos o químicos que afecten al piso, si este sufre algún daño por dichas causas durante el tiempo de duración de este contrato, previa a la revisión de **LA ARRENDADORA**, deberá ser reparado por una empresa especializada en este tema y la totalidad del costo de la reparación será cancelada por **LA ARRENDATARIA**.

LA ARRENDATARIA toma las instalaciones entregadas por **LA ARRENDADORA** luego de verificar que las especificaciones de construcción han sido cumplidas de buena fe, sin embargo, en caso de existir vicios ocultos en las instalaciones que dificulte o haga riesgosa la operación o ponga en riesgo la correcta preservación de los productos, **LA ARRENDATARIA** solicitará por escrito a **LA ARRENDADORA** la inmediata subsanación de estos defectos y la reparación de daños perjuicios de ser el caso.

LA ARRENDADORA faculta a **LA ARRENDADATARIA** para que este realice por cuenta propia todas las construcciones, adecuaciones y mejoras que requiera para el contrato funcionamiento de su negocio para lo cual deberá realizar un plano en el cual debe constar todas las modificaciones a realizarse, dicho plano y mejoras no podrán por ningún concepto afectar a

las edificaciones ya realizadas y entregarlas a **LA ARRENDATARIA** éstas edificaciones y mejoras sólo se podrán hacer dentro del área especificada en éste contrato.

SEXTA: PROHIBICIONES. - Se prohíbe expresamente a **LA ARRENDATARIA**:

- Introducir materiales inflamables en cantidades que pueden causar daño al inmueble.
- Introducir explosivos y sustancias legales.
- Subarrendar el inmueble o ceder sus derechos u obligaciones provenientes de éste contrato.
- Destinar el inmueble arrendado a un uso diferente al determinado en la cláusula segunda, objeto de éste contrato.
- Botar basura o desperdicios en los corredores y exteriores del Patio de Bodegas.
- Realizar cualquier adecuación o mejora en el área designada sin tener las debidas autorizaciones de **LA ARRENDADORA**.

SEPTIMA: DAÑO A LA PROPIEDAD. - En el evento que ocurrieren daños en el galpón materia de este instrumento o en las edificaciones y bienes complejos del galpón, ocasionadas por la fabricación de muebles publicitarios o almacenamiento el personal o vehículos del **LA ARRENDATARIA**, siendo entendido que esta responsabilidad se extiende a toda clase de bienes o vehículos, sean livianos o pesados, así como a todo personal que ingrese al complejo de bodegas autorizadas por **LA ARRENDATARIA**.

OCTAVA: HORARIOS DE FUNCIONAMIENTO. - Los horarios en que se permite el ingreso tanto de vehículos como de personas son los siguientes:

Lunes a viernes de 8h00 a 17h30

Sábados de 08h00 a 13h00

Para los servicios fuera del horario normal se requiere solicitados con 24 horas de anticipación y solo se desarrollan previa autorización de **LA ARRENDADORA**.

NOVENA: TERMINACIÓN ANTICIPADA. - Queda expresamente convenido que **LA ARRENDADORA**, tendrá derecho a dar por terminado unilateralmente este contrato sin causa justa, cumplimiento con 90 días de preaviso, sin que por ellos deberá para indemnización alguna a la otra parte.

DÉCIMA: RELACIÓN ENTRA LAS PARTES.- LA ARRENDADORA no contrae ninguna responsabilidad directa o indirecta de tipo laboral, seguridad social y en general de ninguna naturaleza con cualesquiera de las personas, trabajadores y/o funcionarios o profesionales que **LA ARRENDATARIA** contrae baja cualquiera modalidad para la prestación de los servicios objeto de este contrato, ya que **LA ARRENDATARIA** asume todas la obligaciones y responsabilidades laborales y legales en general, sin que **LA ARRENDADORA** asuma ninguna obligación o responsabilidad sea esta directa o indirectamente.

En adición a lo anterior, **LA ARRENDATARIA** se obliga a indemnizar todos y cada uno de los perjuicios y/o daños sean estos directos e indirectos, previsibles e imprevisibles que **LA ARRENDADORA** sufra o sufriese como consecuencia de reclamos, demandas y/o denuncias que presentaren en su contra los trabajadores, funcionarios, profesionales y en general personal de **LA ARRENDATARIA** como consecuencias del presente contrato únicamente en el campo laboral.

LA ARRENDATARIA durante el desarrollo hasta la conclusión del presente contrato, asume toda la responsabilidad y riesgo por cualquiera pérdida, destrucción, daño y/o extravió que sufriera el bien materia del presente contrato de propiedad de **LA ARRENDADORA**, excluyéndose aquellos desastres provenientes de la naturaleza como temblor o terremoto. En iguales términos que los antes señalados, **LA ARRENDATARIA** se responsabiliza en forma total absoluta por cualquier bien y/o material que siendo de propiedad de **LA ARRENDADORA** esté instalado o adherido a dichos bien y sufra cualquiera daño o perjuicio como consecuencias del servicio objeto de este contrato-

DÉCIMA PRIMERA: DOMICILIO Y NOTIFICACIONES. – Las partes señalan como domicilio la ciudad de Guayaquil, renunciando de forma libre y voluntaria al señalamiento de domicilio diferente.

Las notificaciones o comunicaciones que se dirijan las partes, deberán ser únicamente por escrito, correo electrónico, fax y/o a través de cualquier medio de comunicación, que se desarrolle en el futuro y del que se quede constancias del mismo. Para tales efectos las partes señalan a continuación sus direcciones:

INMOBILIARIA BUENDIA S.A. INMOBUENDIA

Contacto: Ing. Javier Eduardo García M.

Dirección: kilómetros 6,5 de la vía Durán Tambo Mz B8 Solar 3

Números Telefónicos: 044600296 - 04425257

Dirección Electrónica: jgarcia64@hotmail.com jgarcia@buendia.com

PUBLIVICMON S.A.

Contacto: Sr. Héctor Antonio Barcia Choez

Dirección: kilómetros 6,5 de la vía Durán Tambo Mz B8 Solar 3

Números Telefónicos: 043093455

Dirección Electrónica: hbarcia@publivicmon.com

Cualquier cambio de dirección electrónica que se produzca durante la vigencia y ejecución del presente contrato, deberá ser notificado de forma inmediata a la otra parte.

DÉCIMO SEGUNDA: GASTOS, TRIBUTOS Y AUTORIZACIONES. - Todos los gastos y tributos que se generan como consecuencias de la elaboración, suscripción, marginación, registro e inscripción del presente instrumentos serán asumidos por **LA ARRENDATARIA**.

Las partes expresamente señalan que cualesquiera de las por sí mismo o por interpuestas personas, quedan autorizadas por solicitar en forma individual todas y cada uno de los registros e inscripciones del presente instrumentos a que hubiera lugar, ya sean registros públicos o privados; y, quedan de igual manera autorizados para realizar el reconocimiento notarial o judicial de este instrumento.

DÉCIMO TERCERA: CONVENIO COMPLETO. – Las partes expresamente declaran que este contrato constituye el acuerdo y entendimiento completo en relación con su contenido y por lo tanto, reemplazaran a cualquiera acuerdo, convenio o contrato que las partes hayan acordado anteriormente sobre el mismo contenido.

DÉCIMO CUARTA: DERECHOS Y ACCIONES. – Los derechos, acciones y remedios que la Ley y este contrato confieren a las partes no se excluyen entre sí, y la falta de acción o ejercicio de uno de ellos no implica renuncia táctica ni caducidad de ejercerlos en cualquier momento.

DÉCIMO QUINTA: ANULABILIDAD. - Cualquier cláusula o disposición anulable que pudiera contener el presente contrato, no afectará el resto de cláusula y/o convenciones y/o declaraciones que se mantendrá en plena vigencia.

DÉCIMA SEXTA: DOMICILIO JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.- Cualquier controversia que surja o se relación con la celebración, interpretación, aplicación y/o terminación de esté contrato será ventilado de manera amigable entre las partes y para el evento de que no alcanzare a resolver sus disputas al procedimiento arbitral sujetándose a la Ley de Arbitraje y Mediación y al Reglamento del Centro de Mediación de la Procuraduría General del Estado.

Al efecto, libre y voluntariamente las partes renuncias a las Jurisdicción ordinaria; se obligan a acatar el laudo arbitral y a no interponer ningún tipo de recurso en contra de dichos laudos el cual tendrá fuerza de cosa Juzgada.

Para constancia de lo anteriormente expuesto, las partes suscriben el presente contrato en tres copias idénticas el 10 de enero del 2018.

LA ARRENDADORA

Ing. Javier Eduardo García M.

INMOBILIARIA BUENDIA S.A.

Ruc 0992566981001

LA ARRENDATARIA

Sr. Héctor Antonio Barcia Choez

PUBLIVICMON S.A.

Ruc 0992586818001

Anexo 9. Contrato de arrendamiento de inmueble 2

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En la ciudad de Guayaquil, a 12 días del mes de enero del dos mil dieciocho, comparecen a la celebración del presente contrato de arriendo, por una parte la Compañía **INMOBILIARIA BUENDIA S.A. INMOBUENDIA** con número de **RUC 0992566981001**, legalmente representada por el Abg. Manuel Bermúdez Iglesias en su calidad de representante legal de la Compañía, mayor de edad y apto para contratar a quien de aquí en adelante y para efectos de este contrato se le denominará simplemente como **LA ARRENDADORA**; y por otra, la compañía **PUBLIVICMON S.A.** con número de **RUC 0992586818001**, legalmente representada por el Sr. Héctor Antonio Barcia Choez, en su calidad de Gerente General, mayor de edad y apto para contratar, a quien en adelante y para efectos de este contrato se lo denominará simplemente como **LA ARRENDATARIA**, contrato que se celebra al tenor de las siguientes cláusulas y declaraciones:

PRIMERA: ANTECEDENTES. – **INMOBILIARIA BUENDIA S.A.**, posee de propiedad un lote de galpón con total de metros cuadrados 20.000 metros cuadrados ubicados en sector de Mapasingue Este, Av. Las Aguas s/n y Calle Cuarta, el mismo que cuenta con pisos industriales y vías de circulación interior. **LA ARRENDADORA** ha recibido una oferta de **LA ARRENDATARIA** para que le arrienden los antedichos galpones para fabricar productos de muebles publicitarios en general, oferta que ha sido aceptada por **LA ARRENDADORA**, por estar de acuerdo a sus intereses.

Por su parte la compañía **PUBLIVICMON S.A.** tiene como actividad económica la fabricación de muebles publicitarios y almacenamiento de los mismos para entrega o pedido de clientes para una buena conservación del mismo.

SEGUNDA: ARRENDAMIENTO. - Con los antecedentes expuesto, **LA ARRENDADORA** da en arrendamiento a favor de la compañía **PUBLIVICMON S.A.**, el galpón, para que las opere de manera apropiada y bajo su única entera responsabilidad, a los descrito en la cláusula anterior, pudiendo **LA ARRENDATARIA** instalar los bienes muebles de su propiedad para su comodidad y confort, siempre que estos no causen merma o detrimento del objeto de este

arrendamiento. En la virtud, la libera de cualquiera responsabilidad a **LA ARRENDADORA** respecto de los materiales almacenados, el uso u operaciones que se realicen en el interior del antedicho galpón, así como de cualquier siniestro que pueda ocasionarse en el interior, ya que es entendido por todos, que por su cuenta de riesgo **LA ARRENDATARIA** la instalación de todos los equipos para la seguridad de los productos que se almacenan en interior de galpón.

LA ARRENDATARIA declara que su actividad, por lo cual requiere del arriendo del inmueble objeto de este contrato, se enmarca dentro de la Ley, es decir, que su actividad es lícita y declara además que **LA ARRENDADORA**, no tiene ningún conocimiento o participación en los negocios u operaciones que se lleven a cabo en el inmueble y liberal, por lo que desliga a **LA ARRENDADORA** de responsabilidad, por acción, omisión o solidaridad ante cualquier problema de cualquier índole que el arrendatario ocasiona o se vea involucrado ya sea directa o indirectamente, a título personal o de personaría jurídicas a la cual represente.

LA ARRENDADORA declara que no se hace responsable ante cualquiera evento que se pueda presentar que ocasione un siniestro de cualquiera tipo dentro de las instalaciones del inmueble, ya que queda entendido que el arrendatario ha efectuado las debidas inspecciones y peritajes a las instalaciones de galpón; **LA ARRENDATARIA** declara que no tiene nada que reclamar de arriendo, ya que es de su responsabilidad tomar todas las medidas de seguridad industrial necesarias para preservar los activos que se almacenen en dicho galpón, salvo que sea excepción de los siniestros que sean inequívocamente imputables a **LA ARRENDADORA**.

LA ARRENDADTARIA declara que recibe en buen estado de conservación, el bien materia del presente instrumento con excepción del detrimento que se produce por el uso normal del inmueble, y expresamente, se compromete a conservarlo y a no cambiar ni obliga a cumplir las siguientes condiciones:

1. A conservar el bien recibido, su custodia y, mantenimiento;
2. A efectuar las reparaciones que fueren necesarias para su mejor presentación y conservación, hasta el día de la restitución a su propiedad.
3. A devolver el bien a **LA ARRENDADORA**, en las mismas condiciones que lo recibe, cuando hubiere vencido el plazo convenido;

4. A pagar lo que se hubiere dañado o destruido por no haberse dado el debido mantenimiento para su conservación;
5. Le está terminantemente prohibido a **LA ARRENDATARIA**.
 - 5.1. Ceder a cualquier título los derechos emanados de este contrato:
 - 5.2. Dar otro uso a servicio del bien recibido en arrendamiento;
 - 5.3. Instalar otros negocios para su beneficio que no sean los expresamente autorizados por **LA ARRENDADORA**.

El incumplimiento por parte de **LA ARRENDATARIA** de cualquiera de las condiciones que anteceden, faculta a **LA ARRENDADORA**, para dar por terminado, unilateralmente el presente contrato.

TERCERA: PLAZO DE VIGENCIA DEL ARRENDAMIENTO. - El plazo de vigencia del presente contrato de arrendamiento del galpón es de 10 años a partir de 12 de enero del 2018, hasta el 12 de enero del 2027 transcurrido el mencionado tiempo, si ninguna de las partes notifica a la otra su deseo de dar por terminado el presente contrato.

No obstante, lo expuesto, cualquiera de las partes con antelación de por los menos 90 días de la fecha de terminación del plazo convenido podrá por escrito dar por terminada la relación de arrendamiento sin lugar a pago o retención de calor alguno por concepto de indemnización.

CUARTA: CANON DE ARRENDAMIENTO. - Las partes han convenido en fijar como canon de arrendamiento mensual un valor de USD\$4.496,90 referente al bien objeto del presente contrato, más IVA; por el galpón incluido los impuestos que correspondan.

El canon de arrendamiento tendrá que ser cancelado a **LA ARRENDADORA** en los primeros cinco días hábiles de cada mes.

El canon mensual de arrendamiento no está incluido IVA o cualquiera impuesto que se agregue o grave los arrendamientos de bienes inmuebles.

LA ARRENDATARIA. - Deberá cumplir con el Art. 50 de la Ley de Régimen Tributario Interno, en la cual indica que los agentes de retención están obligados respectivos comprobantes de retención, dentro del término no mayor de cinco días de recibido la factura.

En todos los casos, si **LA ARRENDATARIA** no cancele el canon de arrendamiento pactado, dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes, a partir del sexto día hábil se constituirá en mora, y deberá por tanto pagar la máxima tasa de interés de mora permitida por la ley al momento de constituirse en mora.

QUINTA: MEJORAS Y ADECUACIONES. - **LA ARRENDATARIA** declara conocer el diseño y las características actuales del área objeto del presente contrato y acepta tomarlas en estas condiciones; igualmente se aclara que los recibe en perfecto estado de conservación conforme a la inspección realizada previo a la suscripción del presente contrato.

Para conocimiento de este contrato las características técnicas del piso de éste galpón son: (i) Piso industrial totalmente pavimentado con hormigón de 200kg con endurecedor de cuarzo e ideal para manejar pesos de hasta 5 toneladas por metro cuadrado. Este piso soporta sin ningún problema el uso de montacargas con ruedas de goma de hasta 2.5 toneladas.

Está totalmente prohibido embodegar pesos superiores a lo que el piso soporta (hasta 5 toneladas por metro cuadrados), al igual de derramar líquidos o químicos que afecten al piso, si este sufre algún daño por dichas causas durante el tiempo de duración de este contrato, previa a la revisión de **LA ARRENDADORA**, deberá ser reparado por una empresa especializada en este tema y la totalidad del costo de la reparación será cancelada por **LA ARRENDATARIA**.

LA ARRENDATARIA toma las instalaciones entregadas por **LA ARRENDADORA** luego de verificar que las especificaciones de construcción han sido cumplidas de buena fe, sin embargo, en caso de existir vicios ocultos en las instalaciones que dificulte o haga riesgosa la operación o ponga en riesgo la correcta preservación de los productos, **LA ARRENDATARIA** solicitará por escrito a **LA ARRENDADORA** la inmediata subsanación de estos defectos y la reparación de daños perjuicios de ser el caso.

LA ARRENDADORA faculta a **LA ARRENDADATARIA** para que este realice por cuenta propia todas las construcciones, adecuaciones y mejoras que requiera para el contrato funcionamiento de su negocio para lo cual deberá realizar un plano en el cual debe constar todas las modificaciones a realizarse, dicho plano y mejoras no podrán por ningún concepto afectar a

las edificaciones ya realizadas y entregarlas a **LA ARRENDATARIA** éstas edificaciones y mejoras sólo se podrán hacer dentro del área especificada en éste contrato.

SEXTA: PROHIBICIONES. - Se prohíbe expresamente a **LA ARRENDATARIA**:

- Introducir materiales inflamables en cantidades que pueden causar daño al inmueble.
- Introducir explosivos y sustancias legales.
- Subarrendar el inmueble o ceder sus derechos u obligaciones provenientes de éste contrato.
- Destinar el inmueble arrendado a un uso diferente al determinado en la cláusula segunda, objeto de éste contrato.
- Botar basura o desperdicios en los corredores y exteriores del Patio de Bodegas.
- Realizar cualquier adecuación o mejora en el área designada sin tener las debidas autorizaciones de **LA ARRENDADORA**.

SEPTIMA: DAÑO A LA PROPIEDAD. - En el evento que ocurrieren daños en el galpón materia de este instrumento o en las edificaciones y bienes complejos del galpón, ocasionadas por la fabricación de muebles publicitarios o almacenamiento el personal o vehículos del **LA ARRENDATARIA**, siendo entendido que esta responsabilidad se extiende a toda clase de bienes o vehículos, sean livianos o pesados, así como a todo personal que ingrese al complejo de bodegas autorizadas por **LA ARRENDATARIA**.

OCTAVA: HORARIOS DE FUNCIONAMIENTO. - Los horarios en que se permite el ingreso tanto de vehículos como de personas son los siguientes:

Lunes a viernes de 8h00 a 17h30

Sábados de 08h00 a 13h00

Para los servicios fuera del horario normal se requiere solicitados con 24 horas de anticipación y solo se desarrollan previa autorización de **LA ARRENDADORA**.

NOVENA: TERMINACIÓN ANTICIPADA. - Queda expresamente convenido que **LA ARRENDADORA**, tendrá derecho a dar por terminado unilateralmente este contrato sin causa justa, cumplimiento con 90 días de preaviso, sin que por ellos deberá para indemnización alguna a la otra parte.

DÉCIMA: RELACIÓN ENTRA LAS PARTES.- LA ARRENDADORA no contrae ninguna responsabilidad directa o indirecta de tipo laboral, seguridad social y en general de ninguna naturaleza con cualesquiera de las personas, trabajadores y/o funcionarios o profesionales que **LA ARRENDATARIA** contrae bajo cualquiera modalidad para la prestación de los servicios objeto de este contrato, ya que **LA ARRENDATARIA** asume todas las obligaciones y responsabilidades laborales y legales en general, sin que **LA ARRENDADORA** asuma ninguna obligación o responsabilidad sea esta directa o indirectamente.

En adición a lo anterior, **LA ARRENDATARIA** se obliga a indemnizar todos y cada uno de los perjuicios y/o daños sean estos directos e indirectos, previsibles e imprevisibles que **LA ARRENDADORA** sufra o sufriese como consecuencia de reclamos, demandas y/o denuncias que presentaren en su contra los trabajadores, funcionarios, profesionales y en general personal de **LA ARRENDATARIA** como consecuencias del presente contrato únicamente en el campo laboral.

LA ARRENDATARIA durante el desarrollo hasta la conclusión del presente contrato, asume toda la responsabilidad y riesgo por cualquiera pérdida, destrucción, daño y/o extravío que sufriera el bien materia del presente contrato de propiedad de **LA ARRENDADORA**, excluyéndose aquellos desastres provenientes de la naturaleza como temblor o terremoto. En iguales términos que los antes señalados, **LA ARRENDATARIA** se responsabiliza en forma total absoluta por cualquier bien y/o material que siendo de propiedad de **LA ARRENDADORA** esté instalado o adherido a dichos bien y sufra cualquiera daño o perjuicio como consecuencias del servicio objeto de este contrato-

DÉCIMA PRIMERA: DOMICILIO Y NOTIFICACIONES. – Las partes señalan como domicilio la ciudad de Guayaquil, renunciando de forma libre y voluntaria al señalamiento de domicilio diferente.

Las notificaciones o comunicaciones que se dirijan las partes, deberán ser únicamente por escrito, correo electrónico, fax y/o a través de cualquier medio de comunicación, que se desarrolle en el futuro y del que se quede constancias del mismo. Para tales efectos las partes señalan a continuación sus direcciones:

INMOBILIARIA BUENDIA S.A. INMOBUENDIA

Contacto: Ing. Javier Eduardo García M.

Dirección: kilómetros 6,5 de la vía Durán Tambo Mz B8 Solar 3

Números Telefónicos: 044600296 - 04425257

Dirección Electrónica: jgarcia64@hotmail.com jgarcia@buendia.com

PUBLIVICMON S.A.

Contacto: Sr. Héctor Antonio Barcia Choez

Dirección: kilómetros 6,5 de la vía Durán Tambo Mz B8 Solar 3

Números Telefónicos: 043093455

Dirección Electrónica: hbarcia@publivicmon.com

Cualquier cambio de dirección electrónica que se produzca durante la vigencia y ejecución del presente contrato, deberá ser notificado de forma inmediata a la otra parte.

DÉCIMO SEGUNDA: GASTOS, TRIBUTOS Y AUTORIZACIONES. - Todos los gastos y tributos que se generan como consecuencias de la elaboración, suscripción, marginación, registro e inscripción del presente instrumentos serán asumidos por **LA ARRENDATARIA.**

Las partes expresamente señalan que cualesquiera de las por sí mismo o por interpuestas personas, quedan autorizadas por solicitar en forma individual todas y cada uno de los registros e inscripciones del presente instrumentos a que hubiera lugar, ya sean registros públicos o privados; y, quedan de igual manera autorizados para realizar el reconocimiento notarial o judicial de este instrumento.

DÉCIMO TERCERA: CONVENIO COMPLETO. – Las partes expresamente declaran que este contrato constituye el acuerdo y entendimiento completo en relación con su contenido y por lo tanto, reemplazaran a cualquiera acuerdo, convenio o contrato que las partes hayan acordado anteriormente sobre el mismo contenido.

DÉCIMO CUARTA: DERECHOS Y ACCIONES. – Los derechos, acciones y remedios que la Ley y este contrato confieren a las partes no se excluyen entre sí, y la falta de acción o ejercicio de uno de ellos no implica renuncia táctica ni caducidad de ejercerlos en cualquier momento.

DÉCIMO QUINTA: ANULABILIDAD. - Cualquier cláusula o disposición anulable que pudiera contener el presente contrato, no afectará el resto de cláusula y/o convenciones y/o declaraciones que se mantendrá en plena vigencia.

DÉCIMA SEXTA: DOMICILIO JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.- Cualquier controversia que surja o se relación con la celebración, interpretación, aplicación y/o terminación de este contrato será ventilado de manera amigable entre las partes y para el evento de que no alcanzare a resolver sus disputas al procedimiento arbitral sujetándose a la Ley de Arbitraje y Mediación y al Reglamento del Centro de Mediación de la Procuraduría General del Estado.

Al efecto, libre y voluntariamente las partes renuncias a las Jurisdicción ordinaria; se obligan a acatar el laudo arbitral y a no interponer ningún tipo de recurso en contra de dichos laudos el cual tendrá fuerza de cosa Juzgada.

Para constancia de lo anteriormente expuesto, las partes suscriben el presente contrato en tres copias idénticas el 12 de enero del 2018.

LA ARRENDADORA

Ing. Javier Eduardo García M.

INMOBILIARIA BUENDIA S.A.

Ruc 0992566981001

LA ARRENDATARIA

Sr. Héctor Antonio Barcia Choez

PUBLIVICMON S.A.

Ruc 0992586818001