

Universidad de Buenos Aires
Facultad de Ciencias Económicas
Escuela de Estudios de Posgrado

Maestría en Contabilidad Internacional

Trabajo Final de Maestría

Análisis Financiero de los cambios en el reconocimiento y revelación de los contratos de arrendamientos según la NIIF 16.

Autor: Juan Guillermo Gómez Restrepo

Director: Mag. Javier Jorge Muñoz

Diciembre 2022

Contenido

Resumen del proyecto	3
Justificación:.....	5
Planteamiento del problema:	7
Hipótesis:.....	9
Marco Teórico:	10
Nuevos conceptos	12
• Tasa implícita:	12
• Tasa de Interés Incremental del endeudamiento:	12
Tiempo del contrato como estrategia financiera.....	15
Metodología de desarrollo:.....	19
Capítulo 1: Indicadores financieros como herramientas de medición.	20
1.1. Indicadores de Situación	22
1.1.1. Indicadores de Rentabilidad.....	22
1.1.2. Indicadores de liquidez	24
1.1.3. Indicadores de Endeudamiento	24
1.2. Indicadores de Gestión.....	25
1.2.1. Indicadores de rotación.....	25
Capítulo 2: El impacto de la implementación de la NIIF 16 en los indicadores financieros	27
Capítulo 3: NIIF 16 de arrendamientos como método de financiación	33
Capítulo 4: Las políticas contables y la importancia en la definición estratégica empresarial... ..	36
Capítulo 5: Observaciones desde la auditoría y el control.....	40
Identificación de arrendamientos:	40
Cálculo del derecho a uso:	41
Reconocimiento del pasivo:	41
Contabilidad del arrendador:	42
Medición posterior del derecho a uso	42
Revaloración del pasivo por arrendamiento	43
Información a revelar:.....	43
Capítulo 6: Impactos de la NIIF 16 en el impuesto diferido.....	44
Bibliografía	46

Resumen del proyecto

La figura de arrendamiento de bienes muebles e inmuebles apareció en la vida económica como una solución fácil y adaptable a los problemas de propiedad a los que se venían enfrentando las compañías que requerían espacio físico o maquinaria para el desarrollo de su actividad, y cuyo objetivo no fue nunca dedicar sus esfuerzos en el mercado inmobiliario y todo lo que conlleva consigo la tenencia de activos fijos. En adición, la figura de arrendamiento viene ganando adeptos desde la perspectiva de financiación, teniendo en cuenta la casi nula participación en el cálculo del capital de trabajo y la proyección en el corto, mediano y largo plazo de la posición económica final del negocio.

A pesar de la flexibilidad y lo aparentemente adaptables que resultan los contratos de arrendamiento a las necesidades de cada compañía, en términos contables, los arrendamientos no eran fácilmente identificables, ni tampoco posible medir su incidencia económica en las organizaciones, dado que, el proceso de contabilización solo sólo era aplicable para aquellos contratos que se determinaban “financieros” que por la forma, más que por la esencia del mismo, debían incluirse de manera integral a los estados financieros, dejando por fuera todo aquel contrato operativo, que en algunos casos, superaba en cantidad a los registrados.

En enero de 2019, entró en vigor la NIIF 16 de arrendamientos, en remplazo de la hasta entonces vigente NIC 17. El abordaje inicial para la modificación de la norma de arrendamientos abarcaba principalmente un problema de reconocimiento y revelación de los pagos llevados a resultados surgidos por la contabilización de estos contratos y la obligación derivada de la firma de los mismos, dicho en palabras oficiales:

“El IASB observó que más de 14,000 compañías cotizadas (de alrededor de 30,000 empresas cotizadas) divulgan información sobre Arrendamientos fuera de balance en sus últimos informes anuales. Los pagos futuros por arrendamientos fuera de balance para dichas compañías totalizaron US\$2.86 billones El valor presente de esos pagos se estima en US \$ 2,18 billones¹” (IFRS, 2016).

Dicho lo anterior, el cambio en la normativa obligará a que las empresas que tienen contratos de arrendamiento incluyan en sus estados financieros nuevas partidas, medidas a través de cálculos cuyo factor principal es la duración del contrato, dado que, dependiendo del mismo se calculará el total del bien de uso, la porción que corresponda a intereses y la amortización mensual tanto

¹ _Billones en el sistema anglosajón, es decir, miles de millones en castellano

del activo como del pasivo. Estos nuevos reconocimientos, modifican también métricas que analizan los niveles de apalancamiento, rentabilidad y liquidez, con lo cual, cambia la perspectiva de inversión y de intereses de todos los stakeholders;² desde este punto entonces, este trabajo tratará de detallar como la implementación de la nueva norma contable sobre el reconocimiento de arrendamientos influye en la valuación de las empresas y en las métricas utilizadas para este fin.

² Stakeholders es el termino en inglés utilizado para denominar los diferentes grupos de interés que tienen influencia sobre una compañía o proyecto específico.

Justificación:

Como resultado del proceso de armonización entre la IASB, emisor de las NIIF (normas internacionales de información financiera, o IFRS por sus siglas en inglés) y la FASB, emisor de los US GAAP (Principios de contabilidad generalmente aceptados en los EEUU), se han iniciado diferentes proyectos de actualización de normas, dentro de los cuales cabe destacar el reciente cambio al reconocimiento y revelación de información de arrendamientos, traducido en la emisión de la NIIF 16 “Arrendamientos”, como actualización de la hasta entonces vigente NIC 17. El cambio mencionado inicia desde 2009 y culmina en 2016 con la emisión de la nueva norma, cuya vigencia fue decidida para enero de 2019 con posibilidad de adopción anticipada.

El cambio normativo incluye conceptos que modifican considerablemente los estados financieros; estos conceptos envuelven el reconocimiento de un solo tipo de contrato, eliminando el test de clasificación entre financieros y operativos, teniendo en cuenta que desde la vigencia de esta norma, todos los contratos de arrendamientos deberán ser incluidos en los Estados financieros, tal como lo menciona Deloitte en su guía para la implementación de esta norma en su boletín de Balance sheet para asociados en 2018:

“Un Modelo único de arrendamiento en el que se reconocen todos los alquileres en el balance (Más activo y pasivo), como si fuera compras financiadas, con excepciones limitadas para los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor”

Según lo establecido en la NIIF 16, es necesario identificar diferentes conceptos que surgen como consecuencia de la firma de un contrato, ya que, es considerado como arrendamiento no solo los contratos cuya denominación sea 100% ésta, sino también aquellos otros contratos de naturaleza diferente que contengan bienes arrendados como parte del mismo. Como cambio principal, además, la norma cita que se deberá contabilizar de manera separada todos los componentes que se incluyan en un contrato de arrendamiento, lo que textualmente dice la norma:

“Para un contrato que es, o contiene, un arrendamiento, una entidad contabilizará cada componente del arrendamiento dentro del contrato como un arrendamiento de forma separada de los componentes del contrato que no constituyen un arrendamiento”.

Esta nueva manera de registrar los arrendamientos incluye cambios importantes en la consolidación de estados financieros, ya que dentro del Estado de situación financiera estarán contenidos las nuevas partidas de activo y pasivo creadas para el reconocimiento de los diferentes

derechos de uso de los activos y la obligación a valor presente de los flujos de efectivo futuros resultantes de la obligación por el cumplimiento y pago del contrato; en adición, el Estado de resultados no contendrá por su parte más gastos generados por arrendamientos, si no que contendrá la amortización lineal del contrato activado, asimismo el gasto financiero se verá afectado por el interés devengado cada período consecuencia de la amortización del pasivo.

En este punto, el reconocimiento de nuevas clases de partidas en el estado de situación patrimonial y en el estado de resultados, modificaran algunos indicadores financieros, que servirán en muchos casos para la medición del apalancamiento y las proyecciones un poco más cercanas a la realidad de cada entidad, lo cual, según el IASB en su guía de implementación de la NIIF16 de 2016, podría resumirse en el siguiente cuadro:

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

Esta variación en las métricas financieras resultantes de la nueva metodología de reconocimiento de los contratos de arrendamiento, sin duda alguna modifica la visión financiera y de inversión de los diferentes grupos de interés de las entidades, generando impactos reputacionales y de valuación que hasta el momento no habían ocupado la preocupación de las entidades emisoras de información financiera y quienes la analizan.

Partiendo desde estos cambios en las métricas, el interés de este trabajo es analizar cómo, según las condiciones de los contratos, y las especificaciones de la NIIF 16, el reconocimiento de los arrendamientos puede mejorar o empeorar la valuación de las compañías arrendadoras.

Mediante un caso hipotético, y a través de ejercicios aritméticos, el trabajo de investigación tratará de mostrar como las diferentes variables presentes en la medición de los contratos de

arrendamiento pueden ser usados como métodos de financiación y a su vez, ese método de financiación como puede ser ajustado a las necesidades de cada compañía, impactando positivamente en sus métricas.

Planteamiento del problema:

Los recientes cambios normativos propuestos por la IASB respecto de la valuación y reconocimiento de las partidas en los Estados Financieros relacionadas con arrendamientos trajeron variaciones significativas en el capital de trabajo de las compañías que tienen este tipo de operaciones; dichos cambios, vistos desde una perspectiva contable y financiera y según la estrategia comercial y empresarial que desarrolle cada entidad tienen un grado de impacto diferente que sin duda alguna cambia la perspectiva de valuación de las entidades y propone una nueva visión más completa de la situación de endeudamiento a las que están sujetas.

Esta investigación pretende evaluar desde una visión financiera este impacto antes mencionado, además de demostrar diferentes escenarios o posibilidades que pueden ser usados como estrategias de apalancamiento o incluso de incremento del valor patrimonial, y de mercado de las compañías.

Objetivos:

Objetivo general:

Desde la perspectiva financiera, el uso de la figura de arrendamientos ha sido utilizada durante mucho tiempo con un método de financiación efectivo y discreto teniendo en cuenta que la regulación anterior a la nueva NIIF 16 no contemplaba la inclusión de estos en los estados financieros, y limitaba su alcance a unas recomendaciones sobre revelaciones, sin embargo, y con la aplicación de este cambio, las exigencias incluyen directrices sobre medición y revelación que modifican la perspectiva de este método de financiación a la hora de medir a través de indicadores el posicionamiento general de las compañías, generando de esta manera protagonismo sobre el nivel de endeudamiento y generando una visión más holística de las obligaciones contractuales a las que las compañías están sujetas.

Con lo anterior, este trabajo busca medir el impacto de la aplicación de la recién modificada NIIF 16 en la que se trata sobre el reconocimiento de las partidas relacionadas con operaciones de

arrendamientos en los estados financieros, y determinar a su vez los posibles efectos en los indicadores financieros que juegan un papel fundamental en la evaluación de las empresas.

Objetivos específicos:

- Describir y analizar los indicadores financieros más usados para la medición y valuación de empresas y su interpretación que puedan estar alcanzados con los cambios en los Estados financieros producto del reconocimiento de los arrendamientos.
- Evaluar las diferentes alternativas en términos de interpretación de la NIIF 16 y como puede ser usada como instrumento de financiación.
- Explicar como la definición de la política contable sobre arrendamientos puede utilizarse como una estrategia utilizada para mostrar mejores resultados en la aplicación de indicadores financieros.
- Definir los posibles impactos que genera el cambio en el reconocimiento de arrendamientos en el cálculo del impuesto a las ganancias en Argentina
- Analizar las opiniones de las firmas multinacionales de auditoría y las recomendaciones sobre los puntos clave en las revisiones regulares a los Estados Financieros.

Hipótesis:

Una vez reconocido el impacto contable del marco normativo planteado por el IASB recientemente respecto de arrendamientos, podríamos asegurar, posterior a un análisis detallado de los indicadores financieros de valuación, gestión, rendimiento y utilidad, podría asegurarse que:

Hipotesis 1: Los diferentes entendimientos teóricos y la interpretación normativa generan diferencias sustanciales en los Estados Financieros y por ende en los Indicadores financieros.

Hipotesis 2: El diseño de la política contable sobre el tratamiento, reconocimiento y valuación de arrendamientos puede utilizarse como estrategia financiera para el mejoramiento de indicadores de gestión y utilidad.

Hipotesis 3: Los diferentes entendimientos teóricos y la interpretación normativa generan diferencias sustanciales en los Estados Financieros y por ende en la presentación y cálculo del impuesto diferido.

Marco Teórico:

Entiéndase el término arrendamiento como un acuerdo por el que una parte, llamado arrendador, cede al arrendatario el derecho de uso de un activo a cambio de recibir una suma de pagos en contraprestación (IASB, 2016)

Teniendo en cuenta lo anterior, históricamente podríamos asegurar, desde una visión de arrendatario (quien toma los derechos de uso de los activos) que los contratos de arrendamiento han sido tomados como una fuente de financiación bastante ventajosa, respecto de los requisitos de cumplimiento, plazos de pago y garantía, esto teniendo en cuenta que, en caso de perder la capacidad de pago, la devolución del bien sería la principal manera de resarcir el cumplimiento del contrato. En adición a lo anterior, el arrendatario traslada al arrendador riesgos de obsolescencia tecnológica, desgaste por uso y costos de reemplazamiento y tiene un poder de negociación amplio respecto de uso de seguros y desmantelamiento de los bienes usados (Ericson & Skarphagen, 2015).

Ante la existencia comercial de dos tipos de contratos de arrendamiento, los beneficios citados anteriormente se veían afectados de acuerdo a la intención del arrendatario, sobre todo, en el caso en los que se pacten arrendamientos financieros, teniendo en cuenta que su tratamiento contable hasta antes de la aplicación de la NIIF 16 era diferente, ya que los arrendamientos financieros obligaban el reconocimiento de estos activos en el estado de situación financiera según lo señalado en la NIC 17.

Sin embargo, y como lo cita Morais en su investigación sobre las fuentes de financiamiento de las compañías en Latinoamérica en 2013, el objetivo que persigue una compañía que decide arrendar puede no ser el mismo que persigue una que opta por comprar el bien, con lo cual, si el reconocimiento contable asemeja una compra de activo, algunos de los beneficios citados perderían su validez; es justamente este punto, una de los argumentos mayormente presente en la discusión de los impactos de la implementación de la NIIF 16.

Ahora bien, desde la perspectiva de usuario de los informes financieros presentados por las entidades emisoras, la existencia de activos y obligaciones fuera del estado de situación patrimonial como en su momento eran los contratos operativos contemplados en la NIC 17, distorsionaban la realidad financiera del negocio, teniendo en cuenta que en el pasivo no se

reflejaba esta fuente de apalancamiento, ni el derecho a uso en el activo, y solo se revelaba en las notas a los estados financieros algunos datos básicos sobre estas obligaciones futuras, en caso que la política contable del ente así lo especificara (IASB, 2010).

Basado en lo anterior, y en el marco de discusión sobre la implementación de esta nueva norma armonizada con los US GAAP, el IASB en 2016 menciona:

“La ausencia de información sobre contratos fuera del balance³ ocasiona que los usuarios de la información financiera como son las instituciones financieras, inversionistas, accionistas y analistas no tengan un panorama completo de la situación financiera de la empresa, principalmente por los compromisos de pagos generados en un arrendamiento operativo, ocasionando que no puedan comparar adecuadamente a una empresa que arrenda sus bienes con otra que pide un préstamo sin tener que realizar ajustes.”

Antes que el IASB se ocupara por el tratamiento contable de los arrendamientos, varios autores a lo largo de los años han cuestionado la necesidad de la capitalización o activación de los contratos de arrendamientos, como es el caso de Imhoff, Lipe & Wright quienes en 1991, argumentaron que uno de los principales problemas del no reconocimiento de los derechos de uso y el pasivo resultante del contrato de arrendamiento radicaba en el Estado de resultados, dado que se clasificaba la naturaleza de los gastos erróneamente, alterando algunos indicadores financieros utilizados por los evaluadores de la información para el otorgamiento de financiación entre otros; el argumento para asegurar lo anterior, radica en que los arrendamientos operativos no contemplan en el Estado de Resultados el costo pagado por el interés implícito en cada contrato, y clasificaba un gasto por renta una operación que se asimilaba más a una depreciación de un bien. En la siguiente tabla se ilustra el argumento de Imhoff, Lipe & Wright del cambio en el Estado de Resultados, teniendo en cuenta que el término de “Después de Capitalización” sería el efecto de la aplicación de la NIIF 16 en la actualidad y el antes sería el procedimiento que hoy día realizan los entes emisores bajo la NIC 17:

³ La expresión fuera de balance se utiliza en el entorno contable para denominar todas aquellas operaciones onerosas que no son incluidas en los estados financieros por su naturaleza, por ejemplo, los contratos firmados no ejecutados, la financiación a través de arrendamientos, entre otros.

Estado de resultados antes y después de la capitalización

Antes de la capitalización	Después de la capitalización
Utilidad antes de depreciación, intereses y renta	Utilidad antes de depreciación, intereses y renta
- <i>Gasto por renta</i>	- <i>Gasto por depreciación</i>
= Utilidad de operación	= Utilidad de operación
- Impuestos	- <i>Gasto por intereses</i>
= Utilidad neta	= Utilidad antes de impuestos
	- Impuestos
	= Utilidad neta

Ante la existencia de la problemática anteriormente citada, el IASB ha decidido que, a partir del primero de Enero del 2019, las entidades emisoras de información financiera que apliquen el marco normativo e IFRS comenzarán a aplicar un nuevo estándar a cerca del reconocimiento y revelación de los contratos de arrendamientos, contemplado en la NIIF 16, que reemplaza la NIC 17 vigente a esta esa fecha, y cuyo principal cambio es la inexistencia de la clasificación de los arrendamientos operativos, obligando, en la mayoría de casos, a capitalizar todos sus contratos, incluso aquéllos que retroactivamente se habían contemplado como operativos.

Nuevos conceptos

La implementación de la NIIF 16 trae consigo diferentes desafíos para las compañías emisoras, teniendo en cuenta que será necesaria la realización de cálculos financieros para el reconocimiento de los contratos en el Estado de Situación Financiera (IASB 2016).

Antes de entender los cálculos que menciona la norma, será imprescindible profundizar el entendimiento de dos conceptos presentes en los mismos:

- **Tasa implícita:** Utilizada para la medición inicial del activo, cumple la función de igualar el valor presente neto de los flujos de efectivo generados por el contrato, y el valor residual no garantizado y la suma del valor razonable del activo arrendado y cualquier costo adicional por el inicio del contrato (Enríquez, 2019).
- **Tasa de Interés Incremental del endeudamiento:** simula la tasa efectiva de un endeudamiento financiero para la adquisición del activo arrendado en las mismas condiciones que se genera el contrato de arrendamiento. Este debería coincidir con la tasa implícita.

Las tasas anteriores se utilizan en la medición inicial del derecho a uso en el activo, el cual debería ser el valor razonable del bien, que según la NIIF 16 sería:

Para la medición del valor inicial del activo por derecho de uso se comprenderá:

1. Valor actual de los pagos futuros comprometidos, descontados usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si esta tasa pudiera determinarse fácilmente. Si esto no fuera así, se utilizará la tasa incremental de los préstamos de la empresa.
2. Pagos por arrendamiento abonados anteriormente descontando cualquier incentivo recibido.
3. Cualquier coste directo inicial asumido por el arrendatario.
4. Estimación de costes en los que incurrirá el arrendatario para el desmantelamiento y retiro del activo subyacente según lo exigido en el contrato.

En el caso del reconocimiento inicial del pasivo, el arrendatario medirá el valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado a esa fecha, estos pagos incluirán:

1. Pagos fijos menos cualquier incentivo de arrendamiento que se vaya a recibir del arrendador.
2. Pagos por arrendamiento variables que dependan de un índice o tipo de interés.
3. Importes previstos en garantía del valor residual.
4. Precio de la opción de compra si el arrendatario tiene certeza razonable del ejercicio de dicha opción.
5. Pagos de penalizaciones por terminar el arrendamiento, si existe certeza razonable al respecto.

Los pagos del arrendamiento se descontarán usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento.

Uno de los desafíos más grandes que presenta el arrendatario a la hora de realizar el reconocimiento inicial es la determinación de la duración del contrato como parte fundamental del cálculo del valor, tanto del activo como del pasivo, además de ser el valor más determinante a la hora del cálculo de intereses y la cuota de amortización. Cuando menciono que corresponde a un desafío, me apoyo en la tesis que indica que la duración pactada en el contrato de arrendamiento, generalmente, no corresponde a la realidad de la operación, teniendo en cuenta que generalmente los planes de las compañías con sus locaciones son a largo plazo, y los contratos de arrendamientos no acostumbran plazos de más de 5 años (Lambreton V. & Rivas E.

2017) con lo cual se hace necesario un criterio profesional que conozca de la visión estratégica de la compañía para esta determinación y no solo de los términos contractuales.

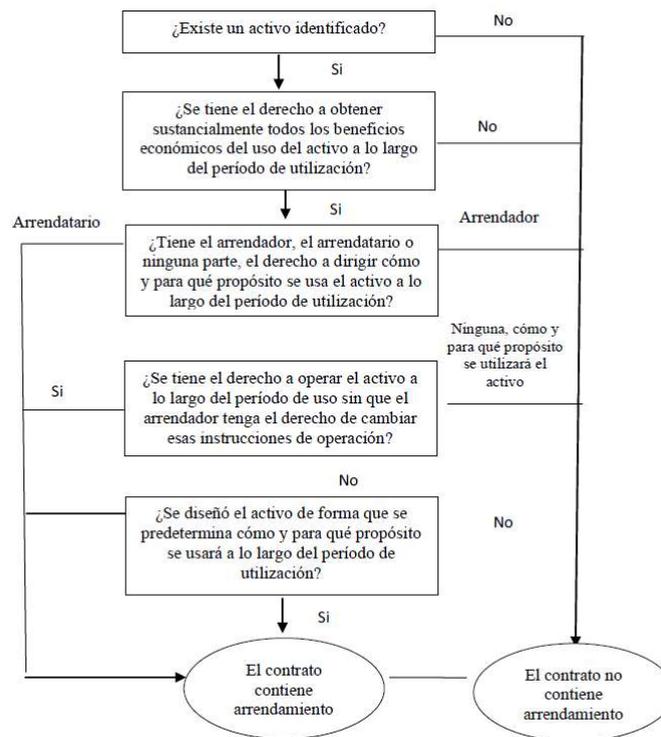
Otro concepto que se instaura con la implementación de la NIIF 16 es el de amortización del activo reconocido, que implicará que el valor resultante del cálculo que determina el valor del derecho de uso sea disminuido a través del paso del tiempo del contrato con efecto en el resultado del ejercicio. Esta amortización, a su vez, incluirá que el pasivo se disminuya en la porción que corresponda al pago real del canon de arrendamiento que en la mayoría de los casos coincidirá con la sumatoria de la amortización del activo y los intereses calculados para ese período.

De otro lado, al tratarse del reconocimiento de un activo por derecho a uso, el ente emisor deberá aplicar los criterios de la NIIF 36 para determinar posibles pérdidas por deterioro que afectarán el resultado del ejercicio.

Antes de evaluar las variaciones en los cálculos para la determinación de las nuevas partidas de los balances, existe otra variación de la norma que es incluso la que va a afectar con mayor impacto los estados financieros, ya que corresponde a la identificación del arrendamiento como tal, ya que exige que los emisores evalúen la existencia de operaciones de este tipo incluso los contratos cuyo objetivo principal no es netamente el de arrendar un bien, pero la presencia de un bien en sí hace parte fundamental en el desarrollo general del objetivo del mismo.

Este nuevo modelo de evaluación reemplaza el que hoy día se aplica para la NIC 17, ya que no sólo desaparece la desagregación entre operativos y financieros, si no que evalúa conceptos incluso más profundos como el traspaso de riesgos y beneficios totales del bien, la vida útil del activo de uso versus el tiempo de duración del contrato y los efectos financieros de los cambios en el activo (Durocher 2008).

Para el nuevo modelo de evaluación de los contratos será necesario el desarrollo de un árbol de decisión que abarque todos los requisitos que trae consigo la NIIF 16, a continuación, un posible escenario del mismo:



(Lambreton V. & Rivas E. 2017)

Tiempo del contrato como estrategia financiera

Con base en los diferentes cálculos necesarios para la determinación de los activos y pasivos resultantes del reconocimiento de contratos de arrendamiento, y el impacto en el estado de resultados de este reconocimiento, podemos asegurar que la determinación de la duración del contrato no únicamente revela la realidad tácitamente contractual si no que debería revelar la estrategia del negocio, dado que en los cálculos a la hora del reconocimiento deberá incluirse la verdadera intención del negocio, es decir, si el contrato menciona solamente una duración de un año, pero la realidad es que el emisor tienen intenciones de permanecer en este negocio más del tiempo pactado, y las cláusulas contractuales así lo permiten, se tomará entonces esta última como base para el cálculo (IASB 2017)

En este orden de ideas, y desde la posición del análisis financiero a través de métricas, el desarrollo estratégico de la compañía podría incluir los tiempos de duración de los contratos de arrendamiento que se capitalizan, como elemento para la consideración de varios escenarios en la determinación de indicadores de liquidez y rentabilidad, teniendo en cuenta que a mayor plazo, la cuota de amortización va disminuyendo y por tanto la afectación al estado de resultados por

este concepto es menor, por lo tanto, la utilidad de operación, sin tener en cuenta los costos financieros, es inferior que la de un escenario en la que se reconozca un menor periodo de duración de un contrato (Duke 2009).

Suponiendo que, tuviéramos un contrato que paga mensualmente 5.000 de renta, la fórmula para la determinación del valor presente (V_0) tomando una tasa de interés (i) mensual nominal sería:

$$V_0 = 5.000 + \frac{5.000}{1 + i_{12}} + \frac{5.000}{(1 + i_{12})^2}$$

Con lo cual vemos que, a mayor cantidad de periodos, el V_0 disminuye con relación a los pagos mensuales.

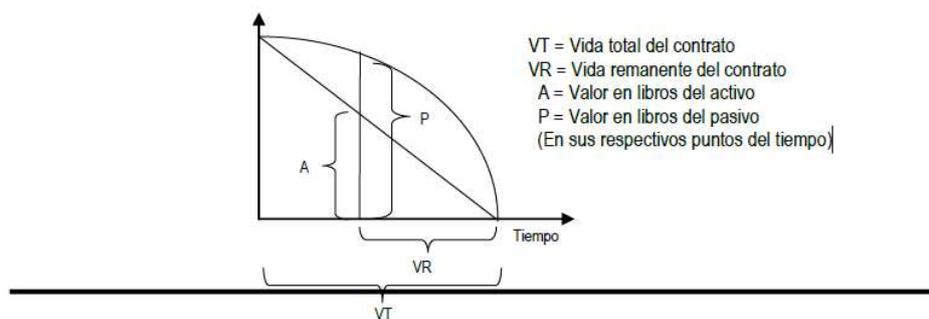
Es importante mencionar, que en indicadores que miden la rentabilidad antes de ciertas erogaciones como el EBITDA (utilidad antes de depreciación, amortización, intereses e impuestos), el mero hecho de capitalizar los arrendamientos genera de por sí cifras de mayor rentabilidad que cuando se reconocían los cánones de arrendamientos operativos como gasto operacional.

Ahora bien, continuando con la hipótesis que demuestra que la elongación de los tiempos de duración del contrato modifica los indicadores financieros, podríamos comenzar por el EBIT, en donde la amortización es incluida en la determinación del resultado del ejercicio a evaluar, por lo que, en caso de una menor cuota de amortización inducida por el tiempo del contrato, podríamos obtener un mejor indicador de rentabilidad.

Para la medición de indicadores como el ROE (Retorno del patrimonio) o el ROA (Retorno de los activos) que incluyen partidas del estado de situación patrimonial, la variación en el tiempo de reconocimiento de los contratos también se ven afectados, ya que, el valor presente neto de los flujos de efectivo saliente por el pago del canon de arrendamiento, dado de alta en el activo como bien de uso, y la obligación del pago del mismo incluido en el pasivo, tendrá un menor valor en los contratos con periodos más largos y viceversa (Imhoff Jr. & Lipe, 1991).

De cara a los indicadores de rotación de los activos y pasivos, la determinación del valor reconocido y el tiempo que transcurrirá el contrato se ven afectados directamente proporcionales, a continuación, un gráfico desarrollado en la investigación de Lambreton V. & Rivas E. de 2017 en la que se sintetiza esta relación del balance

Relación entre derecho de uso y valor presente del pasivo



Por su parte, el estado de flujos de efectivo se ve ligeramente afectado, ya que, corresponde meramente a una cuestión de clasificación, esto dado que el pago al arrendador seguirá siendo el mismo independiente de la naturaleza del reconocimiento de los gastos:

Efecto de la capitalización en el Estado de Flujos de Efectivo

Antes de la capitalización	Después de la capitalización
Flujo de operación	Flujo de operación:
-Gasto por renta	- Gasto por intereses
Flujo de financiamiento	Flujo de financiamiento
	- Amortización del préstamo

Si bien la decisión del IASB para la modificación de la norma de arrendamientos estuvo altamente influenciada por el riesgo y la manipulación a la que se prestaba tener los contratos de arrendamiento fuera del estado de situación patrimonial, y que evidentemente generaban un beneficio para las compañías que no tenían ningún contrato como financiero, en términos prácticos de cálculos y reconocimientos, otorgarle un carácter financiero que puede ser interpretado según la realidad de cada compañía y sector en el que se mueve distorsiona en gran medida la comparabilidad y verificabilidad de la información, pero genera una mayor conciencia de la traducción de la estrategia comercial y operativa de la entidad en términos contables (Benzacar, 2013).

Si bien el reconocimiento de la esencia sobre la forma de las operaciones que realizan las entidades emisoras es un principio básico en el reconocimiento y medición bajo IFRS, se ha demostrado desde muchos puntos de vista que en normas en las que se permita una interpretación tan amplia como es la NIIF 16 en este caso, en la que se permite “jugar” con las variables para obtener “resultados esperados” derivados de la firma de contratos, pueden llegar a ser factores determinantes en fraudes financieros y maquillaje de información para incrementar

diversos intereses de los stakeholders de las entidades emisoras de información distorsionando el objetivo de transparencia y comunicación de las normas internacionales (Deloitte, 2016).

Con lo anterior, el papel del auditor, cada vez está más orientado a la revisión no solo de los hechos económicos, si no en el involucramiento en la estrategia corporativa, lo dará una visión más relevante a la información incluida en las notas financieras y las revelaciones acerca de diferentes rubros de los Estados Financieros, en esta oportunidad los arrendamientos, que como bien lo venimos viendo pueden llegar a ser utilizados como métodos de financiación o herramientas financieras a la hora de incorporar activos en las entidades (Damodaran, 2009).

Metodología de desarrollo:

Objetivo específico	Instrumento de recolección	Técnicas de procesamiento
<p>Describir y analizar los indicadores financieros más usados para la medición y valuación de empresas y su interpretación que puedan estar alcanzados con los cambios en los Estados financieros productos del reconocimiento de los arrendamientos.</p>	<p>Conceptualización teórica – desarrollo del marco teórico.</p> <p>Análisis de los procesos matemáticos y de las variables que influyen en las mediciones de indicadores financieros.</p>	<p>Análisis y comparación en términos teóricos</p>
<p>Evaluar las diferentes alternativas en términos de interpretación de la NIIF 16 y como puede ser usada como instrumento de financiación.</p>	<p>Conceptualización teórica – desarrollo del marco teórico.</p> <p>Análisis de los escenarios prácticos a los que el IASB en la guía para la implementación de la NIIF 16 propone.</p>	<p>Análisis y comparación en términos teóricos</p>
<p>Explicar como la definición de la política contable sobre arrendamientos puede utilizarse como una estrategia utilizada para mostrar mejores resultados en la aplicación de indicadores financieros.</p>	<p>Conceptualización teórica – desarrollo del marco teórico.</p> <p>Investigación profunda en términos de políticas contables y aplicación practica con datos de un caso hipotético</p>	<p>Aplicación práctica con datos de un caso hipotético</p>
<p>Analizar las opiniones de las firmas multinacionales de auditoría y las recomendaciones sobre los puntos claves en las revisiones regulares a los Estados Financieros.</p>	<p>Conceptualización teórica – desarrollo del marco teórico.</p> <p>Investigación profunda en términos de publicaciones de las firmas multinacionales de auditoría sobre el tema.</p>	<p>Análisis y comparación en términos teóricos</p>

Capítulo 1: Indicadores financieros como herramientas de medición.

La elaboración de Estados financieros tiene como objetivo la consolidación de los diferentes hechos económicos en los que el ente emisor ha participado en un tiempo determinado, sistematizando de esa manera la situación financiera de la compañía y sus resultados de acuerdo con la gestión realizada por sus administradores. Analizar esta gestión y el estado de la compañía en general requieren de una lectura profunda de esta información, razón por la cual, a través del tiempo en el ámbito financiero se han desarrollado diferentes indicadores que facilitan el entendimiento y resumen en razones matemáticas de la gestión de la inversión a través del tiempo.

Los Indicadores financieros tienen diferentes objetivos de medición, ya que pueden ser de carácter general enfocados en la situación financiera actual del ente emisor, como son los de rentabilidad y liquidez, o bien pueden medir la gestión particular de una de las partes involucradas en el desarrollo del objetivo empresarial, como la rotación de los diferentes rubros del estado de situación patrimonial.

Los indicadores Financieros entonces no son mas que un modelo matemático que, tomando información ya consolidada en los estados financieros, aplica diferentes razones para entender el posicionamiento de ese rubro frente a una variable predeterminada. Es importante mencionar que si bien no existe un estándar internacional que regule el análisis financiero como en la contabilidad, el entorno académico en el ámbito financiero, las compañías de seguros y el sistema bancario han logrado estandarizar en cierta medida las fórmulas y modelos para la determinación de estas situaciones, incluyendo en estos modelos matemáticos desde fórmulas simples para sacar razones y proporcionalidades, hasta la aplicación de modelos actuariales para la determinación de diferentes obligaciones.

Si bien, los estándares internacionales de información financiera han hecho que los datos base utilizados por los modelos matemáticos para la creación de los indicadores financieros tengan una mayor comparabilidad entre diferentes entes, es también de dominio público que aún quedan muchos vacíos en términos de comparabilidad, debido a que algunos estándares permiten diferentes interpretaciones que generan en cierta medida diferencias entre sí.

La instrumentación de análisis financieros a través de indicadores con variables generalmente aceptadas y aplicadas en los modelos matemáticos, generan confianza a la hora de tomar decisiones; tener información sintetizada, de fácil entendimiento para cualquier parte

involucrada ha sido sin duda alguna el mayor beneficio de la adopción de estos modelos matemáticos en los negocios, ya que, además de una evaluación basada en información real, permite el diseño de estrategias basados en proyecciones y determinan el objetivo, en términos financieros, de la gestión empresarial.

En un principio, el objetivo de los análisis resultantes de la aplicación de los indicadores financieros era la medición del cumplimiento del objetivo básico financiero de toda organización, que consta de la maximización de la inversión y la generación de resultados que permitan la permanencia en el tiempo de esta maximización, sin embargo, ante la complejización de los negocios y el involucramiento de diversos grupos de interés en los negocios con objetivos totalmente diferentes a la medición netamente financiera de la inversión, los indicadores financieros han sufrido transformaciones y han logrado el cubrimiento de todos estos intereses, combinando de esta manera el objetivo básico con las nuevas exigencias en términos ambientales y sociales, o en otras palabras, en términos de sustentabilidad.

Como bien lo mencionaba anteriormente, los indicadores financieros hoy día están siendo utilizados con objetivos diversos, sin embargo, la base de información para la aplicación de los modelos matemáticos sigue siendo la misma, en la mayoría de los casos se utiliza como base los estados financieros, con lo cual, es en el ejercicio contable que recae la responsabilidad de generar información confiable y comparable que permita una correcta aplicación de estos análisis. Esto último es justamente el objetivo por el cual los diferentes organismos estatales alrededor de mundo y los diferentes grupos económicos le han dado a la IASB la fuerza para la creación e implementación de las normas internacionales de información financiera (NIIF).

La implementación de las NIIF ha apalancado de manera acelerada que los diferentes grupos de interés utilicen con mayor frecuencia y confianza los indicadores financieros, haciendo que los contadores incluso, utilicen estas herramientas dentro de los análisis correspondientes para la determinación de ciertos rubros contables que implican cálculos financieros para la medición de los hechos económicos, por ejemplo los instrumentos financieros y la última modificación a la norma de arrendamientos.

Exponer un estándar contable a diferentes interpretaciones genera que puedan existir variaciones en los registros y por consiguiente variaciones en las bases utilizadas para el análisis de los indicadores financieros, sin embargo, no podemos pretender omitir que en general esta es la esencia de los negocios; pretender tomar un control absoluto desvirtúa en cierta medida el objetivo de la maximización y diversificación del capital que hoy en día es tan usada por los grupos económicos para la distribución del riesgo.

Tomar los indicadores financieros exclusivamente para la medición de resultados sin ser aplicados para la definición de una estrategia presupuestal y para la definición de metas comerciales y financieras, es un total desperdicio; proyectarse es justamente construir una hoja de ruta, identificar en un futuro aquellos puntos de mejora u oportunidades que tienen las compañías para redefinir su situación financiera y buscar objetivos que no necesariamente tengan que ver con la obtención de resultados por el incremento de sus actividades, planteando cuestiones más reflexivas sobre la gestión de recursos.

Limitar la estrategia empresarial exclusivamente a la obtención de resultados por el desarrollo del objeto social puede condenar a la compañía a un estancamiento lineal, con lo cual, es de suma importancia que los administradores intenten ampliar sus visiones e incluyan en sus planes de gestión objetivos financieros y estratégicos lejos de la gestión comercial, como por ejemplo, la disminución del costo financiero de la deuda, la maximización de la utilización de los activos fijos existentes y la correcta toma de decisiones respecto de la inversión en activos de largo plazo tomando en cuenta posibilidades con las mismas o iguales características sin que la liquidez o al capacidad de endeudamiento se vean totalmente afectadas.

Volviendo a la base conceptual de los indicadores financieros, para un análisis más enfocado en la influencia de la implementación de la NIIF 16 de arrendamientos en la construcción de estos, los dividiremos en dos grupos: Indicadores de Situación e Indicadores de gestión.

1.1. Indicadores de Situación

Llamamos indicadores de situación a todas aquellas mediciones que permitan determinar el estado de la compañía al corte de elaboración de los Estados Financieros utilizados para la elaboración de los indicadores financieros, donde se podrá determinar la rentabilidad, la liquidez y el nivel de endeudamiento, siendo estos los más usados en términos generales por la entidades financieras para el otorgamiento de la capacidad de endeudamiento y por las compañías de seguro para determinar algunas valuaciones.

1.1.1. Indicadores de Rentabilidad

Siendo estos los indicadores más básicos utilizados en la medición de situación de la compañía determinan la capacidad del ente para obtener beneficios, principalmente a través de los fondos propios disponibles o del activo total con el que cuenta la entidad, entre los más destacados tenemos:

- **Indicador de Rentabilidad Neta del Activo**

Determina la capacidad que tiene el ente a través de su activo para generar beneficios en la sin tener en cuenta como ha sido financiado.

Rentabilidad neta = beneficio neto / Activo total

- **Sistema Dupont:**

Puede decirse que es una variante de la medición de Rentabilidad Neta del Activo, con la variación de relacionar la rentabilidad de las ventas con las rotaciones producidas en el activo total, siendo un análisis más específico.

$$\text{Rentabilidad neta} = \frac{\text{beneficio neto}}{\text{ventas}} \times \frac{\text{ventas}}{\text{activo total}}$$

- **Indicador de Rentabilidad Margen Bruto**

Relaciona el beneficio bruto con las ventas totales de la empresa, es decir, el resultado por las ventas descontando los gastos de fabricación y los intereses e impuestos correspondientes.

$$\text{Margen bruto} = \frac{\text{ventas} - \text{coste de ventas}}{\text{ventas}}$$

- **Indicador de Rentabilidad Margen operacional**

Determina, cuanto del valor de venta corresponde a utilidad después de cubrir los gastos operacionales.

Margen operacional = Beneficio operacional / Ventas

- **Indicador de Rentabilidad operacional del patrimonio**

Muestra que rentabilidad se obtiene de la inversión, sin tener en cuenta los gastos financieros y los impuestos.

Rentabilidad operacional del patrimonio = Beneficio operacional / Patrimonio

1.1.2. Indicadores de liquidez

Las razones o indicadores de liquidez permiten ver la capacidad financiera que tiene la empresa para hacer frente a las cuentas por pagar a corto plazo, de manera que puede ser necesario que convierta sus activos corrientes en efectivo para cumplir con las mismas.

- **Razón corriente**

Se usa para identificar cuantas veces se cubre el pasivo de corto plazo con los activos líquidos:

Razón corriente = Activo corriente / Pasivo corrientes.

- **Prueba ácida**

Es una variante de la razón corriente, con la variante de excluir los inventarios, para determinar si el resto de los activos de fácil conversión monetaria:

Prueba ácida = Activo corriente – inventarios / pasivo corriente.

- **Capital de trabajo**

Básicamente llega a la cantidad de activos que quedan, en un caso hipotético, luego de pagar todas las obligaciones a corto plazo:

Capital de trabajo = Activo Corriente – Pasivo Corriente.

1.1.3. Indicadores de Endeudamiento

Buscan mostrar el nivel de endeudamiento que tiene el ente emisor, para con terceros o sus propios socios, en adición, que capacidad tiene para cubrir ese endeudamiento con los activos y su normal operación a través del giro ordinario del negocio.

- **Ratio de endeudamiento**

La ratio de endeudamiento clásico mide la proporción de deuda respecto a todo el pasivo, indicando la dependencia de la empresa a la financiación externa de corto y largo plazo.

Ratio de endeudamiento = Deuda / Pasivo Total

- **Coefficiente de endeudamiento a corto plazo**

Mide qué parte del endeudamiento es a corto plazo para determinar el impacto en la liquidez.

Coefficiente de Endeudamiento corto plazo = Pasivo Corriente / Pasivo Total

- **Coefficiente de endeudamiento a largo plazo:**

Indica qué parte del endeudamiento es a largo plazo:

Coefficiente de endeudamiento a largo plazo: Pasivo No Corriente / Pasivo Total

- **Servicio a la deuda:**

Es un indicador sobre la capacidad de la empresa de devolver la deuda a largo plazo con el giro ordinario de su operación:

Servicio a la deuda= Cash Flow / Pasivo No Corriente

1.2. Indicadores de Gestión.

Como bien lo veníamos mencionando anteriormente, la medición de la gestión hoy por hoy no esta solamente atada a la generación de resultados, si no que va a depender de los objetivos que la administración de cada ente determine dentro de sus políticas empresariales. Si bien, esto es un tema netamente estratégico, a través de los años se han venido desarrollando análisis de datos que permiten la sectorización de la información sintetizada en los estados financieros, que en sus diferentes revelaciones entregan a los usuarios detalles que facilitan el entendimiento y medición de la gestión empresarial.

1.2.1. Indicadores de rotación

Miden la eficiencia de la empresa para administrar y utilizar los recursos involucrados en la operación, como la cartera, los inventarios, los proveedores y los activos. Concretamente los Indicadores de rotación, centran su atención en la medición de las cuentas que tienen una mayor dinámica operacional en la actividad de la empresa o dependiendo de que tipo de gestión desea ser medida.

- **Rotación de inventarios**

La rotación de inventarios es el número de meses que duran los inventarios en la empresa antes de ser vendidos, determinando su papel en la liquidez del ente.

Este indicador permite analizar la efectividad de la gestión comercial de una organización. Es decir, si se tiene un valor de rotación de inventarios bajo, esto implica que los productos de la empresa están siendo vendidos rápidamente, lo cual puede ser producto de las estrategias de marketing y ventas; por el contrario, si el indicador es relativamente alto, esto implica que los productos no están siendo vendidos a un ritmo deseado, por lo que es necesario reevaluar las estrategias mencionadas.

Rotación de inventarios = Costo de mercancías vendidas / promedio de inventarios.

- **Rotación de cuentas por cobrar**

En este caso se busca determinar el número de días que tardan las cuentas por cobrar en hacerse efectivo, esto dependerá de las políticas de cobro que tenga la empresa:

Rotación de cuentas por cobrar = Ventas a crédito / promedio de cuentas por cobrar

- **Rotación de proveedores:**

Indica el tiempo promedio en que se requiere realizar el pago de obligaciones adquiridas con los proveedores de la empresa. En otras palabras, mide los plazos promedio que los proveedores han ofrecido a la empresa para el pago de la adquisición de materias primas e insumos.

Rotación de Proveedores = (Saldo de Proveedores del Pasivo × 360) / Costo de Ventas

- **Rotación de activos netos**

Mide el porcentaje de retorno que generan los activos netos de una empresa. En otras palabras, la eficiencia con la que una empresa utiliza sus activos netos para generar ingresos de ventas. Este indicador siempre se expresa de manera porcentual y es una de las herramientas que tienen los inversores y empresarios para determinar el Retorno de Inversión.

Rotación de Activos = Ventas Netas / Activo Fijo Neto

Capítulo 2: El impacto de la implementación de la NIIF 16 en los indicadores financieros

Habiendo conceptualizado los diferentes indicadores financieros que se utilizan en las métricas para la evaluación de las compañías y sus gestiones, es importante que se aterricen estos conceptos al objetivo del presente trabajo, es decir, identificar de qué manera la incorporación del nuevo modelo de reconocimiento y medición de los arrendamientos según la NIIF 16 afectan estas mediciones. Para esto, se hace necesario repasar como es el proceso de contabilización de los arrendamientos según la última actualización de la norma. Es importante aclarar que el mayor impacto se genera en la contabilización de la operación del lado del arrendatario, es decir del lado de quien está ocupando el activo objeto del contrato.

Recordemos entonces, que con la implementación de la NIIF 16, la esencia de las operaciones de arrendamiento está por encima de la realidad contractual, con lo cual, por mas que un contrato no incluya dentro de sus condiciones la cesión del bien una vez terminado el plazo, el arrendador debe reconocer el mismo dentro de sus activos, pero en ese caso, entonces ¿se reconoce un activo del que no se obtiene la titularidad?

La respuesta es no, lo que se reconoce como parte del activo fijo es el derecho a uso que se tiene del bien, ya que, de una manera u otra, el convenio de arrendamiento no es más que la cesión temporal de los beneficios y riesgos de un bien de capital, con lo cual el arrendatario debe reflejar en sus Estados Financieros que tiene un activo del que puede generar beneficios.

El reconocimiento de este activo por derecho a uso modifica diversos indicadores financieros, como por ejemplo la rotación de activos y la rentabilidad neta o el retorno de la inversión, ya que en los tres casos se utiliza como variable para la medición el monto del activo total. Esta modificación, en la mayoría de los casos, incluye un resultado negativo para las compañías, ya que, por ejemplo, en la rotación de activos, la base sobre la que se realizó la medición aumentó respecto de un periodo anterior en la que no se hubiese reconocido este arrendamiento dentro del activo; veamos un ejemplo práctico:

Supongamos que una compañía incluyó dentro de su activo fijo, que ya venía con un monto de dos millones de dólares, varios derechos a uso de bienes arrendados cuyos cánones de arrendamientos alcanzan los seiscientos mil dólares, es decir, los activos fijos para ese periodo serán de dos millones seiscientos mil dólares. Las ventas fueron de cinco millones de dólares, siendo entonces la medición de la rotación de activos:

$$5'000.000 / 2'600.000 = 1,92$$

Sígnica entonces que, 1,92 veces los activos fijos fueron capaces de generar ventas, es decir el activo fijo roto 1,92 veces en el periodo de medición.

Si hiciéramos este mismo ejercicio sin tener en cuenta los arrendamientos, el cálculo sería:

$$5'000.000 / 2'000.000 = 2,5$$

Es decir, media rotación más que con el caso actual donde los arrendamientos fueron reconocidos.

Esta disminución de la rotación del activo genera que la medición de la gestión de la gerencia respecto de este rubro del estado de situación patrimonial se vea afectada, exigiendo entonces que la inclusión de los activos por derecho a uso dentro de los estados financieros sea también un punto de gestión estratégica a considerar por la administración.

Es importante aclarar que el reconocimiento del activo no es la única afectación que trajo la norma respecto del estado de situación patrimonial, ya que, la contrapartida del derecho a uso es la provisión por la obligación que genera la firma del contrato, aumentando el pasivo, dividido entre corto y largo plazo de acuerdo con los vencimientos de los cánones pactados. Este reconocimiento del total del pasivo, contrario con la contabilización de las obligaciones mensuales, impacta de manera directa los indicadores que incluyen el monto total de los pasivos o incluso los pasivos corrientes, ya que como lo mencione antes, la revelación del reconocimiento de arrendamientos exige que se divida de manera sistémica las obligaciones pactadas según el vencimiento, con lo cual siempre habrá como mínimo un año total reconocido en el pasivo corriente.

Así como el Estado de situación patrimonial o balance general fue afectado por ambos rubros en el activo y pasivo, el Estado de Resultados también se ve alterado, no desde una perspectiva monetaria, si no desde la clasificación de las partidas involucradas.

El canon mensual de arrendamiento deja de ser parte de un gasto por arrendamiento y pasa a dividirse en dos, una porción corresponde a la amortización del activo por derecho a uso y otra al interés causado por el pago del pasivo provisionado. Podemos entonces determinar que los gastos por arrendamiento dejan de ser parte de un ciclo operacional de gastos y toman posición en los costos financieros de la entidad.

Con lo anterior, y basado en el entendimiento de los diferentes indicadores financieros, a continuación, presentaré bajo mi interpretación las alteraciones en los indicadores financieros principales o de mayor uso para los análisis de situación y de gestión:

Indicador Financiero	Efecto NIIF 16	Explicación
Coeficiente endeudamiento a largo plazo	AUMENTO	Pasivos financieros aumenta
Coeficiente endeudamiento a corto plazo	DISMINUCION	El total del pasivo se ve afectado por el reconocimiento del total del compromiso por la vigencia del contrato
Rotación de activos	DISMINUCION	Por el reconocimiento de los derechos a uso de los bienes arrendados dentro del activo total
Razón Corriente	DISMINUCION	Pasivos corrientes por arrendamiento aumentan, mientras que los activos de corto plazo no
Rentabilidad Neta del activo	DISMINUCION	El activo total aumenta por el reconocimiento de los derechos a uso por arrendamiento
Prueba ácida	DISMINUCION	Aumento del pasivo corriente
Capital de trabajo	DISMINUCION	Aumento del pasivo corriente
EBITDA	AUMENTO	Se deja de reconocer el gasto por arrendamiento y pasa a ser una depreciación de activos que son partidas que no se incluyen en este indicador
EBIT	AUMENTO	Por más que en este indicador si se incluya la amortización del derecho a uso, siempre será menor que el gasto por arrendamiento, ya que una porción se contabiliza como intereses

Para dar mayor claridad en el entendimiento de los impactos anteriormente citados, a continuación se analiza un caso numérico hipotético.

Supongamos que la empresa "A" celebra un contrato de arrendamiento de una bodega para su operación logística en otra ciudad desde el 1 de enero del año fiscal en curso; según los criterios de medición, se reconocerá un activo por derecho a uso y un pasivo de USD 1'074.425, teniendo en cuenta que el contrato es por 5 años (60 meses) con una tasa implícita de 14% efectiva anual, es decir del 1,16% mensual, con un canon de arrendamiento de USD25.000 mensual.

En este orden de ideas, a continuación, la afectación en el Estado de situación patrimonial de enero:

Compañía A

Estado de Situación financiera

Expresado en dólares al 01 de enero

Sin aplicación NIIF 16

Aplicando NIIF 16

	Sin aplicación NIIF 16	Aplicando NIIF 16
Activo total	32,193,030	33,267,455
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,273,055	1,273,055
Clientes, neto de estimaciones por incobrables	1,724,970	1,724,970
Otras cuentas por cobrar	281,517	281,517
Inventarios, neto	1,052,331	1,052,331
Activos mantenidos para su venta	296,304	296,304
Inversiones a corto plazo	352,112	352,112
Activo corriente	4,980,288	4,980,288
Propiedades, maquinaria y equipo, neto	12,347,267	12,347,267
Activos por derecho a uso neto		1,074,425
Inversiones a largo plazo	14,865,475	14,865,475
Activo No Corriente	27,212,742	28,287,167
Pasivo total	22,839,596	22,839,596
Cuentas por pagar comerciales	14,310,191	14,310,191
Otras cuentas por pagar	4,010,713	4,010,713
Pasivo por arrendamientos Corto Plazo		214,885
Pasivo corriente	18,320,904	18,535,789
Cuentas por pagar comerciales a corto plazo	70,594	70,594
Pasivo por arrendamientos Largo Plazo		859,540
Otros pasivos	4,448,098	4,448,098
Pasivo No corriente	4,518,692	5,378,232
Patrimonio	9,353,434	9,353,434
Capital	5,500,000	5,500,000
Reservas	1,700,000	1,700,000
Utilidades del ejercicio	740,000	740,000
Utilidades acumuladas	1,413,434	1,413,434

Los cambios en el estado de situación financiera son muy evidentes, se agregan tres rubros diferentes, uno en el activo no corriente por el derecho a uso y en el pasivo se reconoce la obligación dividida entre el corto y largo plazo según su fecha esperada de pago.

Es importante mencionar que, a pesar del reconocimiento de estas partidas en el estado de situación financiera, no hubo alteraciones en las utilidades del ejercicio, ya que, como veremos a continuación, el gasto sigue siendo el mismo.

Aunque si bien, en términos de exposición hay una diferenciación en el resultado, al final del ejercicio no existe variación, ya que, como fue mencionado anteriormente, el gasto sigue siendo el mismo del canon mensual pactado con el arrendador, pero dividido en la porción correspondiente a la amortización del derecho a uso y el interés.

Compañía A

Estado de resultados Integrales

	Sin aplicación NIIF 16	Aplicando NIIF 16
Ventas netas	\$ 4,198,016	\$ 4,198,016
Costo de ventas	-2,169,027	-2,169,027
Utilidad bruta	2,028,989	2,028,989
<i>Gastos de operación</i>	<i>-671,107</i>	<i>-664,014</i>
Arrendamientos	-25,000	
Amortización por derecho a uso		-17,907
Servicios	-585,300	-585,300
Honorarios	-60,807	-60,807
Resultado de operación antes de otros gastos, neto	1,357,882	1,364,975
Otros gastos, neto	-147,091	-147,091
Resultado de operación	1,210,791	1,217,884
Gastos financieros excluyendo intereses en contratos de arrendamiento	-270,114	-270,114
Intereses por contratos de arrendamiento		-7,093
Otros (gastos) productos financieros, neto	-138,238	-138,238
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias	802,439	802,439
Impuestos a la utilidad	-62,439	-62,439
Utilidad (pérdida) neta	740,000	740,000

Para complementar este ejemplo numérico, a continuación, demuestro las alteraciones generadas en los indicadores financieros, que según cada caso afecta la posición financiera de la compañía, siendo un tema netamente de exposición como citaba anteriormente.

Desde un punto de vista netamente financiero, la inclusión del pasivo por el valor presente de la totalidad de la deuda generada por el contrato de arrendamiento, afecta notablemente la posición financiera de las compañías, demostrando de esta manera que los arrendamientos pueden ser usados como una herramienta de financiación y que hasta la aplicación de la NIIF 16 no se veía tan claro en los Estados Financieros, dejando un vacío enorme a la hora del entendimiento de los negocios en general, ya que, una compañía que utilizaba los arrendamientos antes de la aplicación de la norma tenía mejores resultados que una que financiaba la compra de un bien de uso, siendo al final una operación muy similar en su forma.

Con la aplicación de la NIIF 16 no se castiga a quienes usan esta figura para el flujo normal de sus operaciones, pero si se reduce la brecha y permite una mayor comparabilidad entre negocios del mismo rubro que incluían estrategias de financiación diferentes.

En adición, lo que anteriormente era un tema netamente estratégico de las compañías para sacar provecho de la información presentada en los estados financieros, hoy es una decisión que requiere un análisis mas profundo de realidad sobre los negocios, ya que entre la compra financiada de un bien y un arrendamiento no se generan muchas diferencias en el reconocimiento, sin embargo, desde el punto de vista cien por ciento operacional, tener una propiedad genera un respaldo y un apalancamiento a largo plazo que no se obtiene con un derecho a uso, pero a su vez, mantener una propiedad genera gastos adicionales a comparación de un bien arrendado en el que se incluyan negociaciones con el arrendador en el que el mantenimiento este a su cargo. Con esto, solo se quiere mostrar que la decisión entre compra y

alquiler de bienes de uso sigue siendo un tema coyuntural en la definición de la estrategia de cada compañía, y que no solamente esta limitada a la obtención de resultados o a la exposición de los resultados o situación financiera en los Estados financieros de cada ejercicio.

Indicador	Variación	Formula	Sin aplicación NIIF 16	Aplicando NIIF 16
Coeficiente endeudamiento a largo plazo	AUMENTO	Pasivo No Corriente / Pasivo Total	20%	22%
Coeficiente endeudamiento a corto plazo	DISMINUCION	Pasivo Corriente/ Pasivo Total	80%	78%
Rotación de activos	DISMINUCION	Ventas Netas / Activo Fijo Neto	0.130	0.126
Fondo de maniobra	DISMINUCION	Activo corriente / Pasivo corrientes	27.18%	26.87%
Rentabilidad Neta del activo	DISMINUCION	Utilidad Neta / Activo total	2.30%	2.22%
Prueba ácida	DISMINUCION	Activo corriente – inventarios / pasivo corriente	0.214	0.212
Capital de trabajo	DISMINUCION	Activo Corriente – Pasivo Corriente	- 13,340,616	- 13,555,501
EBITDA	AUMENTO	Utilidad neta antes de depreciación, amortización, intereses e impuestos	1,210,791	1,235,791
EBIT	AUMENTO	Utilidad neta antes de intereses e impuestos	1,210,791	1,217,884

Capítulo 3: NIIF 16 de arrendamientos como método de financiación

Hasta la implementación de la NIIF 16, cuando se hablaba de financiación relacionada con activos fijos, sobre todo inmuebles, se hacía referencia en la mayoría de los casos, en la adquisición de la titularidad del bien a través de créditos hipotecarios, créditos del sector bancario o acuerdos de pago que incluían intereses por el tiempo de pago pactado. En los últimos años antes de la implementación de la NIIF 16, con el surgimiento de diferentes opciones de financiación, aparecieron los leasing financieros, que constan en un contrato de arrendamiento en su forma básica, con la particularidad de incluir una cláusula en la que se especifica que al límite de terminación del contrato, y siempre y cuando se cumpla con los cánones periódicos pactados, la titularidad del bien pasaba a ser parte del arrendatario, es decir, el contrato incluye el pago de un canon mensual que incorpora un costo por parte del derecho a uso del mueble (concepto clásico de arrendamiento) más una porción que amortizaba la financiación de la titularidad del bien.

Con la implementación de la NIIF 16, el concepto de financiación cambió y sacó a la luz una realidad que imposibilitaba la comparabilidad de aquellas empresas cuyo plan operacional no incluía la obtención de titularidad de propiedades, si no la utilización de los bienes a través de arrendamientos, algunos incluso, camuflados en contratos complejos en los que se tercerizaban partes completas de operación, como el almacenaje en los contratos de prestación de servicios logísticos o como la flota de vehículos en la contratación de una fuerza de ventas tercerizada. En estos casos anteriores, el activo de la compañía no se veía afectado por estos bienes sobre los cuales se estaban disfrutando todos los beneficios y sin duda alguna, representaban un gran actor en la estrategia empresarial, razón por la cual, desde la IASB y los diferentes grupos de interés se planteó la incorporación de los derechos de uso por arrendamiento en el estado de situación patrimonial para disminuir la brecha entre quienes poseían bienes y los compraban a través de la financiación clásica y los que utilizaban los arrendamientos como parte de su estrategia empresarial.

Si bien, en términos generales la implementación de la nueva norma de arrendamientos ha venido contribuyendo a la comparabilidad en términos financieros, no ha sido la solución única para controlar que los arrendamientos sean usados como un comodín a la hora de mostrar beneficios financieros a través de los Estados Financieros, usando las diferentes posibilidades de interpretación de la norma como estrategia para la obtención de resultados.

Lo anterior surge de diversos cuestionamientos que han dado lugar al momento de tratar de entender hasta que punto la estrategia empresarial llegar a alterar la información financiera, dejando en claro que pueden existir diferentes visiones que incluso llegan a representar un mayor riesgo para los inversionistas.

Por otro lado, existen opiniones que apoyan que los arrendamientos sean tomados dentro de la estrategia empresarial e involucren la gestión de sus administradores, y se incluyan objetivos que permitan la maximización de las utilidades a través de las diferentes interpretaciones a la norma.

En el capítulo anterior se menciona como la implementación de los arrendamientos afecta directamente los indicadores financieros, sin embargo, la implementación por primera vez no es lo único que puede tomarse como principal alteración de estos en relación con los arrendamientos, ya que la definición de las condiciones de reconocimiento y los factores de medición pueden alterar completamente los resultados y asientos contables a raíz de un contrato.

Partiendo del principio que menciona que las operaciones deben ser reconocidas por su esencia y no por su forma, el piso legal sobre el que se fundamenta la NIIF 16 de arrendamientos que es un contrato, puede no tener la última palabra sobre el reconocimiento de las operaciones, por ejemplo, puede que el contrato mencione una duración pero en la realidad la intención de la compañía es quedarse más del tiempo planteado en el contrato, en ese caso, podrá reconocer entonces el derecho a uso y los pasivos que provisionan la obligación por el tiempo de esta estimación de permanencia, aumentando ambos rubros en los estados financieros. En otros casos por el contrario, pueden los entes no incluir en sus Estados Financieros los arrendamientos apegándose a la exención por arrendamientos de corto plazo, evitando todo registro que modifique el estado de situación patrimonial, reconociendo solo el gasto y el pasivo por arrendamiento del mes de la causación.

La duración no es el único factor que puede influir financieramente en los Estados Financieros, la determinación del importe depreciable del derecho a uso también altera de varias maneras los Estados Financieros, por ejemplo, se puede incluir o no en el valor del activo el costo por desmantelamiento, las modificaciones y mejoras a la propiedad, las estimaciones de inversiones por mejoramiento del espacio en el futuro, entre otras, abriendo un abanico infinito de posibilidades.

En este punto, habiendo mencionado las diferentes posibilidades de reconocimiento de los arrendamientos, y enfocándonos en un punto más estratégico y menos desde la visión contable de auditoría sobre la interpretación de la norma, es sin duda alguna un gran método de

financiamiento para aquellos negocios que incluyen la maximización financiera como opción de obtención de resultados paralelamente al ciclo normal de sus operaciones, realzando y dejando en evidencia la importancia de la actividad contable dentro de la definición estratégica empresarial.

El nuevo paradigma contable, que se evidencia con claridad en la implementación de la NIIF 16 impone nuevos retos a los contadores de hoy, en los que no solamente se espera un actuar ético respecto del ejercicio si no también una ampliación clara de los conocimientos financieros para poder tomar mediciones de reconocimiento reales sin afectar la fidelidad de la información contable, y garantizando seguridad en su ejercicio para con los accionistas y posibles inversionistas que serán los directamente afectados por los resultados obtenidos producto de las decisiones estratégicas que involucren la determinación del reconocimiento.

Capítulo 4: Las políticas contables y la importancia en la definición estratégica empresarial

Si bien el término política contable ha venido tomando mayor fuerza e importancia en el último tiempo debido a su exigencia dentro del marco normativo de las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera), no es un término nuevo en el ámbito contable.

La palabra 'política' viene del latín "politicus" que significa "del pueblo o del Estado" y hace referencia a la organización del mismo (Gómez, 2001, p. 552, como se citó en Fragoso, s.f., p. 1). Desde este punto de vista etimológico, la palabra política en el ambiente contable podría ser tomada como un asunto organizativo o esquemático del conocimiento contable y de su aplicación. Con lo anterior, podríamos situarnos en las diferentes posiciones de los autores a través de la historia respecto a la definición de la profesión contable.

Desde los primeros pasos investigativos de lo que hoy es la contabilidad, en el siglo XV Fray Luca Pacioli, el primero en escribir sobre cuentas y contabilidad, definía la contabilidad, o lo que en su momento eran las matemáticas comerciales, como esa manera organizada de llevar las cuentas del patrimonio de un individuo o grupo (Pacioli, 1494). Desde esta perspectiva, el fraile franciscano desarrolló la teoría de la Partida doble, que hasta el momento aún sigue utilizándose y es la base de los algoritmos utilizados en los diferentes programas y softwares contables.

Con el desarrollo de la imprenta y el esparcimiento del asunto contable como necesidad en pleno auge de la revolución industrial, para la correcta utilización de técnicas administrativas que permitieran la ampliación del capital y la preservación de los negocios, la visión de la contabilidad como asunto organizativo se acentuaba y solidificaba aún más, desarrollando asuntos adicionales en la temática ya fundamentado por Pacioli.

Con esta visión de control y expansión de los capitales, en la primera mitad del siglo XVIII, Vincenzo Masi, otro clásico escritor de la profesión contable, centró su visión sobre el patrimonio y desarrolló la Teoría Patrimonialista, donde las operaciones comerciales que realizaba la empresa eran producto neto de la utilización del patrimonio, es decir, cada operación disminuía de manera directa el patrimonio del individuo, tal como lo expone en su obra insignia *Dinamica Patrimoniale* de 1947.

Si bien la concentración patrimonial ocupó la mente de los administradores y empresarios durante el desarrollo de la revolución industrial y el paso hacia la modernidad, como parte de un

proceso evolutivo del conocimiento, y habiéndose logrado la fusión del patrimonialismo con la aplicación de la partida doble, hacia la segunda mitad del siglo XX emergieron nuevos asuntos sobre la fundamentación contable, ocupando la disciplina en nuevos horizontes y enfocándose esta vez más hacia un asunto administrativo y analítico (Cohelo, 2004, p. 31, como se citó en Suarez, 2012, p. 2)

Dentro de las teorías más importantes o, para ser más claro, la más aproximada a una realidad de definición contable es la desarrollada por el profesor Antonio López de Sá, llamada el Neopatrimonialismo.

La teoría del neopatrimonialismo derivó de la Teoría general del conocimiento contable, y cuyo autor es el profesor Antonio López de Sá. Esta nació de la fusión de otras diversas teorías del mismo autor, estructuradas desde los años 60 del siglo XX, y fuertemente apoyadas en las tesis de Vincenzo Masi, Francisco D'Áuria y Jaime Lopes Amorim. Dicha teoría fue presentada por López de Sá en la Universidad de Sevilla (España) en 1987, en un seminario realizado especialmente con tal finalidad, convocado por el director del Departamento de Ciencias Contables, el emérito profesor Manuel Ortigueira Bouzada. (Cohelo, 2004, p. 31, como se citó en Suarez, 2012, p. 2).

En Latinoamérica, fue expuesto por primera vez en 1988, presentada por el profesor López de Sá en el VIII Congreso Brasileño de Contaduría, en Cuiabá. Allí fue aprobada la teoría, además, el Consejo Federal de Contaduría entregó al ilustre autor la mayor dignidad que se entrega a un contador: la medalla João Lyra. (Cohelo, 2004, p. 2). Posteriormente, en 1990, la teoría y su fundamentación sistemática fue adaptada como artículo llamado Bases del neopatrimonialismo.

Los enunciados enseñados por López de Sá sobre las ideas neopatrimonialistas, destacaron que la contaduría no podía confinarse más al estudio de hechos apenas sucedidos y aislados, sino que debería dedicarse al conocimiento de las causas de los acontecimientos, partiendo de las bases de una ciencia pura, competente para subsidiar modelos que posteriormente puedan ser adoptados para aplicaciones, pero sin tener como preocupación primordial estas aplicaciones. (Como se cita en Cohelo, 2004, p. 6)

Desde la perspectiva conceptual y teórica desarrollada desde inicios del siglo XVI, la contabilidad siempre será un asunto sistemático y organizativo, con lo cual el término de política contable, sin ser una redundancia en sí, busca maximizar el poder procesal y de control que tiene en sí el saber

contable, además de tener diferentes connotaciones dentro del ámbito social, tal como lo menciona el profesor López de Sá (1992) en su obra:

El objeto de la ciencia contable es el estudio del movimiento de las masas patrimoniales, definiendo el patrimonio como equivalente a la riqueza expresada en tres fuentes: patrimonio económico, patrimonio socio-cultural y patrimonio humano. Es decir la comprensión, entendimiento y explicación de esos movimientos es la razón de ser de la ciencia contable. (García-Casella, 2001, pp. 14-15, como se citó en Ortiz, 2014, p. 27)

Tomando la conceptualización anterior como punto de partida, vemos entonces que a través del tiempo el ejercicio contable se ha convertido en la materia prima principal, no solo para la toma de decisiones, si no también para la definición de la estrategia empresarial, la cual instrumenta a través de sus políticas contables donde define los diferentes criterios que empleará para el registro de las operaciones y que cumplen, no solo con la normatividad definida para el rubro, si no también con la planificación que se llevo a cabo al momento de la definición de la política contable.

La definición de las políticas contables abarca la metodología de reconocimiento inicial, medición, exposición y métodos de corrección en caso de error para cada rubro, permitiendo de esta manera, customizar el ejercicio contable a la interpretación que se le dio a cada una de las secciones de la NIIF según la realidad y estrategia empresarial.

En el caso de los arrendamientos la política contable puede ser utilizada como un medio de estrategia financiera para la maximización de los recursos, ya que puede tomar diferentes caminos respecto de los criterios que definen el reconocimiento y medición, tales como materialidad para la capitalización de bienes como propiedad planta y equipo, la importancia relativa a la hora de la conformación de una o varias unidades productivas, entre otras, que como bien la norma menciona, irán mas ligados a la realidad empresarial y contractual que a la forma en sí del contrato.

Por ejemplo, una compañía podrá seleccionar la Tasa Interna de Retorno (TIR) como factor de descuento en vez de la tasa de interés implícita en el contrato, lo cual le permitiría a la compañía realizar un mayor descuento teniendo como base unos proyectados de venta y utilización de la unidad productiva. Sin embargo, podría también correrse el riesgo de que use una tasa muy alejada de la realidad por estar basada en supuestos y no estar contenida explícitamente en la

negociación. Otro caso podría ser Seleccionar la tasa inflacionaria proyectada en vez de la tasa de interés implícita en el contrato, lo cual también constituiría un supuesto de que puede o no ser alejado de la realidad.

Recordemos que la Tasa de interés implícita en el arrendamiento es la tasa de descuento que, al inicio del arrendamiento, produce la igualdad entre el valor presente total de (a) los pagos mínimos por el arrendamiento y (b) el valor residual no garantizado, y la suma de (i) el valor razonable del activo arrendado y (ii) cualquier costo directo inicial del arrendador.

Si bien, los pagos y el flujo de caja de los arrendamientos esta pactada desde el momento de la contratación, el registro contable puede variar y generar que se registren mayores o menores ganancias en líneas específicas del P&L, por ejemplo, un mayor interés y un menor gasto por amortización del bien por derecho a uso o viceversa, alterando los indicadores financieros como bien lo veíamos anteriormente.

Capítulo 5: Observaciones desde la auditoría y el control

Los cambios normativos de los que hemos venido hablando a lo largo de este trabajo, han generado diferentes reacciones en el medio contable y financiero, que exponen desde diferentes puntos de vista los beneficios, dificultados y puntos clave de la implementación de la norma, dentro de las cuales se destacan las de las principales multinacionales de auditoría, que “advierten” a sus clientes a través de sus guías de implementación y hojas de ruta para la adopción integral de la norma, los puntos sobre los que centraran su atención a la hora de auditar y que a su vez garantizaran el principio de transparencia en la información que es el fin único de las IFRS (Vásconez Z. 2016).

Si bien, en muchos puntos las opiniones son contradictorias respecto de las complicaciones que representa la aplicación de la norma, a continuación, algunos puntos clave que han levantado la atención de la comunidad Contable:

Identificación de arrendamientos:

EY (Ernst & Young) es quien hace más hincapié en este punto, teniendo en cuenta que, según su interpretación de la situación de las empresas, muchos de los servicios recibidos contienen el uso de activos, aun así, la identificación y valoración de estos para identificarlos y reconocerlos de manera separada requiere de un esfuerzo que podría acarrear costos de aplicación innecesarios teniendo en cuenta la materialidad respecto de la totalidad del contrato.

Desde el punto de vista PwC sobre el mismo punto, considera que puede existir una confusión desde la visión del arrendador con los últimos requisitos registrados para la NIIF 15.

Deloitte por su lado enfoca su argumentación sobre este punto en la materialidad, dado que, suele ser, según ellos, un concepto distorsionado en las compañías y podría sugerir la obviedad de varios contratos significativos.

Con una visión menos conservadora sobre la aplicación de la norma, KPMG interpreta que los cambios respecto de la identificación de arriendos no son muy diferentes de lo mencionado en la hasta entonces NIC 17 y menciona que, en su mayoría, la identificación de partes no separadas en los contratos que contengan arrendamientos no podría ser medidos de manera fiable a través del desarrollo del servicio recibido, es decir, el transcurso del contrato.

Cálculo del derecho a uso:

Un punto en común en las cuatro guías de implementación es la importancia en los valores iniciales de reconocimiento de la determinación de la duración de los contratos, ya que, como lo resalta Deloitte pueden llegar a utilizarse como términos estratégicos.

Por su parte EY advierte de la consideración de beneficios como descuentos e incentivos que se pueden llegar a dar en la duración del contrato y que deberán estar incluidos dentro de los flujos de efectivo que conformarán el derecho a uso.

En su comunicado, KPMG, resalta la importancia de la inclusión de costos asociados al contrato como arte fundamental de la determinación del derecho a uso, como lo son los gastos de adecuaciones y desmantelamiento y las posibles contingencias respecto de deterioro en los activos arrendados, poniendo en duda, la responsabilidad del arrendatario del reconocimiento de esta en los contratos que no ejecuten opción de compra.

Desde una visión un tanto más analítico, por su parte, PwC advierte de la importancia de la revisión de las tasas de interés utilizadas como tasas de descuento en el cálculo del valor inicial, ya que, no sería comparable los casos en los que se tomen tasas muy diferentes de aquellas compañías que deciden financiarse para la adquisición de activos desde la compra y no del arrendamiento, y que justo esta comparabilidad fue uno de los motivos que apalancaron las modificaciones del IASB.

Reconocimiento del pasivo:

Para Deloitte y PwC la preocupación está centrada en la determinación del valor del pasivo, ya que, según su opinión, en los casos en las que la estrategia del negocio tenga inferiores intenciones de permanencia que la fecha fijada en el contrato, y este a su vez incluya cláusulas que obliguen al pago de sanciones por terminación anticipada, será necesario que en el reconocimiento del pasivo se incluyan estos montos, de la misma manera, todas aquellas deducciones o descuentos que sean aplicados durante la vigencia del contrato.

Ernst & Young por su lado, cuestiona el tratamiento contable del pago adicional al final del contrato para los casos que incluyan opción de compra, ya que, desde su visión, debería contabilizarse a una tasa de descuento diferente, teniendo en cuenta la temporalidad del pago; con lo anterior, reconsidera la utilización de tasas de descuento diferentes para los casos de contratos que contengan partes variables a lo largo de su duración.

Siendo el interés implícito el punto más importante para KPMG, utiliza una definición más enfocada a la comprobación de la racionalidad del mismo, ya que el tipo de interés implícito debería asegurar que el valor actual reconocido en el pasivo sea igual a la suma del valor razonable reconocido en el activo subyacente y cualquier costo directo inicial del arrendador.

Contabilidad del arrendador:

Si bien los cambios más sustanciales de la norma afectan la responsabilidad del arrendatario, en el caso del arrendador existen varias disposiciones que deben tenerse en cuenta, para el cumplimiento de la NIIF 16.

Ernst & Young destacan que, para los arrendadores no debería generarse mucha diferencia respecto de lo que se menciona a la NIC 17, pero que, a su vez, deberán estar absolutamente enterados de los términos reales de los contratos y en la medida de lo posible, elaborar los mismos con base en la esencia del negocio y no en las costumbres de forma de los mismos.

Así como el arrendatario deberá tener en cuenta sus estrategias respecto de la realidad en el tiempo de duración que espera para cada contrato, KPMG hace hincapié en que el arrendador deberá reflejar la realidad respecto de la depreciación de los activos arrendados, teniendo en cuenta que existe la probabilidad que la vida útil sea inferior del tiempo arrendado, con lo cual deberá reflejar en sus estados financieros y realizar sus cálculos y reconocimientos con aquello que sea más cercano a la realidad de la operación.

Tanto PwC como Deloitte no dan ninguna opinión respecto de este tema.

Medición posterior del derecho a uso

Así como lo resalta la propia NIIF 16, PwC hace referencia a los modelos de medición posterior para el activo reconocido, ya que el mismo debe coincidir con los seleccionados por el ente para sus activos vigentes como propiedades de inversión revisados por la NIC 40, o si se asemeja más a un elemento de propiedad, planta y equipo, será entonces la similitud hacia este modelo según la NIC 16.

Para el caso de Deloitte y Ernst & Young, centran su atención a la aplicación de los criterios de deterioro para los derechos de uso, de acuerdo con la NIC 36.

KPMG no muestra opinión sobre el tema.

Revaloración del pasivo por arrendamiento

En este punto, tanto el cuerpo de la NIC 16, como la guía de implementación de KPMG hacen referencia a los casos en los que el pasivo debería estar remedido:

- Cambio que se espera pagar por la garantía residual
- Cambio por los pagos futuros por revisiones de alquiler de mercado
- Cambio en el término de arrendamiento
- Cambio en la valoración de la opción de compra

Para PwC, el punto de quiebre de la revaluación del pasivo parte de las posibilidades de acción a compra de los activos arrendados, ya que debido a lo anterior deberá incluir los pagos adicionales y los intereses, en el caso que aplique, sobre los mismos, y deberá clasificarlos en el plazo correspondiente según la fecha de pago.

Deloitte, en su texto menciona la necesidad de revisar con frecuencia las tasas de descuento con la que fue medido inicialmente el pasivo por arrendamiento, y en caso de que se encuentren cambios significativos deberá reflejar el cambio en los estados financieros.

EY no da ninguna opinión sobre el tema.

Información a revelar:

Sobre este punto en particular, no hay muchos pronunciamientos por parte de las firmas, teniendo en cuenta que la norma es bastante descriptiva respecto de las revelaciones correspondientes, sin embargo, KPMG sugiere que las notas a los estados financieros incluyan dos tipos de información a revelar sobre los contratos de arrendamiento: Información Cualitativa y Cuantitativa.

El objetivo de la información cualitativa será entonces la descripción del riesgo de liquidez para el uso de los pasivos y si se considera que son arrendamientos de corto plazo o de valor bajo.

Para el caso de la información cuantitativa, será necesario la evaluación de los flujos de efectivo afectados por la utilización de los bienes de uso y la amortización del pasivo a lo largo del tiempo de duración del contrato.

Capítulo 6: Impactos de la NIIF 16 en el impuesto diferido.

Como bien lo hemos mencionado antes, uno de los principales objetivos de la implementación de las NIIF fue que la información contable y financiera pasara a ser materia prima para la definición de estrategias y la toma de decisiones, sin embargo, la formación de los contadores históricamente ha tenido mucha más relación con el quehacer tributario, con el relacionamiento de las empresas y el ente fiscal, o más bien como una representación directa del fisco dentro de las compañías para las que ejercen su función, lo que hace que, la visión del contador incluya no solamente una porción netamente comercial o de gerenciamiento del modelo de negocio, si no además de la medición de todas las implicaciones fiscales que trae la operación, aportando a la estrategia empresarial un tanto de realidad y obligación.

Dado lo anterior, en la realidad latinoamericana la armonización de las NIIF con el cálculo de impuestos no ha sido del todo posible, ya que por muchas décadas, antes de la implementación de las NIIF, la información contable estaba bastante distorsionada de la realidad financiera, ya que su principal objetivo, como bien lo mencione antes era la tributación, generando entonces un híbrido que no permitía que la información tomara características totalmente financieras, como así tampoco un carácter puro fiscal (Chávez, 2018)

Tomando como base lo anterior, se pensaría que, con la implementación de las NIIF, la información contable sería por fin una herramienta concisa que serviría para ambos propósitos sin que tuviera un sesgo obvio hacia uno de los dos lados, pero tenemos que estar claros en algo, y es que la normativa financiera y la normativa tributaria persiguen objetivos distintos por su naturaleza. Desde el punto de vista financiero, el objetivo es reflejar la realidad económica de una empresa para satisfacer las necesidades de información a los diferentes grupos de interés, y, desde la visión tributaria se busca definir criterios que graven las actividades de las empresas y que generen tributo. Teniendo claro esto, se hace totalmente necesario, como lo han expresado diferentes profesionales, que los estados que adoptaron las NIIF como la base para la preparación de los estados financieros procuren por desarrollar políticas que permitan que las mismas sean también la base para la tributación.

Hoy en día, debido a la separación de las funciones de la información financiera, en la mayor parte de los países latinoamericanos, los contadores deben realizar una conciliación tributaria que convierta la información bajo NIIF en una base imponible, anulando mucha parte de los efectos

financieros que traen consigo la implementación de las NIIF, dificultando la definición de una estrategia tributaria en el normal ejercicio contable.

La implementación de la NIIF 16, como bien lo vimos en los capítulos anteriores, trae consigo modificaciones importantes en la presentación de la información financiera, pero no así en el tratamiento fiscal de los arrendamientos, ya que para la norma fiscal de todos los países de Latinoamérica, desde México que fue pionero en el proceso de convergencia hasta Argentina, cada país tiene unas normas fiscales que definen los arrendamientos con una visión totalmente diferente a la que tienen las NIIF, para ser más claro, para los cánones tributarios latinoamericanos, los contratos de arrendamiento se deberán clasificar por su forma, es decir, por la manera en como contractualmente se defina el tratamiento del bien en arrendamiento, anulando la visión de las NIIF sobre la visión de los arrendamientos operativos clasificados dentro del estado de situación patrimonial como derecho a uso por su esencia y las intenciones sobre el bien, por encima de las definiciones contractuales.

Con lo anterior podemos concluir entonces que, hasta el momento, y debido a la falta de herramientas que armonicen la tributación con la preparación de información contable bajo NIIF, los cambios en la legislación sobre arrendamientos no traen consecuencias en los impuestos de cada país, pero sí en el cálculo del impuesto diferido. Para determinar este impacto en el cálculo del impuesto diferido, primero es necesario entender que éste se reconoce por las diferencias entre los saldos contables y fiscales, es decir por la diferencia en el tratamiento de los rubros del estado de situación financiera según cada normativa.

Sin embargo, las NIIF mencionan que, el impuesto diferido es el reconocimiento del impuesto por recuperar o por pagar en periodos futuros, generados por la recuperación o pago de sus activos y pasivos por el importe en libros actual, es por esto por lo que en el cálculo del impuesto diferido, la NIIF 16 tiene un impacto generado por el reconocimiento del activo por derecho a uso y el pasivo a corto y largo plazo por el cumplimiento del contrato de arrendamiento o la realidad del tiempo de utilización del bien arrendado.

Partiendo de cualquiera de las dos definiciones anteriormente citadas, la aplicación de la NIIF 16 genera unas diferencias temporales que deben ser reconocidas como activo por impuesto diferido en el caso que se identifiquen posibilidades de deductibilidad del impuesto resultado de esta operación, o un pasivo por impuesto diferido, si al contrario del caso anterior se identifica una posible deuda con el fisco por el reconocimiento de estas operaciones.

Bibliografía

- Benzacar, K. (2013). To lease or not to lease new standard for old practices. MA Magazine, 83(April), 34–36.
- Chérrez, Z. V. (2017). ¿Qué Opinan Las Principales Firmas Auditoras De La Nueva Norma IFRS 16?. Gestión Joven, (16), 6.
- Deloitte (2015), IFRS In Focus, IASB Emite El IFRS 16- Arrendamientos.
- Deloitte (2016), NIIF 16 Arrendamientos “Lo Que Hay Que Saber Sobre Cómo Van A Cambiar Los Arrendamientos”. Grupo Técnico IFRS Centre OfExcellence.
- DUKE, J.C., HSIEH, S.J., Y SU, Y, (2009). “Operating And Synthetic Leases: Exploiting Financial Benefits In The Post-Enron Era”. Advances In Accounting, IncorporatingAdvances In International Accounting, 25, Pp. 28-39
- Durocher, S. (2008). Canadian Evidence on the Constructive Capitalization of Operating Leases. Accounting Perspectives, 7(3), 227–256.
- Enríquez Castro, K. X. (2019). Diferencias Relevantes En La Aplicación De Los Arrendamientos Operativos: NIC 17 Vs. NIIF 16.
- Ericson, J., & Skarphagen, R. (2015). Capitalization of Operating Lease and Its Impact on Firm’s Financial Ratios. Procedia - Social and Behavioral Sciences, 211, 268–276.
- Ernst & Young (2016) EY: Applying IFRS In Financial Services, IASB Issues New Leases Standard- Financial Services.
- EY (2018). “International GAAP 2018”. John Wiley & Sons. Chichester, West Sussex (ReinoUnido).

- FITÓ, M.A., MOYA, S., Y ORGAZ, N. (2013). "Considering The Effects Of Operating Lease Capitalization On Key Financial Ratios". *Revista Española De Financiación Y Contabilidad*, 42 (159), Pp.341–69.
- GEORGIU, O. Y JACK, L. (2011). "In Pursuit Of Legitimacy: A History Behind Fair Value Accounting". *The British Accounting Review*, 43, Pp. 311-323
- Imhoff Jr., E. a, & Lipe, R. (1991). *Operating Leases: Impact of Constructive Capitalization*. *Accounting Horizons*, 5(1), 51–64
- 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). *Norma NIIF 16 Arrendamientos*. A835. London, Reino Unido: International Accounting Standards Board.
- KPMG Auditores S.L. (Abril De 2016). *Primeras Impresiones: NIIF 16 Arrendamientos Un Balance Más Transparente*. España: KPMG Auditores S.L.
- KPMG(2016). *IFRS 16 Leases, "A More Transparent Balance Sheet"*. *First Impressions IFRS*.
- 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](https://home.kpmg.com/Es/Es/Home/Tendencias/2016/01/Niif-16-Nueva-Norma-Sobre-Arrendamientos.html)
- Lambreton V. & Rivas O (2017). *Nueva norma de arrendamiento IFRS 16 Leases y su impacto financiero y contable*
- Morais, A. I. (2013). *Why companies choose to lease instead of buy? Insights from academic literature*. *Academia-Revista Latinoamericana De Administracion*, 26(3), 432–446.

- Morales-Díaz, J. (2018). La Última Reforma De Las NIIF Y Sus Efectos En Los Estados Financieros. *Estudios De Economía Aplicada*, 365-366.
- Narea Salvatierra, J. E. (2018). Analisis de niif 16 arrendamientos, un cambio para las empresas que tengan contratos de arrendamientos (bachelor'sthesis).
- Pwc (2016) Tools, Practice Aids And Publications. "In Depth And Practical Guides IFRS 16. A New Era Of Lease Accounting: PWC In Depth INT 2016-01.
- Pwc (2016). IFRS 16: The Leases Standard Is Changing, Are You Ready?,
- Torres, V. L., & Olmedo, E. R. (2017). Nueva Norma De Arrendamiento IFRS 16 Leases Y Su Impacto Financiero Y Contable. *Mercados Y Negocios* (2594-0163 En Línea; 1665-7039 En Impreso), (36), 75-96.
- Vadillo Conesa, C. (2019). La NIIF 16 Arrendamientos. Un Estudio De Su Posible Impacto Y De La Información Divulgada Sobre El Mismo