



UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPÍRITU SANTO

FACULTAD DE ECONOMÍA Y CIENCIAS EMPRESARIALES

TÍTULO:

**ANÁLISIS DE NIIF 16 ARRENDAMIENTOS, UN CAMBIO PARA LAS
EMPRESAS QUE TENGAN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS**

TRABAJO DE TITULACIÓN QUE SE PRESENTA COMO REQUISITO

PREVIO A OPTAR EL GRADO DE

CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

NOMBRE DEL ESTUDIANTE:

ING. JOHANNA ERIKA NAREA SALVATIERRA

NOMBRE DEL TUTOR:

ING. JOSE GABRIEL MACUY CALLE

SAMBORONDÓN, AGOSTO 2018

Resumen

International Accounting Standards Board(IASB) en su afán de mejorar la comparabilidad de los Estados Financieros, emitió la NIIF 16 de Arrendamientos, la cual será exigible en el año 2019 para todas las compañías bajo NIIF. El presente trabajo analizará la aplicación de esta nueva norma en los principales Estados Financieros e indicadores de gestión financiera de las empresas que manejen contratos de arrendamientos en sus operaciones.

Mediante una investigación descriptiva y explicativa, se realizará una revisión bibliográfica de la nueva norma y se desarrollará un caso de estudio general, con el fin de mostrar sus efectos en el Estado de Situación Financiera, en el Estado de Resultados y en los principales indicadores financieros de las empresas bajo NIIF que trabajen con arrendamientos.

Finalmente se podrá concluir que la nueva norma generará un cambio importante en la Contabilidad y Finanzas, pues permitirá reconocer los activos y pasivos de los arrendamientos con el fin de reflejar con mayor transparencia la situación financiera de las empresas.

Palabras claves: Arrendamiento, partidas fuera de balance, arrendatario, arrendador, contratos, activo identificado, control.

Abstract

The International Accounting Standards Board (IASB), in its effort to improve the comparability of the Financial Statements, issued IFRS 16 of Leases, which will be enforceable in 2019 for all companies under IFRS. This academic paper will analyze the application of this new norm in the main Financial Statements and indicators of financial management of the companies that handle lease contracts in their operations.

Through a descriptive and explanatory investigation, a bibliographic review of the new norm will be carried out and a general study case will be developed, in order to show its effects in the Financial Statement, in the Income Statement and in the main financial indicators of companies under IFRS that work with leases.

Finally, it will be possible to conclude that the new standard will generate a significant change in Accounting and Finance, since it will allow recognizing the assets and liabilities of the leases in order to reflect with greater transparency the financial situation of the companies.

Keywords: Leasing, off-balance sheet items, lessee, lessor, contracts, identified asset, control.

Introducción

De acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías (2008), los Estados Financieros en Ecuador son llevados bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) desde el año 2010. Estas nuevas normas fueron creadas en el 2001 con el propósito principal de armonizar los principios contables a nivel mundial y asegurar al público en general la comparabilidad de la información financiera (Gestión.Org, 2008). En Ecuador, desde la aplicación de estas normas, se ha tenido afectaciones en los Estados Financieros por las diferentes actualizaciones que se han solicitado. El IASB, quien desarrolla y aprueba estas normas, emitió la NIIF 16 en enero del 2016 y su exigibilidad de aplicación se estableció para el 01 de enero del 2019 (International Accounting Standards Board, 2016).

La NIIF 16 deroga principalmente a la NIC 17 que disponía la contabilización de arrendamiento operativo y financiero para el arrendatario (International Accounting Standards Board, 2001). Según IASB, de las empresas que llevan su contabilidad bajo NIIF o US GAAP, se estima que existen \$3.3 trillones de compromisos de arrendamientos y el 85% de estos no aparecen en los estados financieros (pág. 4). Los inversionistas tenían dificultades para comparar los Estados Financieros de compañías que tenían arrendamientos con las que realizaban préstamos para comprar sus propios activos. No se podía identificar una correcta posición de los activos y pasivos de las compañías con arrendamientos y sus estimaciones fuera de la Contabilidad estaban sobredimensionadas (Chávez,

2016). La NIIF 16 establece un solo modelo de contabilización de los arrendamientos y propone el reconocimiento de los activos y pasivos de los arrendamientos mayores a 12 meses y de cuantía material para la operación (International Accounting Standards Board, 2016).

A vísperas de la aplicación exigida de esta norma, las empresas están levantando el diagnóstico respectivo para su correcta implementación, mediante la revisión de todos los contratos de arrendamiento y de servicios para identificar los que deban presentarse bajo los nuevos lineamientos contables. Los registros contables que resulten afectarán la presentación de los Estados Financieros, la lectura de los ratios financieros y logrará la comparabilidad de las cifras financieras, pues en la mayoría de los casos se estima cambiar notablemente los activos y pasivos.

El objetivo principal del presente trabajo es analizar la aplicación de la NIIF 16 Arrendamientos en los Estados Financieros de todas las empresas con arrendamientos; y, específicamente analizar sus posibles efectos contables en los Estados Financieros y en los ratios de gestión financiera.

Revisión Literaria

Arrendamiento

Un contrato puede considerarse como un arrendamiento si otorga al cliente el control del uso de un activo identificado, por un periodo de tiempo y a cambio de una contraprestación (KPMG Auditores S.L., 2016, pág. 6).

Arrendatario

“Un arrendatario es aquel que tiene el derecho de usar el activo, durante un periodo de tiempo y a cambio de una contraprestación” (International Accounting Standards Board, 2016, pág. A835).

Arrendador

Según IASB (2016), “un arrendador es una entidad que proporciona el derecho de usar un activo por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación” (pág. A835).

Arrendatario

Medición inicial del activo por derecho de uso.

La NIIF 16 establece que inicialmente un arrendatario medirá el activo por derecho de uso al costo, considerando lo siguiente: a) El valor presente de los pagos por arrendamientos b) todos los pagos realizados menos los incentivos recibidos c) los costos directos iniciales; y d) los costos estimados de desmantelar el activo objeto del arrendamiento (Grant Thornton Españ S.L.P., 2017).

Según Deloitte (2016), la NIIF 16 es un modelo que tiene como objetivo identificar los arrendamientos, diferenciando entre arrendamiento de un activo identifico y un contrato de servicios (pág. 4).

Medición inicial del pasivo por arrendamiento.

La NIIF 16 establece que un arrendatario medirá el pasivo por arrendamiento al valor actual de los pagos futuros por arrendamientos que se establecen en el contrato (Ernst&Young, 2016)

Medición posterior del activo por derecho de uso.

Después de la fecha de inicio, el activo por derecho de uso se medirá al costo; es decir menos la depreciación y deterioro acumulado; y menos otros ajustes (Muñoz Tomás & Molina Sánchez, 2016)

Medición posterior del pasivo por arrendamiento.

Después de la fecha de inicio, el pasivo por arrendamiento debe mostrar incrementado los intereses; reducido los pagos; y, adicionado cualquier ajuste a los pagos por arrendamiento o del contrato en general (Mancini, 2017)

Arrendador

Según la NIIF 16, un arrendador deberá reconocer su arrendamiento como operativo o financiero (KPMG, 2018).

Arrendamientos financieros

Es una clase se arrendamiento en donde se transfiera todos los derechos y riesgos inherentes al activo sujeto del contrato (Ramírez Barrientos, 2016)

Medición inicial

El arrendador registrará el arrendamiento financiero como parte de las partidas por cobrar en el Estado de Situación Financiera, por un equivalente a su valor neto, considerando la tasa implícita del contrato. En la medición inicial se deben incluir los siguientes pagos que dan derecho al uso del activo subyacente y que no se hayan cobrado al inicio del contrato: a) pagos fijos menos los incentivos de los arrendamientos por pagar, b) pagos variables, c) cualquier garantía entregada al arrendado, d) el precio de opción de compra si el arrendatario está seguro de ejercerla, e) penalidades por terminar anticipadamente el arriendo (Deloitte Touche Tohmatsu Limited, 2016)

Medición posterior

El arrendador distribuirá los ingresos financieros por el tiempo del contrato de arrendamiento. Deberá reducir el principal y ajustar ingresos en el caso de ser necesario con los pagos de arrendamientos a lo largo del contrato. Asimismo deberá reconocer los deterioros de la inversión neta y ajustar los valores residuales estimados no garantizados (International Accounting Standards Board, 2016).

Arrendamientos operativos

El arrendamiento será operativo si el arrendador no transfiere sustancialmente todos los derechos y riesgos inherentes del objeto del contrato (Fernández Santos, 2009)

Medición

El arrendador reconocerá los ingresos por arrendamientos operativos en forma lineal, así como los gastos asociados y deberá presentar los activos subyacentes del contrato de arrendamiento de acuerdo a su respectiva naturaleza en el Estado de Situación Financiera (International Accounting Standards Board, 2016).

Identificación de un arrendamiento

Cuando estamos frente a un contrato es importante identificar si se trata de un arrendamiento que aplica NIIF 16. En el concepto de arrendamiento existen dos puntos esenciales que debemos tomar en cuenta para esta correcta identificación: el otorgamiento del control de uso al cliente y si el activo sujeto del contrato es un activo identificado (Ernst & Young, 2018).

Existe en un contrato un activo identificado cuando se encuentra estrictamente especificado en el contrato o también puede estar implícitamente especificado en el momento en el que el activo se pone a disposición para su uso. No tenemos un activo identificado si el proveedor tiene el derecho sustantivo para sustituir el activo durante el periodo de uso, bajo las siguientes condiciones: El proveedor posee facultad práctica para sustituir activos durante el periodo de uso; y, cuando se puede beneficiar económicamente al ejercer su derecho de sustitución del activo (Ernst & Young, 2018).

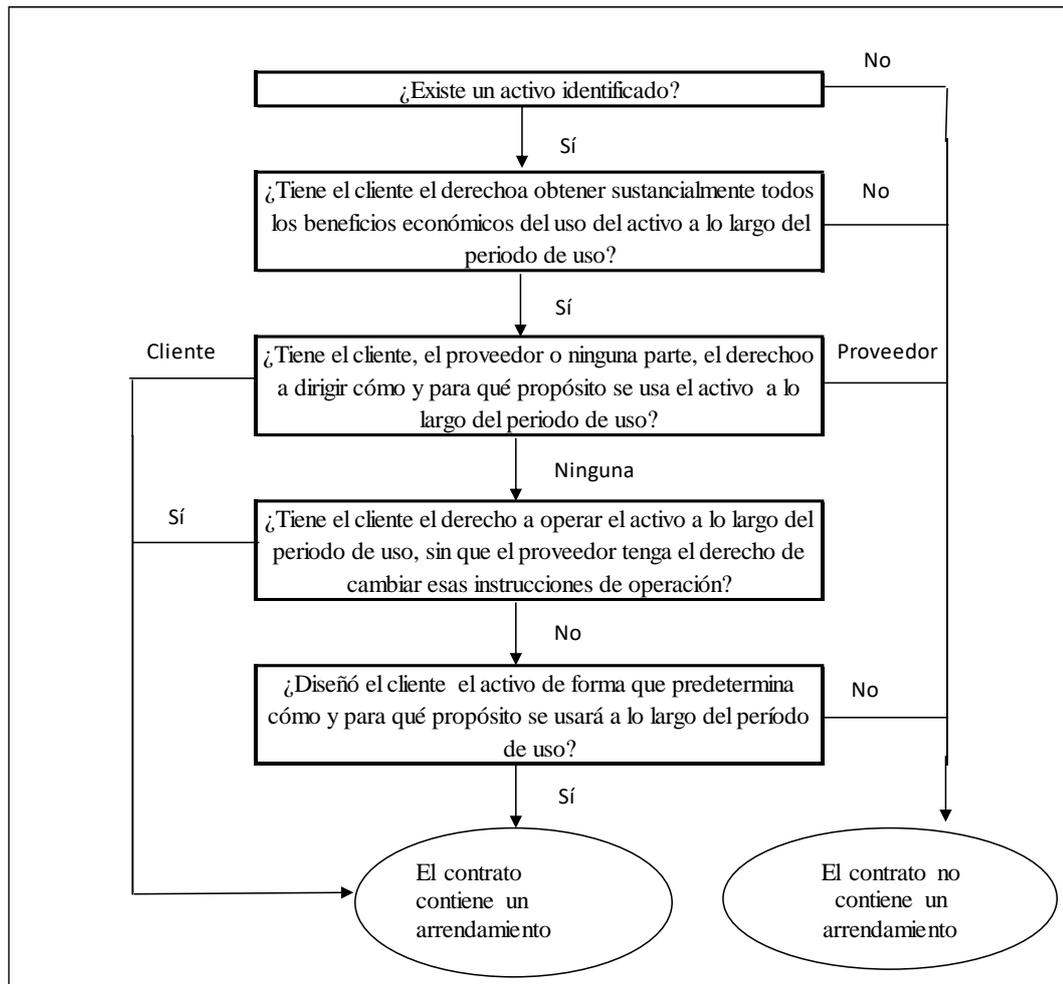
En un contrato, el cliente tiene el control si posee el derecho de obtener de manera importante todos los beneficios económicos del uso de un activo identificado y si posee el derecho de dirigir el uso de dicho activo. El arrendatario

tendría el derecho de obtener beneficios económicos de forma directa mediante los flujos de efectivo futuros que le pueda brindar el uso del activo; y, de forma indirecta a través de mantener el activo o subarrendarlo. Asimismo, el arrendatario tendría el derecho de dirigir el uso del activo identificado si conoce claramente cómo y para qué lo utilizará, si tiene derecho a tomar decisiones relevantes sobre dicho activo, si tiene derecho a cambiar cuándo, dónde y cuánto producirá el activo identificado (Ernst & Young, 2018).

Según PwC (2017), para el arrendador pueden existir dudas en el momento de que la NIIF 16 interactúe con la NIIF 15, pues deberá identificar si se trata de la venta de un servicio o un bien (pág. 91).

A continuación detallamos el árbol de decisión para identificar un arrendamiento, según la NIIF 16:

Figura 1. Flujograma para identificar si un contrato contiene arrendamiento



Fuente: (International Accounting Standards Board, 2016)

Periodo de un arrendamiento

El plazo de un arrendamiento es aquel periodo no cancelable que incluye los periodos cubiertos por una opción de ampliar el arrendamiento o por una opción para terminarlo (Caicedo, 2016)

Exenciones al reconocimiento de un arrendamiento

El arrendatario puede decidir no aplicar los requerimientos de medición de la NIIF 16 en aquellos arrendamientos a corto plazo, es decir los que se establecen

por un plazo menor a 12 meses; y aquellos en los que el activo subyacente es de bajo valor (Borja Urrutia, 2018)

Metodología

Todas las empresas en general, cuya contabilidad es llevada bajo NIIF, están obligadas a aplicar esta nueva norma NIIF 16 Arrendamientos desde el 01 de enero del 2019. Por lo tanto, en el presente trabajo, a través de una investigación descriptiva y explicativa, se ha revisado los cambios que se deberán realizar en la Contabilidad de las empresas y los efectos que provocará en la lectura de los Estados Financieros. Adicionalmente, se ha propuesto un caso de estudio general para mostrar un “antes y después” de esta norma, lo cual pueda permitir al lector reconocer las posibles repercusiones que tendrá esta implementación en las empresas.

Discusión

Efectos contables en el Estado de Situación Financiera y Estados de Resultados

NIIF 16 elimina la clasificación de arrendamientos operativos y financieros para el arrendatario y en su lugar trata a todos los arrendamientos de la misma manera que los arrendamientos financieros de la NIC (Moncayo, 2016).

Efectos en el Estado de Situación Financiera

Como podemos ver en el siguiente cuadro, todos aquellos derechos y obligaciones por los arrendamientos que antes de la aplicación de la NIIF 16 estaban fuera de balance ahora tendrán que ser reconocidos en el activo y pasivo de los Estados Financieros (International Accounting Standards Board, 2016):

Figura 2. Efecto en el Estado de Situación Financiera

	NIC 17		NIF 16
	Arrendamientos financieros	Arrendamientos operativos	Todos los arrendamientos
Activos	✈️ 🏠	-----	✈️ ✈️ 🚗 🚗 🏠 🏠 🏠
Pasivos	\$\$	-----	\$\$\$\$\$\$\$\$
Derechos y obligaciones fuera del balance	-----	<div style="border: 1px solid red; padding: 2px; display: inline-block;"> 🚗 🚗 ✈️ 🏠 🏠 \$\$\$\$\$ </div>	

Fuente:

(International Accounting Standards Board, 2016)

Se reconoce el valor presente de los pagos de arrendamientos y se los presenta como activos por derecho de uso o junto a la Propiedad Planta y Equipo. Los pagos de arrendamientos futuros son presentados como un pasivo por financiamiento en arrendamientos. Las compañías que tengan arriendos materiales fuera de balance, tendrán un incremento significativo en activos y pasivos y disminución en patrimonio (International Accounting Standards Board, 2016).

Para una mejor explicación del efecto en la contabilidad, vamos a considerar el siguiente caso de estudio general:

La empresa de balanceados “ALIMENTANDO EL FUTURO S.A.” recibe en arrendamiento un galpón para almacenar su producto terminado, por el plazo de 5 años, contados a partir del 01 de enero del 2019, cuyo canon de arrendamiento es \$600,000 anuales, no existe opción de compra ni costos directos iniciales:

Tabla 1. Canon de arrendamiento

Periodos	Vencimiento	Canon
1	31/12/2019	600.000
2	31/12/2020	600.000
3	31/12/2021	600.000
4	31/12/2022	600.000
5	31/12/2023	600.000

Fuente: Propia

Elaborado por: Johanna Narea

Primero que todo, reconocemos que se trata de un arrendamiento porque tenemos el control del derecho de uso del galpón y el mismo es un activo identificado porque estará disponible por todo el tiempo del contrato. La compañía

ha considerado traer a valor presente todos los pagos por arrendamiento con la tasa del 7,63%, lo cual ha resultado en \$2,419,171. Adicionalmente se ha establecido la tabla de amortización de capital e intereses, como se detalla a continuación:

Tabla 2. Tabla de amortización de arrendamiento

Periodos	Canon	Amortización	Intereses	Saldo Capital
0				2.419.171
1	600.000	415.417	184.583	2.003.753
2	600.000	447.114	152.886	1.556.640
3	600.000	481.228	118.772	1.075.411
4	600.000	517.946	82.054	557.465
5	600.000	557.465	42.535	-
Total	3.000.000	2.419.171	580.829	

Fuente: Propia

Elaborado por: Johanna Narea

Con los datos obtenidos en la tabla anterior, vamos a reconocer el registro inicial del activo y pasivo por arrendamiento:

Figura 3. Asiento contable reconocimiento inicial

Fecha	Detalle	Debe	Haber
1/1/2019	Derecho de uso	2.419.171	
	Pasivo por arrendamiento corto plazo		415.417
	Pasivo por arrendamiento largo plazo		2.003.753

Fuente: Propia

Elaborado por: Johanna Narea

Hemos reconocido el derecho de uso del arrendamiento y la porción corriente y no corriente del pasivo por arrendamiento.

Asimismo existirá un efecto en el patrimonio, en este caso una disminución en los primeros tres años, debido al reconocimiento de la depreciación del uso del bien y el cargo financiero respectivo. Con la aplicación de NIIF 16 veremos una disminución del patrimonio en los primeros tres años en comparación con la NIC 17; sin embargo al final del contrato de arrendamiento el efecto en el Patrimonio será el mismo.

Tabla 3. Comparación de efecto en Patrimonio en NIIF 16 vs NIC 17

Periodos	Depreciación	Intereses	Total gasto (bajo NIIF 16)	Total gasto (Bajo NIC 17)	Diferencia
1	483.834	184.583	668.417	600.000	68.417
2	483.834	152.886	636.721	600.000	36.721
3	483.834	118.772	602.606	600.000	2.606
4	483.834	82.054	565.888	600.000	34.112
5	483.834	42.535	526.369	600.000	73.631
Total	2.419.171	580.829	3.000.000	3.000.000	-0

Fuente: Propia

Elaborado por: Johanna Narea

Efecto en el Estado de Resultados

Aquellas compañías que hayan tenido arrendamientos materiales fuera de balance tendrán un efecto importante en el Estado de Resultados, pues la NIIF 16 cambia la presentación del gasto de arrendamiento de acuerdo a NIC 17. Como

podemos ver en el siguiente gráfico, bajo la NIC 17, los arrendamientos operativos se llevaban en un solo registro lineal en los gastos y/o costos operativos; y, la NIIF 16 reemplaza esto por un cargo de depreciación del activo por arrendamiento y un gasto de interés por el pasivo de arrendamiento. Esto hace que el EBITDA, los resultados operativos y los costos financieros se incrementen y las ganancias antes de impuestos se mantienen sin afectación (Florez Sánchez, 2016).

Figura 4. Efecto en el Estado de Resultados

	NIC 17		NIIF 16
	Arrendamientos financieros	Arrendamientos operativos	Todos los arrendamientos
Ingresos	x	x	x
Costos operativos (excluyendo depreciación y amortización)	-----	Gasto único	-----
EBITDA			↑
Depreciación y amortización	Depreciación	-----	Depreciación
Ingresos operativos			↑
Costos financieros	Intereses	-----	Intereses
Ganancias antes de impuestos			↔

Fuente: (International Accounting Standards Board, 2016)

Siguiendo el ejemplo planteado, debemos reconocer un gasto por depreciación del activo de arrendamiento por \$484,834 al final del primer año, considerando los cálculos realizados en la Tabla 3:

Figura 5. Asiento contable reconocimiento posterior de depreciación

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31/12/2019	Gasto depreciación	483.834	
	Depreciación acumulada		483.834

Fuente: Propia

Elaborado por: Johanna Narea

Adicionalmente debemos reconocer el gasto de intereses del pasivo de arrendamiento por \$184,583 al final del primer año, considerando los cálculos realizados en la Tabla 2. Y finalmente realizar el pago del canon de arrendamiento por \$600,000 anual, que correspondería a la suma del gasto de interés más la amortización del capital del activo por derecho de uso, considerando los cálculos de la Tabla 2:

Figura 6. Asiento contable reconocimiento posterior gasto de interés y pago canon arrendamiento

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31/12/2019	Gastos intereses	184.583	
	Pasivo por arrendamiento corto plazo	415.417	
	Caja/Bancos		600.000

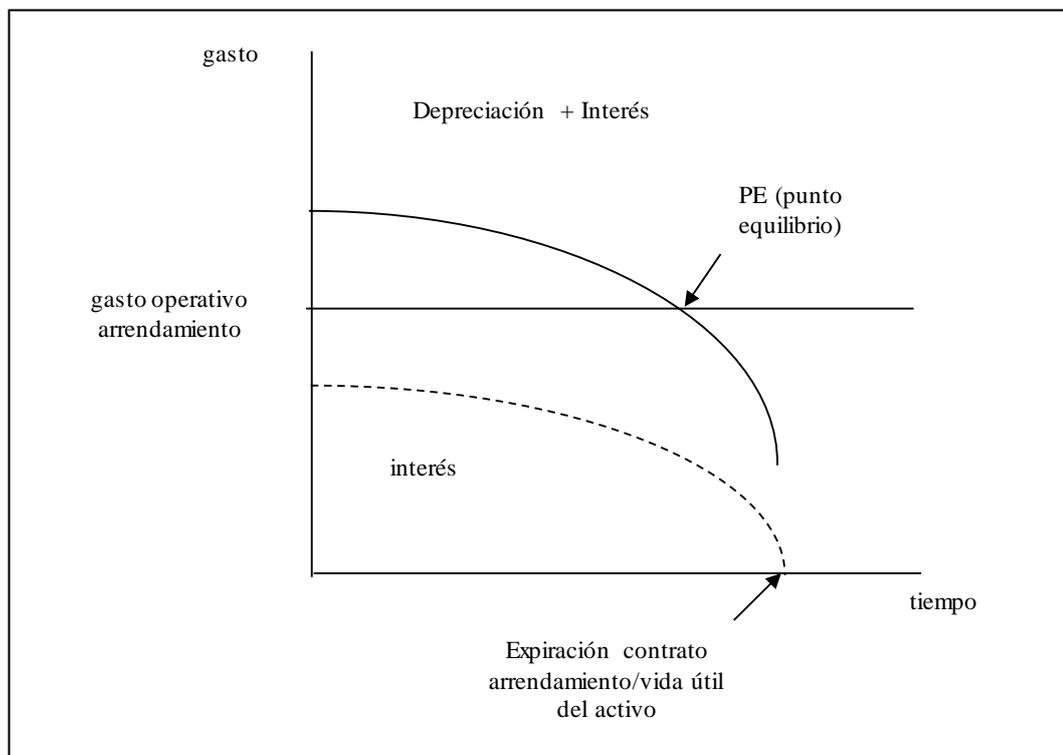
Fuente: Propia

Elaborado por: Johanna Narea

Siguiendo lo comentado anteriormente, bajo NIIF 16 se espera que en la mitad del tiempo del contrato, para nuestro ejemplo los tres primeros años, la suma de los gastos de depreciación e intereses sean mayores que el gasto operativo que se registraba en línea recta bajo NIC 17; sin embargo, asimismo al final del periodo del contrato el efecto total en resultados será igual bajo la aplicación de NIIF 16 y NIC 17, tal cual lo vemos en la Tabla 3. Esto ocurre porque normalmente el gasto de depreciación será constante porque es calculado bajo línea recta pero el cargo por intereses irá disminuyendo a medida que nos vayamos acercando al final del contrato de arrendamiento.

Fitó, Moya y Orgaz (2013) muestran en el siguiente gráfico, basados en la teoría de IMHOFF ET AL de 1991, el efecto en resultados luego de aplicar la capitalización de los arrendamientos operativos (pág. 353):

Figura 7. Gasto operativo arrendamiento vs Capitalización arrendamiento basado en IMHOFF ET AL (1991)



Fuente: (Fitó, Moya, & Orgaz, 2013)

Efectos en los indicadores financieros

El primer estudio del impacto del reconocimiento de activos por arrendamiento lo hizo Nelson en 1963, quien revisó el efecto de 15 ratios, incluyendo el de Deuda/Capital, en once compañías de Estados Unidos y pudo identificar el cambio de dos más o posiciones en el ranking de esas compañías (Vivien Beattie, 1998).

En 1985, Asthon, siguiendo el estudio de Nelson, identificó que la capitalización de los arrendamientos afectará a cinco números en la Contabilidad: los cargos por intereses, depreciación, activos fijos, depreciación acumulada y la deuda y también afirmó que el impacto dependerá de la vida del activo, los términos del contrato de arrendamiento y los métodos de depreciación. Asthon revisó 6 ratios financieros en 23 compañías de Reino Unido y encontró solo una impacto importante en el ratio de endeudamiento; sin embargo el advirtió que probablemente su muestra no fue representativa (Vivien Beattie, 1998).

En 1991, Imhoff, Lipe y Wright, realizaron otro estudio en Estados Unidos, en la compañía Mc Donalds, para medir el impacto en las cifras del Estado de Situación Financiera; y, encontraron un incremento en el total de activos del 9,6%, incremento en pasivos del 21,4%, una disminución de las utilidades retenidas del 6%, disminución del ROA del 9% e incremento de Deuda/Capital del 30%. En el mismo estudio, se tomaron 7 pares de empresas de diferentes sectores y se encontró en promedio que la razón Deuda/Capital incrementó en un 191%, el ROA disminuyó en un 34%, para las empresas con montos mayores en contratos de arrendamientos; y, un incremento promedio de la razón Deuda/Capital del 47% y disminución del ROA del 10% para las empresas con montos menores en contratos; y, finalmente se concluyó que la afectación es para todos los sectores, pero principalmente para las de comidas rápidas, muebles y tiendas departamentales (Lambreton Torres & Rivas Olmedo, 2017).

Luego en 1997, Imhoff, Lipe y Wright realizaron otro estudio para analizar el efecto en la utilidad del Estado de Resultados e identificaron que el impacto

puede ser material y mayormente para las empresas de transporte y retail (Lambreton Torres & Rivas Olmedo, 2017).

Beattie et al., in 1998, identificó que la capitalización de arriendos operativos tenían efectos significativos en ratios de utilidad, ROA, Rotación de activos y apalancamiento de compañías en Reino Unido (Nuryani, Thing Heng, & Julieta, 2015).

El estudio de Bennett and Bradbury, en el 2003, investigó el impacto de la capitalización de los arrendamientos en los Estados Financieros en 38 firmas de la Bolsa de Nueva Zelanda en 1995 y como resultado se obtuvo que el 22.9% de los pasivos no habían sido reportados y además se notó una disminución del ROA (Branswijck, Longueville, & Everaert, 2011).

Furthermore, Duke et al., en el 2009, dividió su muestra de estudio en dos grupos de empresas, unas con resultados negativos y otras con resultados positivos, con el fin de analizar el impacto de la capitalización de arrendamientos en los ratios financieros. En ambos grupos, después de la capitalización de arrendamiento en los Estados Financieros, las razones Deuda/Capital y Deuda/Activos se incrementaron; sin embargo el ROA disminuyó 47% en las compañías con resultados negativos e incrementó en un 11% en las compañías con resultados positivos (Wong & Josh, 2015).

Asimismo en el 2009, Altamuro et al, en una investigación sobre el uso de la información de la capitalización de los arrendamientos operativos que los bancos utilizan para el análisis de concesión de créditos a empresas, determinó que dicha información es muy importante en el momento de establecer el riesgo crediticio de

los clientes (Barral Rivada, Cordobés Madueno, & Jesús N. Ramírez Sobrino, 2014).

El IASB resume en la siguiente tabla los principales efectos financieros por los cuales se verán afectadas las compañías en la aplicación de la NIIF 16 (International Accounting Standards Board, 2016):

Tabla 4. Efecto NIIF 16 en métricas financieras

Cambio		Efecto
1	Registrar un activo no reconocido previamente	➔ Activos más altos, lo cual afectará a ratios como rotación de activos
2	Registrar un pasivo no reconocido previamente	➔ Pasivos financieros más altos, lo cual afectará el apalancamiento financiero
3	Reconocimiento de depreciación e intereses en lugar de gastos de arrendamientos operativos	➔ Mayor resultado operativo (porque el interés esta normalmente excluido de los gastos de operación). Asimismo los indicadores de beneficios que excluyen la depreciación y los intereses, pero incluyen los gastos operacionales de arrendamiento, como el EBITDA, serán más altos que cuando se aplicaba NIC 17

Fuente: (International Accounting Standards Board, 2016)

El IASB muestra en la siguiente tabla los indicadores financieros de mayor afectación con la aplicación de la NIIF 16 (International Accounting Standards Board, 2016):

Tabla 5. Métricas comunes afectadas por la aplicación de NIIF 16

Métrica	Qué mide	Método común de cálculo	Efecto esperado por la NIIF 16	Explicación
Apalancamiento (endeudamiento)	Solvencia a largo plazo	Pasivo/Patrimonio	Aumenta	Debido a que los pasivos financieros se incrementan(y se espera que el patrimonio disminuya)
Razón corriente	Liquidez	Activos Corrientes/Pasivos Corrientes	Disminuye	Debido a que los pasivos corrientes de arrendamientos incrementan, mientras que los activos corrientes no.
Rotación de Activos	Rentabilidad	Ventas/Total de activos	Disminuye	Debido a que los activos de arrendamientos serán reconocidos como parte de los activos totales.
Cobertura de interés	Solvencia a largo plazo	EBITDA/Gasto de Interés	Depende	EL EBITDA se incrementará con la aplicación de la NIIF 16, como lo hará los gastos de intereses. El cambio en este ratio dependerá de las características de la cartera de arrendamiento.
EBITDA/Beneficio operativo	Rentabilidad	Varios métodos, en los que el beneficio no considera ganancias de las inversiones y los efectos de intereses e impuestos	Aumenta	Debido a que el cargo de depreciación adicionada es más bajo que el gasto de arrendamiento fuera de balance excluidos
EBITDA	Rentabilidad	Beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones	Aumenta	Debido a que los gastos fuera de balance están excluidos

Continúa

Métrica	Qué mide	Método común de cálculo	Efecto esperado por la NIIF 16	Explicación
EBITDAR	Rentabilidad	Beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones, amortizaciones y alquileres	No cambia	Porque todos los gastos de alquileres están excluidos
Ganancia o pérdida	Rentabilidad	Como se informa aplicando NIIF	Depende	Depende de las características de la cartera de arrendamientos y la tasa de impuestos
EPS	Rentabilidad	Ganancia o pérdida/ Número de acciones en circulación	Depende	Depende del efecto en la pérdida o ganancia, el cual depende de las características de la cartera de arrendamientos y el efecto de los impuestos
ROCE	Rentabilidad	EBIT/ Patrimonio más pasivos financieros	Depende	EBIT incrementará aplicando NIIF 16, así como lo harán los pasivos financieros. El cambio en el ratio dependerá de las características del portafolio de arrendamientos.
ROE	Rentabilidad	Ganancia o pérdida/ Patrimonio	Depende	Depende de los efectos de la ganancia o pérdida, lo cual en cambio depende del portafolio de arrendamientos. Si no hay efecto en la ganancia o pérdida, el ratio será mayor debido a que el patrimonio reportado disminuirá.
Flujo de caja operativo	Rentabilidad	Vario métodos. El flujo de caja de las actividades operativas no incluye el efectivo relacionado al patrimonio ni a los préstamos	Incrementa	Debido a que al menos parte de los pagos de arrendamientos (aquellos pagos relacionados al principal) serán presentados en la sección de financiamiento del estado de flujo de efectivo
Flujo de caja neto	Rentabilidad y liquidez	Diferencia entre entradas y salidas de efectivo	No cambia	Debido a que el efectivo no se verá afectado

Elaborado por: (International Accounting Standards Board, 2016)

Siguiendo la aplicación del ejemplo planteado, a continuación vamos a detallar los efectos directos en el Estado de Situación financiera. En los activos totales podemos ver el efecto del reconocimiento neto del derecho de uso del activo identificado por \$1,935K, del pasivo neto por arrendamiento de \$2,003K y el efecto en patrimonio por \$68K:

Tabla 6. Aplicación NIIF 16 vs NIC 17 en Estado de Situación Financiera

ALIMENTANDO EL FUTURO S.A

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre del 2019

Activos Corrientes	Bajo NIC 17	Bajo NIIF 16	Diferencia
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	16.200.214	16.200.214	-
Cuentas por cobrar a terceros	18.230.162	18.230.162	-
Otras Cuentas por Cobrar (neto)	7.451.458	7.451.458	-
Inventarios	25.245.744	25.245.744	-
Gastos pagados por anticipado	112.819	112.819	-
Total Activos Corrientes	67.240.396	67.240.396	-
Activos No Corrientes			
Cuentas por Cobrar	80.116	80.116	-
Derecho de uso		-	-
Costo		2.419.171	2.419.171
Depreciación acumulada		(483.834)	(483.834)
Propiedades, Planta y Equipo (neto):	-	-	-
Costo	31.534.387	31.534.387	-
Depreciación acumulada	(6.282.565)	(6.282.565)	-
Activos por impuestos diferidos	31.968	31.968	-
Total Activos No Corrientes	25.363.906	27.299.242	1.935.337
TOTAL ACTIVOS	92.604.302	94.539.639	1.935.337

Continúa

Pasivos y Patrimonio	Bajo NIC 17	Bajo NIIF 16	Diferencia
Pasivos Corrientes			
Pasivo por arrendamiento corto plazo		(447.114)	(447.114)
Cuentas por pagar a terceros	(49.497.618)	(49.497.618)	-
Otras Cuentas por Pagar	(1.280.502)	(1.280.502)	-
Provisión Beneficios a los Empleados	(4.801.683)	(4.801.683)	-
Total Pasivos Corrientes	(55.579.802)	(56.026.915)	(447.114)
Pasivos No Corrientes			
Obligaciones financieras y otros pasivos financieros	(10.778.503)	(10.778.503)	-
Pasivo por arrendamiento largo plazo		(1.556.640)	(1.556.640)
Provisión Beneficios a los Empleados	(304.667)	(304.667)	-
Total Pasivos No Corrientes	(11.083.169)	(12.639.809)	(1.556.640)
TOTAL PASIVO	(66.662.971)	(68.666.725)	(2.003.753)
Patrimonio			
Capital	(3.021.763)	(3.021.763)	-
Reserva legal	(2.503.600)	(2.503.600)	-
Resultado del ejercicio	(15.360.016)	(15.291.599)	68.417
Resultados Acumulados	(5.055.952)	(5.055.952)	-
TOTAL PATRIMONIO	(25.941.331)	(25.872.914)	68.417
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	(92.604.302)	(94.539.638)	(1.935.337)

Fuente: Propia

Elaborado por: Johanna Narea

A continuación se muestra los efectos en el Estado de Resultados de nuestro caso planteado en donde podemos ver al cierre del primer año de aplicación un efecto de disminución en los resultados por \$68K:

Tabla 7. Aplicación NIIF 16 vs NIC 17 en Estado de Resultados

ALIMENTANDO EL FUTURO S.A

Estado de Resultados Integrales

Al 31 de diciembre del 2019

	Bajo NIC 17	Bajo NIIF 16	Diferencia
Ventas netas	-196.678.077	-196.678.077	-
Costo de venta	162.020.408	162.020.408	-
Utilidad Bruta	-34.657.669	-34.657.669	-
Gastos de Administración	4.411.978	4.411.978	-
Gastos de Ventas	7.248.606	7.248.606	-
Gastos de almacenaje	3.046.186	2.446.186	-600.000
Depreciación	184.315	668.149	483.834
Resultados por actividades de operación	-19.766.584	-19.882.750	-116.166
Ingresos Financieros	-339.915	-339.915	-
Gastos Financieros	906.586	906.586	-
Gastos Financieros arrendamiento		184.583	184.583
Resultado antes de Impuesto	-19.199.913	-19.131.496	68.417
Impuesto a la renta	3.839.897	3.839.897	-
Resultado Neto del Ejercicio	-15.360.016	-15.291.599	68.417

Fuente: Propia

Elaborado por: Johanna Narea

Finalmente, podemos ver a continuación un análisis de los principales indicadores financieros afectados por la aplicación de NIIF 16 en nuestro caso de estudio:

Tabla 8. Efecto en indicadores financieros por aplicación NIIF 16 vs NIC 17

Métrica	Bajo NIC 17	Bajo NIIF 16	Efecto por aplicación NIIF 16	Explicación
Apalancamiento (endeudamiento)	2,57	2,65	Aumentó	Debido al reconocimiento neto del pasivo por arrendamiento en \$2,003K y disminución neta del resultado del ejercicio en \$68K
Razón corriente	1,21	1,20	Disminuyó	Debido al reconocimiento neto del pasivo corriente por arrendamiento de \$447K
Rotación de Activos	2,12	2,08	Disminuyó	Debido a que los activos totales se ven afectados por un incremento neto de \$1,935K
EBITDA	19.950.899	20.550.899	Aumentó	Debido a que los gastos de arrendamientos están excluidos de su cálculo, pues ahora se presentan en la Depreciación y en gastos financieros
Ganancia o pérdida	15.360.016	15.291.599	Disminuyó	Debido a que al final del primer año, los gastos de depreciación más intereses son mayores que el valor del canon de arrendamiento que se registra bajo NIC 17
ROE	0,592	0,591	Disminuyó	Debido a que los resultados netos disminuyeron en \$68K
ROA	0,17	0,16	Disminuyó	Debido a que al final del primer año, los resultados disminuyeron en \$68K y los activos totales aumentaron en \$1,935K
Flujo de caja neto	16.200.214	16.200.214	No cambia	Debido a que el pago de \$600K debe darse bajo ambos escenarios

Fuente: Propia

Elaborado por: Johanna Narea

Conclusiones

La NIIF 16 Arrendamientos consiste principalmente en poder reconocer los activos y pasivos de los arrendamientos para dar mayor transparencia de la situación financiera de las empresas en cuanto a su apalancamiento financiero y los activos empleados por el arrendatario.

La aplicación de la NIIF 16 Arrendamientos causará en el Estado de Situación Financiera un incremento en activos totales por el reconocimiento del valor presente del derecho de uso del activo identificado, incremento en pasivos financieros por el reconocimiento de las obligaciones a lo largo del contrato y una disminución del patrimonio por el reconocimiento de las partidas de gastos en resultados.

La aplicación de la NIIF 16 Arrendamientos causará en el Estado de Resultados un incremento del EBITDA, de los resultados operativos y costos financieros. Esto debido al cambio de presentación de llevar un gasto de alquiler que formaba parte de los resultados operativos a registrarlo como depreciación e intereses con el cambio de la norma. Es importante destacar que la utilidad acumulada antes de impuestos no se verá afectada al final del periodo del contrato de arrendamiento. Sin embargo sí será diferente durante la línea de tiempo del contrato, pues el gasto de depreciación es registrado en forma lineal pero los gastos de intereses irán disminuyendo a medida que nos vayamos acercando al final del contrato de arrendamiento.

La aplicación de la NIIF 16 Arrendamientos tendrá un efecto importante en los indicadores financieros para las compañías, especialmente en el EBITDA, el ROA, razón de apalancamiento, rotación de activos, entre otros. El EBITDA como tal excluye la depreciación e intereses y por lo tanto se incrementa bajo la aplicación de NIIF 16. El ROA disminuye en los primeros periodos contables del contrato de arrendamiento porque los resultados netos también disminuyen pero los activos totales se incrementan por el reconocimiento de los activos de arrendamiento. La razón de apalancamiento aumenta en los primeros periodos contables durante el contrato de arrendamiento porque el pasivo incrementa por el reconocimiento de los pasivos de arrendamiento y el patrimonio disminuye por el decrecimiento de los resultados netos. La rotación de activos disminuye generalmente porque las ventas, numerador de la fórmula de esta razón financiera, no se ven afectadas por la NIIF 16, pero los activos totales, denominador de esta razón financiera, se incrementan.

Recomendaciones

Previo a la fecha de exigibilidad de aplicación de la NIIF 16 Arrendamientos es muy importante y necesario que las compañías realicen el diagnóstico respectivo en sus operaciones para poder identificar los casos que apliquen la norma y sus impactos en los Estados Financieros.

Es recomendable que se involucre a todas las áreas del negocio y se los pueda capacitar en el entendimiento de la norma para poder levantar un inventario de contratos y poder identificar todos los que representen un arrendamiento.

Finalmente, una vez que se haya identificado los impactos en los Estados Financieros, las empresas deberán analizar la interpretación de sus ratios financieros que se utilizan para medir el desempeño de sus negocios. Por ejemplo, el EBITDA va a aumentar con la aplicación de esta norma, por lo tanto, sería necesario tener identificado el efecto en el EBITDA por la NIIF 16 para no confundir su crecimiento con un aumento de eficiencia en la operación al comparar el ratio con un periodo anterior en donde se aplicaba NIC 17.

Referencias Bibliográficas

- Barral Rivada, A., Cordobés Madueno, M., & Jesús N. Ramírez Sobrino, J. N. (2014). Los arrendamientos operativos: impacto de su reconocimiento en los estados financieros y en la política de financiación de las compañías españolas y del Reino Unido. *Revista de Contabilidad – Spanish Accounting Review*, 212-223.
- Borja Urrutia. (2018). *Audidores Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España*. Obtenido de NIIF 16 dará más transparencia a los activos y pasivos por alquileres de las empresas: <https://www.icjce.es/niif-16-dar-mas-transparencia-activos-pasivos-alquileres>
- Branswijck, D., Longueville, S., & Everaert, P. (2011). The Financial Impact of the proposed amendments to IAS 17: Evidence from Belgium and The Netherlands. *Accounting and Management Information Systems*, 275-294.
- Caicedo, O. (2016). *GlobalGaap*. Obtenido de NIIF 16 Cambios en el estándar de arrendamientos: <http://globalgaap.co/es/niif-16-cambios-en-el-estandar-de-arrendamientos/index.html>
- Chávez, L. (20 de Mayo de 2016). La nueva norma del IASB. Panamá, Panamá: XIII Seminario Regional Interamericano de Contabilidad.
- Deloitte. (Febrero de 2016). *NIIF 16 Arrendamientos Lo que hay que saber sobre cómo van a cambiar los arrendamientos*. Obtenido de https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/es/Documents/auditoria/Deloitte_ES_Auditoria_NIIF-16-arrendamientos.pdf
- Deloitte Touche Tohmatsu Limited. (Junio de 2016). *Arrendamientos Una guía para el IFRS 16*. London, Reino Unido: The Creative Studio at Deloitte.
- Ernst & Young. (Junio de 2018). Taller aplicativo de la NIIF 16. Lima, Perú: Ernst & Young.
- Ernst&Young. (Diciembre de 2016). *Tres alternativas para implementar la nueva norma de*. Ernst&Young.
- Fernández Santos, Y. (2009). *El arrendamiento financiero y operativo*. España: Universidad de León.
- Fitó, M., Moya, S., & Orgaz, N. (2013). Considering the effects of operating lease capitalization on key financial ratios. *Spanish Journal of Finance and Accounting*. Vol. XLII, n.º 159, 341-369.
- Florez Sánchez, E. A. (1 de Abril de 2016). *AprendeNIIF.com*. Obtenido de NIIF 16 Arrendamientos - Aspectos a tener en cuenta: <https://aprendeniif.com/niif-16-arrendamientos-aspectos-a-tener-en-cuenta/>

- Gestión.Org. (29 de Julio de 2008). *Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), conceptos y objetivos de su implementación*. Obtenido de <https://www.gestion.org/normas-internacionales-de-informacion-financiera-niif-conceptos-y-objetivos-de-su-implementacion/>
- Grant Thornton Españ S.L.P. (2017). NIIF 16 Arrendamientos Una visión general. España: Grant Thornton Españ S.L.P.
- International Accounting Standards Board. (Enero de 2016). *introducing-ifs-16-leases-webcast-jan-2016*. Obtenido de www.ifs.org: <https://www.ifs.org/-/media/feature/supporting-implementation/ifs-16/ifs-16-supporting-implementation-webcast-slides/introducing-ifs-16-leases-webcast-jan-2016.pdf>
- International Accounting Standards Board. (Abril de 2001). NIC 17 Arrendamientos. London, Reino Unido: International Accounting Standards Board.
- International Accounting Standards Board. (Enero de 2016). Documentos del IASB publicados para acompañar a la Norma NIIF 16. London, Reino Unido: International Accounting Standards Board.
- International Accounting Standards Board. (Enero de 2016). IFRS 16 Leases Project Summary and Feedback Statement. London, United Kingdom: International Accounting Standards Board.
- International Accounting Standards Board. (Enero de 2016). *ifs16-effects-analysis*. Obtenido de www.ifs.org: <https://www.ifs.org/-/media/project/leases/ifs/published-documents/ifs16-effects-analysis.pdf>
- International Accounting Standards Board. (Enero de 2016). Norma NIIF 16 Arrendamientos. A835. London, Reino Unido: International Accounting Standards Board.
- KPMG. (27 de Julio de 2018). *KPMG*. Obtenido de Análisis sobre la norma de información financiera sobre arrendamientos: <https://home.kpmg.com/es/es/home/tendencias/2016/01/niif-16-nueva-norma-sobre-arrendamientos.html>
- KPMG Auditores S.L. (Abril de 2016). Primeras Impresiones: NIIF 16 Arrendamientos Un balance más transparente . España: KPMG Auditores S.L.
- Lambreton Torres, V., & Rivas Olmedo, E. (2017). Capitalización de los arrendamientos operativos y su impacto. *Revista Argentina de Investigación en Negocios Vol.3 N°2.*, 9-26.
- Lambreton Torres, V., & Rivas Olmedo, E. (2017). Nueva norma de arrendamiento IFRS 16 Leases y su impacto. *Mercados y Negocios (1665-7039) Vol. 1, Núm. 36*, 75-96.

- Mancini, A. A. (Julio de 2017). *Nueva Norma Contable Internacional sobre arrendamientos (NIIF 16)*. Obtenido de <http://www.consejosalta.org.ar/wp-content/uploads/Lectura-4-NUEVA-NORMA-CONTABLE-INTERNACIONAL-SOBRE-ARRENDAMIENTOS-NIIF-16.pdf>
- Moncayo, C. (08 de Febrero de 2016). *Instituto Nacional de Contadores Públicos Colombia*. Obtenido de NIIF 16 – Nueva norma sobre arrendamientos: <https://www.incp.org.co/niif-16-nueva-norma-sobre-arrendamientos/>
- Muñoz Tomás, J. M., & Molina Sánchez, H. (2016). “*Actualidad Contable. Novedades y práctica sobre el PGC 2007 y las NIIF*”. Obtenido de Aplicación de la NIIF 16 y diferencia frente a la NIC 17: <https://aeca.es/old/new/2016/115.pdf>
- Nuryani, N., Thing Heng, T., & Juliasta, N. (2015). Capitalization of Operating Lease and Its Impact on Firm’s Financial. *Procedia - Social and Behavioral Sciences* 211, 268-276.
- Ramírez Barrientos, I. (08 de Noviembre de 2016). *Veritas online*. Obtenido de NIIF 16: La nueva Norma Internacional de Información Financiera: <https://veritasonline.com.mx/niif-16-la-nueva-norma-internacional-de-informacion-financiera-para-el-reconocimiento-medicion-presentacion-y-revelacion-de-arrendamientos/>
- Superintendencia de Compañías. (20 de Noviembre de 2008). Resolución No. 08.G.DSC. Quito, Pichincha, Ecuador: Registro Oficial.
- Vásconez Chérrez, Z. (2017). ¿Qué opinan las principales firmas auditoras de la nueva norma IFRS 16? *Revista de la Agrupación Joven Iberoamericana de Contabilidad y Administración de Empresas (AJOICA)*, 89-97. Obtenido de http://elcriterio.com/revista/contenidos_16/6.pdf
- Vivien Beattie, K. E. (1998). The impact of constructive operating lease. En V. Beattie, *Accounting and Business Research* (págs. 233-254).
- Wong, K., & Josh, M. (2015). The Impact of Lease Capitalisation on Financial Statements and Key Ratios: Evidence from Australia. *Australasian Accounting, Business and Finance Journal Vol 9 Issue 3*, 27-44.