



**UNIVERSIDAD LAICA VICENTE ROCAFUERTE DE GUAYAQUIL**

**DEPARTAMENTO DE POSGRADO**

**MAESTRÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA CON MENCIÓN EN  
RIESGOS OPERATIVOS Y FINANCIEROS**

**TRABAJO DE TITULACIÓN**

**PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE**

**MAGÍSTER EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

**TEMA**

**TRATAMIENTO CONTABLE Y FINANCIERO DE LA NIIF 16 EN EL  
SECTOR COMERCIAL.**

**Autora:**

**ING. Gema Estefanía Arévalo Miranda**

**Tutora:**

**MAE. MGs. Eco. Josefa Esther Arroba Salto**

**GUAYAQUIL-ECUADOR**

**2022**



<b>REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA</b>	
<b>FICHA DE REGISTRO DE TESIS</b>	
<b>TÍTULO: TRATAMIENTO CONTABLE Y FINANCIERO DE LA NIIF16 EN EL SECTOR COMERCIAL.</b>	
<b>AUTOR/ES:</b> ING. Gema Arévalo Miranda	<b>TUTORA:</b> Eco. Josefa, Arroba Salto MAE. MGs.
<b>INSTITUCIÓN:</b> Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil	<b>Grado obtenido:</b> Magister en Contabilidad y Auditoría
<b>MAESTRÍA</b> CONTABILIDAD Y AUDITORIA	<b>COHORTE:</b> I
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b> 2022	<b>N. DE PAGS:</b> 136
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b> Educación Comercial y Administración	
<b>PALABRAS CLAVE:</b> Arrendamientos, Resultados Financieros, Procedimientos, Información razonable	
<b>RESUMEN:</b> <p>El presente proyecto de investigación consiste en realizar un análisis sobre la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos y los efectos contables financieros con la finalidad de determinar el correcto proceso sobre los arrendamientos y detectar su incidencia en los resultados financieros.</p> <p>En el primer capítulo se trata del alcance del tema de la tesis y su importancia en los Estados Financieros.</p> <p>En el segundo capítulo se hace referencia al marco teórico sobre la normativa NIIF 16 – Arrendamientos y la definición de los términos bajo un marco conceptual.</p> <p>En el tercer capítulo abarca el tipo de investigación que se aplicó en el análisis de los Estados Financieros, los instrumentos y técnicas investigativas para recopilar información sobre el objeto de estudio.</p> <p>En el capítulo cuatro se presenta la propuesta del Diseño de un proceso de control en el tratamiento contable según la NIIF 16 - Arrendamientos lo cual permite tener un procedimiento bien estructurado en el rubro de arrendamientos con la finalidad de presentar información razonable.</p> <p>Para finalizar se presenta las conclusiones y recomendaciones que permitan cumplir con los objetivos de la propuesta.</p>	
<b>N. DE REGISTRO</b> (en base de datos):	<b>N. DE CLASIFICACIÓN:</b>
<b>DIRECCIÓN URL</b> (tesis en la web):	
<b>ADJUNTO PDF:</b>	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
<b>CONTACTO CON AUTORA:</b> Ing. Gema Estefanía Arévalo Miranda	<b>Teléfono:</b> 0979543154 <b>E-mail:</b> garevalom@ulvr.edu.ec
<b>CONTACTO EN LA INSTITUCIÓN:</b> Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil	PhD. Eva Guerrero López <b>Teléfono:</b> (04) 2596500 Ext. 170 <b>E-mail:</b> <a href="mailto:eguerrerol@ulvr.edu.ec">eguerrerol@ulvr.edu.ec</a> <b>Directora del Departamento de Posgrado</b>  Mg. Ángel Moran Ochoa. <b>Teléfono:</b> (04) 2596500 Ext.170 <b>E-mail:</b> <a href="mailto:amorano@ulvr.edu.ec">amorano@ulvr.edu.ec</a> Coordinador de Maestría
<b>Quito:</b> Av. Whymper E7-37 y Alpallana, edificio Delfos, teléfonos (593-2) 2505660/ 1; y en la Av. 9 de octubre 624 y Carrión, Edificio Prometeo, teléfonos 2569898/ 9. Fax: (593 2) 2509054.	

## **DEDICATORIA**

Dedico este proyecto de tesis en primera instancia a Dios quien ha sido mi fortaleza, y me ha proporcionado sabiduría y perseverancia para poder lograr un eslabón más en esta pirámide de éxitos que me propuse alcanzar.

A Juan Arévalo y Lourdes Miranda, mis amados padres, quienes siempre han estado conmigo en todo momento brindándome su apoyo y amor incondicional, dándome todas las buenas vibras para lograr todo lo que me he propuesto, ellos son mi fuente de energía, así como mis hermanos que han sido mi soporte y quienes siempre han confiado en mí potencial en todo momento.

A mis amigos, compañeros de trabajo y de universidad que siempre han estado con una palabra de aliento o un consejo para seguir adelante.

A mi Querida Master Esther Arroba Salto, quien más que mi docente ha sido una gran amiga que me ha brindado su apoyo incondicional bajo todas las circunstancias, siempre ha estado presente durante mi carrera profesional proporcionándome sus sabios consejos, sus conocimientos en el ámbito profesional y personal, a más de eso tuve el privilegio de tenerla como tutora de tesis.

## **AGRADECIMIENTO**

Quiero agradecer a Dios por haberme dado salud y permitido decidirme al seguir esta maestría y por haber puesto todo a mi favor con la finalidad de cumplir una meta más.

A mis padres Juan Arévalo y Lourdes Miranda que han sido mi fuente de inspiración y mi guía durante este largo camino que decidí emprender.

Agradezco a una persona muy especial; Miguel Quimi, quien me ha brindado palabras de aliento para seguir adelante y me ha dado su apoyo en todo momento.

A mi tutora MAE. MGs. Eco. Esther Arroba Salto, quien siempre me ha impartido grandes conocimientos, consejos y apoyo incondicional en el ámbito profesional y personal.

A cada uno de los docentes que impartieron sus conocimientos en cada una de sus clases y que estuvieron predispuestos a ayudarnos bajo cualquier circunstancia.

A mis compañeros de maestría que nos han enriquecido con sus experiencias y conocimientos.

## INFORME DEL PROGRAMA ANTIPLAGIO

### TRATAMIENTO CONTABLE Y FINANCIERO DE LA NIIF 16 EN EL SECTOR COMERCIAL

por Ing. Gema Estefanía Arévalo Miranda

#### TRATAMIENTO CONTABLE Y FINANCIERO DE LA NIIF 16 EN EL SECTOR COMERCIAL

INFORME DE ORIGINALIDAD



ENCONTRAR COINCIDENCIAS CON TODAS LAS FUENTES (SOLO SE IMPRIMIRÁ LA FUENTE SELECCIONADA)

3%

★ documentop.com

Fuente de Internet

Excluir citas

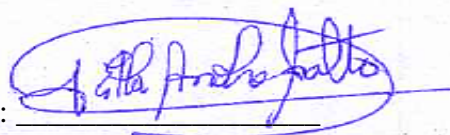
Apagado

Excluir coincidencias < 1%

Excluir bibliografía

Apagado

Firma: \_\_\_\_\_



**MAE. MSC. ECON. Esther Josefa Arroba Salto**

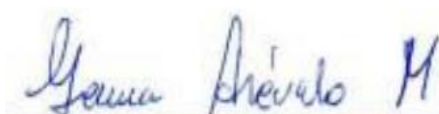
**C.I. 1704188000**

## CERTIFICACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS DE AUTOR

Guayaquil, 11 de octubre del 2022

Yo, **GEMA ESTEFANÍA ARÉVALO MIRANDA** declaro bajo juramento, que la autoría del presente trabajo me corresponde totalmente y me responsabilizo con los criterios y opiniones científicas que en el mismo se declaran, como producto de la investigación realizada.

De la misma forma, cedo mis derechos de autor a la Universidad Laica VICENTE ROCAFUERTE de Guayaquil, según lo establecido por las normativas Institucionales vigentes.



Firma: \_\_\_\_\_


**Ing. Gema Estefanía Arévalo Miranda**

**C.I. 0954127122**

## CERTIFICACIÓN DEL TUTOR DE LA TESIS

Guayaquil. 11 de octubre del 2022

Certifico que el trabajo titulado **TRATAMIENTO CONTABLE Y FINANCIERO DE LA NIIF16 EN EL SECTOR COMERCIAL** ha sido elaborado por la Ing. **Gema Estefanía Arévalo Miranda** bajo mi tutoría, y que el mismo reúne los requisitos para ser defendido ante el tribunal examinador que se designe al efecto.

Firma:  \_\_\_\_\_

**MAE. MSC. ECON. Esther Josefa Arroba Salto**

**C.I. 1704188000**

## RESUMEN EJECUTIVO

El presente proyecto de investigación consiste en realizar un análisis sobre la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos y los efectos contables financieros con la finalidad de determinar el correcto proceso sobre los arrendamientos y detectar su incidencia en los resultados financieros.

En el primer capítulo se trata del alcance del tema de la tesis y su importancia en los Estados Financieros.

En el segundo capítulo se hace referencia al marco teórico sobre la normativa NIIF 16 - Arrendamientos y la definición de los términos bajo un marco conceptual.

En el tercer capítulo abarca el tipo de investigación que se aplicó en el análisis de los Estados Financieros, los instrumentos y técnicas investigativas para recopilar información sobre el objeto de estudio.

En el capítulo cuatro se presenta la propuesta del Diseño de un proceso de control en el tratamiento contable según la NIIF 16 – Arrendamientos lo cual permite tener un procedimiento bien estructurado en el rubro de arrendamientos con la finalidad de presentar información razonable.

Para finalizar se presenta las conclusiones y recomendaciones que permitan cumplir con los objetivos de la propuesta.

**Palabras claves:** Arrendamientos, Resultados Financieros, Procedimientos, Información razonable.



## **ABSTRACT**

This research project consists of carrying out an analysis on the application of IFRS 16 and its financial accounting effects in order to determine the correct process for leases and detect its impact on financial results.

The first chapter deals with the scope of the thesis topic and its importance in financial statements.

The second chapter refers to the theoretical framework on IFRS 16 and the definition of the terms under a conceptual framework.

The third chapter covers the type of research that was applied in the analysis of financial statements, the instruments and investigative techniques to collect information about the object of study.

In chapter four, the proposal for the Design of a control process in accounting treatment according to IFRS 16 is presented, which allows a well-structured procedure in the leases category in order to present reasonable information.

Finally, the conclusions and recommendations are presented that allow to fulfill the objectives of the proposal.

**Keywords:** Leases, Financial Results, Procedures, Reasonable Information.

## ÍNDICE GENERAL

CAPITULO 1: MARCO GENERAL DE LA INVESTIGACIÓN.....	1
1.1. Título .....	1
1.2. Planteamiento del problema .....	1
1.3. Formulación del problema.....	2
1.4. Sistematización del problema.....	2
1.5. Delimitación del problema de investigación. ....	3
1.6. Líneas de la investigación. ....	3
1.6.1. Sub línea de Investigación.....	3
1.7. Objetivo General. ....	4
1.8. Objetivos específicos.....	4
1.9. Justificación de la investigación.....	4
1.10. Idea a defender.....	5
1.11. Variables .....	5
CAPITULO 2: MARCO TEÓRICO .....	6
2.1. Marco teórico.....	6
2.1.1. Tratamiento contable y financiero .....	6
2.1.2. Empresas del sector comercial.....	7
2.1.3. Transición de la NIC 17 – Arrendamientos a la NIIF 16- Arrendamientos .....	7
2.1.4. Contrato de Arrendamiento .....	8
2.1.5. Identificación de arrendamientos.....	9
2.1.6. Clasificación de los arrendamientos según NIC 17 - Arrendamientos	10
2.1.7. Contabilización de los arrendatarios según NIC 17 - Arrendamientos	11
2.1.7.1 Arrendamiento Financiero .....	11
2.1.8. Contabilización de los arrendadores según NIC 17 - Arrendamientos	13

2.1.9.	Aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos .....	15
2.1.10.	Exenciones de la NIIF 16 - Arrendamientos.....	16
2.1.11.	Contabilización de los arrendatarios .....	16
2.2.	Marco conceptual .....	17
2.2.1.	Proceso contable .....	17
2.2.2.	Empresas comerciales.....	18
2.2.3.	Arrendamiento .....	18
2.2.4.	Arrendatario.....	19
2.2.5.	Arrendador .....	20
2.2.6.	Arrendamiento financiero .....	21
2.2.7.	Arrendamiento operativo .....	21
2.2.8.	Activo por derecho de Uso .....	22
2.2.9.	Activo Subyacente .....	22
2.3.	Marco legal o Normativo.....	22
2.3.1.	Ley de inquilinato .....	23
2.3.2.	Ley de Régimen Tributario Interno .....	24
2.3.3.	Norma Internacional de contabilidad 17 - Arrendamientos.....	25
2.3.4.	Norma Internacional de Información Financiera 16 - Arrendamientos	26
2.3.5.	Código Civil.....	27
CAPITULO 3: METODOLOGÍA Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS .....		28
3.1.	Enfoque de la investigación.....	28
<b>3.1.1.</b>	<b>Enfoque cualitativo .....</b>	<b>28</b>
<b>3.1.2.</b>	<b>Enfoque cuantitativo .....</b>	<b>28</b>
3.2.	Tipo de Investigación .....	28
<b>3.2.1.</b>	<b>Investigación documental .....</b>	<b>28</b>
<b>3.2.2.</b>	<b>Investigación descriptiva .....</b>	<b>29</b>

<b>3.2.3. Investigación correlacional</b> .....	29
3.3. Métodos de investigación.....	29
<b>3.3.1. Métodos Teóricos</b> .....	29
3.5. Técnicas utilizadas.....	30
<b>3.5.1. Técnica de Entrevista</b> .....	30
<b>3.5.2. Técnica Observación documental</b> .....	31
3.4. Población.....	31
3.5. Muestra.....	32
3.6. Análisis e interpretación de resultados .....	32
<b>3.6.1. Técnica de Entrevistas</b> .....	32
<b>3.6.2. Técnica de Observación documental</b> .....	49
3.7. Presentación de resultados.....	80
<b>3.7.1. Resultado de la Técnica de las entrevistas</b> .....	80
<b>3.7.2. Resultado de la Técnica de análisis documental</b> .....	82
<b>3.7.3. Impacto de los Indicadores Financieros con la Aplicación de la NIFF 16 – Arrendamientos versus NIC 17 – Arrendamientos en las Compañías del Sector de Comidas Rápidas: GAM y JAP.</b> .....	86
CAPITULO 4: INFORME TÉCNICO.....	88
4.1. Introducción.....	88
4.2. Justificación.....	89
4.3. Análisis de lo Actuado.....	90
<b>4.3.1. Análisis del problema</b> .....	91
<b>4.3.2. Levantamiento de información</b> .....	92
<b>4.3.3. Búsqueda de Información</b> .....	92
<b>4.3.4. Procesamiento de la Información</b> .....	94
<b>4.3.5. Hallazgos</b> .....	98
4.4. Conclusiones del Informe Técnico.....	98
CONCLUSIONES .....	100

RECOMENDACIONES .....	102
BIBLIOGRAFÍA.....	104
ANEXOS.....	107

## ÍNDICE DE FIGURAS

<b>Figura 1</b>	Flujograma para identificar si un contrato contiene arrendamiento	9
<b>Figura 2</b>	Clasificación de los Arrendamientos	10
<b>Figura 3:</b>	Modelo de contabilidad del arrendatario	17
<b>Figura 4</b>	Componentes del Activo de derecho de uso	17
<b>Figura 5:</b>	Pirámide de Kelsen	23
<b>Figura 6:</b>	Análisis de Estructura del Estado de Situación Financiera-Activo	51
<b>Figura 7:</b>	Análisis de Estructura del Estado de Situación Financiera – Pasivo	53
<b>Figura 8</b>	Análisis de Estructura del Estado de Situación Financiera - Patrimonio	54
<b>Figura 9:</b>	Análisis de Estructura del Estado de Situación Financiera-Activo	60
<b>Figura 10:</b>	Análisis de Estructura del Estado de Situación Financiera-Pasivo	61
<b>Figura 11:</b>	Análisis de Estructura del Estado de Situación Financiera-Patrimonio	62
<b>Figura 12:</b>	Resumen de Indicadores de Liquidez	69
<b>Figura 13:</b>	Resumen de Indicadores de Solvencia	71
<b>Figura 14:</b>	Resumen de Indicadores de Gestión	76
<b>Figura 15:</b>	Resumen Indicadores de rentabilidad	79

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Delimitación de la investigación.....	3
Tabla 2 Transición de normativas .....	7
Tabla 3 Registro contable de los arrendatarios NIC 17 - Arrendamientos .....	12
Tabla 4 Registro contable del arrendador según NIC 17 - Arrendamientos .....	14
Tabla 5 Población Total .....	31
Tabla 6 Muestra No Probabilística por conveniencia - para Entrevista.....	32
Tabla 7 Técnicas utilizadas en la investigación .....	32
Tabla 8 Entrevista Gerente Financiero de la Compañía GAM .....	33
Tabla 9 Aspectos Positivos y Negativos de la entrevista al Gerente Financiero de la Compañía GAM .....	34
Tabla 10 Entrevista al Contador de la Compañía GAM .....	36
Tabla 11 Aspectos Positivos y Negativos de la entrevista al Contador .....	39
Tabla 12 Entrevista Gerente Financiero de la Compañía JAP .....	41
Tabla 13 Aspectos Positivos y Negativos de la entrevista al Gerente Financiero Compañía JAP.....	43
Tabla 14 Entrevista al Contador de la Compañía de JAP .....	45
Tabla 15 Aspectos Positivos y Negativos de la entrevista al Contador .....	47
Tabla 16 Análisis de estructura del Estado de Situación Financiera (2019-2018) .....	50
Tabla 17 Detalle de Propiedad, Planta y Equipo.....	53
Tabla 18 Análisis de Tendencia del Estado de Situación Financiera (2019-2018) .....	55
Tabla 19 Análisis de Estructura y Tendencia del Estado de Resultado Integral (2019-2018).....	57
Tabla 20 Análisis de estructura del Estado de Situación Financiera (2019-2018)	59
Tabla 21 Análisis de Tendencia del Estado de Situación Financiera (2019-2018)	63
Tabla 22 Análisis de Estructura y Tendencia del Estado de Resultado integral (2019-2018).....	65
Tabla 23 Indicadores Financieros .....	66
Tabla 24 Indicador Liquidez Corriente .....	67
Tabla 25 Indicador Prueba Acida.....	68
Tabla 26 Resumen de Indicadores - Factor de Liquidez.....	68

Tabla 27 Endeudamiento del Activo.....	69
Tabla 28 Endeudamiento Patrimonial.....	70
Tabla 29 Endeudamiento del Activo Fijo .....	70
Tabla 30 Apalancamiento Financiero .....	71
Tabla 31 Resumen de Indicadores - Factor Solvencia.....	71
Tabla 32 Rotación de Cartera.....	72
Tabla 33 Periodo Medio de Cobranza.....	72
Tabla 34 Rotación de Cuentas por Pagar .....	73
Tabla 35 Periodo Medio de Pago.....	73
Tabla 36 Rotación de Ventas .....	74
Tabla 37 Rotación de Activo Fijo .....	74
Tabla 38 Impacto Gastos Administración y Ventas.....	75
Tabla 39 Resumen de Indicadores - Factores de Gestión .....	75
Tabla 40 Rentabilidad Neta del Activo (Du Pont) .....	76
Tabla 41 Margen Bruto .....	77
Tabla 42 Margen Operacional.....	77
Tabla 43 Rentabilidad Netas de Ventas (Margen Neto) .....	78
Tabla 44 Rentabilidad Operacional de Patrimonio .....	78
Tabla 45 Resumen de Indicadores - Factor de Rentabilidad.....	79
Tabla 46 Solidez.....	79
Tabla 47 Resultado del análisis del Estado de Situación Financiera de las Compañías del Sector de Comidas Rápidas: GAM y JAP.....	83
Tabla 48 Resultado del análisis del Estado de Resultado Integral de las Compañías del Sector de Comidas Rápidas: GAM y JAP.....	85
Tabla 49 Impacto en los Indicadores Financieros con la aplicación de la NIIF 16 – Arrendamientos en la Compañía de Comidas Rápidas GAM.....	86
Tabla 50 Impacto en los indicadores financieros con la aplicación de la NIIF 16 – Arrendamientos de la Compañía de Comidas Rápidas JAP .....	87
Tabla 51 Diagnóstico del Tratamiento Contable NIIF 16 - Arrendamientos.....	89
Tabla 52 Impacto para cada causal con los Resultados .....	91
Tabla 53 Datos del Contrato de Arrendamiento .....	94
Tabla 54 Tabla de Amortización.....	95
Tabla 55 Registro del contrato de Arrendamiento .....	96
Tabla 56 Registro de facturas del canon mensual de Arrendamiento.....	96



Tabla 57 Registro de Depreciación del Activo por Derecho de Uso .....	97
Tabla 58 Datos del Contrato de Arrendamiento .....	97
Tabla 59 Registro Contrato de Arrendamiento .....	98

## ÍNDICE DE ANEXOS

<b>Anexo 1:</b> Entrevista a los Gerentes Financieros de las Compañías de comidas rápidas GAM y JAP .....	107
<b>Anexo 2:</b> Entrevista a los Contadores de las Compañías de comidas rápidas GAM y JAP .....	109
<b>Anexo 3:</b> Estado de Situación Financiera de la Compañía de comidas rápidas GAM .....	111
<b>Anexo 4:</b> Estado de Resultado Integral de la Compañía de comidas rápidas JAP .....	112
<b>Anexo 5:</b> Estado de Situación Financiera de la Compañía de comidas rápidas JAP .....	113
<b>Anexo 6:</b> Estado de Resultado Integral de la Compañía de comidas rápidas JAP .....	114
<b>Anexo 7:</b> NIIF para PYMES - Tratamiento Contable de los Arrendamientos ...	115
<b>Anexo 8:</b> NIIF Plenas - Tratamiento Contable de los Arrendamientos.....	117

## **CAPITULO 1: MARCO GENERAL DE LA INVESTIGACIÓN**

### **1.1. Título**

Tratamiento contable y financiero de la NIIF 16 en el sector comercial.

### **1.2. Planteamiento del problema**

Las normativas contables realizan modificaciones constantes sobre diversos rubros que representan relevancia en los resultados de los Estados Financieros de las compañías, con la finalidad de poder brindar una estructura financiera y contable de forma veraz y razonable; sin embargo, estos cambios conllevan a generar ciertos vacíos y confusión en los tratamientos contables cuando estas no son socializadas frente a los organismos competentes.

Con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera en las últimas décadas, se han identificado cambios con el objetivo de unificar ciertos parámetros que permitan disponer de un intercambio de información de forma global. De acuerdo a estos cambios que se han dado con las NIIF, dentro de las reformas más relevantes a las cuales se acogieron muchas empresas a partir del periodo 2019, con la NIIF 16- Arrendamientos.

Es importante mencionar que la aplicación de esta norma influye de manera directa, más para el arrendatario; porque, a nivel nacional e internacional las empresas en el rubro que tienen mayor representación en los Estados Financieros, son las Compañías del sector comercial de comidas rápidas, ya que dentro de las actividades económicas, tienen que efectuar contratos de arrendamientos; ya sea para bodegas o locales comerciales y están obligadas a cumplir la normativa NIIF 16 - Arrendamientos que dependerá de la gestión empresarial y financiera para su correcta aplicación y toma de decisiones en cuanto a las operaciones financieras. Una de las debilidades en este tipo de Compañías, depende del control que se tiene sobre los contratos de arrendamientos y el volumen de su operatividad; porque, forma parte de un rubro representativo en los Estados Financieros.

Otras de las debilidades al momento de implementar la NIIF 16 - Arrendamientos, es la falta de conocimientos en muchas Compañías de las personas responsables que no aplican correctamente el tratamiento contable y suelen cometer errores u omisiones que pueden conllevar a pérdidas mínimas, como también a cantidades considerables frente a los organismos de control; además, ponen en riesgo las finanzas de grandes empresas.

Por ello, en el presente proyecto de investigación, la problemática radica en la transición de la NIC 17- Arrendamientos que estuvo vigente solo hasta el año 2018, a la NIIF 16- Arrendamientos que entró en vigencia a partir del año 2019 y que se presenta en los resultados de los Estados Financieros, en el Estado de Resultado Integral; donde los arrendamientos constaban como gasto y con la implementación de la NIIF 16 los arrendamientos en el Estado de Situación Financiera, se reconocen como parte del Activo y Pasivo.

Los Pasivos revelan un aumento del endeudamiento, en los Estados Financieros y se ven afectados desde el punto de vista de la administración e indicadores financieros; sin embargo, para los usuarios de la información financiera representa una ventaja en la comparabilidad de las transacciones internas y externas similares; por lo que, es indispensable realizar el análisis del tratamiento contable, evaluar los procedimientos e impactos en los Estados Financieros con la aplicación de la NIIF 16- Arrendamientos; de tal forma, que no afecte a las operaciones comerciales de las Compañías.

### **1.3. Formulación del problema.**

¿De qué manera el tratamiento contable y financiero con la NIIF 16 – Arrendamientos, repercute en los Estados Financieros de las Compañías de comidas rápidas?

### **1.4. Sistematización del problema.**

- ¿Qué base teórica respalda la presente investigación?
- ¿Cuál es el tratamiento contable al aplicar la NIIF 16 - Arrendamientos en las Compañías de comidas rápidas?
- ¿Qué incidencias se presentan con la aplicación de la NIIF 16 –

Arrendamientos en los resultados de los Estados Financieros de las Compañías de comidas rápidas?

- ¿Cuáles son las consecuencias con los organismos de control al aplicar la NIIF 16 - Arrendamientos?
- ¿Qué políticas deben aplicar las Compañías de comidas rápidas para el tratamiento contable de los arrendamientos?

### 1.5. Delimitación del problema de investigación.

Tabla 1  
Delimitación de la investigación.

<b>Campo:</b>	Contabilidad
<b>Área:</b>	Contable – Financiero
<b>Aspecto:</b>	Contable – Financiero
<b>Tipo de investigación:</b>	Descriptiva – Documental.
<b>Periodo de investigación:</b>	2018 – 2019
<b>Marco espacial:</b>	Sector Norte
<b>Tema:</b>	Tratamiento contable y financiero de la NIIF 16 - Arrendamientos en el sector comercial.
<b>Provincia:</b>	Guayas
<b>Cantón:</b>	Guayaquil
<b>Población:</b>	Compañías de comidas rápidas

**Fuente:** Compañías de comidas rápidas: GAM - XYZ

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

### 1.6. Líneas de la investigación.

Contabilidad, finanzas, auditoría y tributación

#### 1.6.1. Sub línea de Investigación.

Contabilidad y Finanzas

### **1.7. Objetivo General.**

Analizar el tratamiento contable y financiero con la NIIF 16- Arrendamientos y su repercusión en los Estados Financieros de las Compañías de comidas rápidas.

### **1.8. Objetivos específicos.**

1. Mostrar la base teórica que aporta a la presente investigación
2. Demostrar el tratamiento contable aplicando la NIIF 16 - Arrendamientos en las Compañías de comidas rápidas.
3. Describir las incidencias en los resultados de los Estados Financieros con la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos.
4. Identificar las consecuencias suscitadas con los organismos de control en la aplicación de la NIIF 16- Arrendamientos.
5. Sugerir políticas para el tratamiento contable de los arrendamientos en las Compañías de comidas rápidas.

### **1.9. Justificación de la investigación**

Por el registro significativo de nuevas cuentas contables sobre los arrendamientos en los Estados Financieros y las constantes reformas de las normativas contables que se deben aplicar, surge la importancia de realizar este proyecto de investigación para analizar y mostrar la incidencia en los resultados de la información financiera en relación con las transacciones contables de arrendamientos; donde se ve afectado el arrendatario de acuerdo a la NIIF 16 - Arrendamientos.

En importante recalcar, que el concepto de un contrato de arrendamiento no ha cambiado de acuerdo a la NIC 17 - Arrendamientos; sin embargo, el impacto de la transición al aplicar la NIIF 16- Arrendamientos, afecta a los registros de las cuentas

contables del arrendatario, en el rubro de la cuenta Activo por Derecho de Uso en los Estados Financieros.

Al realizar un comparativo de acuerdo a la transición de la NIC 17- Arrendamientos vigente hasta el año 2018, a la NIIF 16- Arrendamientos en vigencia a partir del año 2019. En el Estado de Resultado Integral, el arrendamiento se contabilizaba como gasto y con la nueva Norma en el Estado de Situación Financiera, consta como parte del Activo y Pasivo de la compañía; la finalidad es establecer las vías más factibles para el correcto tratamiento financiero; siempre y cuando, se cumplan con el cuadro teórico y práctico de las normas internacionales de información financiera; además, se requiere un diseño para las políticas del tratamiento de los arrendamientos.

Esta investigación, será de ayuda para los usuarios internos y externos de información financiera que tenga relación con arrendamientos; porque, permitirá tener una mejor perspectiva de cómo aplicar esta nueva normativa que incide en las transacciones contables del arrendatario por la firma de los contratos de arrendamientos. Además, el presente estudio aportará como base teórica para estudiantes y profesionales del área.

#### **1.10. Idea a defender.**

Un adecuado tratamiento contable en la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos, repercute en los Estados Financieros de las Compañías de comidas rápidas.

#### **1.11. Variables**

- Tratamiento contable de la NIIF 16- Arrendamientos
- Estados Financieros

## **CAPITULO 2: MARCO TEÓRICO**

### **2.1. Marco teórico**

En este capítulo se analiza las bases teóricas, conceptuales y legales, que contribuyen a la investigación sobre el tratamiento contable y financiero de la NIIF 16- Arrendamientos, que trata sobre la contabilidad de los arrendamientos, para analizar las diferencias que conllevan la transición de la NIC 17- Arrendamientos a la NIIF 16- Arrendamientos, lo que genera efectos significativos en la contabilización y resultado de los Estados Financieros; uno de los cambios relevantes, con la NIC 17- Arrendamientos se clasificaba un arrendamiento como gasto sin mostrar ningún Activo o Pasivo en las transacciones, pero con la aplicación de la NIIF 16 – Arrendamientos, se debe clasificar el arrendamiento como Activo por Derecho de Uso y los pagos deben ser reconocidos como un Pasivo por arrendamiento.

#### **2.1.1. Tratamiento contable y financiero**

Según Yanez, (2020) denomina al tratamiento contable como:

El proceso contable es el ciclo que ocurre entre la ocurrencia, el registro y el procesamiento de las operaciones financieras que se realizan en una empresa. Es decir, se trata de una secuencia de actividades que conlleva al registro detallado de cómo se reciben, se cobran y se pagan bienes y servicios en una organización.

El sector comercial de las Compañías de comidas rápidas, deben efectuar el tratamiento contable y financiero, registrando y aplicando procesos a cada una de las transacciones que se ejecuten en las actividades, detallando los ingresos y egresos de bienes y servicios que se suscitan en el giro normal del negocio.



### 2.1.2. Empresas del sector comercial

De acuerdo a Riquelme, (2017) define que:

Una empresa comercial es aquella que se encarga de adquirir; materias primas (recursos o materiales para ser procesados y convertidos en bienes), bienes intermedios (que aun requieren uno o varios procesos antes de ser acto para el consumo), bienes terminados, (listos para el consumo), bienes de capital (equipos pesado[sic] como maquinaria pesada, carretillas elevadoras, generadoras o vehículos) para luego venderlas a otras empresas o a los consumidores finales.

Las Compañías de comidas rápidas, adquieren materias primas e insumos, equipos y maquinarias, transforman en productos terminados listos para el consumo final; con la finalidad de obtener un beneficio económico, cumpliendo con la función del intercambio de bienes en el mercado de la siguiente forma:

- Identifican las necesidades que surgen en el mercado de acuerdo a lo que se esté comercializando.
- Desplegando la oferta de acuerdo a la demanda que haya surgido.
- Satisfaciendo las necesidades de los clientes con el abastecimiento de los bienes y servicios.

### 2.1.3. Transición de la NIC 17 – Arrendamientos a la NIIF 16- Arrendamientos

Tabla 2  
Transición de normativas

NIC 17-Arrendamientos	NIIF 16-Arrendamientos
<b>Cargo por arrendamiento:</b> Generalmente, se clasifica como un gasto operativo. Considerando que los pagos por el arrendamiento son iguales a	<b>Amortización del derecho al uso:</b> Generalmente se clasifica como un gasto operativo. El cargo por amortización se determina generalmente aplicando el

lo largo del plazo del arrendamiento, el cargo es constante.	método de la línea recta por lo cual el cargo es constante.
	<b>Intereses:</b> Generalmente, se clasifica como un gasto financiero. Como el cargo se determina sobre el saldo de la deuda por arrendamiento, y como ésta se va reduciendo por los pagos que se realizan, el cargo disminuye a lo largo del plazo del arrendamiento

**Fuente:** Perez, (2019)

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

La transición de la NIC 17-Arrendamientos a NIIF 16 - Arrendamientos, generó nuevos cambios en el tratamiento contable del rubro de los arrendamientos y tuvo impacto en el sector comercial de las Compañías de comidas rápidas, por lo que arriendan locales comerciales para su operatividad, dentro de los gastos es el que tiene mayor impacto.

Con la aplicación de la NIC 17 - Arrendamientos, se contabilizaba el arrendamiento como un gasto en el Estado de Resultado Integral; mientras, que al entrar en vigencia la NIIF 16 - Arrendamientos, se contabiliza como un activo de derecho de uso, lo que conlleva a una depreciación del mismo, por el tiempo de uso del bien inmueble y cada uno de los pagos forma parte del Pasivo, generando un interés al traer a valor presente el valor de arriendo, todo se refleja en el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultado Integral.

#### **2.1.4. Contrato de Arrendamiento**

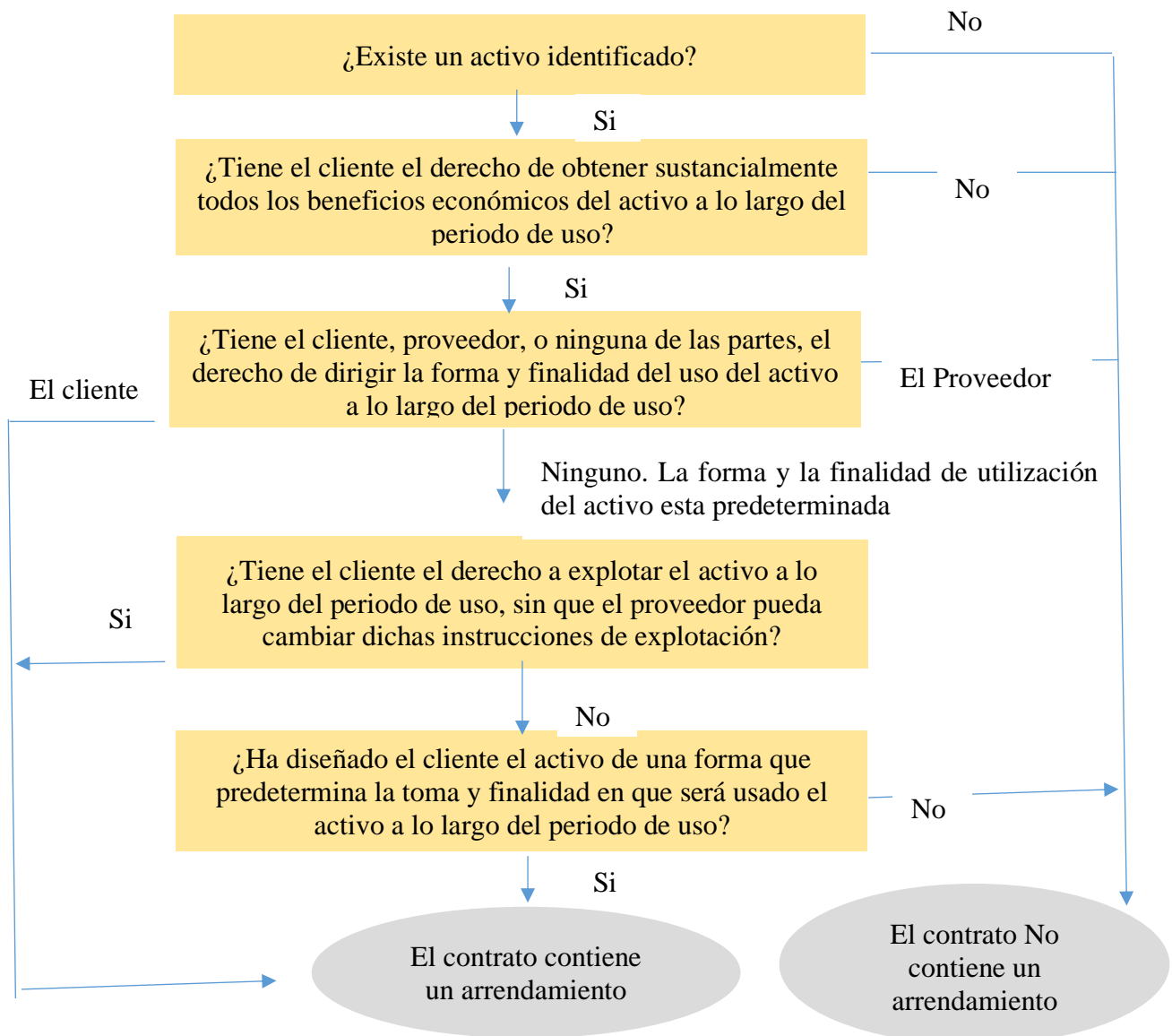
Según Deloitte, (2016) , manifiesta que,

Un contrato es o contiene un arrendamiento si otorga al cliente el derecho a ejercer el control del uso del activo comprometido durante un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación. Se considera que existe control si el cliente tiene:

- Derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos procedentes del uso de un activo identificado.
- Derecho a dirigir el uso del activo.

Las Compañías de comidas rápidas, firman contrato de arrendamiento, con un acuerdo que se da por escrito, donde ambas partes pactan las cláusulas en la cual se da la celebración del compromiso entre ellos por la contraprestación del bien y se denominan arrendador y arrendatario, respectivamente, pueden ser personas naturales o jurídicas.

### 2.1.5. Identificación de arrendamientos



**Figura 1** Flujograma para identificar si un contrato contiene arrendamiento

**Fuente:** Fidalgo & Lorenzo, (2016)

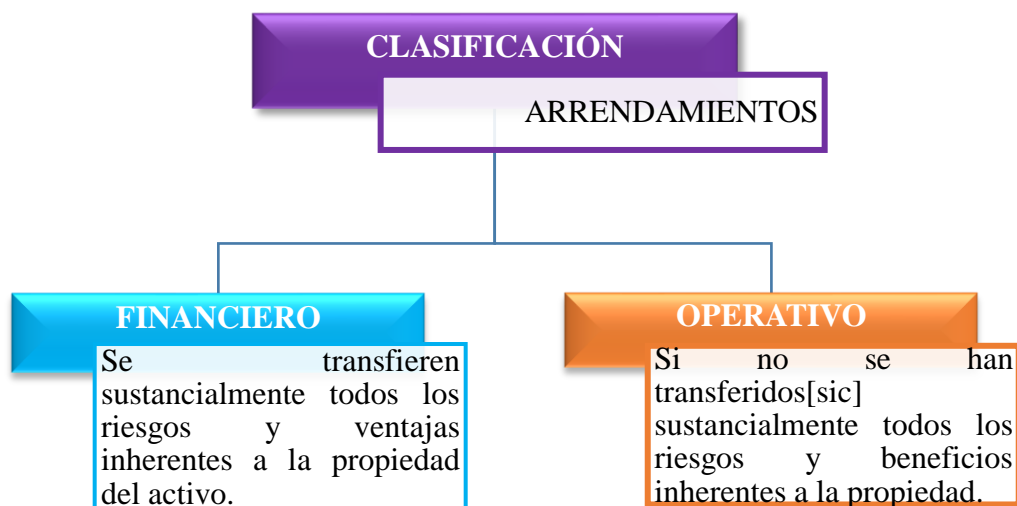
**Elaborado por:** Arévalo (2022).

Es importante, conocer que las Compañías de comidas rápidas al momento de celebrar un contrato de arrendamiento para los locales comerciales, debe identificar si se trata de un arrendamiento que está dentro del alcance de la NIIF 16 -Arrendamientos. Por lo que se debe tener en cuenta de acuerdo al flujograma presentado por las IFRS, si el activo detallado en el contrato es un activo identificado y se da el derecho otorgado al cliente sobre el control del activo. En un contrato de arrendamiento, existe un activo identificado siempre y cuando se encuentre detallado o puede estar de manera implícito al instante en que el activo está a disposición del arrendatario para el uso.

No se puede determinar un activo identificado, si el proveedor posee sobre el activo el derecho para sustituirlo en el tiempo de uso. El cliente tiene el control si se identifica que tiene el derecho a los beneficios económicos al momento que hace uso del activo identificado.

### 2.1.6. Clasificación de los arrendamientos según NIC 17 - Arrendamientos

Acevedo, (2016) Indica que:



**Figura 2** Clasificación de los Arrendamientos

**Fuente:** Acevedo (2016)

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

Con la aplicación de la NIC 17 - Arrendamientos, al momento de realizar un acuerdo por arrendamiento dentro de la clasificación financiera se transfieren los riesgos y beneficios, a la persona que hará uso del bien inmueble, denominado arrendatario, en la contabilidad debe incluir el gasto de interés implícito, que se calcula la depreciación de

acuerdo a los años de vida útil, que lo determina un perito calificado; además, se lo registra en el activo corriente, dependiendo del plazo pactado; no obstante, el activo puede o no ser transferido; como, por ejemplo: propiedad, planta y equipo del arrendador.

Las Compañías de comidas rápidas, cuando aplicaban la NIC 17 - Arrendamientos, firmaban el acuerdo de arrendamiento que está en la clasificación operativo, donde no se transfieren todos los riesgos y beneficios, al arrendatario; en contabilidad se registraba sólo la cuota del arrendamiento, el gasto de interés y se ejecutaba la amortización de acuerdo al plazo del contrato; además, se la registraba en el activo corriente, dependiendo del tiempo fijado y posteriormente se debitaba la amortización acumulada, acreditando el arrendamiento, por lo que no hay opción a compra.

### **2.1.7. Contabilización de los arrendatarios según NIC 17 - Arrendamientos**

#### **2.1.7.1 Arrendamiento Financiero**

Gerenciales, (2018), manifiesta que,

##### **Reconocimiento Inicial**

Al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, este se reconocerá, en el Estado de Situación Financiera del arrendatario, como un Activo y un Pasivo por el mismo importe, igual al valor razonable del bien arrendado, o bien al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, si este fuera menos, determinados al inicio del arrendamiento, Al calcular el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, se tomará como factor de descuento la tasa de interés implícita en el arrendamiento, siempre que sea practicable determinarla; de lo contrario se usara la tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario. Cualquier costo directo inicial del arrendatario se añadirá al importe reconocido como activo.

##### **Reconocimiento posterior**

Cada uno de los pagos mínimos por el arrendamiento se dividirá en dos partes que representan, respectivamente, las cargas financieras y la reducción de la deuda viva.

La carga financiera total se distribuirá entre los periodos que constituyen el plazo del arrendamiento, de manera que se obtenga una tasa de interés constante en cada periodo, sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar. Los pagos contingentes se cargarán como gastos en los periodos en los que sean incurridos.

### **Arrendamiento operativo**

Para los arrendamientos operativos, los pagos por arrendamientos (excluyendo los costos por servicios tales como seguros y mantenimiento) se reconocen como un gasto de forma lineal, a menos que otra base sistemática sea representativa de la estructura temporal de los beneficios del usuario, incluso si los pagos no se hacen sobre esa base.

La contabilización de las Compañías de comidas rápidas, en calidad de arrendatario, cuando aplicaban la NIC 17 - Arrendamientos, registraban los arrendamientos como operativo, porque no adquirían sustancialmente todos los riesgos y beneficios del bien inmueble; donde, cada uno de los pagos realizados cada mes se clasificaban como gasto de arriendo y no incluían otros gastos adicionales; sino, el importe neto del arriendo, a continuación, se detalla el proceso:

Tabla 3  
*Registro contable de los arrendatarios NIC 17 - Arrendamientos*

FECHA	DETALLE	DEBE	HABER
x/xx/xxx	Gasto de Arriendo	XXXX	
	Efectivo y Equivalente de Efectivo		XXXX
<b>P/R Gasto de arriendo del mes</b>			

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

### **2.1.8. Contabilización de los arrendadores según NIC 17 - Arrendamientos**

Según Morocho Yariela, (2019), indica que,

#### **Arrendamiento financiero**

##### **Reconocimiento Inicial**

Los arrendadores reconocerán en su Estado de Situación Financiera los Activos que mantengan en arrendamientos financieros y los presentarán como una partida por cobrar, por un importe igual al de la inversión neta en el arrendamiento. Asimismo, es frecuente que el arrendador incurra en ciertos costos directos iniciales, entre los que se incluyen comisiones, honorarios jurídicos y costos internos que son incrementales y directamente atribuibles a la negociación y contratación del arrendamiento.

##### **Reconocimiento posterior**

El reconocimiento de los ingresos financieros, se basará en una pauta que refleje, en cada uno de los periodos, una tasa de rendimiento constante sobre la inversión financiera neta que el arrendador ha realizado en el arrendamiento financiero. Un arrendador aspira a distribuir el ingreso financiero sobre una base sistemática y racional, a lo largo del plazo del arrendamiento.

##### **Arrendamiento operativo**

Los arrendadores presentaran en su Estado de Situación Financiera, los Activos dedicados a arrendamientos operativos de acuerdo con la naturaleza de tales bienes. Los costos directos iniciales, incurridos por el arrendador en la negociación y contratación de un arrendamiento operativo, se añadirán al importe en libros del activo arrendado y se reconocerán como gastos a lo largo del plazo de arrendamiento, sobre la misma base que los ingresos del arrendamiento.

Según Filgueira, (2014) expresa que,

### **Arrendamiento Operativo**

Un arrendamiento operativo es un contrato mediante el cual el arrendador de un activo transfiere el derecho de uso al arrendatario a cambio de una contraprestación (cuota o canon mensual) pactada entre las partes por un tiempo determinado, sin embargo, al finalizar el contrato todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad pertenecen al arrendador, es decir que el arrendamiento operativo es sin opción a compra al finalizar su periodo.

### **Arrendamiento Financiero**

Es un contrato mediante el cual el arrendador transfiere todos los riesgos y beneficios económicos de la propiedad del activo al arrendatario, son considerados con opción a compra debido a que al finalizar el contrato el arrendatario puede disponer del mismo como parte de su Propiedad, Planta y Equipo.

Por parte del arrendador, que es quien brinda el servicio de alquiler a las Compañías de comidas rápidas, son en su mayoría los centros comerciales, en donde establecen los arrendatarios los puntos de venta; por ello, la contabilización del bien inmueble dado en arrendamiento, se registraba como ingresos las cuotas que recibían de manera mensual, a continuación, se detalla el proceso:

Tabla 4

*Registro contable del arrendador según NIC 17 - Arrendamientos*

FECHA	DETALLE	DEBE	HABER
x/xx/xxx	Efectivo y Equivalente de Efectivo	XXXX	
	Ingreso por arrendamiento		XXXX
<b>P/R Ingreso por arriendo del mes</b>			

**Elaborado por:** Arévalo (2022).



### **2.1.9. Aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos**

Delgado, (2014), hace referencia a lo siguiente:

La norma de arrendamientos, NIIF 16 – Arrendamientos emitida por IASB (International Accounting Standard Board), aplicable desde el año 2019, tiene cambios profundos para los arrendatarios. Anteriormente la mayor parte de los arrendamientos operativos se los debía registrar en resultados, ahora deben pasar primero por el Estado de Situación Financiera para ser amortizados en el Estado de Resultados a lo largo de plazo del contrato. Inclusive, se debe considerar la posibilidad de calcular el valor del dinero en el tiempo para traer un contrato al valor presente y su respectiva obligación.

Como ya hemos explicado, el cambio fundamentalmente afecta a la contabilidad del arrendatario. Por lo tanto, se debe identificar los tipos de contratos para determinar si contienen un arrendamiento según lo indica la NIIF 16 – Arrendamientos en su párrafo 9:

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

Al momento de aplicar la NIIF 16 - Arrendamientos, las Compañías de comidas rápidas que figuran dentro de un contrato de arrendamiento como arrendatarios, son los que mayor impacto tienen en los Estados Financieros, deben evaluar las características de los contratos de arrendamientos, con la finalidad de identificar si están dentro del alcance de la normativa. Otro de los aspectos que deben considerar; es que, de acuerdo a la nueva norma, los arrendamientos ya no se deben clasificar entre operativo y financiero; sino, hacerlos constar como arrendamiento e incluirlos dentro de los Estados Financieros como activo.

### **2.1.10. Exenciones de la NIIF 16 - Arrendamientos**

Cuesta, (2018) indica que:

La norma establece exenciones en su aplicación: (1) arrendamientos de corto plazo, que podrían ser considerados aquellos menores a 12 meses y (2) activos de menor valor.

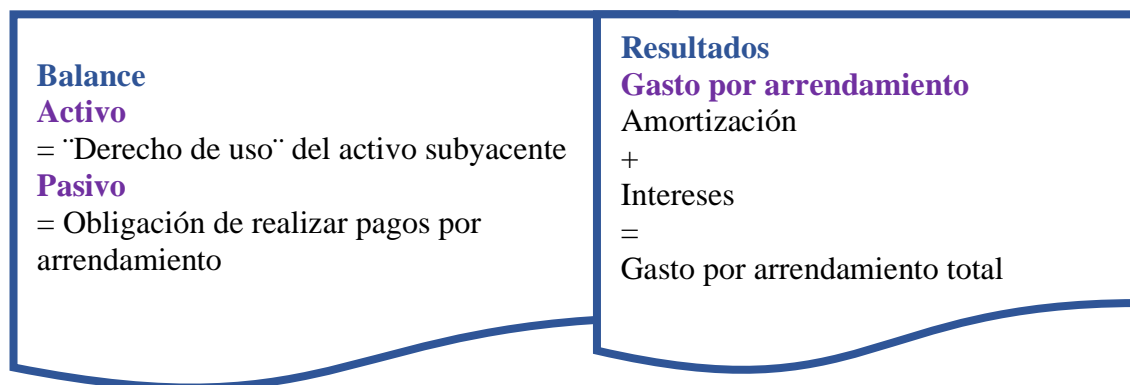
Los activos de menor valor son aquellos que habitualmente podrían ser considerados de bajo costo, y podrían ser no representativos a nivel de los Estados Financieros.

Es relevante que las compañías evalúen la aplicación de una exención de manera separada para determinar el cumplimiento de lo requerido por NIIF 16 - Arrendamientos.

Las Compañías de comidas rápidas, deben tener un control de los contratos de arrendamientos, en donde puedan identificarse dos aspectos importantes: los plazos de vencimiento y el valor del canon porque se debe evaluar según los aspectos mencionados si están dentro del alcance de la NIIF 16 - Arrendamientos. Esta Normativa establece dos exenciones en la aplicación: si el contrato es menor a 12 meses y si el canon es de bajo costo, si se aplican en los contratos estas exenciones el tratamiento contable se contempla con lo establecido en la NIC 17 - Arrendamientos.

### **2.1.11. Contabilización de los arrendatarios**

Un arrendatario aplica un único modelo de contabilidad de arrendamientos que consiste en reconocer todos los arrendamientos de importe significativo en el balance.

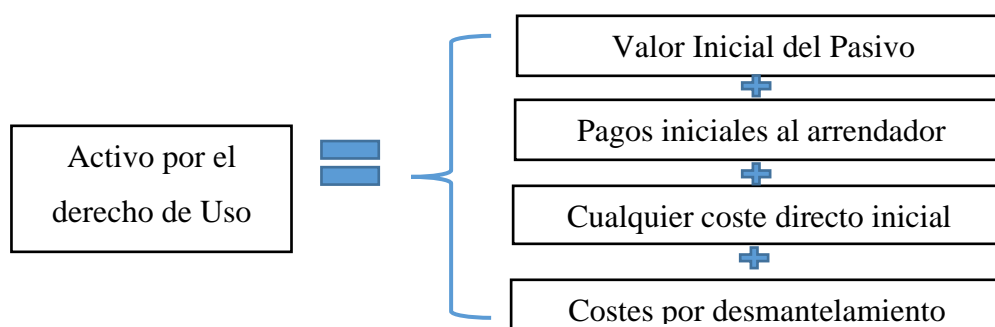


**Figura 3:** Modelo de contabilidad del arrendatario

**Fuente:** Auditores, (2016)

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

El arrendatario en la fecha de inicio del arrendamiento, deberá reconocer un Activo por Derecho de Uso y un Pasivo por arrendamiento, cabe indicar que se define como fecha de inicio desde el momento en que el arrendador pone el activo subyacente a disposición del arrendatario para el uso. En la valoración debe incluirse en el costo lo siguiente:



**Figura 4** Componentes del Activo de derecho de uso

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

## 2.2. Marco conceptual

### 2.2.1. Proceso contable

García, (2019) señala: “Los procesos contables poseen la misión de captar, procesar y transmitir la información adecuada al proceso de toma de decisiones de los múltiples usuarios de la misma”.

Para toda empresa indistintamente de la actividad económica, debe contar con procesos contables que permitan organizar, controlar, registrar e interpretar las transacciones que se dan por la compra y venta de bienes o servicios, de una manera eficiente y eficaz para que los resultados de los Estados Financieros sean razonables, que coadyuven a la de toma decisiones por parte del gerente o socios.

### **2.2.2. Empresas comerciales**

Oliveros, (s.f.) alega que:

Son aquellas empresas que amplían acciones de compra y venta de diferentes productos y mercancías ya fabricadas podrá el consumidor o materia prima para la elaboración de otros productos. Esta clase se[sic] compañía perciben entre sus acciones transformar la materia prima. Las compañías comerciales son intermediarias para la compañía industriales y el consumidor. Se encuentran legalmente registradas y trabajan bajo las reglas comerciales que son socialmente aceptadas.

Las Compañías de comidas rápidas, pertenecen al sector comercial por la actividad económica que se encargan de la compra y venta de bienes; ya sean estos, fabricados o materia prima para elaborar un producto terminado para los clientes como consumidores finales.

### **2.2.3. Arrendamiento**

De acuerdo a Arellano, (2019)

El Arrendamiento no es otra cosa que la relación contractual verbal o escrita, en la que una persona natural o jurídica entrega el uso, goce y posesión de un inmueble de manera temporal a otra persona natural o jurídica a cambio de una prestación económica llamada renta o canon de arrendamiento.

Las Compañías de comida de comidas rápidas, efectúan un vínculo o pacto con otras personas para arrendar un bien inmueble, dejando constancia la condición de cliente, con

derecho a ejercer el control y el uso del activo comprometido durante un lapso de tiempo, a cambio de una contraprestación.

#### **2.2.4. Arrendatario**

Westreicher, (2018) menciona que:

El arrendatario es aquella persona natural o jurídica que obtiene el derecho a usar un activo que no es de su propiedad. En otras palabras, es quien alquila un bien por un período determinado. Esto, a cambio de un pago que normalmente es periódico. En el caso de un inmueble, por ejemplo, el inquilino es el arrendatario. En tanto, el dueño de la vivienda es el arrendador.

#### **Obligaciones del arrendatario**

Entre las obligaciones del arrendatario, destacan:

- Pagar oportunamente al arrendador por el uso del bien. Esto puede ser en varias cuotas, a las que se denomina renta o alquiler, o en un único desembolso. Cabe mencionar que existe la opción de una retribución no monetaria. Es decir, las partes del contrato pueden acordar que el pago consista en la entrega de una o más propiedades cuyo valor sea equivalente al precio del bien alquilado.
- Mantener en buen estado el bien arrendado. Caso contrario, se deberá responder por los perjuicios causados.
- El arrendatario deberá usar la propiedad alquilada únicamente conforme a lo estipulado en el contrato. Es decir, si nos referimos por ejemplo a una vivienda, no podrá utilizarla como oficina o para el funcionamiento de algún negocio.
- Avisar con anticipación si desea desocupar la vivienda. Normalmente el plazo es de treinta días.
- Lo usual es que, en el caso de los inmuebles, el individuo deba pagar los servicios: Agua, luz y teléfono.

## **Derechos del arrendatario**

Los derechos más resaltantes del arrendatario son:

- Se puede dejar de pagar a renta si no se respetan las condiciones del contrato. Esto puede suceder, por ejemplo, si el bien alquilado tiene fallas en su funcionamiento.
- En el caso de los inmuebles, se exigen garantías de habitabilidad. El arrendador tiene la obligación de proporcionar al inquilino un espacio apto para su ocupación. Los criterios para determinar si esto se cumple dependen del lugar. Por ejemplo, en países donde la temperatura baja extremadamente en invierno, es necesario que la vivienda cuente con calefacción.

Los empresarios de comida rápida, al firmar un contrato de arrendamiento se comprometen en cancelar al arrendatario el valor acordado; además, de mantener y evitar daños del bien inmueble; caso contrario deberá asumir el valor de daños o perjuicios, El arrendatario le alquila el activo y obtiene todos los beneficios económicos dependiendo del tipo de contrato que se establezca.

### **2.2.5. Arrendador**

Según Marin, (2015):

El arrendador es la parte que concede el uso y goce del inmueble, no requiriéndose que éste sea también el propietario del bien, ya que en la posición contractual del arrendador puede válidamente converger la condición de propietario del bien, aunque también resulta válido que dicha posición sea ocupada por un tercero, como suele ocurrir cuando el bien es administrado por una compañía inmobiliaria en ejecución de obligaciones propias de un contrato de mandato mercantil.

El arrendador o propietario del bien inmueble, es la persona o sociedad que da en arrendamiento aquello que le corresponde y proporciona el derecho de uso de un activo subyacente durante un periodo determinado, a cambio de una remuneración; tiene la

potestad sobre el activo objeto de arriendo, si accede o no el derecho del control del mismo.

### **2.2.6. Arrendamiento financiero**

Meza, (2014), manifiesta que,

El arrendamiento financiero se define como una alternativa de financiamiento en el que una persona denominada arrendatario adquiere por medio de un contrato con un arrendador, uno o más activos fijos que pueden ser nacionales o importados, tangibles e intangibles, de un proveedor nacional o extranjero, para utilizarlos en su empresa; a cambio del pago de cuotas periódicas en un plazo determinado y con derecho de ejercer la opción de compra al término del contrato.

El arrendamiento financiero, es una alternativa de financiamiento, donde una persona tiene la posición de arrendatario y firma un contrato con el que se llamará arrendador de uno o más activos fijos, que pueden ser nacionales o importados, tangibles, e intangibles; cabe indicar que mientras dure el plazo determinado en el contrato por el uso del bien, el arrendatario deberá realizar pagos mensuales.

### **2.2.7. Arrendamiento operativo**

Martinez, (2017) indica que:

Se trata de un acuerdo mediante el cual el arrendador conviene con el arrendatario el derecho a usar un activo durante un período de tiempo determinado, a cambio de percibir un importe único o una serie de pagos o cuotas, sin que se trate de un arrendamiento de carácter financiero.

Las Compañías de comidas rápidas realizan un arrendamiento operativo, donde al firmar el contrato con el arrendador, tienen el derecho de utilizar un activo en un tiempo determinado; a cambio, cancelan un importe único, en cuotas mensuales; este tipo de contrato no tiene carácter financiero.

### **2.2.8. Activo por derecho de Uso**

Aular, (2018), manifiesta que, “Un activo que representa un derecho a que un arrendatario use un activo subyacente durante el plazo del arrendamiento”.

El activo por derecho de uso, se reconocerá al inicio de un contrato de arrendamiento, ya que figura como el derecho que se le da al arrendatario para utilizar el bien inmueble en el lapso de tiempo que perdure el contrato, este término se utiliza con la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos, dentro de los activos del arrendatario.

### **2.2.9. Activo Subyacente**

Pedrosa, (2015):

Un activo subyacente es aquel activo financiero sobre el que caen contratos financieros, es decir, el valor de referencia de determinados derivados financieros. Como sabemos, en finanzas existen productos como futuros, opciones, warrants, swaps y otros productos que no son activos por sí mismos, sino que dependen de la cotización, evolución y precio de otro activo concreto. Este activo se denomina activo subyacente. El activo subyacente es el origen sobre el que se deriva el valor de los contratos (instrumentos) financieros.

Un activo subyacente, es el motivo de un arrendamiento, por el cual el arrendador le otorga el derecho al arrendatario de utilizar el activo; implícitamente queda garantizado el compromiso de ambas partes.

## **2.3. Marco legal o Normativo**

En el desarrollo del marco legal se hace referencia a la pirámide de KELSEN donde se encuentran las jerarquías en las leyes y las distintas normas, a las cuales están sujetas las personas naturales como jurídicas.

En el art. 425 de la Constitución Política del Ecuador se detalla el orden jerárquico de las normas como se muestra a continuación:





**Figura 5:** Pirámide de Kelsen

**Fuente:** Galindo, (2018)

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

### 2.3.1. Ley de inquilinato

#### Capitulo II “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.
- b) 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;
- c) Tener aireación y luz suficientes para las habitaciones;
- d) Disponer, permanentemente, de los servicios de agua potable y de la luz eléctrica, en los sectores urbanos donde existen estos servicios.
- e) No ofrecer peligro de ruina; y,

- f) Estar desinfectados, lo que se acreditara con el correspondiente certificado de sanidad.

#### Capítulo IV “De la fijación de las pensiones de arrendamiento”

Art. 17.- Límite máximo para las pensiones de arrendamiento. La pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial con que dicho inmueble conste en el Catastro Municipal, y de los impuestos municipales que gravaren a la propiedad urbana.

Para determinar el precio total se tomarán en cuenta todos los departamentos, piezas o locales del inmueble, inclusive los ocupados por el arrendador.

Cuando se arrienda sólo una parte del predio, la pensión se fijar proporcionalmente a dicha parte.

Para fijar la pensión mensual de arrendamiento, se tendrá en cuenta el estado, condición y ubicación del inmueble y los requisitos exigidos en el Art. 3.

En los contratos de arrendamientos, las Compañías que alquilan locales comerciales deben tener en consideración cada una de las cláusulas estipuladas en el contrato que están sujetas a la ley de inquilinato, que amparan los derechos y obligaciones del arrendatario; así como, los derechos y las obligaciones del arrendador, en relación a las condiciones de los locales comerciales con la finalidad de que ambas partes se sientan amparados en el arriendo del bien inmueble y en el caso de incumplimiento deberán regirse a las respectivas sanciones.

Además, el canon de arriendo debe ser respetado de acuerdo a los parámetros indicados en la ley de inquilinato, donde señala que para establecer el canon mensual del arriendo se deberá evaluar las condiciones y ubicación del inmueble, el cual tampoco podrá exceder la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial.

#### **2.3.2. Ley de Régimen Tributario Interno**

La ley tributaria, no determina artículos específicos con respecto a los arrendamientos, pero se puede tomar de referencia algunos que se aplican de forma general.

Art. 10.- Deducciones. - En general, con el propósito de determinar la base imponible sujeta a este impuesto se deducirán los gastos 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:

1.- Los costos y gastos imputables al ingreso, que se encuentren debidamente sustentados en comprobantes de venta que cumplan los requisitos establecidos en el reglamento correspondiente;

De acuerdo al art. 10 deducciones de la ley de Régimen Tributario Interno, los costos y gastos que surjan por los arrendamientos serán deducibles para el pago del impuesto a la renta, siempre que se cumplan con los requisitos establecidos en el inciso de la ley, en caso de que estos costos o gastos, surjan de bienes del mismo sujeto Pasivo o de partes relacionadas que hayan estado la propiedad en calidad de inquilinos, o cuando el tiempo del contrato sea menor al tiempo de vida útil del bien; excepto, que el precio de opción de compra sea más alto o igual que el saldo del valor equivalente al de la vida útil restante del inmueble y cuando el canon de arrendamiento sea diferente.

### **2.3.3. Norma Internacional de contabilidad 17 - Arrendamientos**

#### **Objetivo**

El objetivo de esta Norma es el de prescribir, para arrendatarios y arrendadores, las políticas contables adecuadas para contabilizar y revelar la información relativa a los arrendamientos.

#### **Alcance**

Esta Norma será aplicable en la contabilización de todos los tipos de arrendamientos que sean distintos de los:

- (a) acuerdos de arrendamiento para la exploración o uso de minerales, petróleo, gas natural y recursos no renovables similares; y
- (b) acuerdos de licencias para temas tales como películas, grabaciones en vídeo, obras de teatro, manuscritos, patentes y derechos de autor.

Sin embargo, esta Norma no será aplicable como base para la medición de:

- (a) propiedades tenidas para arrendamiento, en el caso de que se contabilicen como propiedades de inversión (véase la NIC 40 Propiedades de Inversión
- (b) propiedades de inversión suministradas por arrendadores en régimen de arrendamiento operativo (véase la NIC 40);
- (c) activos biológicos poseídos por arrendatarios en régimen de arrendamiento financiero (véase la NIC 41 Agricultura
- (d) activos biológicos suministrados por arrendadores en régimen de arrendamiento operativo (véase la NIC 41).

Hasta el periodo fiscal 2018, se aplicó la NIC 17 - Arrendamientos, cuyo objetivo fue prescribir; tanto, a arrendatarios y arrendadores, las políticas contables adecuadas para contabilizar y revelar la información relativa a los arrendamientos, siempre y cuando estén dentro del alcance de la norma, el proceso contable fue más sencillo para el arrendatario; porque, consistió en contabilizar el canon mensual de arrendamiento como gasto y se registraba de manera mensual al generar el comprobante de venta por el arriendo y el arrendador solo debía registrarlo como parte del ingreso.

#### **2.3.4. Norma Internacional de Información Financiera 16 - Arrendamientos**

##### **Objetivo**

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

##### **Alcance**

Una entidad aplicará esta Norma a todos los arrendamientos, incluyendo los arrendamientos de activos de derechos de uso en un subarrendamiento, excepto en: (a) acuerdos de arrendamiento para la exploración o uso de minerales, petróleo, gas natural y recursos no renovables similares;

La NIIF 16 - Arrendamientos, que se aplica a partir del periodo fiscal 2019, hace referencia a los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. Esta normativa asegura que tanto los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante sobre las transacciones reflejadas en los asientos contables, proporcionando una base a los usuarios de los Estados Financieros, para que evalúen el efecto de los arrendamientos sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la institución, esta norma establece el alcance y las exenciones al momento de la aplicación.

### **2.3.5. Código Civil**

#### Capítulo XXV “Del Contrato de Arrendamiento”

Art. 1856.- - Arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado, salvo lo que disponen las leyes del trabajo y otras especiales.

Un Arrendamiento, surge cuando intervienen dos partes, una denominada arrendador que se refiere aquella persona que a cambio de dinero y por un tiempo establecido concede de manera exclusiva al arrendatario el uso o usufructo transitorio de un bien inmueble que es de su propiedad; mientras que el arrendatario es el sujeto, que tiene el pleno derecho de usar el bien requerido a cambio de una remuneración, según lo establecido en un contrato de alquiler y es responsable de comprometerse a reparar los daños que pueda sufrir en el bien inmueble, mientras esté haciendo uso de ello.

## **CAPITULO 3: METODOLOGÍA Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS**

### **3.1. Enfoque de la investigación**

El enfoque de la investigación fue mixto, porque abarco dos tipos: cualitativo y cuantitativo.

#### **3.1.1. Enfoque cualitativo**

El enfoque cualitativo, se basó en la aplicación de las entrevistas dirigidas a los ejecutivos del área de contabilidad y financiero, para conocer la forma en que procedieron con la implementación de la NIIF 16 - Arrendamientos, y si realizaron el análisis previo de los contratos de arrendamientos, que les permitió evaluar el tratamiento contable que aplicaron.

#### **3.1.2. Enfoque cuantitativo**

Se aplicó el enfoque cuantitativo, porque se recopiló información contable de los Estados Financieros, se efectuó los cálculos respectivos, para realizar el comparativo aplicado bajo NIC 17 - Arrendamientos y NIIF 16 - Arrendamientos. Además, se evaluó y se efectuó el análisis los indicadores financieros.

### **3.2. Tipo de Investigación**

Los tipos de investigación que se aplicación fueron: documental, descriptiva, y correlacional como se describen a continuación:

#### **3.2.1. Investigación documental**

Se analizó la NIIF 16 - Arrendamientos y la incidencia en los Estados Financieros respecto a los arrendamientos; así como, también el impacto financiero y contable frente a los organismos de control.

Para el desarrollo de esta investigación se recopiló la información de los Estados Financieros al cierre fiscal de los años: 2018-2019 de las Compañías: GAM y JAP.

### **3.2.2. Investigación descriptiva**

Se realizó un estudio de los diversos contratos de arrendamiento que se aplicaron a las Compañías de acuerdo a las actividades, con el objetivo de evaluar los siguientes factores:

- Tipo de contrato
- Plazo del contrato
- Importe del canon de arrendamiento

### **3.2.3. Investigación correlacional**

Se realizó un comparativo, de acuerdo a la norma que estuvo vigente hasta el periodo fiscal 2018 NIC 17 - Arrendamientos, versus la norma actual NIIF 16 - Arrendamientos, con la finalidad de evaluar el impacto en los resultados de los Estados Financieros.

## **3.3. Métodos de investigación**

### **3.3.1. Métodos Teóricos**

#### **3.3.1.1. Método Inductivo**

El método inductivo, se utilizó para realizar la evaluación de los contratos de arrendamientos que se da en las Compañías de comidas rápidas y como es la aplicación de acuerdo a las normas contables.

Los hallazgos encontrados en las Compañías objeto de estudio, otorga una perspectiva del impacto que surgió con la transición de la NIC 17 - Arrendamientos a NIIF 16 – Arrendamientos en relación a los Estados Financieros.

### **3.3.1.2. Método Analítico**

En el desarrollo de la investigación, se aplicó el método analítico al realizar el análisis de los Estados Financieros al cierre fiscal de los años: 2019 – 2018 de las Compañías de comidas rápidas: GAM y JAP, a partir de la información recopilada, se evidenció los cambios que tuvo el tratamiento contable en relación a la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos.

El método analítico, se aplicó en el desarrollo de la investigación para evaluar el resultado de la transición de la NIC 17 - Arrendamientos, a la NIIF 16 - Arrendamientos.

Para la recolección de la información se consideró fuentes primarias y secundarias que fueron de apoyo y guía para el análisis, que se detalla a continuación:

#### **Fuentes primarias:**

- Entrevista
- Análisis documental (Estados Financieros y hojas de trabajo)

#### **Fuentes secundarias**

- Libros
- Artículos Académicos
- Proyectos
- Normas contables

### **3.5. Técnicas utilizadas**

#### **3.5.1. Técnica de Entrevista**

Se aplicó la técnica de la entrevista con la finalidad de obtener información directa acerca del problema planteado y sustentos para proponer soluciones, este instrumento esta direccionado a directivos del área contable y financiera, se elaboró un cuestionario de



preguntas abiertas para recopilar información concisa y veraz correspondiente al objeto de estudio y tener una perspectiva más amplia.

### 3.5.2. Técnica Observación documental

Esta técnica permitió conocer hechos históricos de la situación planteada, el sujeto investigador abarco gran parte de la información posible, obteniendo una visión más completa del problema planteado en la investigación.

Con la aplicación de este método, se revisaron los Estados Financieros de las compañías; GAM y JAP, objeto de estudio, con los soportes correspondientes a los arrendamientos; también, se elaboró el análisis de los indicadores financieros y la comparación versus NIC 17 – Arrendamientos y NIIF 16 - Arrendamientos.

A través, de esta técnica se evaluó el tratamiento contable de los arrendamientos, con la finalidad de dar cumplimiento a la normativa que entró en vigencia a partir del periodo 2019 y a la vez proporcionó información razonable a los organismos de control.

### 3.4. Población

La población total de las Compañías de Comidas Rápidas según Código CIU I561001, disponen de un lugar físico que arriendan para poder ejercer la actividad económica, desde los diferentes puntos de ventas dentro de la provincia del Guayas, Cantón Guayaquil, Parroquia Tarqui, de acuerdo a la información proporcionada por el Servicio de Rentas Internas, dio un resultado de 4.046 entidades existentes.

Tabla 5  
*Población Total*

Descripción	Total Número de Contribuyentes
Mediana	12
Pequeñas	2128
Micro	1852
No declarado	51
<b>Total de Contribuyentes Activos del Cantón Guayaquil</b>	<b>4046</b>

**Fuente:** SRI (2019).

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

### 3.5. Muestra

La Muestra fue tomada en base al método no probabilístico; es decir, se basó en un muestreo a conveniencia, se consideró dos Compañías de Comidas Rápidas: GAM y JAP, ubicadas en la Parroquia Tarquí de la ciudad de Guayaquil, se aplicó entrevistas con presuntas abiertas a los directivos que tienen relación directa con la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos, y Observación Documental de los Estados de Situación Financiera y el Estado de Resultado Integral de las dos Compañías objeto de estudio, en los periodos: 2018 – 2019.

Tabla 6  
*Muestra No Probabilística por conveniencia - para Entrevista*

Compañías	Cantidad
<b>GAM</b>	1 Gerente Financiero
	1 Contador
<b>JAP</b>	1 Gerente Financiero
	1 Contador
<b>TOTAL</b>	4 Personas

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

Tabla 7  
*Técnicas utilizadas en la investigación*

N°	Nombre del reporte	Observado
1	Entrevistas	Si
2	Observación documental	Si

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

### 3.6. Análisis e interpretación de resultados

#### 3.6.1. Técnica de Entrevistas

Para las entrevistas, se detalló el tema y el objetivo del tema de investigación.

### 3.6.1.1. Entrevista al Gerente Financiero de la compañía GAM.

Tabla 8

#### Entrevista Gerente Financiero de la Compañía GAM

**Tema:** Tratamiento contable y financiero de la NIIF 16 – Arrendamientos en el sector comercial.

**Objetivo:** Conocer el proceso de aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos, en las Compañías de comidas rápidas.

Entrevistado	Preguntas	Respuestas
GERENTE FINANCIERO	1.-¿Cómo aplican el tratamiento contable y financiero de la NIIF 16 - Arrendamientos, en la Compañía que usted dirige?	Se aplica de acuerdo a lo establecido en la norma, cumpliendo con el reconocimiento inicial y posterior cuando se contrae un contrato de arrendamiento.
	2.-¿De qué manera la Compañía aplica las políticas de control en los arrendamientos?	Nos adaptamos a los constantes cambios en las normas contables con la finalidad de tener un mejor control en cada proceso.
	3.-¿Con la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos, cuáles fueron los principales efectos en los indicadores financieros?	Los indicadores tuvieron variaciones por la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos; sin embargo, siempre ha sido una Compañía solvente.
	4.-¿De qué manera afecto a la liquidez de la Compañía la NIIF 16 - Arrendamientos?	Afecto en el incremento del Pasivo en el Estado de Situación financiera, que refleja un mayor endeudamiento.
	5.- ¿Cuál de los indicadores financieros tuvo mayor impacto, con la transición de la NIC 17 - Arrendamientos a la NIIF 16 - Arrendamientos ?	La rotación de activos fijos, Apalancamiento, endeudamientos del activo, endeudamiento patrimonial y el indicador de solidez.
	6.-Para la Compañía de comidas rápidas que usted dirige, ¿Cómo variaron las obligaciones con los organismos de control, al implementar la NIIF 16 - Arrendamientos ?	Pues, frente a los organismos de control, variaron en los cálculos para pagos de contribución a la Superintendencia de compañías, pagos de patentes municipales y el impuesto 1.5 por mil .

7.-De acuerdo a su experticia, ¿Por qué Recomendaría usted, efectuar un contrato de arrendamiento, a corto o largo plazo?	Bueno en este caso, todo dependerá de las necesidades que tenga la Compañía, y de acuerdo a las políticas implementadas, pero en este caso nosotros por nuestra operatividad optamos por contratos a largo plazo.
8.-¿Durante el proceso de implementación de la NIIF 16 - Arrendamientos, cuál fue el aporte para el arrendatario en el control de los contratos de arrendamientos?	Fue un proceso más complejo, pero que permite tener mayor control en los arrendamientos, más aún a nosotros, se tuvo que reestructurar los procesos a la hora de contraer nuevos contratos.
9.-¿De acuerdo a la perspectiva financiera, con la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos, cómo afectó a la rentabilidad de las Compañías de comidas rápidas?	Afectó de manera significativa, porque al aplicar la norma contable los gastos aumentaron, y se redujo su rentabilidad.
10.-¿Qué inconvenientes se presentaron en las Compañías de comidas rápidas, con respecto a los arrendamientos, al implementar la NIIF 16 - Arrendamientos?	De acuerdo a la operatividad de la Compañía se tenía muchos contratos, se tuvo que hacer una nueva revisión de todos los contratos para saber cuáles aplicaban las NIIF 16 - Arrendamientos.

**Fuente:** Gerente Financiero Compañía GAM

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

Tabla 9

*Aspectos Positivos y Negativos de la entrevista al Gerente Financiero de la Compañía GAM*

**Tema:** Tratamiento contable y financiero de la NIIF 16 - Arrendamientos en el sector comercial.

**Objetivo:** Conocer el proceso de aplicación de la NIIF 16- Arrendamientos, en las Compañías de comidas rápidas.

Entrevistado	Preguntas	Positivos	Negativos
<b>GERENTE FINANCIERO</b>	1.-¿Cómo aplican el tratamiento contable y financiero de la NIIF 16 - Arrendamientos, en la Compañía que usted dirige?	Se cumplió con lo establecido en la NIIF 16 - Arrendamientos, los Estados Financieros proporcionaron	

	información razonable, que coadyuvo a la toma de decisiones.	
2.-¿De qué manera la Compañía aplica las políticas de control en los arrendamientos?	Las políticas se adaptaron a los cambios, mejoró los procesos de control en los arrendamientos.	Procesos complejos según lo establecido en la NIIF 16 – Arrendamientos, que conllevó a una evaluación de todos los contratos.
3.-¿Con la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos, cuáles fueron los principales efectos en los indicadores financieros?	A pesar de las variaciones que tuvo la Compañía en los indicadores, la Compañía siempre se mantuvo solvente.	Las variaciones en los indicadores generaron mayores pagos frente a los organismos de control por el incremento en los Activos y Pasivos.
4.-¿De qué manera afectó a la liquidez de la Compañía la NIIF 16 - Arrendamientos ?		Se incrementó del Pasivo presentado en el Estado de Situación Financiera, con mayor endeudamiento.
5.- ¿Cuál de los indicadores financieros tuvo mayor impacto, con la transición de la NIC 17 - Arrendamientos a la NIIF 16 - Arrendamientos?	Sin embargo, a pesar de las variaciones el impacto no fue tan relevante porque la situación económica de la Compañía siempre se ha mantenido solvente.	Todos los indicadores en relación a los Activos y Pasivos tuvieron impactos por el incremento al registrarse el Activo por Derecho de Uso y el Pasivo por Arrendamiento.
6.-Para la Compañía de comidas rápidas que usted dirige, ¿Cómo variaron las obligaciones con los organismos de control, al implementar la NIIF 16 - Arrendamientos?		Los cálculos que variaron fueron: pagos de contribución a la Superintendencia de Compañías, pagos de patentes municipales y el impuesto 1.5 por mil.
7.-De acuerdo a su experticia, ¿Por qué Recomendaría usted, efectuar un contrato de arrendamiento, a corto o largo plazo?	La mayoría de los contratos se mantienen a largo plazo con la finalidad de tener mayor control en los arrendamientos.	Por la operatividad de la Compañía son pocos los contratos a corto plazo, por ello no están exentas a la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos.

8.-¿Durante el proceso de implementación de la NIIF 16 - Arrendamientos, cuál fue el aporte para el arrendatario en el control de los contratos de arrendamientos?	Tuvieron que reestructurar los procesos a los nuevos contratos de los arrendamientos para mejor control.	El tratamiento contable fue más complejo.
9.-¿De acuerdo a la perspectiva financiera, con la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos, cómo afectó a la rentabilidad de las Compañías de comidas rápidas?		Por la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos, los gastos aumentaron y eso afectó al Estado de Resultados disminuyendo su rentabilidad.
10.-¿Qué inconvenientes se presentaron en las Compañías de comidas de rápidas, con respecto a los arrendamientos, al implementar la NIIF 16 - Arrendamientos?		Dependió mucho de la cantidad de contratos que tuvieron para evaluarlos y analizar los que aplicaba la NIIF 16 - Arrendamientos.

**Fuente:** Gerente Financiero Compañía GAM  
**Elaborado por:** Arévalo (2022).

### 3.6.1.2. Entrevista al Contador de la compañía GAM

Tabla 10

#### Entrevista al Contador de la Compañía GAM

**Tema:** Tratamiento contable y financiero de la NIIF 16 – Arrendamientos en el sector comercial.

**Objetivo:** Conocer el proceso de aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos, en las Compañías de comidas rápidas.

**Entrevistado**

**Preguntas**

**Respuestas**

**CONTADOR**

1.-¿Cómo aplican el tratamiento contable y financiero de la NIIF 16 - Arrendamientos, en la Compañía que usted dirige?	Nosotros registramos al inicio de los contratos de arriendo el monto total que se trae a valor presente en la cuenta Activo por Derecho de Uso, contra un Pasivo por arrendamiento que se devenga de acuerdo a los pagos que se realizan durante la vigencia de cada contrato; así mismo, dicho activo se va depreciando; también, se registra el valor de interés que se calculó en el valor presente, esta tasa de
--	--

	interés depende de lo pactado por la Compañía.
2.-¿De qué manera la Compañía aplica las políticas de control en los arrendamientos?	Se evalúa cada contrato de arrendamiento, y se realiza una hoja de cálculo con el canon total y el plazo de vencimiento para analizar si está dentro de los requerimientos de la NIIF 16 - Arrendamientos; se lleva un registro de manera secuencial por la cantidad de locales que se tiene arrendando.
3.- ¿Por qué, al aplicar la NIIF 16 - Arrendamientos, el proceso contable de los arrendamientos, es más complejo?	Antes con la NIC 17 - Arrendamientos, se registraba como gasto de arrendamiento los pagos mensuales; sin embargo, con la implementación de la NIIF 16 - Arrendamientos intervienen más cuentas contables; así como, provisión en los Estados Financieros valores que se van devengando de acuerdo al periodo de vigencia de cada contrato de arrendamiento.
4.-¿Considera usted, que la NIIF 16 – Arrendamientos ayudo a una mejor presentación en los Estados Financieros de su Compañía?	Permitió una mejor lectura y comprensión en los Estados Financieros, porque reflejo la realidad económica de la Compañía para una efectiva toma de decisiones.
5.- ¿De qué manera aporta a una mayor transparencia en los Activos y Pasivos, la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos en el contrato de arrendamiento?	Bueno, hay que tener claro que a pesar de que la NIIF 16 – Arrendamientos es más compleja en su aplicación, ayuda mucho para el control de los contratos de arrendamientos y más aún, cuando una Compañía como nosotros que estamos en constante expansión tenemos muchos locales arrendados; por consiguiente es considerable que un bien inmueble del cual se está haciendo uso por muchos años ya sea parte de los activos de la Compañía que arrienda y así mismo tener una provisión de los pagos mientras dure el contrato.
6.-Para la Compañía de comidas rápidas que usted dirige, ¿Cómo variaron las obligaciones con los organismos de control, al implementar la NIIF 16 - Arrendamientos?	En realidad, las variaciones presentadas fueron: con la Superintendencia de Compañías por el cálculo en el pago de la contribución con el aumento en el activo; el Municipio con el pago del Impuesto 1.5 por mil; patentes y tasa de bomberos por el incremento en Activos y Pasivos, los

valores a pagar fueron altos, en relación a periodos anteriores.

7.-De acuerdo a su experticia, ¿Por qué recomendaría usted, efectuar un contrato de arrendamiento, a corto o largo plazo?	La NIIF 16 - Arrendamientos, establece excepciones para su aplicación una de ellas es el plazo del contrato; que si es hasta un año se mantiene como gasto de arrendamiento como establecía la NIC 17 – Arrendamientos , pero si es mayor a un año, debe aplicarse como indica la NIIF 16 - Arrendamientos, un Activo por Derecho de Uso y un Pasivo por Arrendamiento; en mi experticia, es de acuerdo a la necesidad que tenga la Compañía y si ya son contratos concurrentes, es mejor efectuarlos a largo plazo; además, la nueva normativa permite un mejor control y ayuda a tener un proceso más esquematizados de los arriendos.
8.-¿Durante el proceso de implementación de la NIIF 16 - Arrendamientos, cual fue el aporte para el arrendatario en el control de los contratos de arrendamientos?	Permitió regularizar algunos contratos, tener mayor control, establecer procesos y políticas, en eso apporto la implementación de la NIIF 16 – Arrendamientos .
9.-¿De acuerdo a la perspectiva financiera, con la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos, como afectó a la estructura financiera de las Compañías de comidas rápidas?	De acuerdo a la operatividad que tienen las Compañías de comidas rápidas, requieren de arrendamientos de varios locales para poder vender en diferentes puntos; por lo cual, el valor de los arrendamientos es muy representativos en los Estados Financieros y más aún en los Activos y Pasivos; así como, en el Gasto por Depreciación y el Gasto Financiero.
10.-¿Qué inconvenientes se presentaron en las Compañías de comidas rápidas, con respecto a los arrendamientos, al implementar la NIIF 16 - Arrendamientos?	Nosotros como Compañía de comidas rápidas, el inconveniente que se tuvo fue por la cantidad de locales arrendados y evaluar cada uno de los contratos, para identificar si cumplían con los parámetros establecidos por la NIIF 16 – Arrendamientos o se mantenían como gasto de arriendo.

**Fuente:** Contador Compañía GAM  
**Elaborado por:** Arévalo (2022).



Tabla 11

*Aspectos Positivos y Negativos de la entrevista al Contador*

**Tema:** Tratamiento contable y financiero de la NIIF 16 – Arrendamientos en el sector comercial.

**Objetivo:** Conocer el proceso de aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos, en las Compañías de comidas rápidas.

Entrevistado	Preguntas	Positivos	Negativos
<b>CONTADOR</b>	1.- ¿Cómo aplican el tratamiento contable y financiero de la NIIF 16 - Arrendamientos, en la Compañía que usted dirige?	Registan en cada contrato de arriendo un Activo por Derecho de Uso, un Pasivo de Arrendamiento, Gasto por Depreciación y Gasto por Interés como lo establece la normativa.	
	2.- ¿De qué manera la Compañía aplica las políticas de control en los arrendamientos?	Según el entrevistado, aplican mayor control en los contratos de arrendamientos con la finalidad de hacer cumplir los requerimientos de la NIIF 16 - Arrendamientos.	Los procesos son más complejos y la cantidad de contratos de arrendamiento son más numerosos por la operatividad.
	3.- ¿Por qué, al aplicar la NIIF 16 - Arrendamientos, el proceso contable de los arrendamientos, es más complejo?		Con la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos, intervienen nuevas cuentas contables y el tratamiento contable y financiero es más complejo, a diferencia de la normativa anterior NIC 17 - Arrendamientos.
	4.-¿Considera usted, que la NIIF 16 - Arrendamientos ayudo a una mejor presentación en los Estados Financieros sean		La NIIF 16 – Arrendamientos permitió que los resultados de los Estados Financieros sean

Financieros de su presentados de  
Compañía? manera razonables,

dando a conocer la salud económica y financiera que contribuyó a la toma de decisiones.

5.- ¿De qué manera cree usted que la NIIF 16 aportara una mayor transparencia sobre los Activos y Pasivos, la aplicación de la NIIF 16 en el contrato de arrendamiento?

Aporta un proceso más esquematizado para los contratos de arrendamiento, proporcionando un mayor control.

6.-Para la Compañía de comidas rápidas que usted dirige, ¿Cómo variaron las obligaciones con los organismos de control, al implementar la NIIF 16 - Arrendamientos?

Las obligaciones se incrementaron en el valor a pagar; tales como: Contribución a la Superintendencia de Compañías, pago del 1.5 por mil, patentes y tasa de bomberos por el aumento en los Activos y Pasivos.

7.-De acuerdo a su experticia, ¿Por qué recomendaría usted, efectuar un contrato de arrendamiento, a corto o largo plazo?

De acuerdo a la necesidad de la Compañía debe celebrarse contratos a largo o a corto plazo .

La NIIF 16 – Arrendamientos en el alcance establece excepciones de acuerdo al tiempo de vigencia del contrato, si es a corto plazo se mantiene su tratamiento contable de acuerdo a la NIC 17 - Arrendamientos y si es a largo plazo deberá cumplir con lo que indica la NIIF 16 - Arrendamientos.

8.- ¿Durante el proceso de implementación de la NIIF 16 - Arrendamientos, cual fue el aporte para el arrendatario en el control de los contratos de arrendamientos?

Con la implementación de la NIIF 16 - Arrendamientos, se regularizo el proceso de los contratos de arrendamientos y se modificaron

algunas políticas de control.

9.-¿De acuerdo a la perspectiva financiera, con la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos, como afectó a la rentabilidad de las Compañías de comidas rápidas?	De acuerdo a razón de la Compañía, cuando tienen varios locales, el valor de los arrendamientos fueron relevantes en los Estados Financieros.
10.- ¿Qué inconvenientes se presentaron en las Compañías de comidas rápidas, con respecto a los arrendamientos, al implementar la NIIF 16 – Arrendamientos ?	Las Compañías de comidas rápidas, por la actividad económica tuvieron que evaluar todos los contratos para verificar si cumplían con lo establecido en la NIIF 16 - Arrendamientos.

**Fuente:** Contador Compañía GAM

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

### 3.6.1.3. Entrevista al Gerente Financiero de la compañía JAP

Tabla 12

*Entrevista Gerente Financiero de la Compañía JAP*

**Tema:** Tratamiento contable y financiero de la NIIF 16 – Arrendamientos en el sector comercial.

**Objetivo:** Conocer el proceso de aplicación de la NIIF 16 – Arrendamiento, en las Compañías de comidas rápidas.

Entrevistado	Preguntas	Respuestas
<b>GERENTE FINANCIERO</b>	1.-¿Cómo aplican el tratamiento contable y financiero de la NIIF 16 - Arrendamientos, en la Compañía que usted dirige?	El tratamiento que indica la normativa, se lo aplica a través del análisis que se le da cada partida por derecho de uso que se va adicionando a la cuenta cuando se contrata un nuevo arrendamiento. Cada criterio aplicable que establece la norma se va ejecutando cuando corresponde.
	2.- ¿De qué manera la Compañía aplica las políticas de control en los arrendamientos?	En cada proceso de arrendamiento se emplean diferentes políticas de control, las cuales se aplican periódicamente, con el fin de minimizar cualquier tipo de riesgo; sin embargo, estas son susceptibles de ser mejoradas permanentemente.
	3.- ¿Con la aplicación de la NIIF 16 -	Evidentemente con la aplicación de la normativa se han elevado ciertos

<p>Arrendamientos, cuáles fueron los principales efectos en los indicadores financieros?</p>	<p>indicadores claves que aplica la compañía para su análisis, ha aumentado considerablemente el índice de apalancamiento, y endeudamiento del activo.</p>
<p>4.-¿De qué manera afecto a la liquidez de la Compañía la NIIF 16 - Arrendamientos ?</p>	<p>De cierta manera la liquidez se ve comprometida por lo pagos que deben hacerse de capital, intereses, y otros adicionales producto de los arrendamientos y lo que establece las cláusulas de los contratos.</p>
<p>5.- ¿Cuál de los indicadores financieros tuvo mayor impacto, con la transición de la NIC 17 – Arrendamientos a la NIIF 16 – Arrendamientos?</p>	<p>Sin duda, fue el indicador de apalancamiento o endeudamiento, este indicador va casi a la par con el endeudamiento patrimonial, esto debido a los contratos que se reconocieron en ese período de transición.</p>
<p>6.-Para la Compañía de comidas rápidas que usted dirige, ¿Cómo variaron las obligaciones con los organismos de control, al implementar la NIIF 16 – Arrendamientos ?</p>	<p>Con el reconocimiento de todos los arrendamientos como activos por derecho de uso, se elevó el valor de Activos Totales, haciendo que ciertas obligaciones por pagar sean más altas, lo que significó salida de liquidez adicional por pago de impuestos, tasas y contribuciones.</p>
<p>7.-De acuerdo a su experticia, ¿Por qué recomendaría usted, efectuar un contrato de arrendamiento, a corto o largo plazo?</p>	<p>Yo recomendaría firmar contratos de preferencia a largo plazo, de esta manera llegando a un acuerdo se puede obtener pago de cuotas bajas e intereses que no influyan de forma significativa en la liquidez de la Compañía.</p>
<p>8.- ¿Durante el proceso de implementación de la NIIF 16 - Arrendamientos, cual fue el aporte para el arrendatario en el control de los contratos de arrendamientos?</p>	<p>La normativa permitió realizar un mayor análisis dentro de los aspectos que le son aplicables a los activos por derecho de uso; además, su aplicación significó mejorar los procesos de control y otros probablemente ya establecidos.</p>
<p>9.- ¿De acuerdo a la perspectiva financiera, con la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos, como afectó a la estructura financiera de las Compañías de comidas rápidas?</p>	<p>Con la aplicación de esta normativa, toda la estructura de la compañía se vio comprometida, tanto Activos como Pasivos, elevando el nivel de estas secciones del Estado de Situación Financiera y también el gasto en el Estado de Resultado Integral.</p>

10.- ¿Qué inconvenientes se presentaron en las Compañías de comidas rápidas, con respecto a los arrendamientos, al implementar la NIIF 16 - Arrendamientos?

Algunos problemas se presentaron; entre ellos, el evaluar cada uno de los contratos y que éstos cumplan con los criterios de la NIIF 16 - Arrendamientos; además, dar seguimiento a los procesos de control posteriores. Esto generó consumo de tiempo y recursos que pudieron haber sido direccionados a otro objetivo.

**Fuente:** Gerente Financiero Compañía JAP

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

Tabla 13

*Aspectos Positivos y Negativos de la entrevista al Gerente Financiero Compañía JAP*

**Tema:** Tratamiento contable y financiero de la NIIF 16 – Arrendamientos en el sector comercial.

**Objetivo:** Conocer el proceso de aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos, en las Compañías de comidas rápidas.

Entrevistado	Preguntas	Positivos	Negativos
<b>GERENTE FINANCIERO</b>	1.- ¿Cómo aplican el tratamiento contable y financiero de la NIIF 16 - Arrendamientos, en la Compañía que usted dirige?	Aplicaron en cada contrato de arrendamiento, el tratamiento contable y financiero de acuerdo a los parámetros establecidos por la NIIF 16 - Arrendamientos.	
	2.- ¿De qué manera la Compañía aplica las políticas de control en los arrendamientos?	Los controles son aplicados periódicamente para minimizar los riesgos y se aplican de acuerdo al tipo de contrato.	Las pólizas de control son susceptibles a cambios de acuerdo a las necesidades presentadas por la Compañía.
	3.- ¿Con la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos, ¿cuáles fueron los principales efectos en los indicadores financieros?		Los indicadores tuvieron una variación por las nuevas cuentas contables en el Estado de Situación Financiera, lo que aumentó los índices de endeudamiento.

4.-¿De qué manera afecto a la liquidez de la Compañía la NIIF 16 - Arrendamientos?

La liquidez de la Compañía se vio afectada considerablemente por el pago de capital, intereses y otros pagos adicionales generados en los contratos de arrendamiento, al aplicar la NIIF 16 - Arrendamientos.

5.- ¿Cuál de los indicadores financieros tuvo mayor impacto, con la transición de la NIC 17 - Arrendamientos a la NIIF 16 - Arrendamientos?

Los indicadores de: Apalancamiento y el Endeudamiento Patrimonial que corresponden al factor de Solvencia, tuvieron mayor impacto, por el reconocimiento de contratos de arrendamiento en el periodo de transición.

6.-Para la Compañía de comidas rápidas que usted dirige, ¿Cómo variaron las obligaciones con los organismos de control, al implementar la NIIF 16 - Arrendamientos?

Con la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos en el reconocimiento de los arrendamientos en el Estado de Situación Financiera, se incrementaron los pagos por impuestos, tasas y contribuciones.

7.-De acuerdo a su experticia, ¿Por qué recomendaría usted, efectuar un contrato de arrendamiento, a corto o largo plazo?

Celebrar contratos a largo plazo, son más conveniente para llegar acuerdos con los arrendadores en los pagos de las cuotas.

8.-¿Durante el proceso de implementación de la NIIF 16 - Arrendamientos, cual fue el aporte para el arrendatario en el control de los contratos de arrendamientos?

Les permitió un mejor análisis en el aspecto de los Activos por Derecho de Uso y mejoro los procesos de control ya establecidos.

9.- ¿De acuerdo a la perspectiva financiera, con la aplicación de la

La estructura de la compañía cambio radicalmente,

NIIF 16 - Arrendamientos, como afecto a la estructura financiera de las Compañías de comidas rápidas?	incrementando los valores en los Activos, Pasivos y Gastos, lo que influyo en el análisis de varios indicadores financieros.
10.- ¿Qué inconvenientes se presentaron en las Compañías de comidas de rápidas, con respecto a los arrendamientos, al implementar la NIIF 16 - Arrendamientos?	El proceso fue más complejo, lo que conllevó a la inversión de tiempo adicional en la transición de la NIC 17 - Arrendamientos a NIIF 16 - Arrendamientos, evaluando cada uno de los contratos para que cumplan con los criterios establecidos.

**Fuente:** Gerente Financiero Compañía JAP  
**Elaborado por:** Arévalo (2022).

**3.6.1.4. Entrevista al Contador de la compañía JAP**

Tabla 14  
*Entrevista al Contador de la Compañía de JAP*

**Tema:** Tratamiento contable y financiero de la NIIF 16 – Arrendamientos en el sector comercial.

**Objetivo:** Conocer el proceso de aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos, en las Compañías de comidas rápidas.

Entrevistado	Preguntas	Respuesta
<b>CONTADOR</b>	1.-¿Cómo aplican el tratamiento contable y financiero de la NIIF 16 - Arrendamientos, en la Compañía que usted dirige?	Se evalúa que cada arrendamiento nuevo cumpla con los requisitos iniciales que dicta la norma y luego se procede a los registros contables iniciales y ajustes posteriores; además, los respaldos y cálculos necesarios para tal efecto.
	2.- ¿De qué manera la Compañía aplica las políticas de control en los arrendamientos?	Como departamento de Contabilidad, el control también debe ser un requisito primordial porque es quien finalmente debe tener los saldos razonables de las cuentas involucradas en los arrendamientos, por lo cual, se hacen las respectivas revisiones en tales cuentas.
	3.- ¿Por qué considera usted que con la	De cierta manera, es más complejo porque los procesos son más largos al realizar

<p>aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos, el proceso contable de los arrendamientos es más complejo?</p>	<p>todos los registros, ajustes, tener cálculos, todo el respaldo incluso, si son solicitados por los auditores, esto requiere mucho tiempo que el Contador muchas veces no lo tiene, y más si cuenta solo con uno o dos asistentes, que ellos también se dedican a los demás procesos operativos.</p>
<p>4.-¿Considera usted, que la NIIF 16 – Arrendamientos ayudo a una mejor presentación en los Estados Financieros de su Compañía?</p>	<p>Realmente sí, porque se tiene un mayor control en esa cuenta y también se tiene todos esos arrendamientos más detallados, pero por otra parte, ya se sabe que esto genera efectos en la liquidez, eleva los indicadores de endeudamiento, etc., incluso hace tomar estrategias adicionales en la estructura financiera.</p>
<p>5.- ¿De qué manera cree usted que la NIIF 16 - Arrendamientos aportara una mayor transparencia sobre los Activos y Pasivos?</p>	<p>Como ya mencioné, el aplicar esta normativa hace que todo sea más detallado y obligatoriamente se tenga el respaldo de los cálculos y demás, lo que está registrado en activos y las obligaciones por pagar de corto y largo plazo en el Pasivo.</p>
<p>6.-Para la Compañía de comidas rápidas que usted dirige, ¿Cómo variaron las obligaciones con los organismos de control, al implementar la NIIF 16 - Arrendamientos?</p>	<p>El hecho de dejar reconocido cada activo por derecho de uso, aumenta el pago de impuestos, realmente no genera complicación alguna, ya que normalmente antes de NIIF 16 – Arrendamientos de igual manera se pagaban las obligaciones, pero eran menores.</p>
<p>7.-De acuerdo a su experticia, ¿Por qué recomendaría usted, efectuar un contrato de arrendamiento, a corto o largo plazo?</p>	<p>Yo recomendaría que sea a corto plazo, ya que en vista que es el departamento de Contabilidad quien debe ejecutar todo el proceso de aplicación de la norma, los registros posteriores sobre reconocimiento de porción corriente y pago de capital e intereses de cada período disminuyen.</p>
<p>8.- ¿Durante el proceso de implementación de la NIIF 16 – Arrendamientos, cual fue el aporte para el arrendatario en el control de los contratos de arrendamientos?</p>	<p>Se tiene conocimiento del proceso de control que requiere y que se debe llevar obligatoriamente sobre cada arrendamiento y esto ayuda en la toma de decisiones, pero se invierte tiempo que pudiera ser utilizado en otras actividades propias del departamento.</p>
<p>9.-¿De acuerdo a la perspectiva financiera, con la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos, como</p>	<p>Creo que la aplicación de las NIIF 16 - Arrendamientos, de alguna manera afecta de forma positiva a la rentabilidad, ya que se no se ve tan involucrada, pero sí se deben evaluar otros tipos de gastos que</p>



afecto a la rentabilidad de las Compañías de comidas rápidas?	afectan directamente en la rentabilidad de cada período.
10.- ¿Qué inconvenientes se presentaron en las Compañías de comidas rápidas, con respecto a los arrendamientos, al implementar la NIIF 16 - Arrendamientos?	Entender ciertos aspectos de la normativa, ponerlos en práctica, evaluar cuáles son aplicables a cada contrato, invertir tiempo en realizar cálculos extensos y ejecutar los procesos de control debidos, son algunos de los inconvenientes que se tienen frecuentemente.

**Fuente:** Contador Compañía JAP

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

Tabla 15

*Aspectos Positivos y Negativos de la entrevista al Contador*

**Tema:** Tratamiento contable y financiero de la NIIF 16 – Arrendamientos en el sector comercial.

**Objetivo:** Conocer el proceso de aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos, en las Compañías de comidas rápidas.

Entrevistado	Preguntas	Positivos	Negativos
<b>CONTADOR</b>	1.- ¿Cómo aplican el tratamiento contable y financiero de la NIIF 16 - Arrendamientos, en la Compañía que usted dirige?	Aplican el tratamiento contable y financiero, según los parámetros establecidos en la NIIF 16 - Arrendamientos.	El tratamiento contable fue diferente a la normativa anterior NIC 17 - Arrendamientos, lo que conlleva a realizar ajustes posteriores para la regularización con la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos.
	2.- ¿De qué manera la Compañía aplica las políticas de control en los arrendamientos?	Los controles se aplican en todos los procesos de arrendamiento con la finalidad de verificar que los saldos sean razonables.	
	3.- ¿Por qué considera usted que con la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos, el proceso contable de los		Los procesos relacionados con el tratamiento contable de la NIIF 16 - Arrendamientos, se requiere de más

arrendamientos es más complejo?

tiempo para realizar todos los registros, ajustes, cálculos y el respaldo que se debe tener por cada contrato de arrendamiento.

4.-¿Considera usted, que la NIIF 16 – Arrendamientos ayudo a una mejor presentación en los Estados Financieros de su Compañía?

El entrevistado está de acuerdo que la aplicación de la NIIF 16, mejoró la presentación de los Estados Financieros.

La NIIF 16 - Arrendamientos, afectó la liquidez de la compañía, por las variaciones que sufren los indicadores de endeudamiento e incluso porque se debe optar por estrategias adicionales en la estructura financiera.

5.- ¿De qué manera cree usted que la NIIF 16 – Arrendamientos aportara una mayor transparencia sobre los Activos y Pasivos?

El tratamiento contable de la NIIF 16 - Arrendamientos, es más efectivo y detallado en los procesos; tanto, en los controles, como en los cálculos en el reconocimiento del Activo y Pasivo por Arrendamiento.

6.-Para la Compañía de comidas rápidas que usted dirige, ¿Cómo variaron las obligaciones con los organismos de control, al implementar la NIIF 16 - Arrendamientos?

Se incrementó los valores por impuestos, contribuciones y tasas, por los Activos y Pasivos reconocidos en el Estado de Situación Financiera.

7.-De acuerdo a su experticia, ¿Por qué recomendaría usted, efectuar un contrato de arrendamiento, a corto o largo plazo?

El entrevistado recomendó efectuar contratos a corto plazo aplicando la NIIF 17 - Arrendamientos con el tratamiento contable para que los registros posteriores en cada periodo vayan disminuyendo su valor.

8.- ¿Durante el proceso de implementación de la NIIF 16 - Arrendamientos, cual fue el aporte para el arrendatario en el control de los contratos de arrendamientos?	Conocimiento en el control; ya que se llevó obligatoriamente en el proceso de los arriendos, coadyuvando a la correcta toma de decisiones.	Mayor inversión de tiempo en los procesos porque es el tratamiento contable es más complejo en el reconocimiento inicial y posterior de los contratos.
9.- ¿De acuerdo a la perspectiva financiera, con la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos, como afecto a la rentabilidad de las Compañías de comidas rápidas?	El entrevistado afirmó, que afectó de manera positiva a la rentabilidad de la compañía porque, no se vio involucrada en el proceso contable según la NIIF 16 - Arrendamientos.	
10.- ¿Qué inconvenientes se presentaron en las Compañías de comidas rápidas con respecto a los arrendamientos, al implementar la NIIF 16 - Arrendamientos?		Se invirtió tiempo realizar cálculos y ejecutar los procesos de control.

**Fuente:** Contador Compañía JAP  
**Elaborado por:** Arévalo (2022).

### 3.6.2. Técnica de Observación documental

En la observación documental se realizó la revisión, análisis del Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultado Integral, en el cierre fiscal de los años 2018 – 2019 de las Compañías GAM y JAP, las mismas que están dedicadas a la venta de comidas rápidas, se efectuó lo siguiente:

- Análisis de Estructura y Tendencia del Estado de Situación Financiera de las Compañías GAM y JAP.
- Análisis de Estructura y Tendencia del Estado de Resultado Integral de las Compañías GAM y JAP.
- Análisis de los indicadores financieros.

Con la finalidad de conocer la salud económica y financiera de las Compañías objeto de estudio en la presente investigación.

### 3.6.2.1. Compañía de Comidas Rápidas GAM

#### 3.6.2.1.1. Análisis de estructura del Estado de Situación Financiera (2019-2018)

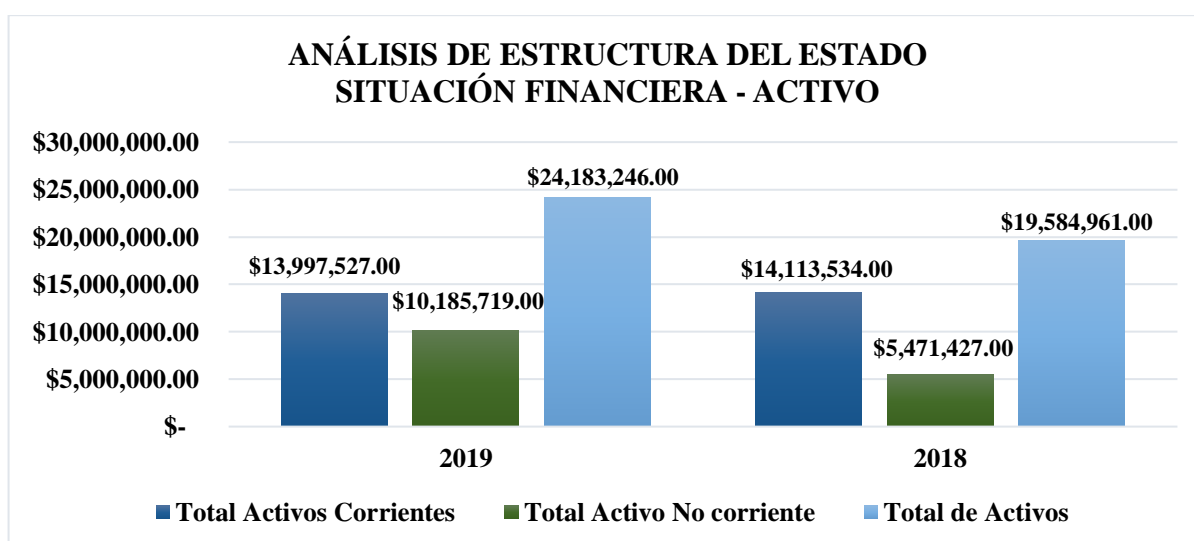
Tabla 16

Análisis de estructura del Estado de Situación Financiera (2019-2018)

Cuenta Contable	Periodo Fiscal			
	2019	%	2018	%
<b>Activos</b>				
<b>Activo Corriente</b>				
Efectivo y Equivalente de Efectivo	\$ 2.806.593,00	20%	\$ 3.587.827,00	25%
Activos Financieros Mantenidos hasta el vencimiento	\$ 4.160.642,00	30%	\$ 4.732.330,00	34%
Cuentas por cobrar y Otras cuentas por cobrar	\$ 4.998.846,00	36%	\$ 3.402.582,00	24%
Inventarios	\$ 1.447.442,00	10%	\$ 1.376.665,00	10%
Gastos Pagados por Anticipados	\$ 536.432,00	4%	\$ 882.729,00	6%
Otros Activos Corrientes	\$ 47.572,00	0%	\$ 131.401,00	1%
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>\$ 13.997.527,00</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 14.113.534,00</b>	<b>100%</b>
<b>Activo No Corriente</b>				
Propiedad, Planta y Equipo	\$ 9.199.287,00	90%	\$ 4.982.516,00	91%
Activo por Impuesto Diferido	\$ 113.955,00	1%	\$ 64.682,00	1%
Otros Activos No Corrientes	\$ 872.477,00	9%	\$ 424.229,00	8%
<b>Total Activo No corriente</b>	<b>\$ 10.185.719,00</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 5.471.427,00</b>	<b>100%</b>
<b>Total de Activos</b>	<b>\$ 4.183.246,00</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 19.584.961,00</b>	<b>100%</b>
<b>Pasivos</b>				
<b>Pasivo Corriente</b>				
Cuentas por pagar y Otras cuentas por pagar	\$ 2.018.205,00	36%	\$ 2.868.475,00	47%
Pasivos por impuestos corrientes	\$ 1.606.051,00	28%	\$ 1.305.304,00	22%
Obligaciones acumuladas	\$ 1.989.588,00	35%	\$ 1.855.671,00	31%
Otros Pasivos corrientes	\$ 37.498,00	1%	\$ 36.474,00	1%
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>\$ 5.651.342,00</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 6.065.924,00</b>	<b>100%</b>
<b>Pasivo No Corriente</b>				
Obligaciones por beneficios definidos	\$ 724.961,00	13%	\$ 746.717,00	94%
Pasivo por impuesto diferido	\$ 51.862,00	1%	\$ 51.862,00	6%

Pasivo por arrendamiento financiero	\$	4.766.780,00	84%	\$	-	0%
Otros Pasivos No Corrientes	\$	160.008,00	3%	\$	-	0%
<b>Total Pasivo No Corriente</b>	<b>\$</b>	<b>5.703.611,00</b>	<b>100%</b>	<b>50%</b>	<b>\$</b>	<b>798.579,00</b> <b>100%</b> <b>12%</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b>\$</b>	<b>11.354.953,00</b>		<b>47%</b>	<b>\$</b>	<b>6.864.503,00</b> <b>35%</b>
<b>Patrimonio</b>						-
Capital Social	\$	5.646.200,00	44%	\$	4.946.200,00	39%
Reserva Legal	\$	1.523.700,00	12%	\$	1.160.238,00	9%
Resultados Acumulados	\$	1.890.408,00	15%	\$	2.700.576,00	21%
Otros Resultados Integrales	\$	411.750,00	3%	\$	278.828,00	2%
Resultado del Ejercicio	\$	3.356.235,00	26%	\$	3.634.616,00	29%
<b>Total Patrimonio</b>	<b>\$</b>	<b>12.828.293,00</b>	<b>100%</b>	<b>53%</b>	<b>\$</b>	<b>12.720.458,00</b> <b>100%</b> <b>65%</b>
<b>Total Pasivo + Patrimonio</b>	<b>\$</b>	<b>24.183.246,00</b>		<b>100%</b>	<b>\$</b>	<b>19.584.961,00</b> <b>100%</b>

**Fuente:** Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros  
**Elaborado por:** Arévalo (2022).



**Figura 6:** Análisis de Estructura del Estado de Situación Financiera-Activo

**Fuente:** Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

La Compañía GAM, en el cierre fiscal del año 2019 con respecto al Total de Activos fue de \$ 24.183.246,00, tuvo una variación de \$ 4.598.285,00, que representó un incremento del 23% de los activos en relación al 2018, que fue de \$ 19.584.961,00. Porque el Total Activo No corriente fue \$ 10.185.719,00 en el año 2019 y \$ 5.471.427,00 en el año 2018, la cuenta contable con mayor movimiento fue Propiedad, Planta y Equipo fue en el año 2019 un valor de \$ 9.199.287,00 con una participación del 90% por la aplicación de la NIIF 16 – Arrendamientos y en el año 2018 cerró con un valor de \$ 4.982.516,00, con una participación del 91%.

El Total Activo Corriente, al cierre del periodo fiscal en el año 2019 fue de \$ 13.997.527,00 y en el año 2018 el valor fue de \$ 14.113.534,00, presentó una disminución en porcentaje del 0.82 % en ambos años, no fue mayor la variación en el Estado de Situación Financiera; las cuentas contables de mayor movimiento fueron en los años 2019 y 2018: Efectivo y Equivalente de Efectivo fue de \$ 2.806.593,00 y \$ 3.587.827,00, lo cual la variación corresponde porque en el año 2019 hubo salidas de dinero por préstamos a terceros; Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento para los años 2019 y 2018 fue de \$ 4.160.642,00 y \$ 4.732.330,00, respectivamente, por inversiones en las instituciones financieras y la cuenta contable, Cuentas por Cobrar y Otras Cuentas por Cobrar, que para los periodos fiscales 2019 y 2018, fue de \$ 4.998.846,00 y \$ 3.402.582,00, respectivamente; que radica por las subcuentas contables: Cuentas por Cobrar relacionadas que en los años 2019 y 2018, fue de \$ 4.323.669,00 y \$ 2.808.697,00, por préstamos a relacionadas para inversiones y la subcuenta Otras Cuentas por Cobrar que en los periodos 2019 y 2018, fue de \$ 220.381,00 y \$ 137.723,00, respectivamente, por Cuentas por Cobrar a terceros.

En el Total de Activo No corriente, se presentó un incremento significativo en el año 2019 cerró con un valor de \$ 10.185.719,00 que representó un 42% y en el año 2018 fue \$ 5.471.427,00 con un 28%; con un incremento en la cuenta contable Propiedad, Planta y Equipo que en el año 2019 fue \$ 9.199.287,00 con un 90% y en el año 2018 fue el valor de \$ 4.982.516,00 con un 91%, por la implementación de la NIIF 16-Arendamientos en el año 2019, se generó una nueva subcuenta contable en el Estado de Situación Financiera denominada Activo por Derecho de Uso, con un valor de \$ 5.875.682,00 que representó el 64% dentro de Propiedad, Planta y Equipo

Se registró a la fecha de inicio de los Contratos de Arrendamientos, el monto total del canon que la compañía celebró para la operatividad de la actividad económica, en el año 2019 fue de mayor relevancia en relación al periodo fiscal 2018; porque, no intervino en el Estado de Situación Financiera, lo que representó el 0%, que formaba parte del gasto en el Estado de Resultado Integral, según la siguiente tabla.

Tabla 17  
Detalle de Propiedad, Planta y Equipo

PPE	2019	%	2018	%
Terrenos	695.983,00	8%	712.993,00	14%
Edificios	191.758,00	2%	659.246,00	13%
Activo por derecho de Uso	5.875.682,00	64%	-	0%
Maquinarias y equipos	4.786.159,00	52%	4.078.499,00	82%
Instalaciones	2.487.134,00	27%	2.487.134,00	50%
Muebles y enseres	983.038,00	11%	736.373,00	15%
Vehículos	750.359,00	8%	607.234,00	12%
Equipo de computación	709.342,00	8%	643.038,00	13%
Equipos de oficina	60.041,00	1%	60.041,00	1%
Depreciación acumulada	-	-80%	-	-100%
<b>TOTAL</b>	<b>9.199.287,00</b>	<b>100%</b>	<b>4.982.516,00</b>	<b>100%</b>

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros  
Elaborado por: Arévalo (2022).

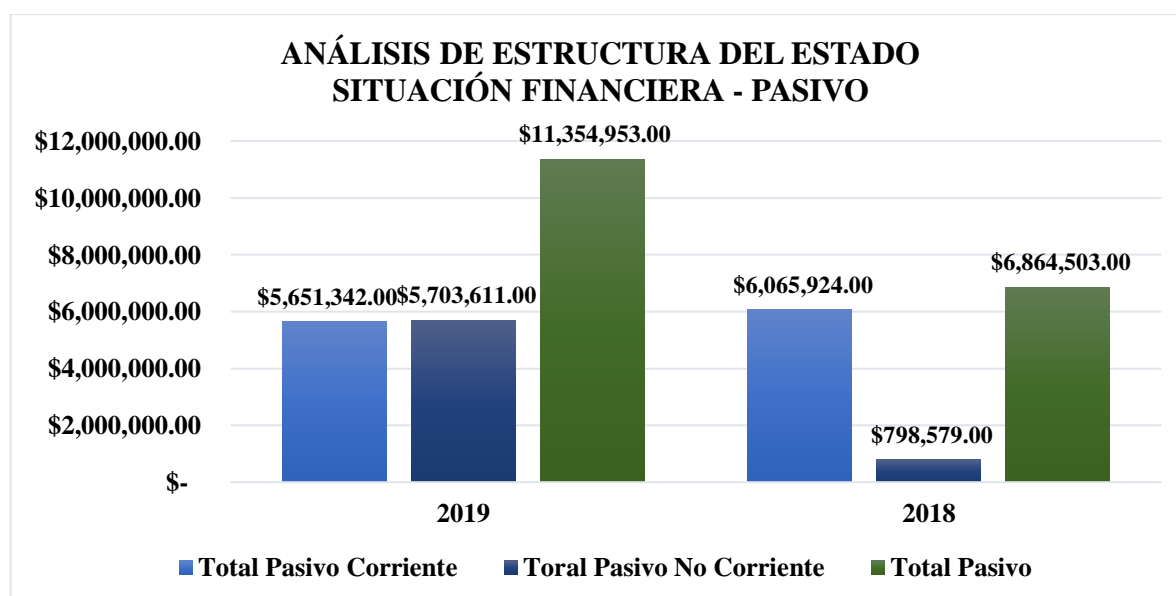
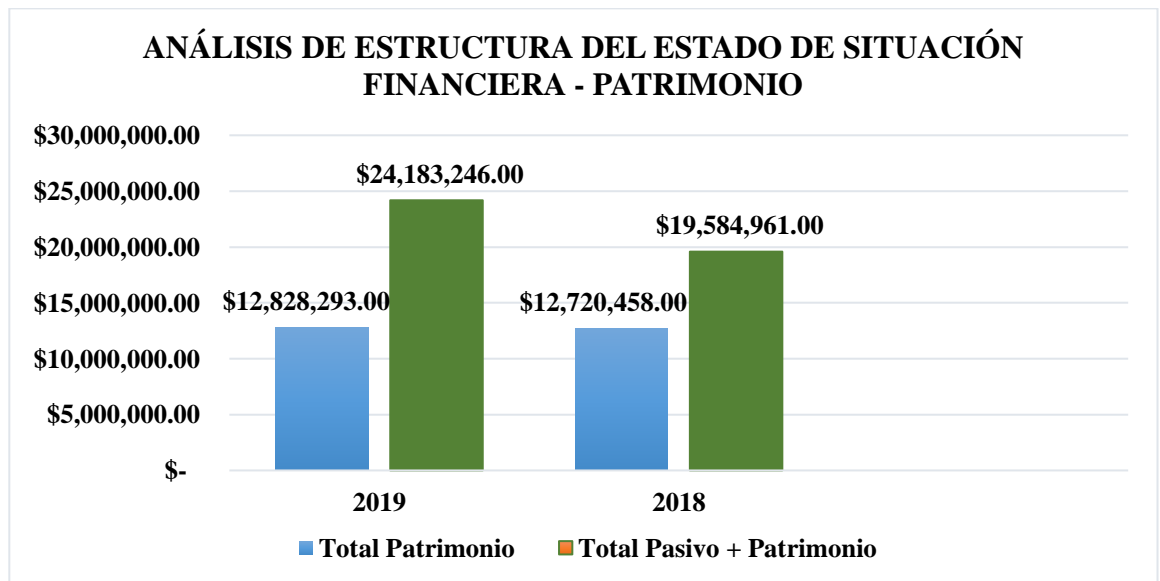


Figura 7: Análisis de Estructura del Estado de Situación Financiera – Pasivo  
Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros  
Elaborado por: Arévalo (2022).

La Compañía GAM en el Total Pasivo Corriente, en los periodos fiscales del año 2019 y 2018, fue de: \$ 5.651.342,00 con un porcentaje del 50% y \$ 6.065.924,00 con el 88%,

respectivamente, con una variación no representativa por la disminución de las Cuentas por Pagar y Otras Cuentas por Pagar, que fue por el valor de \$ 2.018.205,00 con el 36% y con \$ 2.868.475,00 con el 47%, respectivamente.

En el Total Pasivo No Corriente, en el año 2019 cerro por un valor de \$ 5.703.611,00 con el 50% y en el periodo 2018 por \$ 798.579,00 con el 12%, por el incremento de la cuenta contable Pasivo por arrendamiento financiero con un valor de \$ 4.766.780,00 con el 84%, y el \$ 0,00 con un 0%, respectivamente; la variación fue por la implementación de las NIIF 16 - Arrendamientos, que consistió en provisionar el monto total del canon de los contratos de arrendamientos para posteriormente devengarlo en cada pago realizado.



**Figura 8** Análisis de Estructura del Estado de Situación Financiera - Patrimonio

**Fuente:** Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

En el cierre del periodo fiscal de los años 2019 – 2018, el Total Patrimonio fue de \$ 12.828.293,00 con el 53% y \$ 12.720.458,00 con un porcentaje del 65%, no se presentó mayor variación.



3.6.2.1.2. *Análisis de Tendencia del Estado de Situación Financiera (2019-2018)*

Tabla 18  
*Análisis de Tendencia del Estado de Situación Financiera (2019-2018)*

Estado de Situación Financiera				
COMPAÑÍA GAM				
Del 31 de diciembre del 2019 al 31 de diciembre del 2018				
Cuenta Contable	2019	2018	Variación Absoluta	Variación Relativa
<b>Activos</b>				
<b>Activo Corriente</b>				
Efectivo y Equivalente de Efectivo	2.806.593,00	3.587.827,00	781.234,00	-22%
Activos Financieros Mantenidos hasta el vencimiento	4.160.642,00	4.732.330,00	571.688,00	-12%
Cuentas por cobrar y Otras cuentas por cobrar	4.998.846,00	3.402.582,00	1.596.264,00	47%
Inventarios	1.447.442,00	1.376.665,00	70.777,00	5%
Gastos Pagados por Anticipados	536.432,00	882.729,00	346.297,00	-39%
Otros Activos Corrientes	47.572,00	131.401,00	83.829,00	-64%
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>13.997.527,00</b>	<b>14.113.534,00</b>	<b>116.007,00</b>	<b>-1%</b>
<b>Activo No Corriente</b>				
Propiedad, Planta y Equipo	9.199.287,00	4.982.516,00	4.216.771,00	85%
Activo por Impuesto Diferido	113.955,00	64.682,00	49.273,00	76%
Otros Activos No Corrientes	872.477,00	424.229,00	448.248,00	106%
<b>Total Activo No corriente</b>	<b>10.185.719,00</b>	<b>5.471.427,00</b>	<b>4.714.292,00</b>	<b>86%</b>
<b>Total de Activos</b>	<b>24.183.246,00</b>	<b>19.584.961,00</b>	<b>4.598.285,00</b>	<b>23%</b>
<b>Pasivos</b>				
<b>Pasivo Corriente</b>				
Cuentas por pagar y Otras cuentas por pagar	2.018.205,00	2.868.475,00	850.270,00	-30%
Pasivos por impuestos corrientes	1.606.051,00	1.305.304,00	300.747,00	23%
Obligaciones acumuladas	1.989.588,00	1.855.671,00	133.917,00	7%
Otros Pasivos corrientes	37.498,00	36.474,00	1.024,00	3%
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>5.651.342,00</b>	<b>6.065.924,00</b>	<b>414.582,00</b>	<b>-7%</b>
<b>Pasivo No Corriente</b>				
Obligaciones por beneficios definidos	724.961,00	746.717,00	21.756,00	-3%
Pasivo por impuesto diferido	51.862,00	51.862,00	-	0%

Pasivo por arrendamiento financiero	4.766.780,00	-	4.766.780,00	100%
Otros Pasivos No Corrientes	160.008,00	-	160.008,00	100%
<b>Total Pasivo No Corriente</b>	<b>5.703.611,00</b>	<b>798.579,00</b>	<b>4.905.032,00</b>	<b>614%</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b>11.354.953,00</b>	<b>6.864.503,00</b>	<b>4.490.450,00</b>	<b>65%</b>
<b>Patrimonio</b>				
Capital Social	5.646.200,00	4.946.200,00	700.000,00	14%
Reserva Legal	1.523.700,00	1.160.238,00	363.462,00	31%
Resultados Acumulados	1.890.408,00	2.700.576,00	810.168,00	-30%
Otros Resultados Integrales	411.750,00	278.828,00	132.922,00	48%
Resultado del Ejercicio	3.356.235,00	3.634.616,00	278.381,00	-8%
<b>Total Patrimonio</b>	<b>12.828.293,00</b>	<b>12.720.458,00</b>	<b>107.835,00</b>	<b>1%</b>
<b>Total Pasivo + Patrimonio</b>	<b>24.183.246,00</b>	<b>19.584.961,00</b>	<b>4.598.285,00</b>	<b>23%</b>

**Fuente:** Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

En el análisis de Tendencia del Estado de Situación Financiera de la Compañía GAM, al cierre del periodo fiscal de los años 2019-2018; el Total Activos tuvo un incremento por el valor de \$ 4.598.285,00 lo que representó el 23%, el Total Activos Corrientes disminuyó en \$ 116.007,00 en porcentaje fue el 1%, no presentó mayor impacto dentro del Total Activos; sin embargo, la variación significativa se generó en el Total Activos No Corrientes con un aumento de \$ 4.714.292,00 que representó el 86%, por la implementación de la NIIF 16 - Arrendamientos, en el periodo 2019, la cuenta contable Propiedad, Planta y Equipo fue de \$ 4.216.771,00.

En el Total Activos Corrientes y Total Activos No Corrientes, la variación que más representó en el Estado de Situación Financiera, fue en el Total Activos No Corrientes de la cuenta contable Propiedad, Planta y Equipo, con un incremento por el valor de \$ 4.216.771,00 que representó el 85%, por la aplicación en el año 2019 de la NIIF 16 - Arrendamientos, que generó una subcuenta contable denominada Activo por derecho de Uso, donde se registró el valor total de los contratos de arrendamientos que realizó la Compañía y que se depreció por el tiempo de vigencia, mientras que en el periodo 2018, el valor del canon de los contratos de arrendamientos se registró de manera mensual como gasto en el Estado de Resultado Integral.

En la cuenta Total Pasivos al cierre del año 2019-2018 tuvo un incremento por el valor de \$ 4.490.450,00 con el 65%, porque el Total Pasivo No Corriente tuvo mayor relevancia en el periodo 2019, por la cuenta contable Pasivo por arrendamiento financiero con un incremento de \$ 4.766.780,00, que significo el 100%, que se generó por la implementación de la NIIF 16 - Arrendamientos, y consistió en el registro de la provisión del valor total sobre los canon de arrendamiento de acuerdo a los contratos de arriendo, y que se fue devengando de manera mensual según el tiempo de vigencia del mismo.

El Total Patrimonio en los periodos fiscales de los años 2019 – 2018, no presentó mayor variación, con un valor de \$ 107.835,00 que representó el 1%.

3.6.2.1.3. *Análisis de Estructura y Tendencia del Estado de Resultado Integral (2019-2018)*

Tabla 19  
*Análisis de Estructura y Tendencia del Estado de Resultado Integral (2019-2018)*

Estado de Resultado Integral COMPAÑÍA GAM Del 31 de diciembre del 2019 al 31 de diciembre del 2018						
Cuenta Contable	Análisis de Estructura		Análisis de Tendencia			
	2019	%	2018	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Ingreso de Actividades Ordinarias	\$ 42.062.807,00	156%	\$ 39.541.243,00	164%	2.521.564,00	6%
Costo de Venta	\$ -15.177.361,00	-56%	\$ -14.098.542,00	-58%	-1.078.819,00	8%
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>\$ 26.885.446,00</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 25.442.701,00</b>	<b>105%</b>	<b>1.442.745,00</b>	<b>6%</b>
Otros Ingresos	\$ 1.007.286,00	4%	\$ 460.790,00	2%	546.496,00	119%
Gastos Administración y Ventas	\$ -22.438.996,00	-83%	\$ -20.448.455,00	-85%	-1.990.541,00	10%
Gastos Financieros	\$ -489.428,00	-2%	\$ -140.945,00	-1%	-348.483,00	247%
Otros Gastos	\$ -433.069,00	-2%	\$ -370.385,00	-2%	-62.684,00	17%
<b>Utilidad antes de Impuesto a la Renta</b>	<b>\$ 4.531.239,00</b>	<b>17%</b>	<b>\$ 4.943.706,00</b>	<b>20%</b>	<b>-412.467,00</b>	<b>-8%</b>
Impuesto Corriente	\$ -1.224.277,00	-5%	\$ -1.321.910,00	-5%	97.633,00	-7%
Impuesto Diferido	\$ 49.273,00	0%	\$ 12.820,00	0%	36.453,00	284%
<b>Utilidad del Ejercicio</b>	<b>\$ 3.356.235,00</b>	<b>12%</b>	<b>\$ 3.634.616,00</b>	<b>15%</b>	<b>-278.381,00</b>	<b>-8%</b>
Ganancias actuariales por planes de Beneficios definidos	\$ 132.922,00	0%	\$ 135.517,00	1%	-2.595,00	-2%
<b>Utilidad del Ejercicio y Resultado Integral</b>	<b>\$ 3.489.157,00</b>	<b>13%</b>	<b>\$ 3.770.133,00</b>	<b>16%</b>	<b>-280.976,00</b>	<b>-7%</b>

**Fuente:** Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

En el Análisis de Estructura y de Tendencia del Estado de Resultado Integral en el cierre del periodo fiscal de los años: 2019-2018, tuvo una pequeña variación por el incremento en Ingreso de Actividades Ordinarias con un valor de \$ 1.442.745,00, lo que representó el 6%; sin embargo, en Otros Ingresos tuvo mayor variación por el valor de \$ 546.496,00 lo que representó el 119%, que aumento por la venta de Propiedad, Planta y Equipo en el año 2019 con un valor \$ 203.835,00, obtuvo también una ganancia por el estudio actuarial con \$ 61.877,00 y la diferencia de \$ 340.570,00 que correspondió a los intereses y otros.

Lo que correspondió a Gastos en el Análisis de Estructura y de Tendencia del Estado de Resultado Integral en los periodos 2019-2018, fueron dos variaciones de relevancia: Gastos Administración y Ventas se incrementó en el periodo 2019 por \$ 1.990.541,00 que representó el 10%, esa variación se debió significativamente por la cuenta contable Gastos de Depreciación con el valor de \$ 1,230.369,00 que fue por la depreciación de Activos por Derecho de Uso de acuerdo al tiempo de vigencia de acuerdo a lo establecido en la implementación de la NIIF 16 - Arrendamientos, otra de las cuentas es Gastos Financieros que tuvo un incremento por un valor de \$ 348.483,00 que significó el 247%; además, con la cuenta contable Intereses del Pasivo por Arrendamiento con el valor de \$ 355.205,00 que representó el 100%.

De acuerdo al análisis del Estado de Resultado Integral la Utilidad del Ejercicio y Resultado Integral, al cierre fiscal del periodo 2019-2018, tuvo una disminución de \$ 280.976,00, lo que representó el -7%, por el incremento de gastos en el año 2019 en relación al 2018 con la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos.

### 3.6.2.2. *Compañía de Comidas Rápidas JAP*

#### 3.6.2.2.1. *Análisis de estructura del Estado de Situación Financiera (2019-2018)*

Tabla 20

*Análisis de estructura del Estado de Situación Financiera (2019-2018)*

Estado de Situación Financiera

COMPAÑÍA JAP

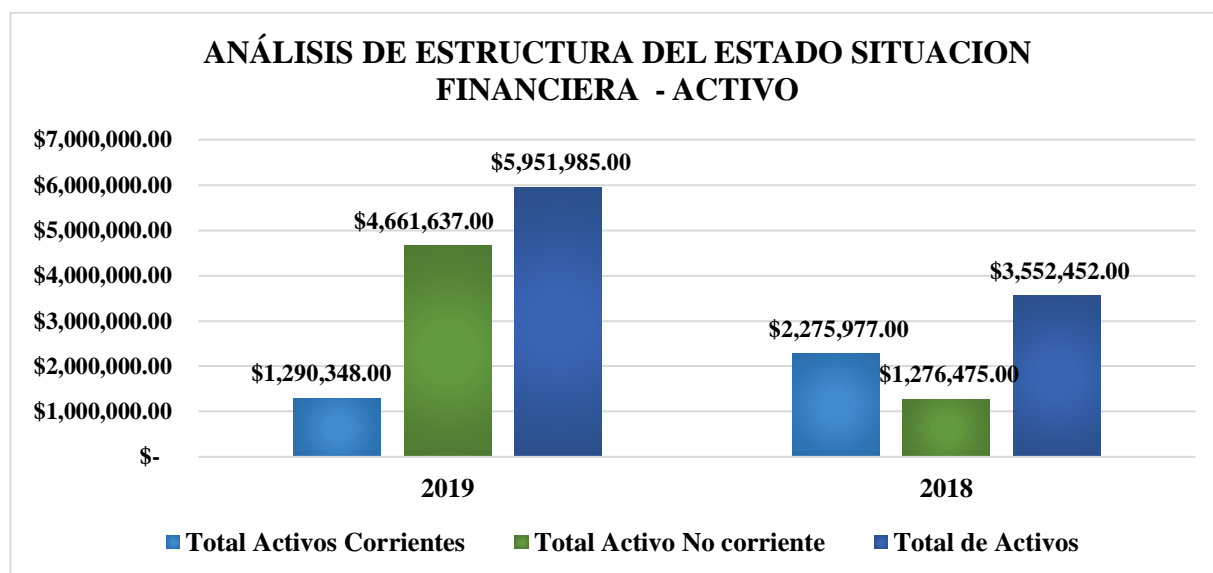
Del 31 de diciembre del 2019 al 31 de diciembre del 2018

CUENTA CONTABLE	Periodo Fiscal			
	2019	%	2018	%
<b>ACTIVOS</b>				
<b>Activo Corriente</b>				
Efectivo y Equivalente de Efectivo	\$ 282.245,00	22%	\$ 400.451,00	18%
Inversiones Temporales	\$ 82.729,00	6%	\$ 141.602,00	6%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	\$ 385.704,00	30%	\$ 927.245,00	41%
Impuestos por recuperar	\$ 197.511,00	15%	\$ 168.399,00	7%
Inventarios	\$ 342.159,00	27%	\$ 638.280,00	28%
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>\$ 1.290.348,00</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 2.275.977,00</b>	<b>100%</b>
<b>Activo No Corriente</b>				
Propiedad, planta y equipos	\$ 2.188.421,00	47%	\$ 1.189.475,00	93%
Inversiones en acciones	\$ 17.000,00	0%	\$ 62.968,00	5%
Activos por derecho de uso	\$ 2.352.266,00	50%	\$ -	0%
Activos por impuesto diferido	\$ 79.918,00	2%	\$ -	0%
Otros activos	\$ 24.032,00	1%	\$ 24.032,00	2%
<b>Total Activo No corriente</b>	<b>\$ 4.661.637,00</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 1.276.475,00</b>	<b>100%</b>
<b>Total de Activos</b>	<b>\$ 5.951.985,00</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 3.552.452,00</b>	<b>100%</b>
<b>Pasivos</b>				
<b>Pasivo Corriente</b>				
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	\$ 877.832,00	49%	\$ 769.130,00	49%
Obligaciones bancarias	\$ 480.049,00	27%	\$ 135.625,00	9%
Pasivos por impuestos corrientes	\$ 174.122,00	10%	\$ 157.511,00	10%
Impuesto a la renta por pagar	\$ 73.730,00	4%	\$ 93.674,00	6%
Gastos acumulados	\$ 200.879,00	11%	\$ 411.999,00	26%
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>\$ 1.806.612,00</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 1.567.939,00</b>	<b>100%</b>
<b>Pasivo No Corriente</b>				
Obligaciones bancarias	\$ 432.351,00	12%	\$ 430.236,00	39%
Obligaciones por beneficios a empleados	\$ 744.959,00	21%	\$ 659.879,00	61%
Pasivo de arrendamiento	\$ 2.449.987,00	68%	\$ -	0%
<b>Total Pasivo No Corriente</b>	<b>\$ 3.627.297,00</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 1.090.115,00</b>	<b>100%</b>
<b>Total Pasivo</b>	<b>\$ 5.433.909,00</b>	<b>91%</b>	<b>\$ 2.658.054,00</b>	<b>75%</b>
<b>Patrimonio</b>				
Capital Social	\$ 120.002,00	23%	\$ 120.002,00	13%

Reserva Legal	\$ 60.001,00	12%		\$ 60.001,00	7%
Resultados Acumulados	\$ 338.073,00	65%		\$ 714.395,00	80%
<b>Total Patrimonio</b>	<b>\$ 518.076,00</b>	<b>100%</b>	<b>9%</b>	<b>\$ 894.398,00</b>	<b>100%</b>
<b>Total Pasivo + Patrimonio</b>	<b>\$ 5.951.985,00</b>		<b>100%</b>	<b>\$ 3.552.452,00</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

**Elaborado por:** Arévalo (2022).



**Figura 9:** Análisis de Estructura del Estado de Situación Financiera-Activo

**Fuente:** Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

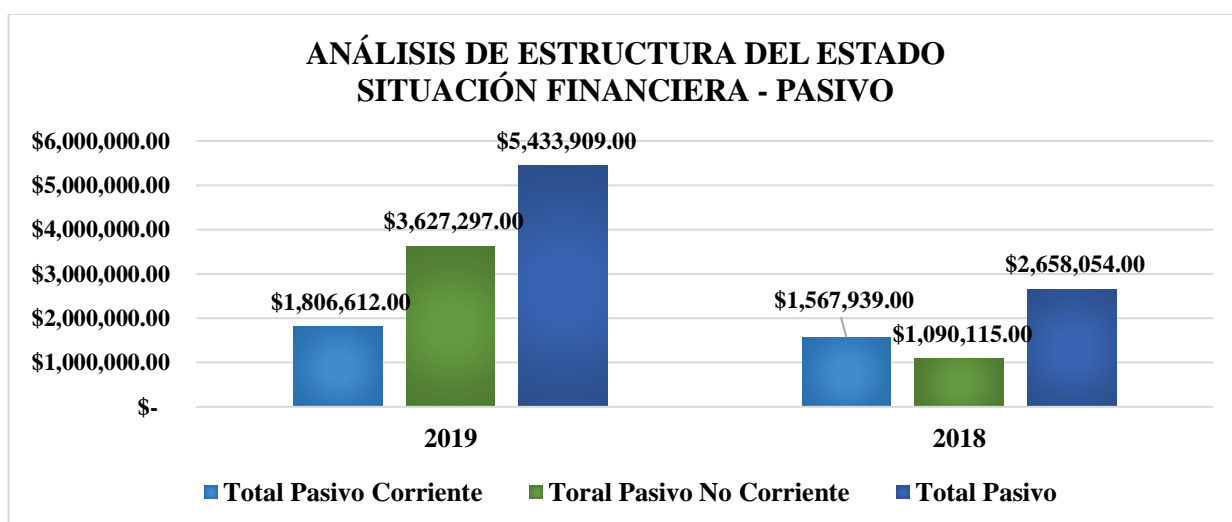
La Compañía JAP, al cierre fiscal del año 2019 el Total de Activos fue de \$ 5.951.985,00, tuvo un incremento de \$ 2.399.533,00 que representó el 67% en relación al periodo 2018 que fue de \$ 3.552.452,00, esta variación surgió por el incremento de Total Activo No Corriente que fue de \$ 4.661.637,00 en el año 2019 y \$ 1.276.475,00 en el año 2018; la cuenta contable con mayor movimiento fue Activos por derecho de uso en el periodo 2019 con un valor de \$ 2.352.266,00 con una participación del 50% del Total de Activos con la aplicación de la NIIF 16 – Arrendamientos y en el año 2018 fue por un valor de \$ 0,00 con una participación del 0%.

El Total Activos Corriente, en el año 2019 fue de \$ 1.290.348,00 y en el 2018 por el valor de \$ 2.275.977,00, presentó una disminución por \$ 985.629,00 que representó el 43%; las cuentas contables que tuvieron mayor movimiento en los años 2019 y 2018 fueron: Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar disminuyó a \$ 385.704,00, con respecto al año 2018 que fue \$ 927.245,00 a consecuencia de un préstamo a tercero para la compra de bienes inmuebles cuyo valor fue cancelado mensualmente; y la cuenta

Inventarios para los años 2019 y 2018 fue de \$ 342.159,00 y \$ 638.280,00; respectivamente, porque disminuyó las compras de materias primas, que conllevó a una disminución de productos en procesos, productos terminados y la provisión de obsolescencia del inventario.

El Total de Activo No corriente, tuvo una variación significativa en el periodo 2019 que cerro por un valor de \$ 4.661.637,00 que representó un 78% y en el periodo 2018 fue por \$ 1.276.475,00 con un 36%; por el incremento en las siguientes cuentas contables: Propiedad, Planta y Equipo en el año 2019 fue \$ 2.188.421,00 con un 47% y en el 2018 fue \$ 1.189.475,00 con un 93% por la compra de nuevos edificios, equipos de computación y muebles para adecuaciones en los locales; Activo por derecho de uso fue la cuenta con mayor representación sobre el Total de Activo No corriente en el año 2019 fue \$ 2.352.266,00 con un 50% y en el 2018 por \$ 0,00 que representó un 0%, por la aplicación de la NIIF 16 – Arrendamientos que se implementó en el periodo 2019.

Activo por derecho de uso, fue la nueva cuenta contable que la compañía JAP implementó en el Estado de Situación Financiera con la aplicación de la NIIF 16 – Arrendamientos; se registró a la fecha de inicio de los Contratos de Arrendamientos, el valor total del canon que la compañía celebro para el giro de su actividad económica en el periodo del cierre fiscal 2019; porque, en el 2018 el monto del canon de los arrendamientos se reconoció como gasto y se registró en el Estado de Resultado Integral.



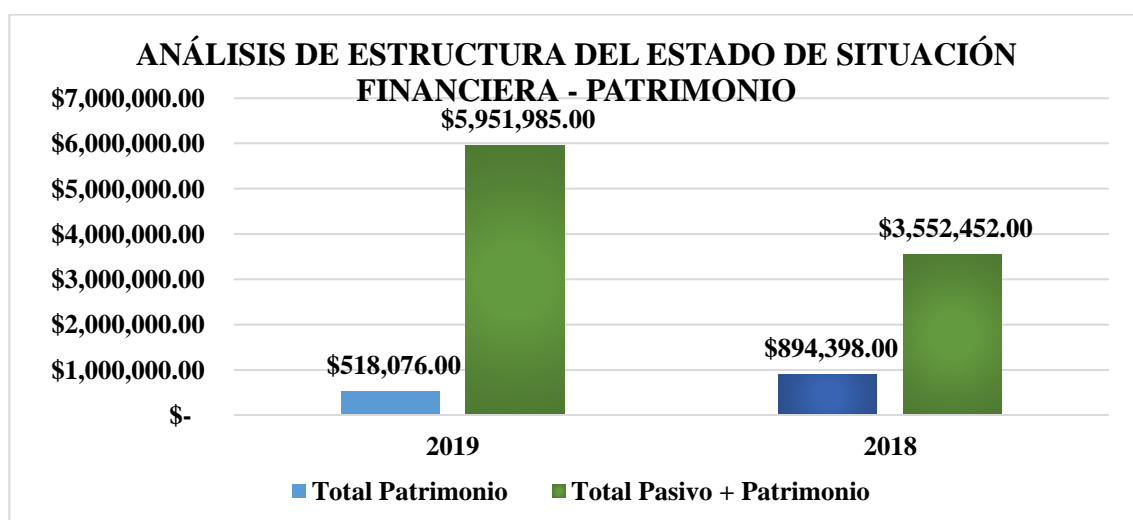
**Figura 10:** Análisis de Estructura del Estado de Situación Financiera-Pasivo

**Fuente:** Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

La Compañía JAP en el Total Pasivo Corriente, al cierre del año 2019 y 2018 fue por: \$ 1.806.612,00 con el 33% y \$ 1.567.939,00 con el 59%, con un incremento por el valor de \$ 238.673,00 que representó el 15%, el incremento fue por las Cuentas por pagar y Otras Cuentas por Pagar que fue \$ 877.832,00 en el año 2019 y \$ 769.130,00 en el 2018 por obligaciones pendientes de cancelar a los proveedores.

En el Total Pasivo No Corriente, cerro el periodo 2019 con un valor de \$ 3.627.297,00 con el 67% y en el 2018 fue \$ 1.090.115,00 con el 41%, por el incremento de la cuenta contable Pasivo de arrendamiento con un valor de \$ 2.449.987,00 que representó el 68% y el \$ 0,00 con un 0%, respectivamente, la variación fue por la aplicación de la NIIF 16 – Arrendamientos, que correspondió a las provisiones del valor total del canon de los contratos de arriendo, que posteriormente fueron devengados en cada pago realizado.



**Figura 11:** Análisis de Estructura del Estado de Situación Financiera-Patrimonio

**Fuente:** Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

En el cierre fiscal del periodo de los años 2019 – 2018, el Total Patrimonio fue de \$ 518.076,00 con el 9% y \$ 894.398,00 con un porcentaje del 25%, no se presentó mayor variación.



3.6.2.2.2. *Análisis de Tendencia del Estado de Situación Financiera (2019-2018)*

Tabla 21

*Análisis de Tendencia del Estado de Situación Financiera (2019-2018)*

Estado de Situación Financiera COMPAÑÍA JAP Del 31 de diciembre del 2019 al 31 de diciembre del 2018				
CUENTA CONTABLE	2019	2018	VARIACION ABSOLUTA	VARIACION RELATIVA
<b>ACTIVOS</b>				
<b>Activo Corriente</b>				
Efectivo y Equivalente de Efectivo	\$ 282.245,00	\$ 400.451,00	\$ -118.206,00	-30%
Inversiones Temporales	\$ 82.729,00	\$ 141.602,00	\$ -58.873,00	-42%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	\$ 385.704,00	\$ 927.245,00	\$ -541.541,00	-58%
Impuestos por recuperar	\$ 197.511,00	\$ 168.399,00	\$ 29.112,00	17%
Inventarios	\$ 342.159,00	\$ 638.280,00	\$ -296.121,00	-46%
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>\$ 1.290.348,00</b>	<b>\$ 2.275.977,00</b>	<b>\$ -985.629,00</b>	<b>-43%</b>
<b>Activo No Corriente</b>				
Propiedad, planta y equipos	\$ 2.188.421,00	\$ 1.189.475,00	\$ 998.946,00	84%
Inversiones en acciones	\$ 17.000,00	\$ 62.968,00	\$ -45.968,00	-73%
Activos por derecho de uso	\$ 2.352.266,00		\$ 2.352.266,00	100%
Activos por impuesto diferido	\$ 79.918,00		\$ 79.918,00	100%
Otros Activos	\$ 24.032,00	\$ 24.032,00	\$ -	0%
<b>Total Activo No corriente</b>	<b>\$ 4.661.637,00</b>	<b>\$ 1.276.475,00</b>	<b>\$ 3.385.162,00</b>	<b>265%</b>
<b>Total de Activos</b>	<b>\$ 5.951.985,00</b>	<b>\$ 3.552.452,00</b>	<b>\$ 2.399.533,00</b>	<b>68%</b>
<b>Pasivos</b>				
<b>Pasivo Corriente</b>				
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	\$ 877.832,00	\$ 769.130,00	\$ 108.702,00	14%
Obligaciones bancarias	\$ 480.049,00	\$ 135.625,00	\$ 344.424,00	254%
Pasivos por impuestos corrientes	\$ 174.122,00	\$ 157.511,00	\$ 16.611,00	11%
Impuesto a la renta por pagar	\$ 73.730,00	\$ 93.674,00	\$ -19.944,00	-21%
Gastos acumulados	\$ 200.879,00	\$ 411.999,00	\$ -211.120,00	-51%
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>\$ 1.806.612,00</b>	<b>\$ 1.567.939,00</b>	<b>\$ 238.673,00</b>	<b>15%</b>
<b>Pasivo No Corriente</b>				
Obligaciones bancarias	\$ 432.351,00	\$ 430.236,00	\$ 2.115,00	0%
Obligaciones por beneficios a empleados	\$ 744.959,00	\$ 659.879,00	\$ 85.080,00	13%
Pasivo de arrendamiento	\$ 2.449.987,00	\$ -	\$ 2.449.987,00	100%
<b>Total Pasivo No Corriente</b>	<b>\$ 3.627.297,00</b>	<b>\$ 1.090.115,00</b>	<b>\$ 2.537.182,00</b>	<b>233%</b>
<b>Total Pasivo</b>	<b>\$ 5.433.909,00</b>	<b>\$ 2.658.054,00</b>	<b>\$ 2.775.855,00</b>	<b>104%</b>
<b>Patrimonio</b>				
Capital Social	\$ 120.002,00	\$ 120.002,00	\$ -	0%
Reserva Legal	\$ 60.001,00	\$ 60.001,00	\$ -	0%
Resultados Acumulados	\$ 338.073,00	\$ 714.395,00	\$ -376.322,00	-53%

<b>Total Patrimonio</b>	<b>\$ 518.076,00</b>	<b>\$ 894.398,00</b>	<b>\$ -376.322,00</b>	<b>-42%</b>
<b>Total Pasivo + Patrimonio</b>	<b>\$ 5.951.985,00</b>	<b>\$ 3.552.452,00</b>	<b>\$2.399.533,00</b>	<b>68%</b>

**Fuente:** Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

En el análisis de Tendencia del Estado de Situación Financiera de la compañía JAP, al cierre del periodo fiscal de los años 2019 y 2018; el Total Activos tuvo un incremento por el valor de \$ 2.399.533,00 lo que representó el 68%; el Total Activos Corrientes disminuyó presentando el valor de \$ 985.629,00 en porcentaje fue el - 43%, el impacto que tuvo el Total Activos fue por el incremento del Total Activos No Corrientes que fue \$ 3.385.162,00 que representó el 265% con la implementación de la NIIF 16 - Arrendamientos, en el 2019, por la cuenta contable Activo por derecho de uso que fue de \$ 2.352.266,00 que representó el 100%.

En el Total Activos Corrientes, la variación fue - \$ 985.629,00 con el porcentaje de - 43%; por la disminución de las cuentas contables: Deudores comerciales y Otras Cuentas por Cobrar que disminuyó \$ 541.541,00 con el - 58% por un préstamo a terceros que se otorgó en el año 2018 y que fue cancelado mensualmente en el año 2019, otras de las cuentas que tuvo una variación significativa fue Inventarios por -\$ 296.121,00 con el - 46%; porque disminuyeron las compras en materias primas, por la reducción de provisión por obsolescencia del inventario.

El Total Activos No Corrientes, fue más preponderante en el Estado de Situación Financiera, por la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos en el periodo fiscal del año 2019, que se generó la cuenta contable Activos por derecho de uso con un valor de \$ 2.352.266,00, representó el 100%, se registró el monto total de los contratos de arrendamientos que realizó la compañía y que por el tiempo de vigencia se deprecia; mientras, que en el año 2018, el monto del canon de los arrendamientos se registró como gasto de manera mensual en el Estado de Resultado Integral; Activos por impuestos diferidos tuvo también un incremento de \$ 79.918,00 con el 100% por efecto de la implementación de la NIIF 16 - Arrendamiento.

El Total Pasivos al cierre fiscal del año 2019-2018 tuvo un incremento de \$ 2.775.855,00 que representó el 104%; el Total Pasivo Corriente tuvo un incremento de \$ 238.673,00 representó el 15%; Total Pasivo No Corriente fue mayor la representación en

el año 2019 con \$ 2.537.182,00 que representó el 233%, porque la cuenta contable Pasivo de arrendamiento presentó un valor \$ 2.449.987,00 que representó el 100%, que se generó por la implementación de la NIIF 16 - Arrendamientos, y consistió en el registro de la provisión del monto total de los canon de arrendamientos, que mensualmente se devengo de acuerdo al tiempo de vigencia de los contratos.

El Total Patrimonio en los periodos fiscales 2019 – 2018, presentó una variación de 376.322,00 que representó el 42% por la disminución en la cuenta Resultados Acumulados que fue \$ 376.322,00; porque, se distribuyó dividendos.

### 3.6.2.2.3. Análisis de Estructura y Tendencia del Estado de Resultado Integral (2019-2018)

Tabla 22  
Análisis de Estructura y Tendencia del Estado de Resultado integral (2019-2018)

Estado de Resultado Integral COMPAÑÍA JAP Del 31 de diciembre del 2019 al 31 de diciembre del 2018						
Cuenta Contable	Análisis de Estructura				Análisis de Tendencia	
	2019	%	2018	%	Variación Absoluta	Variación Relativa
Ingresos:						
Ingreso de Actividades Ordinarias	\$ 10.524.712,00	153%	\$ 10.483.043,00	171%	\$ 41.669,00	0%
Costo de ventas	\$ -3.665.613,00	-53%	\$ -4.364.519,00	-71%	\$ 698.906,00	-16%
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>\$ 6.859.099,00</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 6.118.524,00</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 740.575,00</b>	<b>12%</b>
Otros Ingresos	\$ 72.662,00	1%	\$ 74.407,00	1%	\$ -1.745,00	-2%
Gastos de operación	\$ -6.508.809,00	-95%	\$ -5.794.173,00	-95%	\$ -714.636,00	12%
Gastos financieros	\$ -323.415,00	-5%	\$ -88.124,00	-1%	\$ -235.291,00	267%
<b>Utilidad antes de Impuesto a la Renta</b>	<b>\$ 99.537,00</b>	<b>1%</b>	<b>\$ 310.634,00</b>	<b>5%</b>	<b>\$ -211.097,00</b>	<b>-68%</b>
Impuesto a la renta	\$ 6.188,00	0%	\$ -93.674,00	-2%	\$ 99.862,00	-107%
<b>Utilidad neta del año</b>	<b>\$ 105.725,00</b>	<b>2%</b>	<b>\$ 216.960,00</b>	<b>4%</b>	<b>\$ -111.235,00</b>	<b>-51%</b>

**Fuente:** Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

En el Análisis de Estructura y Tendencia del Estado de Resultado Integral al cierre fiscal del periodo 2019-2018, en el Total de Actividades Ordinarias el valor fue \$ 41.669,00 no tuvo una variación significativa y representó el 0%, Otros Ingresos tuvo una disminución mínima que fue \$ 1.745,00 con el 2%.

Los Gastos en el Análisis de Estructura y de Tendencia del Estado de Resultado Integral en los años 2019-2018, tuvo una variación significativa en la cuenta contable Gastos financieros que fue \$ 235.291,00, el mismo que representó el 267% por la aplicación de la NIIF 16 – Arrendamientos; así como, la cuenta Gastos de Operación fue \$ 714.636,00 con el 12%, por la Depreciación Activo por Derecho de Uso que fue \$ 656.446,00, que se calculó de acuerdo al tiempo de vigencia de los contratos de arriendo según lo establecido en la NIIF 16 – Arrendamientos.

La Utilidad del Ejercicio al cierre fiscal 2019 – 2018, tuvo una disminución de \$ 111.235,00 que representó el 51%, por el incremento de Gastos en el año 2019 en relación al 2018 con la implementación de la NIIF 16 - Arrendamientos.

**3.6.2.3. Indicadores financieros de las Compañías objeto de estudio:  
GAM y JAP.**

Tabla 23  
*Indicadores Financieros*

Factor	Indicadores Técnicos	Formula
I. Liquidez	1. Liquidez Corriente 2. Prueba Acida	$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$ $\frac{\text{Activo Corriente} - \text{Inventarios}}{\text{Pasivo Corriente}}$
II. Solvencia	1. Endeudamiento del Activo 2. Endeudamiento Patrimonial 3. Endeudamiento del Activo Fijo 4. Apalancamiento Financiero	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}}$ $\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}}$ $\frac{\text{Patrimonio}}{\text{Activo Fijo}}$ $(\text{UAI} / \text{Patrimonio}) / (\text{UAII} / \text{Activos Totales})$
III. Gestión	1. Rotación de Cartera 2. Periodo Medio de Cobranza 3. Rotación de Cuentas por Pagar 4. Periodo Medio de Pago 5. Rotación de Ventas 6. Rotación de Activo Fijo 7. Impacto Gastos Administración y Ventas	$\frac{\text{Ventas}}{\text{Cuentas por Cobrar}}$ $(\text{Cuentas por Cobrar} * 365) / \text{Ventas}$ $(\text{Compras}) / \text{Cuentas por Pagar}$ $(\text{Cuentas y Documentos por Pagar} * 365) / \text{Compras}$ $\frac{\text{Ventas}}{\text{Activo Total}}$ $\frac{\text{Ventas}}{\text{Activo fijo}}$ $\frac{\text{Gastos Administrativos y de Ventas}}{\text{Ventas}}$

IV. Rentabilidad	1. Rentabilidad Neta del Activo (Du Pont) 2. Margen Bruto 3. Margen Operacional 4. Rentabilidad Neta de Ventas (Margen Neto) 5. Rentabilidad Operacional del Patrimonio	(Utilidad Neta / Ventas) * (Ventas / Activo Total) Ventas Netas – Costo de Ventas / Ventas Utilidad Operacional / Ventas Utilidad Neta / Ventas (Utilidad Operacional / Patrimonio)
V. Solidez	1. Solidez	Activo Total – Pasivo Total

**Fuente:** Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

### Nomenclatura utilizada en la tabla 20

UAI. - Utilidad Antes de Impuesto

UAII. - Utilidad Antes de Impuesto e Intereses

#### 3.6.2.3.1. Factor de Liquidez

Tabla 24

*Indicador Liquidez Corriente*

Componente	GAM		JAP	
	2019	2018	2019	2018
<b>Activo Corriente</b>	\$ 13.997.527,00	\$ 14.113.534,00	\$ 1.290.348,00	\$ 2.275.977,00
<b>Pasivo Corriente</b>	\$ 5.651.342,00	\$ 6.065.924,00	\$ 1.806.612,00	\$ 1.567.939,00
<b>Indicador (\$)</b>	<b>\$ 2,48</b>	<b>\$ 2,33</b>	<b>\$ 0,71</b>	<b>\$ 1,45</b>

**Fuente:** Compañías de Comidas Rápidas: GAM y JAP

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

En el resultado del Indicador de Liquidez Corriente, la Compañía de comidas rápidas GAM, contó con \$ 2,48; es decir, que tuvo suficiente liquidez para cubrir las obligaciones corrientes a corto plazo durante el año 2019; así mismo, en el año 2018, cumplió con los compromisos, porque tuvo una liquidez de \$ 2,33.

La Compañía de comidas rápidas JAP, en el análisis del Indicador Liquidez Corriente fue de \$ 0,71 en el año 2019, no tuvo suficiente liquidez para cubrir los compromisos a corto plazo; sin embargo, en el año 2018 fue de \$1,45, pudo cumplir con las deudas porque presentó liquidez.

Tabla 25  
Indicador Prueba Acida

Componente	GAM		JAP	
	2019	2018	2019	2018
Activo Corriente- Inventarios	\$ 12.550.085,00	\$ 12.736.869,00	\$ 948.189,00	\$ 1.637.697,00
Pasivo Corriente	\$ 5.651.342,00	\$ 6.065.924,00	\$ 1.806.612,00	\$ 1.567.939,00
<b>Indicador (\$)</b>	<b>\$ 2,22</b>	<b>\$ 2,10</b>	<b>\$ 0,52</b>	<b>\$ 1,04</b>

**Fuente:** Compañías de Comidas Rápidas: GAM y JAP

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

La Compañía de comidas rápidas GAM, en el análisis de la Prueba Ácida, el resultado durante el año 2019 por cada \$1,00 de las obligaciones a corto plazo tuvo una liquidez sostenible de \$2,22, y en el periodo 2018 fue de \$2,10. pudo cubrir los compromisos a corto plazo.

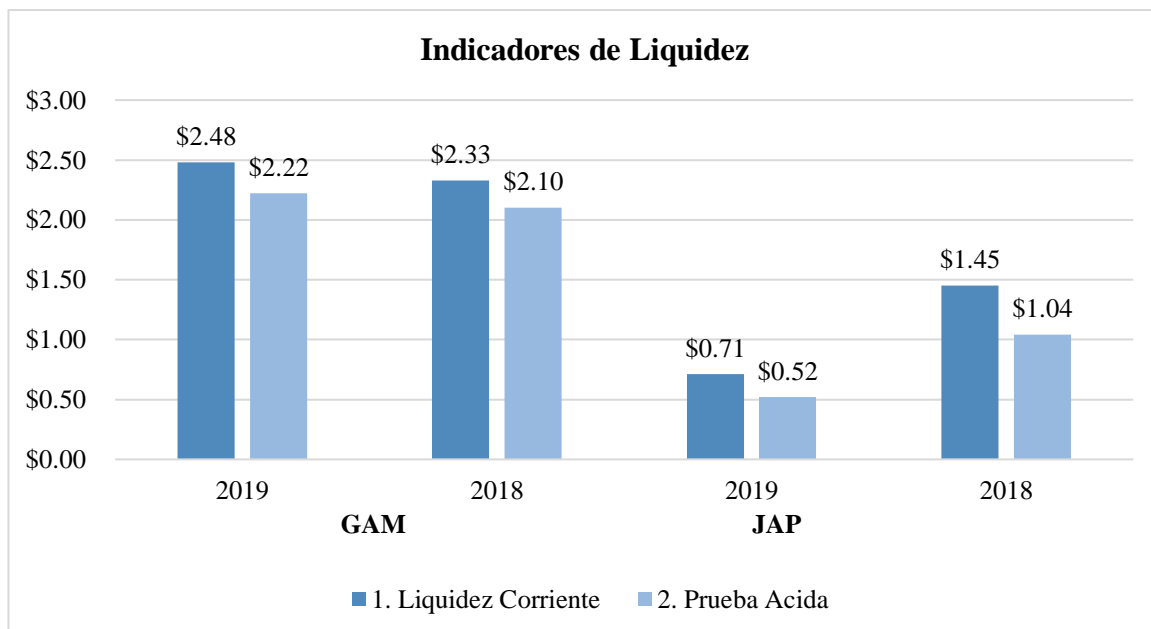
La Compañía de comidas rápidas JAP, en el año 2019 en el análisis de Prueba Ácida, fue de \$0,52; es decir, no hubo liquidez suficiente para cubrir con las obligaciones a corto plazo; mientras que, en el año 2018 por cada \$1,00 de las deudas a corto plazo presentó una liquidez de \$1,04.

Tabla 26  
Resumen de Indicadores - Factor de Liquidez

Componente	GAM		JAP	
	2019	2018	2019	2018
1. Liquidez Corriente	\$ 2,48	\$ 2,33	\$ 0,71	\$ 1,45
2. Prueba Acida	\$ 2,22	\$ 2,10	\$ 0,52	\$ 1,04

**Fuente:** Compañías de Comidas Rápidas: GAM y JAP

**Elaborado por:** Arévalo (2022).



**Figura 12:** Resumen de Indicadores de Liquidez

**Fuente:** Compañía de comidas rápidas GAM y JAP

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

### 3.6.2.3.2. Factor de Solvencia

Tabla 27

Endeudamiento del Activo

Componente	GAM		JAP	
	2019	2018	2019	2018
Pasivo Total	\$ 11.354.953,00	\$ 6.864.503,00	\$ 5.433.909,00	\$ 2.658.054,00
Activo Total	\$ 24.183.246,00	\$ 19.584.961,00	\$ 5.951.985,00	\$ 3.552.452,00
<b>Indicador (%)</b>	<b>47%</b>	<b>35%</b>	<b>91%</b>	<b>75%</b>

**Fuente:** Compañías de Comidas Rápidas: GAM y JAP

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

La Compañía de comidas rápidas GAM, en el análisis del Endeudamiento del Activo, presentó un porcentaje del 47% en el periodo 2019; es decir, que la actividad económica no está financiada por terceros, y en el año 2018 fue de 35% lo que representó un grado de independencia que tiene la compañía frente a los acreedores.

En el análisis del Indicador Endeudamiento del Activo, la Compañía JAP en el periodo fiscal 2019 presentó el 91%; y en el año 2018 el 75%, mostró que los Activos están financiados por los acreedores.

Tabla 28  
Endeudamiento Patrimonial

Componente	GAM		JAP	
	2019	2018	2019	2018
Pasivo Total	\$ 11.354.953,00	\$ 6.864.503,00	\$ 5.433.909,00	\$ 2.658.054,00
Total Patrimonio	\$ 12.828.293,00	\$ 12.720.458,00	\$ 518.076,00	\$ 894.398,00
<b>Indicador (veces)</b>	<b>0,89</b>	<b>0,54</b>	<b>10,49</b>	<b>2,97</b>

**Fuente:** Compañías de Comidas Rápidas: GAM y JAP

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

La Compañía GAM de acuerdo al análisis del Indicador de Endeudamiento Patrimonial, evidenció las veces que el patrimonio de la Compañía se encontró comprometido con terceros, en el periodo 2019 fue de 0,89 veces y en el 2018 fue de 0,54 veces, lo que indicó que la Compañía no tiene dependencia entre acreedores y propietarios.

En la Compañía JAP, el Indicador de Endeudamiento Patrimonial mostró las veces que el patrimonio estuvo comprometido con terceros, 10,49 veces en el año 2019 y 2,97 en el año 2018; es decir, la compañía tuvo dependencia con terceros.

Tabla 29  
Endeudamiento del Activo Fijo

Componente	GAM		JAP	
	2019	2018	2019	2018
Total Patrimonio	\$ 12.828.293,00	\$ 12.720.458,00	\$ 518.076,00	\$ 894.398,00
Activo Fijo	\$ 9.199.287,00	\$ 4.982.516,00	\$ 2.188.421,00	\$ 1.189.475,00
<b>Indicador (\$)</b>	<b>1,39</b>	<b>2,55</b>	<b>0,24</b>	<b>0,75</b>

**Fuente:** Compañías de Comidas Rápidas: GAM y JAP

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

En relación con el Indicador de Endeudamiento del Activo Fijo la Compañía GAM, presentó el coeficiente para el año 2019 con \$ 1,39 y para el año 2018 fue \$2,55 de unidades monetarias, lo que indicó que los Activos Fijos fueron financiados con el patrimonio de la Compañía, sin necesidad de acudir a préstamos con terceros.

En la Compañía JAP, los coeficientes fueron \$0,24 en el periodo fiscal 2019 y \$0,75 en el año 2018, mostró que para financiar los Activos dependieron de terceros.



Tabla 30  
Apalancamiento Financiero

Componente	GAM		JAP	
	2019	2018	2019	2018
(UAI / Patrimonio)	\$ 0,35	\$ 0,39	\$ 0,19	\$ 0,35
(UAII / Activos Totales)	\$ 0,49	\$ 0,99	\$ 0,02	\$ 0,09
<b>Indicador (\$)</b>	<b>0,72</b>	<b>0,39</b>	<b>11,49</b>	<b>3,97</b>

**Fuente:** Compañías de Comidas Rápidas: GAM y JAP

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

La Compañía GAM, de acuerdo al análisis del Apalancamiento Financiero en el año 2019, mostró que, por cada dólar de inversión por parte de los accionistas, la Compañía capto \$ 0,72 de inversión y en el año 2018 fue de \$ 0,39.

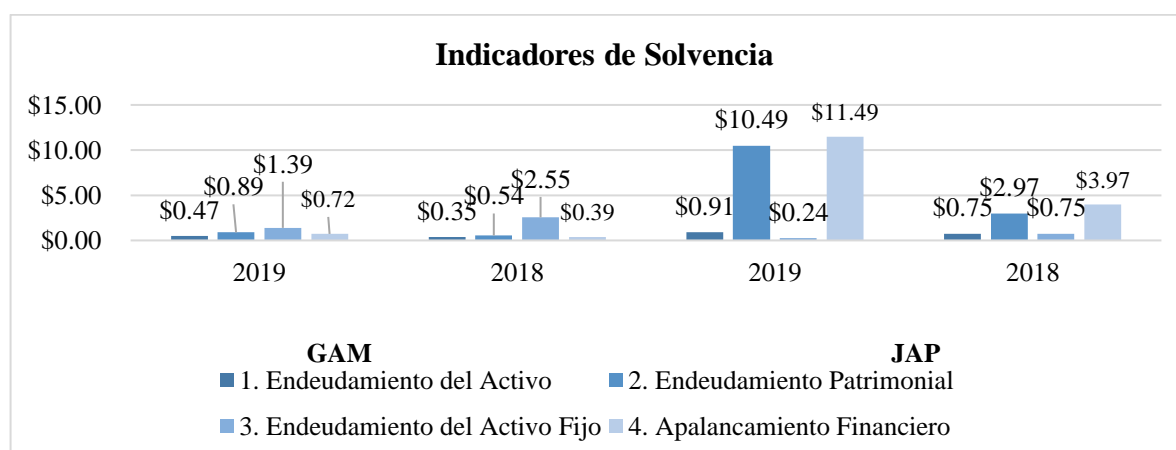
El Indicador de Apalancamiento Financiero en la Compañía JAP, demostró que por cada dólar de inversión de los accionistas la entidad capto \$ 11,49 en el año 2019 y \$ 3,97 en el año 2018.

Tabla 31  
Resumen de Indicadores - Factor Solvencia

Componente	GAM		JAP	
	2019	2018	2019	2018
1. Endeudamiento del Activo	\$ 0,47	\$ 0,35	\$ 0,91	\$ 0,75
2. Endeudamiento Patrimonial	\$ 0,89	\$ 0,54	\$ 10,49	\$ 2,97
3. Endeudamiento del Activo Fijo	\$ 1,39	\$ 2,55	\$ 0,24	\$ 0,75
4. Apalancamiento Financiero	\$ 0,72	\$ 0,39	\$ 11,49	\$ 3,97

**Fuente:** Compañías de Comidas Rápidas: GAM y JAP

**Elaborado por:** Arévalo (2022).



**Figura 13:** Resumen de Indicadores de Solvencia

**Fuente:** Compañía de comidas rápidas GAM y JAP

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

### 3.6.2.3.3. Factor de Gestión

Tabla 32  
Rotación de Cartera

Componente	GAM		JAP	
	2019	2018	2019	2018
Ventas	\$ 42.062.807,00	\$ 39.541.243,00	\$ 10.524.712,00	\$ 10.483.043,00
Cuentas por Cobrar	\$ 4.998.846,00	\$ 3.402.582,00	\$ 385.704,00	\$ 927.245,00
<b>Indicador (veces)</b>	<b>8,41</b>	<b>11,62</b>	<b>27,29</b>	<b>11,31</b>

**Fuente:** Compañías de Comidas Rápidas: GAM y JAP

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

De acuerdo al análisis del Indicador de Rotación de Cartera, la Compañía GAM, mostró que rotó 8,41 veces en el periodo fiscal 2019, y 11,62 veces en el periodo 2018.

En el caso de la Compañía JAP, el Indicador de Rotación de Cartera, el resultado del análisis, demostró que rotó 27,29 veces en el año 2019 y 11,31 veces en el año 2018.

Tabla 33  
Periodo Medio de Cobranza

Componente	GAM		JAP	
	2019	2018	2019	2018
(Cuentas por Cobrar*365)	\$1.824.578.790,00	\$1.241.942.430,00	\$ 140.781.960,00	\$ 338.444.425,00
Ventas	\$ 42.062.807,00	\$ 39.541.243,00	\$ 10.524.712,00	\$ 10.483.043,00
<b>Indicador (días)</b>	<b>43</b>	<b>31</b>	<b>13</b>	<b>32</b>

**Fuente:** Compañías de Comidas Rápidas: GAM y JAP

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

La Compañía GAM, en el Indicador de Periodo Medio de Cobranza presentó un resultado de 43 días en el año 2019 y 31 días en el 2018, tiempo en el que la entidad realizó la gestión de cobranza de los clientes.

En el análisis del Indicador de Periodo Medio de Cobranza de la Compañía JAP, dio como resultado de 13 días en el periodo 2019 y 32 días en el 2018, realizó la gestión de cobranza.

Tabla 34  
Rotación de Cuentas por Pagar

Componente	GAM		JAP	
	2019	2018	2019	2018
Compras	\$ 15.177.361,00	\$ 14.098.542,00	\$ 3.665.613,00	\$ 4.364.519,00
Cuentas por Pagar	\$ 2.018.205,00	\$ 2.868.475,00	\$ 877.832,00	\$ 769.130,00
<b>Indicador (veces)</b>	<b>7,52</b>	<b>4,91</b>	<b>4,18</b>	<b>5,67</b>

**Fuente:** Compañías de Comidas Rápidas: GAM y JAP

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

En el análisis del Indicador de Rotación de Cuentas por Pagar de la Compañía GAM, mostró el 7,52 veces en el periodo 2019, y 4,91 veces en el 2018; es decir, que la entidad está cumpliendo con las obligaciones con terceros según los acuerdos efectuados.

La Compañía JAP en el análisis del Indicador de Rotación de Cuentas por Pagar dio como resultado 4,18 veces para el año 2019 y 5,67 veces en el año 2018: la entidad cumplió con los acreedores, según lo acordado.

Tabla 35  
Periodo Medio de Pago

Componente	GAM		JAP	
	2019	2018	2019	2018
(Cuentas y Documentos por Pagar*365)	\$4.144.557.845,00	\$2.505.543.595,00	\$ 320.408.680,00	\$ 280.732.450,00
Compras	\$ 15.177.361,00	\$ 14.098.542,00	\$ 3.665.613,00	\$ 4.364.519,00
<b>Indicador (días)</b>	<b>273</b>	<b>178</b>	<b>87</b>	<b>64</b>

**Fuente:** Compañías de Comidas Rápidas: GAM y JAP

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

La Compañía GAM, en el Indicador Periodo Medio de Pago fue de 273 días en el año 2019 y 178 días en el año 2018, porque tuvo mora en los pagos con los proveedores.

En el caso de la Compañía JAP, en el análisis del Indicador Periodo Medio de Pago, fue de 87 días en el periodo 2019 y 64 días en el periodo 2018; es decir, tuvo acuerdos considerables en el plazo de pago.

Tabla 36  
Rotación de Ventas

Componente	GAM		JAP	
	2019	2018	2019	2018
Ventas	\$ 42.062.807,00	\$ 39.541.243,00	\$ 10.524.712,00	\$ 10.483.043,00
Activo Total	\$ 24.183.246,00	\$ 19.584.961,00	\$ 5.951.985,00	\$ 3.552.452,00
<b>Indicador (veces)</b>	<b>1,74</b>	<b>2,02</b>	<b>1,77</b>	<b>2,95</b>

**Fuente:** Compañías de Comidas Rápidas: GAM y JAP

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

En el análisis del Indicador Rotación de Ventas en la Compañía GAM, fue de 1.74 veces en el periodo fiscal 2019 y de 2.02 veces en el año 2018; es decir, que la Compañía facturo el 100% de su inversión, lo que significó que la alta dirección fue eficiente con la administración de los Activos.

Y en el análisis del Indicador Rotación de Ventas de la Compañía JAP, el resultado fue 1,77 veces en el año 2019 y de 2,95 veces en el año 2018; es decir, se logró facturar el 100% de la inversión, lo que se mostró que la gerencia fue eficaz en la gestión de los Activos.

Tabla 37  
Rotación de Activo Fijo

Componente	GAM		JAP	
	2019	2018	2019	2018
Ventas	\$ 42.062.807,00	\$ 39.541.243,00	\$ 10.524.712,00	\$ 10.483.043,00
Activo Fijo	\$ 9.199.287,00	\$ 4.982.516,00	\$ 2.188.421,00	\$ 1.189.475,00
<b>Indicador (veces)</b>	<b>4,57</b>	<b>7,94</b>	<b>4,81</b>	<b>8,81</b>

**Fuente:** Compañías de Comidas Rápidas: GAM y JAP

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

De acuerdo al análisis del Indicador de Rotación de Activo Fijo, la Compañía GAM, indico 4,57 veces para el año 2019, disminuyo por el incremento en los Activos y 7,94 veces en el periodo 2018, fue un poco más alto; sin embargo, en ambos años se mostró que la Compañía supo aprovechar los Activos Fijos para generar mayores ingresos.

En el caso de la Compañía JAP, en el Indicador de Rotación de Activo Fijo, mostró 4,81 veces para el año 2019, y 8,81 veces en el 2018; es decir, se evidenció que la entidad fue eficiente al generar ingresos aprovechando los Activos.

Tabla 38  
Impacto Gastos Administración y Ventas

Componente	GAM		JAP	
	2019	2018	2019	2018
Gastos Administrativos y de Ventas	\$ 22.438.996,00	\$ 20.448.455,00	\$ 6.508.809,00	\$ 5.794.173,00
Ventas	\$ 42.062.807,00	\$ 39.541.243,00	\$ 10.524.712,00	\$ 10.483.043,00
<b>Indicador (%)</b>	<b>0,53</b>	<b>0,52</b>	<b>0,62</b>	<b>0,55</b>

**Fuente:** Compañías de Comidas Rápidas: GAM y JAP  
**Elaborado por:** Arévalo (2022).

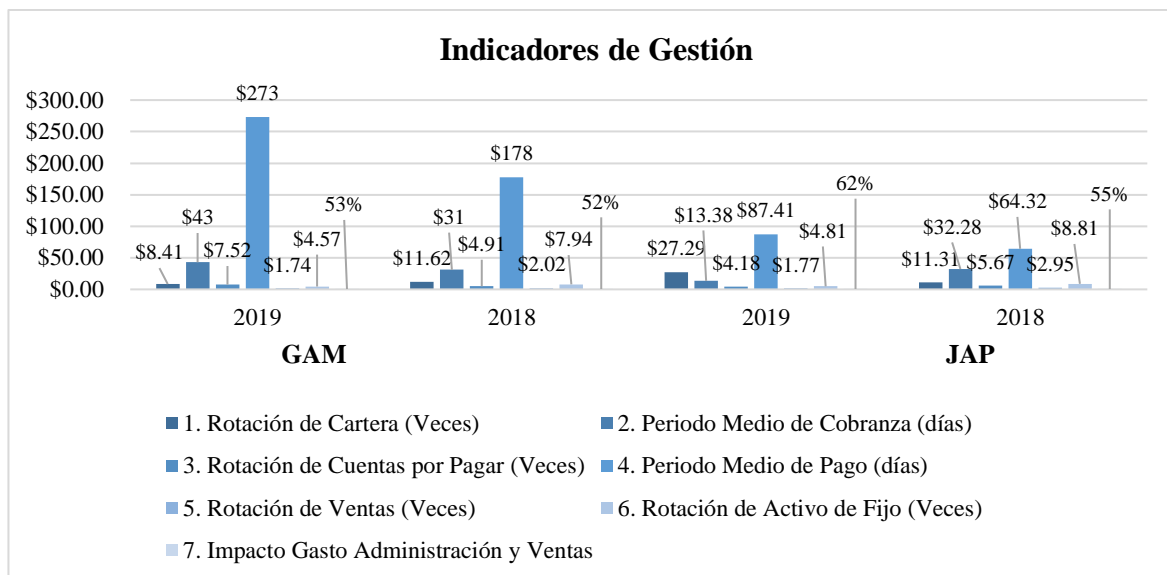
La Compañía GAM, en el Indicador de Impacto Gastos Administración y Ventas, mostró que los gastos por cada dólar invertido, para el periodo 2019 fue \$ 0,53 en porcentaje representó el 53% del total de ingresos y en el periodo 2018 fue \$ 0,52 en porcentaje representó el 52%, demostrando eficiencia en la utilización de los recursos.

En el análisis del Indicador de Impacto Gastos Administración y Ventas de la Compañía JAP, en el año 2019 fue \$ 0,62, en gastos representó el 62% del total de ingresos y en el año 2018 fue \$ 0,55 que en porcentaje representó el 55%, lo que mostró que los recursos fueron utilizados de manera eficaz.

Tabla 39  
Resumen de Indicadores - Factores de Gestión

Componente	GAM		JAP	
	2019	2018	2019	2018
1. Rotación de Cartera (Veces)	\$ 8,41	\$ 11,62	\$ 27,29	\$ 11,31
2. Periodo Medio de Cobranza (días)	\$ 43	\$ 31	\$ 13,38	\$ 32,28
3. Rotación de Cuentas por Pagar (Veces)	\$ 7,52	\$ 4,91	\$ 4,18	\$ 5,67
4. Periodo Medio de Pago (días)	\$ 273	\$ 178	\$ 87,41	\$ 64,32
5. Rotación de Ventas (Veces)	\$ 1,74	\$ 2,02	\$ 1,77	\$ 2,95
6. Rotación de Activo de Fijo (Veces)	\$ 4,57	\$ 7,94	\$ 4,81	\$ 8,81
7. Impacto Gasto Administración y Ventas	53%	52%	62%	55%

**Fuente:** Compañías de Comidas Rápidas: GAM y JAP  
**Elaborado por:** Arévalo (2022).



**Figura 14:** Resumen de Indicadores de Gestión  
**Fuente:** Compañías de Comidas Rápidas GAM y JAP  
**Elaborado por:** Arévalo (2022).

#### 3.6.2.3.4. Factor de Rentabilidad

Tabla 40  
 Rentabilidad Neta del Activo (Du Pont)

Componente	GAM		JAP	
	2019	2018	2019	2018
$(\text{Utilidad Neta/Ventas}) * (\text{Ventas/Activo Total})$	13,88%	19,25%	2%	6%

**Fuente:** Compañías de Comidas Rápidas: GAM y JAP  
**Elaborado por:** Arévalo (2022).

El análisis del Indicador de Rentabilidad Neta del Activo también denominado Du Pont, en la Compañía GAM, en el año 2019 presentó el 13.88 % y en el 2018 fue el 19,25%, se evidenció que existió un buen manejo de los recursos.

La Compañía JAP, de acuerdo a su análisis en el Indicador de Rentabilidad Neta del Activo, dio como resultado en el periodo fiscal 2019 el 2% y en el periodo fiscal 2018 el 6%, lo que mostró que, aunque no fue tan alta su rentabilidad, se utilizó los recursos de manera correcta.

Tabla 41  
Margen Bruto

Componente	GAM		JAP	
	2019	2018	2019	2018
Ventas Netas - Costo de Ventas	\$ 26.885.446,00	\$ 25.442.701,00	\$ 6.524.712,00	\$ 6.118.524,00
Ventas	\$ 42.062.807,00	\$ 39.541.243,00	\$10.524.712,00	\$10.483.043,00
<b>Indicador (%)</b>	<b>64%</b>	<b>64%</b>	<b>65%</b>	<b>58%</b>

**Fuente:** Compañías de Comidas Rápidas: GAM y JAP

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

El Indicador de Margen Bruto en la Compañía GAM, en el periodo 2019 y 2018, fue de 64% de margen bruto sobre las ventas en ambos años, por la variación de las ventas y costo de ventas que fue mínima; sin embargo, obtuvo rentabilidad.

Y en la Compañía JAP, en el análisis del Indicador de Margen Bruto, fue el 65% en el año 2019 y el 58% en el año 2018; es decir, que obtuvo un margen bruto rentable sobre las ventas en ambos años.

Tabla 42  
Margen Operacional

Componente	GAM		JAP	
	2019	2018	2019	2018
Utilidad Operacional	\$ 4.531.239,00	\$ 4.943.706,00	\$ 99.537,00	\$ 310.634,00
Ventas	\$ 42.062.807,00	\$ 39.541.243,00	\$ 10.524.712,00	\$ 10.483.043,00
<b>Indicador (%)</b>	<b>11%</b>	<b>13%</b>	<b>1%</b>	<b>3%</b>

**Fuente:** Compañías de Comidas Rápidas: GAM y JAP

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

La Compañía GAM, en el análisis del Indicador de Margen Operacional en el periodo fiscal 2019 fue el 11% y en el 2018 fue el 13%, lo que mostró que existió una mejor gestión en las operaciones.

Y para la Compañía JAP, en el análisis del Indicador de Margen Operacional fue el 1% en el año 2019 y el 3% en el año 2018, a pesar de no ser negativo, el resultado no fue tan eficiente en la administración de las actividades.

Tabla 43  
Rentabilidad Netas de Ventas (Margen Neto)

Componente	GAM		JAP	
	2019	2018	2019	2018
Utilidad Neta	\$ 3.489.157,00	\$ 3.770.133,00	\$ 105.725,00	\$ 216.960,00
Ventas	\$ 42.062.807,00	\$ 39.541.243,00	\$ 10.524.712,00	\$ 10.483.043,00
<b>Indicador (%)</b>	<b>8%</b>	<b>10%</b>	<b>1%</b>	<b>2%</b>

**Fuente:** Compañías de Comidas Rápidas: GAM y JAP

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

El indicador de Rentabilidad Neta de Ventas de la Compañía GAM, en el periodo 2019 mostró un resultado del 8% y en el año 2018 fue el 10%; es decir que por cada dólar que se invirtió representó el porcentaje del margen de utilidad.

De acuerdo al análisis del Indicador de Rentabilidad Neta de Ventas de la Compañía JAP, fue el 1% en el año 2019 y el 2% para el año 2018; lo que evidenció que por cada dólar invertido representó el margen de utilidad.

Tabla 44  
Rentabilidad Operacional de Patrimonio

Componente	GAM		JAP	
	2019	2018	2019	2018
Utilidad Operacional	\$ 4.531.239,00	\$ 4.943.706,00	\$ 99.537,00	\$ 310.634,00
Patrimonio	\$ 12.828.293,00	\$ 12.720.458,00	\$ 518.076,00	\$ 894.398,00
<b>Indicador (%)</b>	<b>35%</b>	<b>39%</b>	<b>19%</b>	<b>35%</b>

**Fuente:** Compañías de Comidas Rápidas: GAM y JAP

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

La Compañía GAM, en el análisis del Indicador de Rentabilidad Operacional de Patrimonio, mostró el 35% en el año 2019 y el 39% en el año 2018, lo que indicó que la Compañía tuvo la capacidad de generar utilidad sobre el patrimonio, por cada dólar que los socios invirtieron.

Y en el análisis de la Compañía JAP, el Indicador de Rentabilidad Operacional de Patrimonio, fue el 19% en el año 2019 y el 35% en el año 2018; es decir, que por cada dólar que invirtieron los socios la Compañía tuvo la capacidad de generar utilidad sobre el patrimonio.

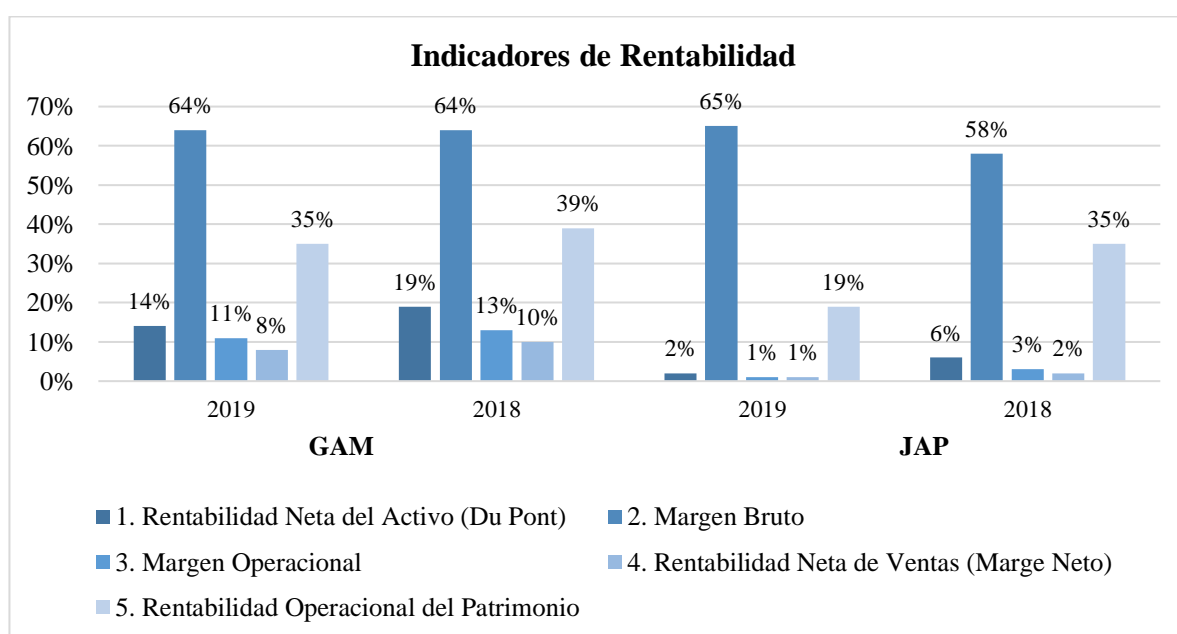


Tabla 45  
Resumen de Indicadores - Factor de Rentabilidad

Componente	GAM		JAP	
	2019	2018	2019	2018
1. Rentabilidad Neta del Activo (Du Pont)	14%	19%	2%	6%
2. Margen Bruto	64%	64%	65%	58%
3. Margen Operacional	11%	13%	1%	3%
4. Rentabilidad Neta de Ventas (Marge Neto)	8%	10%	1%	2%
5. Rentabilidad Operacional del Patrimonio	35%	39%	19%	35%

**Fuente:** Compañías de Comidas Rápidas: GAM y JAP

**Elaborado por:** Arévalo (2022).



**Figura 15:** Resumen Indicadores de rentabilidad

**Fuente:** Compañías de Comidas Rápidas: GAM y JAP

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

### 3.6.2.3.5. Factor de Solidez

Tabla 46

Solidez

Componente	GAM		JAP	
	2019	2018	2019	2018
Activo Total	\$ 24.183.246,00	\$ 19.584.961,00	\$ 5.951.985,00	\$ 3.552.452,00
Pasivo total	\$ 11.354.953,00	\$ 6.864.503,00	\$ 5.433.909,00	\$ 2.658.054,00
<b>Indicador (\$)</b>	<b>2,13</b>	<b>2,85</b>	<b>1,10</b>	<b>1,34</b>

**Fuente:** Compañías de Comidas Rápidas: GAM y JAP

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

En el análisis del Indicador de Solidez de la Compañía GAM, se evidenció que tuvo solidez; tanto, en el año 2019 con un valor de \$2,13 y en el año 2018 por \$ 2,85, porque pudo cubrir todas las obligaciones a corto y a largo plazo.

La Compañía JAP en el análisis del Indicador de Solidez, mostró en el año 2019 el valor de \$ 1,10 y en el año 2018 fue \$ 1,34; es decir, que fue solvente para cumplir con los compromisos a corto y largo plazo.

### **3.7. Presentación de resultados**

#### **3.7.1. Resultado de la Técnica de las entrevistas**

Una de las técnicas que se aplicó en el desarrollo de la investigación, fue la entrevista, para conocer sobre el efecto de la aplicación del tratamiento contable y financiero de la NIIF 16 - Arrendamientos en las Compañías de comidas rápidas del sector comercial, fue dirigida a directivos y personal del área contable y financiera involucrados directamente en el proceso contable de los arrendamientos: 1 Gerente Financiero y 1 Contador de la Compañía de comidas rápidas GAM; 1 Gerente Financiero y 1 Contador de la Compañía de comidas rápidas JAP, que corresponden al sector comercial ubicadas en la ciudad de Guayaquil.

A cada uno de los entrevistados, se aplicó un cuestionario de 10 preguntas abiertas, con la finalidad de obtener información sobre el proceso del tratamiento contable y financiero con la NIIF 16 – Arrendamientos y cuáles fueron los efectos en los Estados Financieros, en la implementación. Después de realizar las entrevistas, se procedió a efectuar el análisis de los aspectos positivos y negativos de las respuestas obtenidas de los entrevistados.

Las respuestas analizadas sobre el tratamiento contable y financiero de la NIIF 16 - Arrendamientos, tuvieron más aspectos negativos; tales como, incremento de cuentas contables en el Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados de las Compañías de comidas rápidas objeto de estudio.

Los aspectos positivos más relevantes, obtenidos en la información analizada de los entrevistados fueron:

- Con la implementación de la NIIF 16 - Arrendamientos, mejoro el proceso de control de los arrendamientos y se pudo establecer nuevas políticas para el cumplimiento con los parámetros establecidos por la norma.
- Realizaron evaluación de cada contrato para identificar los montos y ejecutar los cálculos para el reconocimiento inicial y posterior de acuerdo a lo establecido en la NIIF 16 - Arrendamientos.
- Permitió razonabilidad en la presentación de los Estados Financieros para hacer conocer la salud económica y financiera por la clasificación dentro de los Activos y Pasivos, que coadyuvó a la correcta toma de decisiones por parte de los directivos y accionistas.
- El Proceso contable fue más detallado para los arrendamientos, proporcionando un mayor control para su seguimiento.

En los aspectos negativos, se identificó que las Compañías de comidas rápidas por la operatividad, la cuenta de arrendamientos representó significativamente en los Estados Financieros, al ser reconocidos como un Activo por Derecho de Uso y un Pasivo por Arrendamiento; de acuerdo al tratamiento contable y financiero que establece la NIIF 16 - Arrendamientos los procesos son más complejos. Entre los aspectos negativos más relevantes, son los siguientes:

- Los procesos contables son más complejos, conllevó a una evaluación exhaustiva de cada uno de los contratos por la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos.
- Por el reconocimiento de los Activos y Pasivos se incrementó el valor a pagar de las obligaciones con los organismos de control, lo correspondiente a la

contribución de la Superintendencia de Compañías, impuestos Municipales, entre otros.

- Al elaborar y analizar los Indicadores Financieros, se presentó variaciones principalmente en los indicadores de endeudamiento, por el aumento en los Activos y Pasivos.
- La estructura financiera de las Compañías de comidas rápidas cambio por el incremento de valores en los Estados financieros, lo que causo un impacto en el análisis de los Indicadores Financieros.
- Mayor inversión de tiempo; porque, al implementar la NIIF 16 – Arrendamientos el tratamiento contable fue complejo.

En conclusión, uno de los inconvenientes que más se resaltó con la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos en las Compañías de comidas rápidas, fue la operatividad que requieren varios contratos de arrendamientos, lo que conlleva que el reconocimiento inicial de los contratos se refleje en una cuenta de Activo por Derecho de Uso al monto total por el tiempo de vigencia del contrato; así como, la provisión de los pagos en la cuenta Pasivo por Arrendamiento ; el Gasto por Depreciación de los Activos por derecho de Uso; mientras, dure el contrato y el Gasto Financiero por el interés implícito en el cálculo del valor presente por el valor total del contrato en el reconocimiento posterior, generando un incremento en las cuentas del Estado de Situación Financiera y Estado de Resultado Integral.

### **3.7.2. Resultado de la Técnica de análisis documental**

En el análisis documental realizado a las Compañías del sector de comidas rápidas: GAM y JAP, en los años 2019 y 2018, se evidenció que con la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos, tuvieron un impacto significativo en el Estado de Situación Financiera, por el incremento en las cuentas contables Activo No Corriente, que se creó una subcuenta contable Activo por Derecho de Uso y se registró el valor total del canon de arrendamiento; así como, el valor de la depreciación acumulada de acuerdo al tiempo de

vigencia en los contratos de arriendo; en el Pasivo No Corriente la subcuenta contable Pasivo por Arrendamiento, fue el monto total del canon de arrendamiento pendiente por devengarse de acuerdo al periodo de vigencia de los contratos. También, se vio afectado El Estado de Resultado Integral, por la implementación de la NIIF 16 - Arrendamientos, por la subcuenta contable Gasto de Depreciación de los Activos por Derecho de Uso y el Gasto Financiero.

Tabla 47

Resultado del análisis del Estado de Situación Financiera de las Compañías del Sector de Comidas Rápidas: GAM y JAP

<b>Estado de Situación Financiera</b>	
<b>Análisis de Estructura</b>	<b>Análisis de Tendencia</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La Compañía GAM, en relación al Total de Activos, verificado en el cierre fiscal de los periodos 2019 y 2018, fue \$24.183.246,00 y \$19.584.961,00, respectivamente; porque tuvo un incremento en los Activos No Corrientes que fue \$ 10.185.719,00 en el año 2019 y \$ 5.471.427,00 en el año 2018; en la cuenta contable: Propiedad, Planta y Equipo que en el periodo fiscal 2019 fue \$ 9.199.287,00 y en el año 2018 por \$ 4.982.516,00; por la aplicación de la NIIF 16 – Arrendamientos en el año 2019; donde se registró la subcuenta contable Activo por Derecho de Uso, efectuando el reconocimiento inicial de los contratos de arrendamientos; así como, también se registró la depreciación acumulada de acuerdo a los vencimientos de los contratos de arriendo;</li> <li>• La Compañía JAP, al cierre del periodo fiscal 2019 y 2018, el Total Activos fue \$ 5.951.985,00 y \$ 3.552.452,00, respectivamente; tuvo un incremento en el Total Activos No Corriente por \$ 4.661.637,00 en el 2019 y \$ 1.276.475,00 en el año 2018; además, la cuenta contable de mayor impacto, fue Activos por Derecho de Uso, que se generó por los registros de los montos totales en el reconocimiento inicial de los contratos de arrendamiento con la aplicación de la</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La Compañía GAM, en el análisis de Tendencia, el Total Activos al cierre fiscal de los años 2019 y 2018, tuvo un incremento por \$ 4.598.285,00 que representó el 23% de los Activos No corrientes, con un aumento de \$ 4.714.292,00 que en porcentaje fue el 86%, por la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos; en el año 2019, en la cuenta contable: Propiedad, Planta y Equipo tuvo un incremento de \$ 4.216.771,00 que representó el 85%, se registró en la subcuenta contable Activo por Derecho de Uso el monto total de cada contrato y se deprecia según el plazo del mismo;</li> <li>• La Compañía JAP, en el análisis de Tendencia, el Total Activos al cierre del periodo fiscal 2019 y 2018, se incrementó por \$ 2.399.533,00 que representó el 68% del Total Activos No Corrientes que fue \$ 3.385.162,00 con el 265%, por la cuenta contable Activo por derecho de Uso \$ 2.352.266,00 que representó el 100% por la implementación de la NIIF 16 - Arrendamientos en el año 2019, se registró el valor total de los arrendamientos y se deprecia según su tiempo de vigencia; porque, en el año 2018 se registró todo, como Gasto por Arrendamiento cada una de los pagos</li> </ul>

NIIF 16 – Arrendamientos en el periodo 2019 con un valor de \$ 2.352.266,00 y en el 2018 fue \$ 0,00.

- En el análisis del Total del Pasivos, de la Compañía GAM, en los años 2019 y 2018; fue \$ 11.354.952,00 y \$ 6.864.503,00, respectivamente; porque que se incrementó el Total Pasivos No Corrientes que en el 2019 fue \$ 5.703.611,00 y en el año 2018 fue \$ 798.579,00; por el registro en la cuenta contable Pasivo por Arrendamiento con un valor de \$ 4.766.780,00 en el 2019 y \$ 0,00 en el año 2018; con la implementación de la NIIF 16 - Arrendamientos en el periodo fiscal 2019, con el reconocimiento posterior del valor total del canon de arrendamiento que se devengo en los pagos según el tiempo de vigencia de cada contrato;
- En la Compañía JAP, el Total Pasivos fue \$ 5.433.909,00 en el año 2019 y \$ 2.658.054,00 en el año 2018; que se incrementó por el Total Pasivos No Corriente cerrando el periodo 2019 con \$ 3.627.297,00 y \$ 1.090.115,00 en el año 2018; Pasivo de Arrendamiento fue \$ 2.449.987,00 en el año 2019 y \$ 0,00 en el 2018, el incremento resultó por la implementación de la NIIF 16 - Arrendamientos, que se reconoció posteriormente al contraer un contrato de arrendamiento la provisión de los valores pendientes por pagar durante el plazo del contrato.
- mensuales que realizo la Compañía; sin embargo, fue compleja al aplicarse la nueva norma; también, causo impacto en los Estados Financieros de ambas compañías.
- La Compañía GAM, en el análisis de Tendencia, en el Total de Pasivos en relación a los años 2019 y 2018, tuvo un incremento por \$ 4.490.450,00 con el 65%, siendo el Total de Pasivo No Corriente el más significativo por la cuenta contable Pasivo por Arrendamiento Financiero que se incrementó con el valor de \$ 4.766.780,00 que representó el 100% por la implementación de la NIIF 16 – Arrendamientos en el año 2019, porque se provisionó el valor total del canon de cada contrato de arrendamiento pendiente por devengarse durante el tiempo de vigencia;
- La Compañía JAP, en el análisis de Tendencia, en relación al Total de Pasivos al periodo fiscal 2019 y 2018, tuvo un incremento \$ 2.775.855,00, en porcentaje fue el 104% por el impacto en el Total Pasivo No Corriente por la variación de \$ 2.537.182,00 que representó el 233%, a consecuencia del incremento en la cuenta contable Pasivo de Arrendamiento que presentó un variación de \$ 2.449.987,00 por la aplicación de la NIIF 16 – Arrendamientos en el periodo 2019, que consistió en el registro de los montos totales de los pagos pendientes por cada contrato de arrendamiento.

- En el análisis del Patrimonio de la Compañía GAM, en los años 2019 y 2018 fue \$ 12.828.293,00 y \$ 12.720.458,00, respectivamente; no se presentó una variación significativa;
- La Compañía JAP, en el análisis del Patrimonio, en el periodo fiscal 2019 y 2018 fue \$ 518.076,00 y \$ 895.398,00, respectivamente; no presentó una variación relevante.
- En relación al Patrimonio, la Compañía GAM, al cierre del periodo fiscal de los años 2019 y 2018, presentó solo una variación por el valor de \$ 107.835,00 que representó el 1%; es decir, no tuvo variación significativa dentro de su análisis;
- La Compañía JAP, al cierre fiscal 2019 y 2018 en relación al Patrimonio, presentó una variación por \$ - 376.322,00 que representó el - 42%, porque se distribuyó dividendos en el año 2019.

**Fuente:** Compañías de Comidas Rápidas: JAP

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

Tabla 48

Resultado del análisis del Estado de Resultado Integral de las Compañías del Sector de Comidas Rápidas: GAM y JAP

Estado de Resultado Integral	
Análisis de Estructura y Tendencia de la Compañía GAM	Análisis de Estructura y Tendencia de la Compañía JAP
<ul style="list-style-type: none"> <li>• En relación al año 2019 y 2018 los Ingresos por Actividades Ordinarias varió por \$ 1.442.745,00; que representó el 6%; pero en la cuenta contable Otros Ingresos tuvo una variación más relevante por \$ 546.496,00 con el 119%; porque, se vendió un bien inmueble en el año 2019; también, se obtuvo una ganancia por el estudio actuarial y los intereses ganados por inversiones.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En el cierre del periodo fiscal 2019 y 2018. los Ingresos no tuvieron variaciones relevantes; porque, en el Total de Actividades Ordinarias presentó una variación de \$ 41.669,00 que representó el 0%, y en Otros Ingresos disminuyó por \$ 1.745,00 que en porcentaje fue el 2%.</li> </ul>

- Al cierre del periodo fiscal 2019 y 2018, los Gastos tuvieron dos variaciones significativas: Gastos de Administración y Ventas con un aumento por \$ 1.990.541,00 que representó el 10%, por el registro de la depreciación del Activo por Derecho de Uso, que consistió en el registro del resultado por el monto total del canon de arrendamiento dividido para el tiempo de vigencia de los contratos, los Gastos Financieros también tuvieron un incremento de \$ 348.483,00 que representó el 247%, por el interés del Pasivo por Arrendamiento; estas dos cuentas contables variaron, por los requerimientos en la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos.
- La Utilidad del Ejercicio al cierre del periodo fiscal 2019 y 2018, disminuyó por \$ 280.976,00, representó en porcentaje el -7%; que se generó por el incremento de Gastos en el periodo 2019 por los Gastos de Depreciación y Gastos Financieros con la implementación de la NIIF 16 - Arrendamientos.
- Los Gastos en relación a los años 2019 y 2018, varió significativamente en las siguientes cuentas contables: Gastos de Operación tuvo una variación de \$ 714.636,00 con el 12%, por el registro de la subcuenta Depreciación del Activo por Derecho de Uso que fue \$ 656.446,00; se calculó según el plazo establecidos en los contratos, de acuerdo a la NIIF 16 - Arrendamientos; la subcuenta Gastos Financieros; también, tuvo un incremento por \$ 235.291,00 que representó el 267%; por los intereses en los pagos del Pasivo por Arrendamiento.
- Al cierre de los años 2019 y 2018 la Utilidad del Ejercicio tuvo una disminución, por el valor de \$ 111.235,00 que representó el -51%; por el aumento de Gastos en el año 2019 en relación al año 2018, con la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos.

**Fuente:** Compañías de Comidas Rápidas: GAM y JAP  
**Elaborado por:** Arévalo (2022).

### 3.7.3. Impacto de los Indicadores Financieros con la Aplicación de la NIIF 16 – Arrendamientos versus NIC 17 – Arrendamientos en las Compañías del Sector de Comidas Rápidas: GAM y JAP.

Tabla 49

Impacto en los Indicadores Financieros con la aplicación de la NIIF 16 – Arrendamientos en la Compañía de Comidas Rápidas GAM.

Indicador	NIC 17 - Arrendamientos	NIIF 16 - Arrendamientos	Explicación
<b>Apalancamiento</b>	0,39	0,72	Genero un aumento con la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos, porque los Pasivos financieros aumentan en el reconocimiento de los arriendos.
<b>Endeudamiento del Activo</b>	75%	91%	Incrementó, porque los Activos y Pasivos totales aumentaron por el reconocimiento de los arriendos y los pagos a largo plazo.



<b>Endeudamiento Patrimonial</b>	0,54	0,89	Aumentó la cuenta Pasivos por Arrendamiento que se incluye dentro de los Pasivos Totales, sin embargo, aun así, mostró que la Compañía no dependió de terceros.
<b>Rotación de Activos Fijos</b>	7,94	4,57	Presentó una disminución, porque los activos de arrendamiento se reconocieron como parte del activo total.
<b>Solidez</b>	2,85	2,13	Disminuyó, porque existió un aumento en la cuenta Activo por Derecho de Uso, a diferencia del Pasivo por Arrendamiento.

**Fuente:** Compañías de Comidas Rápidas: GAM

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

Tabla 50

Impacto en los indicadores financieros con la aplicación de la NIIF 16 – Arrendamientos de la Compañía de Comidas Rápidas JAP

<b>Indicador</b>	<b>NIC 17 – Arrendamientos</b>	<b>NIIF 16- Arrendamientos</b>	<b>Explicación</b>
<b>Apalancamiento</b>	3,97	11,49	Tuvo un incremento con la implementación de la NIIF 16 - Arrendamientos, porque los Pasivos Financieros se incrementaron con el reconocimiento de los contratos de arrendamiento.
<b>Endeudamiento del Activo</b>	35%	47%	Aumentó, por el reconocimiento de los contratos de arriendos y los pagos que se registraron; tanto, en los Activos como Pasivos.
<b>Endeudamiento Patrimonial</b>	2,97	10,49	Aumento por la cuenta contable Pasivos por Arrendamiento que se registró dentro de los Pasivos Totales, y mostró que la Compañía dependió de terceros.
<b>Rotación de Activos Fijos</b>	8,81	4,81	Disminuyó al aplicar la NIIF 16 - Arrendamientos, porque en el Activo Total se reconoció como Activo por Derecho de Uso el valor del canon por arrendamientos.
<b>Solidez</b>	1,34	1,10	Disminuyó, porque la cuenta de Activo por Derecho de Uso fue mayor, por los contratos de arrendamiento.

**Fuente:** Compañías de Comidas Rápidas: JAP

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

## **CAPITULO 4: INFORME TÉCNICO**

### **4.1. Introducción**

En las normativas contables se presentaron reformas constantes, que debieron ser acatadas e implementadas por las empresas o instituciones; como aconteció en el cierre fiscal del periodo año 2019, con la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos, que sustituyó a la NIC 17 - Arrendamientos; en la que se dieron cambios en el Tratamiento Contable y Financiero, que generó procesos más complejos desde el reconocimiento inicial de un contrato de arrendamiento hasta el reconocimiento posterior al finalizar el tiempo de vigencia del arriendo.

Los procesos que se incrementaron en el Tratamiento Contable y Financiero, fueron: Activo por Derecho de Uso, Depreciación por Derecho de Uso y Pasivo por Arrendamiento, los que formaron parte de Estado de Situación Financiera; además, Gasto por Depreciación del Activo por Derecho de Uso y Gasto Financiero, como parte en el Estado de Resultado Integral.

La aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos, generó impacto para los arrendatarios en el desarrollo del Tratamiento Contable y Financiero, porque fueron los que hicieron uso de un lugar físico para realizar las actividades económicas; es decir, efectuaron contratos de arrendamiento con el dueño del bien inmueble, en el sector comercial de las Compañías de comidas rápidas por la operatividad firmaron varios contratos de arriendo en los diferentes puntos de servicio o ventas de comidas rápidas, lo que conllevó a mayor control de los contratos y cumplir con los parámetros establecidos en la NIIF 16 - Arrendamientos, proporcionaron información razonable en los Estados Financieros.

El Tratamiento Contable y Financiero NIIF 16 - Arrendamientos, se elaboró el Informe Técnico con la abreviatura "TRACOFINAN", de las Compañías de comidas rápidas: GAM y JAP, ubicadas en la ciudad de Guayaquil.

El objetivo general fue presentar el Informe Técnico: Tratamiento Contable y Financiero "TRACOFINAN", en relación a los resultados obtenidos en la investigación, con la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos en el sector comercial de las Compañías

de comidas rápidas: GAM y JAP, ubicadas en la ciudad de Guayaquil y el efecto en los Estados Financieros; Los objetivos específicos, fueron: mostrar el proceso contable de acuerdo a los requerimientos de la NIIF 16 - Arrendamientos; demostrar el impacto en el Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados Integrales, con la transición de la NIC 17 – Arrendamientos versus NIIF 16 - Arrendamientos; y, describir los resultados financieros con la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos.

#### 4.2. Justificación

Las técnicas de investigación que se aplicaron en la investigación, permitió identificar el gran impacto en el Tratamiento Contable con que la implementación de la NIIF 16 – Arrendamientos en el cierre fiscal del periodo año 2019, fue más complejo en las Compañías de comidas rápidas, generó incrementos en las cuentas contables de los Estados Financieros; así también, variaciones en los indicadores financieros e incrementos en los pagos de impuestos a los organismos de control.

Por lo antes expuesto, se procedió a desarrollar el Informe Técnico Tratamiento Contable y Financiero “TRACOFINAN”, el mismo que servirá de guía para que los microempresarios tengan mayor comprensión en el tratamiento contable de los arrendamientos cumpliendo con los parámetros de la NIIF 16 - Arrendamientos en las Compañías de comidas rápidas GAM y JAP.

Tabla 51  
Diagnóstico del Tratamiento Contable NIIF 16 - Arrendamientos

CAUSAL	ACCION CORRECTIVA
<b>Desconocimiento de los requerimientos de la NIIF 16 – Arrendamientos</b>	La falta de capacitación constante en las Compañías de comidas rápidas, conllevó a invertir mayor tiempo en la aplicación de la norma contable.
<b>Transición de la normativa contable NIC 17 – Arrendamientos a NIIF 16 – Arrendamientos</b>	Se dieron cambios en el reconocimiento inicial y posterior de los arrendamientos, de acuerdo a los requerimientos establecidos en la norma, que generó un proceso más detallado al contabilizar el contrato de arriendo.
<b>Eliminación de la clasificación de los arrendamientos financiero y operativo</b>	Se registraron en el Estado de Situación Financiera todos los arrendamientos, excepto los contratos de bajo valor y de corto plazo que

	no aplicaron la NIIF 16 - Arrendamientos; porque, no está dentro del alcance.
<b>Incidencia en los Estados Financieros</b>	En el Estado de Situación Financiera se incrementó el Total Activos, por la cuenta contable Activo por Derecho de Uso y Depreciación Acumulada del Activo por Derecho de Uso; el Total Pasivos por la cuenta Pasivo por Arrendamiento. En el Estado de Resultado Integral se incrementó los Gastos Financieros y Gastos de Depreciación de Activos por Derecho de Uso.
<b>Impacto en el sector societario y financiero</b>	Se incrementó los impuestos prediales, contribución a la Superintendencia de compañías, Anticipo de impuesto a la renta e indicadores financieros.
<b>Cambios en los Procesos</b>	Se realizó cambios en los procesos de control y contabilización para los Arrendamientos y lograr gestionar, hacer los cálculos y dar seguimiento a cada contrato de arriendo con la finalidad de cumplir con lo establecido por la norma contable.

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

### 4.3. Análisis de lo Actuado

El problema objeto de estudio, sobre Tratamiento Contable y Financiero de las NIIF 16 - Arrendamientos, en las Compañías de comidas rápidas GAM y JAP, al momento que se implementó generó cambios en los resultados de los Estados Financieros; incremento el Total Activos, Total Pasivos, y Gastos; además, causó cambios radicales en el proceso de la contabilización de los arrendamientos; lo que conllevó a la planificación de más procesos para el control de los contratos.

Impacto de la implementación del Tratamiento Contable y Financiero de las NIIF 16 - Arrendamientos, que se aplicó:

Tabla 52  
Impacto para cada causal con los Resultados

CAUSAL	RESULTADOS
<b>Desconocimiento de los Requerimientos de la NIIF 16 - Arrendamientos.</b>	- Plan de Capacitación constante al personal contable para el cumplimiento óptimo de las funciones.
<b>Transición de la Normativa Contable NIC 17 - Arrendamientos A NIIF 16 - Arrendamientos.</b>	- Mejora de los procesos en el reconocimiento inicial y posterior de los arrendamientos de acuerdo a lo establecido en la NIIF 16 - Arrendamientos.
<b>Eliminación de la Clasificación Financiero y Operativo sobre los Arrendamientos.</b>	- Optimización del tiempo en el proceso contable de los contratos de arrendamientos.
<b>Incidencia en los Estados Financieros.</b>	- Información financiera más detallada y razonable.
<b>Impacto en el Sector Societario y Financiero.</b>	- Variaciones en los indicadores financieros por el incremento en el pago de impuestos a organismos de control.
<b>Cambios en los Procesos.</b>	- Procesos más complejos de control para los contratos de arrendamiento.

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

#### 4.3.1. Análisis del problema

El análisis consistió en una breve introducción, detallando como se presentó el problema y el momento en que se comenzó a levantar la información; esto comprendió, el objeto de estudio, área de estudio, sector, fuentes bibliográficas y las técnicas utilizadas; tales como: Entrevistas y Observación Documental. En el informe técnico se estableció:

- Objeto de estudio: Tratamiento contable y financiero de la NIIF 16 - Arrendamientos.
- Área de estudio: Departamento Contable
- Sector: Compañías de comidas rápidas ubicadas en la ciudad de Guayaquil.
- Fuentes de información: Entrevistas a funcionarios, Observación Documental de los Estados Financieros, análisis de los indicadores financieros, procesos, políticas de control e información institucional de las Compañías de comidas rápidas, ubicadas en la ciudad de Guayaquil.
- Herramientas: cuestionario de preguntas abiertas y Estados Financieros al cierre fiscal del periodo de los años 2018 - 2019.

#### **4.3.2. Levantamiento de información**

El levantamiento de información fue esencial para el desarrollo del estudio posterior, porque al ir indagando en el área de estudio, se descubrió diferentes aspectos que no fueron considerados en la primera aproximación con las Compañías objeto de estudio.

Este proceso fue efectuado en 3 pasos: búsqueda de información, procesamiento de información y elaboración de un diagnóstico.

#### **4.3.3. Búsqueda de Información**

##### **4.3.3.1. Entrevistas**

Las entrevistas realizadas al personal del departamento contable en las Compañías de comidas rápidas GAM y JAP, aportó en el análisis de los aspectos positivos y negativos. En este ámbito, las respuestas de los entrevistados, fue que al implementar Tratamiento Contable y Financiero NIIF 16 – Arrendamientos, cambió radicalmente los procesos contables, porque fue más complejo el reconocimiento inicial y posterior de los contratos de arrendamiento; por ende, se necesitó estar capacitados para poder ejecutarlos de

manera eficaz. además, los resultados de las entrevistas mostraron los siguientes problemas puntuales:

- Procesos contables complejos.
- Evaluación exhaustiva de los contratos de arrendamientos.
- Incremento del valor a pagar a los organismos de control.
- Variaciones en los indicadores financieros, por el incremento de Activos y Pasivos.
- Aumento de valores y cuentas en los Estados Financieros.
- Con la implementación de la NIIF 16 - Arrendamientos, se invirtió mayor tiempo.

#### **4.3.3.2. Observación Documental**

Se realizó el análisis de Estructura y Tendencia en los Estados Financieros; donde, se evidenció los incrementos en el Total Activos, Total Pasivos y Gastos; lo que conllevó a presentar variaciones en los indicadores financieros, por los parámetros que se aplicó en la implementación del tratamiento contable que estableció la NIIF 16 - Arrendamientos, que a continuación se mencionan:

- Reconocimiento de un Activo por Derecho de Uso al inicio de cada contrato, con el cálculo del valor presente.
- Depreciación Acumulada de Activo por Derecho de Uso que fue calculado por el tiempo de vigencia del contrato.
- Reconocimiento de un Pasivo por Arrendamiento, donde se provisionó el pago total del contrato.
- Gasto por Depreciación de Activo por Derecho de Uso que fue calculado por el periodo de vigencia del contrato.
- Gasto Financiero, por el interés implícito que se calculó al valor presente del canon del contrato de arrendamiento.

#### 4.3.4. Procesamiento de la Información

En el proceso de la información obtenida, se detalla lo siguiente:

##### 4.3.4.1. Diagnóstico del Tratamiento Contable de la NIIF 16 – Arrendamientos para el arrendatario

De acuerdo a la NIIF 16 – Arrendamientos, se identificó los contratos de arrendamientos de aquellos que están excluidos de la aplicación de la norma, según las siguientes excepciones:

- a) Arrendamientos a corto plazo
- b) Arrendamientos de Activos de bajo valor

Cabe indicar que; además, de estas dos excepciones establecidas por la NIIF 16 - Arrendamientos, las Compañías de comidas rápidas GAM y JAP, consideraron excluir aquellos contratos que en las cláusulas del canon mensual, variaron de acuerdo a las ventas.

En la fecha de inicio del contrato, se reconoció el Activo por Derecho de Uso; así mismo, el Pasivo por Arrendamiento, que se calculó por valor presente, aplicando la tasa de interés simple de acuerdo a lo establecido por las Compañías de comidas rápidas GAM y JAP, que en este caso fue el 5%.

A continuación, se detalla datos de un contrato de arrendamiento:

Tabla 53

Datos del Contrato de Arrendamiento

<b>Contrato:</b>	<b>Compañía Arrendataria</b>
<b>Local:</b>	Rio Centro Ceibos 2
<b>Fecha Inicial:</b>	03/03/2019
<b>Fecha Final:</b>	03/03/2021
<b>Vigencia del Contrato:</b>	24 Meses
<b>Canon Mensual:</b>	\$ 3.500,00



<b>Tasa de Interés:</b>	5%
Valor Actual (Pagos Descontados)	\$ 79.778,64
Activo por Arrendamiento	\$ 79.778,64
Depreciación Mensual	\$ 3.324,11
Pasivo por Arrendamiento	\$ 79.778,64

**Fuente:** Compañías de comidas rápidas GAM

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

Con la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos, el valor del cálculo del contrato de arrendamiento se registró en los Estados Financieros; porque, se identificó en el Activo No Corriente el inmueble denominado, Activo por Derecho de Uso y Pasivo Corriente y No Corriente que dependió del tiempo del contrato.

En la siguiente tabla se muestra el financiamiento del arriendo, durante el tiempo de vigencia del contrato:

Tabla 54  
Tabla de Amortización

TABLA DE AMORTIZACION						
N°	Depreciación (Gasto)	Valor Inicio	Interés Periodo (Gasto)	Pago Mensual	Abono Capital	Saldo
1	\$ 3.324,11	\$ 79.778,64	\$ 332,41	\$ 3.500,00	\$ 3.167,59	\$ 76.611,06
2	\$ 3.324,11	\$ 76.611,06	\$ 319,21	\$ 3.500,00	\$ 3.180,79	\$ 73.430,27
3	\$ 3.324,11	\$ 73.430,27	\$ 305,96	\$ 3.500,00	\$ 3.194,04	\$ 70.236,23
4	\$ 3.324,11	\$ 70.236,23	\$ 292,65	\$ 3.500,00	\$ 3.207,35	\$ 67.028,88
5	\$ 3.324,11	\$ 67.028,88	\$ 279,29	\$ 3.500,00	\$ 3.220,71	\$ 63.808,17
6	\$ 3.324,11	\$ 63.808,17	\$ 265,87	\$ 3.500,00	\$ 3.234,13	\$ 60.574,03
7	\$ 3.324,11	\$ 60.574,03	\$ 252,39	\$ 3.500,00	\$ 3.247,61	\$ 57.326,42
8	\$ 3.324,11	\$ 57.326,42	\$ 238,86	\$ 3.500,00	\$ 3.261,14	\$ 54.065,28
9	\$ 3.324,11	\$ 54.065,28	\$ 225,27	\$ 3.500,00	\$ 3.274,73	\$ 50.790,56
10	\$ 3.324,11	\$ 50.790,56	\$ 211,63	\$ 3.500,00	\$ 3.288,37	\$ 47.502,18
11	\$ 3.324,11	\$ 47.502,18	\$ 197,93	\$ 3.500,00	\$ 3.302,07	\$ 44.200,11
12	\$ 3.324,11	\$ 44.200,11	\$ 184,17	\$ 3.500,00	\$ 3.315,83	\$ 40.884,28
13	\$ 3.324,11	\$ 40.884,28	\$ 170,35	\$ 3.500,00	\$ 3.329,65	\$ 37.554,63
14	\$ 3.324,11	\$ 37.554,63	\$ 156,48	\$ 3.500,00	\$ 3.343,52	\$ 34.211,11
15	\$ 3.324,11	\$ 34.211,11	\$ 142,55	\$ 3.500,00	\$ 3.357,45	\$ 30.853,65
16	\$ 3.324,11	\$ 30.853,65	\$ 128,56	\$ 3.500,00	\$ 3.371,44	\$ 27.482,21
17	\$ 3.324,11	\$ 27.482,21	\$ 114,51	\$ 3.500,00	\$ 3.385,49	\$ 24.096,72

18	\$ 3.324,11	\$ 24.096,72	\$ 100,40	\$ 3.500,00	\$ 3.399,60	\$ 20.697,12
19	\$ 3.324,11	\$ 20.697,12	\$ 86,24	\$ 3.500,00	\$ 3.413,76	\$ 17.283,36
20	\$ 3.324,11	\$ 17.283,36	\$ 72,01	\$ 3.500,00	\$ 3.427,99	\$ 13.855,37
21	\$ 3.324,11	\$ 13.855,37	\$ 57,73	\$ 3.500,00	\$ 3.442,27	\$ 10.413,10
22	\$ 3.324,11	\$ 10.413,10	\$ 43,39	\$ 3.500,00	\$ 3.456,61	\$ 6.956,49
23	\$ 3.324,11	\$ 6.956,49	\$ 28,99	\$ 3.500,00	\$ 3.471,01	\$ 3.485,48
24	\$ 3.324,11	\$ 3.485,48	\$ 14,52	\$ 3.500,00	\$ 3.485,48	\$ 0,00

**Fuente:** Compañías de comidas rápidas GAM

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

La tabla de amortización señaló el valor inicial del desembolso que se registró, los valores mensuales del canon de arrendamiento y los gastos de interés; después, se procedió a realizar los asientos contables.

Tabla 55

Registro del contrato de Arrendamiento

FECHA	DETALLE	DEBE	HABER
	----- 1 -----		
Marzo/2019	Activo por Derecho de Uso	\$ 79.778,64	
	Pasivo Por Arrendamiento a C/P		\$ 38.894,37
	Pasivo Por Arrendamiento a L/P		\$ 40.884,28
	P/R Contrato de Arrendamiento		

**Fuente:** Compañías de comidas rápidas GAM

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

Tabla 56

Registro de facturas del canon mensual de Arrendamiento

FECHA	DETALLE	DEBE	HABER
	----- 1 -----		
Marzo/2019	Pasivo Por Arrendamiento a C/P	\$ 3.167,59	
	Gasto de Interés	\$ 332,41	
	Efectivo y Equivalente al Efectivo		\$ 3.500,00
	P/R Factura # xxx por canon de arrendamiento del mes de Marzo		
	----- 3 -----		
Abril/2019	Pasivo Por Arrendamiento a C/P	\$ 3.180,79	
	Gasto de Interés	\$ 319,21	
	Efectivo y Equivalente al Efectivo		\$ 3.500,00
	P/R Factura # xxx por canon de arrendamiento del mes de Abril		

**Fuente:** Compañías de comidas rápidas GAM

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

Tabla 57  
Registro de Depreciación del Activo por Derecho de Uso

FECHA	DETALLE	DEBE	HABER
	----- 1 -----		
<b>Marzo/2019</b>	Gasto Depreciación Activo por Derecho de Uso	\$ 3.324,11	
	Depreciación Acumulada Activo por Derecho de Uso		\$ 3.324,11
	P/R Depreciación Mensual del Activo por Derecho de Uso		

**Fuente:** Compañías comidas rápidas GAM

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

Se realizó los asientos contables del proceso de registro del contrato de arrendamiento de la Compañías de comidas rápidas GAM; cabe recalcar que las Compañías GAM y JAP objeto de estudio, deben ejecutar en cada contrato de arrendamiento para que se cumplan con los parámetros establecidos por la NIIF 16 – Arrendamientos; los contratos que estuvieron excluidos de la norma, se registraron como Gasto de Arrendamiento por cada valor del canon mensual. A continuación, se muestra en la Tabla 58:

Tabla 58  
Datos del Contrato de Arrendamiento

Contrato:	Compañía Arrendataria
<b>Local:</b>	Centro Comercial El Dorado
<b>Fecha Inicial:</b>	01/01/2019
<b>Fecha Final:</b>	31/12/2020
<b>Vigencia del Contrato:</b>	12 Meses
<b>Canon Mensual:</b>	\$ 1.500,00

**Fuente:** Compañías de comidas rápidas GAM

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

En el ejemplo que antecede, se evidenció que el contrato de arrendamiento tuvo como plazo de vigencia un año, constó dentro de las excepciones que estableció la NIIF 16 - Arrendamientos y en el registro contable, el valor del canon de arrendamiento fue directo al gasto, como se detalla a continuación:

Tabla 59

Registro Contrato de Arrendamiento

FECHA	DETALLE	DEBE	HABER
	----- 1 -----		
<b>Enero/2019</b>	Gasto por Arriendo	\$ 2.500,00	
	Efectivo y Equivalente del Efectivo		\$ 2.500,00
	P/R Factura # xxx por canon de arrendamiento del mes de enero		

**Elaborado por:** Arévalo (2022).

#### 4.3.5. Hallazgos

Con la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos, el Tratamiento Contable y Financiero en las Compañías de comidas rápidas GAM y JAP, se evidenció cambios en el proceso contable de los arriendos; porque, fueron más complejo en comparación a los años anteriores con la aplicación de la NIC 17 - Arrendamientos.

Los principales cambios fueron:

- ❖ Identificación de cada contrato de arrendamiento y selección de datos para los respectivos registros contables.
- ❖ Variación en los principales indicadores financieros.
- ❖ La norma contable con nuevos criterios y estimaciones.
- ❖ Variaciones en los Estados Financieros.
- ❖ Modificaciones en los términos contractuales y en las prácticas empresariales.
- ❖ Implementación de nuevos procesos para captar datos necesarios, con el objetivo de cumplir con los requerimientos de la norma.

#### 4.4. Conclusiones del Informe Técnico

Después de haber elaborado el informe técnico “TRACOFINAN”, con el objetivo de evaluar el Tratamiento Contable y Financiero de la NIIF 16 - Arrendamientos aplicado

en las Compañías de comidas rápidas GAM y JAP; a través, del análisis de los Estados Financieros al cierre fiscal del periodo 2019 – 2018, se concluyó con lo siguiente:

- ✓ Desde el punto de vista del arrendatario, se analizó los criterios en la medición inicial, posterior, presentación e información a revelar de los arrendamientos según lo establecido en la NIIF 16 - Arrendamientos.
- ✓ Se identificó, que con la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos, se facilitó la presentación de los Estados Financieros; porque, la información se presentó de manera detallada y transparente, con valores razonables.
- ✓ Se realizó asientos contables en relación al reconocimiento del Activo por Derecho de Uso y Pasivo por Arrendamiento, según los requerimientos de la NIIF 16 – Arrendamientos, con el propósito de presentar razonablemente las cifras en los Estados Financieros de las Compañías.

## CONCLUSIONES

En el presente trabajo de investigación, se demostró que la implementación de la NIIF 16 – Arrendamientos, influye en el resultado de los Estados Financieros de manera significativa, cabe indicar que fue positivo y negativo; los hallazgos encontrados de la aplicación de las técnicas de: entrevistas y observación documental, dieron a conocer como aplican el tratamiento contable de los Arrendamientos en las Compañías de comidas rápidas de: GAM y JAP, se analizó los procesos e información contable; a continuación se determinan las siguientes conclusiones y recomendaciones:

1. La NIIF 16 - Arrendamientos, optimizo los procesos de control de los contratos de arrendamientos en las Compañías de comidas rápidas, porque se evaluó cada contrato para identificar si se cumplían con los parámetros establecidos por la norma contable.
2. La aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos, permitió reconocer el Total Activos y Pasivos con mayor transparencia, presentar información relevante y razonable en los Estado Financieros de las Compañías de comidas rápidas objeto de estudio.
3. En los Estados Financieros, se presentó un incremento en el Total Activos por el reconocimiento del Activo por Derecho de Uso, en el Total Pasivos por el reconocimiento de las obligaciones a lo largo del contrato y un incremento en el Total Gastos por el Gasto Financiero y Gasto por Depreciación.
4. Se evidenció que los procesos contables, son más complejos; porque, incluye cálculos para el reconocimiento inicial y posterior de los contratos de arrendamientos.
5. Con la implementación de la NIIF 16 - Arrendamientos, los Indicadores Financieros que tuvieron variaciones significativas, fueron; Apalancamiento Financiero, Rotación de Activos Fijos, Endeudamiento del Activo, Endeudamiento Patrimonial y el Indicador de Solidez.

6. A lo largo de la investigación, se evidenció que una de las causas por las cuales las Compañías de comidas rápidas no aplican correctamente el tratamiento contable de acuerdo a las normativas, es el desconocimiento; además, fue uno de los sectores que tuvo mayor impacto con la implementación de la NIIF 16 - Arrendamientos, por el alquiler de los locales en los diferentes puntos de ventas.
7. Con la implementación de la NIIF 16 - Arrendamientos, se invirtió mayor tiempo porque el tratamiento contable fue más detallado para proporcionar mayor control en el seguimiento de los arrendamientos.
8. El tratamiento contable con la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos fue diferente en relación a la NIC 17 - Arrendamientos, por lo que conllevó a realizar ajustes posteriores para que se regularicen los procesos de acuerdo a la norma actual.

## RECOMENDACIONES

Durante el desarrollo de la presente investigación, se identificaron algunos aspectos sobre la implementación de la NIIF 16 - Arrendamientos en las Compañías de comidas rápidas GAM y JAP; por este motivo, se recomienda lo siguiente:

1. Se sugiere establecer procesos de control en los contratos de arrendamientos en la Compañías de comidas rápidas para el reconocimiento inicial y posterior del tratamiento contable de acuerdo a la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos.
2. Se recomienda a las Compañías de comidas rápidas, aplicar de manera eficaz la NIIF 16 - Arrendamientos, con la finalidad de proporcionar un mejor control y proceso contable que coadyuve a la razonabilidad de los Estados Financieros.
3. Se sugiere identificar de manera correcta los contratos de arrendamientos para que cumplan con los parámetros establecidos en la NIIF 16 - Arrendamientos, ya que incide de significativamente en los resultados de los Estados Financieros.
4. Se debe elaborar una plantilla que sirva de formato para efectuar los cálculos de valores en los contratos de arrendamientos para el reconocimiento inicial y posterior, con la finalidad de realizar modificaciones de acuerdo al tipo de contrato y de acuerdo a la necesidad de las Compañías de comidas rápidas.
5. Se recomienda que las Compañías de comidas rápidas tengan en consideración, que con la implementación de la NIIF 16 - Arrendamientos los indicadores financieros se incrementan y eso conlleva a variaciones de los pagos a los organismos de control.
6. Se sugiere brindar capacitaciones constantes al personal del departamento contable para que estén actualizados en los cambios que surgen en las Normas Contables, con el objetivo de que las Compañías de comidas rápidas apliquen



correctamente el tratamiento contable y de esta manera proporcionen información razonable en los resultados de los Estados Financieros.

7. Se recomienda tener plantillas con fórmulas y un sistema contable automatizado para que facilite la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos, porque el proceso es más complejo y depende de la cantidad de contratos de arriendo que celebren.
8. Se debe evaluar toda la información para el proceso de implementación de la NIIF 16 - Arrendamientos y analizar los posibles cambios; tanto, en la adquisición de un software contable y en los procedimientos internos de las Compañías.

## BIBLIOGRAFÍA

- Acevedo, E. (2016). *Analisis del Arrendamiento Financiero y Operativo y su incidencia en la toma de decisiones*. Machala. Obtenido de Plan contable 2007: <http://186.3.32.121/bitstream/48000/9207/1/ECUACE-2016-CA-DE00230.pdf>
- Arellano, P. (30 de Abril de 2019). *DERECHO ECUADOR.COM*. Obtenido de DERECHO ECUADOR.COM: <https://www.derechoecuador.com/arrendamiento-de-bienes-inmuebles>
- Audidores, K. (2016). *NIIF 16 Arrendamientos*. IASB. Obtenido de <file:///C:/Users/Gema/Desktop/MAESTRIA/PROYECTO%20DE%20TITULACION/NIIF16-arrendamientos-abr-2016.pdf>
- Aular, M. (28 de Agosto de 2018). *EMPRENDICES*. Obtenido de EMPRENDICES: <https://www.emprendices.co/la-niif-16-arrendamientos/>
- Codigo Civil. (2016). *Codigo Civil Ecuatoriano*. Ecuador: Ediciones Legales.
- Cordova, M. (2016). *Gestion Financiera*. Bogotá: ECOE Ediciones.
- Cuesta, J. (26 de Noviembre de 2018). NIIF 16: Una nueva vision de los bienes arrendados. *NUMBERS*. Obtenido de <https://www.numbersmagazine.com/articulo.php?tit=niif-16-una-nueva-vision-de-los-bienes-arrendados>
- Delgado, F. (2014). *SMS Auditores*. Obtenido de SMS Auditores: <https://smsecuador.ec/niif-16-arrendamientos-como-implementar/>
- Deloitte. (2016). *NIIF 16 Arrendamientos: Lo Que hay que Saber sobre como van a cambiar los arrendamientos*. Ecuador: Spain IFRS Centre of Excellence.
- Fidalgo, R., & Lorenzo, M. (Febrero de 2016). NIIF 16 Lo que hay que saber sobre como van a cambiar los arrendamientos. *Deloitte*, 10.
- Filgueira, C. (2014). *Manual Contable NIIF: Aplicacion Practica*. Santiago de Chile: Ediciones Universidad Alberto Hurtado.
- Galindo, M. (2018). LA PIRÁMIDE DE KELSEN O JERARQUÍA NORMATIVA EN LA NUEVA CPE Y EL NUEVO DERECHO AUTONOMICO. *Juridica Derecho*, 133.
- Garcia, A. (15 de Enero de 2019). Los procesos contables de la auditoria en una gestion empresarial. *FIPCAEC Fomento de la investigación y publicación en Ciencias Administrativas, Económicas y Contables*, 4(10), 4. Obtenido de <https://fipcaec.com/index.php/fipcaec/article/view/34/33>

- Gerenciales, A. y. (20 de Junio de 2018). *SMS Ecuador*. Obtenido de SMS Ecuador:  
<https://bc.smsecuador.ec/niif-ifs/nic-17-arrendamientos/>
- Jimenez, J. (28 de Noviembre de 2020). *Gerencie.com*. Obtenido de Gerencie.com:  
<https://www.gerencie.com/nic-17-arrendamientos-clasificacion.html>
- Mantilla, S. (2015). *Estandares/ Normas Internacionales de Informacion Financiera (IFRS/NIIF)*. Bogota: Ecoe Ediciones.
- Marin, G. (2015). LAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN EL MANTENIMIENTO DE INMUEBLES ARRENDADOS. *REDALYC*, 179.
- Martinez, A. (02 de Marzo de 2017). <https://www.ineaf.es/tribuna/diferencias-entre-arrendamiento-financiero-y-arrendamiento-operativo/>. Obtenido de <https://www.ineaf.es/tribuna/diferencias-entre-arrendamiento-financiero-y-arrendamiento-operativo/>: <https://www.ineaf.es/tribuna/diferencias-entre-arrendamiento-financiero-y-arrendamiento-operativo/>
- Meza, E. (2014). ARRENDAMIENTO FINANCIERO. *REVISTA DE INVESTIGACION DE CONTABILIDAD*, 45. Obtenido de [file:///C:/Users/Gema/Downloads/833-Texto%20del%20art%C3%ADculo-1081-1-10-20180524%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Gema/Downloads/833-Texto%20del%20art%C3%ADculo-1081-1-10-20180524%20(1).pdf)
- Morocho, Yariela . (2019). *TRATAMIENTO CONTABLE Y TRIBUTARIO DEL ARRENDAMIENTO MERCANTIL DE ACUERDO A LA NORMATIVA VIGENTE EN EL ECUADOR*. Obtenido de <http://repositorio.utmachala.edu.ec/bitstream/48000/13374/1/ECUACE-2019-CA-DE00956.pdf>
- NIC 17. (31 de Julio de 2015). *Actualidad empresarial contable*. Obtenido de Actualidad empresarial contable:  
<https://actualidadempresarialcontable.blogspot.com/2015/07/nic-17-casos-practicos.html>
- Oliveros, A. (s.f.). *TU MUNDO ECONOMIA*. Obtenido de TU MUNDO ECONOMIA:  
<https://tumundoeconomia.com/empresas/empresas-comerciales/>
- Pedrosa, S. (09 de Octubre de 2015). *ECONOMIPEDIA*. Obtenido de ECONOMIPEDIA: <https://economipedia.com/definiciones/activo-subyacente.html>
- Perez, M. (2019). *NIIF 16 La nueva norma contable sobre arrendamientos*. Obtenido de

- file:///C:/Users/Gema/Desktop/MAESTRIA/PROYECTO%20DE%20TITULACION/NIIF-16-impactos-y-problemas-implementacion.pdf
- Profesional, E. c. (2021). *Elcontadorprofesional.com*. Obtenido de Elcontadorprofesional.com:  
<https://www.elcontadorprofesional.com/2020/08/nic-17-resumen.html>
- Riquelme, M. (2017). ¿Que es una Empresa Comercial? *Web y Empresas*.
- Ruiz, I. (9 de Noviembre de 2019). *NIIF 16 DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL ARRENDATARIO*. Obtenido de TPC Group: <https://tpcgroup-int.com/blog/niif/niif-16-desde-el-punto-de-vista-del-arrendatario/#:~:text=La%20NIIF%2016%20en%20su,esa%20tasa%20podiera%20determinarse%20f%C3%A1cilmente>.
- Ruiz, P. (10 de SEPTIEMBRE de 2018). *NIIF 16, LO QUE VAN A CAMBIAR LOS ARRENDAMIENTOS*. Obtenido de BDO: <https://www.bdo.es/es-es/blogs-es/blog-coordenadas-bdo/septiembre-2018/niif-16-lo-que-van-a-cambiar-los-arrendamientos>
- Standard, I. F. (2016). *Norma Internacional de Informacion financiera 16*. IFRS Foundation. Obtenido de [https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta\\_public/con\\_nor\\_co/oficializada/ES\\_GVT\\_IFRS16\\_2016.pdf](https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_public/con_nor_co/oficializada/ES_GVT_IFRS16_2016.pdf)
- Westreicher, G. (24 de Mayo de 2018). *Economipedia*. Obtenido de Economipedia: <https://economipedia.com/definiciones/arrendatario.html#:~:text=El%20arrendatario%20es%20aquella%20persona,pago%20que%20normalmente%20es%20peri%C3%B3dico>.
- Yanez, D. (31 de Agosto de 2020). *Lifeder*. Obtenido de Lifeder.com: <https://www.lifeder.com/proceso-contable/>

## **ANEXOS**

**Anexo 1:** Entrevista a los Gerentes Financieros de las Compañías de comidas rápidas GAM y JAP

**Dirigido a:** Gerentes Financieros

**Objetivo de la entrevista:** Conocer el proceso de aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos, en las Compañías de comidas rápidas.

### **Pregunta N°1**

¿Cómo aplican el tratamiento contable y financiero de la NIIF 16 - Arrendamientos, en la Compañía que usted dirige?

### **Pregunta N°2**

¿De qué manera la Compañía aplica las políticas de control en los arrendamientos?

### **Pregunta N°3**

¿Con la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos, cuáles fueron los principales efectos en los indicadores financieros?

### **Pregunta N°4**

¿De qué manera afectó a la liquidez de la Compañía la NIIF 16 - Arrendamientos?

### **Pregunta N°5**

¿Cuál de los indicadores financieros tuvo mayor impacto, con la transición de la NIC 17 – Arrendamientos a la NIIF 16 - Arrendamientos?

### **Pregunta N°6**

Para la Compañía de comidas rápidas que usted dirige, ¿Cómo variaron las obligaciones con los organismos de control, al implementar la NIIF 16 - Arrendamientos?

**Pregunta N°7**

De acuerdo a su experticia, ¿Por qué Recomendaría usted, efectuar un contrato de arrendamiento, a corto o largo plazo?

**Pregunta N°8**

¿Durante el proceso de implementación de la NIIF 16 - Arrendamientos, cuál fue el aporte para el arrendatario en el control de los contratos de arrendamientos?

**Pregunta N°9**

¿De acuerdo a la perspectiva financiera, con la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos, cómo afectó a la rentabilidad de las Compañías de comidas rápidas?

**Pregunta N°10**

¿Qué inconvenientes se presentaron en las Compañías de comidas rápidas, con respecto a los arrendamientos, al implementar la NIIF 16 - Arrendamientos?

**Anexo 2:** Entrevista a los Contadores de las Compañías de comidas rápidas GAM y JAP

**Dirigido a:** Contadores

**Objetivo de la entrevista:** Conocer el proceso de aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos, en las Compañías de comidas rápidas.

**Pregunta N°1**

¿Cómo aplican el tratamiento contable y financiero de la NIIF 16 - Arrendamientos, en la Compañía que usted dirige?

**Pregunta N°2**

¿De qué manera la Compañía aplica las políticas de control en los arrendamientos?

**Pregunta N°3**

¿Por qué, al aplicar la NIIF 16 - Arrendamientos, el proceso contable de los arrendamientos, es más complejo?

**Pregunta N°4**

¿Considera usted, que la NIIF 16 – Arrendamientos ayudo a una mejor presentación en los Estados Financieros de su Compañía?

**Pregunta N°5**

¿De qué manera aporta a una mayor transparencia en los Activos y Pasivos, la aplicación de la NIIF 16 – Arrendamientos en el contrato de arrendamiento?

**Pregunta N°6**

Para la Compañía de comidas rápidas que usted dirige, ¿Cómo variaron las obligaciones con los organismos de control, al implementar la NIIF 16 - Arrendamientos?

**Pregunta N°7**

De acuerdo a su experticia, ¿Por qué Recomendaría usted, efectuar un contrato de arrendamiento, a corto o largo plazo?

**Pregunta N°8**

¿Durante el proceso de implementación de la NIIF 16 - Arrendamientos, cuál fue el aporte para el arrendatario en el control de los contratos de arrendamientos?

**Pregunta N°9**

¿De acuerdo a la perspectiva financiera, con la aplicación de la NIIF 16 - Arrendamientos, cómo afectó a la rentabilidad de las Compañías de comidas rápidas?

**Pregunta N°10**

¿Qué inconvenientes se presentaron en las Compañías de comidas rápidas, con respecto a los arrendamientos, al implementar la NIIF 16 - Arrendamientos?



**Anexo 3: Estado de Situación Financiera de la Compañía de comidas rápidas GAM**

<b>Estado de Situación Financiera</b>		
<b>COMPAÑÍA GAM</b>		
<b>Del 31 de diciembre del 2019 al 31 de diciembre del 2018</b>		
Cuenta Contable	Periodo Fiscal	
	2019	2018
<b>Activos</b>		
Activo Corriente		
<b>Efectivo y Equivalente de Efectivo</b>	\$ 2.806.593,00	\$ 3.587.827,00
<b>Activos Financieros Mantenidos hasta el vencimiento</b>	\$ 4.160.642,00	\$ 4.732.330,00
<b>Cuentas por cobrar y Otras cuentas por cobrar</b>	\$ 4.998.846,00	\$ 3.402.582,00
<b>Inventarios</b>	\$ 1.447.442,00	\$ 1.376.665,00
<b>Gastos Pagados por Anticipados</b>	\$ 536.432,00	\$ 882.729,00
<b>Otros Activos Corrientes</b>	\$ 47.572,00	\$ 131.401,00
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>\$ 13.997.527,00</b>	<b>\$ 14.113.534,00</b>
Activo No Corriente		
<b>Propiedad, Planta y Equipo</b>	\$ 9.199.287,00	\$ 4.982.516,00
<b>Activo por Impuesto Diferido</b>	\$ 113.955,00	\$ 64.682,00
<b>Otros Activos No Corrientes</b>	\$ 872.477,00	\$ 424.229,00
<b>Total Activo No corriente</b>	<b>\$ 10.185.719,00</b>	<b>\$ 5.471.427,00</b>
<b>Total de Activos</b>	<b>\$ 4.183.246,00</b>	<b>\$ 19.584.961,00</b>
<b>Pasivos</b>		
Pasivo Corriente		
<b>Cuentas por pagar y Otras cuentas por pagar</b>	\$ 2.018.205,00	\$ 2.868.475,00
<b>Pasivos por impuestos corrientes</b>	\$ 1.606.051,00	\$ 1.305.304,00
<b>Obligaciones acumuladas</b>	\$ 1.989.588,00	\$ 1.855.671,00
<b>Otros Pasivos corrientes</b>	\$ 37.498,00	\$ 36.474,00
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>\$ 5.651.342,00</b>	<b>\$ 6.065.924,00</b>
Pasivo No Corriente		
<b>Obligaciones por beneficios definidos</b>	\$ 724.961,00	\$ 746.717,00
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>	\$ 51.862,00	\$ 51.862,00
<b>Pasivo por arrendamiento financiero</b>	\$ 4.766.780,00	\$ -
<b>Otros Pasivos No Corrientes</b>	\$ 160.008,00	\$ -
<b>Total Pasivo No Corriente</b>	<b>\$ 5.703.611,00</b>	<b>\$ 798.579,00</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b>\$ 11.354.953,00</b>	<b>\$ 6.864.503,00</b>
<b>Patrimonio</b>		
<b>Capital Social</b>	\$ 5.646.200,00	\$ 4.946.200,00
<b>Reserva Legal</b>	\$ 1.523.700,00	\$ 1.160.238,00
<b>Resultados Acumulados</b>	\$ 1.890.408,00	\$ 2.700.576,00
<b>Otros Resultados Integrales</b>	\$ 411.750,00	\$ 278.828,00
<b>Resultado del Ejercicio</b>	\$ 3.356.235,00	\$ 3.634.616,00
<b>Total Patrimonio</b>	<b>\$ 12.828.293,00</b>	<b>\$ 12.720.458,00</b>
<b>Total Pasivo + Patrimonio</b>	<b>\$ 24.183.246,00</b>	<b>\$ 19.584.961,00</b>

**Anexo 4:** Estado de Resultado Integral de la Compañía de comidas rápidas JAP

<b>Estado de Resultado Integral</b>		
<b>COMPAÑÍA GAM</b>		
<b>Del 31 de diciembre del 2019 al 31 de diciembre del 2018</b>		
<b>Cuentas Contables</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Ingreso de Actividades Ordinarias</b>	\$ 42.062.807,00	\$ 39.541.243,00
<b>Costo de Venta</b>	\$ -15.177.361,00	\$ -14.098.542,00
Utilidad Bruta	<b>\$ 26.885.446,00</b>	<b>\$ 25.442.701,00</b>
<b>Otros Ingresos</b>	\$ 1.007.286,00	\$ 460.790,00
<b>Gastos Administración y Ventas</b>	\$ -22.438.996,00	\$ -20.448.455,00
<b>Gastos Financieros</b>	\$ -489.428,00	\$ -140.945,00
<b>Otros Gastos</b>	\$ -433.069,00	\$ -370.385,00
Utilidad antes de Impuesto a la Renta	<b>\$ 4.531.239,00</b>	<b>\$ 4.943.706,00</b>
<b>Impuesto Corriente</b>	\$ -1.224.277,00	\$ -1.321.910,00
<b>Impuesto Diferido</b>	\$ 49.273,00	\$ 12.820,00
Utilidad del Ejercicio	<b>\$ 3.356.235,00</b>	<b>\$ 3.634.616,00</b>
<b>Ganancias actuariales por planes de Beneficios definidos</b>	\$ 132.922,00	\$ 135.517,00
Utilidad del Ejercicio y Resultado Integral	<b>\$ 3.489.157,00</b>	<b>\$ 3.770.133,00</b>

**Anexo 5: Estado de Situación Financiera de la Compañía de comidas rápidas JAP**

<b>Estado de Situación Financiera</b>		
<b>COMPAÑÍA JAP</b>		
<b>Del 31 de diciembre del 2019 al 31 de diciembre del 2018</b>		
Cuenta Contable	Periodo Fiscal	
	2019	2018
<b>Activos</b>		
<b>Activo Corriente</b>		
<b>Efectivo y Equivalente de Efectivo</b>	\$ 282.245,00	\$ 400.451,00
<b>Inversiones Temporales</b>	\$ 82.729,00	\$ 141.602,00
<b>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</b>	\$ 385.704,00	\$ 927.245,00
<b>Impuestos por recuperar</b>	\$ 197.511,00	\$ 168.399,00
<b>Inventarios</b>	\$ 342.159,00	\$ 638.280,00
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>\$ 1.290.348,00</b>	<b>\$ 2.275.977,00</b>
<b>Activo No Corriente</b>		
<b>Propiedad, planta y equipos</b>	\$ 2.188.421,00	\$ 1.189.475,00
<b>Inversiones en acciones</b>	\$ 17.000,00	\$ 62.968,00
<b>Activos por derecho de uso</b>	\$ 2.352.266,00	\$ -
<b>Activos por impuesto diferido</b>	\$ 79.918,00	\$ -
<b>Otros activos</b>	\$ 24.032,00	\$ 24.032,00
<b>Total Activo No corriente</b>	<b>\$ 4.661.637,00</b>	<b>\$ 1.276.475,00</b>
<b>Total de Activos</b>	<b>\$ 5.951.985,00</b>	<b>\$ 3.552.452,00</b>
<b>Pasivos</b>		
<b>Pasivo Corriente</b>		
<b>Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar</b>	\$ 877.832,00	\$ 769.130,00
<b>Obligaciones bancarias</b>	\$ 480.049,00	\$ 135.625,00
<b>Pasivos por impuestos corrientes</b>	\$ 174.122,00	\$ 157.511,00
<b>Impuesto a la renta por pagar</b>	\$ 73.730,00	\$ 93.674,00
<b>Gastos acumulados</b>	\$ 200.879,00	\$ 411.999,00
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>\$ 1.806.612,00</b>	<b>\$ 1.567.939,00</b>
<b>Pasivo No Corriente</b>		
<b>Obligaciones bancarias</b>	\$ 432.351,00	\$ 430.236,00
<b>Obligaciones por beneficios a empleados</b>	\$ 744.959,00	\$ 659.879,00
<b>Pasivo de arrendamiento</b>	\$ 2.449.987,00	\$ -
<b>Total Pasivo No Corriente</b>	<b>\$ 3.627.297,00</b>	<b>\$ 1.090.115,00</b>
<b>Total Pasivo</b>	<b>\$ 5.433.909,00</b>	<b>\$ 2.658.054,00</b>
<b>Patrimonio</b>		
<b>Capital Social</b>	\$ 120.002,00	\$ 120.002,00
<b>Reserva Legal</b>	\$ 60.001,00	\$ 60.001,00
<b>Resultados Acumulados</b>	\$ 338.073,00	\$ 714.395,00
<b>Total Patrimonio</b>	<b>\$ 518.076,00</b>	<b>\$ 894.398,00</b>
<b>Total Pasivo + Patrimonio</b>	<b>\$ 5.951.985,00</b>	<b>\$ 3.552.452,00</b>

**Anexo 6:** Estado de Resultado Integral de la Compañía de comidas rápidas JAP

<b>Estado de Resultado Integral</b>		
<b>COMPAÑÍA JAP</b>		
<b>Del 31 de diciembre del 2019 al 31 de diciembre del 2018</b>		
<b>Cuenta Contable</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Ingresos:</b>		
<b>Ingreso de Actividades Ordinarias</b>	\$ 10.524.712,00	\$ 10.483.043,00
<b>Costo de ventas</b>	\$ -3.665.613,00	\$ -4.364.519,00
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>\$ 6.859.099,00</b>	<b>\$6.118.524,00</b>
<b>Otros Ingresos</b>	\$ 72.662,00	\$ 74.407,00
<b>Gastos de operación</b>	\$ -6.508.809,00	\$ -5.794.173,00
<b>Gastos financieros</b>	\$ -323.415,00	\$ -88.124,00
<b>Utilidad antes de Impuesto a la Renta</b>	<b>\$ 99.537,00</b>	<b>\$ 310.634,00</b>
<b>Impuesto a la renta</b>	\$ 6.188,00	\$ -93.674,00
<b>Utilidad neta del año</b>	<b>\$ 105.725,00</b>	<b>\$ 216.960,00</b>

## Sección 20 Arrendamientos

### Alcance de esta sección

---

- 20.1 Esta sección trata la contabilización de todos los **arrendamientos**, distintos de:
- (a) Los arrendamientos para la exploración o uso de minerales, petróleo, gas natural y recursos no renovables similares (véase la Sección 34 *Actividades Especiales*).
  - (b) Los acuerdos de licencia para conceptos como películas, grabaciones en vídeo, obras de teatro, manuscritos, patentes y derechos de autor (véase la Sección 18 *Activos Intangibles distintos a la Plusvalía*).
  - (c) La medición de los inmuebles mantenidos por arrendatarios que se contabilicen como **propiedades de inversión** y la medición de las propiedades de inversión suministradas por arrendadores bajo arrendamientos operativos (véase la Sección 16 *Propiedades de Inversión*).
  - (d) La medición de **activos biológicos** mantenidos por arrendatarios bajo arrendamientos financieros y activos biológicos suministrados por arrendadores bajo arrendamientos operativos (véase la Sección 34).
  - (e) Los arrendamientos que pueden dar lugar a una pérdida para el arrendador o el arrendatario como consecuencia de cláusulas contractuales que no estén relacionadas con cambios en el precio del activo arrendado, cambios en las tasas de cambio de la moneda extranjera, o con incumplimientos por una de las contrapartes [véase el párrafo 12.3(f)].
  - (f) Los arrendamientos operativos que son onerosos.

### Clasificación de los arrendamientos

---

- 20.4 Un arrendamiento se clasificará como **arrendamiento financiero** si transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad. Un arrendamiento se clasificará como **arrendamiento operativo** si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad.
- 20.5 Si un arrendamiento es un arrendamiento financiero u operativo depende de la esencia de la transacción y no de la forma del contrato. Ejemplos de situaciones

## Estados financieros de los arrendatarios – arrendamientos financieros

---

### Reconocimiento inicial

- 20.9 Al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, un arrendatario reconocerá sus derechos de uso y obligaciones bajo el arrendamiento financiero como activos y pasivos en su estado de situación financiera por el importe igual al valor razonable del bien arrendado, o al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, si éste fuera menor, determinados al inicio del arrendamiento. Cualquier costo directo inicial del arrendatario (costos incrementales que se atribuyen directamente a la negociación y acuerdo del arrendamiento) se añadirá al importe reconocido como activo.
- 20.10 El valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento debe calcularse utilizando la **tasa de interés implícita en el arrendamiento**. Si no se puede determinar, se usará la **tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario**.

### Medición posterior

- 20.11 Un arrendatario repartirá los pagos mínimos del arrendamiento entre las cargas financieras y la reducción de la deuda pendiente utilizando el **método del interés efectivo** (véanse los párrafos 11.15 a 11.20). El arrendatario distribuirá la carga financiera a cada periodo a lo largo del plazo del arrendamiento, de manera que se obtenga una tasa de interés constante en cada periodo, sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar. Un arrendatario cargará las cuotas contingentes como gastos en los periodos en los que se incurran.
- 20.12 Un arrendatario depreciará un activo arrendado bajo un arrendamiento financiero de acuerdo con la sección correspondiente de esta NIIF para ese tipo de activo, es decir, la Sección 17 *Propiedades, Planta y Equipo*, la Sección 18 o la Sección 19 *Combinaciones de Negocios y Plusvalía*. Si no existiese certeza razonable de que el arrendatario obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se deberá depreciar totalmente a lo largo de su vida útil o en el plazo del arrendamiento, el que fuere menor. Un arrendatario también evaluará en cada

## Estados financieros de los arrendatarios – arrendamientos operativos

---

### Reconocimiento y medición

- 20.15 Un arrendatario reconocerá los pagos de arrendamientos bajo arrendamientos operativos (excluyendo los costos por servicios tales como seguros o mantenimiento) como un gasto de forma lineal a menos que
- otra base sistemática sea más representativa del patrón de tiempo de los beneficios del usuario, incluso si los pagos no se realizan sobre esa base, o
  - los pagos al arrendador se estructuren de forma que se incrementen en línea con la inflación general esperada (basados en índices o estadísticas publicadas) para compensar los incrementos de costo por inflación esperados del arrendador. Si los pagos al arrendador varían debido a factores distintos de la inflación general, esta condición (b) no se cumplirá.

## Anexo 8: NIIF Plenas - Tratamiento Contable de los Arrendamientos

### **Norma Internacional de Información Financiera 16** **Arrendamientos**

#### **Objetivo**

- 1 Esta Norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los *arrendamientos*. El objetivo es asegurar que los *arrendatarios* y *arrendadores* proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esas transacciones. Esta información proporciona una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad.
- 2 Cuando aplique esta Norma, una entidad considerará los términos y condiciones de los *contratos* y todos los hechos y circunstancias relevantes. Una entidad aplicará esta Norma de forma congruente a los contratos con características similares y circunstancias parecidas.

#### **Alcance**

- 3 Una entidad aplicará esta Norma a todos los arrendamientos incluyendo los arrendamientos de *activos de derechos de uso* en un *subarrendamiento*, excepto en:
  - (a) acuerdos de arrendamiento para la exploración o uso de minerales, petróleo, gas natural y recursos no renovables similares;
  - (b) activos biológicos dentro del alcance de la NIC 41 *Agricultura* mantenidos por un arrendatario;
  - (c) acuerdos de concesión de servicios dentro del alcance de la CINIIF 12 *Acuerdos de Concesión de Servicios*;

### **Arrendatario**

#### **Reconocimiento**

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

#### **Medición**

##### **Medición inicial**

##### *Medición inicial del activo por derecho de uso*

- 23 En la *fecha de comienzo*, un arrendatario medirá un activo por derecho de uso al costo.
- 24 El costo del activo por derecho de uso comprenderá:
  - (a) el importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento, como se describe en el párrafo 26;
  - (b) los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, menos los *incentivos de arrendamiento* recibidos;
  - (c) los *costos directos iniciales* incurridos por el arrendatario; y

##### *Medición inicial del pasivo por arrendamiento*

- 26 En la *fecha de comienzo*, un arrendatario medirá el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha. Los pagos por arrendamiento se descontarán usando la *tasa de interés implícita en el arrendamiento*, si esa tasa pudiera determinarse fácilmente. Si esa tasa no puede determinarse fácilmente, el arrendatario utilizará la *tasa incremental por préstamos del arrendatario*.



### **Medición posterior**

#### *Medición posterior del activo por derecho de uso*

- 29 Después de la fecha de comienzo, un arrendatario medirá un activo por derecho de uso aplicando el modelo del costo, a menos que aplique los modelos de medición descritos en los párrafos 34 y 35.

#### **Modelo del costo**

- 30 Para aplicar un modelo del costo, un arrendatario medirá un activo por derecho de uso al costo:

- (a) menos la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro del valor; y
- (b) ajustado por cualquier nueva medición del pasivo por arrendamiento especificado en el párrafo 36(c).

NIIF 16

#### *Medición posterior del pasivo por arrendamiento*

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

- (a) incrementando el importe en libros para reflejar el interés sobre el pasivo por arrendamiento;
- (b) reduciendo el importe en libros para reflejar los pagos por arrendamiento realizados;
- (c) midiendo nuevamente el importe en libros para reflejar las nuevas mediciones o modificaciones del arrendamiento especificadas en los párrafos 39 a 46, y también para reflejar los pagos por arrendamiento fijos en esencia que hayan sido revisados (véase párrafo B42).