



**UNIVERSIDAD LAICA VICENTE ROCAFUERTE DE
GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE ADMINISTRACIÓN
CARRERA DE INGENIERÍA EN CONTABILIDAD Y
AUDITORIA**

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

TEMA

**NIIF 16 ARRENDAMIENTOS Y SU INCIDENCIA CONTABLE Y TRIBUTARIA EN
LA EMPRESA DE SUPERMERCADOS MAILI S.A.**

TUTORA:

MAE.CPA. VERONICA OCHOA HIDALGO

AUTORAS:

MARÍA LUISA DEL SALTO ORTIZ

LIZETH ELIZABETH TOMALÁ CARDOZO

GUAYAQUIL, 2020



REPOSITARIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA		
FICHA DE REGISTRO DE TESIS		
TÍTULO Y SUBTÍTULO: NIIF 16 arrendamientos y su incidencia contable y tributaria en la empresa de supermercados MAILI S.A.		
AUTOR/ES: María Luisa Del Salto Ortiz Lizeth Elizabeth Tomalá Cardozo	REVISORES O TUTORES: Ochoa Hidalgo Veronica	
INSTITUCIÓN: Universidad Laica Vicente Rocafructe de Guayaquil	Grado obtenido: Ingeniero en contabilidad y auditor	
FACULTAD: Facultad de Administración	CARRERA: Ingeniería en contabilidad y auditoría	
FECHA DE PUBLICACIÓN: 2020	N. DE PAGS: 99	
ÁREAS TEMÁTICAS: Educación Comercial y Administración		
PALABRAS CLAVE: finanzas y comercio, contabilidad financiera, estado financiero, recursos financieros		
RESUMEN: El presente trabajo de titulación aborda la problemática de la aplicación de una nueva normativa contable en la contabilidad de una empresa perteneciente al sector retail. Se estudia la transición y aplicación de la NIC 17 a la NIIF 16 con el fin de identificar las principales herramientas a considerar para realizar una aplicación de manera efectiva y determinar la incidencia contable y tributaria que se tiene ante la aplicación de la normativa.		
N. DE REGISTRO (en base de datos):	N. DE CLASIFICACIÓN:	
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):		
ADJUNTO PDF:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CONTACTO CON AUTOR/ES: María Luisa Del Salto Ortiz Lizeth Elizabeth Tomalá Cardozo	Teléfono: 0997011254 0982265121	E-mail: Marilu.mari@hotmail.com lizethtomala@hotmail.com
CONTACTO EN LA INSTITUCIÓN:	PhD. MGs. Rafael Iturralde Solórzano (Decano) Teléfono: 2596500 Ext. 201 E-mail: ritualdes@ulvr.edu.ec Roberto Bastidas Romero (Director de Carrera) Teléfono: 2596500 Ext. 201 E-mail: jbastidasr@ulvr.edu.ec	

CERTIFICADO DE ANTIPLAGIO ACADÉMICO

NIIF 16

INFORME DE ORIGINALIDAD

5%

INDICE DE SIMILITUD

7%

FUENTES DE
INTERNET

0%

PUBLICACIONES

4%

TRABAJOS DEL
ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1

leopoldarrea.org

Fuente de Internet

3%

2

www.asomicopa.mil.do

Fuente de Internet

1%

3

repositorio.utn.edu.ec

Fuente de Internet

1%



MAE.CPA. VERONICA OCHOA HIDALGO

C.C. 0702423930

DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS PATRIMONIALES

Las estudiantes egresadas María Luisa Del Salto Ortiz y Lizeth Elizabeth Tomalá Cardozo, declaramos bajo juramento, que la autoría del presente proyecto de investigación, **NIF 16 arrendamientos y su incidencia contable y tributaria en la empresa de supermercados MAILI S.A.**, corresponde totalmente 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.

Autoras



María Luisa Del Salto Ortiz
C.I. 1803538535



Lizeth Elizabeth Tomalá Cardozo
C.I. 2400015414

CERTIFICACIÓN DE ACEPTACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de Tutor del Proyecto de Investigación **“NIIF 16 arrendamientos y su incidencia contable y tributaria en la empresa de supermercados MAILI S.A.”**, designado(a) 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: **“NIIF 16 arrendamientos y su incidencia contable y tributaria en la empresa de supermercados MAILI S.A.”**, presentado por las estudiantes María Luisa Del Salto Ortiz y Lizeth Elizabeth Tomalá Cardozo como requisito previo, para optar al Título de Ingeniero en Contabilidad y Auditoría, encontrándose apto para su sustentación.



MAE.CPA. VERONICA OCHOA HIDALGO

C.C. 0702423930

AGRADECIMIENTO

El presente trabajo no hubiera sido posible sin la ayuda de muchas personas quiénes han aportado a mi formación profesional. En primer lugar, agradezco a Dios, por permitirme cumplir unos de mis metas.

A mis padres, por ser el pilar más importante de mi vida para la culminación de mi carrera.

A mi esposo, quién brindó motivación durante mis años de estudio.

A mi tutor, quién durante mi paso por la universidad supo ser más que un maestro un guía y compartió durante las horas de clases sus conocimientos.

A mi compañera de tesis María Luisa con quién he podido compartir la ejecución de este trabajo.

Y a todas esas personas que durante el periodo de mis estudios estuvieron ayudándome y apoyándome para lograr que este sueño se haga realidad.

DEDICATORIA

A mi mami Luz, por ser quién me brindó la fortaleza y motivación para cumplir con mi meta.

A mis hermanos, por su apoyo y cariño durante mis años de estudio. Hoy puedo decir: este logro también es de ustedes.

A mi asesor por el tiempo y a la paciencia que me dedico para la ejecución de este proyecto.

Lizeth Elizabeth Tomalá Cardozo

AGRADECIMIENTO

Me van a faltar páginas para agradecer a las personas que se han involucrado en la realización de este trabajo; sin embargo, merecen reconocimiento especial mis padres, esposo e hija que con su esfuerzo y dedicación me ayudaron a culminar mi carrera universitaria y me dieron el apoyo suficiente para no decaer cuando todo parecía complicado e imposible.

Asimismo, agradezco infinitamente a mis Hermanas, sobrinos, cuñados y otros familiares que con sus palabras me hacían sentir orgullosa de lo que soy y de lo que les puedo enseñar.

De manera especial a mi tutor de tesis, por haberme guiado, no solo en la elaboración de este trabajo de titulación, sino a lo largo de mi carrera universitaria y haberme brindado el apoyo para desarrollarme profesionalmente y seguir cultivando mis valores.

A la Universidad Laica “Vicente Rocafuerte” y a todos los docentes que estuvieron presente en mi formación académica por haberme brindado tantas oportunidades y enriquecerme en conocimiento.

DEDICATORIA

El presente trabajo investigativo va dedicado a Dios, quien como guía estuvo presente en el caminar de mi vida, bendiciéndome y dándome fuerzas para continuar con mis metas trazadas sin desfallecer.

A mis padres, por su amor, trabajo y sacrificio en todos estos años, gracias a ustedes hemos logrado llegar hasta aquí y convertirnos en lo que somos. Es un orgullo y privilegio de ser su hija, son los mejores padres. A mis tíos Janeth Ortiz y Byron Iturralde que los considero mis segundos padres por sus consejos y apoyo en todo momento.

A mi esposo e hija por ser un pilar importante en mi vida y demostrarme siempre su cariño, comprensión y apoyo incondicional sin importar nuestras diferencias de opiniones.

A mis hermanas, cuñados, sobrinos por estar siempre presentes acompañándome y por el apoyo moral, que me brindaron a lo largo de esta etapa de mi vida.

María Luisa Del Salto Ortiz

ÍNDICE GENERAL

INTRODUCCION.....	1
CAPÍTULO I.....	2
DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN.....	2
1.1 Tema.....	2
1.2 Planteamiento del problema.....	2
1.3 Formulación del problema.....	5
1.4 Sistematización del problema.....	5
1.5 Objetivos de la investigación.....	5
1.5.1 Objetivo general.....	5
1.5.2 Objetivos específicos.....	5
1.6 Justificación de la investigación.....	5
1.7 Delimitación o alcance de la.....	7
1.8 Idea a defender.....	7
1.9 Línea de investigación.....	8
CAPÍTULO II.....	9
MARCO TEÓRICO.....	9
2.1 Marco teórico.....	9
2.1.1 Normas Internacionales de Información financiera (NIIF).....	9
2.1.2 Objetivos de la información financiera bajo NIIF.....	11
2.1.3 Importancia de las NIIF.....	12
2.1.4 Ventajas.....	13
2.1.5 Desventajas.....	15
2.1.6 Evolución del registro contable de los arrendamientos.....	15
2.1.7 Las NIIF en Ecuador.....	16
2.1.8 NIIF 16.....	18
2.1.9 Definición de contrato.....	19
2.1.10 Contrato según la norma contable.....	19
2.1.11 Contratos de arrendamientos.....	20
2.1.12 Componentes de un contrato de arriendo.....	21
2.1.13 Identificación del contrato.....	21
2.1.14 Uso del activo identificado.....	22

2.1.15	Presentación en los estados financieros	24
2.1.16	Política de capitalización	25
2.1.17	Impacto en los estados financieros	25
2.2	Marco conceptual	28
2.3	Marco legal.....	30
CAPÍTULO III		36
METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN.....		36
3.1	Marco metodológico	36
3.2	Tipo de investigación	36
3.3	Enfoque de la investigación	36
3.4	Técnicas de investigación.....	37
3.5	Población y muestra	37
3.6	Análisis documental	38
3.6.1	Análisis de las entrevistas.....	38
3.6.2	Análisis vertical del estado de situación financiera.....	52
3.6.3	Análisis vertical del estado de resultados	57
3.6.4	Análisis horizontal del estado de situación financiera.....	59
3.6.5	Ratios financieros	61
3.6.6	Arrendamientos	65
Capítulo IV		67
Informe Final		67
4.1	Transición NIC 17 a NIIF 16	67
4.2	Incidencia financiera	77
4.3	Incidencia tributaria.....	80
Conclusiones.....		82
Recomendaciones		83
Bibliografía.....		84

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Población de estudio.....	37
Tabla 2 Muestra de estudio.....	37
Tabla 3 Información de entrevista al Gerente General.....	38
Tabla 4 Información de entrevista al Gerente Financiero	41
Tabla 5 Información de entrevistas al Jefe Jurídico	43
Tabla 6 Información de entrevista al gerente inmobiliario	46
Tabla 7 Información de entrevista al contador	48
Tabla 8 Análisis vertical ESF 2018 - 2017.....	53
Tabla 9 Análisis vertical ERI	57
Tabla 10 Análisis horizontal del ESF	59
Tabla 11 Liquidez corriente.....	61
Tabla 12 Prueba ácida	62
Tabla 13 Rotación de inventario.....	63
Tabla 14 Rotación de cartera.....	64
Tabla 15 Margen neto.....	65
Tabla 16 Lista de contratos.....	66
Tabla 17 Cálculo de tasa incremental.....	68
Tabla 18 Flujos de arrendamientos.....	69
Tabla 19 Valor actual de los arrendamientos	70
Tabla 20 Amortización contrato 1	70
Tabla 21 Amortización contrato 2	70
Tabla 22 Amortización contrato 3	71
Tabla 23 Amortización contrato 4	71
Tabla 24 Amortización contrato 5	71
Tabla 25 Amortización retrospectiva y prospectiva	72
Tabla 26 Amortización acumulada.....	72
Tabla 27 Intereses devengados contrato 1	73
Tabla 28 Intereses devengados contrato 2	73
Tabla 29 Intereses devengados contrato 3.....	73
Tabla 30 Intereses devengados contrato 4.....	74
Tabla 31 Intereses devengados contrato 5.....	74
Tabla 32 Intereses devengados consolidados	74

Tabla 33 Comparativo NIC 17 y NIIF 16	75
Tabla 34 Medición del activo por derecho de uso.....	75
Tabla 35 Medición del pasivo por arrendamiento	75
Tabla 36 Registro contable por transición.....	76
Tabla 37 Estado de Situación Financiera comparativo	77
Tabla 38 Variación de la liquidez corriente	78
Tabla 39 Variación del endeudamiento del activo	79
Tabla 40 Variación del anticipo	80
Tabla 41 Variación en el impuesto 1.5por mil	81

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Árbol del problema	4
Figura 2: Convergencia internacional de las NIIF.	10
Figura 3: Plan de implementación de las NIIF en Ecuador.....	17
Figura 4. Aplicación de las NIIF en Ecuador.	18
Figura 5. Incidencia de la NIIF 16 en los estados financieros.....	27
Figura 6. Activo corriente - pasivo corriente.....	54
Figura 7. Efectivo + cuentas por cobrar	55
Figura 8. Activo – patrimonio	56
Figura 9. Composición del ingreso.....	58
Figura 10. Gastos representativos.....	58
Figura 11. Análisis horizontal - cuentas de activo	60
Figura 12. Análisis horizontal - cuentas de pasivo.....	61
Figura 13. Liquidez corriente	62
Figura 14. Prueba ácida	63
Figura 15. Rotación de inventario	64
Figura 16. Rotación de cartera.....	64
Figura 17. Enfoque retroactivo modificado.....	67
Figura 18. Variación del activo corriente por transición.....	78
Figura 19. Variación de la liquidez corriente	79
Figura 20. Variación del endeudamiento del activo.....	79

INTRODUCCION

El presente estudio analiza la incidencia financiera y tributaria producto de la aplicación de la nueva norma en los estados financieros de una empresa del sector retail. Esto se da ante el requerimiento de aplicación de la NIC 17 a la NIIF 16. Para un correcto desarrollo de la investigación, se ha procedido a estructurarla de la siguiente manera:

En el capítulo I se analiza el contexto en el cual se desarrolla la problemática de estudio, se identifican causas y consecuencias, se plantean los objetivos; así como se justifica la razón de realizar la investigación.

En el capítulo II se procede a estudiar las bases teóricas relacionadas con los arrendamientos, la normativa contable utilizada y la normativa fiscal que es necesaria considerar para un adecuado tratamiento de los arrendamientos.

En el capítulo III se analiza el procedimiento metodológico empleado para el levantamiento y procesamiento de la información en el cual se selecciona el diseño, enfoque, tipo de investigación, población y muestra de estudio.

Finalmente, en el capítulo IV se realiza el desarrollo de la transición de la NIC 17 a la NIIF 16 mostrando los pasos a seguir para una correcta aplicación de la nueva normativa.

CAPÍTULO I

DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 Tema

NIIF 16 Arrendamientos y su incidencia contable y tributaria en la empresa de Supermercados MAILI S.A.

1.2 Planteamiento del problema

La demanda de información contable comparable a nivel internacional se ha incrementado significativamente en los últimos años debido al rápido crecimiento de las inversiones entre países. Un reflejo de esta tendencia es la adopción generalizada de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), incluida la adopción obligatoria de las NIIF en la Unión Europea (UE) en 2005. Debido a que las NIIF obligatorias son algunas de las regulaciones de información financiera más importantes de los últimos años, muchos estudios han examinado los diversos efectos de su adopción.

Las NIIF persiguen el objetivo de generar información financiera de alta calidad, que se ajuste a las normas contables locales, permitan aumentar la comparabilidad entre estados financieros de empresas de diferentes jurisdicciones y presentar a usuarios externos, como los inversionistas, información financiera que represente fielmente la salud de la entidad de la cual fue generada. Aunque estas normas buscan la estandarización mundial de los estados financieros y sus principios han sido bien recibidos por diferentes países del mundo, también han representado un desafío para países con economías en desarrollo como es el Ecuador.

En el Ecuador las NIIF fueron adoptadas mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 del año 2008, emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. En aquella resolución se estableció el cronograma de aplicación obligatoria que comenzó desde el año 2010 al 2012. Desde aquel tiempo las NIIF han proporcionado los principios orientadores para la preparación de la información que se utiliza en el país. Estas normas han regido el tratamiento de las diferentes transacciones que se originan en el giro comercial de los diferentes negocios que se realizan en el territorio ecuatoriano, dentro de tales transacciones se encuentran los arrendamientos, tema central de la presente investigación.

Los arrendamientos surgen como una forma de financiamiento para las empresas que necesitan un activo para su negocio pero que no cuentan con la liquidez suficiente para

adquirirlo o que, dada la naturaleza de la transacción, utilizarán el activo por un periodo determinado. Es bajo este contexto que se dirige la atención al sector retail o supermercados. Las compañías que pertenecen a este sector utilizan la herramienta de arrendamientos con el fin de obtener locales para instalar su supermercado. Estos contratos que se tienen de arrendamientos generan un tratamiento de acuerdo a las NIIF que ha generado confusión en estas empresas.

Es con estas premisas que se atiende el tratamiento que la empresa Supermercados MAILI S.A. ha estado dando a sus contratos de arrendamientos. La entidad cuenta con 207 locales a nivel nacional, de los cuales mantiene bajo la modalidad de arrendamientos la cantidad de 137. En el tratamiento contable de estos arrendamientos, a causa de la falta de políticas contables actualizadas, la entidad ha presentado inconsistencias en la identificación de un arrendamiento operativo y un arrendamiento financiero, por lo que en sus estados financieros se ha reflejado solo arrendamientos operativos, a pesar de que en algunos arrendamientos existe la opción de compra. Esta situación con la aplicación de la NIIF 16 genera confusión al momento de determinar el valor presente de sus flujos de efectivo.

Otro factor que enfrenta la entidad es la falta de personal que cuente con los conocimientos actualizados en materia contable que les permita realizar una correcta aplicación de la norma contable, por lo que se han generado asientos contables erróneos y que no reflejan la situación real de los arrendamientos de la empresa. Esta situación se ha visto aumentada ante la falta de un programa de capacitación por parte de la gerencia.

Finalmente, para la empresa representa un problema general la transición de la NIC 17 a la NIIF 16, considerando que la entidad solo maneja arrendamientos operativos, ha presentado inconsistencias en la determinación del valor razonable de tales arrendamientos y su convergencia hacia los arrendamientos financieros, que son el nuevo modelo de reconocimiento de acuerdo con la NIIF 16.

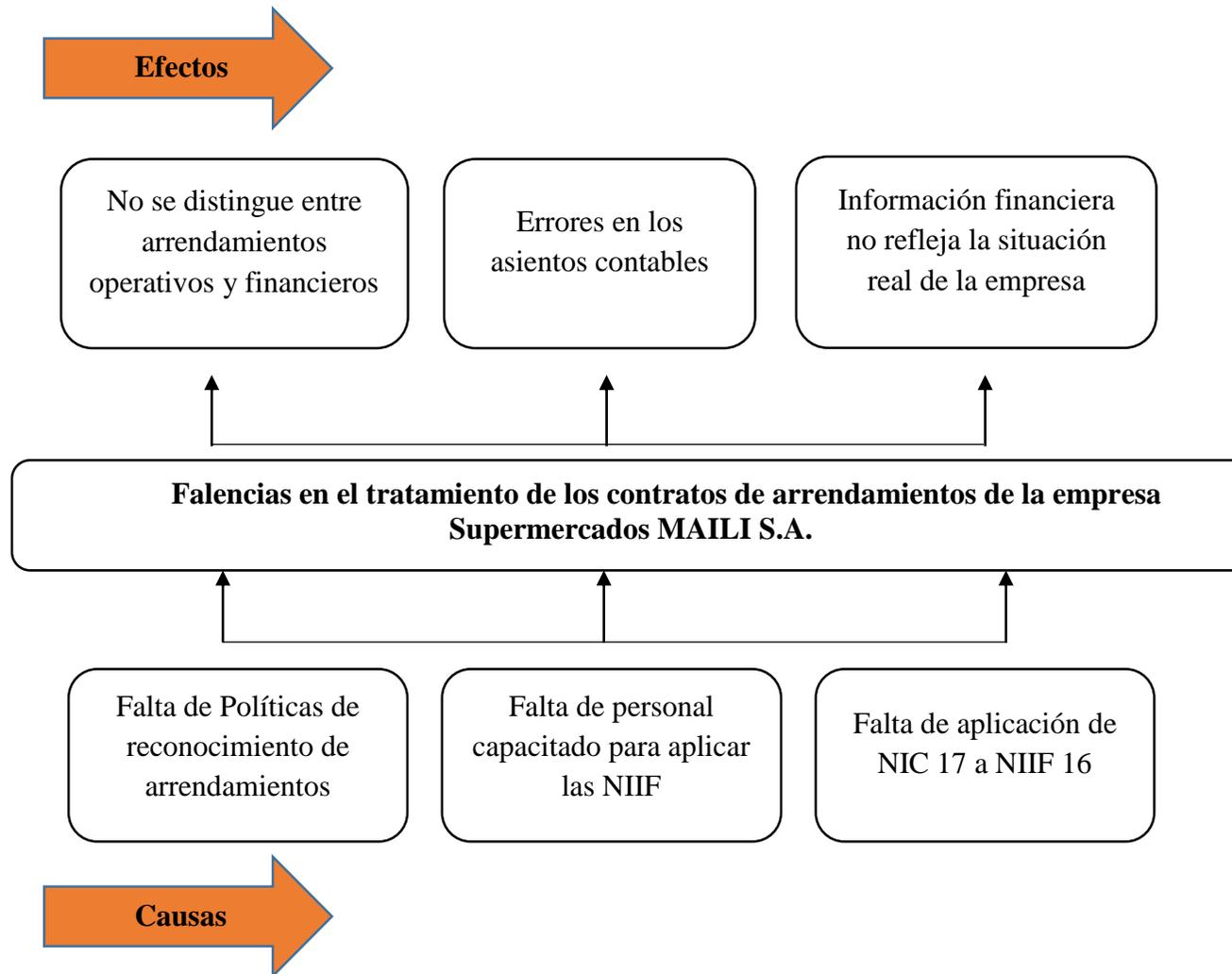


Figura 1: Árbol del problema
Fuente: Supermercados MAILI S.A.
Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

1.3 Formulación del problema

¿De qué manera la NIIF 16 Arrendamientos incide contable y tributariamente en la empresa de Supermercados MAILI S.A.?

1.4 Sistematización del problema

¿Cuáles son las bases teóricas relacionadas con las políticas de reconocimiento y medición de los arrendamientos?

¿De qué manera se puede evaluar las políticas de reconocimiento y medición de los arrendamientos que posee Supermercados MAILI S.A.?

¿Cuál es el procedimiento para la transición de la NIC 17 a la NIIF 16 en la contabilidad de la empresa Supermercados MAILI S.A.?

1.5 Objetivos de la investigación

1.5.1 Objetivo general

- Analizar el tratamiento de la NIIF 16 Arrendamientos y su incidencia contable y tributaria en la empresa de Supermercados MAILI S.A.

1.5.2 Objetivos específicos

- Identificar las principales bases teóricas relacionadas con políticas de reconocimiento y medición de los arrendamientos.
- Evaluar las políticas de reconocimiento y medición de los arrendamientos que posee Supermercados MAILI S.A.
- Determinar el procedimiento para la transición de la NIC 17 a la NIIF 16 en la contabilidad de la empresa Supermercados MAILI S.A.

1.6 Justificación de la investigación

En la mayoría de los países, la adopción de las NIIF está asociada con un cambio significativo de paradigma. La aplicación de un conjunto de reglas da lugar a la aplicación de un conjunto de principios destinados a proporcionar información útil para tomar decisiones económicas. La adopción de las NIIF se asocia con una mayor complejidad en el sistema contable, que ahora requiere un mayor grado de evaluación y un mayor compromiso de los gerentes en varios niveles dentro de la empresa y también se caracteriza por un alejamiento de

la contabilidad hacia los impuestos y un aumento significativo en la cantidad de divulgación. Sin embargo, se espera que los beneficios resultantes de la adopción de las NIIF sean más altos que los costos asociados con este cambio de paradigma.

Uno de los principales argumentos utilizados a favor de la adopción de NIIF es que este conjunto de estándares permite obtener mejor información, como resultado del uso de criterios de reconocimiento y medición que reflejan mejor la realidad económica de las empresas y proporcionan una amplia gama de información en las notas. La adopción generalizada de las NIIF a nivel internacional también permite aumentar la comparabilidad de los estados financieros.

Por otro lado, los contratos de arrendamiento han surgido como una nueva forma de financiación que se considera una fuente alternativa de financiación para los métodos tradicionales. El leasing se utiliza en todos los sectores comerciales, brindando apoyo a las empresas que desean adquirir activos fijos pero que no tienen liquidez financiera. Al arrendar, la actividad de inversión es llevada a cabo por empresas que transfieren su derecho de uso de un bien a personas físicas o jurídicas, sobre la base de un contrato, contra un pago periódico.

La NIIF 16 es la Norma Internacional de Contabilidad que reemplaza el modelo de arrendamiento existente que se centró en la NIC 17. La NIIF 16 define un arrendamiento como un contrato que transfiere al cliente (arrendatario) el derecho de usar un activo durante un tiempo, a cambio de un pago. La razón para adoptar esta nueva norma provino del deseo de hacer una presentación más precisa de la propiedad alquilada por el arrendatario con respecto al registro en ambos lados: el derecho de uso de la propiedad alquilada (activo) y las obligaciones derivadas del alquiler (pasivos).

El objetivo de la NIIF 16 es informar información que: representa las transacciones de arrendamiento de manera relevante; proporciona a los usuarios de los estados financieros una base para evaluar el valor de los flujos de tesorería producidos por los contratos de arrendamiento. El presente trabajo se justifica al considerar el beneficio que tiene para la empresa un adecuado tratamiento de los arrendamientos de acuerdo a la NIIF 16, de manera que disminuyan los errores que tienen los asientos contables y que la información de los estados financieros refleje fielmente la situación de la entidad, además de ser comparables y de alta relevancia para los usuarios externos de tal información.

Por otra parte, el contenido del presente proyecto servirá de guía para futuras investigaciones que se realicen en temas similares. La información que se presente en el

proyecto servirá de fuente de consulta para estudiante y catedráticos. De tal manera que complemente la información ya existente en el campo académico y contribuya a profundizar en temas relacionados con la aplicación de la NIIF 16 en los arrendamientos de las empresas comerciales.

Adicionalmente, se encuentra la justificación metodológica que consiste en las técnicas de levantamiento y procesamiento de información que se realizará en la empresa de estudio. El sistema de recolección que se emplee servirá para obtener datos que contribuyan a una generación de conclusiones guiadoras para la estructuración de una propuesta a la problemática identificada.

Finalmente, se encuentra la relevancia social de la presente investigación. Esta consiste en los beneficios que la empresa recibirá pero que se hacen extensivos a sus colaboradores. El aplicar correctamente la normativa tributaria permite a la entidad contar con información más confiable y que permite una toma de decisiones con una alta probabilidad de éxito lo que permitirá que tenga una salud financiera óptima y a su vez pueda cumplir para con sus empleados.

1.7 Delimitación o alcance de la

Campo: NIIF

Área: Financiera – Contable

Empresa: Supermercados MAILI S.A.

Periodo: 2018

Ciudad: Guayaquil

1.8 Idea a defender

El correcto tratamiento contable y tributario de los contratos de arrendamientos de la empresa Supermercados MAILI S.A. permitirá la razonabilidad estados financieros a través de la aplicación de las NIIF 16.

1.9 Línea de investigación

El estudio pertenece a la línea de investigación de Contabilidad, finanzas y Tributaria, puesto que la correcta contabilización de los contratos de arrendamientos de la empresa Supermercados MAILI S.A. disminuirá probabilidad de contingencias tributarias.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 Marco teórico

En el presente enunciado se desarrollan los aspectos teóricos que respaldan el objeto de estudio, que servirán como sustento para la siguiente investigación:

2.1.1 Normas Internacionales de Información financiera (NIIF)

Antecedentes

Las NIIF están diseñadas como un lenguaje global común para los asuntos comerciales, de modo que las cuentas de las empresas sean comprensibles y comparables a través de las fronteras internacionales. Son consecuencia de la creciente participación y el comercio internacional (Aguirre, 2017). Las NIIF son particularmente importante para las empresas que tienen negocios en varios países. Están reemplazando progresivamente las diferentes normas nacionales de contabilidad.

Estas normas comenzaron como un intento de armonizar la contabilidad en toda la Unión Europea, pero el valor de la armonización rápidamente hizo que el concepto fuera atractivo en todo el mundo. En ocasiones se les llama por el nombre original de Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). Las NIC fueron emitidas entre 1973 y 2001 por la Junta del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) (Mantilla, 2018). El 1 de abril de 2001, el nuevo IASB asumió la responsabilidad de establecer las Normas Internacionales de Contabilidad del IASB. Durante su primera reunión, la nueva Junta adoptó las NIC existentes y las normas del Comité de Interpretaciones Permanentes (SIC). El IASB ha continuado desarrollando estándares llamando a los nuevos estándares las NIIF.

Podría decirse que uno de los eventos más importantes en términos de contabilidad internacional fue la creación y la creciente aceptación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en todo el mundo. Con el objetivo de aumentar la eficiencia de los mercados mundiales de capital y fomentar la globalización, varios países de todo el mundo han adoptado las NIIF de alguna forma según el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Las consecuencias de este fenómeno contable global han sido documentadas en cientos de artículos académicos.

La declaración de misión más reciente de la Fundación IFRS (2015) proclama:

Nuestra misión es desarrollar IFRS que brinde transparencia, responsabilidad y eficiencia a los mercados financieros de todo el mundo. Nuestro trabajo sirve al interés público fomentando la confianza, el crecimiento y la estabilidad financiera a largo plazo dentro de la economía global. (p.1)

Por lo tanto, se puede interpretar que el objetivo principal de la adopción de las NIIF es inculcar de manera efectiva estándares de información financiera de mayor calidad que mejoren la transparencia de la empresa, reduciendo así la asimetría de información y mejorando el entorno de información entre gerentes y usuarios de estados financieros. Además, el uso de un solo lenguaje global de informes ayuda a los analistas e inversores a mejorar el seguimiento de las empresas, lo que requiere que las empresas compitan más activamente entre sí, lo que beneficia a los accionistas (Bedoya & Giraldo, 2018).

Otro beneficio propuesto de la adopción de las NIIF es el aumento de la calidad y la comparabilidad de la presentación de informes mediante la limitación del juicio administrativo en el proceso de contabilidad (Mantilla, 2018). En resumen, la implementación efectiva de las NIIF debería mejorar teóricamente la transparencia a través de una mayor divulgación y comparabilidad a través de procedimientos de medición concretos y la limitación del juicio administrativo, lo que da como resultado una mayor calidad general de los informes.

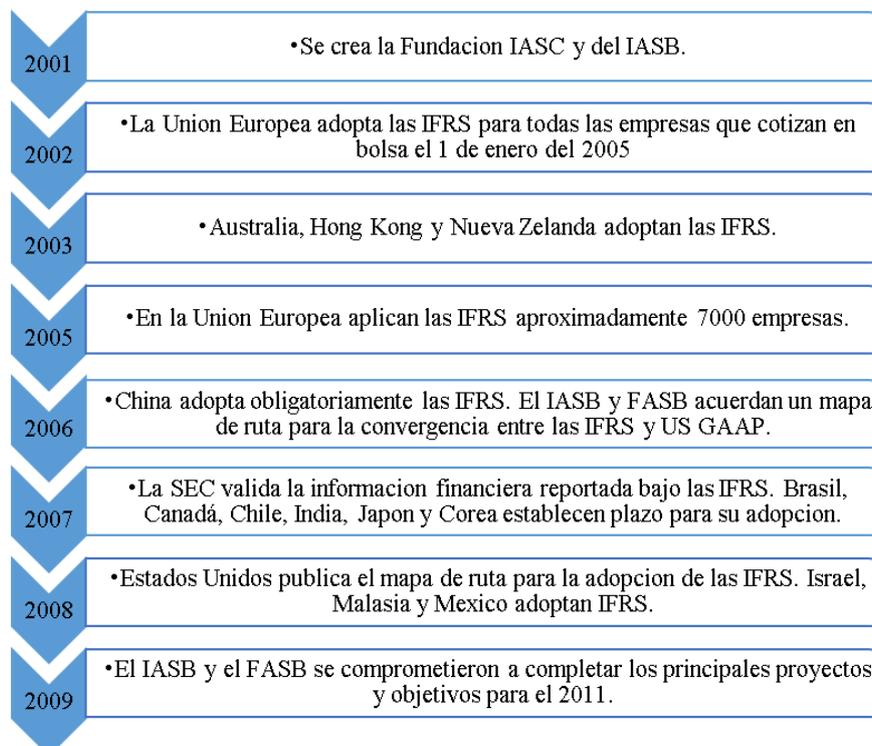


Figura 2.: Convergencia internacional de las NIIF.

Fuente: Información adaptada de Guía Rápida NIIF.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

2.1.2 Objetivos de la información financiera bajo NIIF

Una de las principales fuentes de información para los inversores es la divulgación obligatoria de información de informes financieros externos producida por empresas comerciales. El Marco Conceptual establece que el objetivo de la información financiera externa es proporcionar información sobre la posición financiera, el rendimiento y los cambios en la posición financiera de una entidad que sea útil para una amplia gama de usuarios en la toma de decisiones económicas (IFRS, 2016). Los principales usuarios de la información financiera son los inversores, prestamistas y otros acreedores existentes y potenciales.

Bajo la misma argumentación, la NIC 8 establece claramente que la información contable de los estados financieros debe ser relevante para las necesidades de toma de decisiones económicas de los usuarios y ser confiable con respecto a la representación fiel de la posición financiera, neutralidad, prudencia y materialidad (NIC 8, 2016). Por lo que, cada vez más países están utilizando las NIIF como sus principales estándares.

Es por eso que se puede afirmar que, la información financiera tiene principalmente dos roles informativos y contractuales. El rol informativo sirve a todos los usuarios de información financiera en el proceso de tomar decisiones sobre el valor de una empresa determinada. En un rol contractual, es decir, la información financiera se utiliza como base para muchos contratos entre individuos, empresas y otras partes (Mantilla, 2018).

La información contable es esencial para los usuarios y usuarios potenciales a través de informes financieros externos. Además, la información de la información financiera es útil dependiendo de sus características y limitaciones cualitativas. Dos características cualitativas fundamentales de la decisión de información financiera útil son críticas: relevancia y representación fiel (IFRS, 2016).

La información contable en los estados financieros es relevante cuando influye en las decisiones económicas de los usuarios al ayudarlos a evaluar eventos pasados, presentes o futuros relacionados con una entidad; y confirmar o corregir evaluaciones pasadas que hayan realizado (Guajardo & Andrade, 2015). La información financiera relevante tiene valores predictivos y / o confirmatorios que influyen en las decisiones de los usuarios de información financiera. El Marco Conceptual (IFRS, 2016) afirma que “La representación fiel implica que la información financiera útil para la toma de decisiones representa fielmente los fenómenos económicos que pretende representar que ayudan a distinguir la información más útil de la información menos útil” (p.7).

Además, existen características mejoradas que complementan la utilidad para la toma de decisiones de la información financiera que son menos críticas, pero altamente deseables: son la comparabilidad, la verificabilidad, la comprensión y la oportunidad. Las características de mejora ayudan a determinar más información útil a partir de información menos útil (Cajo, 2016). La comparabilidad de la información financiera permite a los inversores y otros usuarios comparar la posición financiera de las empresas que utilizan la misma medición.

Es decir, los usuarios deben poder comparar los estados financieros de una entidad y entre diferentes entidades a lo largo del tiempo para poder identificar tendencias en su posición financiera y desempeño para tomar decisiones sobre dónde invertir su capital y a qué precio. Cuando los usuarios de los informes financieros pueden identificar y comparar diferencias y similitudes entre las entidades informantes, la información es más útil.

La verificabilidad significa que diferentes observadores expertos e independientes podrían llegar a un consenso, aunque no necesariamente un acuerdo completo, de que una representación particular es una representación fiel. Clasificar, caracterizar y presentar la información de manera clara y concisa lo hace comprensible. La comprensibilidad se cumple cuando la información presentada en los informes financieros es fácilmente comprensible para los usuarios que tienen un conocimiento razonable de las actividades comerciales y económicas y la contabilidad, y que están dispuestos a estudiar la información diligentemente (IFRS, 2016).

Sin embargo, no se debe omitir información muy compleja o difícil. La puntualidad significa tener información disponible para los tomadores de decisiones a tiempo para poder influir en sus decisiones. La puntualidad implica que la información financiera se informa y se divulga para que los usuarios de la información puedan tomar decisiones oportunas (Rofriguez, 2018).

2.1.3 Importancia de las NIIF

La contabilidad como un lenguaje de negocios comunica los resultados financieros y la salud de una empresa a varias partes interesadas a través de estados financieros periódicos. Al igual que cualquier otro idioma, la contabilidad debe tener su gramática y estos conjuntos de reglas son estándares de contabilidad (Maldonado & Vera, 2019). El objetivo de las Normas de contabilidad es triple. En primer lugar, ayudan a estandarizar las diversas políticas contables y eliminar la incomparabilidad de los estados financieros dentro de una entidad y entre entidades.

En segundo lugar, facilitan la presentación de información de alta calidad, transparente y comparable en los estados financieros. En tercer lugar, se reducen a alternativas contables y, por lo tanto, eliminan el elemento de subjetividad en los estados financieros (Maldonado & Vera, 2019). La importancia de los estudios internacionales de práctica contable ha crecido en los últimos años para satisfacer las demandas de los agentes económicos y facilitar las prácticas comerciales internacionales.

Uso y disponibilidad más eficiente de los recursos: los IFRS facilitan el desarrollo de programas de capacitación estandarizados, eliminan los sistemas de contabilidad divergentes y podrían reducir las tarifas de terceros asociadas con los informes legales locales. Controles mejorados: las NIIF permiten un mayor control sobre los informes legales, reduciendo así los riesgos relacionados con las sanciones y los problemas de cumplimiento a nivel local.

2.1.4 Ventajas

De acuerdo con Fierro (2015) una de las ventajas significativas de las NIIF es su enfoque en los inversores de las siguientes maneras:

1. El primer factor es que las NIIF prometen información de estados financieros más precisa, oportuna y completa que sea relevante para los estándares nacionales. Y la información provista por los estados financieros preparados según las NIIF tiende a ser más comprensible para los inversores, ya que pueden entender el estado financiero sin la necesidad de otras fuentes, lo que hace que los inversores estén más informados.
2. Esto también ayuda a los inversores nuevos o pequeños al hacer que los estándares de informes sean más simples y de mejor calidad, ya que coloca a los inversores pequeños y nuevos en la misma posición con otros inversores profesionales, ya que era imposible según los estándares de informes anteriores. Esto también ayuda a reducir el riesgo para los inversores nuevos o pequeños, mientras que los inversores profesionales no pueden aprovechar debido a la naturaleza simple de entender de los estados financieros.
3. Debido a la armonización y estandarización de los estándares de información bajo las NIIF, los inversores no necesitan pagar por el procesamiento y el ajuste de los estados financieros para poder comprenderlos, eliminando así las tarifas de los analistas. Por lo tanto, las NIIF reducen el costo para los inversores.

4. La reducción de las diferencias internacionales en las normas de información mediante la aplicación de las NIIF, en cierto sentido, elimina las adquisiciones y adquisiciones transfronterizas por parte de los inversores.

Asimismo, proporciona la movilidad internacional del personal profesional mediante fronteras nacionales. Para las compañías multinacionales, ayudará a efectuar con el requerimiento de publicidad para las bolsas de valores de todo el mundo. Otros beneficios contienen: la menor delicadeza a las presiones políticas que los estándares nacionales, la continuidad de la guía de ejecución local para las situaciones locales y la predisposición a incrementar los estándares contables al nivel de calidad más alto posible en todo el mundo (Mantilla, 2018).

Relevancia

De acuerdo con Mantilla (2018) la relevancia de las NIIF puede mencionarse como una ventaja sustancial debido a las siguientes razones:

La nueva NIIF se refleja en la sustancia económica más que en la forma legal. Esto ayuda a las compañías y otras partes interesadas a tener una visión verdadera y justa de las transacciones de las compañías.

La forma en que las NIIF se reflejan en las ganancias y pérdidas de manera oportuna coloca a las NIIF en una posición más confiable y creíble que los PCGA en términos de estándares de información

Los balances preparados según las NIIF tienden a ser más útiles debido a su diseño y la consistencia, y el nivel de complejidad en comparación con los PCGA que tienden a ser más detallados.

La manipulación por parte de los gerentes mediante la creación de reservas ocultas ya no está permitida bajo las nuevas NIIF, por lo que es menos manipuladora y más orientada a los accionistas

Además, otros beneficios mencionados durante la entrevista son el ahorro de costos con las nuevas NIIF, especialmente para las corporaciones multinacionales. Sin embargo, antes de que las empresas puedan comenzar a disfrutar del ahorro de costos, deben gastar una cantidad considerable de dinero como costos de transición.

2.1.5 Desventajas

La desventaja más notable de las NIIF se relaciona con los costos relacionados con la aplicación por parte de compañías multinacionales que comprenden el cambio de los sistemas internos para que sea compatible con los nuevos estándares de informes, costos de capacitación, etc. Una de las desventajas es que requiere altos costos ya sea grande o pequeña, todas las empresas sentirían el impacto si un país adopta las NIIF. Sin embargo, las pequeñas empresas no tendrían suficientes recursos para implementar los cambios que conlleva, sin mencionar que tendrían que capacitar al personal o contratar contadores o consultores para recibir asistencia. Simplemente soportarían más carga financiera que sus contrapartes más grandes. (Rodríguez, 2018).

Otra desventaja es propensa a la manipulación como las empresas solo pueden usar los métodos que deseen, esto llevaría a que los estados financieros muestren solo los resultados deseados, lo que puede conducir a la manipulación de las ganancias. Si bien este nuevo conjunto de estándares requiere cambios en la forma en que se deben aplicar las reglas para ser justificables, a menudo es posible que las empresas presenten razones para realizar dichos cambios. Esto significa que se deben implementar reglas más estrictas para garantizar que todas las empresas valoren sus declaraciones de manera similar.

2.1.6 Evolución del registro contable de los arrendamientos

En 1949 el Comité de Procedimiento de Contabilidad determinó que la contabilidad de arrendamientos operativos no debe usarse para arrendamientos a largo plazo. Emitieron el boletín, Revelación de arrendamientos a largo plazo en los estados financieros de los arrendadores, que requería que los arrendamientos financieros se registraran como un activo arrendado y un pasivo a largo plazo. Sin embargo, debido a que aquellas normas no requerían capitalización, la mayoría de los arrendatarios todavía usaban informes de arrendamiento fuera de balance. (Vásconez, 2017).

En 1964 la Junta de Principios de Contabilidad emitió Informes de Arrendamientos en los Estados Financieros de los Arrendatarios que establecieron que los arrendamientos deberían clasificarse como financieros si el contrato tiene una opción de compra nominal (Díaz, 2018).

En 1966, La Junta de Principios de Contabilidad emitió Contabilidad de Arrendamientos en los Estados Financieros de Arrendadores que emitió criterios diferentes para la identificación de arrendamientos financieros que la opinión de 1964 (Vásconez, 2017).

En 1973, la SEC solicitó al FASB que creara reglas integrales de contabilidad de arrendamiento. Emitieron FAS 13, Contabilidad de arrendamientos. Esta norma ha estado vigente desde 1976, aunque se ha modificado varias veces desde entonces. (Vásconez, 2017).

2.1.7 Las NIIF en Ecuador

Antecedentes

Ecuador implementó las NIIF de manera obligatoria para las empresas. La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros emitió una resolución el 11 de enero del 2008, en la cual se estipulaba la fecha para iniciar con la aplicación de las NIIF en la contabilidad de las empresas ecuatorianas. Además, se fijaba el cronograma para la transición de los registros contables realizados de acuerdo a las normas ecuatorianas de contabilidad a los registros contables de acuerdo a las NIIF (Adico, 2018).

Evolución

En el país las empresas comenzaron con el proceso de convergencia a las NIIF, ya que son una adaptación de las normas internacionales de contabilidad que tuvo una vigencia de tres años, tomando por necesidades para su reconocimiento Internacionales de Contabilidad que tuvo una vigencia de tres años desde 1999 hasta 2002, teniendo por requisitos para su reconocimiento: presentación, control de la información en torno a las transacciones y hechos económicos, que son de suma importancia en la administración de los estados financieros de todas las entidades sin ánimo de lucro.

Otro beneficio inmediato son las mejoras en la calidad de información financiera, la eliminación de las barreras de flujo de capital proporcionando el proceso de consolidación de los estados financieros, correcta evaluación de problemas financieros, además de mejorar la competitividad empresarial. En Ecuador las normas fueron acogidas por profesionales y empresas; sin embargo, esto las obliga a estar atentos a los cambios y actualizaciones de las nuevas normas que sean emitida a nivel internacional, mismas que deben estar apegadas a la ley.

En el 2010 las compañías que aplicaron la NIIF en Ecuador fueron las empresas reguladas por la ley de mercado de valores, misma que ejercieron actividades de auditoria externa con un total de \$4.000.000 00 al 31 de diciembre del 2009. Las empresas contenedoras de acciones que de forma voluntarias que hayan formado grupos empresariales de economía mixta y de

manera jurídica de sociedades a partir del 1 de enero del 2012 se aplicó las medidas (Chasipanta, (2012).

Cronograma de implementación

La Supercías mediante Resolución 08.G.DSC, en el artículo primero, resuelve establecer un cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías. Establece que desde el 1° de enero del 2010, las empresas o compañías son entes regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como aquellas que ejercen actividades de auditoría externa están obligadas a la adopción de estas normas. En el año 2009 se lo considera como un año de transición; en donde estas compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos contemplando las disposiciones de las NIIF a partir del ejercicio económico del año 2009.

En el año 2010 se lo denominó período de transición, para que las empresas elaboren y presenten sus estados financieros comparativos con observancia de las NIIF a partir del ejercicio económico del año 2010 y las empresas que no lo hicieron lo harán a partir del año 2011. El plan de implementación se ajustará a tres fases y contendrá la siguiente información:

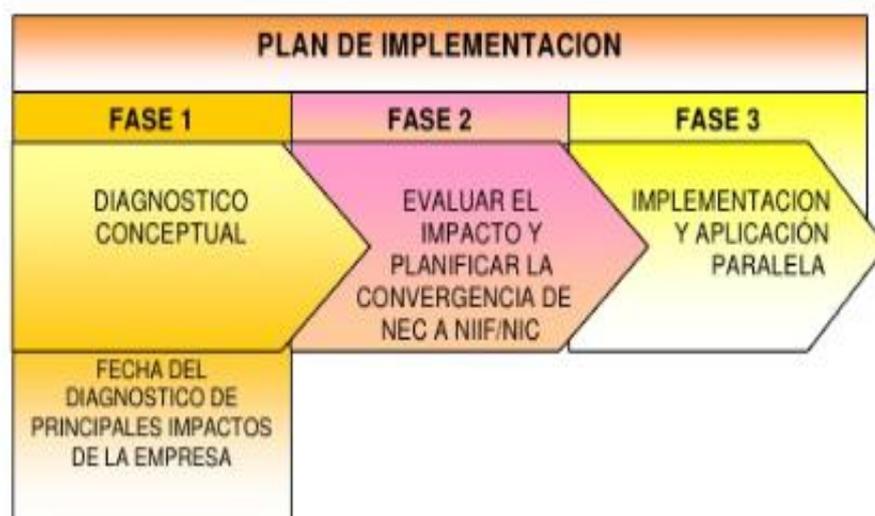


Figura 3: Plan de implementación de las NIIF en Ecuador.

Fuente: Adaptado de Cronograma de adopción de las NIIF Ecuador. Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, 2008.

La fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa será reflejada en la información que deberá ser aprobada por la Junta General de Socios o Accionistas, o por el

organismo facultado para tales efectos; o en el caso de entes extranjeros por los apoderados que ejerzan actividades en el país, proporcionando a la administración una visión conceptual de los principales impactos contables y de procesos resultantes de la conversión. También contempla el estudio preliminar de diferencias entre las políticas contables que se aplican en la actualidad por la compañía (NEC) y las NIIF.

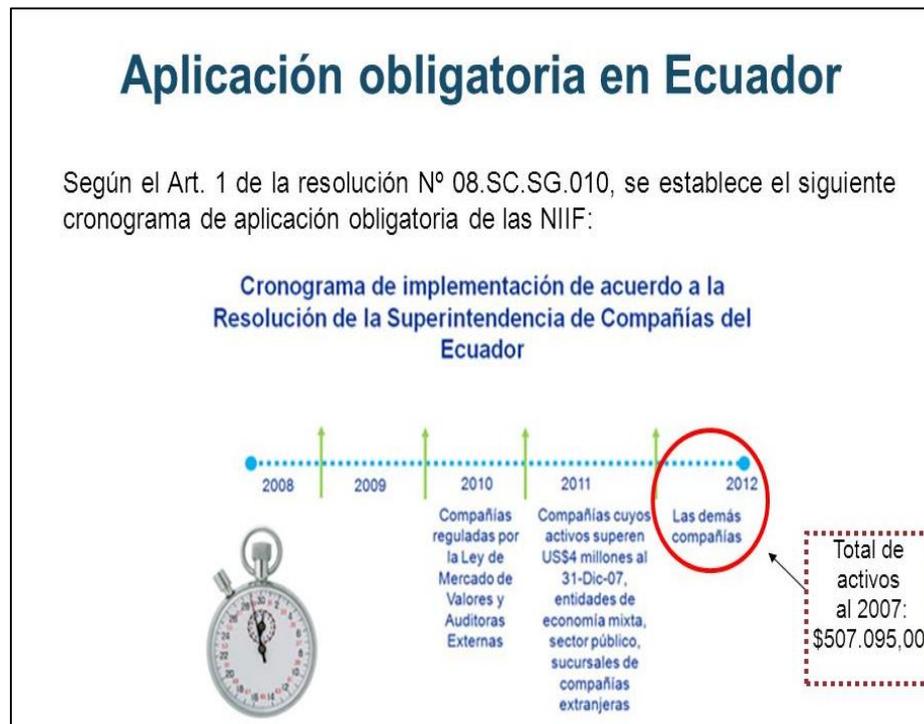


Figura 4. Aplicación de las NIIF en Ecuador.
Fuente: Deloitte, Guía Rápida de las NIIF, 2016.

2.1.8 NIIF 16

El objetivo de la NIIF 16 es informar información que (a) represente fielmente las transacciones de arrendamiento y (b) proporcione una base para que los usuarios de los estados financieros evalúen el monto, el momento y la incertidumbre de los flujos de efectivo que surgen de los arrendamientos. Para cumplir con ese objetivo, un arrendatario debe reconocer los activos y pasivos derivados de un arrendamiento.

La NIIF 16 introduce un modelo de contabilidad de arrendatario único y requiere que el arrendatario reconozca los activos y pasivos para todos los arrendamientos con un plazo de más de 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor. Se requiere que un arrendatario reconozca un activo por derecho de uso que represente su derecho a usar el activo arrendado subyacente y un pasivo por arrendamiento que represente su obligación de hacer pagos de arrendamiento.

2.1.9 Definición de contrato

Un contrato es un acuerdo entre dos partes privadas que crea obligaciones legales mutuas. Para Alzate (2008) Un contrato es un acuerdo legalmente vinculante que reconoce y rige los derechos y deberes de las partes del acuerdo. Un contrato es legalmente ejecutable porque cumple con los requisitos y la aprobación de la ley. Un acuerdo generalmente implica el intercambio de bienes, servicios, dinero o promesas de cualquiera de ellos. En caso de incumplimiento de contrato, la ley otorga a la parte perjudicada acceso a recursos legales como daños y cancelación.

2.1.10 Contrato según la norma contable

El concepto de arriendo tiene un parecido a la NIIF 16 que es un acuerdo para que el arrendador transfiera al arrendatario el derecho de uso de un activo a cambio de una contraprestación en un periodo acordado entre las partes (Alzate, 2016). Los arriendos son financieros y operativos, el arrendamiento financiero hace la transferencia de los riesgos y las recompensas que tiene el activo. El arriendo operativo no transfiere los riesgos sustanciales. Los principales puntos de un contrato:

- El tiempo de arrendamiento de un activo por parte del arrendatario y acordado los plazos en los que tiene como opción seguir arrendando el bien con o sin pagos adicionales, siempre que el origen del arrendamiento exista.
- En los pagos de arriendo por parte del arrendatario son exigibles durante el plazo de arrendamiento, no incluyen los alquileres contingentes, los costos e impuestos reembolsables al arrendador. Se considera son los importes garantizados y en el caso del arrendador, los valores residuales que le pueden haber garantizado el arrendatario, relacionada al arrendatario o un tercero no relacionado al arrendador que tenga la capacidad financiera de asumir la obligación.
- Los pagos por arrendamiento mínimo con opción a compra, con la oportunidad que el arrendatario compre el bien a un precio que se espere que sea lo suficientemente más bajo que su valor razonable de manera.
- La vida económica que tiene un activo cumple con la finalidad que el bien sea empleado económicamente por uno más usuarios.

En los libros contables del arrendador ante la nueva aplicación NIIF 16 no existen cambios significativos al momento de su registro ya que mantiene la clasificación contable de

forma separada como arrendamientos operativos y financieros. Para las autoras el contrato es un acto solemne que se celebra entre dos o más personas, en las que se crean derechos y obligaciones, el mismo que se rige por el principio de autonomía de la voluntad de manera consentida por ambas partes.

2.1.11 Contratos de arrendamientos

A lo largo de los siglos, los arrendamientos han servido para muchos propósitos y la naturaleza de la regulación legal ha variado de acuerdo con esos propósitos y las condiciones sociales y económicas de la época. Los arrendamientos, por ejemplo, se utilizaron principalmente para fines agrícolas hasta fines del siglo XVIII y principios del siglo XIX, cuando el crecimiento de las ciudades en los países industrializados convirtió los arriendos en una forma importante de tenencia de la tierra en las zonas urbanas.

La ley moderna de propietarios e inquilinos en las jurisdicciones de derecho consuetudinario conserva la influencia del derecho consuetudinario y, en particular, la filosofía del laissez-faire que dominó la ley de contratos y propiedad en el siglo XIX. Con el crecimiento del consumismo, la legislación de protección del consumidor reconoció que los principios del derecho consuetudinario, que asumen el mismo poder de negociación entre las partes contratantes, crean dificultades cuando esa suposición es inexacta. En consecuencia, los reformadores han enfatizado la necesidad de evaluar las leyes de tenencia residencial en términos de protección que brindan a los inquilinos. La legislación para proteger a los inquilinos ahora es común. En consecuencia, el derecho consuetudinario ha tratado el arrendamiento como algo no similar o equivalente a un contrato comercial común, especialmente en lo que respecta a la cuestión de si un contrato de arrendamiento puede rescindirse mediante notificación, de la misma manera y manera que un contrato comercial habitual.

Según Myers (1962) Un contrato de arrendamiento es un contrato que el propietario y el inquilino firman cuando un inquilino desea alquilar propiedades comerciales o residenciales. Un acuerdo de arrendamiento residencial es un contrato de arrendamiento que es específico para propiedades de alquiler residenciales y se utiliza para describir los términos y condiciones de un arrendamiento, incluyendo Los derechos y obligaciones del propietario y el inquilino. Se puede usar para varios tipos de propiedades residenciales, incluidos apartamentos, casas, condominios, dúplex, casas adosadas y más.

2.1.12 Componentes de un contrato de arriendo.

Sobre los componentes de un contrato de arrendamiento, que solo incluyen los elementos o las actividades que transfieren el bien o servicio al arrendatario se tienen las mencionadas por la (ASC 842, 2017) se tienen lo siguiente:

- El pago de precios generados por el arrendador, en el rol del uso del bien o propietario del activo subyacente, es requisito para que el arrendatario cancele esos costes es que sea de forma directa o a un tercero en las que no transfiere directamente el bien o servicio al arrendatario de forma separada del derecho a uso del activo.
- Uno de estos reembolsos son los honorarios generados por el uso del bien y deben ser contabilizados, si bien es cierto todo depende lo que indique en las cláusulas del contrato sobre este tipo de servicios de contratación.

Por otro lado, Figueroa (2016) afirma que en la mayor parte de los casos, la evaluación de un contrato de arrendamiento se espera que sea sencillo, sin embargo, en algunos contextos, cuando el cliente y el proveedor toman decisiones acerca del uso de un elemento la evaluación puede requerir juicio. Por otra parte, la importancia de los costos de implementación dependerá de la complejidad de los contratos de arrendamiento dentro de la cartera de una compañía. Las compañías deberán separar los componentes de arrendamiento y los componentes de servicio como indica en la NIC 17, sin embargo, la separación y la asignación de los pagos serán más importantes en la NIIF 16.

2.1.13 Identificación del contrato

Las autoras consultando a Mindiola (2018) se concluye que “un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación” (p.5). En la NIIF 16 se insta para que el contrato sea de arrendamiento es necesario establecer:

1. Uso del activo reconocido.
2. Derechos individuales de novedad.
3. Derechos de lograr beneficios de utilización de un activo reconocido.
4. Derecho a regir el uso de un activo descrito.

2.1.14 Uso del activo identificado

Según Mindiola (2018) el activo bajo arrendamiento debe ser registrado de manera específica, por ejemplo, con un número de serie. Por otra parte, es necesario mantenerse actualizado con información contable y Deloitte (2018), señala que un activo es identificado si se encuentra estrictamente especificado en un contrato o implícitamente especificado en el momento en el que dicho activo se pone a disposición del cliente para su uso. En el caso que el proveedor tiene un derecho sustantivo para sustituir el activo a lo largo del período de uso, no se considerará el activo como identificado. Sobre esto la NIIF 16 especifica que una porción de la capacidad de un activo se considera como activo identificado si es físicamente diferenciable.

Derecho de obtención de beneficio económico activo, del uso del activo identificado

Según la NIIF 2 Pago Basado en Acciones (IASB, 2016), en la 6.B13–B20: un contrato únicamente contiene un arrendamiento si está relacionado con un activo identificado. Un activo puede especificarse explícitamente en el contrato o especificarse implícitamente en el momento en que se pone a disposición del arrendatario para su uso.

El derecho de sustitución del arrendador es “sustantivo” si este: dispone de la capacidad práctica para sustituir el activo, y se beneficiaría económicamente si ejerce su derecho a sustituir el activo. Una sociedad evalúa si los derechos de sustitución son sustantivos al comienzo del contrato. En ese momento, la sociedad considera todos los hechos y circunstancias, pero no hechos futuros que es probable que no ocurran. Cuando es arrendamiento financiero, la aplicación a los nuevos cambios contables en la NIIF 16 en contraste con la NIC 17, se ve reflejado en la contabilización de un activo por derecho de uso por parte arrendatario y un pasivo por el mismo valor.

Figuroa (2016) explica que esto se debe a que la NIIF 16 requiere que la empresa sólo reconozca cantidades que se espera correspondería pagar por las garantías del valor residual, en lugar de la cantidad máxima garantizada como requiere la NIC 17. Esto se traduce a tomar en cuenta los derechos que se tengan y afecten a los beneficios económicos que se derivan del uso de los activos, también se refieren a que los derechos se encuentran solamente limitados a mantener o explotar el activo de la forma y finalidad que sean utilizados y por último el concepto de control de su uso se analizará bajo el diseño del activo.

Sujetos que celebran contratos de arrendamientos

Los sujetos que celebran los contratos de arrendamientos son el arrendador y el arrendatario. Aplicando los párrafos 73 a 90 de la NIIF 16, en los cuales se señala que para un contrato que contiene un componente de arrendamiento y uno o más componentes adicionales de arrendamiento, un arrendador distribuirá la contraprestación del contrato.

En el párrafo 61 señala que un arrendador clasificará cada uno de sus arrendamientos como un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero. En el párrafo 62 señala un arrendamiento se clasificará como financiero cuando transfiera sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo subyacente. Un arrendamiento se clasificará como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo subyacente. El párrafo 63 señala si un arrendamiento es de tipo financiero u operativo depende de la esencia de la transacción y no de su forma. Las situaciones que, individualmente o en combinación, normalmente llevarían a clasificar un arrendamiento como financiero son:

- (a) Transferencia de la propiedad del activo subyacente al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento;
- (b) El arrendatario tiene la opción de adquirir el activo subyacente a un precio que se espera sea lo suficiente inferior al valor razonable en el momento en que la opción sea ejercitable, en la fecha de inicio del acuerdo, se prevea con razonable certeza que tal opción será ejercida;
- (c) Si la propiedad no se transfiere al final de la operación; el plazo del arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo subyacente.
- (d) En la fecha de inicio del acuerdo, el valor presente de los pagos por el arrendamiento es al menos equivalente en la práctica a la totalidad del valor razonable del activo subyacente objeto de la operación; y
- (e) El activo subyacente es de una naturaleza de tipo especializado que solo el arrendatario lo puede utilizar.

El reconocimiento del arrendatario se efectúa en la fecha de inicio, el arrendatario reconoce el activo por derecho de utilización y un pasivo por arrendamiento para casi todos los contratos de arrendamiento, prerrogativas para arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor, medición inicial del activo por derecho de uso

Medición y revelación en los estados financieros del arrendatario

Según la NIIF 16 (IASB, 2016), sobre arrendamientos:

- El arrendatario verificará los cálculos al inicio y subsiguientemente de los activos.
- El costo directo incidido claramente por el arrendatario.
- En la medición de forma posterior se basa al tipo o modelo de costo que el arrendatario asuma menos los costes por depreciación y pérdidas almacenadas causadas por el bien, esto dando cumplimiento a la NIC16 Propiedad, Planta y Equipo.
- Un arrendatario medirá su pasivo por arrendamiento, incrementando su importe en libros por reflejar sus intereses y una reducción al momento que refleje los pagos hechos.

2.1.15 Presentación en los estados financieros

El arrendatario debe presentar en su Estado de Situación Financiera:

- Los activos de uso de forma separada de los demás activos como propiedad de inversión. Si el arrendatario no los llega a mostrar debe contener dentro de una misma partida los activos subyacentes de su propiedad, así también deberán ser descubiertas en las notas.
- En el pasivo se corresponderá mostrar todos los pagos creados de forma separada, caso contrario corresponderá ser descubierta en las notas a los estados.
- En el estado de resultado exteriorizará los gastos como intereses por separado de la depreciación del activo.

Requisitos para contabilizar como activo un contrato de arrendamiento

1. Éstos deben tener un plazo mayor a un año y
2. Los valores mensuales por arrendamiento deben ser superior a los US 5,000.
3. Para todos los contratos de arrendamientos aplicados según la norma NIIF 16 las empresas deberán aplicar:
 - a) Registrar el activo en una cuenta llamada **ACTIVOS CON DERECHO DE USO** con su pasivo respectivo de arrendamiento por pagar.
 - b) Reconocer en el estado de resultados integrales, la depreciación de los activos y pasivo de arrendamiento en el tiempo que dure el contrato.

- c) Reflejar en el Estado de Flujo de Efectivo, de forma separada (notas a los estados financieros) la capitalización y los intereses como actividades de operación o financiamiento.

Revelación en los estados financieros de los arrendatarios

En el párrafo 20 del plazo del arrendamiento financiero, este se reconocerá en el balance del arrendatario, registrando un activo y un pasivo por el mismo importe, igual al valor razonable del bien arrendado, o bien al valor actual de los pagos pequeños por el arrendamiento. Si éste fuera menor, determinados al inicio del arrendamiento, al calcular el valor actual de los pagos mínimos por el arrendamiento, se tomará como factor de descuento el tipo de interés supuesto en el arrendamiento, siempre que sea practicable establecer; de lo contrario se utilizará el tipo de interés incremental de los anticipos del arrendatario. Cualquier precio directo inicial del arrendatario se aumentará al importe reconocido como activo (IASB, 2016).

2.1.16 Política de capitalización

Según lo determinado por Deloitte (2017), se describe a la norma de la siguiente forma: las empresas para discurrir la calidad para la capitalización de los activos fijos (PP&E), debe tener políticas contables, siendo estas los gastos determinados. Bajo esta medida se examinan como gastos en el tiempo que suceden los acontecimientos con el obstáculo de capitalización en el balance general y la depreciación de las mismas.

Dado que se necesita que las empresas reconozcan los activos como derecho de utilización y su pasivo para todos los arriendos a contraste de los arriendos de corto plazo, no necesitan la capitalización de los arriendos de bajo valor al instante de usar la NIIF 16 con la excepción que los pagos creados de esos arriendos se los reconocería como un gasto sobre una base de línea recta aplicados durante el tiempo que dura el contrato, dando lugar a los contratos de arriendos que acuerdan en la NIC 17.

2.1.17 Impacto en los estados financieros

La introducción de la nueva norma supone el mayor cambio en la contabilización de los arrendamientos en más de una década y obliga a los arrendatarios a contabilizar los arrendamientos con un único tratamiento contable, que incluye la mayoría de los arrendamientos en el balance y reconoce un derecho de uso y un pasivo

La aplicación de la NIIF 16 Norma de contabilidad de arrendamientos por parte de cualquier arrendatario dará lugar en general a un incremento de los activos arrendados y al correspondiente aumento de los pasivos financieros reflejados en su balance. Obviamente, se deriva que tendrá un impacto en la evaluación corporativa de la empresa. La aplicación de la NIIF 16 dará lugar a una mayor transparencia de los activos utilizados por las empresas junto con las obligaciones financieras asociadas y se logrará mediante el requisito de seguir directrices más específicas de conformidad con la NIIF 16, en lugar de una interpretación de las pautas de acuerdo con la NIC 17.

La introducción de la NIIF 16 conducirá a un aumento de los activos arrendados y los pasivos financieros en el balance del arrendatario, mientras que adicionalmente el EBITDA del arrendatario también se verá afectado por un aumento. Se deduce necesariamente que cualquier empresa con compromisos importantes de arrendamiento fuera de balance encontrará cambios significativos en sus métricas financieras clave, como el índice de apalancamiento, el retorno del capital invertido (ROI). Si bien los valores de renta variable no deberían cambiar, los valores empresariales de las empresas aumentarán y, además, aunque las políticas contables no deberían afectar las valoraciones económicas, inevitablemente la NIIF 16 afectará los resultados de las valoraciones e introducirá nuevas áreas de atención en las transacciones de valoración y fusión y adquisición de negocios.

Con la divulgación de la NIIF 16, no poseía aspiración ni propósito de que su aceptación poseyera un impacto material en las estimaciones esenciales de cualquier negocio, ya que la sustancia del arrendamiento no cambia la economía y la capacidad de procreación de flujo de efectivo del negocio. No obstante, lo más posible es que la NIIF 16 casualmente impacte los resultados de las valoraciones de las empresas por un incremento en ellas mediante un mayor EBITDA y flujo de caja libre.

		Contabilidad del arrendatario			Comentarios NIIF 16 vs. Operativo NIC 17	
		NIC 17		NIIF 16		
		Arrendamientos financieros	Arrendamientos operativos	Todos los arrendamientos		
Balance de situación	Activo – Derecho de uso de los activos arrendados		-		▲	Cambios en ratios y métricas clave del negocio.
	Pasivo- Pasivo financiero		-		▲	
	Patrimonio				▼	El valor de los activos normalmente se reducirá a mayor velocidad que el de los pasivos. Comparativamente con su tratamiento actual, implica reportar un menor patrimonio. Puede afectar por tanto a las políticas de distribución de dividendos.
	Derechos y obligaciones Fuera de balance	-		-		No habrá arrendamientos "off balance".
	Ingresos	x	x	x		
Cuenta de pérdidas y ganancias	Gastos operativos (sin amortización)	-	Unico gasto		▼	Mayores resultados operativos medidos antes de amortizaciones. Cambios en ratios y métricas clave del negocio.
	EBITDA				▲	
	Amortización	Amortizaciones	-	Amortizaciones	▲	
	Beneficio operativo				▲	
	Gastos financieros	Intereses	-	Intereses	▲	Menores resultados financieros. Cambios en ratios y métricas clave del negocio.
	Beneficio antes de impuestos				◄►	
Estado de flujos de efectivo	Flujos de efectivo Operativos				▲	La sustancia económica de las operaciones no varía, por lo que lógicamente no se modifican los flujos globales.
	Flujos de efectivo Financiero				▼	

▲ Aumento del epígrafe ▼ Disminución del epígrafe ◄► Sin impacto

Figura 5. Incidencia de la NIIF 16 en los estados financieros.

Fuente: Deloitte, Guía Rápida de las NIIF, 2016.

2.2 Marco conceptual

Arrendamiento

Un acuerdo por el cual el arrendador divulga al arrendatario a cambio de un pago o sucesión de pagos el derecho a utilizar un activo por un ciclo de tiempo pactado.

Activo

Cuenta bancaria o cuenta de crédito con transacciones frecuentes o regulares.

Arrendamiento financiero

Un arrendamiento que trae esencialmente todos los riesgos y distinciones vinculados con la propiedad de un activo. El título puede o no ser casualmente transferido.

Costo histórico

Una base de cálculo de acuerdo a los activos se reconoce por la cantidad de efectivo o parecidos de efectivo pagado o el valor razonable de la contraprestación adjudicada para lograr en el momento de su adquisición. Los pasivos se reconocen por el monto de los ingresos recogidos a cambio de la obligación, o en algunas circunstancias, por los montos de efectivo o equivalentes de efectivo que se espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de los negocios.

Costos directos iniciales

Costos incrementales que son claramente aplicables a la negociación y organización de un arrendamiento, a excepción de los costos incididos por el arrendador o el arrendador.

Forward looking

Información sobre el futuro. Incluye investigación sobre el futuro para luego puede mostrar como información histórica. Es subjetivo y su preparativo solicita el ejercicio de un juicio profesional.

Impuesto corriente

El importe de los impuestos sobre el beneficio por pagar (recuperables) con respecto al lucro estatal (pérdida fiscal) durante una etapa.

Ingresos

Aumento en los beneficios financieros durante la etapa contable de forma de flujos o mejoras de activos o reducción de pasivos que implican en ampliaciones en el patrimonio, diferentes de los relacionados con los tributos de los participantes en el patrimonio.

Gastos

Reducción en los beneficios económicos durante el período contable de manera de flujos de salida o agotamiento de activos o incidentes de pasivos que resultan en reducciones en el patrimonio, diferentes relacionadas con las colocaciones a los colaboradores en el patrimonio.

Materialidad

La información es material si prescindir o expresarla erróneamente podría hacer derribar la balanza en las disposiciones que los beneficiarios toman sobre la base de información financiera sobre un ente de informe específico.

Políticas de contabilidad

Los principios, bases, convenciones, reglas y prácticas específicas que aplica una entidad en la preparación y presentación de los estados financieros.

Plazo del arrendamiento

El ciclo no pagado por el cual el arrendatario tiene derecho a utilizar un activo subyacente, más:

a) períodos disimulados por una opción de desenvolvimiento si el ejercicio de esa alternativa por el arrendatario es razonablemente seguro; y

b) espacios disimulados por una elección de límite si el arrendatario está prudentemente seguro de no practicar esa opción

Tasa de interés implícita en el arrendamiento

La tasa de interés que causa un valor actual de (a) los pagos de arrendamiento y (b) el valor excedente no asegurado igual a la suma de (i) el valor razonable del activo inferior y (ii) cualquier costo directo inicial del arrendador.

Tasa incremental de endeudamiento del arrendatario

La tasa de interés que un arrendatario asumiría de pagar para solicitar prestado durante un plazo equivalente, y con un valor parecido, los fondos necesarios para conseguir un activo de un valor igual al activo por derecho de usanza en un ambiente económico similar.

Valor razonable

La cantidad por la cual un activo podría mercantilizar, o pagar un pasivo, entre partes informadas y dispuestas en una transacción autónoma.

2.3 Marco legal

El estudio del marco legal aporta las bases necesarias para el desarrollo de la presente investigación, por lo que es necesario presentar el orden jerárquico de las leyes que rigen en el Ecuador.

Es por eso que en la constitución de la República del Ecuador (2008), en su artículo 425 se menciona:

Art. 425.- El orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos. En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados.

Código tributario

Dentro del ámbito tributario es necesario analizar las responsabilidades que se presentan para toda empresa y cuando se configura dicha obligación. Es por eso que el Código Tributario establece la definición de la obligación tributaria y cuándo esta se configura.

Título II

DE LA OBLIGACIÓN TRIBUTARIA

Capítulo I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 15.- Concepto.- Obligación tributaria es el vínculo jurídico personal, existente entre el Estado o las entidades acreedoras de tributos y los contribuyentes o responsables de aquellos, en virtud del cual debe satisfacerse una prestación en dinero, especies o servicios apreciables en dinero, al verificarse el hecho generador previsto por la ley.

Art. 16.- Hecho generador.- Se entiende por hecho generador al presupuesto establecido por la ley para configurar cada tributo.

Art. 17.- Calificación del hecho generador.- Cuando el hecho generador consista en un acto jurídico, se calificará conforme a su verdadera esencia y naturaleza jurídica, cualquiera que sea la forma elegida o la denominación utilizada por los interesados.

Cuando el hecho generador se delimite atendiendo a conceptos económicos, el criterio para calificarlos tendrá en cuenta las situaciones o relaciones económicas que efectivamente existan o se establezcan por los interesados, con independencia de las formas jurídicas que se utilicen. (p.4)

Esto se menciona considerando la calificación del hecho generador. Puesto que, considerando el hecho económico, al momento de comprar inventario se está configurando lo que se conoce como hecho generador de la obligación tributaria por lo que la empresa se hace responsable de los bienes adquiridos y su tratamiento, tanto contable como tributario, por lo que tendrá que responder a la administración tributaria por el trato que se está dando a sus existencias.

Por otro lado, el Código sigue mencionando:

Art. 96.- Deberes formales.- Son deberes formales de los contribuyentes o responsables:

1. Cuando lo exijan las leyes, ordenanzas, reglamentos o las disposiciones de la respectiva autoridad de la administración tributaria:

- a) Inscribirse en los registros pertinentes, proporcionando los datos necesarios relativos a su actividad; y, comunicar oportunamente los cambios que se operen;
 - b) Solicitar los permisos previos que fueren del caso;
 - c) Llevar los libros y registros contables relacionados con la correspondiente actividad económica, en idioma castellano; anotar, en moneda de curso legal, sus operaciones o transacciones y conservar tales libros y registros, mientras la obligación tributaria no esté prescrita;
 - d) Presentar las declaraciones que correspondan; y,
 - e) Cumplir con los deberes específicos que la respectiva ley tributaria establezca.
2. Facilitar a los funcionarios autorizados las inspecciones o verificaciones, tendientes al control o a la determinación del tributo.
 3. Exhibir a los funcionarios respectivos, las declaraciones, informes, libros y documentos relacionados con los hechos generadores de obligaciones tributarias y formular las aclaraciones que les fueren solicitadas.
 4. Concurrir a las oficinas de la administración tributaria, cuando su presencia sea requerida por autoridad competente. (p.19)

Ley de Régimen Tributario Interno

Art. 10.- Deducciones.- En general, con el propósito de determinar la base imponible sujeta a este impuesto se deducirán los gastos e inversiones que se efectúen con el propósito de obtener, mantener y mejorar los ingresos de fuente ecuatoriana que no estén exentos.

En particular se aplicarán las siguientes deducciones:

2. Serán deducibles los costos o gastos derivados de contratos de arrendamiento mercantil o leasing, de acuerdo a la técnica contable pertinente. No serán deducibles los costos o gastos por contratos de arrendamiento mercantil o Leasing cuando la transacción tenga lugar sobre bienes que hayan sido de propiedad del mismo sujeto pasivo, de partes relacionadas con él o de su cónyuge o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad; ni tampoco cuando el plazo del contrato sea inferior al plazo de vida útil estimada del bien,

conforme su naturaleza salvo en el caso de que siendo inferior, el precio de la opción de compra sea mayor o igual al saldo del precio equivalente al de la vida útil restante; ni cuando las cuotas de arrendamiento no sean iguales entre sí.

18.- (Agregado por el Art. 1 del Decreto Ley s/n, R.O. 583-S, 24-XI-2011).- Son deducibles los gastos relacionados con la adquisición, uso o propiedad de vehículos utilizados en el ejercicio de la actividad económica generadora de la renta, tales como:

1) Depreciación o amortización;

2).- Costos o gastos derivados de contratos de arrendamiento mercantil o leasing, de acuerdo a las normas y principios contables y financieros generalmente aceptados.

Ley del Inquilinato

DE LOS LOCALES DE ARRENDAMIENTO

Art. 3.- Condiciones de los locales de arrendamiento.- Los locales destinados al arrendamiento deberán reunir, a más de las condiciones que fijen las ordenanzas municipales, las siguientes:

a) Disponer de servicios higiénicos completos y permanentes, siquiera uno para cada piso de la casa, de acuerdo con las modalidades del lugar.

Cuando en un mismo piso hubiere dos o más departamentos independientes, cada uno de ellos deberá tener, por lo menos, un servicio higiénico completo y exclusivo;

b) Tener aireación y luz suficientes para las habitaciones;

c) Disponer, permanentemente, de los servicios de agua potable y de luz eléctrica, en los sectores urbanos donde existen estos servicios;

d) No ofrecer peligro de ruina; y

e) Estar desinfectados, lo que se acreditará con el correspondiente Certificado de Sanidad.

Art. 4.- Reparaciones a que está obligado el arrendador.- El arrendador está obligado a efectuar las reparaciones y obras necesarias a fin de que los locales reúnan las condiciones exigidas en el artículo precedente. Cuando las ordenare el Juez de Inquilinato, concederá un plazo para su ejecución.

Art. 5.- Derecho de subrogación del inquilino.- Si, vencido el plazo, el local no hubiere sido puesto en las condiciones ordenadas, el arrendatario, con autorización del Juez podrá efectuar las reparaciones y obras estrictamente indispensables, a costa del arrendador. En tal caso, descontará de las pensiones locativas el valor invertido, más el diez por ciento de recargo.

Art. 6.- Sanciones al arrendador.- El arrendador que no efectúe las reparaciones y obras ordenadas por el Juez de Inquilinato, o que privare a los locales de los servicios existentes, u ocasionare daños en ellos, o dificultare, de cualquier manera, el uso del local arrendado, será sancionado por el Juez de Inquilinato con multa equivalente a una pensión locativa mensual y, si reincidiere, con la de tres pensiones locativas mensuales.

Cuando por las causas puntualizadas en el inciso anterior el inquilino se hubiere visto obligado a desocupar el local, el arrendador le indemnizará con una suma equivalente a la pensión locativa de tres meses, sin perjuicio de la sanción establecida en el inciso anterior.

Art. 7.- Responsabilidades del inquilino.- Si el inquilino fuere responsable de los daños ocasionados en el local arrendado, o en las instalaciones de agua potable, luz eléctrica y servicios higiénicos, estará obligado a la inmediata reparación, a su costa. Caso de no hacerlo en el plazo fijado por el Juez, el arrendador estará facultado para efectuar dichas reparaciones y exigir al arrendatario el pago de lo invertido, con un aumento del diez por ciento. Podrá además, exigir la terminación del contrato.

DE LA INSCRIPCIÓN DE PREDIOS DE ARRENDAMIENTO

Art. 8.- Del registro de arrendamientos.- Los concejos cantonales tendrán a su cargo el Registro de Arrendamientos, que lo llevará el Jefe de Catastros Municipales, quien ejercerá todas las funciones que se asignan en esta Ley a la Oficina de Registro de Arrendamientos.

En los cantones de Quito y Guayaquil habrá, a cargo de las Municipalidades respectivas, una Oficina de Registro de Arrendamientos, independiente de la Jefatura de Catastros. Podrá también haberla en los demás cantones, cuando los concejos municipales así lo resuelvan.

Art. 9.- Contenido de la inscripción.- Los arrendadores inscribirán sus predios en el Registro de Arrendamientos de Predios Urbanos. Cada inscripción contendrá:

- a) Nombre del arrendador y subarrendador y su dirección;
- b) Ubicación y superficie del predio y del local o locales destinados al arrendamiento;
- c) Determinación de los servicios existentes;

- d) Avalúo catastral comercial del inmueble;
- e) Inventario de los muebles, cuando se tratare de locales amoblados; y,
- f) Demás datos que se exigiere en las ordenanzas respectivas.

Art. 10.- Fijación de las pensiones máximas de arrendamiento.- Las oficinas de Registro de Arrendamientos o las jefaturas de Catastro Municipales, según el caso, fijarán la pensión máxima de arrendamiento de cada local, y entregarán al arrendador, en el plazo máximo de cuatro meses, un certificado en el que conste la identidad del predio o local inscrito y la pensión mensual para su arrendamiento.

DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y SUS EFECTOS

Art. 27.- Formas de los contratos.- El contrato de arrendamiento podrá ser verbal o escrito.

Art. 28.- Plazo del contrato escrito.- El plazo estipulado en el contrato escrito será obligatorio para arrendador y arrendatario. Sin embargo, en todo contrato de arrendamiento tendrá derecho el arrendatario a una duración mínima de dos años, excepto en los siguientes casos:

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

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1 Marco metodológico

En el presente capítulo se presenta la estructura metodológica que se usará para el desarrollo del proyecto. La investigación tendrá un diseño no experimental que, de acuerdo con Hernández, Fernández, & Baptista (2014) es que aquella que se realiza sin la manipulación de las variables. Además, se hará uso de otras investigaciones de apoyo como son las descriptiva, documental y de campo que se describen a continuación.

3.2 Tipo de investigación

Las investigaciones seleccionadas para el desarrollo del presente estudio son las descriptiva, documental y de campo. La investigación descriptiva es aquella que emplea herramientas no numéricas para el levantamiento y procesamiento de la información (2015). Por lo que esta investigación será utilizada en la descripción de los principales problemas en el tratamiento de los arrendamientos de la empresa objeto de estudio.

Por otro lado, la investigación documental es la que hace uso de la revisión de los documentos relacionados con un área específica del tema. Esta investigación será utilizada al momento de la revisión de las principales fuentes de información como son: libros, investigaciones pasadas, artículos científicos y los registros contables de la entidad analizada. Esto se realizará con el fin de identificar las principales causas de los problemas de la entidad y evaluar el tratamiento contable que tiene en sus arrendamientos.

Por último, la investigación de campo se realizará al momento de asistir a las instalaciones de la entidad a realizar el levantamiento de la información. Esto permitirá observar al fenómeno de estudio en su ambiente natural e identificar el contexto en el cual se desarrolla el problema analizado.

3.3 Enfoque de la investigación

Dado el diseño y los tipos de investigación que se utilizará en el desarrollo del proyecto se han seleccionado el enfoque cualitativo de la investigación. Es decir, se realizará un análisis con el empleo de herramientas no numéricas de la información. Esto servirá para el

levantamiento de la información y su posterior procesamiento con el fin de obtener propuestas de solución al problema.

3.4 Técnicas de investigación

La técnica de investigación a emplear serán la entrevista y el análisis documental.

3.5 Población y muestra

La población se define como el conjunto de elementos sobre los cuales se desea obtener información. Para la presente información la población será el sector retail o supermercados, que se describe a continuación.

Tabla 1
Población de estudio

Detalle	Cantidad
Mega Santa Maria	5
Corporación La Favorita	200
Grupo El Rosado	200
Tiendas Industriales Asociadas	200
Coral Supermercados	10
Total	615

Fuente: información proporcionada por la empresa

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

De la población se realizará un muestro no probabilístico por conveniencia la cual se describe a continuación.

Tabla 2
Muestra de estudio

Detalle	Cantidad
Gerente General	1
Gerente Financiero	1
Jurídico	1
Inmobiliario	1
Contador	1
Total	5

Fuente: información proporcionada por la empresa

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

3.6 Análisis documental

3.6.1 Análisis de las entrevistas

3.6.1.1 Entrevista al Gerente General

Tabla 3

Información de entrevista al Gerente General

Objetivo Específico	:	Determinar el uso y tratamiento de los arrendamientos desde el punto de vista gerencial
Perfil del Entrevistado	:	Gerente General
Entrevistado	:	Ing. Luis Reyes Portocarrero
Entrevistador	:	Lizeth Tomalá Cardozo María Luisa del Salto
Fecha de Ejecución	:	15/11/2019

Fuente: información proporcionada por la empresa

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

1. ¿Bajo qué circunstancias recurren a un arrendamiento?

La necesidad de arrendar un local surge de un análisis previo para determinar si es más conveniente acudir al arrendamiento del local o adquirir uno. En base al estudio de factibilidad, se toma la decisión.

2. ¿Existe una planificación para seleccionar el bien a arrendar?

Claro, principalmente se analizan las condiciones comerciales en las cuales está el bien que se desea arrendar. Esto con el fin de determinar si se puede obtener una ventaja comercial y ganar la atención de más clientes.

3. ¿Qué medida de supervisión emplea para los arrendamientos?

Los arrendamientos tienen sus respectivos departamentos que le dan la atención y el tratamiento adecuado. Por un lado, está el departamento de inmobiliario que se encarga de la gestión de las instalaciones utilizadas para la venta de los productos, el departamento jurídico que analiza las condiciones legales para realizar el contrato de arrendamiento y el departamento de contabilidad que es el responsable de la contabilización de los bienes arrendados.

4. ¿Cuáles son los parámetros para acordar el canon por el arrendamiento?

Para fijar el canon a cancelar se sigue un proceso de negociación, con el fin de que el valor a pagar sea justo y refleje las condiciones del mercado; de igual manera, en el proceso se fijan las condiciones para el incremento del canon así como las fechas de pago y otros detalles a considerar.

5. ¿Considera que apalancarse con arrendamiento financiero beneficia a la liquidez de la entidad?

Sí. En ocasiones es necesario realizar un financiamiento para poder realizar los pagos iniciales de los arrendamientos.

6. ¿Con cuanta frecuencia ejecutan la opción de compra en un arrendamiento?

La opción de compra es evaluada por el departamento correspondiente para determinar si la empresa recibirá los flujos que recompensen los valores incurridos en la opción de compra de los arrendamientos.

7. ¿Existe un plan de capacitación al departamento contable para la aplicación de la NIIF 16 en la contabilidad?

La empresa cuenta con un programa de capacitación dirigida hacia los participantes responsables del tratamiento contable de las transacciones de la entidad.

8. ¿Cuál fue su reacción al momento de conocer que la actividad de arrendar generaría un activo y un pasivo?

Eso supone un cambio radical en la forma en cómo se venía contabilizando los arrendamientos, puesto que la aplicación de la normativa hará posible el surgimiento de activos que se verán reflejados en los estados financieros de la entidad.

9. ¿Considera que la nueva forma de contabilizar los arrendamientos contribuye a la transparencia de los activos y pasivos?

Sí. Permite que la entidad reconozca un activo al momento de obtener el control sobre un determinado bien, esto contribuye a transparentar la información presentada en los estados financieros y reflejar adecuadamente la situación de la empresa.

10. Con el nuevo cambio, ¿qué medidas de control se emplearán para verificar que la aplicación fue realizada de manera correcta?

Como gerencia se ha delegado el trabajo del tratamiento al departamento de contabilidad, pero también se ha acudido a asesoría externa para garantizar una correcta aplicación y evitar llamados de atención por parte de los organismos reguladores.

Análisis de la entrevista

De acuerdo a la información obtenida de la entrevista se determina que la herramienta del arrendamiento es utilizada dentro de la empresa MAILI S.A. al momento de determinar la factibilidad entre la compra de un local o arrendar el mismo, para esto se sigue una planificación con el fin de determinar si cumple con las condiciones comerciales para tener ventaja en cuanto a mercado y clientes. Luego de que se configura el arrendamiento, los departamentos asignados se encargan de la supervisión y monitoreo de los mismos durante el tiempo que este dure.

Por otro lado, para determinar el canon del arrendamiento se sigue un proceso de negociación para calcular el valor justo a cancelar y que refleje las condiciones del mercado. Una respuesta del entrevistado afirma que esta herramienta del arrendamiento permite mejorar la capacidad de pago de la empresa, puesto que no existen grandes desembolsos como si fuera en el caso de la compra de un local.

Ahora, dado el uso de los arrendamientos y la normativa aplicable a estas transacciones las palabras del entrevistado muestran que existe un programa de capacitación dirigida hacia los principales responsables del tratamiento contable de los arrendamientos. Dentro del tratamiento contable el entrevistado afirma que la nueva forma de registrar los arrendamientos permite reflejar razonablemente la situación de los activos de la entidad. Finalmente, al indagar sobre las medidas para la transición de la NIC 17 a la NIIF 16 el entrevistado afirma que se ha acudido a asesoría externa para garantizar la correcta aplicación de la normativa.

3.6.1.2 Entrevista al Gerente Financiero

Tabla 4

Información de entrevista al Gerente Financiero

Objetivo Específico	: Determinar el tratamiento de los arrendamientos y el grado de participación del departamento financiero.
Perfil del Entrevistado	: Gerente Financiero
Entrevistado	: Ing. Paola Meléndez
Entrevistador (a)	: Lizeth Tomalá Cardozo : Maria Luisa del Salto
Fecha de Ejecución	: 22/11/2019

Fuente: información proporcionada por la empresa

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

1. ¿Cómo explicaría el sistema de comunicación con el departamento contable y de gerencia?

Considero que es necesario que ambos departamentos tengan una correcta comunicación para poder transmitir la información referente a las transacciones comerciales y que son de carácter importante para la empresa.

2. A parte de los arrendamientos, ¿qué otras formas de apalancamiento emplean la entidad?

La entidad emplea el financiamiento bancario para poder realizar sus operaciones y, en otra gran medida, emplea la reestructuración de deuda para pasar las deudas de corto plazo en deudas de largo plazo.

3. ¿Considera que los arrendamientos mejoran la liquidez de la empresa?

Sí, es una buena forma de financiamiento para cuando no se dispone de efectivo para la adquisición de un activo.

4. ¿Ha tenido una participación activa en la aplicación y planificación al momento de aplicar las nuevas normas?

Se participa en la aplicación de las normas al momento de medir el impacto en la salud financiera de la entidad, puesto que se mide con los ratios para monitorear de qué manera se está afectando a los elementos de los estados financieros. De igual manera, es necesario participar para determinar las variables con las cuales se realizará el cálculo de las tasas de interés a aplicar en la implementación de la norma.

5. Ante cambios contables, ¿existe una planificación para medir el impacto financiero que tendrá en las finanzas de la empresa?

Sí, se trabaja en conjunto con el departamento de contabilidad. Se emplean los indicadores financieros para determinar la salud de la empresa y el comportamiento de estos a lo largo de las condiciones económicas.

6. ¿Cuál considera usted que será el impacto de la aplicación de la NIIF 16?

De acuerdo a la información disponible, ahora se tendrá la presencia de activos y pasivos por arrendamiento en los estados financieros, esto tendrá una incidencia en los indicadores financieros de liquidez y en otros ratios que se emplean para evaluar la salud de la entidad.

7. ¿De qué manera colaboró para seleccionar la tasa de descuento utilizada en la aplicación de la normativa?

Se coloró al momento de determinar las variables para la selección de la tasa, es decir, que sea una tasa libre de riesgo pero, al momento de no poder determinarla de manera adecuada, se realizó el cálculo de una tasa por medio del promedio ponderado respecto a tasas de financiamientos de activos con iguales características.

8. ¿Cuál fue su reacción al momento de conocer que la actividad de arrendar generaría un activo y un pasivo?

Ahora se intenta medir cómo varía la salud financiera de la entidad y en qué elementos de los estados financieros se ha estado afectando más al momento de la aplicación de la normativa.

9. ¿Considera que la nueva forma de contabilizar los arrendamientos contribuye a la transparencia de los activos y pasivos?

Sí, permite tener una visión más clara de los arrendamientos y que los estados financieros representen fielmente la situación de la empresa.

10. Con el nuevo cambio, ¿qué medidas de control se emplearán para verificar que la aplicación fue realizada de manera correcta?

El control será netamente financiero en este departamento y los otros tipos de controles serán delegados a los otros departamentos.

Análisis de la entrevista

De acuerdo con las palabras del entrevistado, los arrendamientos son una forma de proteger la liquidez de la empresa, puesto que son utilizados como una forma de apalancamiento. Para establecer un adecuado tratamiento de los arrendamientos se procede con una planificación entre los departamentos en los cuales se establecen los procedimientos a seguir para la gestión apropiada. En este punto se identifica que el departamento de contabilidad y el departamento financieros tienen una relación estrecha para la aplicación de la normativa contable, puesto que es necesario determinar las variables financieras para la correcta aplicación de la norma.

Con la información obtenida, la aplicación de la normativa representa la presencia de activos y pasivos por arrendamientos en los estados financieros, lo cual tendrá una incidencia en los indicadores financieros. A su vez, esta incidencia tiene mucha relación con la tasa de descuento utilizada para la aplicación de la normativa. Finalmente, el entrevistado afirma que la nueva forma de contabilizar los arrendamientos ofrece una mayor razonabilidad sobre la situación financiera de la empresa.

3.6.1.3 Entrevista al jefe de Jurídico

Tabla 5

Información de entrevistas al Jefe Jurídico

Objetivo Específico : Analizar el tratamiento jurídico de los arrendamientos.

Perfil del Entrevistado : Jurídico Inmobiliario

Entrevistado : Abg. Luziana Barahona

Lizeth Tomalá Cardozo

Entrevistador (a) : Maria Luisa del Salto

Fecha de Ejecución : 29/11/2019

Fuente: información proporcionada por la empresa

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

1. ¿Existe una planificación para seleccionar el bien a arrendar?

Si, esto nos ayuda el departamento de proyectos debido que realizan estudios urbanos donde determinan cuantas personas hay en el sector, que más o menos compran ellos, cuántos hijos tienen, para ellos poder ver cuanta es la venta aproximada que podrías tener, le hace un estudio de población.

2. ¿De qué manera se transmite la información a los departamentos implicados en el tratamiento de los arrendamientos?

El departamento inmobiliario nos informa mediante correo electrónico la información correspondiente a la nueva negociación y se procede a la solicitud del contrato, por la forma de negocio se solicita el uso de suelo, porque ahí te dicen si es comercial, industrial, urbana o residencial.

3. ¿Con cuanta frecuencia se emplea los arrendamientos en la entidad?

En periodo 2018 se ejecutaron 25 contratos de arrendamiento durante este año.

4. ¿Cuáles son los parámetros para acordar el canon por el arrendamiento?

Se determina de acuerdo al sector en donde se encuentre ubicado el inmueble a arrendar y se determina de acuerdo a los metros cuadrados.

5. ¿Qué tipos de arrendamientos se llevan a cabo?

- Arrendamiento normal.
- Arrendamiento mercantil.
- Arrendamiento por escritura pública.
- Arrendamiento privado.
- Leasing mercantil.
- Concesiones de espacio.
- Concesión Comercial.

6. ¿Existen condiciones especiales al momento de realizar el contrato de arrendamiento?

Sí, hay veces que las condiciones son varias como: derecho de llave, otras de las condiciones es que todas las mejoras que hagas dentro del inmueble quedan a favor del arrendador sin costo alguno, anticipos de un año de arrendamiento, bonos, canon de arrendamientos, autorizaciones de subarrendamientos, transferencias de dominio, penalidades.

7. ¿Considera necesario un cambio en los términos del contrato usualmente utilizado?

Sí, en las penalidades de arrendamiento debido que la empresa tiene una condición de penalidades o hipotecas es alta por el valor de \$300.000 por la terminación del contrato la cual es cancelada por el arrendador y debería ser equitativo y aplicar la penalidad para ambas partes.

8. ¿Cuál es el procedimiento para la firma de un contrato de arrendamiento?

Solicitud de elaboración de contrato enviado mediante vía electrónico y autorizado por el gerente de inmobiliario el cual proporciona la documentación, el departamento legal procede a generar la minuta; una vez que la revisan el abogado del propietario y del departamento inmobiliario revisan que todas las condiciones pactadas se encuentren plasmados en el contrato, se legaliza con la notaria la minuta y se procede a la toma de firmas.

Luego, se ubica la huella y se cierra la escritura con todos los documentos habilitantes como el predial, el certificado del registro de la propiedad, avalúo, cédula, certificado de votación, actas de directorio, RUC, una vez cerrada se los lleva al registro de la propiedad para que nos de la proforma de cuanto es el valor a pagar por inscribimos, se cancela el valor luego de 12 a 15 días se entrega donde dice que su propiedad está inscrita o una nota de observaciones con una nota devolutiva con 30 días plazo para solucionar el cambio de la escritura.

Luego se procede a firmar un acta de entrega del inmueble donde se deja por asentado que a partir de la fecha de entrega del inmueble se contabiliza el contrato de arrendamiento.

9. ¿Qué tipo de problemas se han presentado al momento de ejecutar un contrato de arrendamiento?

Hasta el momento no hemos tenido problemas con los contratos debido que las partes involucradas e inmobiliario revisan la clausulas negociadas.

10. En caso de tener una opción de compra, ¿qué parámetros se consideran para fijar valor y tasa?

Por ejemplo, todos los contratos de arrendamiento tienen una cláusula en la cual se presenta al principal comprador, en caso de que se quiera vender la propiedad el principal comprador es la empresa. El valor y la tasa son aplicados por el departamento de inmobiliario.

Análisis de entrevista

De acuerdo con la información obtenida en el levantamiento de información, existe una planificación para determinar los acuerdos del bien que pretender ser arrendado, dentro del cual se encuentra un estudio de mercado para determinar si la ubicación se presenta ventajosa para la empresa. Además, se muestra información teórica respecto a la cantidad de arrendamientos, por ejemplo, para el año 2018 se ejecutaron 25 contratos de arrendamientos.

Adicionalmente, se identifica que la firma de un contrato de arrendamiento tiene su procedimiento. Como primer punto se pide la autorización al jefe de inmobiliarios el cual proporciona la documentación, el departamento legal procede a generar la minuta; una vez que la revisan el abogado del propietario y del departamento inmobiliario revisan que todas las condiciones pactadas se encuentren plasmados en el contrato, se legaliza con la notaria la minuta y se procede a la toma de firmas.

Finalmente, se determina que hasta el momento no se han presentado mayores problemas con los contratos debido que las partes involucradas e inmobiliario revisan la cláusulas negociadas. Además, todos los contratos de arrendamiento tienen una cláusula en la cual se presenta al principal comprador, en caso de que se quiera vender la propiedad el principal comprador es la empresa. El valor y la tasa son aplicados por el departamento de inmobiliario.

3.6.1.4 Entrevista al jefe de Inmobiliario

Tabla 6

Información de entrevista al gerente inmobiliario

Objetivo Especifico	: Analizar el proceso de contratación de los arrendamientos.
Perfil del Entrevistado	: Gerente Inmobiliario
Entrevistado	: Ing. Mabel Carriel
Entrevistador (a)	: Lizeth Tomalá Cardozo María Luisa del Salto
Fecha de Ejecución	: 29/11/2019

Fuente: información proporcionada por la empresa

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

1. ¿Existe una planificación para seleccionar el bien a arrendar?

Sí. El arrendamiento de un bien se planifica de acuerdo a las necesidades de la entidad y las ventajas de la ubicación física del local del cual se desea obtener un arrendamiento.

2. ¿De qué manera se transmite la información a los departamentos implicados en el tratamiento de los arrendamientos?

La información se transmite electrónicamente y de manera física. Principalmente, se tiene el intercambio de información respecto a las transacciones que se realizan en la empresa.

3. ¿Con cuanta frecuencia se emplea los arrendamientos en la entidad?

Dado el giro de negocio de la entidad, los arrendamientos forman parte de las transacciones cotidianas de la empresa, puesto que los arrendamientos son utilizados de manera frecuente.

4. ¿Cuáles son los parámetros para acordar el canon por el arrendamiento?

Se considera el tiempo de arrendamiento y precios en el mercado para activos similares. Además, se toma en cuenta el tiempo que se pretende utilizar el activo por parte de la empresa y si existen condiciones de comprar o no hacerlo.

5. ¿Qué tipos de arrendamientos se llevan a cabo?

Arrendamientos operativos y financieros.

6. ¿Qué tipos de arrendamientos son los más empleados?

Arrendamientos operativos, puesto que originalmente se tiene un análisis para determinar si el bien debe o no ser vendido.

7. ¿Cuál es el procedimiento para solicitar arrendar un bien?

Se analiza con gerencia la necesidad de arrendar un bien para realizar las actividades comerciales de la entidad, luego de eso se analiza el sector para en el cual se pretende realizar la adquisición del arrendamiento, considerando las variables que ofrezcan ventajas a la empresa.

8. ¿Existen condiciones especiales al momento de realizar el contrato de arrendamiento?

Sí, se considera la opción de compra, la tasa de interés en caso de mora y los gastos administrativos para establecer la firma del contrato de arrendamiento.

9. En caso de tener una opción de compra, ¿qué parámetros se consideran para fijar valor y tasa?

Los años que han sido arrendados, el valor del canon y una tasa en la que ambas partes se encuentren de acuerdo.

10. ¿Qué tipo de problemas se han presentado al momento de ejecutar un contrato de arrendamiento?

Daños en la propiedad, el deseo del arrendatario de terminar el contrato, cambios en la forma de manejar el contrato contable y tributariamente.

Análisis de la entrevista

De la información obtenida con el jefe de inmobiliarios se determinó que, dado el giro de negocio de la entidad, los arrendamientos forman parte de las transacciones cotidianas de la empresa, puesto que los arrendamientos son utilizados de manera frecuente. De aquí se determina el canon correspondiente al arrendamiento y que estos pueden ser: operativos y financieros.

Ahora, se identificó que los arrendamientos operativos son los más utilizados por parte de los arrendadores y estos traen implicaciones con la nueva normativa, puesto que con la NIIF 16 todos los arrendamientos operativos llegan a ser arrendamientos financieros y deben de tener un tratamiento diferenciado de acuerdo con la nueva norma.

3.6.1.5 Entrevista al Contador

Tabla 7

Información de entrevista al contador

Objetivo	Determinar el tratamiento contable de los arrendamientos y los
Específico	: procedimientos para la aplicación de la normativa.
Perfil del	
Entrevistado	: Contador
Entrevistado	: Ing. Juan Carlos Lora
Entrevistador	Lizeth Tomalá Cardozo
(a)	: Maria Luisa del Salto
Fecha de	
Ejecución	: 22/11/2019

Fuente: información proporcionada por la empresa

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

1. ¿Con cuanta frecuencia ejecutan la opción de compra en un arrendamiento?

Muy esporádicamente y cuando se da es por algún tema estratégico e comercial se deciden ciertos establecimientos adquirir el local es una oportunidad de comprarlos los inmuebles normalmente ahora al empezar un nuevo local decidimos comprarlo o decidimos alquilarlos; en la nuevas aperturas de locales estamos diciendo a comprar aquellos que se consideran desde el presupuesto inicial comprar y en otros casos hay otros que solamente los alquilamos.

2. ¿Existe un plan de capacitación al departamento contable para la aplicación de la NIIF 16 en la contabilidad?

Nosotros tenemos un plan de implementación y acompañamiento eso quiere decir lo hacemos de la mano de un consultor y un experto de la aplicación de la norma por la gran transaccionalidad y la variedad de casos que tenemos una vez que se hace esta implementación y este acompañamiento a la vez nos sirven para adoptar las pautas y las políticas y capacitarnos.

3. ¿Ha solicitado asesoría externa para una adecuada implementación de la NIIF 16?

Sí.

4. ¿Cuál fue su reacción al momento de conocer que la actividad de arrendar generaría un activo y un pasivo?

Sabemos que el efecto en la adopción de la norma va a ser importante en cuanto al conocimiento de nuestros activos, nosotros manejamos más de 300 contratos de alquileres donde el efecto es importante y estaríamos reconociendo un valor importante en el activo y también en el pasivo el efecto serian de los impuestos que se derivan como: las patentes, 1.5 por mil y también el impacto en el momento fiscal porque para la contabilización del intangible existe una amortización un gasto y este gasto amortización es el que debería sustentarse adecuadamente con la facturas que emite el arrendador por el alquiler tiene que estar controlado sistemáticamente debido que es proceso que no controlar de forma manual.

5. ¿Qué piensa de la nueva forma de contabilizar los arrendamientos?

Primero nosotros estamos cumpliendo lo que dice la normativa y segundo reconocer por anticipado el derecho de uso implicare reflejar razonablemente el hecho que nosotros tenemos de administrar esos activo por un lado beneficia al momento de reconocer como intangible el derecho de utilizar los activos como para generar ingresos y también nos permite ver cuál es

nuestra obligación futura y medir correctamente nuestras obligaciones creo que sincera tanto el activo contra el pasivo la parte que no la vemos todavía clara es la parte fiscal porque no existe un lineamiento tributario que nos permita manejar efectivamente los impuestos diferidos por las diferencias temporales y permanentes y también el problema fiscal por la deducibilidad de la amortización de los incrementos.

6. ¿Considera que la nueva forma de contabilizar los arrendamientos contribuye a la transparencia de los activos y pasivos?

Yo creo que sí, permite establecer las cifras en los estados financieros al valor razonable nos permite también una amplia perspectiva del activo que tiene la compañía para generar ingresos es decir en un tema de valoración de la empresa nos permite conocer adecuadamente el valor del activo antes nosotros solo registrábamos un gasto por el alquiler propio pero ahora podemos verlo en el activo como nuestro derecho del uso aunque sea intangible el problema es que exista un error en el momento de reconocer el derecho de uso o reconocer las obligaciones que están adheridas en los contratos, eso quiere decir que las relaciones de desempeño deben estar correctamente identificadas.

7. ¿Cuál fue el criterio para seleccionar la tasa de descuento utilizada en la aplicación de la normativa?

Esta tasa de descuento la hemos utilizado en base a las tasas que generalmente la compañía maneja para el financiamiento, eso quiere decir que nosotros manejamos una tasa de todos los préstamos y obligaciones que hacemos uso para poder inyectar capital de trabajo, entonces creemos que el costo financiero de nuestras obligaciones debe ir en relación a las obligaciones que mantenemos con los arrendadores.

8. ¿Cómo realizó la segmentación de arrendamientos mantenidos antes del cambio para clasificarlos como financieros u operativos bajo los criterios de la NIIF 16?

En base a un análisis de los contratos, e identificar contrato por contratos para determinar las obligaciones de desempeño y categorizando de acuerdo a los diferentes de tipos de contratos debido que no todos se manejan de la misma forma mantenemos unos que varían de año a año o en función del inflación de las ventas, entre otros debido a eso hay que darle un tratamiento individual a cada contrato e irlos agrupando de acuerdo a su naturaleza.

9. ¿Qué cuentas de activo, pasivo, patrimonio y gastos se vieron afectadas por la aplicación?

Primero el intangible por el tema de reconocimiento del derecho de uso, segundo estamos con el pasivo a largo plazo y corto plazo, por el tema de la contabilización de la prohibición de este derecho de uso y obviamente en el patrimonio tendríamos que nosotros reconocer también el tema de las utilidades por este tema de la amortización afecta a la utilidad contable al impuesto a la renta y el resultado final se refleja en el patrimonio

10. ¿Cuáles considera usted que son los principales desafíos al momento de aplicar una nueva normativa contable?

Primero el tema tiempo y segundo el es poder restablecer los saldos para que el tema efecto comparativo sea adecuado, es decir adoptar la norma hasta el 31 desde diciembre del 2019 sin embargo se debe hacer el reconocimiento inicial al 1 de enero del 2019, entonces debe haber esa conciliación y esa razonabilidad entre los saldos comparativos, en sí el reto está en restablecer el hacer el análisis respectivo hacia atrás, para que las cifras y el comparable el valor que se vaya a registrar sea adecuado.

Análisis de entrevista

Se obtuvo información del contador de la empresa y el responsable de aplicar la normativa contable. De acuerdo con los datos levantados, la empresa cuenta con un plan para la aplicación de la normativa contable, para lo cual han recurrido a expertos y asesoría externa en cuanto a la aplicación de la normativa.

Dentro de las reacciones ante la nueva forma de contabilizar los arrendamientos se encuentra el reconocimiento de activos y pasivos por los arrendamientos, puesto que esta incidencia vendría a ser significativa ante la presencia de más de 300 contratos de arrendamientos dentro de la empresa. Sin embargo, la nueva forma de contabilizar los arrendamientos permite a la empresa mostrar sus estados financieros de manera razonable, puesto que el valor del activo y del pasivo ya no se registran como un gasto, si no que ahora se procede verlo como un derecho de uso que debe ser amortizados y controlado como tal.

Un punto adicional que reveló la entrevista fue que la tasa de descuento se seleccionó considerando los financiamientos empleados para activos similares, por lo que se realiza una ponderación entre las tasas empleadas y el capital de los financiamientos.

3.6.2 Análisis vertical del estado de situación financiera

Para realizar el análisis documental se procede con el estudio de la situación financiera de la entidad. Como primer punto, se procede a realizar el análisis vertical de Estado de Situación Financiera.

Tabla 8
Análisis vertical ESF 2018 - 2017

SUPERMERCADOS MALI S.A.				
Estados de Situación Financiera				
Al 31 de diciembre				
(Expresado en dólares estadounidenses)				
ACTIVO				
Activos Corriente	2018	2017	2018	2017
Efectivo y equivalentes de efectivo	30.091.947	35.770.627	7,97%	12,66%
Cuentas por cobrar	13.712.784	13.658.649	3,63%	4,83%
Inventarios	79.701.732	67.536.675	21,12%	23,90%
Otros Activos	2.400.699	2.167.998	0,64%	0,77%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	125.907.162	119.133.949	33,36%	42,15%
ACTIVO NO CORRIENTE				
Propiedades y equipos. netos	214.919.813	150.961.838	56,95%	53,42%
Activos intangibles	33.626.595	10.549.074	8,91%	3,73%
Otras cuentas por cobrar	2.096.800		0,56%	0,00%
Otros activos	312.444	1.966.188	0,08%	0,70%
Activos por Impuestos Diferidos	530.539		0,14%	0,00%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	251.486.191	163.477.100	66,64%	57,85%
TOTAL DEL ACTIVO	377.393.353	282.611.049	100,00%	100,00%
PASIVOS Y PATROMINIO				
PASIVO CORRIENTE				
Préstamos y obligaciones financieras	60.259.701	36.804.275	15,97%	13,02%
Cuentas por pagar comerciales	72.902.554	61.832.696	19,32%	21,88%
Otras cuentas por pagar	1.463.561	1.241.490	0,39%	0,44%
Pasivos por impuestos corrientes	9.326.398	6.133.463	2,47%	2,17%
Provisiones	25.419.840	24.336.384	6,74%	8,61%
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	169.372.055	130.348.307	44,88%	46,12%
PASIVO NO CORRIENTE				
Prestamos	94.065.342	76.743.238	24,93%	27,16%
Obligaciones por beneficios definidos	11.529.438	10.374.679	3,06%	3,67%
Obligaciones por beneficios desahucio	3.587.038	3.404.641	0,95%	1,20%
Otros pasivos	33.740.312	17.072.449	8,94%	6,04%
Pasivo por impuesto diferido NIIF	6.023.666	1.346.367	1,60%	0,48%
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	148.945.796	108.941.374	39,47%	38,55%
TOTAL DEL PASIVO	318.317.851	239.289.681	84,35%	84,67%
PATRIMONIO				
Capital Social	5.798.551	1.606.273	1,54%	0,57%
Reservas Legales	2.899.275	803.136	0,77%	0,28%
Resultados acumulados	50.377.676	40.911.958	13,35%	14,48%
TOTAL DEL PATRIMONIO	59.075.502	43.321.367	15,65%	15,33%
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO	377.393.353	282.611.049	100,00%	100,00%

Fuente: Supermercados MAILI S.A.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

A continuación, se procede a realizar el análisis vertical del estado financiero. En primer lugar se analiza la relación entre el activo corriente y el pasivo corriente expresados en el informe financiero. El resultado obtenido se presenta como sigue:

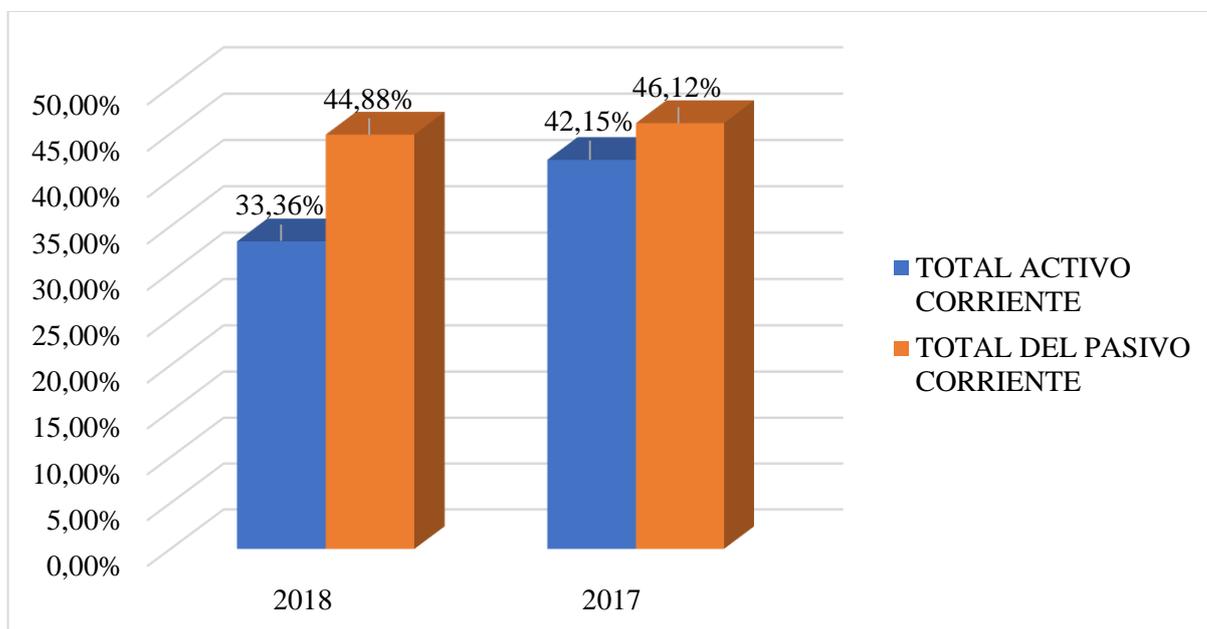


Figura 6. Activo corriente - pasivo corriente

Fuente: Supermercados MAILI S.A.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

Esta relación pretende identificar si la entidad cuenta con una buena liquidez. Una relación ideal es que los activos corrientes superen al pasivo corriente, puesto que de esta manera se entendería que los activos más líquidos de la entidad pueden cubrir las deudas en el corto plazo de tiempo.

De acuerdo con los resultados obtenidos se entiende que para el año 2017 los activos corrientes tuvieron una contribución del 42,15% mientras que el pasivo corriente una contribución del 46,12%; lo cual muestra que, para aquel año, el pasivo corriente superaba al activo corriente llevando a la conclusión de que en un caso que la empresa tenga que cubrir sus obligaciones en el corto plazo de tiempo sus activos más líquidos no le alcanzarían para cubrir tal deuda indicando, claramente, que la empresa presenta problemas de liquidez para el año 2017.

Ahora, analizando el año 2018 se presenta una situación muy similar. El pasivo corriente fue de 44,88% respecto al total de activos mientras que el activo corriente fue de 33,36%, siendo más inferior que el año anterior. Esto se interpreta que, si la empresa tuviera que pagar sus obligaciones en el corto plazo de tiempo, no tendría una suficiente liquidez para atender dicha deuda. Sin embargo, se procede a mostrar un indicador más refinado.

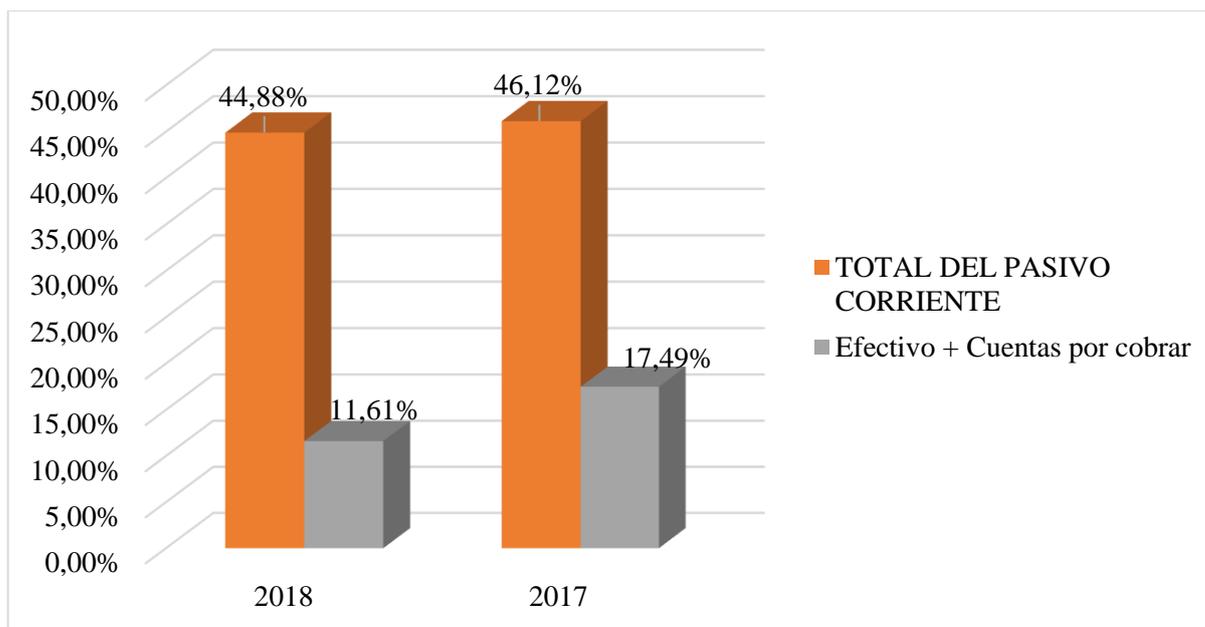


Figura 7. Efectivo + cuentas por cobrar

Fuente: Supermercados MAILI S.A.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

Al analizar esta relación se pretende obtener una visión más real de la liquidez de la empresa. Para este caso solo se considera el efectivo y las cuentas por cobrar de la entidad, es decir, los activos corrientes que presentan una mayor probabilidad de ser convertidos en efectivo en el corto plazo de tiempo.

Se observa que, para el año 2017, los pasivos corrientes de la entidad fueron de 46,12% mientras que el efectivo y las cuentas por cobrar de la entidad fueron de 17,49% indicando esto que los recursos más líquidos de la entidad no alcanzarían para atender tales deudas en el corto plazo.

Para el año 2018 se observa una situación similar. Los activos corrientes fueron de 11,61% mientras que los pasivos corrientes fueron de 44,88%, mostrando que el efectivo disponible de la entidad no es suficiente para cubrir las obligaciones en el corto periodo. Los resultados hasta ahora mostrados evidencian que la entidad tiene problemas de liquidez y que presentaría retraso en sus pagos a los proveedores. Esta información será confirmada por los ratios financieros. Ahora se analiza la estructura del patrimonio de la entidad para determinar su medio de financiamiento.

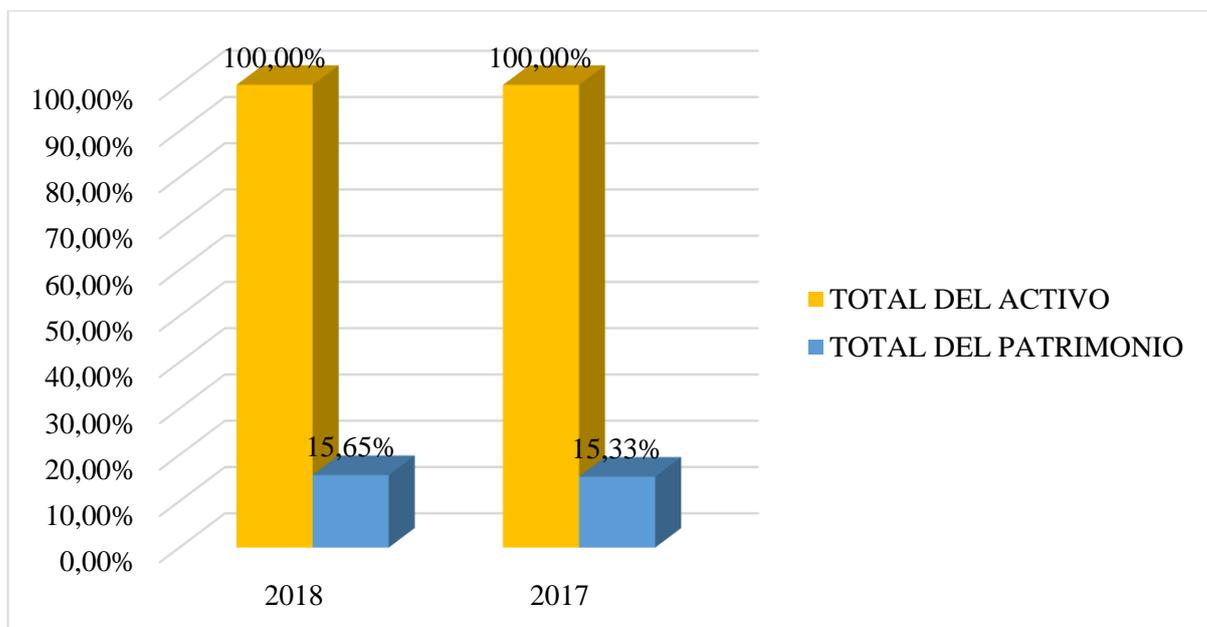


Figura 8. Activo – patrimonio

Fuente: Supermercados MAILI S.A.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

Esta relación se analiza entre el activo total y el patrimonio con el fin de determinar si la empresa se encuentra suficientemente capitalizada. Una relación ideal esperada es que el patrimonio de la entidad sea aproximado al 50% del total del activo para poder concluir que la empresa se encuentra capitalizada.

Se observa que para el año 2017 el patrimonio de la entidad representó el 15,33% del total de activos mientras que el año 2018 el patrimonio de la entidad representó 15,65% del total de activos. Estos resultados indican que la empresa se encuentra descapitalizada, es decir, sus activos han sido conseguidos mayoritariamente por deuda con terceros en lugar de emplear el capital propio para la generación de activos.

3.6.3 Análisis vertical del estado de resultados

Tabla 9

Análisis vertical ERI

SUPERMERCADOS MALI S.A.				
Estados de Resultados Integrales				
Al 31 de diciembre				
(Expresado en dólares estadounidenses)				
	2018	2017	2018	2017
Ventas	633.754.205	611.831.349	92,94%	93,4%
Arrendamientos, concesiones y otros	48.165.800	43.583.025	7,06%	6,6%
TOTAL DE INGRESOS	681.920.005	655.414.374	100,00%	100,0%
COSTO DE VENTAS				
Costo de las mercaderías vendidas	461.349.059	446.426.963	67,65%	68,1%
Descuento y bonificación en compras	-48.165.800	-6.131.769	-7,06%	-0,9%
TOTAL COSTO DE VENTAS	453.815.236	440.295.194	66,55%	67,2%
MARGEN BRUTO	228.104.769	215.119.180	33,45%	32,8%
GASTOS				
sueldos y salarios	50.744.654	47.745.353	7,44%	7,3%
Servicios de vigilancia y logística	2.513.719	2.428.554	0,37%	0,4%
Beneficios sociales y otros	20.557.793	19.217.002	3,01%	2,9%
Jubilación patronal	466.822	1.031.979	0,07%	0,2%
Desahucio	296.384	548.942	0,04%	0,1%
Remuneración del directorio	1.924.000	1.849.955	0,28%	0,3%
Participación de trabajadores	9.641.313	9.221.347	1,41%	1,4%
Arriendos	9.454.285	8.938.847	1,39%	1,4%
Publicidad	9.346.990	10.586.387	1,37%	1,6%
Servicios básicos	7.429.022	7.763.605	1,09%	1,2%
Mantenimiento y reparaciones	6.084.576	5.612.486	0,89%	0,9%
Impuestos y contribuciones	5.779.648	6.501.201	0,85%	1,0%
Suministros de oficina	1.472.903	1.310.554	0,22%	0,2%
Gastos de viajes y movilización	4.316.418	4.203.092	0,63%	0,6%
Honorarios en general	7.141.363	7.578.952	1,05%	1,2%
Materiales de empaque	3.596.475	3.578.812	0,53%	0,5%
Gastos financieros	18.185.734	11.798.372	2,67%	1,8%
Seguros	1.200.631	953.526	0,18%	0,1%
Otros	29.747	29.087	0,00%	0,0%
Donaciones	66.044	25.313	0,01%	0,0%
Depreciación y amortizaciones	13.222.139	11.941.513	1,94%	1,8%
TOTAL DE GASTOS	173.470.660	162.864.882	25,44%	24,8%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	54.634.109	52.254.299	8,01%	8,0%
IMPUESTO A LA RENTA	-18.790.544	-12.599.570	-2,76%	-1,9%
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	35.843.566	39.654.729	5,26%	6,1%

Fuente: Supermercados MAILI S.A.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

A continuación, el análisis vertical de Supermercados Mali S.A. se presenta de la siguiente manera.

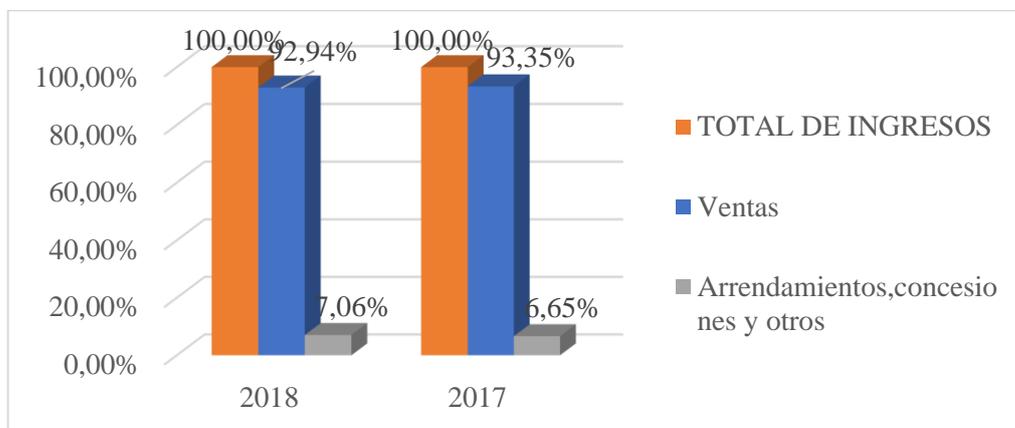


Figura 9. Composición del ingreso.

Fuente: Supermercados MAILI S.A.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

De acuerdo a la información de los estados financieros se observa que la entidad posee ingresos por dos grandes categorías. La principal corresponde a los ingresos por actividades ordinarias propias del sector retail la cual tiene una contribución del 92,94% para el año 2018 respecto al total de las ventas, mientras que la segunda actividad tiene una contribución menor del 7,06% respecto al total de ventas y que corresponde a las actividades de arrendamientos, concesiones y otros.

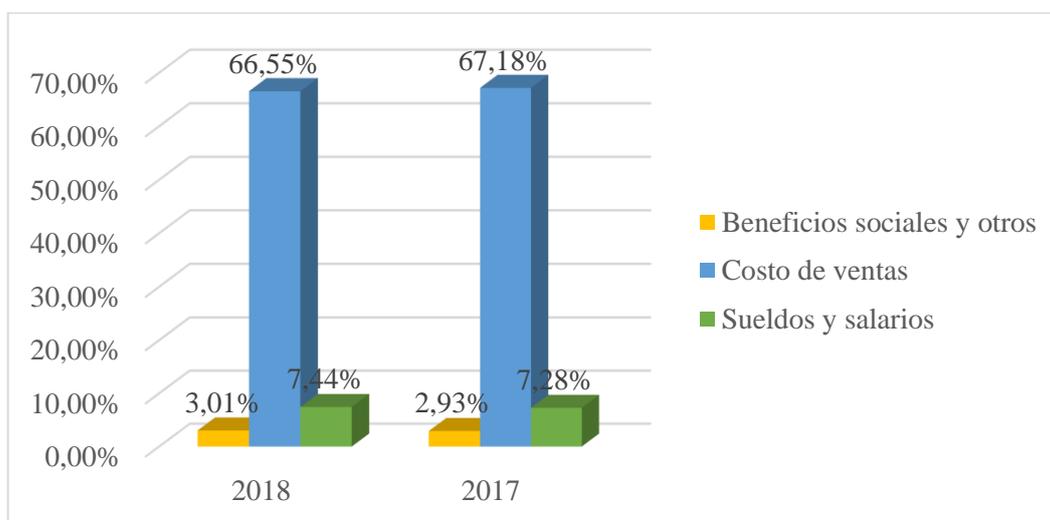


Figura 10. Gastos representativos

Fuente: Supermercados MAILI S.A.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

La figura 10 muestra los gastos representativos que se dieron en la empresa. En primer lugar se tienen los gastos por costo de ventas con un 66% respecto al total de ventas para el año 2018 mientras que para el año 2017 esta contribución era del 67,18%. En segundo lugar se encuentra el gasto por sueldos y salarios, seguido de los beneficios sociales que, para el año 2018 se ubicaban en el monto de 7,44% y 7,28% respectivamente.

3.6.4 Análisis horizontal del estado de situación financiera

Tabla 10
Análisis horizontal del ESF

SUPERMERCADOS MALI S.A.				
Estados de Situación Financiera				
Al 31 de diciembre				
(Expresado en dólares estadounidenses)				
ACTIVO				
Activos Corriente	2018	2017	Nominal	Porcentual
Efectivo y equivalentes de efectivo	30.091.947	35.770.627	-5.678.680	-15,88%
Cuentas por cobrar	13.712.784	13.658.649	54.134	0,40%
Inventarios	79.701.732	67.536.675	12.165.057	18,01%
Otros Activos	2.400.699	2.167.998	232.701	10,73%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	125.907.162	119.133.949	6.773.213	5,69%
ACTIVO NO CORRIENTE				
Propiedades y equipos. netos	214.919.813	150.961.838	63.957.975	42,37%
Activos intangibles	33.626.595	10.549.074	23.077.521	218,76%
Otras cuentas por cobrar	2.096.800		2.096.800	
Otros activos	312.444	1.966.188	-1.653.743	-84,11%
Activos por Impuestos Diferidos	530.539		530.539	
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	251.486.191	163.477.100	88.009.092	53,84%
TOTAL DEL ACTIVO	377.393.353	282.611.049	94.782.304	33,54%
PASIVOS Y PATRIMONIO				
PASIVO CORRIENTE				
Préstamos y obligaciones financieras	60.259.701	36.804.275	23.455.427	63,73%
Cuentas por pagar comerciales	72.902.554	61.832.696	11.069.858	17,90%
Otras cuentas por pagar	1.463.561	1.241.490	222.071	17,89%
Pasivos por impuestos corrientes	9.326.398	6.133.463	3.192.935	52,06%
Provisiones	25.419.840	24.336.384	1.083.456	4,45%
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	169.372.055	130.348.307	39.023.747	29,94%
PASIVO NO CORRIENTE				
Prestamos	94.065.342	76.743.238	17.322.103	22,57%
Obligaciones por beneficios definidos	11.529.438	10.374.679	1.154.759	11,13%
Obligaciones por beneficios desahucio	3.587.038	3.404.641	182.398	5,36%
Otros pasivos	33.740.312	17.072.449	16.667.863	97,63%
Pasivo por impuesto diferido NIIF	6.023.666	1.346.367	4.677.299	347,40%
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	148.945.796	108.941.374	40.004.422	36,72%
TOTAL DEL PASIVO	318.317.851	239.289.681	79.028.170	33,03%
PATRIMONIO				
Capital Social	5.798.551	1.606.273	4.192.278	260,99%
Reservas Legales	2.899.275	803.136	2.096.139	260,99%
Resultados acumulados	50.377.676	40.911.958	9.465.718	23,14%
TOTAL DEL PATRIMONIO	59.075.502	43.321.367	15.754.135	36,37%
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO	377.393.353	282.611.049	94.782.304	33,54%

Fuente: Supermercados MAILI S.A.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

Ahora se procede a realizar el análisis horizontal de las principales cuentas del estado de situación financiera.

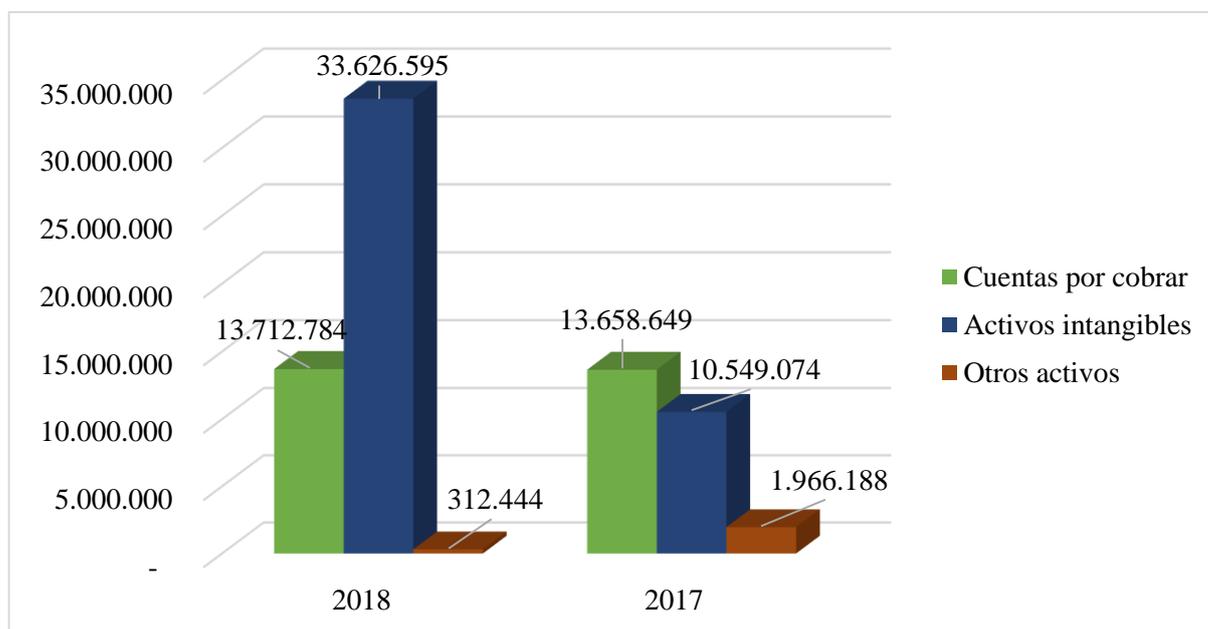


Figura 11. Análisis horizontal - cuentas de activo

Fuente: Supermercados MAILI S.A.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

Del análisis horizontal de las cuentas de activo se tiene que las cuentas por cobrar de la entidad no han presentado variación significativa, indicando esto que la empresa no ha efectuado una recaudación efectiva de sus cuentas por cobrar y que el efectivo involucrado en tales cuentas no ha ingresado hacia la empresa.

Los activos intangibles que posee la entidad han presentado un aumento nominal de \$ 23.077.521 lo que quiere decir que han aumentado en un 218,76%. Finalmente, se tiene en tercer lugar la cuenta de otros activos que ha presentado una variación negativa del 84,11% del año 2017 al 2018.

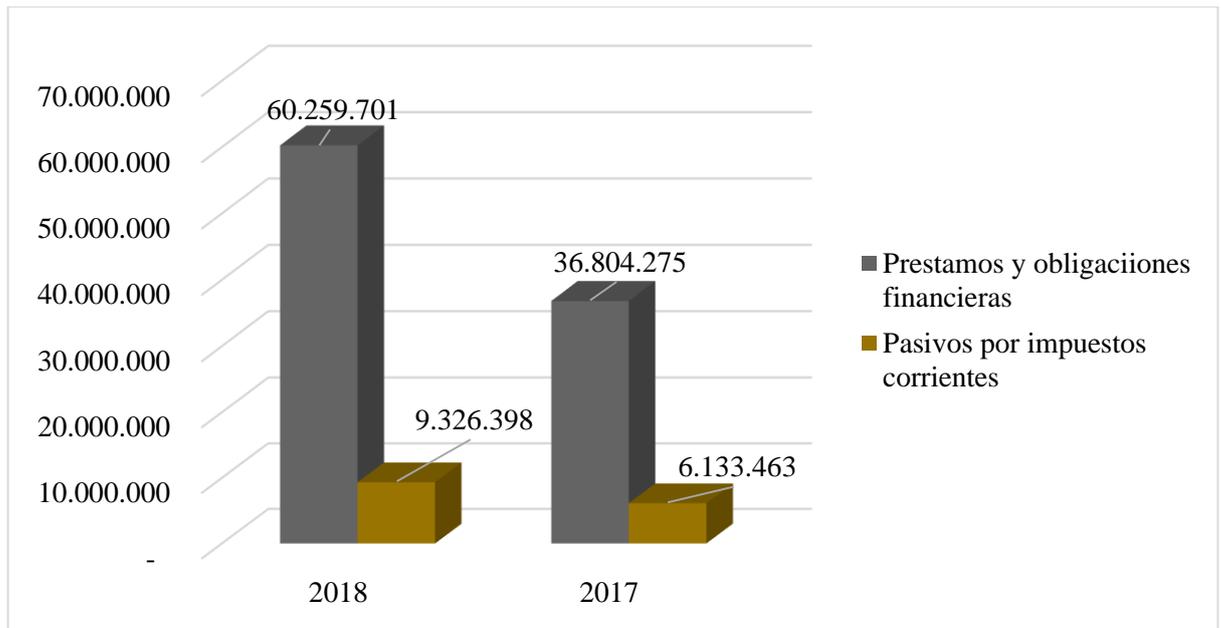


Figura 12. Análisis horizontal - cuentas de pasivo

Fuente: Supermercados MAILI S.A.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

Por el lado de las cuentas de pasivo se tienen las cuentas pertenecientes a los préstamos y obligaciones financieras las cuales han presentado un aumento nominal de \$23.455.427 del año 2017 al 2018 esto representa un incremento del 63,73% mientras que los pasivos por impuestos corrientes también aumentaron. El incremento nominal fue de \$3.192.935 y el porcentual de 52,06%.

3.6.5 Ratios financieros

Tabla 11

Liquidez corriente

Indicador	Formula	2018	2017
Liquidez corriente	$\frac{\text{Activo corriente}}{\text{Pasivo corriente}}$	$\frac{125.907.162}{169.372.055} = 0,74$	$\frac{119.133.949}{130.348.307} = 0,91$

Fuente: Supermercados MAILI S.A.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

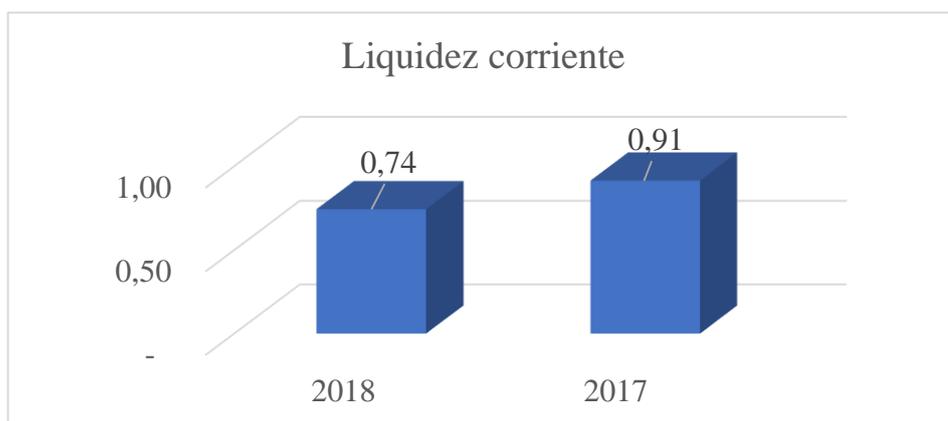


Figura 13. Liquidez corriente

Fuente: Supermercados MAILI S.A.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

El indicador de liquidez permite medir la capacidad de pago en el corto plazo. De acuerdo con los resultados obtenidos, se tiene que la entidad para el año 2017 presentaba un indicador de 0,91 unidades, es decir, que por cada dólar de deuda en el corto plazo la entidad contaba con 0,91 unidades monetarias para cubrir tal deuda dejando un déficit de 0,09. En el año 2018 este déficit aumentó a 0,26 unidades monetarias.

Tabla 12

Prueba ácida

Indicador	Formula	2018	2017
Prueba ácida	$\frac{\text{Activo corriente} - \text{inventario}}{\text{Pasivo corriente}}$	$\frac{46.205.430}{169.372.055} = 0,27$	$\frac{51.597.274}{130.348.307} = 0,40$

Fuente: Supermercados MAILI S.A.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

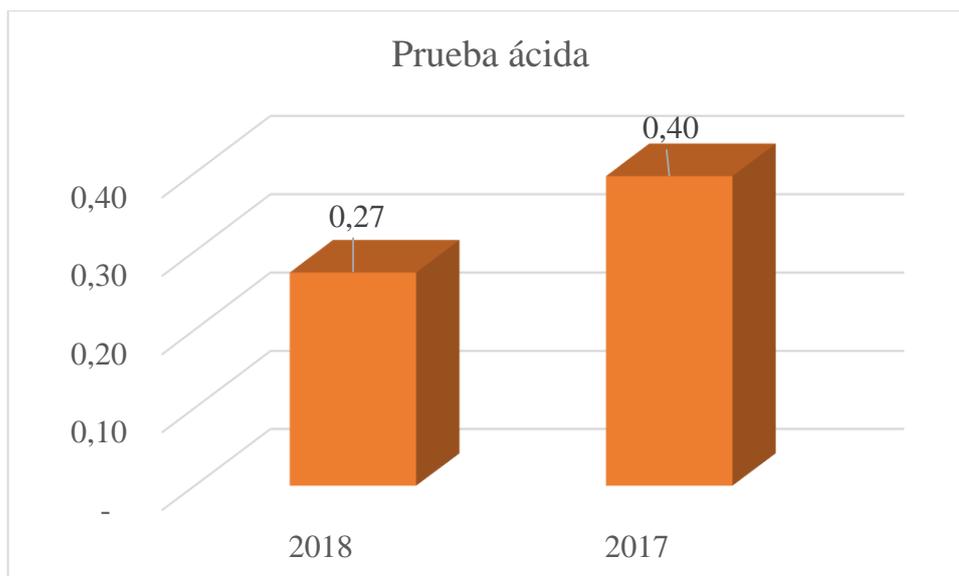


Figura 14. Prueba ácida

Fuente: Supermercados MAILI S.A.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

La prueba ácida es un indicador más refinado que la liquidez corriente puesto que quita el efecto estacionario del inventario y calcula la capacidad de pago con los activos más líquidos. Se tuvo un resultado que evidencia los problemas de liquidez de la empresa. Para el año 2017 se contaba con 0,40 unidades monetarias para cubrir cada unidad monetaria de las deudas en el corto plazo, mientras que para el año 2018 se contaba con 0,27 unidades de activos líquidos en el corto plazo para cubrir las deudas del mismo periodo.

Tabla 13

Rotación de inventario

Indicador	Formula	2018	2017
Rotación de inventario	$\frac{\text{Costo de venta}}{\text{Inventario}}$	$\frac{453.815.236}{79.701.732} = 5,69$	$\frac{440.295.194}{67.536.675} = 6,52$

Fuente: Supermercados MAILI S.A.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

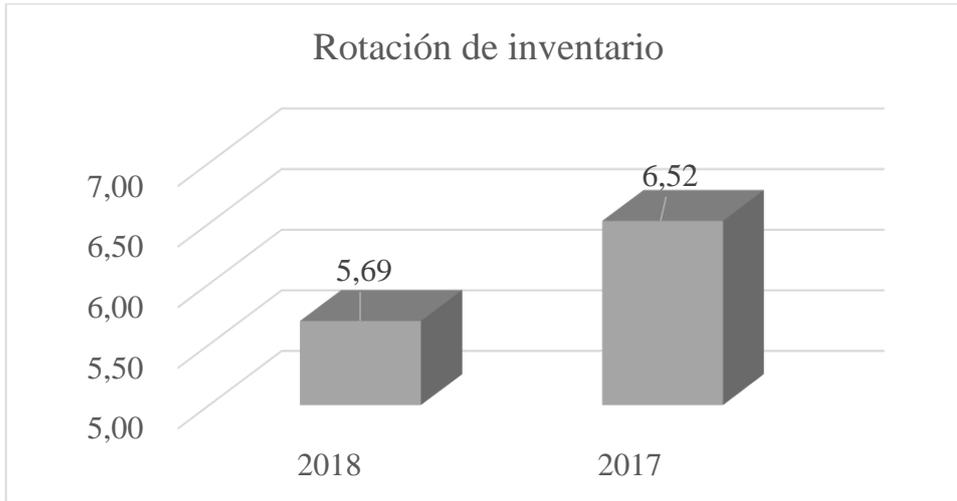


Figura 15. Rotación de inventario
Fuente: Supermercados MAILI S.A.
Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

La rotación de inventario muestra el número de veces en promedio en que el inventario es vendido. Para el año 2017 el inventario rotó 5 veces en promedio mientras que para el año 2018 la rotación del inventario disminuyó.

Tabla 14
Rotación de cartera

Indicador	Formula	2018	2017
Rotación de cartera	$\frac{\text{Ventas}}{\text{Cuentas por cobrar}}$	$\frac{681.920.005}{13.712.784} = 49,73$	$\frac{655.414.374}{13.658.649} = 47,99$

Fuente: Supermercados MAILI S.A.
Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

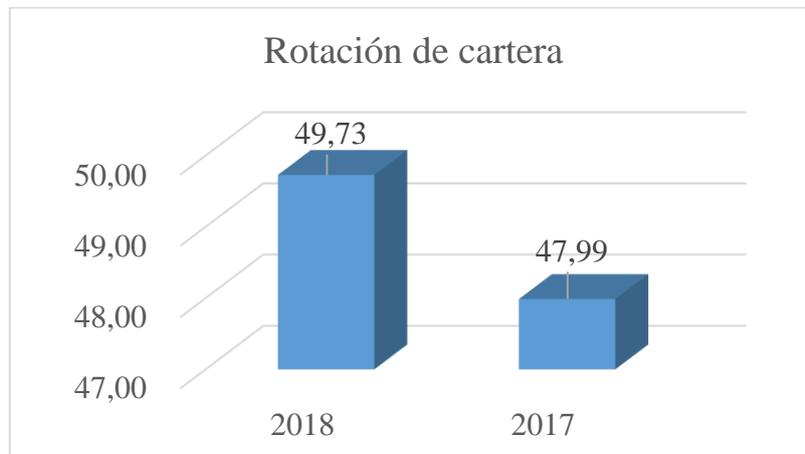


Figura 16. Rotación de cartera
Fuente: Supermercados MAILI S.A.
Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

La rotación de cartera muestra el número de veces en promedio en la cual la empresa recolecta sus cuentas por cobrar, se presenta una alta rotación. Para el año 2017 las cuentas por cobrar de la entidad rotaron en promedio 48 veces, mientras para el año 2018 la rotación promedio fue de 50 veces. Esta alta rotación responde a la naturaleza del sector retail, puesto que por su giro del negocio se manejan cantidades de efectivo que son recaudados.

Tabla 15
Margen neto

Indicador	Formula	2018	2017
Margen neto	$\frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Ventas}}$	$\frac{35.843.565,50}{681.920.005} = 0,05$	$\frac{39.654.728,98}{655.414.374} = 0,06$

Fuente: Supermercados MAILI S.A.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

El margen neto muestra la utilidad que a empresa recibe por cada unidad de venta. Para el año 2017 por cada unidad de venta la empresa obtenía 0,06 unidades de utilidad neta, mientras que para el año 2018 por cada unidad de venta la empresa obtenía 0,05 unidades de utilidad neta.

3.6.6 Arrendamientos

A continuación, se muestran una sección de los arrendamientos que posee la empresa, de los cuales en el capítulo cuatro se realizará el análisis de 6 de estos puesto que son los que cumplen con la normativa contable para ser catalogados como contratos que poseen componentes de arrendamientos.

Tabla 16
Lista de contratos

Código contrato	Desde	Ha sta	Plaz o de contrato	Importe mensual	Importe anual	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
1A	2015	2020	6	4.200	50.400														50.400	50.400	50.400	50.400	50.400	50.400						
1B	2016	2020	5	3.500	42.000														-	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000				
1C	2017	2020	4	2.800	33.600															16.000	16.000	2.000	2.000	2.000						
1D	2016	2022	7	3.000	36.000															36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000				
1E	2017	2024	8	2.917	35.000															35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	
1F	2012	2020	9	5.200	62.400									62.400	62.400	62.400	62.400	62.400	62.400	62.400	62.400	62.400	62.400	62.400						
1G	2014	2020	7	4.500	54.000															54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000					
1H	2013	2019	7	3.800	45.600															45.600	45.600	45.600	45.600	45.600						
1I	2015	2022	8	4.000	48.000															48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000				
1J	2017	2024	8	3.000	36.000															36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	
1K	2018	2022	5	6.200	74.400															74.400	74.400	74.400	74.400	74.400	74.400					
1L	2002	2019	18	5.500	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000	66.000						
1M	2013	2019	7	4.800	57.600															57.600	57.600	57.600	57.600	57.600	57.600					
1N	2016	2023	8	5.000	60.000															60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000		
1O	2017	2025	9	4.000	48.000															48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000

Fuente: Supermercados MAILI S.A.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

Capítulo IV

Informe Final

4.1 Transición NIC 17 a NIIF 16

En el presente informe final, se procede a mostrar la forma correcta de aplicar la transición de la NIC 17 a la NIIF 16. Esto se lo realiza considerando que la entidad ha presentado problemas en la aplicación de la normativa contable y ha existido confusión al momento de la realización de la transición de una norma a otra.

Para proceder con la transición la norma establece que cada entidad puede elegir entre aplicar la nueva definición para arrendamiento a los contratos que posee o emplear la excepción práctica y usa la NIC 17 en los contratos de arrendamientos que ya tiene. En este caso, se aplicará la excepción práctica para analizar a los contratos que tienen arrendamientos. Por otra parte, de acuerdo con la NIIF 16 el efecto de la transición puede darse con enfoque retroactivo de acuerdo con la NIC 8 queriendo decir esto que se deberá reestablecer las cifras de los informes financieros previos al periodo de aplicación de la norma.

Otro método establece que se puede registrar de forma retroactiva el efecto acumulado con el ajuste a los saldos de apertura de resultados acumulados para el ejercicio de aplicación. Es decir, la sociedad no re expresará los estados financieros previos a la aplicación. Con el fin de determinar el efecto acumulado es necesario que se estimen los flujos de pagos realizados desde el inicio del contrato hasta la fecha de finalización. Para esto último se empleará la tasa de interés incremental de endeudamiento. La siguiente figura muestra el procedimiento a seguir:

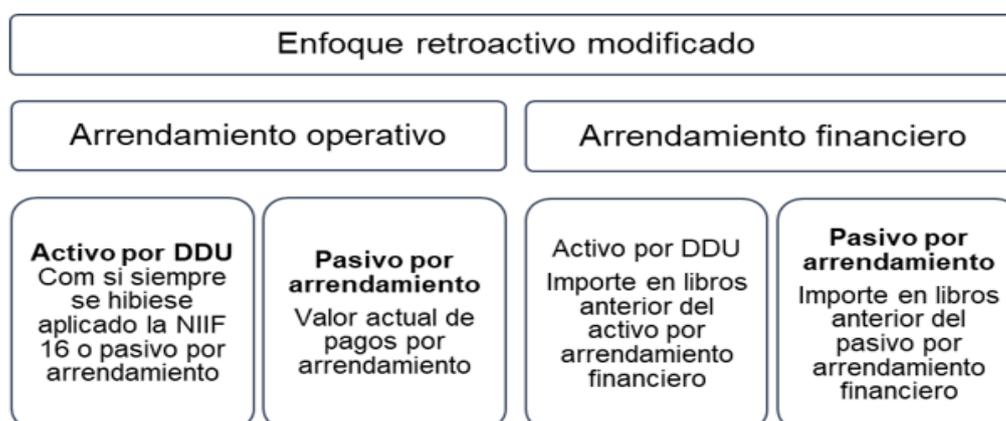


Figura 17. Enfoque retroactivo modificado

Fuente: Supermercados MAILI S.A.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

Para empezar el ejercicio, se procede a determinar la tasa incremental con la cual se calcularán los flujos de efectivo de cada arrendamiento. Para este efecto se procederá a emplear los valores de capital y tasas de préstamos realizados por la entidad para activos similares. La información correspondiente se muestra a continuación.

Tabla 17
Cálculo de tasa incremental

Acreeedor	Tasa	Capital	Peso capital	Tasa Promedio ponderado
Banco X	11,13%	1.500.000	11,86%	1,32%
Banco X	12,35%	2.500.000	19,76%	2,44%
Banco del Sur	10,53%	2.500.000	19,76%	2,08%
Banco del Sur	10,25%	3.750.000	29,64%	3,04%
Banco del Sur	11,25%	1.500.000	11,86%	1,33%
Banco Nacional	12,35%	900.000	7,11%	0,88%
TOTAL		12.650.000	100%	11,09%

Fuente: Supermercados MAILI S.A.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

La tasa incremental fue determinada realizando el promedio ponderado entre la participación de cada capital en el total de deuda y la tasa de interés aplicado para cada financiamiento. La tasa determinada fue de 11,09% la cual será empleada como tasa de descuento para la transición de la NIC 17 a la NIIF 16.

Ahora, se procede a determinar el valor actual de los flujos de pago de los cánones de todos los arrendamientos que la empresa ha presentado antes de la aplicación de la NIIF 16. Para esto se empleará la tasa incremental previamente determinada. Este procedimiento debe ser realizado para cada arrendamiento, pero para efecto prácticos del ejercicio se considerará una muestra. Además, es necesario que la entidad analice si cada arrendamiento cumple con las definiciones para ser tratado como tal. Un resumen de los arrendamientos empleados se muestra a continuación.

Tabla 18

Flujos de arrendamientos

Contratos	Desde	Hasta	Plazo de contrato	Importe mensual	Importe anual	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1	2017	2022	6	16.200	194.400	194.400	194.400	194.400	194.400	194.400	194.400	
2	2016	2021	6	18.600	223.200	-	223.200	223.200	223.200	223.200	223.200	223.200
3	2015	2021	7	16.988	203.856	-	-	203.856	203.856	203.856	203.856	203.856
4	2016	2021	6	20.366	244.392	-	244.392	244.392	244.392	244.392	244.392	
5	2017	2022	6	29.366	352.392	-	-	352.392	352.392	352.392	352.392	
VNA TOTAL						194.400	661.992	1.218.240	1.218.240	1.218.240	1.218.240	427.056

Fuente: Supermercados MAILI S.A.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

Luego de este paso, se procede a determinar el valor actual de los flujos de efectivo de cada arrendamiento.

Tabla 19
Valor actual de los arrendamientos

Contratos	Desde	Hasta	Plazo de contrato	Importe mensual	Importe anual	VNA
1	2017	2022	6	16.200	194.400	820.225
2	2016	2021	6	18.600	223.200	941.740
3	2015	2021	7	16.988	203.856	751.677
4	2016	2021	6	20.366	244.392	901.146
5	2017	2022	6	29.366	352.392	1.091.117
VNA TOTAL						4.505.905

Fuente: Supermercados MAILI S.A.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

El valor presente será utilizado para determinar el efecto neto en los estados financieros. Ahora que se tiene el valor presente de los arrendamientos, se procede a determinar la depreciación de cada derecho de uso, esto considerando que, con la nueva forma de reconocimiento de los arrendamientos, el derecho de uso que se obtiene por aquel bien debe de ser amortizado como un activo.

La depreciación será realizada desde el inicio de la entrada en vigencia del contrato hasta el 31 de diciembre del 2018, puesto que es la fecha en la cual se realizará la aplicación de nueva normativa y de esta manera se contribuye a que la información financiera sea relevante. Adicionalmente, esto se lo realiza con el fin de determinar la depreciación acumulada con efecto retroactivo que deberá ser registrada como ajuste y, además, la amortización acumulada para el efecto prospectivo. La tabla de amortización se evidencia como sigue:

Tabla 20
Amortización contrato 1

PERIODO	DEP ANUAL	DEP ACUM	V. LIBROS
0			820.225
2015	136.704	136.704	683.521
2016	136.704	273.408	546.817
2017	136.704	410.113	410.113
2018	136.704	546.817	273.408
2019	136.704	683.521	136.704
2020	136.704	820.225	-

Fuente: Supermercados MAILI S.A.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

Tabla 21
Amortización contrato 2

PERIODO	DEP ANUAL	DEP ACUM	V. LIBROS
0			941,740
2016	156,957	156,957	784,783
2017	156,957	313,913	627,827
2018	156,957	470,870	470,870
2019	156,957	627,827	313,913
2020	156,957	784,783	156,957
2021	156,957	941,740	-

Fuente: Supermercados MAILI S.A.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

Tabla 22
Amortización contrato 3

PERIODO	DEP ANUAL	DEP ACUM	V. LIBROS
0			751,677
2017	150,335	150,335	601,342
2018	150,335	300,671	451,006
2019	150,335	451,006	300,671
2020	150,335	601,342	150,335
2021	150,335	751,677	-

Fuente: Supermercados MAILI S.A.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

Tabla 23
Amortización contrato 4

PERIODO	DEP ANUAL	DEP ACUM	V. LIBROS
0			901,146
2016	180,229	180,229	720,916
2017	180,229	360,458	540,687
2018	180,229	540,687	360,458
2019	180,229	720,916	180,229
2020	180,229	901,146	-

Fuente: Supermercados MAILI S.A.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

Tabla 24
Amortización contrato 5

PERIODO	DEP ANUAL	DEP ACUM	V. LIBROS
0			1,091,117
2017	272,779	272,779	818,338
2018	272,779	545,558	545,558
2019	272,779	818,338	272,779
2020	272,779	1,091,117	-

Fuente: Supermercados MAILI S.A.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

Esto es realizado para cada arrendamiento. Luego de determinar cada amortización, se procede a realizar y determinar la depreciación para enfoque retroactivo enfoque prospectivo.

Tabla 25
Amortización retrospectiva y prospectiva

Contratos	Plazo de contrato	Amortización acumulada	
		Retroactiva	Prospectiva
1	6	546,817	273,408
2	6	627,827	313,913
3	5	601,342	150,335
4	5	720,916	180,229
5	4	1,091,117	

Fuente: Supermercados MAILI S.A.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

Tabla 26
Amortización acumulada

Año	Amortización acum.
2015	136,704
2016	473,890
2017	897,005
2018	897,005

Fuente: Supermercados MAILI S.A.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

Las tablas precedentes evidencian la depreciación acumulada con efecto retroactivo y prospectivo, esto fue realizado con el propósito de realizar los ajustes correspondientes en los libros contables. También se muestran los valores correspondientes a la depreciación acumulada que será registrada en los libros, esta consiste en la sumatoria de los valores de depreciación para cada año en análisis.

El siguiente paso es determina la transición de los intereses devengados hasta la fecha, considerando el valor del dinero en el tiempo y se calcularán similarmente que la depreciación, es decir, desde su inicio hasta el 31 de diciembre del 2018. Para esto se elabora la tabla de amortización para cada valor presente previamente determinado. Se muestra un ejemplo del contrato.

Tabla 27

Intereses devengados contrato 1

Periodo	Saldo inicial	Pago	Interés	Capital	Saldo final
					\$820.225
2015	820.225,28	194.400	90.985	103.415	716.810
2016	716.810,30	194.400	79.514	114.886	601.924
2017	601.923,83	194.400	66.770	127.630	474.293
2018	474.293,36	194.400	52.612	141.788	332.505
2019	332.505,25	194.400	36.884	157.516	174.989
2020	174.989,01	194.400	19.411	174.989	-
Totales		\$1.166.400	\$346.175	\$820.225	

Fuente: Supermercados MAILI S.A.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

Tabla 28

Intereses devengados contrato 2

Periodo	Saldo inicial	Pago	Interés	Capital	Saldo final
					\$941.740
2016	941.740,13	223.200	104.464	118.736	823.004
2017	823.004,42	223.200	91.293	131.907	691.098
2018	691.097,73	223.200	76.661	146.539	544.559
2019	544.559,05	223.200	60.406	162.794	381.765
2020	381.765,28	223.200	42.348	180.852	200.913
2021	200.913,31	223.200	22.287	200.913	-
Totales		\$1.339.200	\$397.460	\$941.740	

Fuente: Supermercados MAILI S.A.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

Tabla 29

Intereses devengados contrato 3

Periodo	Saldo inicial	Pago	Interés	Capital	Saldo final
					\$751.677,37
2017	751.677,37	203.856	83.381	120.475	631.203
2018	631.202,60	203.856	70.017	133.839	497.364
2019	497.363,93	203.856	55.171	148.685	348.679
2020	348.678,96	203.856	38.678	165.178	183.501
2021	183.500,83	203.856	20.355	183.501	-
Totales		\$1.019.280	\$267.603	\$751.677	

Fuente: Supermercados MAILI S.A.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

Tabla 30
Intereses devengados contrato 4

Periodo	Saldo inicial	Pago	Interés	Capital	Saldo final
					\$901.145,60
2016	901.145,60	244.392	99.961	144.431	756.715
2017	756.714,86	244.392	83.940	160.452	596.263
2018	596.262,88	244.392	66.142	178.250	418.012
2019	418.012,46	244.392	46.369	198.023	219.989
2020	219.989,28	244.392	24.403	219.989	-
Totales		\$1.221.960	\$320.814	\$901.146	

Fuente: Supermercados MAILI S.A.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

Tabla 31
Intereses devengados contrato 5

Periodo	Saldo inicial	Pago	Interés	Capital	Saldo final
					\$1.091.116,99
2017	1.091.116,99	352.392	121.034	231.358	859.759
2018	859.759,19	352.392	95.370	257.022	602.738
2019	602.737,60	352.392	66.860	285.532	317.205
2020	317.205,40	352.392	35.187	317.205	-
Totales		\$1.409.568	\$318.451	\$1.091.117	

Fuente: Supermercados MAILI S.A.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

La siguiente tabla muestra el resumen de lo realizada a cada contrato de arrendamiento. Se muestra la tabla de amortización acumulada.

Tabla 32
Intereses devengados consolidados

Periodo	Saldo inicial	Pago	Interés	Capital	Saldo final
					\$4.505.905
2015	4.505.905,37	194.400	90.985	103.415	4.402.490
2016	4.402.490,40	661.992	283.939	378.053	4.024.437
2017	4.024.437,49	1.218.240	446.418	771.822	3.252.616
2018	3.252.615,77	1.218.240	360.803	857.437	2.395.178
2019	2.395.178,28	1.218.240	265.690	952.550	1.442.628
2020	1.442.627,93	1.218.240	160.026	1.058.214	384.414
2021	384.414,14	427.056	42.642	384.414	-
Totales		\$6.156.408	\$1.650.503	\$4.505.905	

Fuente: Supermercados MAILI S.A.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

Ahora se muestra un comparativo entre la NIC 17 y la NIIF 16.

Tabla 33
Comparativo NIC 17 y NIIF 16

Plazo en años realizados a la fecha de transición	NIC 17		NIIF 16	
	Gasto de Arrendamiento (Canon)	Gasto Depreciación	Gasto Interés	Pago (Canon)
2015	194.400	136.704	90.985	194.400
2016	661.992	473.890	283.939	661.992
2017	1.218.240	897.005	446.418	1.218.240
2018	1.218.240	897.005	360.803	1.218.240
Total	3.292.872	2.404.604	1.182.145	3.292.872

Fuente: Supermercados MAILI S.A.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

La tabla anterior evidencia los valores incurridos en la de los contratos desde su fecha de inscripción hasta la fecha de la transición. Esto sirve para estimar el impacto financiero de los contratos en la empresa, luego de aquello se debe estimar el valor correspondiente al activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento, el cual debe ser un valor neto al 31 de diciembre del 2018.

Tabla 34
Medición del activo por derecho de uso

Activo por derecho de uso	1 de enero del 2019
Costo	4.505.905
Depreciación acumulada 2015 - 2018	2.404.604
Total Neto	\$2.101.302

Fuente: Supermercados MAILI S.A.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

Tabla 35
Medición del pasivo por arrendamiento

Pasivo por arrendamiento	1 de enero 2019
Reconocimiento inicial	4.505.905
Gastos financieros del 2015 - 2018	1.182.145
Pago cánones del 2015 - 2018	3.292.872
Saldo	\$2.395.178

Fuente: Supermercados MAILI S.A.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

En el proceso final de la transición de la NIC 17 a la NIIF 16 se procede a realizar el reconocimiento del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento, este será realizado como asiento de apertura en el estado de situación financiera al 1 de enero del 2019. La diferencia en estas cuentas de balance permite determinar el efecto neto en los resultados acumulados. El asiento del libro diario se muestra a continuación.

Tabla 36
Registro contable por transición

FECHA	Detalle	Debe	Haber
1/1/2019	1		
	Activo por derecho de uso	2.101.302	
	Resultados acumulados adopción NIIF 16	293.877	
	Pasivo por arrendamiento		2.395.178
	P/C transición de NIC 17 A NIIF 16		

Fuente: Supermercados MAILI S.A.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

4.2 Incidencia financiera

Tabla 37
Estado de Situación Financiera comparativo

SUPERMERCADOS MALI S.A.		
Estados de Situación Financiera		
(Expresado en dólares estadounidenses)		
ACTIVO	Al 31 de diciembre	Al 1 de enero del
Activos Corriente	del 2018	2019
Efectivo y equivalentes de efectivo	30.091.947	30.091.947
Cuentas por cobrar	13.712.784	13.712.784
Inventarios	79.701.732	79.701.732
Otros Activos	2.400.699	2.400.699
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	125.907.162	125.907.162
ACTIVO NO CORRIENTE		
Propiedades y equipos. netos	214.919.813	214.919.813
Activo por derecho de uso		4.505.905
(-) Amortización acumulada		2.404.604
Activos intangibles	33.626.595	33.626.595
Otras cuentas por cobrar	2.096.800	2.096.800
Otros activos	312.444	312.444
Activos por Impuestos Diferidos	530.539	530.539
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	251.486.191	253.587.493
TOTAL DEL ACTIVO	377.393.353	379.494.655
PASIVOS Y PATROMINIO		
PASIVO CORRIENTE		
Prestamos y obligaciones financieras	60.259.701	60.259.701
Cuentas por pagar comerciales	72.902.554	72.902.554
Pasivo por arrendamiento		2.395.178
Otras cuentas por pagar	1.463.561	1.463.561
Pasivos por impuestos corrientes	9.326.398	9.326.398
Provisiones	25.419.840	25.419.840
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	169.372.055	171.767.233
PASIVO NO CORRIENTE		
Prestamos	94.065.342	94.065.342
Obligaciones por beneficios definidos	11.529.438	11.529.438
Obligaciones por beneficios desahucio	3.587.038	3.587.038
Otros pasivos	33.740.312	33.740.312
Pasivo por impuesto diferido NIIF	6.023.666	6.023.666
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	148.945.796	148.945.796
TOTAL DEL PASIVO	318.317.851	320.713.029
PATRIMONIO		
Capital Social	5.798.551	5.798.551
Reservas Legales	2.899.275	2.899.275
Resultados acumulados	50.377.676	50.377.676
Resultados acumulados adopción NIIF 16		293.877
TOTAL DEL PATRIMONIO	59.075.502	59.369.379
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO	377.393.353	379.494.655

Fuente: Supermercados MAILI S.A.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

Luego de la transición de la NIC 17 a la NIIF 16 se hace necesario identificar la incidencia que tienen en los estados financieros, para esto se procede a analizar las variaciones en las cuentas que se ven afectadas por la transición de las normas.

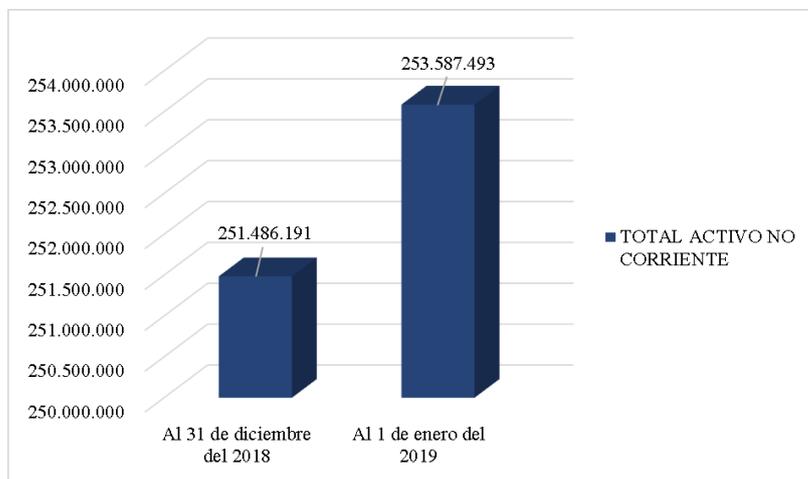


Figura 18. Variación del activo corriente por transición

Fuente: Supermercados MAILI S.A.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

Como primer punto se tiene un aumento en el rubro de los activos no corrientes, puesto que pasa del valor de \$251.486.191 con la aplicación de la NIC 17 al valor de \$253.587.493 con la aplicación de la NIIF 16. Esto es causado por la presencia de la cuenta “Activo por derecho de uso” que se agrega como parte de los activos no corrientes. Ahora, se procede a analizar como varía el indicador de la liquidez corriente luego de la aplicación de las normas.

Tabla 38

Variación de la liquidez corriente

Indicador	Formula	NIC 17		NIF16
Liquidez corriente	$\frac{\text{Activo corriente}}{\text{Pasivo corriente}}$	$\frac{125.907.162}{169.372.055} =$	0,74	$\frac{125.907.162}{171.767.233} =$ 0,73

Fuente: Supermercados MAILI S.A.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

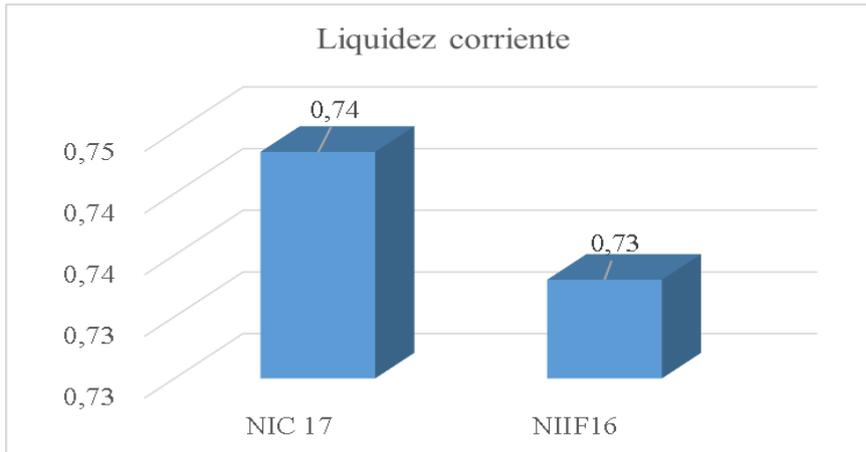


Figura 19. Variación de la liquidez corriente

Fuente: Supermercados MAILI S.A.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

De acuerdo a los resultados mostrados en el indicador de liquidez, se presenta una variación. Con la aplicación de la NIC 17 se tiene un indicador de 0,74 mientras que con la aplicación de la NIIF 16 el indicador disminuye a 0,73. Esto se debe al aumento del pasivo por la presencia de la cuenta “pasivo por arrendamiento” que representa una obligación para la empresa. Ahora se procede a analizar el indicador del endeudamiento del activo.

Tabla 39

Variación del endeudamiento del activo

Indicador	Formula	NIC 17		NIIF16
Endeudamiento del activo	Pasivo total	318.317.851	= 0,84	320.713.029
	Activo total	377.393.353		379.494.655
				= 0,85

Fuente: Supermercados MAILI S.A.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

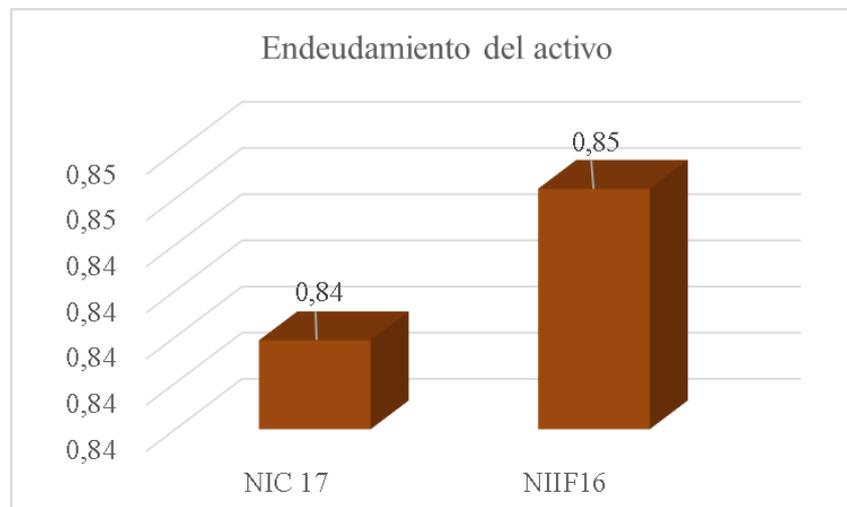


Figura 20. Variación del endeudamiento del activo

Fuente: Supermercados MAILI S.A.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

De acuerdo con los resultados mostrados, con la aplicación de la NIC 17 el indicador del endeudamiento del activo se ubicaba en el valor de 0,84 mientras que, con la aplicación de la NIIF 16, el indicador aumentó al valor de 0,85. Esto demuestra que se refleja el incremento en el endeudamiento de la empresa.

4.3 Incidencia tributaria

Para analizar las incidencias tributarias es importante considerar que la ley no considera directamente a los arrendamientos operativos. Además, con la aplicación de la NIIF 16 se espera que la administración tributaria proceda emitiendo la normativa para un apropiado tratamiento de los arrendamientos en materia fiscal.

Ahora, se considera el artículo 10 de la Ley de Régimen Tributario Interno, en este cuerpo legal se establece que los valores incurridos en el ejercicio de las actividades operativas de un negocio serán deducibles siempre hayan sido utilizados para obtener, mantener o mejorar la utilidad de la compañía. Bajo este principio, se concluye que los valores cancelados por motivos de arrendamientos encajan bajo lo expuesto en la ley.

Por otro lado, considerando el artículo 10 num. 2 del mismo cuerpo legal, se identifica que serán deducibles los valores cancelados por arrendamientos mercantil o conocido también como financiero que sean calculados en armonía con la norma y técnica contable. Bajo este contexto, se entendería que la ley considera el gasto que se genera por arrendamiento como deducible; sin embargo, la administración tributaria no ha emitido pronunciamiento alguno. Ahora se procede a mostrar el cambio en la determinación del anticipo del impuesto a la renta.

Tabla 40
Variación del anticipo

Rubro	NIC 17	NIIF 16	Diferencia
0,2% patrimonio	118.151	118.739	
0,2% costos y gastos	1.254.572	1.206.320	
0,4% activos	1.509.573	1.517.979	
0,4% ingresos	2.727.680	2.621.657	
Total	5.609.976	5.464.695	145.281

Fuente: Supermercados MAILI S.A.
Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

De acuerdo con la información presentada, se muestra la variación en el anticipo del impuesto a la renta por el valor de \$145.281; la cual surge de la aplicación de la NIC 17 a la

NIIF 16. Ahora, también se procede a determinar cómo varía otro impuesto que depende de los activos y pasivos de la entidad.

Tabla 41
Variación en el impuesto 1.5por mil

Rubro	1,5 por mil NIC 17	1,5 por mil NIIF 16	Diferencia
Activo total	377.393.353,00	379.494.654,65	
(-) Pasivo corriente	169.372.054,63	171.767.232,91	
Base imponible	208.021.298,37	207.727.421,74	
Impuesto	312.029,83	311.589,02	440,81

Fuente: Supermercados MAILI S.A.

Elaborado por: Del Salto Ortiz y Tomalá Cardozo (2019)

Se evidencia la diferencia que ocurre al calcular el impuesto de acuerdo a los activos y pasivos de la entidad al momento de aplicar la nueva normativa contable.

Conclusiones

De acuerdo con la investigación desarrollada, se procede con las siguientes conclusiones:

Las empresas del sector retail se ven afectadas considerablemente con la aplicación de la NIIF 16, puesto que dado el giro de negocio de la entidad se tiene un uso continuo de los arrendamientos y esta norma ha eliminado la distinción entre arrendamientos operativos y los arrendamientos financieros. De igual manera, considerando la naturaleza del sector, la duración del contrato de arrendamiento es significativa, lo que quiere decir que encaja en la descripción de la normativa para su reconocimiento y medición.

Es necesario el procedimiento para calcular una tasa incremental que contribuye a una transición adecuada de la NIC 17 a la NIIF 16. Esta tasa es empleada para el cálculo de los flujos de efectivo, así como el gasto por interés que se presenta al momento de la transición. Para la presente investigación la tasa de descuento que se obtuvo fue de 11,09% la cual fue determinada mediante el promedio ponderado del financiamiento adquirido para realizar mantenimiento, instalaciones o compras de activos similares al que se pretende arrendar.

Se presentó un aumento en el rubro de los activos no corrientes, puesto que pasa del valor de \$251.486.191 con la aplicación de la NIC 17 al valor de \$253.587.493 con la aplicación de la NIIF 16. Esto es causado por la presencia de la cuenta “Activo por derecho de uso” que se agrega como parte de los activos no corrientes. En el indicador de liquidez, se presenta una variación. Con la aplicación de la NIC 17 se tiene un indicador de 0,74 mientras que con la aplicación de la NIIF 16 el indicador disminuye a 0,73. Esto se debe al aumento del pasivo por la presencia de la cuenta “pasivo por arrendamiento” que representa una obligación para la empresa.

El efecto que tiene la aplicación de la nueva normativa se ve reflejado en los estados financieros y en el cálculo de los impuestos que dependen de los activos y pasivos de la entidad. De acuerdo con los resultados, el anticipo del impuesto a la renta sufrió una variación positiva de \$145.281, ante la presencia de activos por derecho de uso y de pasivos por arrendamientos. En el caso del impuesto 1.5 por mil la variación positiva fue de \$440,81 que se presenta por las nuevas cuentas que se encuentran en el balance.

La Ley de Régimen Tributario Interno muestra las condiciones para que un gasto sea deducible, pero no la administración tributaria no ha emitido comunicado alguno para un adecuado tratamiento de los arrendamientos.

Recomendaciones

Para una correcta aplicación de la normativa contable es necesario que las empresas realicen un estudio de los contratos que tienen con el fin de determinar si estos cuentan con un componente significativo de arrendamientos que deba ser tratado de acuerdo con la nueva norma a aplicar. Se necesita una adecuada planificación para realizar los registros contables correspondientes y la determinación de la tasa de descuento que mejor se ajuste a la naturaleza de la empresa.

Se sugiere que se revise el tiempo de duración de cada contrato de arrendamiento, con el fin de evaluar si existe una evidencia razonable de que se configurará el servicio, lo cual será de alta importancia para la transición de la NIC 17 a la NIIF 16.

Es importante que la empresa realice una capacitación al personal que se encuentra estrechamente relacionado con el tratamiento de los arrendamientos, con el fin de garantizar conocimientos actualizados y que puedan cumplir con lo expuesto en la normativa contable y tributaria.

Realizar un monitoreo constante de los indicadores financieros, para llevar un control de la incidencia que tiene la aplicación de la NIIF 16 en la salud financiera de la empresa y que esto permita obtener suficiente información para la toma de decisiones.

Bibliografía

- Adico. (6 de Marzo de 2018). *Aplicación de las NIIF en Ecuador*. Obtenido de Auditores y Contadores Independientes: <https://adico.com.ec>
- Aguirre, P. (2017). *Evolución e impacto de las Normas Internacionales de Información Financiera en las organizaciones*. Trabajo de Titulación de Diplomado en Normas Internacionales de Información Financiera., Universidad Militar Nueva Granada, Facultad de Ciencias Económicas. Recuperado el 14 de 01 de 2019, de <https://repository.unimilitar.edu.co/bitstream/handle/10654/17084/AguirrePinedaGladysPatricia2017.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- AICPA. (1953). *American Institute of Certified Public Accountants*. (A. R. 38, Editor) Obtenido de Disclosure of Long-Term Leases in Financial Statements of Lessee.
- Alzate, P. (30 de 04 de 2008). *El contrato definición y tipos*. Recuperado el 21 de 12 de 2018, de Am-Abogados.com: <https://www.am-abogados.com/blog/el-contrato-definicion-y-tipos/110/>
- Alzate, P. (30 de 04 de 2016). *El contrato definición y tipos*. Recuperado el 21 de 12 de 2018, de Am-Abogados.com: <https://www.am-abogados.com/blog/el-contrato-definicion-y-tipos/110/>
- ASC 842. (2017). *El nuevo estándar de contabilidad para US GAAP*. Recuperado el 02 de 01 de 2019, de <https://leaseaccounting.com/asc-842/>
- Balbastre, F. (2015). Investigación Cuantitativa e Investigación Cualitativa. *Ciencias Económicas*, 179 -187.
- Bedoya, B., & Giraldo, C. (2018). Adopción de las NIIF y su incidencia en la liquidez del mercado accionario de Colombia. *Escenarios: empresa y territorio*.
- Cajo, J. (2016). *Manual Práctico de las NIIF Tratamiento Contable Tributario-Tomo I*. . Lima: Instituto Pacífico.
- Constitución. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Obtenido de <https://www.turismo.gob.ec/wp-content/uploads/2016/02/CONSTITUCI%C3%93N-DE-LA-REP%C3%9ABLICA-DEL-ECUADOR.pdf>

- Copete, X. (05 de 2017). *Evolución de las NIIF a nivel mundial*. Recuperado el 14 de 01 de 2018, de NIIF. Normas Internacionales de Información Financiera: <http://sabersobrelasniif1.blogspot.com/2017/05/evolucion-de-las-niif-nivel-mundial.html>
- Deloitte. (2018). *NIIF 16. Arrendamiento. Lo que hay que saber sobre cómo van a cambiar los arrendamientos*. Recuperado el 03 de 01 de 2019, de <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cr/Documents/audit/documentos/auditnews/160817-audit-NIIF16-Arrendamientos--Lo-que-hay-que%20saber-sobre-como-van-a-cambiar.pdf>
- Deloitte. (25 de Abril de 2017). *Preguntas frecuentes acerca del nuevo estándar de arrendamientos de FABS*. Recuperado el 02 de 01 de 2019, de [https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/co/Documents/audit/BibliotecaTecnica/RecursosIFRS/HeadsUp/HU%2012%20\(2017\)%20Preguntas%20frecuentes%20FASB%20arrendamientos.pdf](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/co/Documents/audit/BibliotecaTecnica/RecursosIFRS/HeadsUp/HU%2012%20(2017)%20Preguntas%20frecuentes%20FASB%20arrendamientos.pdf)
- Díaz, J. (2018). ¿En qué casos un contrato se considera arrendamiento bajo la NIIF 16? *Técnica contable y financiera*, 24-41.
- Fierro, M. (2015). *Contabilidad general con enfoque NIIF para las pymes*. Colombia: Ecoe Ediciones.
- Figueroa, H. (SEPTIEMBRE de 2016). *Nueva forma de contabilizar los arrendamientos*. Guayaquil, ECUADOR. Recuperado el 12 de 10 de 2018, de <http://repositorio.ucsg.edu.ec>: <http://repositorio.ucsg.edu.ec>
- Figueroa, H. (Septiembre de 2016). *Transición de la NIC 17 a la NIIF 16*. Trabajo práctico de titulación mediante examen complejo., Universidad Católica Santiago de Guayaquil, Guayaquil. Recuperado el 23 de 11 de 2018, de <http://repositorio.ucsg.edu.ec>: <http://repositorio.ucsg.edu.ec>
- Guajardo, G., & Andrade, N. (2015). *Contabilidad Financiera*. México: McGraw-Hill Interamericana.
- Guijarro, P. (2019). Impacto de la NIIF 16 de contabilización de alquileres. *Uadernos de Información económica*, 47-54.

- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2014). *Metodología de la investigación*. México: Interamericanas Editores. Obtenido de <https://seminariodemetodologiadelainvestigacion.files.wordpress.com/2012/03/metodologc3ada-de-la-investigacic3b3n-roberto-hernc3a1ndez-sampieri.pdf>
- IASB. (ENERO de 2016). <http://www.normasinternacionalesdecontabilidad.es>. Obtenido de <http://www.normasinternacionalesdecontabilidad.es>
- IASB. (2016). *NIC 17 Arrendamientos*. Londres. Recuperado el 28 de 12 de 2018, de https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/vigentes/nic/17_NIC.pdf
- IASB. (2016). *NIIF 2. Pagos basados en acciones*. Londres: IASB. Recuperado el 02 de 01 de 2019, de https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/oficializada/ES_GVT_IFRS16_2016.pdf
- IFRS. (2015). *International Financial Reporting Standards*. Obtenido de Misión: <https://www.ifrs.org/about-us/who-we-are/>
- IFRS. (2016). *Marco conceptual para la información financiera*. Londres: IFRS.
- Maldonado, S., & Vera, G. (21 de Marzo de 2019). *Universidad Católica Santiago de Guayaquil*. Obtenido de Análisis de la NIIF 16: “Arrendamientos y sus consecuencias contables en el sector de telecomunicaciones en la ciudad de Guayaquil: <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/12879/1/T-UCSG-PRE-ECO-CICA-386.pdf>
- Mantilla, S. (2018). *Normas Internacionales de Información Financiera*. Colombia: Ecoe Ediciones.
- Mantilla, S. (2018). *Normas Internacionales de Información Financiera*. Colombia: Ecoe Ediciones.
- Mindiola, A. (09 de 07 de 2018). NIC 17 vs NIIF 16: conoce todo sobre la nueva norma de arrendamiento. *Revista Conexionesan*. Recuperado el 04 de 01 de 2018, de <https://www.esan.edu.pe/conexion/actualidad/2018/07/09/nic-17-vs-niif-16-conoce-todo-sobre-la-nueva-norma-de-arrendamiento/>
- Montes, M. (2016). *NIIF.Arrendamientos*. Recuperado el 12 de 12 de 2018, de <https://mcmontes.com.co/niif-16-arrendamientos/>

- Mora, A. (2018). La influencia de la política y la economía en la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). *Estudios de Economía Aplicada*, 407-428.
- Myers, J. (1962). *Reporting of Leases in Financial Statements* (Vol. Study 4.). (AICPA, Ed.) New York, Estados Unidos de América: Accounting Research. Recuperado el 28 de 12 de 2018
- NIC 8. (2016). Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores. *Normas Internacionales de Información Financiera*.
- Rajadell, M., & Trullás, O. (2015). *Contabilidad para todos*. Editorial Omnia Publisher SL.
- Rodríguez, C. (2018). El nuevo marco conceptual de la contabilidad en NIIF y el concepto de materialidad . *écnica contable y financiera*, 18-43.
- Rofriguez, J. (2018). Elementos clave para definir el concepto de utilidad en la información financiera. *Actualidad Contable Faces*, 136-150.
- Santos, Y. (2016). El arrendamiento financiero y operativo. *Pecunia*, 243-261.
- UTPL. (2018). ¿Cómo impactan las nuevas NIIF en las empresas de Ecuador? *UTPL*.
- Vásconez, Z. (2016). El FAS 13 “Contabilización de arrendamientos” y sus derivaciones. *Revista de la Agrupación Joven Iberoamericana de Contabilidad y Administración de Empresas (AJOICA)*, 1-9.
- Vásconez, Z. (2017). ¿Cómo ha ido evolucionando la norma de arrendamientos hasta convertirse en US GAAP Standar y su compartiva con la IFRS 16? *Gestión Joven*, 144-154.