



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS**

**CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN  
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA, CPA**

**TÍTULO:**

PROPUESTA METODOLÓGICA PARA LA APLICACIÓN DE LA NIIF 16 EN  
ADMINISTRADORAS DE FONDOS Y FIDEICOMISOS DEL CANTÓN  
GUAYAQUIL

**AUTORAS:**

Azanza Panta, Andrea Eunice

Montero Lara, Lucía Laura

**TRABAJO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO  
DE INGENIERÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA, CPA**

**TUTOR:**

CPA. Samaniego Pincay, Pedro José, MSc.

Guayaquil, Ecuador

02 de marzo del 2020



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS**

**CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN  
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA, CPA**

**CERTIFICACIÓN**

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por: Andrea Eunice Azanza Panta y Lucía Laura Montero Lara, como requerimiento parcial para la obtención del Título de: Ingeniería en Contabilidad y Auditoría, CPA.

**TUTOR**

f. \_\_\_\_\_  
CPA. Samaniego Pincay, Pedro José, MSc.

**DIRECTOR DE LA CARRERA**

f. \_\_\_\_\_  
CPA. Vera Salas, Laura Guadalupe, Ph.D (c)

Guayaquil, a los 02 días del mes de marzo del año 2020



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS**

**CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E  
INGENIERÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA, CPA**

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

Nosotras, Azanza Panta, Andrea Eunice y Montero Lara, Lucía Laura

**DECLARAMOS QUE:**

El Trabajo de Titulación “Propuesta metodológica para la aplicación de la NIIF 16 en administradoras de fondos y fideicomisos del cantón Guayaquil” previa a la obtención del Título de: Ingeniería en Contabilidad y Auditoría, CPA, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de nuestra total autoría.

En virtud de esta declaración, nos responsabilizamos del contenido, veracidad y alcance científico del Trabajo de Titulación referido.

Guayaquil, a los 02 días del mes de marzo del año 2020

**LAS AUTORAS**

f. \_\_\_\_\_

Azanza Panta, Andrea Eunice

f. \_\_\_\_\_

Montero Lara, Lucía Laura



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS**

**CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN  
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA, CPA**

**AUTORIZACIÓN**

Nosotras, Azanza Panta, Andrea Eunice y Montero Lara, Lucía Laura

Autorizamos a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la publicación en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación “Propuesta metodológica para la aplicación de la NIIF 16 en administradoras de fondos y fideicomisos del cantón Guayaquil”, cuyo contenido, ideas y criterios son de nuestra exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 02 días del mes de marzo del año 2020

LAS AUTORAS

f. \_\_\_\_\_  
Azanza Panta, Andrea Eunice

f. \_\_\_\_\_  
Montero Lara, Lucía Laura

## REPORTE URKUND

<https://secure.orkund.com/old/view/62018343-817168->

[465657#q1bKLVayijYy1jEy0TE20DEz17Ew0rEwjTVRks5Mz8tMy0xOzEtOVbIy0DMwMDQzMDIyNrA0NTGxNDa1tDCrBQA=](https://secure.orkund.com/old/view/62018343-817168-465657#q1bKLVayijYy1jEy0TE20DEz17Ew0rEwjTVRks5Mz8tMy0xOzEtOVbIy0DMwMDQzMDIyNrA0NTGxNDa1tDCrBQA=)

The screenshot shows the URKUND report interface. On the left, document details are listed: Documento [288].docx (D63943721), Presentado 2020-02-15 10:01 (-05:00), Presentado por lucy\_monterolara@outlook.com, Recibido pedro.samaniego.ucsg@analysis.orkund.com, and Mensaje [288] with a link to 'Mostrar el mensaje completo'. A yellow highlight indicates that 1% of the 106 pages are composed of text present in 5 sources.

On the right, the 'Lista de fuentes' (List of sources) is displayed under the 'Bloques' tab. It contains a table with the following data:

Categoría	Enlace/nombre de archivo
	<a href="https://docplayer.es/amp/135998673-Universidad-catolica-d...">https://docplayer.es/amp/135998673-Universidad-catolica-d...</a>
100%	UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL FACUL...
78%	UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL FACUL...
88%	TRABAJO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTU...
55%	TUTOR: CPA. Samaniego Pincay, Pedro José, MSc. Guayaquil...
87%	como requerimiento parcial para la obtención del Título de L...

TUTOR

f. \_\_\_\_\_  
CPA. Samaniego Pincay, Pedro José, MSc.

## **Agradecimiento**

Agradezco a Dios, por su incondicional amor y apoyo a lo largo de mi carrera universitaria, por los logros alcanzados, por darme la sabiduría necesaria y acompañarme a vencer los retos que parecían invencibles.

Agradezco a mis padres; a mi papá por estar siempre atento a mi bienestar, por creer en mí e impulsarme a realizar cosas grandes; a mi mamá por escucharme y darme los consejos precisos, por ser mi compañera de idas y vueltas a la universidad, por estar conmigo en los momentos más difíciles, pero también en los logros alcanzados, por enseñarme a ser fuerte, por creer en mí y por enseñarme a soñar en grande,

Agradezco a mis hermanos Ximena, Gaby y Andrés, por motivarme a ser mejor cada día, por ser los mayores fans de mis logros alcanzados, por las idas y vueltas de la universidad en los que me escuchaban y me brindaban consejos y sobre todo sonrisas.

Agradezco a cada uno de los integrantes de mi familia, por ser parte de mi formación como persona y como profesional, por su cobertura, por sus oraciones, por amarme y apoyarme, por estar dispuestos a hacer cualquier cosa por mí con tal de verme crecer.

Agradezco a mi tutor de tesis Pedro Samaniego, quien es uno de mis grandes referentes a nivel profesional, por su gran dedicación en la elaboración de dicho trabajo, por impartirme su conocimiento, por exigirme y sacarme de mi zona de confort. Agradezco a cada uno de los profesores que contribuyeron en mi formación como profesional, por su paciencia, por su tiempo y por todos sus conocimientos brindados.

Agradezco a mi amiga y compañera de tesis Lucía Montero, por estar conmigo a lo largo de mi carrera universitaria y de este proceso, por ser mi compañera de estudio y de desveladas, pero también de triunfos, porque a pesar de las dificultades siempre nos ayudamos a encontrar una salida.

Agradezco a mis amigos Daniel y Doménica; por su inmensa amistad, por quererme y apoyarme, por ser parte de mis momentos felices, pero también de los difíciles, por sus consejos, por escucharme y por siempre motivarme a seguir adelante; y a todos aquellos amigos y compañeros a lo largo de mi carrera universitaria, por los momentos compartidos, y por sus ocurrencias que alegraban los días.

Agradezco a Franklin Burbano y Galo Mendoza quienes son grandes referentes a nivel profesional, por brindarme su amistad y apoyo, por escucharme, por sus consejos, por los permisos que me dieron para poder hacer tutorías y la tesis, por creer en mí

potencial y sacar lo mejor de mí. Agradezco a mis jefas Andrea y Antonieta por ser parte de mi crecimiento, por los permisos concedidos, y por su gran empatía y apoyo; a mis amigos del trabajo Pili, Marco y Dani, por su gran amistad y complicidad, y por hacer mis días más felices; y a aquellos que me permitieron ingresar a PwC, lugar que me ha hecho crecer y que me ha permitido aplicar los conocimientos adquiridos.

Agradezco a mis amigos Daniela, Fiorella, Arleth, Ney, Daniel, Isaac e Isaías, por su amistad y apoyo incondicional, por las alegrías compartidas, por su paciencia, por sus consejos, por quererme tal como soy y siempre creer en mí.

A todos gracias.

Andrea Eunice Azanza Panta

### **Dedicatoria**

Dedico este trabajo en primer lugar a Dios, por ser mi guía y fuente de sabiduría a lo largo de mi carrera universitaria; a mis padres por darme la fortaleza e inspiración necesaria para cumplir todos mis sueños a pesar de las dificultades; a mis hermanos por ser mi apoyo y ejemplo a seguir; y a toda mi familia, por su cobertura y amor incondicional.

Andrea Eunice Azanza Panta



## **Agradecimiento**

Agradezco a Dios por haberme permitido culminar con éxito una etapa más de vida, por ser faro de luz y fuente de sabiduría, otorgándome la fortaleza necesaria para vencer todos aquellos obstáculos y pruebas que se me presentaron en el camino, por demostrarme que el sacrificio de hoy representa la recompensa del mañana y sobre todo por demostrarme que él está allí siempre, incluso aunque yo no lo creía.

Agradezco a mi familia, por ser un pilar fundamental en mi educación, a mi mamá Janet, a mis hermanos, Heidy y Manuel y mi prima Gabriela y a cada uno de los miembros de mi familia, por apoyarme a lo largo de toda mi vida, por demostrarme que la educación y la dedicación siempre será mi mejor herramienta para lograr lo que me proponga y por haberme alentado siempre a cumplir mis objetivos, parte importante de culminar este peldaño académico se los debo a ellos.

Agradezco a cada uno de los docentes con los cuales compartí a lo largo de mis 5 años de etapa universitaria, por las enseñanzas brindadas y por llegar a ser referentes en mi vida profesional. Un especial agradecimiento a mi tutor de tesis, Pedro Samaniego, por su compromiso y dedicación en el proceso de acompañamiento a la elaboración del trabajo de titulación, por su paciencia y el tiempo brindado durante este período, por creer en nosotras y motivarnos siempre a dar nuestro mayor esfuerzo, por demostrarnos que un excelente trabajo se logra con esfuerzo y perseverancia.

A mi compañera de tesis y gran amiga Andrea Azanza, por haberme acompañado a lo largo de toda mi etapa universitaria, por ser un gran apoyo en cada trabajo realizado, con quien he compartido triunfos y desveladas, agradezco su paciencia y comprensión a lo largo de todo este proceso.

Agradezco a cada uno de los gerentes, seniors y compañeros con los que trabajé en Deloitte Touche mientras cursé y culminé mis últimos ciclos universitarios, por darme la oportunidad de formarme profesionalmente, por creer en mi potencial, por ser referentes en mi vida profesional y por fortalecer mis ideales en este camino de la auditoría. A los amigos que me regaló la auditoría, José, Shirley, Ronny y Solange por el apoyo incondicional que me han dado desde que me conocen, por escucharme siempre, agradezco su amistad, consejos y complicidad. A mi senior de auditoría, José, por ser parte importante de mi crecimiento profesional, por brindarme su ayuda a lo

largo de este trabajo de titulación, por su, amistad, paciencia, empatía y apoyo, por todos los permisos concedidos que me permitieron hoy llegar a culminar mi etapa universitaria.

Lucía Laura Montero Lara

### **Dedicatoria**

Dedico este trabajo de titulación a mi abuelita, mi Mamá Hedy, quien estoy segura estaría muy feliz de verme lograr este nuevo objetivo, a quien le agradezco por todo lo que hizo por mí mientras estuvo con vida, de quien guardo mis mejores recuerdos y quien representa la persona más importante en mi vida. Quien a pesar de ya no acompañarme desde el día que inicié mis estudios universitarios, 18-mayo-2015, siempre la siento conmigo y me ha motivado a culminar con éxito esta etapa académica.

Lucía Laura Montero Lara



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS**

**CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN  
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA, CPA**

**TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN**

f. \_\_\_\_\_

CPA. Vera Salas, Laura Guadalupe, Ph.D (c)  
DIRECTORA DE CARRERA

f. \_\_\_\_\_

Ing. Diez Farhat, Said Vicente, Ph.D  
COORDINADOR DEL ÁREA

f. \_\_\_\_\_

CPA. Ortiz Donoso, Raúl Guillermo, MSc.  
OPONENTE



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS**

**CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN  
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA, CPA**

**CALIFICACIÓN**

f. \_\_\_\_\_

CPA. Samaniego Pincay, Pedro José, MSc.

TUTOR

## Índice General

Introducción .....	2
Problemática de la Investigación .....	5
Justificación de la Investigación .....	8
Preguntas de Investigación.....	9
Objetivos .....	9
Objetivo general.....	9
Objetivos específicos. ....	9
Delimitación.....	9
Limitación .....	10
Capítulo 1. Fundamentación Teórica .....	11
Marco Teórico.....	11
Teoría de la inversión.....	11
Enfoque Keynesiano. ....	12
Teoría de Aceleración de la Inversión. ....	14
Determinantes de la inversión.....	17
Marco Conceptual .....	18
Arrendador. ....	18
Arrendatario. ....	19
Arrendamiento.....	19
Activo por derecho de uso.....	23
Activo subyacente. ....	23
Tasa de interés implícita.....	23
Tasa incremental por préstamos del arrendatario.....	24
Pagos del arrendamiento. ....	24

Pagos variables del arrendamiento.....	24
Macro Referencial .....	25
Arrendamiento a nivel mundial.....	25
Arrendamiento en el sector financiero. ....	30
Arrendamiento a nivel local. ....	31
Marco Normativo .....	31
Marco normativo contable. ....	32
Marco normativo tributario. ....	48
Capítulo 2. Metodología de la Investigación .....	51
Diseño de la investigación .....	51
Tipo de investigación .....	52
Enfoque de la investigación .....	52
Fuentes de la información .....	53
Población.....	54
Justificación del sector escogido.....	55
Muestra.....	59
Herramientas de investigación .....	59
Entrevista.....	60
Método de caso. ....	75
Capítulo 3. Propuesta Metodológica .....	76
Conocimiento del negocio.....	76
Actividad principal.....	76
Principales fuentes de ingresos. ....	76
Estructura accionaria y organizacional. ....	77
Transacciones con partes relacionadas.....	78
Principales políticas contables. ....	78

Contratos de arrendamiento .....	79
Casos de estudio.....	82
Modelo uno. ....	82
Modelo dos.....	105
Modelo tres. ....	143
Aspectos tributarios.....	152
Propuesta de impuesto diferido para los gastos de arrendamientos.....	177
Conclusiones .....	179
Recomendaciones.....	183
Referencias.....	184



## Índice de Tablas

Tabla 1 Rendimientos de los principales tipos de fondos .....	15
Tabla 2 Porcentaje de arrendamiento de las principales aerolíneas estadounidenses .....	25
Tabla 3 Principales diferencias entre la NIIF 16 y la NIC 17 – Parte I .....	33
Tabla 4 Principales diferencias entre la NIIF 16 y la NIC 17 – Parte II .....	33
Tabla 5 Principales diferencias entre la NIIF 16 y la NIC 17 – Parte III.....	34
Tabla 6 Principales diferencias entre la NIIF 16 y la NIC 17 – Parte IV .....	35
Tabla 7 Principales diferencias entre la NIIF 16 y la NIC 17 – Parte V .....	36
Tabla 8 Principales diferencias entre la NIIF 16 y la NIC 17 – Parte VI .....	37
Tabla 9 Principales diferencias entre la NIIF 16 y la NIC 17 – Parte VII.....	38
Tabla 10 Patrimonio e ingresos de las principales administradoras de fondos y fideicomisos de Guayaquil.....	58
Tabla 11 Matriz de hallazgos de entrevistas a expertos tributarios – Parte I.....	64
Tabla 12 Matriz de hallazgos de entrevistas a expertos tributarios – Parte II.....	65
Tabla 13 Matriz de hallazgos de entrevistas a expertos tributarios – Parte III .....	66
Tabla 14 Matriz de hallazgos de entrevistas a expertos tributarios – Parte IV .....	67
Tabla 15 Matriz de hallazgos de entrevistas a expertos contables y del sector bajo estudio – Parte I.....	67
Tabla 16 Matriz de hallazgos de entrevistas a expertos contables y del sector bajo estudio – Parte II .....	68
Tabla 17 Matriz de hallazgos de entrevistas a expertos contables y del sector bajo estudio – Parte III.....	69
Tabla 18 Matriz de hallazgos de entrevistas al organismo regulador – Parte I.....	70
Tabla 19 Matriz de hallazgos de entrevistas al organismo regulador – Parte II .....	71
Tabla 20 Modelo uno - Cláusulas del contrato – Parte I.....	86
Tabla 21 Cálculo de la tasa incremental por préstamos del arrendatario – Año uno .....	92
Tabla 22 Tabla de amortización del pasivo por arrendamiento – Parte I.....	94
Tabla 23 Tabla de amortización del pasivo por arrendamiento – Parte II .....	95
Tabla 24 Tabla de amortización del pasivo por arrendamiento – Parte III.....	96
Tabla 25 Tabla de depreciación del activo por derecho de uso – Parte I.....	100

Tabla 26	Tabla de depreciación del activo por derecho de uso – Parte II .....	101
Tabla 27	Tabla de depreciación del activo por derecho de uso – Parte III .....	102
Tabla 28	Registro de asientos contables al uno de enero del 2019 – Medición inicial .....	103
Tabla 29	Registro de asientos contables al uno de enero del 2019 - Clasificación de porción de la deuda corriente .....	103
Tabla 30	Registro de asientos contables al 31 de enero del 2019 – Gasto por depreciación .....	103
Tabla 31	Registro de asientos contables al 31 de enero del 2019 – Gasto financiero .....	104
Tabla 32	Registro de asientos contables al 31 de enero del 2019 – Pago del arrendamiento.....	104
Tabla 33	Modelo dos - Cláusulas del contrato – Parte I .....	110
Tabla 34	Pago variable de acuerdo a la tasa de inflación del INEC .....	115
Tabla 35	Cálculo de la tasa incremental por préstamos del arrendatario – Año uno	118
Tabla 36	Tabla de amortización I del pasivo por arrendamiento - Parte I.....	120
Tabla 37	Tabla de amortización I del pasivo por arrendamiento – Parte II.....	121
Tabla 38	Tabla de depreciación I del activo por derecho de uso – Parte I .....	124
Tabla 39	Tabla de depreciación I del activo por derecho de uso – Parte II.....	125
Tabla 40	Registro de asientos extracontables al uno de enero del 2019 – Activo y pasivo del arrendamiento .....	126
Tabla 41	Registro de asientos extracontables al uno de enero del 2019 – Reconocimiento retroactivo gasto de depreciación.....	126
Tabla 42	Registro de asientos extracontables al uno de enero del 2019 – Reconocimiento retroactivo gasto financiero.....	126
Tabla 43	Registro de asientos extracontables al uno de enero del 2019 – Pago del arrendamiento.....	127
Tabla 44	Cálculo de la tasa incremental por préstamos del arrendatario – Año dos .....	129
Tabla 45	Mayor del pasivo por arrendamiento al 01/01/2019 .....	129
Tabla 46	Mayor del activo por derecho de uso al 01/01/2019.....	129

Tabla 47 Registro de asientos de ajustes extracontables al uno de enero del 2019 .....	130
Tabla 48 Tabla de amortización II del pasivo por arrendamiento – Parte I.....	131
Tabla 49 Tabla de amortización II del pasivo por arrendamiento – Parte II.....	132
Tabla 50 Tabla de depreciación II del activo por derecho de uso – Parte I.....	133
Tabla 51 Tabla de depreciación II del activo por derecho de uso – Parte II.....	134
Tabla 52 Registro de asientos contables al 31 de diciembre del 2019 – Gasto por depreciación .....	135
Tabla 53 Registro de asientos contables al 31 de diciembre del 2019 – Gasto financiero .....	135
Tabla 54 Registro de asientos contables al 31 de diciembre del 2019 – Pago del arrendamiento.....	135
Tabla 55 Cálculo de la tasa incremental por préstamos del arrendatario – Año tres	137
Tabla 56 Mayor del pasivo por arrendamiento al 31/12/2019 .....	137
Tabla 57 Mayor del activo por derecho de uso al 31/12/2019.....	138
Tabla 58 Registro de asientos de ajustes contables al 31 de diciembre del 2019 ...	138
Tabla 59 Tabla de amortización III del pasivo por arrendamiento .....	139
Tabla 60 Tabla de depreciación III del activo por derecho de uso .....	141
Tabla 61 Registro de asientos contables al 31 de diciembre del 2020 – Gasto por depreciación .....	142
Tabla 62 Registro de asientos contables al 31 de diciembre del 2020 – Gasto financiero .....	142
Tabla 63 Registro de asientos contables al 31 de diciembre del 2020 – Pago del arrendamiento.....	142
Tabla 64 Registro de asiento contable del pago de garantía al 31 de diciembre del 2020 .....	142
Tabla 65 Indicadores externos e internos de indicios de deterioro .....	144
Tabla 66 Flujos de efectivo futuros 2022 - 2023 .....	146
Tabla 67 Determinación de la pérdida por deterioro del valor .....	149
Tabla 68 Registro de asiento contable de la pérdida por deterioro del activo por derecho de uso al 31 de diciembre del 2021 .....	150
Tabla 69 Nueva tabla de depreciación del activo por derecho de uso .....	151

Tabla 70 Análisis para la constitución del impuesto diferido .....	153
Tabla 71 Registro de asientos al 31 de diciembre del 2021 – Impuesto diferido ....	153
Tabla 72 Análisis para la reversión del impuesto diferido.....	154
Tabla 73 Registro de asientos al 31 de diciembre del 2021 – Reversión impuesto diferido .....	154
Tabla 74 Tabla de amortización del pasivo por arrendamiento (Modelo uno) – Parte I .....	157
Tabla 75 Tabla de amortización del pasivo por arrendamiento (Modelo uno) – Parte II .....	158
Tabla 76 Tabla de amortización del pasivo por arrendamiento (Modelo uno) – Parte III.....	159
Tabla 77 Tabla de depreciación del activo por derecho de uso (Modelo uno) – Parte I .....	162
Tabla 78 Tabla de depreciación del activo por derecho de uso (Modelo uno) – Parte II .....	162
Tabla 79 Tabla de depreciación del activo por derecho de uso (Modelo uno) – Parte III .....	163
Tabla 80 Diferencia entre gastos en estado de resultados y gastos deducibles – Parte I .....	165
Tabla 81 Diferencia entre gastos en estado de resultados y gastos deducibles – Parte II .....	166
Tabla 82 Análisis para la constitución del impuesto diferido – Año uno .....	167
Tabla 83 Análisis para la constitución del impuesto diferido – Año dos .....	167
Tabla 84 Análisis para la constitución del impuesto diferido – Año tres .....	169
Tabla 85 Análisis para la constitución del impuesto diferido – Año cuatro .....	169
Tabla 86 Análisis para la constitución del impuesto diferido – Año cinco .....	169
Tabla 87 Estado de resultados antes de la conciliación tributaria - Conciliación tributaria .....	172
Tabla 88 Estado de resultados después de la conciliación tributaria - Conciliación tributaria .....	174
Tabla 89 Registro de asientos al 31 de diciembre del 2019 – Impuesto diferido ....	175
Tabla 90 Registro de asientos al 31 de diciembre del 2019 – Impuesto corriente... 175	175

Tabla 91 Registro de asientos al 31 de diciembre del 2020 – Impuesto diferido ....	175
Tabla 92 Registro de asientos al 31 de diciembre del 2020 – Impuesto corriente...	175
Tabla 93 Registro de asientos al 31 de diciembre del 2021 – Impuesto diferido ....	176
Tabla 94 Registro de asientos al 31 de diciembre del 2021 – Impuesto corriente...	176
Tabla 95 Registro de asientos al 31 de diciembre del 2022 – Impuesto diferido ....	176
Tabla 96 Registro de asientos al 31 de diciembre del 2022 – Impuesto corriente...	176
Tabla 97 Registro de asientos al 31 de diciembre del 2023 – Impuesto diferido ....	176
Tabla 98 Registro de asientos al 31 de diciembre del 2023 – Impuesto corriente...	177

## Índice de Figuras

Figura 1. Comportamiento de la inversión según enfoque Keynesiano.....	13
Figura 2. Comportamiento de la inversión inducida.....	15
Figura 3. Mapa conceptual para la identificación de los arrendamientos .....	20
Figura 4. Identificación de los activos sujetos al arrendamiento .....	21
Figura 5. Condiciones para controlar los activos identificados. ....	21
Figura 6. Clasificación de los arrendamientos bajo NIIF 16. ....	22
Figura 7. Participación de la industria de las aerolíneas en el arrendamiento operativo de su flota. ....	26
Figura 8. Demanda de arrendamiento de aeronaves por parte de las aerolíneas.....	27
Figura 9. Evolución de los arrendadores de aeronaves en los últimos 10 años .....	28
Figura 10. Exenciones al alcance de la NIIF 16.....	40
Figura 11. Otras exenciones al alcance de la NIIF 16.....	40
Figura 12. Componentes del activo por derecho de uso .....	41
Figura 13. Componentes de los costos directos iniciales.....	42
Figura 14. Componentes del pasivo por arrendamiento.....	43
Figura 15. Pagos variables del arrendamiento .....	43
Figura 16. Medición posterior del activo por derecho de uso.....	44
Figura 17. Medición posterior del pasivo por arrendamiento .....	44
Figura 18. Información a presentar en el estado de situación financiera según la NIIF 16.....	45
Figura 19. Información a presentar en el estado de situación financiera según la NIIF 16.....	46
Figura 20. Información a presentar en el estado de resultados integrales según la NIIF 16.....	47
Figura 21. Consideraciones adicionales para la deducibilidad de costos y gastos por arrendamiento mercantil o leasing .....	50
Figura 22. Tipos de fuentes de información.....	54
Figura 23. Fuentes de información a utilizar en la investigación. ....	54
Figura 24. Contribución y tasa de variación del VAB por industria.....	56
Figura 25. Conformación del sistema financiero nacional.....	56

Figura 26. Participación de las casas de valores y administradoras de fondos con respecto a los ingresos.....	57
Figura 27. Evolución de las participaciones en administradoras de fondos .....	58
Figura 28. Junta general de accionistas.....	78
Figura 29. Principales políticas contables.....	79
Figura 30. Arrendamiento de locales comerciales .....	80
Figura 31. Arrendamiento mercantil .....	81
Figura 32. Condiciones para controlar los activos identificados .....	87
Figura 33. Identificación del arrendamiento dentro del modelo de contrato uno. ....	89
Figura 34. Plazo del arrendamiento .....	89
Figura 35. Riesgo país Ecuador .....	92
Figura 36. Tasa libre de riesgos de los bonos de Estados Unidos.....	92
Figura 37. Medición posterior del activo por derecho de uso.....	99
Figura 38. Condiciones para controlar los activos identificados .....	111
Figura 39. Identificación del arrendamiento dentro del modelo de contrato dos.....	112
Figura 40. Plazo del arrendamiento .....	113
Figura 41. Variación porcentual anual del índice general nacional (inflación anual) .....	115
Figura 42. Interpretación de lineamientos para las garantías de valor residual.. ....	116
Figura 43. Riesgo país Ecuador .....	118
Figura 44. Tasa libre de riesgos de los bonos de Estados Unidos.....	118
Figura 45. Medición posterior del activo por derecho de uso.....	123
Figura 46. Riesgo país Ecuador .....	128
Figura 47. Tasa libre de riesgos de los bonos de Estados Unidos.....	128
Figura 48. Riesgo país Ecuador .....	136
Figura 49. Tasa libre de riesgos de los bonos de Estados Unidos.....	136
Figura 50. Tasa activa máxima segmento productivo corporativo .....	149
Figura 51. Propuesta de redacción del numeral 13 dentro del artículo innumerado a continuación del artículo 28 del RALRTI.....	178

## **Resumen**

El presente trabajo de investigación tiene como objetivo establecer una metodología que posibilite a las administradoras de fondos y fideicomisos del cantón Guayaquil llevar a cabo el reconocimiento oportuno de los arrendamientos de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 16 a través de la ilustración de casos, con la finalidad de presentar razonablemente su revelación en la elaboración de los estados financieros. La NIIF 16 trajo consigo cambios sustanciales para la contabilidad de los arrendatarios, ya que tendrán que reconocer el derecho de uso de los activos arrendados, el cual es equivalente al valor presente de los pagos por arrendamiento, que a su vez conlleva al registro de un pasivo por arrendamiento, cuya obligación se cancela al momento en que se efectúan los pagos de los cánones de arrendamiento. Para el desarrollo de la investigación, se consideró el mercado de valores, específicamente las administradoras de fondos y fideicomisos, debido a que son el sector de negocios de mayor generación de ingresos en dicho mercado. Para la elaboración de la propuesta, se procedió a desarrollar casos de distintos modelos de contratos de arrendamiento que normalmente podrían originarse, tales como: (a) arrendamientos bajo la modalidad de pago fijo al vencimiento; (b) arrendamientos bajo la modalidad de pagos con ajustes al canon considerando variables como la inflación y la garantía residual; y (c) deterioro de activos fijos. Adicionalmente, se identificaron aspectos tributarios en los modelos desarrollados, cuyos efectos y registros fueron debidamente ilustrados. Finalmente, se sugiere que para los arrendamientos, se considere la aplicación de impuestos diferidos, por lo cual hemos propuesto incluir el numeral 13 en el artículo innumerado a continuación del artículo 28 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno (RALRTI), esto con la finalidad de que las entidades puedan recuperar las diferencias que se generan al momento de registrar los gastos de depreciación e intereses, originados por estos arrendamientos.

*Palabras Claves:* Arrendamiento, NIIF 16, administradoras de fondos y fideicomisos, tasa de descuento, tributario, impuesto diferido.



## Introducción

El dinámico sistema de globalización y la competitividad empresarial requieren de normas contables homogéneas para lograr la comparabilidad de los estados financieros. Por ello, la junta internacional de contabilidad *International Accounting Standards Board (IASB)*, organismo creado y domiciliado en Londres, decidió emitir las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Las NIIF son un conjunto de normas contables comprensibles y de cumplimiento obligatorio, que permiten tomar decisiones económicas a los participantes de los mercados de capitales de todo el mundo a través de la estandarización de la información de los estados financieros, permitiendo que estos sean comparables, transparentes y de alta calidad (Perramón & Amat, 2006).

Las NIIF se han implementado en la mayoría de los países del mundo como base para la preparación de los estados financieros. De acuerdo a lo señalado por *International Financial Reporting Standards (IFRS) Foundation* (2014), estas normas son consideradas como la mejor forma de obtener una armonización de forma amplia. Además, el propósito principal de las mismas, es suministrar información útil para la toma de decisiones económicas.

El *IASB* es el encargado a nivel mundial de mantener constantes procedimientos de revisión y actualización en cuanto se refiere al desarrollo de las NIIF. Los requisitos de dichos procedimientos se basan fundamentalmente en principios de transparencia, consulta plena y justa, así como también la rendición de cuentas, tomando en consideración los puntos de vista de aquellas partes afectadas por las NIIF de todo el mundo. Por su parte, los administradores de *IFRS Foundation*, a través de su Comité de Supervisión del Procedimiento de Actuación, se encargan de vigilar todos los procedimientos del *IASB* y del Comité de interpretaciones NIIF, a fin de garantizar que los mismos reflejen las mejores prácticas (Deloitte Touche Tohmatsu Limited, 2019).

El Ecuador a partir de 1999 resolvió emitir un marco conceptual denominado Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales se implementaron a partir de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) vigentes a dicha época. Las NEC contenían normas básicas de aplicación y presentación de los estados financieros de compañías del sector privado, las cuales se encontraban sujetas a controles por parte

de los organismos reguladores y de control en el Ecuador, entre los cuales se encontraba la Superintendencia de Compañías.

En Latinoamérica, países tales como Chile, Perú y Uruguay, entre los años 2006 y 2007, dieron a conocer su intención de adoptar de manera obligatoria las NIIF en la contabilidad de sus empresas. No obstante, la implementación de las NIIF se comienza a dar gradualmente en estos y en otros países de la región, a partir del año 2009 (*IFRS Foundation*, 2016). En el Ecuador, con el objetivo de presentar los estados financieros bajo un mismo principio contable internacional, la Superintendencia de Compañías a través de la Resolución No. 06.Q.ICI.004 promulgada en el Registro Oficial No. 348 el día cuatro de septiembre del 2006, determinó la adopción obligatoria de las NIIF, a las cuales se les atribuye una aplicación de normativas contables más homogéneas y estandarizadas respecto a la información de los estados financieros, de manera que la contabilidad en el Ecuador pueda ser interpretada en un lenguaje universal, cumpliendo así parámetros internacionales que puedan ser medibles por los inversionistas y grupos de interés (Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, 2006).

Con el objetivo de incentivar el desarrollo del mercado de valores en el país y atender a su democratización a través de la participación de las empresas que pueden acceder a las fuentes de financiamiento e inversión que brinda dicho mercado, a través de la Resolución No. 08.G.D.DSC.010, la cual se promulgó en el Registro Oficial del 31 de diciembre del 2008, el ente regulador, en este caso la Superintendencia de Compañías, publicó un cronograma para la adopción de las NIIF por parte de las compañías que están bajo su control, a partir del año 2010, cuya fecha máxima de adopción fue el año 2012.

De esta manera, las empresas registradas en la Superintendencia de Compañías sujetas a este régimen debían adoptar las NIIF en el plazo determinado. Este período de transición conllevaba que las compañías deban realizar conciliaciones del patrimonio neto y ajustes al estado de resultados reportado bajo NEC conforme al nuevo modelo presentado bajo NIIF, al inicio y al final del período de adopción.

En dicho contexto, con la normativa internacional vigente se impulsó la producción y control de información desde una perspectiva netamente financiera en función de las dinámicas del comportamiento de los mercados; es decir, la importancia

de las NIC y de las NIIF radicó principalmente en el reconocimiento, medición, presentación y revelación de información consignada en los estados financieros. En consecuencia, tras esta decisión de la Superintendencia de Compañías, se comenzó a presentar una mejora en la transparencia de la información financiera de las empresas ecuatorianas suministrada a los distintos usuarios.

En base a lo mencionado por Callao, Jarne y Laínez (2007), una de las razones por la cual surge la implementación de las NIIF, es reducir la brecha entre el valor de libros y el valor de mercado. Por su parte Brochet, Jagolinzer y Riedl (2013) señalaron que los beneficios de la adopción de las NIIF no se limitó a los países que presentan grandes diferencias entre la normativa nacional y la internacional o a las empresas que presentan bajo nivel de calidad de información; por el contrario, la adopción de las NIIF permite una mayor comparabilidad entre empresas, independientemente de donde se encuentren domiciliadas, logrando una mejora de la relación con clientes o proveedores extranjeros, y por consiguiente una dinamización en la preparación de la información financiera a través de un lenguaje común.

El *IASB* aprobó la implementación de una nueva norma, la NIIF 16 - Arrendamientos en enero del 2016, cuya aplicación es obligatoria a partir del uno de enero del 2019. Esta norma nació como resultado de un proyecto conjunto iniciado por el *IASB* junto con el regulador contable estadounidense *Financial Accounting Standard Board (FASB)*, cuyo objetivo inicial constituyó la elaboración de una norma de convergencia entre las NIIF y los principios contables estadounidenses.

En este sentido, la nueva norma de arrendamientos establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de contratos de arrendamiento por las partes intervinientes de dicho contrato, es decir, tanto para el arrendatario o inquilino como para el arrendador, lo cual modifica el tratamiento contable de forma notable si se compara con lo establecido en los lineamientos de la sustituida NIC 17 de Arrendamientos (*IASB*, 2016).

La NIIF 16 considera que el arrendamiento es un contrato en el cual se establece que la parte denominada como arrendador, le concede a la parte denominada como arrendatario, el derecho para que pueda hacer el uso de un determinado bien, a cambio de recibir un importe monetario en forma única, o a través de varios pagos. Cabe indicar, que cada contrato de arrendamiento da origen para los arrendatarios un

derecho que le permite gozar del uso del bien que se encuentra bajo el arrendamiento, así como también un compromiso de efectuar pagos al arrendador del mismo (*IASB*, 2016).

Uno de los objetivos principales de la NIIF 16 es solventar las inquietudes de preparadores y usuarios respecto a la falta de comparabilidad entre normativas, y también, en general, resolver lo que los reguladores entendían como limitaciones de la norma actual en relación con la información que se obtiene sobre arrendamientos operativos y en general, la exposición de las entidades a los riesgos procedentes de este tipo de contratos (*IASB*, 2016).

### **Problemática de la Investigación**

A través de la Resolución No. 06.Q.ICI.004 (2006) la cual se encuentra promulgada en el Registro Oficial No. 348 el día cuatro de septiembre del 2006, se resolvió adoptar en el Ecuador las NIIF, debido a que, con los constantes cambios causados por la globalización, es indispensable poseer información financiera homogénea, la cual pueda ser medida y comparada de una manera fiable. Por otra parte, el país requería renovar sus normas contables para poder incrementar su crecimiento a nivel empresarial, y de esta manera lograr que dichas normas contables se encuentren acordes a las normas y principios que se manejan mundialmente, para lograr el apropiado registro de las operaciones, la adecuada elaboración y presentación de los estados financieros y un correcto análisis interpretativo de los mismos (Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, 2006).

Las NIIF son normas que se renuevan de manera constante, debido a que existe un comité a nivel mundial, conocido como el *IASB*, que se encarga de actualizar las mismas en función a las nuevas incertidumbres y problemas contables que se van presentando mundialmente (Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, 2006). En este sentido, el *IASB* desarrolló una nueva norma de arrendamientos juntamente con el *FASB*, cuya aplicación rige a partir del uno de enero del 2019. La necesidad de dicho cambio en la contabilidad de arrendamientos surgió en el 2005, cuando la Comisión de Bolsa y Valores de Estados Unidos estimó que las empresas públicas estadounidenses podían tener aproximadamente USD 1.25 billones de arrendamientos fuera del estado de situación financiera. En respuesta a las preocupaciones sobre la falta de información clara y transparente con respecto a las

operaciones de arrendamiento, el *IASB* comenzó a diseñar un plan en conjunto con el *FASB*, con el fin de optimizar la manera en la que los arrendamientos estaban siendo contabilizados (*IASB*, 2016).

Para cumplir este objetivo, el *IASB* y el *FASB* acordaron que los activos arrendados deben ser reconocidos por el arrendatario respectivamente como activos y pasivos que surgen de dicho contrato de arrendamiento. Esto se debe a que, cuando se da el inicio de dicho contrato, se origina un derecho para el arrendatario, por el cual puede gozar y utilizar un determinado bien por un tiempo delimitado, el mismo que deberá ser reconocido en el estado de situación financiera. Además, en el caso de que los desembolsos del arrendamiento se ejecuten durante un período de tiempo, el arrendatario deberá reconocer un pasivo por los futuros desembolsos que incurrirá por el arrendamiento (*IASB*, 2016).

Cabe señalar que, hasta antes de la emisión de la nueva norma, muy pocas operaciones relacionadas al arrendamiento eran registradas en los estados de situación financiera de las compañías arrendatarias aplicando los requisitos de las normas de contabilidad de arrendamiento anteriores (*IASB*, 2016). La importancia de la información que faltaba variaba según la industria y la región, y entre empresas. En este sentido, los usuarios de la información financiera, tales como inversores y analistas, debido a la falta de información en los estados de situación de financiera de las entidades con respecto a los arrendamientos, no pudieron realizar correctamente sus comparaciones entre entidades que realizan préstamos para adquirir activos y entidades que arriendan los mismos, sin la necesidad de realizar ajustes (J.A. del Río S.A., 2019).

Con la implementación de la NIIF 16, la contabilidad del arrendatario ha cambiado sustancialmente. El efecto más significativo de los nuevos lineamientos que propone la NIIF 16 será en el estado de situación financiera, debido a un aumento en los activos de arrendamiento y pasivos financieros. En consecuencia, para las empresas con arrendamientos materiales que se encuentran fuera del estado de situación financiera, habrá cambios en los indicadores financieros claves tales como el índice de apalancamiento, índices de liquidez, beneficio antes de intereses e impuestos, entre otros, que surgirán debido a los activos y pasivos por arrendamiento que ahora serán revelados por las empresas (*IASB*, 2016).

Adicionalmente, la aplicación de la NIIF 16 también tendrá efectos en el estado de resultados integrales, por lo que afectará la utilidad de las compañías, lo que podrá concluir en impactos a nivel tributario (*IASB, 2016*). Por otra parte, la determinación de las tasas de descuento que deberá ser empleada para la valuación de los pasivos derivados del arrendamiento en función del valor presente, será un reto para las empresas, ya que deberán escoger entre aplicar una tasa de interés implícita o una tasa incremental por préstamos del arrendatario en función a las directrices de la NIIF 16 (*J.A. del Río S.A., 2019*). Para las compañías, optar por una tasa de descuento u otra, afectará consecuentemente los resultados de las mismas, sus indicadores financieros y podrán tener asimismo impactos de índole tributario (*IASB, 2016*).

La implementación de la NIIF 16 afectará a las empresas en función a la cantidad de arrendamientos que estas posean, los términos contractuales de dichos arrendamientos, así como los programas informáticos hasta el momento utilizados por las entidades para registrar los arrendamientos en función a la NIC 17 (*IASB, 2016*). Para el sector del mercado de valores, específicamente para las administradoras de fondos y fideicomisos, la implementación de dicha norma será un reto, debido a que los mismos manejan una cartera de arrendamientos significativa, cuyos contratos poseen distintas condiciones, lo cual será un factor determinante al momento de escoger la tasa de descuento. Además, como es una norma aplicable desde el uno de enero del 2019, existen dudas e incertidumbres al momento de aplicar la misma por falta de conocimiento y experiencia de los administradores y contadores acerca de los efectos en los estados financieros, los mismos que fueron descritos anteriormente de manera breve, que se dan al momento de implementar la NIIF 16; efectos que a su vez podrían afectar los indicadores financieros y por consiguiente los aspectos tributarios.

En este sentido, a través de la presente investigación se busca proponer una metodología con el fin de que las administradoras de fondos y fideicomisos puedan implementar la NIIF 16 de manera adecuada y que de esta manera presenten sus estados financieros de manera fiable a sus distintos grupos de interés, además de poder identificar los impactos de la implementación de esta norma tanto contablemente como tributariamente.

## **Justificación de la Investigación**

El año 2019 correspondió a la fecha de transición dispuesta por el *IASB* para la aplicación obligatoria de la NIIF 16 en el ámbito mundial, en ese sentido resulta importante evaluar el impacto que tendrá la contabilización de dicha norma y sus efectos en la interpretación de los estados financieros en sectores donde tradicionalmente predomina la prestación de un servicio. Dentro del sector del mercado de valores se encuentran entidades tales como las administradoras de fondos y fideicomisos, en las que una adecuada implementación de la NIIF 16, generaría mayor transparencia del apalancamiento y el capital empleado, permitiendo una clara representación de la información a revelar respecto de la exposición al riesgo de los activos arrendados para comprensión de los diferentes grupos de interés de la información financiera.

En base a lo expuesto, en el ámbito académico esta investigación propone validar los métodos propuestos por la NIIF 16, a través de la aplicación de casos prácticos que permitan cuantificar los impactos de contabilización de las localidades arrendadas evaluando los contratos de arrendamiento y la estimación de la composición de la tasa de descuento a utilizar de acuerdo con los lineamientos de la normativa aplicable, para la cual existen varios supuestos, sin embargo, se propondrá la aplicación de una tasa conservadora justificando su implementación.

En cuanto al ámbito empresarial, el presente trabajo busca cubrir una guía referencial a las compañías del sector de las administradoras de fondos y fideicomisos, de manera que evidencie la importancia de la correcta representación de la información financiera respecto a esta normativa y los efectos por adopción por primera vez, estableciendo mecanismos de control interno en cuanto al eficaz manejo de los inmuebles y diferentes plazos para los contratos que podría mantener una compañía de este sector y su correcto cálculo.

Referente al ámbito social, la guía metodológica pretende informar a los principales usuarios de la información financiera, los cambios más significativos que propone la adopción de esta norma por el año 2019 y su impacto en base a la realidad económica del sector escogido.

## **Preguntas de Investigación**

- ¿Cuál es el procedimiento de cálculo para obtener una tasa de descuento razonable por parte de las administradoras de fondos y fideicomisos del cantón Guayaquil al momento de implementar la NIIF 16?
- ¿Cuáles son los distintos contratos a utilizarse bajo esta normativa de contabilidad en el caso de las administradoras de fondos y fideicomisos?
- ¿Cuáles son los aspectos de control interno contable necesarios para la correcta implementación de la NIIF 16?
- ¿Cuáles son los posibles impactos tributarios que se podrían generar al momento de aplicar la NIIF 16 en administradoras de fondos y fideicomisos?

## **Objetivos**

### **Objetivo general.**

Establecer una metodología que posibilite a las administradoras de fondos y fideicomisos del cantón Guayaquil llevar a cabo el reconocimiento oportuno de los arrendamientos de acuerdo con la NIIF 16 a través de la ilustración de casos, con la finalidad de presentar razonablemente su revelación en la elaboración de los estados financieros.

### **Objetivos específicos.**

- Calcular una tasa de descuento aplicable por parte de las administradoras de fondos y fideicomisos del cantón Guayaquil.
- Revisar el marco teórico contable, tributario y conceptual de la implementación de la NIIF 16.
- Desarrollar escenarios y alternativas que permitan identificar un adecuado registro contable de los distintos contratos a utilizarse bajo esta normativa de contabilidad
- Proponer la aplicación de un impuesto diferido relacionado con las transacciones de arrendamientos y su propuesta de redacción en el Reglamento para Aplicación Ley de Régimen Tributario Interno actual

## **Delimitación**

La investigación será aplicable para el sector del mercado de valores, específicamente para las administradoras de fondos y fideicomisos que se encuentran



en el cantón Guayaquil de la provincia del Guayas, considerando las implicaciones que se pueden originar al momento de suscribir contratos de arrendamiento.

### **Limitación**

Una de las principales limitaciones para la elaboración de esta investigación es la falta de información financiera detallada, como por ejemplo los mayores contables de las administradoras de fondos y fideicomisos, ya que para la propuesta metodológica se cuenta principalmente con información pública que se encuentra en la página de la Superintendencia de Compañías, entre la cual no se encuentra información de mayores contables por ser información de índole transaccional, que corresponde a las operaciones propias de cada entidad consideradas como información de índole confidencial.

Asimismo, otra de las limitaciones es la falta de información documental o contractual relacionada a los contratos de arrendamiento de las administradoras de fondos y fideicomisos, ya que al igual que en el párrafo anterior, es información privada, que no es de fácil acceso.

Finalmente se tiene como limitante la confirmación de las tasas de descuento por parte del organismo regulador “Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros”, por lo cual se requiere para este análisis el uso de supuestos que puedan ayudar en la consecución de los objetivos.

## **Capítulo 1. Fundamentación Teórica**

### **Marco Teórico**

#### **Teoría de la inversión.**

La inversión está representada como una variable que adiciona capital monetario en un período determinado, por tanto, la decisión de una empresa acerca de cuánto invertir en cada período está determinada por muchos factores. Una empresa puede no invertir siempre el monto que planeaba, la razón de ello es que una empresa no ejerce pleno control sobre su decisión de inversión; algunas partes de esta decisión son tomadas por otros actores de la economía (Arcia, 2011).

Las empresas pueden tener como opción invertir tanto en plantas y equipos como en inventarios, el aspecto básico en esta determinación se encuentra basado en dos grandes distinciones: (a) la inversión deseada o planeada, que son todas aquellas adiciones a los bienes de capital e inventario que son planeados por las empresas; y (b) la inversión realizada, que es el monto real de la inversión que tiene lugar; incluye renglones como los cambios en inventarios no planeados (Case & Ray, 1997).

La acción de invertir en planta y equipo por una empresa, usualmente se puede hacer sin ninguna dificultad si se asume el control en esta decisión, sin embargo, en la inversión de inventario las empresas ejercen un escaso control, ya que es determinado parcialmente por cuánto deciden comprar las familias, lo cual no está bajo el pleno control de las empresas.

Un factor importante que incurre en la decisión de invertir está ligado a la tasa de interés que se encuentra determinada en el mercado de dinero, lo cual señala teóricamente que cuando la tasa de interés baja, la inversión planeada sube; y cuando la tasa de interés sube, la inversión planeada baja. El motivo de que esto sea así es que las empresas emprenden proyectos de inversión esperando obtener de ellos utilidades en el futuro, y muchas veces estas utilidades se ven reducidas por los costos involucrados en el proyecto, sobre todo en el costo de los intereses por el uso del capital, que viene a ser uno de los costos importantes en la disposición de invertir (Kindleberger, 1997).

Actualmente, el arrendamiento se ha convertido en una de las alternativas de inversión de capital de más fuerte crecimiento. En lugar de endeudamiento para la adquisición de plantas y equipos, las compañías realizan pagos periódicos para

arrendar estos activos (Kieso, Weygandt, & Warfield, 2016). La tremenda popularidad del arrendamiento es bastante comprensible, ya que ofrece una gran flexibilidad, a menudo junto con una serie de ventajas económicas sobre la propiedad. Por otra parte, las entidades prefieren arrendar ya que están protegidos en cierta medida del riesgo de obsolescencia, aunque los términos del arrendamiento variarán según el grado en que el arrendador asuma este riesgo.

El comportamiento de la inversión en general depende no sólo de las variaciones de la producción, sino también de otros factores exógenos, tales como: (a) los movimientos; (b) cambios estructurales de la economía; (c) perturbaciones políticas; (d) resultado de la producción de perturbaciones en la oferta de dinero; (e) confianza del público en el sistema financiero; entre otras (Arcia, 2011).

#### **Enfoque Keynesiano.**

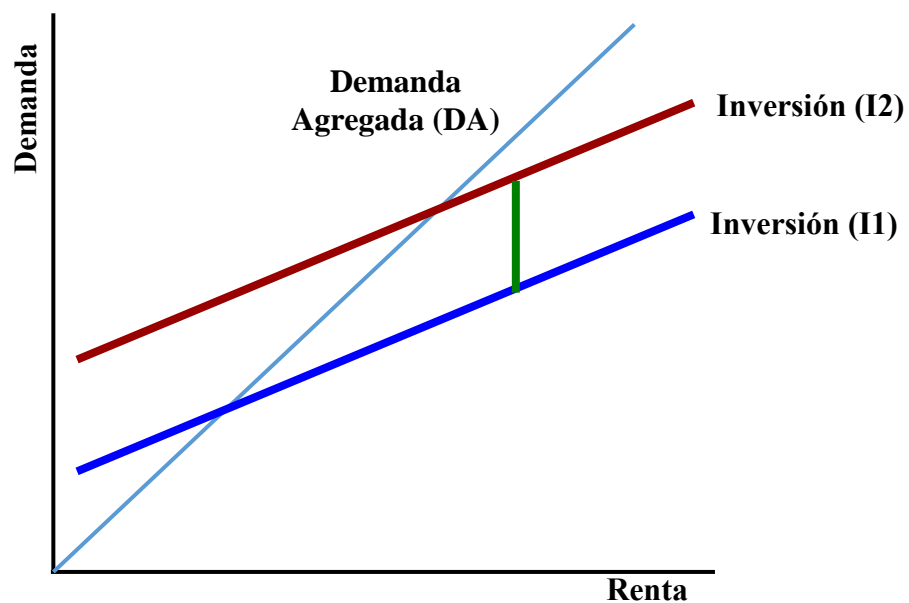
En el estudio de la inversión desarrollado por Keynes (1986), el concepto de eficiencia marginal del capital resulta fundamental. La misma se fundamenta en la razón de los rendimientos esperados de un activo y del precio de oferta o de reposición del activo que constituye la fuente de los rendimientos previstos. De esta manera se sostiene que:

$$\text{Precio de Oferta} = \text{Rendimientos previstos descontados}$$

En base a lo estipulado por Keynes (1986), la eficiencia marginal del capital equiparándola al tipo de descuento que lograría igualar el valor presente de la serie de anualidades dada por los rendimientos esperados del bien de capital, durante el tiempo de su vida, a precio de oferta. Dado que la eficiencia marginal del capital se expresa en forma anual, puede ser cotejada directamente con la tasa de interés de mercado. Si ésta última resultase ser inferior a la eficiencia marginal del capital, el inversor aumenta sus beneficios solicitando financiamiento para realizar la nueva inversión. Cuanto menor sea la tasa de interés de mercado, mayor es la inversión en bienes de capital. Al realizar el cálculo de los rendimientos a futuro descontados a esa tasa de interés de mercado, se obtiene el importante concepto de valor actual o precio de demanda, en términos de Keynes.

Keynes (1986) enfatizó el rol de las expectativas en la determinación del nivel de inversión. Las inversiones se concretan según sea la estimación acerca de los beneficios o productividad futura del capital. Sin embargo, la realidad de los negocios

muestra que las decisiones de inversión conllevan a grandes incertidumbres. Entre ellas aparece la cantidad demandada futura del producto a elaborar, su precio, la tecnología y otras condiciones ulteriores sobre el mercado y la economía. Un aspecto señalado por Keynes (1986) es la posibilidad de que ocurran simples modificaciones en el estado de ánimo de los inversores no relacionados con factores trascendentes de la economía. La alteración en las expectativas o en la confianza de los inversores resulta fundamental en la evolución de la inversión, desplazando la tasa de interés, la curva de demanda de inversión. Un mayor optimismo empresarial respecto del futuro traslada a la derecha tal curva aumentando la magnitud de la inversión, lo que se interpreta que, a mayor inversión, mayor renta y por consiguiente mayor demanda de los consumidores (Arcia, 2011).



*Figura 1.* Comportamiento de la inversión según enfoque Keynesiano. Tomado de “La Teoría General de Keynes y la macroeconomía moderna”, por J. Ros. (2012), México D.F.: Investigación Económica.

El gráfico precedente ilustra que a medida que una empresa incrementa su inversión, incrementa a la vez su renta y la demanda de los consumidores. Desde el punto de vista de los arrendamientos se interpreta que, si las entidades deciden realizar mayores inversiones para adquirir el derecho de uso de activos, esto a su vez les permitirá generar beneficios económicos puesto que el fin de un activo es la de generar dichos flujos y beneficios futuros. En ese sentido, si una entidad, en este caso las administradoras de fondos y fideicomisos son capaces de generar mayores ingresos

originados por mayores inversiones que se traducen en los activos por derecho de uso considerados, la demanda de bienes y servicios crecerá de manera directamente proporcional a la inversión efectuada. Como consecuencia, al momento en que se incrementen los arrendamientos, se podrá contar con establecimientos nuevos, en donde los partícipes podrán efectuar nuevas inversiones en los distintos portafolios, y por consiguiente aumentará la demanda de recursos adicionales de personal administrativo y otros gastos directamente atribuibles a estas nuevas inversiones.

### **Teoría de Aceleración de la Inversión.**

De acuerdo con González y Maza (1985), el concepto de inversión inducida se refiere al incremento sobre el nivel de inversión autónoma que tiene lugar como consecuencia del crecimiento del nivel de renta nacional, y señala que la distinción entre la inversión autónoma y la inversión inducida es que la última es una función del nivel del ingreso nacional, mientras que la primera no lo es.

El principio económico comprendido en el concepto inversión inducida es que, para que las empresas puedan mantener niveles de producción progresivamente más elevados, tienen que aumentar las inversiones según ocurran aumentos en el nivel de ingreso. Este tipo de inversión, estimulada por el crecimiento de la renta nacional, es lo que se llama inversión inducida, y en consecuencia de tal inversión, la expansión del nivel de renta nacional puede ser de mayor magnitud que cuando se trata sólo de inversión autónoma. Ello se debe a otro fenómeno económico relacionado con la inversión inducida y que se ha denominado el efecto de aceleración (Baltra, 1983).

El efecto de aceleración se refiere al hecho que, como consecuencia del aumento en el ingreso nacional, no sólo tienen las empresas que aumentar los gastos en la compra de bienes de capital (inversión inducida), sino que los incrementos en la inversión inducida tienen necesariamente que proceder a un ritmo más acelerado que el crecimiento de la renta nacional (González & Maza, 1985).

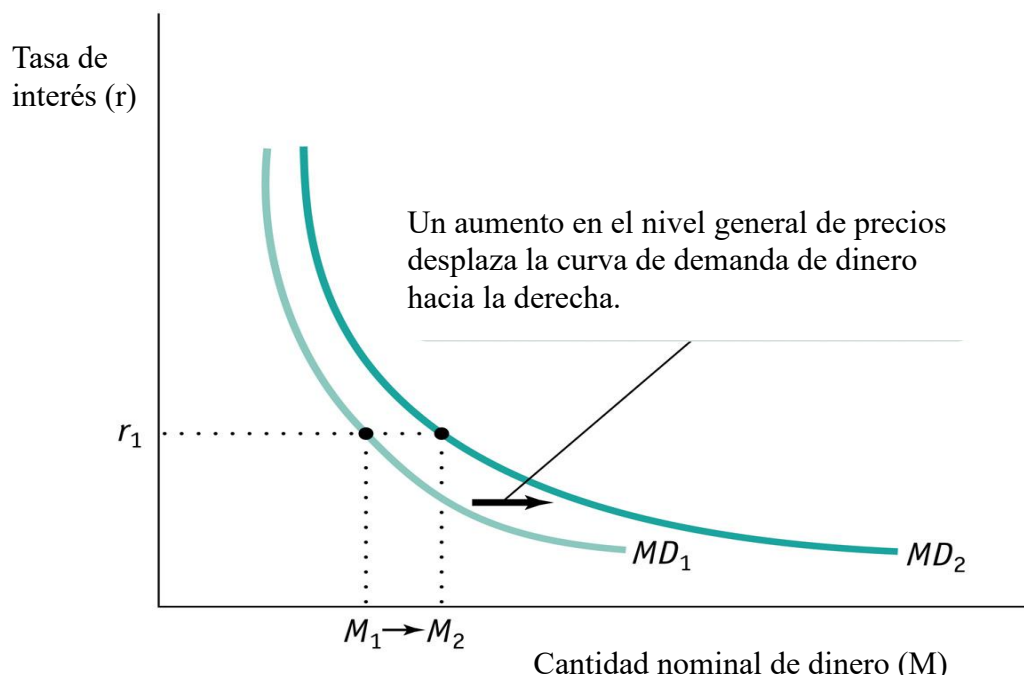


Figura 2. Comportamiento de la inversión inducida. Tomado de “La Teoría del Acelerador”, por I. Arcia. (2011). Recuperado de [http://www.eumed.net/tesis-doctorales/2012/iac/teoria\\_acelerador.html](http://www.eumed.net/tesis-doctorales/2012/iac/teoria_acelerador.html)

Desde el punto de vista de las administradoras de fondos y fideicomisos, en base a la teoría y al gráfico detallados previamente, se establece que al momento en que se incrementan los rendimientos de los fondos que estas entidades administran, las personas pueden optar por la decisión de incrementar sus inversiones en los mismos. Los rendimientos de las administradoras de fondos y fideicomisos varían dependiendo del tipo de fondo en el que se opte por realizar inversiones. A continuación, se muestran los rendimientos de los principales tipos de fondos que ofrece una de las administradoras de fondos y fideicomisos más importantes del sector:

Tabla 1  
*Rendimientos de los principales tipos de fondos*

Tipo de fondo	Rendimiento
Fondos con rendimientos mensuales	1.89
Fondos con reprogramaciones parciales o totales cada 180 días	1.55
Fondos de ahorro a largo plazo	0.36
Fondos de inversión a 180 días	2.38

El análisis que se asumía al estudiar la inversión como uno de los determinantes del nivel de renta nacional, parte del supuesto de que el nivel de inversiones se mantenía constante a todos los niveles de producción. Esta noción de un nivel autónomo de inversiones, o independiente del nivel de renta nacional, no impedía la posibilidad que, ante las perspectivas de buenos negocios, las empresas puedan modificar sus planes de inversión, o que, ante las perspectivas de una posible recesión económica, se produjera una reducción en la inversión total autónoma. Los cambios en los niveles de inversión necesariamente han de provocar cambios en el nivel de renta nacional, siendo el gasto de inversión, como se ha visto, uno de los componentes en la demanda total agregada (Arcia, 2011).

Un exponente que presenta una teoría a la dinámica de la inversión es Tobin (1989) en la que relaciona la inversión neta con una razón “q” que se refiere a la razón del valor de mercado de los activos financieros corporativos con el costo de reposición de los activos reales corporativos. Tobin plantea que las empresas aumentan su *stock* de capital cuando  $q > 1$ , puesto que incrementan su rentabilidad cuando el costo de adquisición de los activos reales es inferior al costo financiero para adquirirlos, es decir, el costo de uso del capital es menor que el beneficio en costos proveniente de las adiciones de capital (Diulio, 1991).

El modelo q de Tobin se define como:

$$q = \frac{\text{Valor de mercado de la empresa}}{\text{Costo de reposición del stock de capital}}$$

Según este ratio, es óptimo que la empresa realice nuevos proyectos de inversión siempre que la variable “q” tenga un valor superior a la unidad; en caso contrario, la inversión afectará negativamente a la riqueza de los accionistas. Por tanto, para determinar la tasa de inversión óptima, este modelo hace explícita la respuesta a la dinámica de la inversión a cambios permanentes o temporales en el medio en el que se desenvuelve la empresa: precios y variables fiscales, entre otras; de manera que todo ello se refleja razonablemente en su valor de mercado. Se trata de resolver un problema de maximización inter temporal de beneficios, en el que los costes de ajuste forman parte de la función objetivo.

### **Determinantes de la inversión.**

En la acción de invertir se debe considerar tres elementos esenciales, tales como: (1) los ingresos; (2) los costos; y (3) las expectativas. En términos generales, se puede decir que la inversión depende de los ingresos que genere la situación de la actividad económica, esto induce a pensar que un determinante muy importante de la inversión es el nivel global de la producción, en concepto de nuestra economía, del Producto Interno Bruto [PIB] (Arcia, 2011).

De manera que las fluctuaciones de la producción pueden repercutir sobre las variaciones de la inversión a lo largo del ciclo económico. De allí surge la teoría sobre la conducta de la inversión denominada el principio del acelerador, según el cual la tasa de inversión depende principalmente de la tasa de variación de la producción. Es decir, la inversión es alta cuando la producción tiende a crecer, mientras que es baja, o incluso puede registrarse una inversión negativa, cuando la producción disminuye (Minsky, 2008). En este sentido si la producción del país baja, las entidades, entre ellas las administradoras de fondos y fideicomisos optarán por realizar menos inversiones para adquisición de derechos de uso de bienes.

Otro determinante importante del nivel de inversión son los costos de capital, que están en función del tipo de interés de los créditos otorgados por las instituciones financieras para desarrollar una actividad económica. El interés es el precio que se paga por el dinero prestado durante un período de tiempo o más bien es el rendimiento pagado a los que prestan dinero.

Desde el punto de vista de los arrendamientos, las entidades, en este caso las administradoras de fondos, al momento de arrendar un bien de acuerdo a la NIIF 16, tendrán que pagar junto a la obligación que se genera en el arrendamiento, un gasto de interés en función a una tasa implícita o incremental por préstamos del arrendatario. Las tasas incrementales dependen de las tasas de interés de préstamos adquiridos para recibir fondos para la compra de bienes. En este sentido, si los costos de capital aumentan, las entidades van a optar por realizar menos inversiones.

Las expectativas y la confianza de los empresarios constituyen otro elemento determinante en la inversión. Esto significa que la inversión representa arriesgar cierta cantidad de dinero esperando recuperarlo en el futuro y sobre todo que su rendimiento sea mayor que los costos implícitos en el desarrollo de la actividad económica. Si los



inversionistas o empresarios temen que las condiciones económicas tiendan a empeorar, se mostrarán reacios a invertir en el país; por el contrario, cuando las empresas creen que se producirá una recuperación en la economía en un futuro inmediato, comienzan a hacer planes para expandir sus plantas y equipos o realizar nuevas inversiones en otras actividades (Arcia, 2011).

De acuerdo con lo señalado precedentemente, se evidencia que, en el modelo de inversión acelerada, la renta global juega un papel fundamental para lograr el nivel de inversión óptima, el mismo que logra maximizar beneficios en función a los determinantes de la inversión. El efecto de aceleración logra que las empresas y organizaciones, entre ellas las administradoras de fondos y fideicomisos, como consecuencia del aumento de sus ingresos, deban invertir y por consiguiente incrementar sus gastos en la compra o alquiler de bienes de capital. El modelo de inversión muestra que, al existir una menor tasa de interés, la capacidad de inversión planeada de las empresas va a aumentar a través del tiempo, premisa que permite a las organizaciones tomar al arrendamiento como una alternativa de inversión, porque adquieren el derecho de uso de bienes por tasas implícitas menores a las que obtendrían de financiamientos para la de compra de los mismos.

## **Marco Conceptual**

### **Arrendador.**

El *IASB* (2019), define en el apéndice A de la NIIF 16 al arrendador como aquel ente que es propietario de un bien (activo subyacente), el mismo que decide ceder el derecho a utilizar el mismo por un determinado tiempo, recibiendo a cambio una compensación. Cabanellas de Torres (1993) a su vez confirma que un arrendador es un individuo o entidad que facilita y proporciona a otra persona un bien que le pertenece. Asimismo, González (2000) establece que un arrendador es aquel que otorga por un determinado tiempo un bien a un individuo denominado arrendatario, para la utilización y deleite del mismo. El arrendatario deberá otorgar una compensación a cambio de haber recibido los derechos de usar el determinado bien.

En la presente investigación, el arrendador toma la definición propuesta por la NIIF 16, es decir que este es una de las partes que constituye el contrato de arrendamiento, quien normalmente es el dueño del bien arrendado, y el que decide ceder el derecho de uso de dicho activo a la otra parte. Además, el arrendador es quien

recibe una compensación que en la mayoría de los casos es económica, por los derechos cedidos del bien sujeto al arrendamiento. Cabe indicar que la NIIF 16 no presenta cambios significativos para el tratamiento contable de los arrendamientos para los arrendadores.

### **Arrendatario.**

El *IASB* (2019) establece en el apéndice A de la NIIF 16, que un arrendatario es un individuo o entidad a quien se le otorga el derecho a utilizar y a gozar de un bien, conocido como activo subyacente, por un tiempo determinado y está obligado a otorgar una contraprestación al propietario del bien, conocido como arrendador. Asimismo, Cabanellas de Torres (1993), mencionó que un arrendatario es aquella persona o ente que adquiere un bien a través de un contrato de arrendamiento. Starodubtseva (2017) a su vez añadió que, un arrendatario es una sociedad que posee el consentimiento de utilizar un bien que se le ha sido conferido.

En la presente investigación, el arrendatario toma la definición propuesta por la NIIF 16, es decir que este es una de las partes que constituye el contrato de arrendamiento, quien normalmente recibe el derecho para usar el bien arrendado. El arrendatario tendrá una obligación con el arrendador, por lo que tendrá que realizar desembolsos económicos previamente pactados en el contrato de arrendamiento, por los derechos recibidos para poder gozar del uso del bien. Cabe indicar que la NIIF 16 presenta cambios significativos para el tratamiento contable de los arrendamientos para los arrendatarios. De esta manera, la investigación busca realizar el desarrollo de modelos de contratos de arrendamiento aplicables para administradoras de fondos y fideicomisos, quienes toman la forma de arrendatarios dentro de los casos que se ilustrarán en la propuesta metodológica.

### **Arrendamiento.**

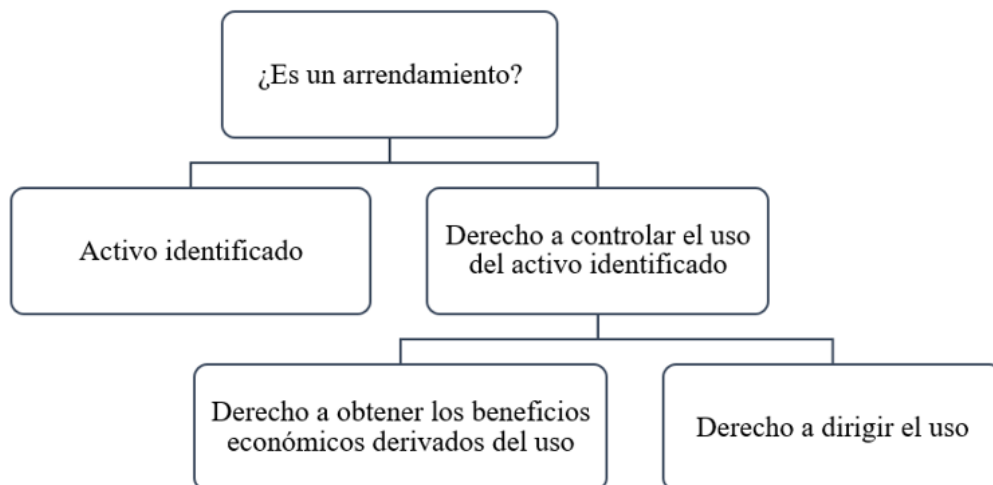
El *IASB* (2019) establece en el apéndice A de la NIIF 16, que un arrendamiento es un acuerdo contractual como tal, o parte de un acuerdo, que le otorga a un individuo o entidad el derecho a utilizar y aprovechar de los beneficios de un bien, denominado en esta norma como activo subyacente, por un determinado período y a cambio de una compensación.

El artículo 1,543 del Código Civil Español (como se citó en Cabanellas, 1993), define al arrendamiento como un acuerdo entre dos partes, la cual genera un deber para

una de ellas, el cual consiste en otorgar a la otra parte, el derecho a usar y beneficiarse de un determinado bien, por un período delimitado y a cambio de una contraprestación. Por su parte Starodubtseva (2017) menciona que un arrendamiento es aquel que permite a una determinada entidad utilizar bienes que no posee a cambio de una serie de pagos periódicos al propietario.

***Identificación de un arrendamiento.***

El IASB (2019) en el párrafo 9 de la NIIF 16 menciona que en el momento en que se establece un contrato, se solicita a las sociedades que evalúen si dicho acuerdo corresponde a un arrendamiento, o si posee uno. Cabe indicar que para que un acuerdo sea considerado un arrendamiento, debe cumplir los siguientes requerimientos:



*Figura 3.* Mapa conceptual para la identificación de los arrendamientos. Tomado de “Arrendamientos. Una guía para la NIIF 16”, por Deloitte Touche Tohmatsu Limited. (2016), Londres: Deloitte LLP.

Como se observa en la figura precedente, para identificar si un contrato posee un arrendamiento, en primer lugar, el activo sujeto al arrendamiento tiene que ser específicamente identificado (Deloitte Touche Tohmatsu Limited, 2016). Para ello se debe cumplir cualquiera de los siguientes casos:

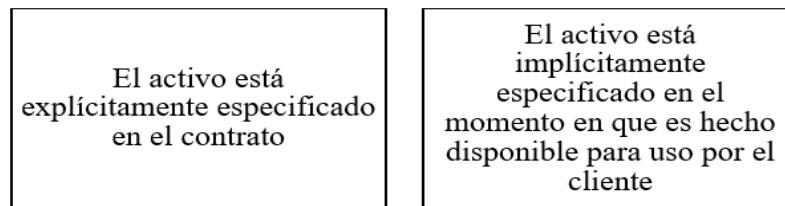


Figura 4. Identificación de los activos sujetos al arrendamiento. Adaptado de “Arrendamientos. Una guía para la NIIF 16”, por Deloitte Touche Tohmatsu Limited. (2016), Londres: Deloitte LLP.

En segundo lugar, para identificar si un contrato posee un arrendamiento, se debe verificar si en dicho contrato, existe una cesión de derechos para que el arrendatario pueda manejar la utilización del bien, previamente evaluado como activo identificado, por un período de tiempo. Para ello, se debe evaluar si el arrendador tiene un derecho sustantivo para reemplazar el activo identificado a lo largo del período de uso (Deloitte Touche Tohmatsu Limited, 2016). Además, se debe evaluar si el arrendatario cumple con las siguientes dos condiciones:

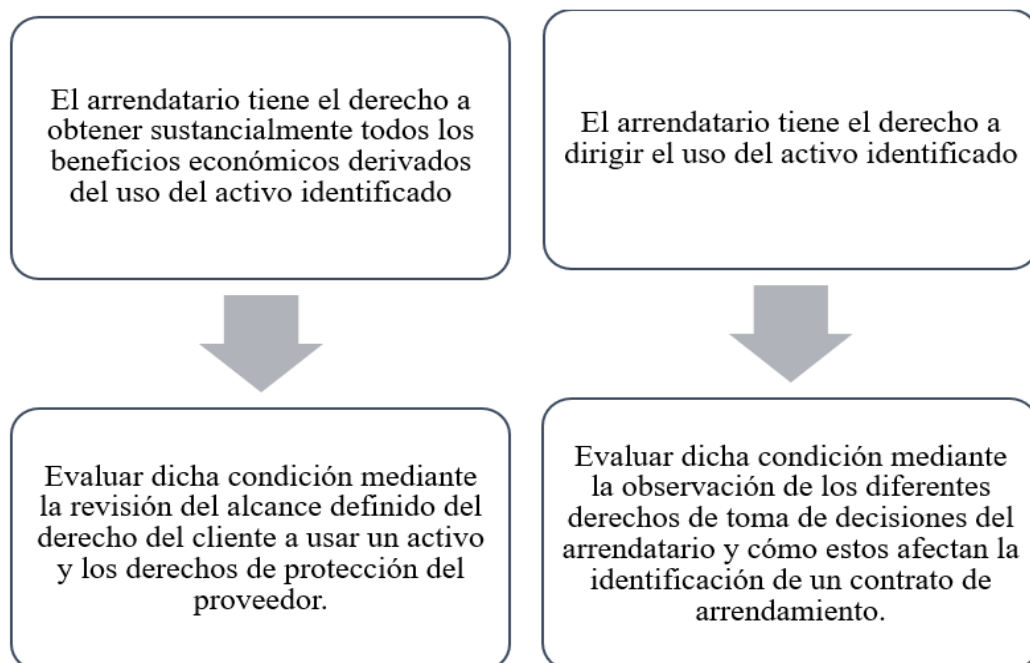
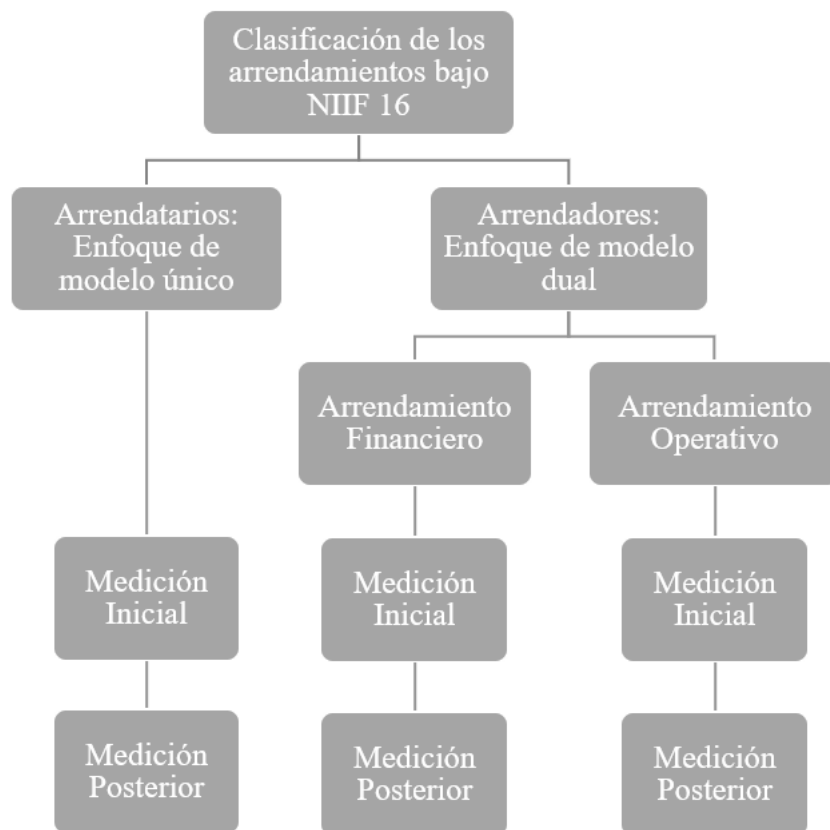


Figura 5. Condiciones para controlar los activos identificados. Adaptado de: “Arrendamientos. Una guía para el IFRS 16”, por Deloitte Touche Tohmatsu Limited. (2016), Londres: Deloitte LLP.

Para los propósitos de la NIIF 16, el IASB (2019) establece en el párrafo 10 de la norma que, al hablar de un período de tiempo, este puede ser entendido como la cuantía en la que se utiliza un activo que ha sido identificado. Por otra parte, el IASB (2019) en el apéndice A de la NIIF 16 establece que, al hablar del período de uso, se refiere al término de tiempo completo en el cual un activo es utilizado para efectuar un determinado acuerdo previamente establecido con un cliente.

***Clasificación de los arrendamientos.***

El modelo de clasificación para arrendatarios y arrendadores es diferente bajo la NIIF 16, por lo tanto, el reconocimiento y la medición de los arrendamientos depende de los tipos de arrendamientos identificados (Deloitte Touche Tohmatsu Limited, 2016). A continuación se presenta un cuadro resumen de la clasificación de los arrendamientos para los arrendatarios y para los arrendadores:



*Figura 6.* Clasificación de los arrendamientos bajo NIIF 16. Adaptado de “Arrendamientos. Una guía para el IFRS 16”, por Deloitte Touche Tohmatsu Limited. (2016), Londres: Deloitte LLP.

### **Activo por derecho de uso.**

Un activo por derecho de uso, de acuerdo a lo que establece el *IASB* (2019) en el apéndice A de la NIIF 16, es aquel derecho que obtiene una entidad denominada como arrendataria, a través del cual puede utilizar y gozar de los beneficios de un bien, considerado como activo subyacente, por un determinado período de tiempo, que usualmente es el término que dura el contrato de arrendamiento.

En la presente investigación, el activo por derecho de uso toma la definición propuesta por la NIIF 16, es decir que, para este caso, es el derecho que tendrán las administradoras de fondos y fideicomisos para poder hacer uso de un determinado bien arrendado. El activo por derecho de uso surge con la nueva normativa para los arrendamientos, NIIF 16, la misma que determina el registro del derecho de uso del bien arrendado en los estados financieros de las compañías arrendatarias, es decir que las administradoras y fideicomisos tendrán que registrar activos por derecho de uso en sus libros contables.

### **Activo subyacente.**

El *IASB* (2019) en el apéndice A de la NIIF 16, define al activo subyacente como aquel bien que está bajo un contrato de arrendamiento. Cabe indicar que por dicho bien se ha cedido el derecho de uso a un arrendatario, por parte de un individuo denominado arrendador.

En la presente investigación, el activo subyacente toma la definición propuesta por la NIIF 16, es decir que, para este caso, son los bienes arrendados por las administradoras de fondos y fideicomisos para realizar sus actividades económicas. Dado que el giro de negocio de este tipo de entidades es principalmente de servicios, los arrendamientos significativos que frecuentemente poseen corresponden a bienes inmuebles.

### **Tasa de interés implícita.**

Una tasa de interés es definida como el valor al resultante de solicitar una cantidad fija de dinero y devolver una distinta en un punto del tiempo en el futuro. En base a lo estipulado por el *IASB* (2019) la tasa de interés implícita es aquella tasa comparable al importe actual de los desembolsos que van a efectuarse por concepto del arrendamiento y el valor residual del bien arrendado que no se encuentra garantizado, junto con el importe del bien que está bajo el arrendamiento que sea

considerado como razonable y los costos a la fecha de comienzo por parte del arrendador. Durante el desarrollo de la investigación, al momento de analizar la tasa más adecuada para poder traer al valor actual los pagos del arrendamiento, se tendrá que considerar la tasa de interés implícita en los contratos de arrendamiento, si es que esta se encuentra claramente estipulada.

#### **Tasa incremental por préstamos del arrendatario.**

El *IASB* (2019) define a la tasa incremental por préstamos del arrendatario como el importe por interés que tendría que desembolsar un arrendatario por prestar un activo a un plazo, entorno y características comparables al activo por derecho de uso. De acuerdo a la definición propuesta, la tasa incremental contribuirá en el desarrollo de la propuesta metodológica en el caso de que no se encuentre estipulada claramente en los contratos de arrendamiento una tasa de interés implícita. De esta manera la tasa de interés incremental por préstamos del arrendatario permitirá traer al valor actual los pagos del arrendamiento.

#### **Pagos del arrendamiento.**

Los pagos por arrendamientos, en base a lo establecido por el *IASB* (2019) representan aquellos importes que debe desembolsar el arrendatario a lo largo del plazo del contrato de arrendamiento, los cuales pueden incluir cánones fijos o variables, importes por opciones de compra, montos por penalizaciones, entre otras consideraciones de acuerdo a las estipulaciones contractuales y a lo estipulado en la NIIF 16. Para el desarrollo de la propuesta metodológica, esta definición contribuye a determinar adecuadamente tomando como base la NIIF 16, los importes a pagar en los distintos modelos de los contratos de arrendamiento, tomando en cuenta los términos contractuales definidos en cada uno de ellos.

#### **Pagos variables del arrendamiento.**

La NIIF 16 menciona que los pagos variables por arrendamiento incluyen aquellas cuotas o importes a desembolsar que van a variar de un período a otro a lo largo del plazo del contrato de arrendamiento, debido a circunstancias externas, ajenas al alcance y control de la administración de las entidades (*IASB*, 2019). Los pagos variables por arrendamiento serán ejemplificados en uno de los modelos a desarrollar en la propuesta metodológica, donde de acuerdo a situaciones macroeconómicas el canon a pagar es ajustado durante el plazo del contrato.

## Macro Referencial

### Arrendamiento a nivel mundial.

El arrendamiento se ha desarrollado en los últimos años de una manera continua y rápida. Actualmente, es la forma de inversión de capital de más fuerte crecimiento. En lugar de endeudamiento para la adquisición de comprar aviones, computadoras, satélites, entre otros, las compañías realizan pagos periódicos para arrendar estos activos. Incluso los casinos de juego arriendan sus máquinas tragamonedas (Kieso, Weygandt, & Warfield, 2016).

Un ejemplo clásico se encuentra en la industria de las aerolíneas; muchos viajeros en aerolíneas como *United, Delta* y *Southwest* consideran que estas aerolíneas son propietarias de los aviones en los que se encuentran volando. A menudo, este no es el caso. Las aerolíneas arriendan muchos de sus aviones debido al tratamiento contable favorable que reciben si arriendan en lugar de comprarlos (Kieso et al., 2016). Desde su inicio a principios de la década de 1970, el arrendamiento de aeronaves ha crecido hasta representar más del 40 por ciento de la propiedad de aeronaves comerciales en servicio y ahora es una parte integral de la industria de la aviación (Boeign Capital Corporation, 2019). A continuación, se presentan los porcentajes de arrendamiento de aeronaves de las principales aerolíneas estadounidenses con información al año 2014:

Tabla 2

*Porcentaje de arrendamiento de las principales aerolíneas estadounidenses*

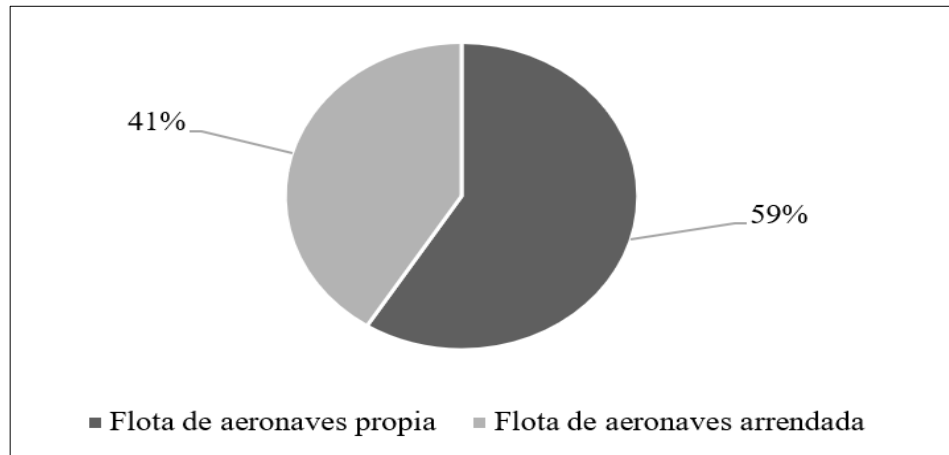
Aerolínea	Porcentaje de Arrendamiento
Spirit	94%
American	44%
Southwest	29%
UAL	29%
Delta	13%

Nota: Tomado de “*Intermediate Accounting*”, por D. Kieso, J. Weygandt, y T. Warfield, 2016, pp. 1194 - 1195. Nueva York: John Wiley & Sons, Inc.

Para el sector de las aerolíneas, los viajes de pasajeros continúan creciendo por encima del promedio del 5.5% que se ha mantenido en los 10 últimos años. A medida que el número de pasajeros continúa aumentando, las aerolíneas le han exigido más a las compañías de arrendamiento de aeronaves, que han crecido en escala y número (Tozer-Pennington, 2019).



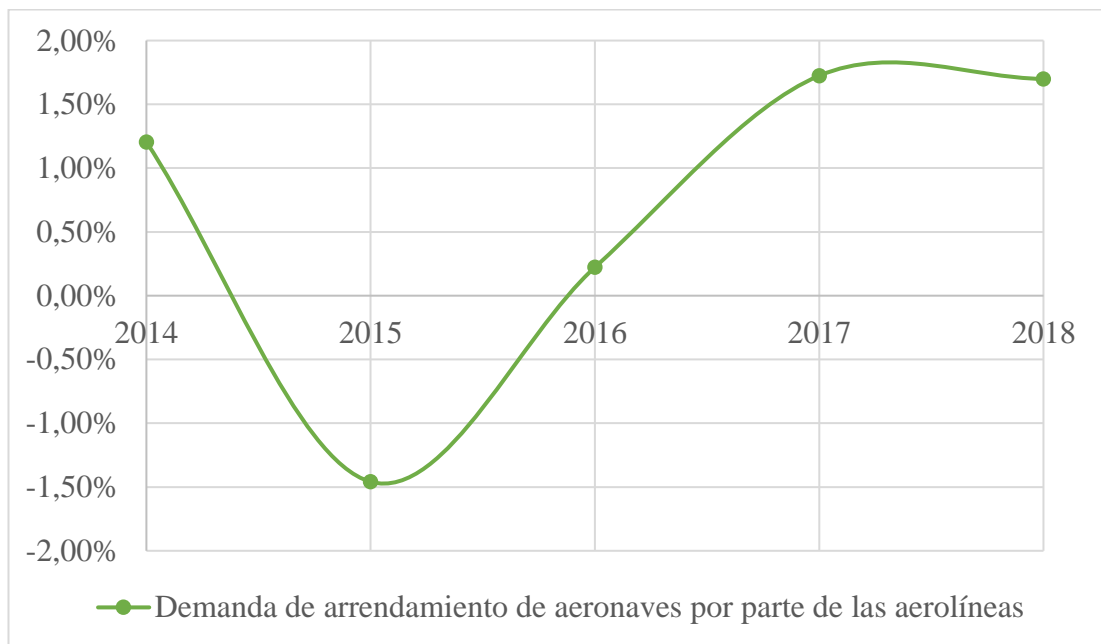
Según el análisis de *FlightAscend Consultancy* (como se citó en Tozer-Pennington, 2019), la cartera de aeronaves arrendadas en el 2018 aumentó de 629 aviones a 8,109 aviones. Por otra parte, la participación de la industria de las aerolíneas en el arrendamiento operativo de su flota de aeronaves hasta el año 2018 supera el 40% como se observa en la siguiente figura:



*Figura 7.* Participación de la industria de las aerolíneas en el arrendamiento operativo de su flota. Adaptado de “*Current Aircraft Finance Market Outlook*”, por Boeing Capital Corporation. (2019), Chicago: Boeign.

El gráfico precedente demuestra que actualmente las aerolíneas poseen más del 40% de su flota de aeronaves mediante la figura del arrendamiento, convirtiéndose en un claro ejemplo de cómo el arrendamiento actualmente ha crecido y es una de las nuevas formas de inversión que prefieren las compañías. En este sentido, es importante tomar en cuenta el arrendamiento para esta investigación, debido a que todas estas compañías arrendatarias cuya preferencia es arrendar sus bienes en vez de adquirirlos, está creciendo, y son aquellas las que se verán más afectadas por los nuevos lineamientos de la NIIF 16, dependiendo de la modalidad bajo la que se encontraban sus contratos antes de la aplicación de dicha norma.

A continuación se puede observar como la demanda de arrendamiento de aeronaves por parte de las aerolíneas ha evolucionado dentro de los últimos cinco años ha ido creciendo:



*Figura 8.* Demanda de arrendamiento de aeronaves por parte de las aerolíneas. Adaptado de “*Commercial Aircraft Leasing in the US*”, por IBISWorld. (2018), Los Ángeles: IBISWorld Inc.

En base al gráfico, podemos observar que a partir del 2015 comienza un crecimiento acelerado de la demanda de aeronaves arrendadas por las aerolíneas. Este gráfico demuestra que en industrias grandes como lo es la de las aerolíneas, el arrendamiento se ha vuelto una de las inversiones que más se está utilizando. Sin embargo, también se puede inferir, que los impactos de la NIIF 16 en grandes industrias será más significativo, debido a la cantidad de contratos de arrendamientos que estas poseen y que se encuentran fuera del balance. Por lo tanto, es importante medir los impactos de la NIIF 16 en sectores en los que se poseen más arrendamientos operativos, porque serán las más afectadas por la implementación nueva normativa contable

Por otra parte, en la figura que se encuentra a continuación, se puede observar cómo se ha dado el crecimiento de los arrendadores de aeronaves durante los últimos 10 años:

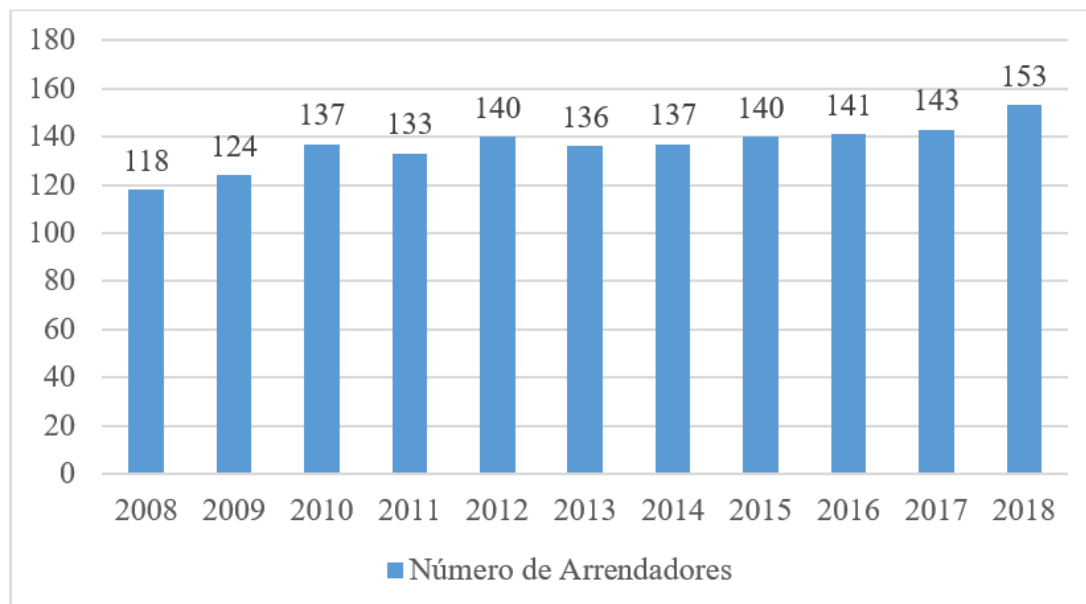


Figura 9. Evolución de los arrendadores de aeronaves en los últimos 10 años. Adaptado de “*Current Aircraft Finance Market Outlook*”, por Boeing Capital Corporation (2019), Chicago: Boeign.

Se puede observar en el gráfico precedente, que las entidades arrendadoras de aeronaves han ido incrementando a lo largo de los años, siendo así que hasta el 2018 eran 153 compañías constituidas dedicadas a esta actividad. Cabe indicar que las entidades arrendadoras han decidido apostar por este tipo de negocio gracias a la creciente demanda de arrendamiento por parte de las arrendatarias. Este es un ejemplo que nos permite determinar para nuestra investigación la importancia de analizar los contratos de arrendamientos y su tratamiento contable, ya que estos se han ido incrementando rápidamente en los últimos años tanto en grandes como pequeñas industrias.

El análisis de *FlightAscend Consultancy* (como se citó en Tozer-Pennington, 2019) identificó que, en la última década, 100 nuevos nombres han ingresado en el sector de arrendamiento operativo comercial, de los cuales algunos son cambios de propiedad, pero la gran mayoría son nuevos participantes claramente atraídos por los márgenes potenciales que ofrece el arrendamiento.

El éxito de este segmento de mercado ha alentado a los nuevos participantes en el arrendamiento de aeronaves. En 2002, había menos de 100 empresas de arrendamiento, y las dos principales arrendadoras mantenían más del 40 por ciento de participación en el mercado (por avión). Hoy en día, hay más de 150, y los dos

principales arrendadores representan aproximadamente el 20 por ciento del mercado. Si bien se ha producido cierta consolidación, ha sido más que compensada por nuevos participantes, lo que ha llevado a un mercado cada vez más diverso (Boeign Capital Corporation, 2019). Las transacciones de arrendamiento están siendo utilizadas cada vez más por las aerolíneas ya que les permite agregar y eliminar capacidad cuando sea necesario. Esto también puede explicarse por qué la industria de arrendamiento se ha desarrollado tremendamente en los últimos años.

Otro de los ejemplos que se puede mencionar de industrias que utilizan el arrendamiento es la de transporte. Dentro de esta industria los principales medios de transporte arrendados son: (a) camiones pesados; (b) camiones de servicio medianos; (c) camionetas; entre otros. El arrendamiento de flota de vehículos se ha expandido durante los últimos cinco años, inclusive hasta el 2019, ya que la demanda de servicios industriales tanto de empresas como de gobiernos han experimentado un crecimiento. Las empresas alquilan camiones y vehículos livianos a compañías industriales para el envío de carga a clientes intermedios, así como para el transporte de bienes y materiales en los lugares de trabajo (IBISWorld, 2019). Los principales arrendatarios de vehículos son las empresas del sector del comercio minorista y empresas del sector manufacturero los cuáles deciden arrendar flotas de vehículos para satisfacer las mayores necesidades de transporte (IBISWorld, 2019).

Las compañías han priorizado las flotas de vehículos de arrendamiento, ya que el arrendamiento requiere menos capital en el corto plazo que la compra directa. Con una amplia variedad de opciones de arrendamiento, las empresas pueden optar por celebrar un contrato de arrendamiento por un período de tiempo específico mientras mejoran otros aspectos de su negocio (IBISWorld, 2019).

Debido a que las grandes industrias tales como las del comercio minorista o las manufactureras ven al arrendamiento como una nueva alternativa de inversión, celebrarán nuevos contratos de arrendamiento cada vez más, y por eso es de suma importancia el estudio y desarrollo de modelos de contrato que contengan los nuevos lineamientos de la NIIF 16, para que los sectores más importantes de la economía de un país conozcan los impactos de la aplicación de la NIIF 16 y que posteriormente no resulten afectados significativamente ni a nivel de resultados ni a nivel de índices financieros.

### **Arrendamiento en el sector financiero.**

La industria de servicios financieros tiende a arrendar una variedad de activos que pueden incluir edificios de sucursales bancarias, oficinas y operaciones de tecnología tercerizadas. Los bancos son grandes usuarios de arrendamientos operativos, principalmente arrendamientos inmobiliarios (Bosco, 2014). Los nuevos estándares de arrendamiento requieren que los servicios financieros actualicen sus políticas contables basadas en los nuevos principios. En algunos casos, se puede requerir un análisis exhaustivo para llegar a juicios sobre cómo aplicar las normas a ciertos tipos de arrendamiento. Muchas entidades financieras tienen arrendamientos de propiedades importantes que actualmente se contabilizan como arrendamientos operativos y, por lo tanto, no se registran en el estado de situación (LeaseAccelerator Inc, 2019).

De acuerdo con la nueva normativa NIIF 16, los bancos a nivel mundial estarían obligados a incluir todos los arrendamientos (excepto los arrendamientos a corto plazo) en el estado de situación. Esto aumentaría los activos y pasivos de los bancos y, en consecuencia, afectaría significativamente su capital regulatorio. Dado que los activos por derecho de uso se reconocerían para prácticamente todos los arrendamientos, las consecuencias del capital regulatorio son una preocupación clave para los bancos y otras entidades reguladas. Además, el efecto sobre los activos y el capital también puede afectar otras medidas regulatorias, como los índices de apalancamiento (EYGM Limited, 2013).

De acuerdo al Comité de Supervisión Bancaria de Basilea (2014), uno de los coeficientes más importantes de apalancamiento que se mide en las instituciones financieras, es aquel que se obtiene de la división del capital regulatorio requerido para el nivel 1, más conocido como *Common Equity Tier 1 (CET1)* sobre la medida de la exposición o total de activos bancarios. Cabe indicar, que este coeficiente se expresa en forma de porcentaje. A continuación se muestra la fórmula utilizada para calcular dicho coeficiente de apalancamiento:

$$\text{Coeficiente de apalancamiento} = \frac{\text{Medida del capital}}{\text{Medida de la exposición}}$$

### **Arrendamiento a nivel local.**

Las actividades de arrendamiento en el Ecuador iniciaron en el año 1979, en función al Decreto No. 3121, con la emisión de la Ley de Arrendamiento Mercantil. Una de las razones para las que se haya promulgado dicha ley fueron los problemas que económicamente atravesaba el Ecuador (Torrontegui, 1993). Cabe mencionar que el Ecuador fue uno de los primeros países que decidió promulgar una normativa específica para el arrendamiento (Gallegos, 2017).

Abad (como se citó en Gallegos, 2017) mencionó que dichas actividades de arrendamiento en el Ecuador inicialmente eran aplicadas para la adquisición de maquinarias y equipos. Asimismo, destaca que la evolución del arrendamiento en el Ecuador tuvo un impacto significativo en el desarrollo del país, especialmente en el sistema financiero, siendo así que para 1982, ya existían seis empresas que realizaban este tipo de operaciones. Después de dos años, tres empresas más ya habían comenzado a realizar este tipo de actividades, las mismas que estaban valuadas en un monto que superaba los 200 millones de sucres, monto que, para la economía del país de dicha época, era de suma importancia.

Actualmente en el Ecuador las empresas manejan el arrendamiento como una forma para ahorrar sus recursos, ya que, al no solicitar préstamos para la adquisición de numerosos activos como flotas de vehículos, utilizan dichos recursos en otro tipo de inversiones. Además, el arrendamiento permite que los trabajadores de las compañías se enfoquen en realizar las actividades más importantes dentro del giro de negocio, en vez de dedicarse a operaciones secundarias que pueden ser reemplazadas al realizar arrendamientos (Martín, 2018).

### **Marco Normativo**

El adecuado tratamiento de los arrendamientos está regulado por normativas contables, principalmente por la NIIF 16, y por normativas tributarias, tal como la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI) y el Reglamento Aplicable para la Ley de Régimen Tributario Interno (RALRTI). A continuación se desarrollan los principales puntos que abarcan dichas normativas, los cuáles son aplicables para el desarrollo de la propuesta de la presente investigación.

### **Marco normativo contable.**

Durante enero del 2016, el *IASB* emitió la NIIF 16 Arrendamientos, reemplazando de esta manera las normas que ya existían para los arrendamientos entre las cuales se encuentran: (a) NIC 17 “Arrendamientos”; (b) Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) 4 “Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento”; (c) *Standing Interpretations Committee (SIC)*-15 “Arrendamientos Operativos – Incentivos”; y (d) *SIC*-27 “Evaluando la sustancia de transacciones con la forma legal de arrendamiento” (*IASB*, 2019).

#### ***Objetivo de la NIIF 16.***

El *IASB* (2019) establece en el párrafo 1 de la NIIF 16 que el objetivo de dicha norma es certificar que tanto los arrendatarios como los arrendadores suministren información significativa y fiable, que realmente muestre la contabilización adecuada para los arrendamientos que se posean. Dicha información servirá para los distintos lectores de los estados financieros, los cuales tendrán una guía para poder estimar adecuadamente los impactos que producen los arrendamientos en los estados financieros de una compañía.

#### ***Principales diferencias entre la NIIF 16 y la NIC 17.***

Como ya fue mencionado anteriormente, en enero de 2016 el *IASB* emitió la NIIF 16 Arrendamientos, la misma que reemplaza las norma que anteriormente regulaba el tratamiento para los arrendamientos la cual era la NIC 17. A continuación se detallarán las principales diferencias entre ambos cuerpos normativos:

Tabla 3

*Principales diferencias entre la NIIF 16 y la NIC 17 – Parte I*

criterio	NIC 17. Arrendamientos	NIIF 16. Arrendamientos
Definición de Arrendamiento	El <i>IASB</i> (2018) define al arrendamiento en la NIC 17 como un trato entre dos entes, denominados como arrendador y arrendatario, en el que el primero transfiere el derecho a utilizar un determinado bien a cambio de un pago o serie de pagos por un período de tiempo acordado. Según la <i>CINIIF</i> 4, no es necesario que un acuerdo transmita el derecho de controlar el uso de un activo para estar dentro del alcance de la NIC 17.	El <i>IASB</i> (2019) define al arrendamiento en la NIIF 16 como un contrato, o fragmento del mismo, en el cual la parte denominada como arrendador le cede el derecho de controlar un determinado bien a la parte denominada como arrendatario, por un determinado período de tiempo y recibiendo a cambio una compensación. Por otra parte, el <i>IASB</i> (2019) establece en la NIIF 16 que para determinar si el derecho de control ha sido transmitido, las compañías tendrán que analizar si se le cedió al arrendatario el derecho a gozar completamente de los beneficios económicos del uso de un determinado bien, a lo largo del período del contrato, así como el derecho para poder manejar y administrar la utilización de dicho activo.
Exenciones de reconocimiento	No aplica	<b>Arrendamientos a corto plazo – arrendatarios</b> Los arrendatarios pueden elegir, por clase de activo subyacente al que se refiere el derecho de uso, aplicar un método similar a la contabilidad de arrendamiento operativo de la NIC 17, a los arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos y sin una opción de compra.

Nota: Adaptado de “NIC 17 y NIIF 16 de arrendamientos”, por *IASB*. (2018; 2019). Londres: *IFRS Foundation*.

Tabla 4



*Principales diferencias entre la NIIF 16 y la NIC 17 – Parte II*

Criterio	NIC 17. Arrendamientos	NIIF 16. Arrendamientos
Exenciones de reconocimiento		<p><b>Arrendamientos de activos de bajo valor - arrendatarios</b>                      Los arrendatarios pueden elegir aplicar un método similar a la contabilidad de arrendamiento operativo de la NIC 17, a los arrendamientos de activos de bajo valor (por ejemplo, tabletas y computadoras personales, pequeños artículos de mobiliario de oficina y teléfonos).</p>
Clasificación	<p><b>Clasificación de arrendamientos - arrendatarios</b>                      Los arrendatarios aplican un enfoque de reconocimiento y medición dual para todos los arrendamientos. Los arrendatarios clasifican a los arrendamientos como financieros en el caso de que el arrendador le ceda completamente los riesgos y beneficios que están vinculados con la propiedad. En el caso de que esto no ocurra, el arrendamiento se clasifica como operativo.</p>	<p><b>Clasificación de arrendamientos - arrendatarios</b>                      Los arrendatarios aplican un enfoque único de reconocimiento y medición para todos los arrendamientos, con opciones para no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos en el caso de que los contratos de arrendamiento sean considerados de corto plazo o que involucren bienes de bajo valor.</p>

---

Nota: Adaptado de “NIC 17 y NIIF 16 de arrendamientos”, por IASB. (2018; 2019). Londres: *IFRS Foundation*.

Tabla 5

*Principales diferencias entre la NIIF 16 y la NIC 17 – Parte III*

criterio	NIC 17. Arrendamientos	NIIF 16. Arrendamientos
Medición inicial	<p><b>Arrendamiento Financiero</b>  Al comienzo del plazo del arrendamiento, los arrendatarios reconocen los arrendamientos financieros como activos y pasivos en sus estados de situación financiera por montos iguales al valor razonable de la propiedad arrendada o, si es menor, el valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento, cada uno determinado al inicio del contrato de arrendamiento</p>	<p><b>Activo por derecho de uso</b>  El activo por derecho de uso debe ser medido inicialmente al costo, el mismo que debe contener:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Monto del pasivo por arrendamiento valuado al comienzo;</li> <li>• Desembolsos efectuados relacionados al arrendamiento en o previa la fecha de inicio, descontando los incentivos;</li> <li>• Costes incurridos al comienzo que estén vinculados de manera directa; así como costes de desmantelamiento.</li> </ul> <p><b>Pasivo por Arrendamiento</b>  El <i>IASB</i> (2019) establece en la NIIF 16 que en la fecha de inicio, los arrendatarios deben medir el pasivo correspondiente al arrendamiento, el mismo que se compone por los pagos del arrendamiento que no se han efectuado, y que serán realizados a lo largo del plazo del arrendamiento, los mismos que deben ser traídos al valor presente. Cabe mencionar que esto no aplica para los arrendatarios de contratos que involucren arrendamientos considerados de corto plazo ni para los que comprendan activos de bajo valor.</p>

Nota: Adaptado de “NIC 17 y NIIF 16 de arrendamientos”, por *IASB*. (2018; 2019). Londres: *IFRS Foundation*.

Tabla 6

*Principales diferencias entre la NIIF 16 y la NIC 17 – Parte IV*

criterio	NIC 17. Arrendamientos	NIIF 16. Arrendamientos
----------	------------------------	-------------------------

Medición inicial	<p><b>Arrendamiento Operativo</b> No se reconocen activos y pasivos para la medición inicial de los arrendamientos operativos.</p>	<p>Los pagos de arrendamiento incluyen de acuerdo con lo establecido por el <i>IASB</i> (2019) lo siguiente: (a) desembolsos no variables, descontando incentivos por cobrar de los arrendamientos; (b) desembolsos variables; (c) montos que el arrendatario esperaría desembolsar bajo el concepto de garantías de valor residual; (d) el importe que equivaldría ejecutar una opción de compra, en el caso de que el arrendatario esté muy confiado en que va a ejercerla; y (e) montos de multas por rescindir el arrendamiento, si en el plazo del contrato se puede entender que el arrendatario ejercerá dicha terminación.</p>
Medición posterior	<p><b>Arrendamiento Financiero</b> El <i>IASB</i> (2018) en la NIC 17 menciona que cada una de las cuotas que conforman el arrendamiento deberá ser separada en dos: (a) el gasto financiero; y (b) la amortización de la deuda. Cabe señalar que el gasto financiero será distribuido para todos los períodos que conforman el plazo total del arrendamiento, obteniéndose de esta forma, una tasa de interés fija durante cada uno de estos períodos, sobre el monto de deuda que se encuentra pendiente de amortización (<i>IASB</i>, 2018). Los desembolsos eventuales deberán ser reconocidos como gastos en función al período al que correspondan.</p>	<p><b>Activo por derecho de uso</b> El <i>IASB</i> (2019) establece en la NIIF 16 que el activo por derecho de uso será medido por parte del arrendatario al costo posteriormente a la fecha de inicio. Una compañía arrendataria al utilizar el modelo del costo tendrá que medir el derecho de uso al costo descontando la depreciación acumulada, y en el caso que aplique deberá descontar las pérdidas acumuladas por deterioro del valor. Además, la compañía deberá modificar dicho costo si se llega a medir nuevamente el pasivo del arrendamiento (<i>IASB</i>, 2019).</p>

Nota: Adaptado de “NIC 17 y NIIF 16 de arrendamientos”, por *IASB*. (2018; 2019). Londres: *IFRS Foundation*.

Tabla 7

*Principales diferencias entre la NIIF 16 y la NIC 17 – Parte V*

Criterio	NIC 17. Arrendamientos	NIIF 16. Arrendamientos
----------	------------------------	-------------------------

Medición posterior

Este tipo de arrendamiento causará un gasto de depreciación para los activos que deban ser depreciados, así como un cargo financiero que será reconocido en cada período.

#### **Arrendamiento Operativo**

Las cuotas que conforman el arrendamiento se registran como gastos lineales en los resultados de las compañías, a lo largo del plazo que dura el arrendamiento.

#### **Pasivo por Arrendamiento**

Después de la fecha de comienzo, de acuerdo a lo establecido por el *IASB* (2019) en la NIIF 16, el pasivo será medido por el arrendatario como sigue:

- Aumentado el monto registrado del pasivo por arrendamiento con el fin de mostrar el interés que se ha causado sobre este;
- Disminuyendo el monto registrado para mostrar los desembolsos que se hayan efectuado por el arrendamiento;
- Calculando de nuevo el monto registrado en libros para demostrar nuevas mediciones o cambios que se hayan efectuado en el arrendamiento, así como para mostrar los desembolsos fijos del arrendamiento examinados.

Posterior a la fecha de inicio del contrato de arrendamiento, el arrendatario deberá registrar en el estado de resultados del período de acuerdo a lo establecido en la NIIF 16 por el *IASB* (2019): (a) el cargo correspondiente al interés sobre el pasivo del arrendamiento; y (b) los desembolsos variables efectuados por el arrendamiento que no estén contenidos dentro de la medición del pasivo por arrendamiento, en función del momento en el que sucede el hecho o situación que origina dichos desembolsos.

Esta medición se excluye para los costos de los arrendamientos que estén comprendidos en el importe en libros de otros activos, tomando como base los lineamientos de otras normas.

Nota: Adaptado de “NIC 17 y NIIF 16 de arrendamientos”, por *IASB*. (2018; 2019). Londres: *IFRS Foundation*.

Tabla 8

*Principales diferencias entre la NIIF 16 y la NIC 17 – Parte VI*

Criterio	NIC 17. Arrendamientos	NIIF 16. Arrendamientos
----------	------------------------	-------------------------

Presentación

**Arrendamiento Financiero**

**Estado de situación financiera:** Se presenta un activo y un pasivo por el arrendamiento financiero.

**Estado de resultados integrales:** El arrendamiento financiero dará lugar tanto a un cargo por depreciación en los activos depreciables, como a un gasto financiero en cada período.

**Estado de flujo de efectivo:** Para arrendamientos financieros, los pagos en efectivo se incluyen dentro de las actividades de financiamiento y los gastos de intereses de acuerdo a los lineamientos de la NIC 7.

**Estado de situación financiera:** Se presentan los activos de derecho de uso (distintos de los que cumplen con la definición de una propiedad de inversión) apartados de los demás activos. Cabe señalar que de acuerdo a la NIIF 16, el *IASB* (2019) estipula que, si un arrendatario decide no mostrar los activos por derecho de uso de manera separada en el balance general, debe incluirlos en partidas similares a las que los activos subyacentes correspondientes se presentarían si fueran propios y se debe revelar qué partidas en el estado de situación financiera incluyen esos activos por derecho de uso.

Los pasivos por arrendamiento también se presentan por separado de otros pasivos. Si el arrendatario no presenta los pasivos por arrendamiento por separado en el estado de situación financiera, se le exige que revele qué partidas en el estado de situación financiera incluyen esos pasivos.

**Estado de resultados:** El *IASB* (2019) establece que el gasto correspondiente al interés que se genera sobre el pasivo del arrendamiento se debe presentar de manera separada al gasto que corresponde a la depreciación del activo por derecho de uso. Cabe indicar que de acuerdo a lo establecido en la NIC 1 Presentación de Estados Financieros, se deberá mostrar de manera separada el gasto correspondiente al interés sobre el pasivo del arrendamiento, del resto de gastos financieros, en el estado de resultados.

---

Nota: Adaptado de “NIC 17 y NIIF 16 de arrendamientos”, por *IASB*. (2018; 2019). Londres: *IFRS Foundation*.

Tabla 9

*Principales diferencias entre la NIIF 16 y la NIC 17 – Parte VII*

---

Criterio	NIC 17. Arrendamientos	NIIF 16. Arrendamientos
----------	------------------------	-------------------------

---

Presentación

**Arrendamiento Operativo**

**Estado de situación financiera:** No aplica.

**Estado de resultados integrales:** El gasto por arrendamiento operativo se presenta como una partida única.

**Estado de flujo de efectivo:** Para arrendamientos operativos, los pagos en efectivo se incluyen dentro de las actividades operativas.

**Estado de flujo de efectivo:**

Las entidades de acuerdo a la NIIF 16 tendrán que clasificar los desembolsos efectuados por medio del uso de efectivo, de la siguiente manera: (a) la parte principal de los pasivos por arrendamiento dentro de las actividades de financiamiento; y (b) la porción de interés de los pasivos por arrendamiento en función a las mismas exigencias requeridas para el resto de intereses pagados de acuerdo a la NIC 7. Cabe señalar que los desembolsos que no se encuentren comprendidos en la medición del pasivo por arrendamiento, realizados por concepto de arrendamientos determinados como a corto plazo y para aquellos que incluyen activos de bajo valor, se deben clasificar dentro de las actividades operativas.

---

Nota: Adaptado de “NIC 17 y NIIF 16 de arrendamientos”, por IASB. (2018; 2019). Londres: *IFRS Foundation*.

**Alcance de la norma.**

El IASB (2019) establece en el párrafo tres de la NIIF 16 que la misma debe ser utilizada como guía para la medición, reconocimiento y revelación de los arrendamientos en general, exceptuando los siguientes casos:

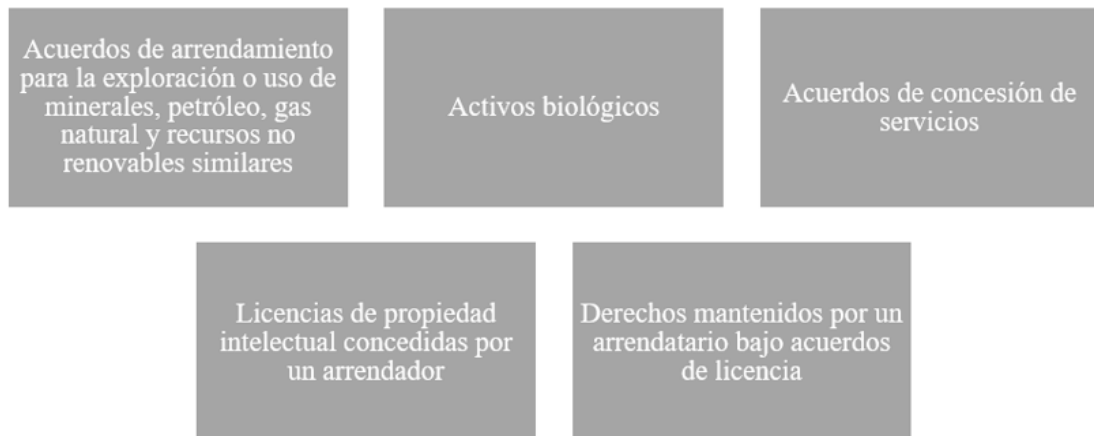


Figura 10. Exenciones al alcance de la NIIF 16. Adaptado de “NIIF 16 Arrendamientos”, por IASB. (2019), Londres: IFRS Foundation.

De acuerdo al IASB (2019) en el párrafo cuatro de la NIIF 16 no es obligatorio regular a través de los lineamientos de esta norma los arrendamientos de activos intangibles, sin embargo, si puede ser aplicada para los mismos. Por otra parte, según el IASB (2019) en el párrafo cinco de la NIIF 16, existen dos exenciones para el reconocimiento de los arrendamientos basándose en los lineamientos de dicha norma. Estas exenciones son detalladas en la siguiente figura:

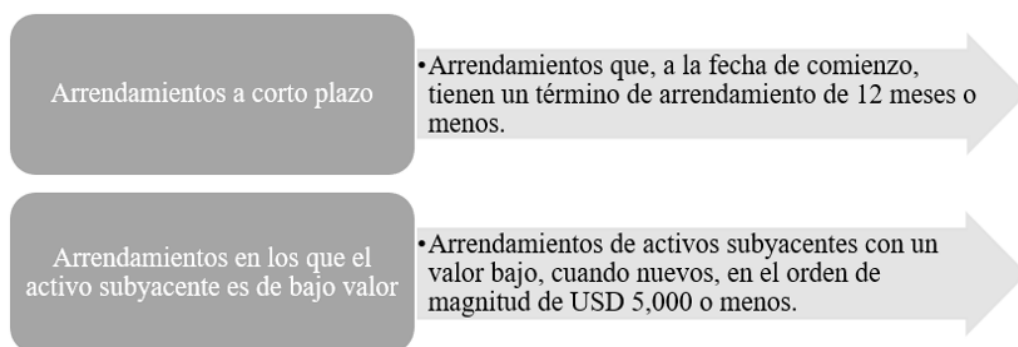


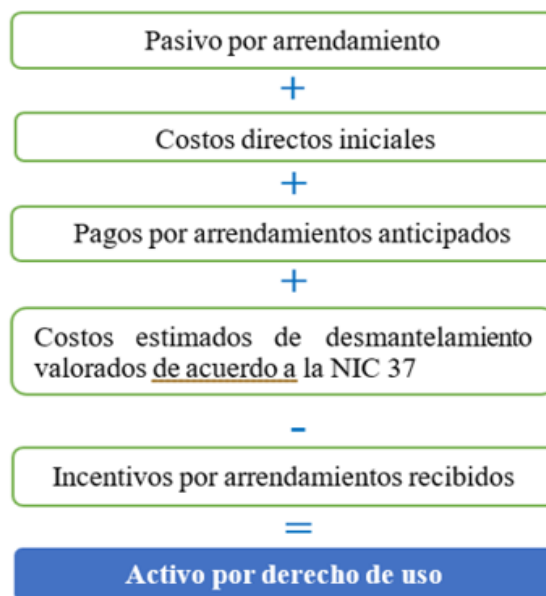
Figura 11. Otras exenciones al alcance de la NIIF 16. Adaptado de “NIIF 16 Arrendamientos”, por IASB. (2019), Londres: IFRS Foundation.

Cabe indicar que para los arrendamientos con un término de 12 meses o menos, y para los arrendamientos en los que los activos que se encuentran bajo

arrendamiento poseen un valor menor a los USD 5,000, siendo estos nuevos, los desembolsos por concepto del arrendamiento van a ser registrados como gastos lineales en el transcurso del plazo que dure el arrendamiento o, si es el caso, según alguna otra técnica contable (IASB, 2019).

***Reconocimiento inicial.***

Los arrendatarios tendrán que registrar al momento de inicio del contrato de arrendamiento, de acuerdo a lo establecido en la NIIF 16 por el IASB (2019), un activo por el derecho de uso del bien y un pasivo por el respectivo arrendamiento. Por un lado, el activo por derecho de uso de un arrendamiento en función a los lineamientos dictaminados por el IASB (2019), en la fecha de inicio, será medido al costo, cuyo importe estará compuesto por:



*Figura 12.* Componentes del activo por derecho de uso. Adaptado de “NIIF 16 Arrendamientos”, por IASB. (2019), Londres: *IFRS Foundation*.

Los costes directos iniciales de un arrendatario son los costes incrementales de obtener un arrendamiento que, de otro modo, no se habrían producido. A continuación se muestra un detalle de lo que comprende dichos costos:



Costes directos iniciales típicos de un arrendatario	
Incluyen	Excluyen
Costos incrementales y atribuibles a la negociación del arrendamiento, tales como: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Comisiones</li> <li>– Honorarios legales</li> <li>– Costos internos incrementales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gastos generales como costes de ventas y mercadeo</li> </ul>

Figura 13. Componentes de los costos directos iniciales. Adaptado de “NIIF 16 Arrendamientos”, por IASB. (2019), Londres: IFRS Foundation.

Por otro lado, el IASB (2019) establece en la NIIF 16 que en la fecha de inicio, los arrendatarios deben medir el pasivo correspondiente al arrendamiento, el mismo que se compone por los pagos del arrendamiento que no se han efectuado, y que serán realizados a lo largo del plazo del arrendamiento, los mismos que deben ser traídos al valor presente.

Para traer al valor presente los desembolsos correspondientes al arrendamiento, de acuerdo a lo establecido en el párrafo 26 de la NIIF 16, el IASB (2019) estipula que se deberá utilizar una tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento, en los casos en los cuales dicha tasa pueda ser establecida de manera sencilla. Caso contrario, se deberá utilizar una tasa incremental en función a los préstamos que mantenga el arrendatario (IASB, 2019).

En la figura a continuación, se detallan cuáles son los rublos que comprende el pasivo por arrendamientos:

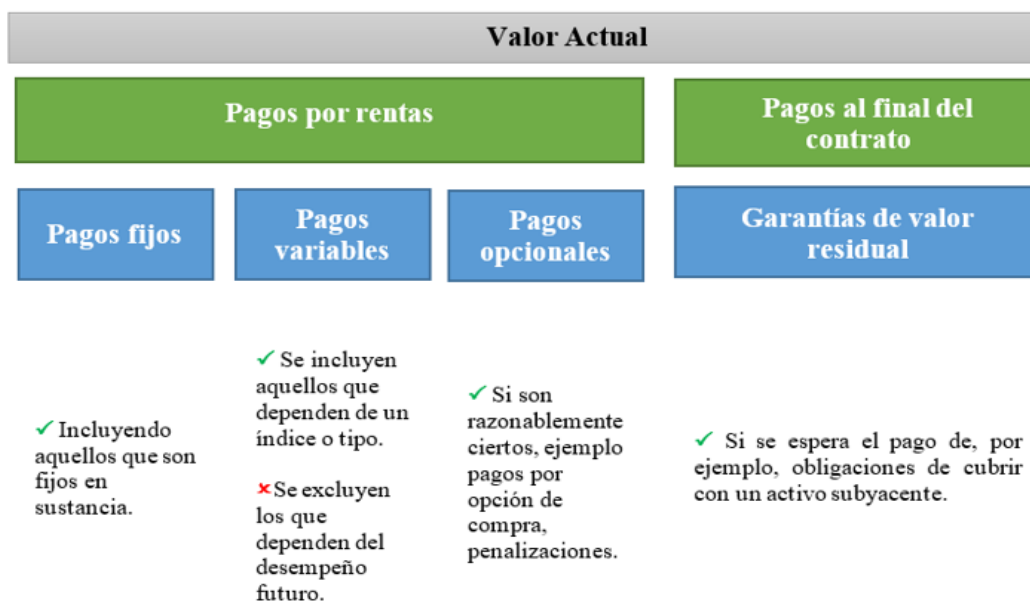


Figura 14. Componentes del pasivo por arrendamiento. Adaptado de “NIIF 16 Arrendamientos”, por IASB. (2019), Londres: IFRS Foundation.

De acuerdo con el IASB (2019), los desembolsos del arrendamiento que son variables en base a la NIIF 16, se refiere a aquellos que se encuentran relacionados o afectados por:

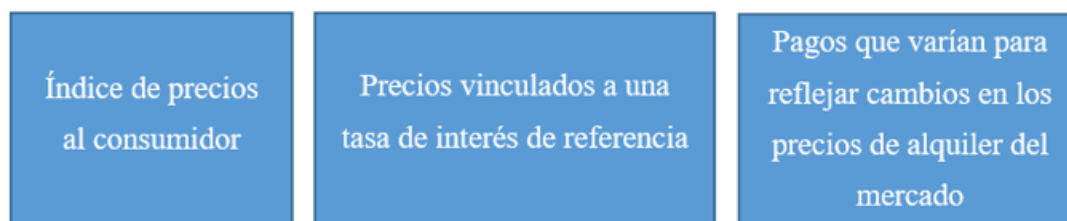


Figura 15. Pagos variables del arrendamiento. Adaptado de “NIIF 16 Arrendamientos”, por IASB. (2019), Londres: IFRS Foundation.

#### **Reconocimiento posterior.**

De acuerdo con la NIIF 16, los arrendatarios deberán medir posteriormente a la fecha inicial, los activos por derecho de uso generados en cada uno de sus contratos de arrendamiento, con la utilización del modelo del costo. De acuerdo con el modelo del costo, el activo por derecho de uso tendrá que ser medido por el arrendatario de la siguiente manera:

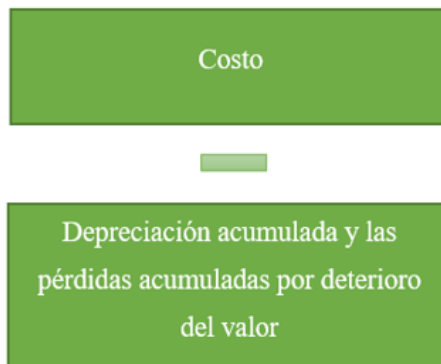


Figura 16. Medición posterior del activo por derecho de uso. Adaptado de “NIIF 16 Arrendamientos”, por IASB. (2019), Londres: IFRS Foundation.

Adicionalmente, la compañía deberá modificar dicho costo si se llega a medir nuevamente el pasivo del arrendamiento. Cabe indicar que, las entidades arrendatarias tendrán que depreciar el activo por derecho de uso de acuerdo con los lineamientos establecidos por la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo. Asimismo, de en base a lo que establece el IASB (2019), las entidades arrendatarias tendrán que aplicar la NIC 36 Deterioro del Valor de los Activos, en el caso de que requieran determinar si el activo por derecho de uso está sufriendo deterioro, con el fin de poder registrar las debidas pérdidas por dicho concepto.

En el caso del pasivo por arrendamiento, las entidades arrendatarias tendrán que medirlos posteriormente a la fecha de inicio de la siguiente manera:

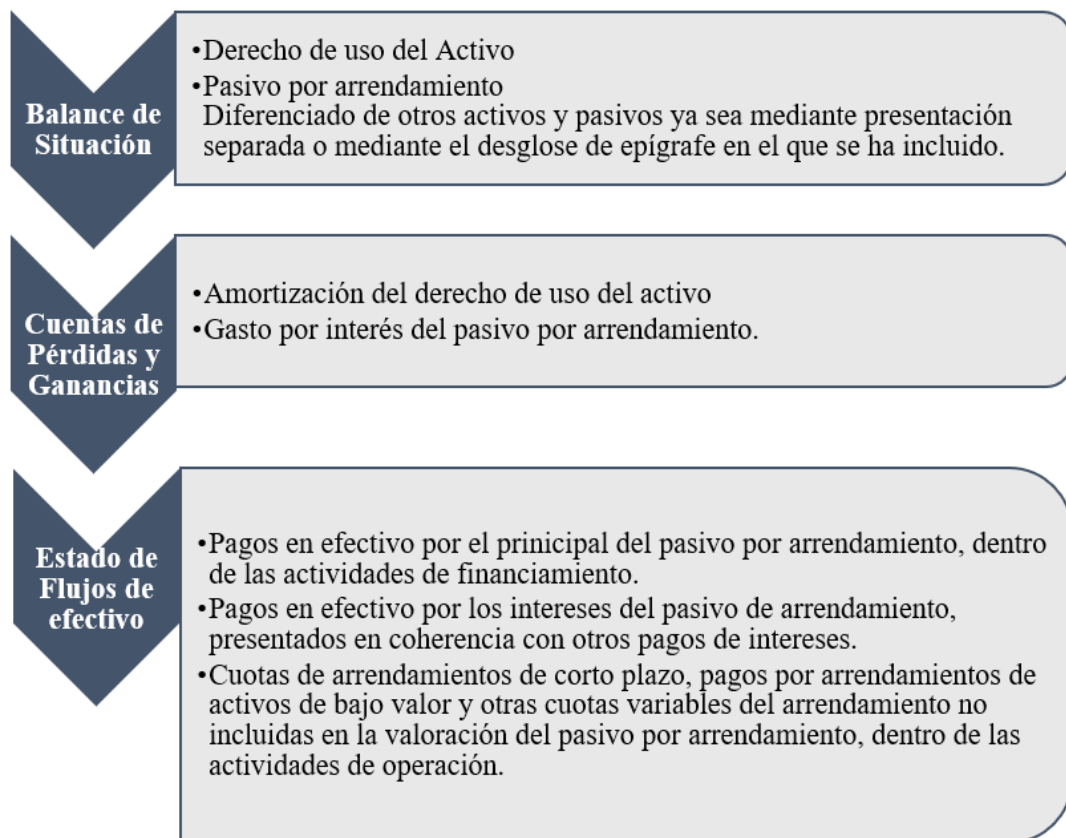


Figura 17. Medición posterior del pasivo por arrendamiento. Adaptado de “NIIF 16 Arrendamientos”, por IASB. (2019), Londres: IFRS Foundation.

Adicionalmente, posterior a la fecha de inicio del contrato de arrendamiento, el arrendatario deberá registrar en el estado de resultados del período de acuerdo a lo establecido en la NIIF 16 por el *IASB* (2019): (a) el cargo correspondiente al interés sobre el pasivo del arrendamiento; y (b) los desembolsos variables efectuados por el arrendamiento que no estén contenidos dentro de la medición del pasivo por arrendamiento, en función del momento en el que sucede el hecho o situación que origina dichos desembolsos.

**Información a presentar.**







A continuación, se resumen los principales requisitos de presentación de los arrendamientos, de acuerdo con la NIIF 16:



*Figura 18.* Información a presentar en el estado de situación financiera según la NIIF 16. Adaptado de “NIIF 16 Arrendamientos. Lo que hay que saber sobre cómo van a cambiar los arrendamientos”, por Deloitte Touche Tohmatsu Limited. (2016), Madrid: Deloitte S.L.

*Estado de situación financiera.*

El efecto más significativo de los nuevos requisitos de la NIIF 16 en el estado de situación financiera, será un aumento en los activos y pasivos por arrendamientos tal como se aprecia a continuación:

	NIC 17		NIIF 16
	Arrendamientos financieros	Arrendamientos Operativos	Todos los arrendamientos
Activos		---	
Pasivos		---	
Derechos "Fuera de Balance" / Obligaciones	---	 	---

*Figura 19.* Información a presentar en el estado de situación financiera según la NIIF 16. Tomado de “*Effects Analysis. International Financial Reporting Standard 16 Leases*”, por IASB. (2016), Londres: IFRS Foundation.

La NIIF 16 elimina la clasificación de los arrendamientos como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros para un arrendatario. De esta manera, todos los arrendamientos se tratan de manera similar a los arrendamientos financieros que aplicaban la NIC 17. Los arrendamientos se capitalizan y se registran en el estado de situación financiera como activos por derecho de uso o junto con la propiedad, planta y equipo, medidos al valor presente de los futuros desembolsos del arrendamiento. Si los pagos de arrendamiento se realizan a lo largo del tiempo, una empresa también reconoce un pasivo financiero que representa su obligación de realizar pagos de arrendamiento futuros (IASB, 2016).

*Estado de resultados integrales.*

Para las empresas con arrendamientos materiales fuera del balance, la NIIF 16 cambia la naturaleza de los gastos relacionados con esos arrendamientos. La NIIF 16 reemplaza el gasto de arrendamiento operativo lineal para aquellos arrendamientos que hasta entonces empleaban las directrices de la NIC 17, por un gasto de depreciación sobre los activos que se encuentran dentro del arrendamiento (cargo que debe ser incluido en los costos de operación), así como también por un gasto de intereses que

recae sobre el pasivo correspondiente al arrendamiento (cargo que debe estar comprendido junto con los demás costos financieros). Cabe indicar que las nuevas directrices que trae la NIIF 16, homogeniza el tratamiento de los gastos de arrendamiento para todos los arrendamientos (IASB, 2016) .

Aunque el cargo por depreciación generalmente es uniforme, el gasto por intereses de acuerdo con la establecido por el IASB (2016), tenderá a disminuir a lo largo del plazo que dura el arrendamiento, a la vez que se efectúan los desembolsos relacionados al mismo. En este sentido, el gasto irá disminuyendo en función a que el plazo del arrendamiento vaya avanzando. Una de las mayores expectativas es que las discrepancias que se den en los gastos entre lo establecido por la NIIF 16 y la NIC 17 no sean relevantes para la mayoría de las entidades que mantengan grandes carteras de arrendamientos que empiecen y acaben en distintos períodos de presentación de informes financieros (IASB, 2016). A continuación se ilustra un ejemplo de los cambios entre la NIC 17 y la NIIF 16 en la información que se debe presentar en el estado de resultados:

	NIC 17		NIIF 16
	Arrendamientos financieros	Arrendamientos Operativos	Todos los arrendamientos
Ingresos	X	X	X
Costos Operativos (Excluyendo depreciación y amortización)	---	Un sólo gasto	---
<b>Ganancias antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización</b>			↑ ↑
Depreciación y amortización	Depreciación	---	Depreciación
<b>Utilidad Operativa</b>			↑
Costos Financieros	Interés	---	Interés
<b>Utilidad antes de impuestos</b>			↔

Figura 20. Información a presentar en el estado de resultados integrales según la NIIF 16. Tomado de “Effects Analysis. International Financial Reporting Standard 16 Leases”, por IASB. (2016), Londres: IFRS Foundation.

### *Estado de flujos de efectivo.*

El *IASB* (2016) está a la expectativa de que la NIIF 16 pudiera presentar impactos en la presentación de flujos de efectivo que se encuentren vinculados con contratos de arrendamiento que no se encuentren dentro del estado de situación financiera, de acuerdo a la NIC 17. Con el fin de conservar la relación entre los estados financieros de las compañías, el *IASB* (2016) menciona que las entidades de acuerdo a la NIIF 16 tendrán que clasificar los desembolsos efectuados por medio del uso de efectivo, de la siguiente manera: (a) la parte principal de los pasivos por arrendamiento dentro de las actividades de financiamiento; y (b) la porción de interés de los pasivos por arrendamiento en función a las mismas exigencias requeridas para el resto de intereses pagados de acuerdo a la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo (*IASB*, 2016). El *IASB* (2019) en el párrafo 33 de la NIC 7 establece que dichos intereses pagados pueden ser considerados dentro de las actividades operativas del estado de flujos de efectivo, ya que los mismos forman parte de los resultados de las compañías. Sin embargo, dichos intereses también pueden ser considerados dentro de las actividades de financiamiento, ya que los mismos pueden ser vistos como costos incurridos para conseguir recursos financieros.

Se espera que la NIIF 16 reduzca las salidas de efectivo operativas, con un aumento correspondiente en las salidas de efectivo de financiamiento, en contraste con los importes que fueron reportados en su momento en función a los lineamientos de la NIC 17, debido a que según lo que establecía dicha norma, las compañías presentaron salidas de efectivo en arrendamientos anteriores que no se encontraban dentro del estado de situación financiera como actividades operativas (*IASB*, 2016). Sin embargo, al utilizar los lineamientos de la NIIF 16, los pagos correspondientes a la porción principal de todos los pasivos que correspondan a los arrendamientos deben estar comprendidos en las actividades de financiamiento. Cabe mencionar que los intereses podrían también estar comprendidos dentro de dichas actividades (*IASB*, 2016).

### **Marco normativo tributario.**

#### ***Deducibilidad.***

El artículo 10 numeral 2 de la LRTI establece que se podrán deducir aquellos costos o gastos que sean originados por acuerdos de arrendamientos mercantiles, también conocidos como *leasing*. Sin embargo, dicho artículo hace énfasis en que

dichos costos o gastos no podrán ser deducidos cuando el arrendamiento abarque bienes cuyo propietario haya sido el mismo sujeto pasivo o una de sus entidades vinculadas, ni tampoco en los casos en los que el período que dura el acuerdo de arrendamiento sea menor al plazo de vida útil del bien, ni cuando no sean constantes los cánones de pago en los contratos de arrendamiento (Asamblea Nacional de la República del Ecuador, 2019).

Cabe mencionar que el artículo 10 numeral 2 de la LRTI (2019) añade que podrán ser deducibles los costos o gastos de los arrendamientos aun cuando el plazo de los mismos sea menor al de la vida útil, siempre y cuando el valor restante de vida útil de un bien, sea inferior o similar al importe que corresponda al de la opción de compra.

Es importante recalcar que de acuerdo con el artículo 28 numeral 15 del RALRTI, cuando la ley habla sobre el valor restante de vida útil de un bien, este corresponde a aquel monto que todavía no se ha depreciado de un bien, en base a lo falta para que se acabe la vida útil del mismo. A su vez, dicho artículo menciona que “el tiempo que resta de su vida útil”, se refiere a aquella desigualdad que se da entre la vida útil que posee un determinado bien y el término que dura el contrato de arrendamiento (Presidente Constitucional de la República del Ecuador, 2019).

Además, de acuerdo con el artículo 28 numeral 15 del RALRTI existen consideraciones adicionales para la deducibilidad de los costos o gastos relacionados a contratos de arrendamiento, los cuales se mencionan a continuación:

Para efectos tributarios, el tiempo de vida útil no podrá ser menor al que resulte de aplicar los porcentajes de depreciación de activos fijos establecidos como límites en el RLRTI

En el caso de arrendamiento mercantil de terrenos, no serán deducibles los costos o gastos generados en la operación cuando el plazo del contrato sea inferior a 20 años.

Cuando no se ejecute la opción de compra en un contrato de arrendamiento mercantil, no será deducible la diferencia entre el valor de las cuotas pagadas y el gasto generado por depreciación e interés.



*Figura 21.* Consideraciones adicionales para la deducibilidad de costos y gastos por arrendamiento mercantil o leasing. Adaptado de “Reglamento para Aplicación Ley de Régimen Tributario Interno”, por Presidente Constitucional de la República del Ecuador. (2019), Quito: Registro Oficial Suplemento 209.

***Consideraciones que podrían causar impuestos diferidos.***

Con respecto al nuevo tratamiento de los arrendamientos que establece la NIIF 16, la normativa tributaria vigente tales como la ley y el reglamento, así como el Servicio de Rentas Internas (SRI) por medio de las resoluciones, no se han pronunciado respecto a conocer el nuevo tratamiento, si existiese, de los gastos contabilizados en función a los lineamientos de la nueva norma. Hasta el momento no se conoce certeramente, si dichos gastos serán deducibles, tal como las cuotas de arrendamiento según se venía registrando mientras estaba vigente la NIC 17, o si estos gastos serán no deducibles (Martínez & Sánchez, 2018).

Actualmente, la normativa tributaria ecuatoriana norma los gastos de depreciación que se generan de los arrendamientos mercantiles, más conocidos como *leasing*, pero no existen normas que regulen los arrendamientos que no posean una opción de compra. Además, para los gastos financieros que se derivan de los arrendamientos, no existe al presente una normativa tributaria en el Ecuador que los regule.

Cabe indicar que como no han existido pronunciamientos en cuanto al tratamiento tributario de los arrendamientos con los nuevos cambios implementados por la NIIF 16, las entidades sólo deberían deducirse el importe de la cuota o canon del arrendamiento y no los gastos totales que se están contabilizando en el estado resultados en función al arrendamiento, cuya diferencia causaría gastos no deducibles. Cabe indicar que dicha diferencia podría crear una diferencia temporaria que origine un impuesto diferido, por el cual no se han obtenido pronunciamientos puntuales respecto a esta transacción y su forma de determinar la deducibilidad o no del tema en referencia (Grant Thornton S.L.P., 2017).

## **Capítulo 2. Metodología de la Investigación**

### **Diseño de la investigación**

De acuerdo con Hernández, Fernández y Baptista (2014), un diseño es un modelo sistemático o conjunto de medios que tienen un mismo fin, el cual es elaborado con el propósito de conseguir los datos necesarios en una determinada investigación, así como para poder contestar los problemas que fueron formulados inicialmente. En este sentido Cerda (2000) afirmó que el diseño de una investigación se utiliza para definir el bosquejo, la forma de organización y las principales pautas a seguir en las distintas etapas o actividades que se van a efectuar a lo largo de la investigación.

Cabe mencionar que, para realizar una investigación, existen distintos diseños que se pueden escoger, por lo cual, se debe analizar detalladamente cuál es el adecuado para cada tipo de investigación, ya que cada uno tiene sus propias peculiaridades. Es importante seleccionar un adecuado diseño de investigación, ya que de eso depende que el resultado final de un estudio sea beneficioso y genere nuevos conocimientos (Hernández et al., 2014).

En el presente trabajo investigativo, se delimitará el diseño de la investigación bajo tres parámetros, los cuales son: (a) según el propósito; (b) según la cronología; y (c) según el número de mediciones. Según el propósito, la investigación será de tipo observacional. Una investigación es observacional cuando se ejecuta sin la necesidad de alterar las distintas variables que están bajo estudio, si no que más bien se las analiza en su ámbito original por medio de la observación (Sullivan, 2009). En este tipo de investigaciones, no se tiene un control sobre las distintas variables ni se influye en ellas.

En base a lo mencionado por Cortés e Iglesias (2004), en un estudio observacional no se construye ninguna situación, sino que se observan situaciones ya existentes. En este sentido, la presente investigación estará enfocada en el contexto actual de las administradoras de fondos y fideicomisos, tomando en cuenta los retos existentes a los cuales se enfrentan para la adecuada aplicación de la NIIF 16 en los contratos de arrendamientos que estas posean, sin alterar las situaciones ni el contexto presente.

Según la cronología, la investigación será de tipo prospectiva, ya que se propondrá una metodología para la aplicación de la NIIF 16 que las administradoras

de fondos y fideicomisos puedan implementar. De acuerdo a Martínez (2009), los estudios prospectivos son aquellos que empiezan observando algunas causas posibles y continúan en el tiempo a fin de observar sus consecuencias. En este tipo de diseño, se evalúan particularidades que podrían pronosticar los posibles efectos futuros. De este modo, la presente investigación parte de las incertidumbres y retos existentes para las administradoras y fideicomisos al momento de aplicar la NIIF 16, con el fin de determinar los posibles efectos contables y tributarios de la implementación de dicha norma.

Según el número de mediciones, la investigación será de tipo transversal. De acuerdo a lo establecido por Hernández et al. (2014), los diseños de investigación transversal son aquellos que recogen y obtienen información en un momento específico y delimitado. Dado que la obtención de la información para la elaboración de la propuesta será realizada en un período de tiempo determinado, se consideró adecuado utilizar una investigación de tipo transversal.

### **Tipo de investigación**

Tomando en cuenta el diseño de investigación seleccionado, el tipo de investigación elegido para el presente trabajo es la investigación concluyente descriptiva. Las investigaciones de tipo descriptivas tienen como objetivo principal aclarar y detallar los distintos aspectos y particularidades de una persona o grupo de personas, así como de objetos, los cuales se encuentran bajo estudio, buscando de esta manera mostrar conclusiones en función a los datos que fueron previamente obtenidos. (Hernández et al., 2014).

En ese sentido, para la presente investigación se utilizará este tipo de investigación, ya que permitirá obtener y analizar información sobre las principales características y particularidades de un determinado grupo, en este caso de las administradoras de fondos y fideicomisos, con el fin de proponer una metodología en función a los datos obtenidos sobre las problemáticas y posibles efectos que se pudiesen presentar al momento de aplicar la NIIF 16 en sus contratos de arrendamientos.

### **Enfoque de la investigación**

Se ha seleccionado el enfoque cualitativo como el más apropiado para el presente trabajo de investigación. De acuerdo a Blaxter, Hughes y Tight (2000), el

enfoque cualitativo tiene como objetivo principal la obtención de información para su posterior análisis. Cabe mencionar que este tipo de enfoque no pretende cuantificar datos y no mide amplitud, sino más bien, se basa en la profundización de los datos recabados para un mayor entendimiento de los mismos.

La obtención de datos dentro del enfoque cualitativo, en función a lo mencionado por Hernández et al. (2014), consiste en recabar los diversos puntos de vista de los involucrados que son objeto de estudio del trabajo de investigación, según sus propias experiencias, enfocándose en obtener información más personal y subjetiva. Además, Sherman y Webb (1988) indicaron que en este tipo de enfoque las preguntas que se realizan para obtener información son más bien preguntas abiertas. A su vez añade que, para el investigador, así como es importante recabar información por medio escrito y oral, también le interesa recopilar datos a través del lenguaje visual y no verbal, para su posterior descripción, estudio e interrelación, con el fin de identificar sus patrones de comportamiento personales.

Según Hernández et al. (2014), en el enfoque cualitativo las herramientas que usualmente se utilizan para la recopilación de información son las entrevistas a profundidad, la observación directa, las consultas en documentación fiable, y la evaluación de experiencias personales. En este sentido, la presente investigación utilizará el enfoque cualitativo ya que pretende recolectar datos para la posterior profundización en los mismos, con el fin de determinar las problemáticas existentes y los posibles efectos que surgen para las administradoras de fondos y fideicomisos en la implementación de la NIIF 16 en sus contratos de arrendamientos, a través de entrevistas profundas a expertos contables y tributarios, que estén relacionados con el sector bajo análisis y con la implementación de la NIIF 16.

### **Fuentes de la información**

En la presente investigación se utilizarán dos tipos fuentes: (a) fuentes primarias, y (b) fuentes secundarias. A continuación se detalla lo que comprende cada una de ellas.

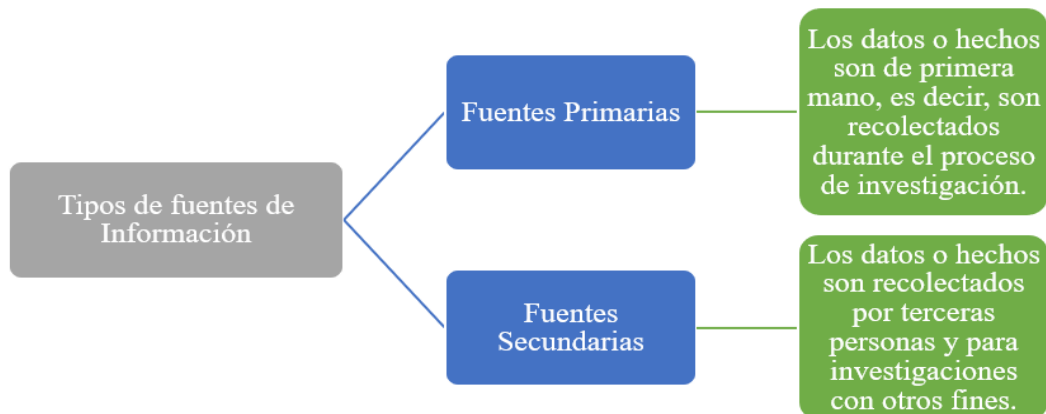


Figura 22. Tipos de fuentes de información. Adaptado de “Técnicas de investigación social. Teoría y ejercicios”, por R. Sierra. (2008), Madrid: Paraninfo, S.A.

Para el presente trabajo de titulación, las principales fuentes primarias y secundarias serán las siguientes:

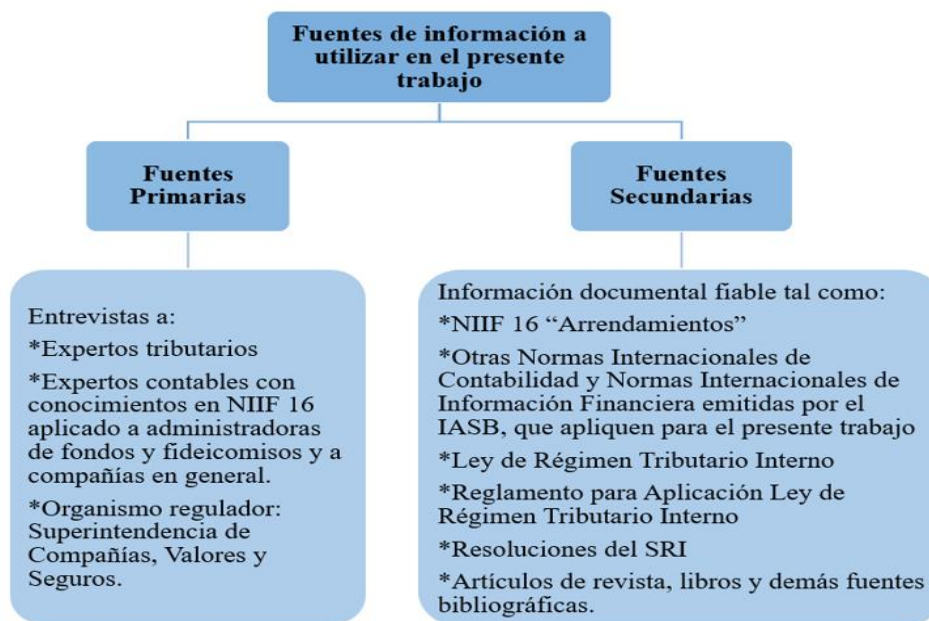


Figura 23. Fuentes de información a utilizar en la investigación.

### **Población**

Población se considera al conjunto de elementos como personas, empresas, sectores, entre otros, que comparten características similares que corresponden a un mismo alcance, de los cuales se estudian sus relaciones con la problemática existente (Lerma, 2016). Para la presente investigación, fueron tomadas como población las 17 administradoras de fondos y fideicomisos existentes en el cantón Guayaquil, de

acuerdo con los datos disponibles para el ejercicio 2019, que se encuentran publicados en el portal de la Superintendencia de Compañías.

#### **Justificación del sector escogido.**

Dentro del contexto del desarrollo de un país, ciertamente que el mercado de valores juega un papel muy importante, pues con él se propende a una mejor canalización del ahorro y al fomento de la inversión para la optimización del sector productivo a través de la empresa y aún la generación del empleo y la productividad de bienes y servicios.

Con el objetivo de promover un mercado de valores organizado, integrado, eficaz y transparente, en el que la intermediación de valores sea competitiva, ordenada, equitativa y continua, como resultado de una información veraz, completa y oportuna, se emitió la Ley de Mercado de Valores en el 2006, cuyo ámbito de aplicación abarca las competencias del mercado de valores en sus segmentos bursátil y extrabursátil, las bolsas de valores, las asociaciones gremiales, las casas de valores, las administradoras de fondos y fideicomisos, las calificadoras de riesgo, los emisores y demás participantes que de cualquier manera actúen en el mercado de valores.

Por otra parte, es importante mencionar que las actividades económicas que presentaron un mayor crecimiento a nivel nacional en su valor agregado bruto (VAB) con relación al primer trimestre del 2019 se muestran a continuación:

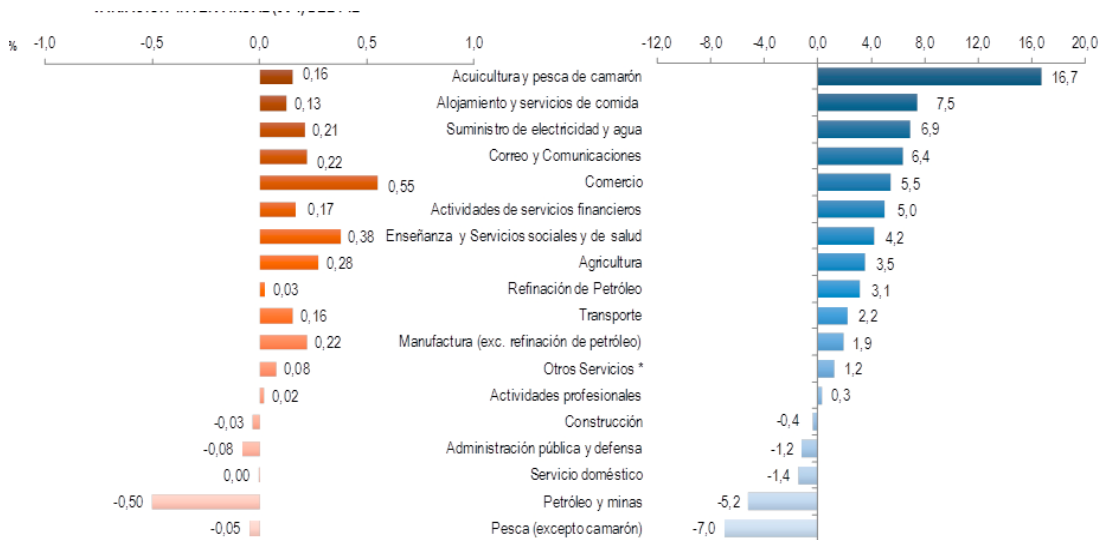


Figura 24. Contribución y tasa de variación del VAB por industria. Tomado de “Información estadística anual”, por Banco Central del Ecuador. (2019). Recuperado de <https://www.bce.fin.ec/index.php/informacioneconomica>

De acuerdo a la figura anterior, se concluye que el sector de actividades de servicios financieros ha mostrado un crecimiento de 5.0% respecto al primer trimestre de 2018, contribuyendo positivamente en 0.17% a la evolución interanual del PIB. En este sentido, a continuación se presenta un esquema de las sociedades que integran el sistema financiero en el país:

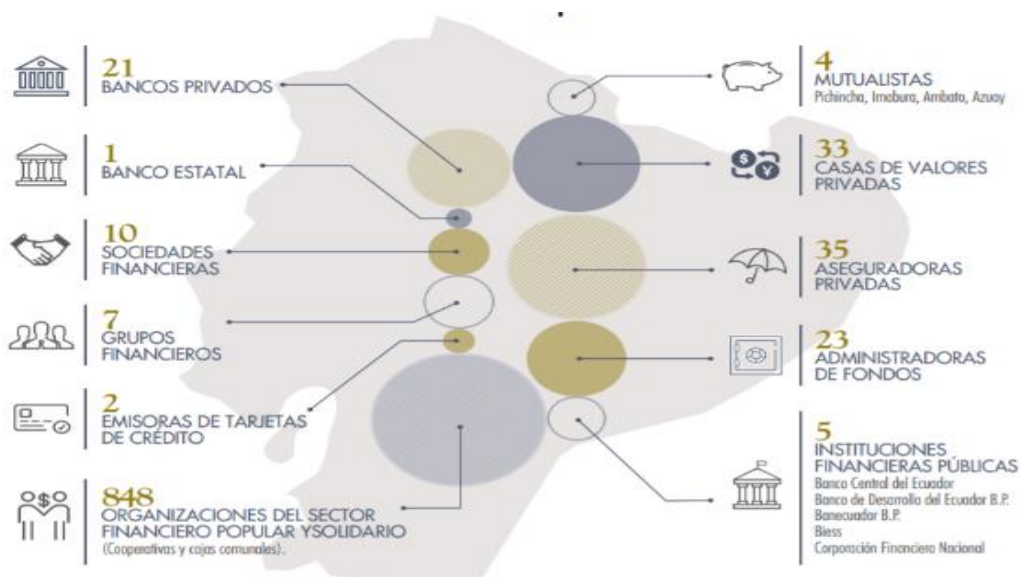
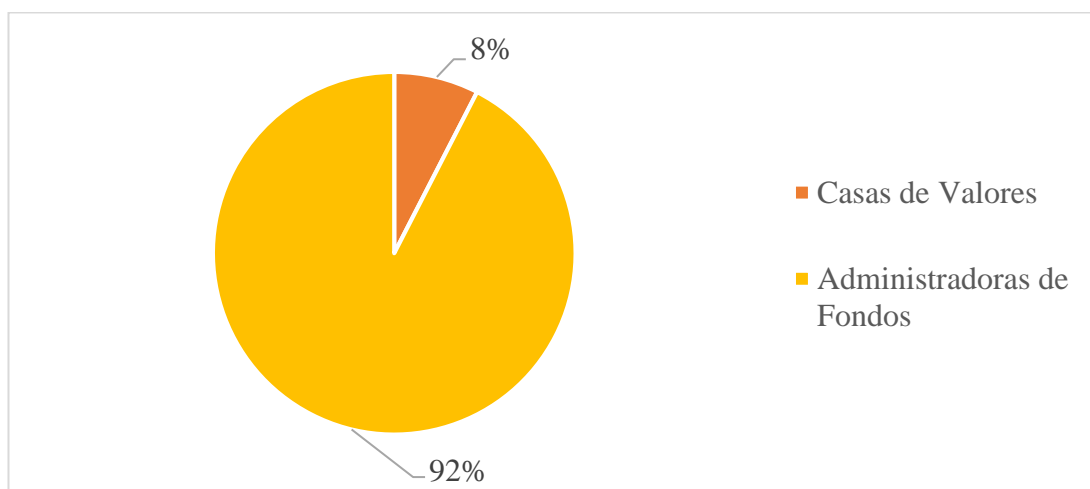


Figura 25. Conformación del sistema financiero nacional. Tomado de “Ranking Anual de Gestión”, por V. Brito. (2018). Recuperado de [https://revistagestion.ec/sites/default/files/import/legacy\\_pdfs/264\\_002.pdf](https://revistagestion.ec/sites/default/files/import/legacy_pdfs/264_002.pdf)

De las entidades que conforman el sistema financiero nacional que se muestran en la figura precedente, y que por ende son de suma importancia para la economía del país, las casas de valores y las administradoras de fondos son las que encuentran reguladas por el Consejo Nacional de Valores y Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, sector que hemos considerado para el desarrollo de la presente investigación. En base a la información anual reportada por el portal de la Superintendencia de Compañías la participación de las casas de valores y administradoras de fondos en función a los ingresos generados durante el período 2018 es como sigue:



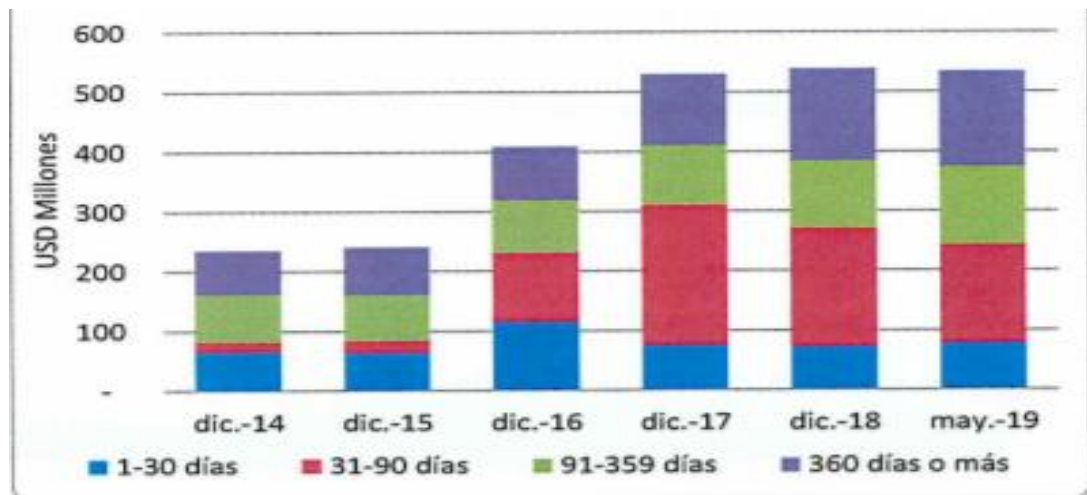
*Figura 26.* Participación de las casas de valores y administradoras de fondos con respecto a los ingresos. Tomado de “Ranking de ingresos”, por Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. (2019). Recuperado de <https://appscvs.supercias.gob.ec/rankingCias/>

De acuerdo a la figura presentada, se evidencia que el sector de mayor generación de ingresos y más representativo para el ente de control lo representan las administradoras de fondos y fideicomisos, con una participación del 92% en la generación de ingresos, razón por la cual consideramos, a este tipo de compañías como un sector objeto de interés para los usuarios de la información, dado que de la correcta administración de sus recursos, los partícipes y fideicomitidos obtendrán un mejor margen de ganancia de los valores colocados.

La industria de los fondos ha registrado crecimientos significativos especialmente en los años 2016 y 2017. Cabe indicar que el negocio de fondos se benefició de la normativa que obligó a las empresas aseguradoras a reducir la



participación en sus inversiones obligatorias en el sistema financiero, para diversificarlas en otros sectores. Este desempeño se ha dado a pesar del complicado entorno económico del país que continúa en proceso de estabilización. A continuación se muestra un gráfico del crecimiento de las participaciones en administradoras de fondos y fideicomisos:



*Figura 27.* Evolución de las participaciones en administradoras de fondos. Tomado de “Estadísticas de administradoras de fondos y fideicomisos”, por Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. (2019). Recuperado de <https://portal.supercias.gob.ec/wps/portal/Inicio/Inicio/MercadoValores/Estadisticas/AnuarioEstadistico>

Actualmente existen 23 administradoras de fondos y fideicomisos en el mercado ecuatoriano, 17 corresponden al cantón de Guayaquil y seis a Quito. En Guayaquil las administradoras AFP Génesis, Fiducia y Fideval son las que lideran este negocio, destacadas por su patrimonio sólido, representado en las participaciones importantes tanto en fondos de mediano y corto plazo. A continuación, se muestra el nivel de patrimonio en dólares de las cinco principales administradoras de fondos y fideicomisos de Guayaquil, así como sus ingresos, con información a junio 2019:

Tabla 10

*Patrimonio e ingresos de las principales administradoras de fondos y fideicomisos de Guayaquil*

Entidad	Patrimonio (en USD)	Ingresos (en USD)
AFP Genesis	6,261,496	4,200,469
Fideval	4,948,397	4,562,266
Fiducia	4,818,151	3,986,581
Admunifondos	1,835,271	306,294
Futurfid	870,436	469,952

Nota: Adaptado de “Estadísticas Asociación de Administradoras de Fondos y Fideicomisos del Ecuador (AAFFE)”, por AAFFE, 2019. Recuperado de: <https://aaffe.ec/estadisticas/>

### **Muestra**

La muestra es un subconjunto de la población, de los cuales se espera obtener datos consistentes procedentes de una población completa, Para propósitos de una investigación, se puede emplear tanto el muestreo probabilístico como el no probabilístico, considerando que el primero se basa en la probabilidad mediante fórmula estadística y el segundo se selecciona de manera aleatoria en concordancia de la intuición y experiencia de los investigadores (Lerma, 2016).

Para el desarrollo de la propuesta se utilizará el muestreo no probabilístico por conveniencia. De acuerdo a Hernández et al. (2014), esta técnica suele ser utilizada cuando se posee acceso a información o en casos que favorecen a la investigación, además de que los elementos seleccionados son optados en base a criterios preestablecidos por el investigador.

En este sentido, la muestra escogida para el desarrollo de la propuesta metodológica corresponde a una de las administradora de fondos y fideicomisos del cantón Guayaquil más representativa del sector, que aportará con información interna que permitirá ilustrar los distintos modelos de contratos de arrendamientos. No obstante, para el desarrollo de los casos, no se tomará valores reales de la compañía seleccionada ni se referirá a esta por su nombre, por ser de índole confidencial.

### **Herramientas de investigación**

Las herramientas de investigación son métodos que permiten la recolección de información y son aplicados dependiendo el tipo de enfoque e investigación seleccionada. Por consiguiente, se toma en consideración la definición expuesta por

Arias (2012) el cual señaló que dichas técnicas de recolección de datos corresponden a las distintas formas o maneras de obtener la información en una investigación.

De modo similar, los instrumentos son los medios materiales que se emplean para recoger y almacenar la información, tomando en consideración la definición expuesta por Arias (2012), el cual señaló que un instrumento de recopilación de información es todo recurso disponible que se emplea para obtener, registrar o almacenar información.

Por lo tanto, para el propósito de esta investigación se aplicará la entrevista a expertos apoyada por el instrumento “guía de preguntas”, en la que se establecerá interrogantes relacionadas sobre la aplicación de la NIIF 16 para conocer la incidencia de la norma en la contabilidad de las compañías que conforman el sector de fondos y fideicomisos con el fin de establecer inferencias que permitan alcanzar los objetivos propuestos. Se tomará en consideración el criterio de la saturación de la información cualitativa, teoría que se fundamenta del análisis impulsado por la saturación de la información en el proceso de levantamiento de datos, después de la realización de un número de entrevistas (Hernández et al., 2014).

Adicionalmente, se utilizará el Método del Caso con el fin de proponer el desarrollo adecuado de distintos modelos de contratos de arrendamiento aplicables para las administradoras de fondos y fideicomisos.

#### **Entrevista.**

Dado que el presente trabajo posee un enfoque cualitativo y está basado en la elaboración de una propuesta metodológica en el ámbito contable y tributario para las administradoras de fondos y fideicomisos, con el fin de que las mismas elaboren y presenten sus estados financieros de manera razonable en función a lo que establece la NIIF 16, la información recabada procede de fuentes fiables tales como empresarios expertos del sector en mención y expertos en NIIF; así como de expertos tributarios y expertos en implementación de normas, que pertenecen al organismo regulador “Superintendencia de Compañías Valores y Seguros”, con el fin de lograr obtener datos de fuentes primarias que sean fidedignas,

En este sentido, se elaboró tres tipos de entrevistas: (a) entrevistas a expertos tributarios; (b) entrevistas a expertos contables y del sector objeto de estudio; y (c)

entrevistas al organismo regulador; con las preguntas que se encuentran enlistadas a continuación:

***Instrumento para entrevistas a expertos tributarios.***

1. ¿Cuál es su postura frente a la existencia o no de la deducibilidad del gasto de depreciación y los gastos financieros registrados como producto del reconocimiento posterior de la aplicación de la NIIF 16?
2. De considerar que no existe deducibilidad ¿Qué recomendaría se deba cambiar o reformar en la normativa tributaria vigente con la finalidad de que los importes registrados en el estado de resultados por aplicación de la NIIF 16 sean del todo claros y no exista incertidumbre para su deducibilidad?
3. ¿De qué manera el registro de activos por derecho de uso, así como de los pasivos correspondientes al arrendamiento de acuerdo al reconocimiento propuesto por la NIIF 16 podría implicar en el incremento de impuestos que basan su cálculo en función del total de activos y del total de pasivos?
4. De acuerdo con su experiencia ¿Cuál es la postura que los contribuyentes están tomando con respecto a los aspectos tributarios a seguir en el análisis de la deducibilidad de esta normativa?
5. ¿De qué manera se podría originar una diferencia temporaria entre la base contable y la base fiscal respecto a los activos registrados por el derecho de uso de los bienes arrendados y la respectiva obligación que se genera como pasivo del arrendamiento?
6. Si hubiere un arrendamiento entre partes relacionadas y esta transacción sea considerada como operación para efectos del análisis de precios de transferencia, ¿Cuál considera que sería la operación para analizar? ¿Activo, Pasivo o Gasto?

***Instrumento para entrevistas a expertos contables y del sector bajo estudio.***

1. ¿Cuáles son las principales dificultades o inconvenientes que están presentando las compañías al momento de aplicar la NIIF 16 en sus estados financieros?
2. ¿Cómo están mitigando o como podrían mitigarse este tipo de dificultades las compañías?
3. ¿Se ha implementado en las compañías algún software o plataforma o base de datos para poder implementar la NIIF 16?

4. ¿Cuál es la tasa de descuento sugerida con el cual las empresas deben calcular el valor presente de los flujos de pagos futuros cuando la tasa no se encuentre establecida en el contrato?

***Instrumento para entrevistas al organismo regulador.***

1. ¿Cuáles son las principales dificultades o inconvenientes que están presentando las compañías al momento de aplicar la NIIF 16 en sus estados financieros?
2. ¿Cómo están mitigando o como podrían mitigarse este tipo de dificultades las compañías?
3. Como organismo regulador, ¿Cuáles han sido las principales regulaciones que ha sido informado o ha promulgado o se encuentra analizando, respecto a la adecuada implementación de la NIIF 16?

***Resultados de las entrevistas.***

De las entrevistas realizadas a expertos tributarios, expertos contables y del sector bajo estudio, y al organismo regulador, a través de los instrumentos detallados preliminarmente, se recabó información sobre distintos puntos de vista con respecto a la implementación de la nueva norma de la NIIF 16 en los estados financieros de las Compañías incluyendo las del sector objeto de análisis, así como los posibles impactos tributarios que se den como consecuencia de la aplicación de dicha norma. Dichos datos obtenidos se presentan a través de matrices de hallazgos, tal como se muestra a continuación:

Tabla 11

*Matriz de hallazgos de entrevistas a expertos tributarios – Parte I*

Aspecto	Experto 1	Experto 2	Experto 3
Deducibilidad de los gastos por depreciación y los gastos financieros registrados mediante la aplicación de la NIIF 16	<p>Los gastos por depreciación y los gastos financieros que serán registrados por la aplicación de la NIIF 16 deberían ser considerados como deducibles hasta el monto que iguale al gasto por concepto del canon de arrendamiento, ya que la ley de régimen tributario interno hasta el momento solo acepta la deducibilidad de dicho gasto.</p>	<p>Aunque el SRI no se ha pronunciado, se considera que estos gastos al ser directamente atribuibles a la operación del negocio, y que bajo el enfoque de NIC 17 se consideraban como deducibles, si deben ser gastos deducibles. Sin embargo, el Servicio de Rengas Internas (SRI) debería dejar establecido el apropiado tratamiento tributario relacionado con los gastos derivados por la aplicación de la norma.</p>	<p>Los gastos por depreciación y los gastos financieros causados por el arrendamiento podrían ser gastos deducibles, ya que forman parte de la actividad económica de una entidad. Sin embargo, la aplicación de la norma contable ocasiona que, durante los primeros años de vigencia del arrendamiento, se reconozca contablemente un gasto de arrendamiento superior a los importes detallados en los comprobantes de venta que son emitidos por el proveedor del arrendamiento, esto, producto del interés implícito que genera la técnica contable. De esta manera, es mejor ver la deducibilidad de los gastos de arrendamiento a partir del monto del canon de arrendamiento, que es el que se encuentra sustentado en facturas, y que cumple con los lineamientos para ser considerado como deducible de acuerdo a la normativa tributaria.</p>

Tabla 12

*Matriz de hallazgos de entrevistas a expertos tributarios – Parte II*

Aspecto	Experto 1	Experto 2	Experto 3
Cambio o reforma en la normativa tributaria vigente necesario para evitar la incertidumbre al aplicar la NIIF 16	En el artículo 10 numeral 2 de la LRTI se debería incluir el tratamiento general que se le va a dar a la deducibilidad de los gastos por arrendamientos con los nuevos cambios y modelos de contratos que trae la NIIF 16. Además, en caso de que se decida constituir una diferencia temporaria por este concepto, debería ser añadido el caso en el artículo innumerado posterior al artículo 28 del RALRTI.	No aplica de acuerdo a la respuesta anterior.	Con la finalidad de que no exista una incertidumbre tributaria respecto a los arrendamientos, la Administración Tributaria debería incorporar en el artículo innumerado posterior al Artículo 28 del RALRTI la generación de un impuesto diferido para las transacciones que por aplicación de la NIIF 16 – Arrendamientos generen una diferencia contable.
Implicancia de la NIIF 16 en el cálculo de impuestos que basan su cálculo en función del total de activos o pasivos	La aplicación de la NIIF 16 va a incrementar los activos y pasivos de las compañías arrendatarias, por lo que las mismas al momento de calcular impuestos tales como los prediales, consecuentemente presentarán un incremento en el valor de estos.	Se incrementarán algunos impuestos para los que se toma como base el total de activos. Por ejemplo, el impuesto del 1.5 por mil sobre el total de los activos cancelado a los municipios.	A través del registro de los activos y pasivos del arrendamiento de acuerdo con la NIIF 16 en la contabilidad de la Compañía, efectivamente se generaría un incremento en el pago de impuestos como por ejemplo los impuestos municipales los cuales basan su cálculo a través del total de activos y pasivos que mantengan al cierre de cada ejercicio los contribuyentes en sus estados financieros.



Tabla 13

*Matriz de hallazgos de entrevistas a expertos tributarios – Parte III*

Aspecto	Experto 1	Experto 2	Experto 3
Postura de los contribuyentes con respecto a los aspectos tributarios que conllevan la aplicación de la NIIF 16	Los contribuyentes no tienen claro los aspectos a tributarios a seguir, debido a que no han existido pronunciamientos en cuanto al tratamiento tributario de los arrendamientos con los nuevos cambios implementados por la NIIF 16, por lo que los contribuyente no saben si la diferencia causada por dicha norma será considerada como diferencia temporaria, y por consecuente se dará origen a un impuesto diferido, o si será una diferencia permanente.	Al ser un año de implementación y aplicación de una nueva norma en vigencia, aún existen puntos que deben ser clarificados por la administración tributaria.	Considerando que la NIIF 16 – Arrendamientos es una normativa que fue expuesta para su aplicación el 01 de enero de 2019 y que la Administración Tributaria no ha manifestado pronunciamientos o criterios respecto el tratamiento tributario de la misma, efectivamente los contribuyentes han manifestado dudas e inquietudes respecto el tratamiento adecuado que deberían tener este tipo de operaciones.

Tabla 14

*Matriz de hallazgos de entrevistas a expertos tributarios – Parte IV*

Aspecto	Experto 1	Experto 2	Experto 3
Constitución de diferencias temporarias entre base contable y base fiscal al momento de aplicar la NIIF 16	Si pudiera existir una diferencia temporaria debido a que las entidades sólo podrán deducirse el importe del canon del arrendamiento y no los gastos totales que se están contabilizados en el estado resultados en función al arrendamiento, cuya diferencia causaría gastos no deducibles. Sin embargo, al momento no se podría constituir una diferencia temporaria ya que la normativa tributaria no contempla un impuesto diferido por gastos de arrendamientos.	De existir una diferencia temporaria, esta puede originarse únicamente por la diferencia de deducción del importe del canon del arrendamiento y no de los gastos financieros.	Si bien es cierto, a través de la aplicación de la normativa contable, los contribuyentes podrían generar una diferencia temporaria que constituya un activo por impuesto diferido, sin embargo, es importante mencionar que, desde una perspectiva tributaria, el artículo innumerado posterior al 28 del Reglamento para la Aplicación de LRTI, no establece el reconocimiento de un impuesto diferido para las diferencias que se generen producto de la aplicación de la NIIF 16, por tanto, los contribuyentes al no poder aprovechar tal beneficio no podrían generar una diferencia temporaria, ya que tributariamente no lo tienen permitido.
Operación de arrendamiento entre partes relacionadas objeto a análisis a efectos de precios de transferencia	El gasto debería ser la operación bajo análisis de precios de transferencia, ya que es el que afecta el estado de resultados y por lo tanto la utilidad tributable.	La operación bajo análisis debería ser el gasto, ya que es el rubro que afecta la utilidad tributaria.	Para efectos del análisis de precios de transferencia, la operación a analizar es la parte del gasto que se encuentre relacionado con el desembolso del canon.

Tabla 15

*Matriz de hallazgos de entrevistas a expertos contables y del sector bajo estudio – Parte I*

Aspecto	Experto 1	Experto 2	Experto 3
Principales dificultades o inconvenientes en las compañías al momento de aplicar la NIIF 16	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No haber avizorado oportunamente los impactos y desafíos que significaba la implementación de esta nueva norma.</li> <li>• Falta de madurez de las opciones de soluciones de tecnología de información provistas.</li> <li>• Problemas de comunicación, dado que, los contratos por arrendamientos no se encontraban centralizados, lo que originó que se pudieran identificar arrendamientos adicionales o lo que es aún peor que no se haya identificado algún contrato significativo.</li> </ul>	<p>No evaluar la correcta implementación de la norma, respecto a la determinación de los períodos no cancelables de los arrendamientos, además de una apropiada tasa de descuento.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Falta de directrices de parte del organismo regulador, dado que no hubo recursos de transición.</li> <li>• No haber evaluado correctamente la transición de registro en cuanto a los contratos que mantiene una compañía y su período de cancelación.</li> </ul>

Tabla 16

*Matriz de hallazgos de entrevistas a expertos contables y del sector bajo estudio – Parte II*

Aspecto	Experto 1	Experto 2	Experto 3
Formas de mitigar las dificultades por parte de las Compañías	Las empresas están trabajando en darle forma al control sobre la integridad de los contratos y buscar apoyo en herramientas de tecnología de la información que le brinden un soporte adecuado al registro de sus transacciones, así como también están capacitándose para enfrentar los distintos escenarios que puede conllevar un contrato por arrendamiento.	Las empresas se han apoyado mucho en la participación de talleres y charlas relacionadas con la aplicación apropiada de la norma, brindada por compañías de auditoría y/o asesoría. Sin embargo, la correcta aplicación representa el buen uso de los criterios por parte de las compañías, considerando la información disponible previa a la aplicación de la norma.	Las compañías actualmente buscan establecer mecanismos de control en función al registro de los diferentes escenarios de tipos de contratos que establezca la normativa, para lo cual contratan asesores externos o se apoyan en capacitaciones de firmas auditoras.
Implementación de softwares o plataformas para la adopción la NIIF 16 en las compañías	Las compañías si están utilizando softwares para la implementación de la NIIF 16, especialmente para la asistencia de los procesos de cálculos. Uno de estos softwares es AudiCaats's Data Assurance el mismo que asiste las organizaciones en la implementación de la NIIF 16 tanto en el ingreso de datos, procesamiento analítico y generación de reportes financieros.	En el caso de que se mantengan pocos contratos de arrendamientos, quizá sea una inversión que, si bien tiene como finalidad asegurar el apropiado registro derivados de NIIF 16, podría ser reemplazada con una buena estructura de controles alrededor de 1) la información que se utiliza (Por ej. La inclusión de los contratos); y 2) La revisión de las gerencias responsables y los departamentos de auditoría del cálculo y de la razonabilidad de las variables utilizadas. En el caso de	Las compañías dependen del volumen de contratos que manejen para decidir optar por la utilización de softwares para la implementación de la NIIF 16, especialmente para la asistencia de los procesos de cálculos.

Tabla 17

*Matriz de hallazgos de entrevistas a expertos contables y del sector bajo estudio – Parte III*

Aspecto	Experto 1	Experto 2	Experto 3
Implementación de softwares o plataformas para la adopción la NIIF 16 en las compañías		que se mantenga una gran cantidad de contratos, si es viable la opción del software, considerando que esto recae en ciertos tipos de industrias como la de <i>retail</i> .	
Tasa de descuento sugerida para el cálculo del valor presente de los flujos de pagos futuros cuando la tasa no se encuentre establecida en el contrato	La norma brinda la alternativa de utilizar una tasa incremental de los préstamos del arrendatario. Esta podría establecerse por ejemplo con una cotización por crédito de similares características para financiar la compra del activo arrendado.	En el caso de que no se encuentre establecida la tasa de descuento, se debe utilizar la tasa incremental de endeudamiento, que no es más que la tasa de interés que el arrendatario tendría que pagar en un financiamiento para poder obtener un activo similar, en las mismas condiciones del entorno económico.	La norma establece viable utilizar la tasa incremental de los préstamos del arrendatario, en los que la compañía debe evaluar los términos contractuales, la liquidez de la compañía, así como su tasa base.

Tabla 18

*Matriz de hallazgos de entrevistas al organismo regulador – Parte I*

Aspecto	Experto 1	Experto 2
Principales dificultades o inconvenientes en las compañías al momento de aplicar la NIIF 16	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Una de las mayores incertidumbres de las entidades es poder calcular adecuadamente la tasa de descuento, ya que la norma te menciona una tasa implícita o una tasa incremental por los préstamos del arrendatario, considerando que esta última puede ser calculada de diversas formas y por ello las compañías presentan dudas al momento de escoger una adecuada tasa de descuento.</li> <li>• Otro de los inconvenientes es el tratamiento tributario adecuado que debe dársele a estos gastos de arrendamiento en función a la NIIF y a las diferencias generadas, los cuáles hasta el momento no se encuentran claramente normados.</li> <li>• Finalmente, una dificultad que también se ha presentado, es que las compañías que manejan una gran cantidad de contratos de arrendamiento deben considerar la afectación de la NIIF 16 para cada uno de ellos, situación que se vuelve un poco tediosa.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Considerar todas las variables adecuadas de mercado y aplicables para el entorno macroeconómico de las compañías a fin de determinar un riesgo de crédito y utilizar la correcta tasa de descuento, ya que muchas compañías creen que únicamente con tomar la tasa referencial del Banco Central del Ecuador cubren lo solicitado por la norma.</li> <li>• Tratamiento tributario respecto al gasto de arrendamiento dado que no existe una postura oficial del organismo de control en cuanto a la deducibilidad o no de los rubros registrados como gastos producto del reconocimiento del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento.</li> </ul>

Tabla 19

*Matriz de hallazgos de entrevistas al organismo regulador – Parte II*

Aspecto	Experto 1	Experto 2
Formas de mitigar las dificultades por parte de las Compañías	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Las Compañías que mantienen una cantidad significativa de contratos de arrendamientos están utilizando softwares contables que les faciliten los nuevos cálculos y registros producto de los lineamientos que trae la NIIF 16.</li> <li>• La dificultad presentada por la incertidumbre de no saber si la tasa de descuento es la correcta, por ahora las Compañías están determinando su tasa de descuento en función a las tasas de los préstamos que mantienen.</li> <li>• Con respecto a la dificultad tributaria, las compañías están considerando conservadoramente como no deducibles las diferencias causadas entre los gastos de arrendamiento contables y los gastos deducibles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respecto a las dificultades tributarias, del conocimiento de la revisión de la información financiera reportada, la mayoría de las compañías han considerado como no deducible los gastos originados como reconocimiento del arrendamiento, a fin de evitar futuras contingencias con el organismo de control.</li> <li>• Respecto a la elección de la correcta tasa de descuento, las compañías han considerado preliminarmente seleccionar la tasa equivalente a los préstamos del Banco Central del Ecuador de acuerdo al sector que pertenece.</li> </ul>
Principales regulaciones informadas, promulgadas o bajo análisis con respecto a la implementación de la NIIF 16	<p>Al momento no han sido promulgadas regulaciones con respecto a la aplicación de la NIIF 16, entendiendo que las compañías utilizarán el marco de la norma contable para el adecuado registro de sus arrendamientos. Sin embargo, está en análisis la posible promulgación de una regulación que les facilite a las compañías realizar la correcta transición a la NIIF 16, así como calcular de manera más acertada la tasa de descuento a utilizar, no obstante, no es confirmado todavía que la misma se vaya a elaborar para su posterior emisión.</p>	<p>A la fecha no se ha emitido una regulación respecto al registro en torno a la NIIF 16 que difiera o considere situaciones en específico a lo establecido por la NIIF 16, sin embargo se encuentra en análisis directrices en cuanto a la tasa de descuento sugerida a utilizar.</p>

### ***Conclusiones de las entrevistas.***

#### *Expertos tributarios.*

De acuerdo con la información recabada en las entrevistas a expertos tributarios, las entidades presentan incertidumbres al momento de aplicar la NIIF 16, debido a que hasta el momento no han existido pronunciamientos de la Administración Tributaria en cuanto al adecuado tratamiento tributario que debe dársele a los arrendamientos de acuerdo a los nuevos lineamientos de la NIIF 16 y a las diferencias que se generan a partir de la aplicación de dicha norma.

Actualmente, las entidades consideran que los gastos por depreciación y los gastos financieros generados por la nueva contabilización de la NIIF 16, podrían ser gastos deducibles ya que forman parte de la actividad económica de las entidades, sin embargo, el gasto del arrendamiento, producto del interés implícito que se genera por el tratamiento contable, en los primeros años será superior al importe del canon del arrendamiento, que es el que está sustentado debidamente en comprobantes de ventas, por lo tanto consideran que el importe que debe ser tomado en cuenta para la deducibilidad de dicho gasto, es aquel que corresponda al canon del arrendamiento, debido a que es el que cumple los considerandos de deducibilidad de la normativa tributaria.

Adicionalmente, los expertos mencionaron que podría constituirse una diferencia temporaria entre los gastos registrados contablemente y los gastos deducibles tributariamente, sin embargo la normativa tributaria que se encuentra vigente, no considera en el artículo innumerado posterior al 28 del RALRTI un impuesto diferido producto de las diferencias que se generan producto de la aplicación de la NIIF 16, por lo tanto, las entidades no podrían generar una diferencia temporaria, si no que esta debe ser considerada como un gasto no deducible permanente.

Por estos motivos, se considera apropiado una reforma a la normativa tributaria vigente, que en primer lugar establezca el tratamiento que debe dársele a los arrendamientos en base a los nuevos lineamientos de la NIIF 16, ya que la ley y el reglamento actualmente no contemplan dichos cambios y por ello no resultan aplicables para el tratamiento de los arrendamientos dentro del contexto actual; y además que clarifique el adecuado tratamiento de las diferencias que se constituyen por la aplicación de la norma contable, ya sea estableciendo que las mismas serán



diferencias permanentes, o si están serán contempladas dentro del artículo innumerado posterior al 28 del RALRTI como diferencias temporarias que constituyen un impuesto diferido.

*Expertos contables y del sector bajo estudio.*

De acuerdo a la información obtenida en las entrevistas a expertos contables y del sector seleccionado, la transición de la aplicación NIIF 16 ha conllevado a las compañías que deban mantener un control detallado de los contratos enmarcados bajo las condiciones y definiciones de la norma contable, situación para la cual consideran pertinente implementar el uso de softwares de control que permitan mantener un adecuado registro de las cláusulas y cambios de cánones a lo largo de la vida útil de los activos arrendados. El principal reto de la aplicación de la norma surge en cuanto a la determinación de la adecuada tasa de descuento, ya que la norma menciona una tasa implícita o una tasa incremental por préstamos del arrendatario, considerando que esta última puede ser calculada de diversas formas y por ello las compañías presentan dudas al momento de escoger una adecuada tasa de descuento.

Los expertos entrevistados coinciden en que, al ser el primer año de aplicación de la norma, muchas compañías mantienen dudas respecto al tratamiento contable del pasivo por derecho de arrendamiento y el tratamiento tributario en cuanto al registro de la depreciación y los intereses por el registro del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento.

*Organismo regulador.*

De acuerdo con la información recabada en las entrevistas al organismo regulador, las entidades al implementar la NIIF 16 están presentando mayores dificultades al momento de determinar el cálculo de la tasa de descuento más adecuada. Además, en el caso de compañías que manejan grandes cantidades de contratos de arrendamiento, la aplicación de la NIIF 16 se ha vuelto un poco tediosa debido a los nuevos cálculos y mediciones que se debe realizar para cada uno de ellos. A su vez, en base a las entrevistas realizadas, se puede inferir que las Compañías para mitigar estas principales dificultades están considerando adecuado implementar nuevos mecanismo de control interno tal como la implementación de herramientas contables tecnológicas que les permita llevar un mayor control con respecto a sus contratos de arrendamiento. Por otra parte, de acuerdo a lo mencionado por el organismo regulador, las Compañías

están determinando su tasa de descuento en función a las tasas de los préstamos que mantienen.

Cabe señalar que hasta el momento no han sido promulgadas regulaciones con respecto a la aplicación de la NIIF 16. Sin embargo, al momento de las entrevistas realizadas, estaba en análisis la posible promulgación de una regulación que les facilite a las compañías realizar la correcta transición a la NIIF 16, así como calcular de manera más acertada la tasa de descuento a utilizar, sin embargo no es confirmado que la misma se vaya a elaborar para su posterior emisión.

#### **Método de caso.**

El método del caso posibilita el análisis de problemáticas y explicación de situaciones que se están analizando en una investigación, contextualizados en su entorno real (Yin, 2018). Cabe indicar, que el método del caso es adecuado para problemas en los cuales ya se realizó previamente una investigación y el desarrollo de la teoría, y en aquellos donde se requiera un desarrollo práctico.

En la presente investigación, se utilizará el método de caso, para el desarrollo práctico de distintos modelos de contratos de arrendamiento aplicables para las administradoras de fondos y fideicomisos actualmente, en función a los nuevos lineamientos de la NIIF 16. A continuación se enlistan y detallan brevemente los diferentes casos a desarrollar en dicho trabajo investigativo:

- Modelo uno: Contrato de arrendamiento con pagos fijos al vencimiento, tasa incremental por préstamos del arrendatario y costos iniciales.
- Modelo dos: Contrato de arrendamiento con ajuste del canon, garantía de valor residual, variación de la tasa de interés incremental por préstamos del arrendatario y registro retroactivo.
- Modelo tres: Contrato de arrendamiento con indicios de deterioro del bien arrendando.
- Aspectos tributarios: Constitución de impuestos diferidos por el registro del deterioro del activo por derecho de uso y supuesto de diferencias temporarias que pudiesen generar impuestos diferidos por los gastos de arrendamiento.
- Propuesta de impuesto diferido para los gastos de arrendamientos.

### **Capítulo 3. Propuesta Metodológica**

#### **Conocimiento del negocio**

##### **Actividad principal.**

Dentro del sector de administradoras de fondos y fideicomisos hemos seleccionado una compañía representativa, la misma que tiene como objeto la administración de fondos de inversión y fideicomisos. Su actividad es realizada al amparo de la Ley de Mercado de Valores y del Código Orgánico Monetario y Financiero, Consejo Nacional de Valores y Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

La compañía a través de su trayectoria y el respaldo internacional, se ha convertido en una de las principales administradoras de fondos de inversión especializada en ahorro a corto y largo plazo, cuyo objetivo es invertir los fondos de partícipes adheridos a los diferentes fondos de inversión administrados por la Compañía para ofrecer una atractiva rentabilidad del mercado.

De acuerdo con el artículo 99 de la Ley del Mercado de Valores (2019), con relación al patrimonio mínimo, la Compañía sólo puede administrar fondos inversión que, sumando conjuntamente sus patrimonios, no sobrepasen 50 veces el patrimonio que posea la administradora de fondos. Adicionalmente, tendrá que invertir obligatoriamente mínimo el 50% ya sea del capital que posea, o de las cuotas de los fondos administrados por la misma. Cabe mencionar que en ningún caso las inversiones deben superar el 30% del patrimonio que posea cada uno de los fondos administrados.

##### **Principales fuentes de ingresos.**

Los principales ingresos que actualmente la compañía posee, provienen de los siguientes conceptos:

- **Comisión por administración de fondos:** La comisión es generada por la administración de los fondos de inversión, la cual es determinada de forma diaria y cancelada de forma semanal. Se registran en función de su causación y corresponde a los servicios por administración del portafolio de los fondos. El porcentaje y forma de cálculo de las comisiones para los fondos es de libre fijación de la administradora según las condiciones del mercado de acuerdo lo establecido por la Ley de Mercado de Valores.

- Rendimiento en fondos de inversión: El rendimiento es generado por las inversiones efectuadas en los fondos de inversión, de acuerdo con los requerimientos regulatorios establecidos por la Ley de Mercado de Valores.
- Ingresos por servicios a partícipes: Corresponden a los ingresos generados por concepto de la intermediación de servicios adicionales, brindados a los partícipes que se suscriben a los fondos administrados, considerando los términos acordados en el contrato de incorporación del fondo, reconociendo ingresos adicionales por la intermediación de contratos de seguros de vida y asistencia técnica, exequiales, entre otros.
- Otros ingresos: Corresponden a otros ingresos que no corresponden a la operación del negocio, las cuales incluye utilidades en ventas de activos fijos, multas al personal, entre otros.

Cabe indicar que los ingresos se miden en función de la contraprestación a la que la Compañía espera tener el derecho a recibir en un contrato con un cliente y excluye los montos cobrados en nombre de terceros. La Compañía reconoce los ingresos cuando transfiere el control de un producto o servicio a un cliente.

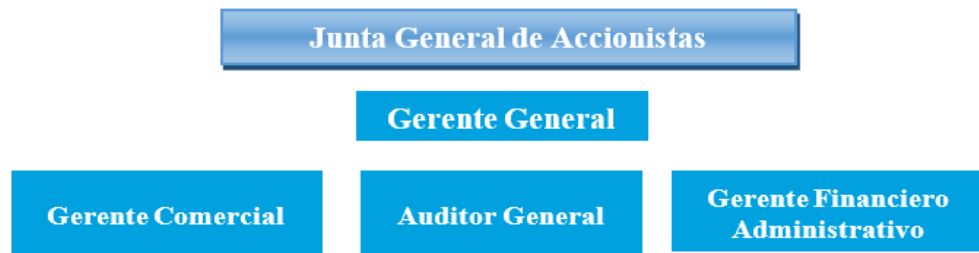
Entre los principales servicios que ofrece la compañía se encuentran: (a) fondos en los que se reciben rendimientos mensuales; (b) fondos en los que se pueden realizar reprogramaciones parciales o totales cada 180 días; (c) fondos de ahorro a largo plazo; y (d) fondos de inversión a 180 días.

#### **Estructura accionaria y organizacional.**

La controladora inmediata de la compañía es una entidad constituida en Chile y la controladora final está domiciliada en Estados Unidos. La compañía chilena al inicio sólo contaba con un 25% de participación de la administradora de fondos, sin embargo adquirió el 75% restante en el año 2001, cuando se efectuó la venta de las acciones por parte de un reconocido banco del país.

La controladora inmediata a su vez pertenece, desde el año 2013, al grupo de la controladora final, siendo este un proveedor líder global de seguros, rentas y programas de beneficios para trabajadores, que sirve a 90 millones de clientes en más de 47 países, incluyendo a 91 de las empresas que forman parte del *top 100* del *ranking Fortune 500*.

La Compañía tiene como órgano supremo de administración a la junta general de accionistas, quien a su vez designa a los gerentes de la compañía, quienes tiene a su cargo la administración de la compañía de acuerdo con las facultades y atribuciones asignadas en los estatutos respectivos, tal como se detalla a continuación:



*Figura 28.* Junta general de accionistas.

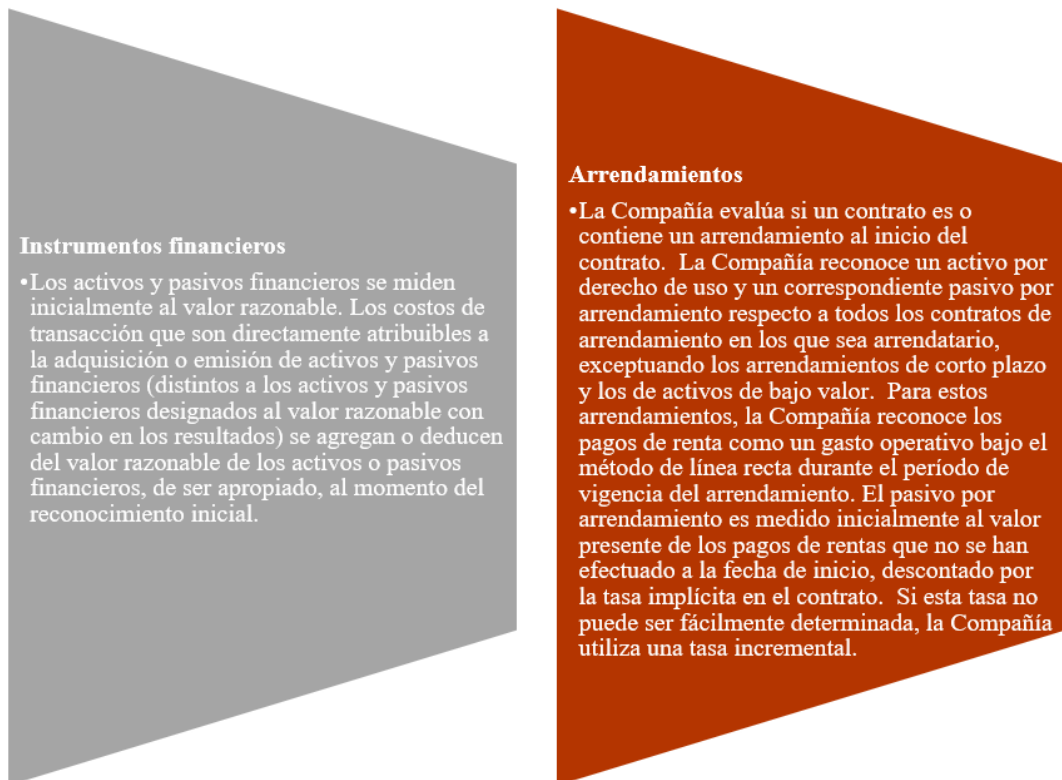
#### **Transacciones con partes relacionadas.**

Las transacciones significativas que se mantienen con las compañías relacionadas corresponden principalmente a:

- Comisiones por administración de fondos;
- Comisión por intermediación de servicios adicionales;
- Pago de dividendos;
- Pago de uso de marca.

#### **Principales políticas contables.**

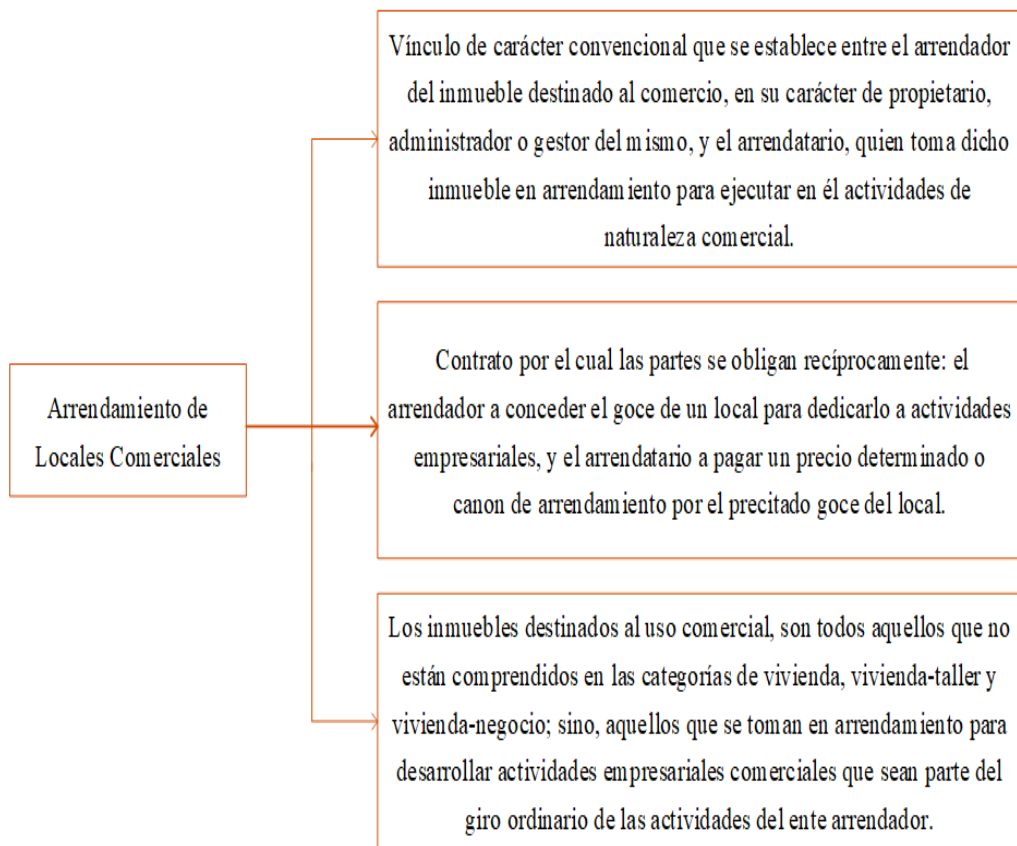
La Compañía entre sus principales políticas contables ha adoptado las siguientes NIIF:



*Figura 29. Principales políticas contables.*

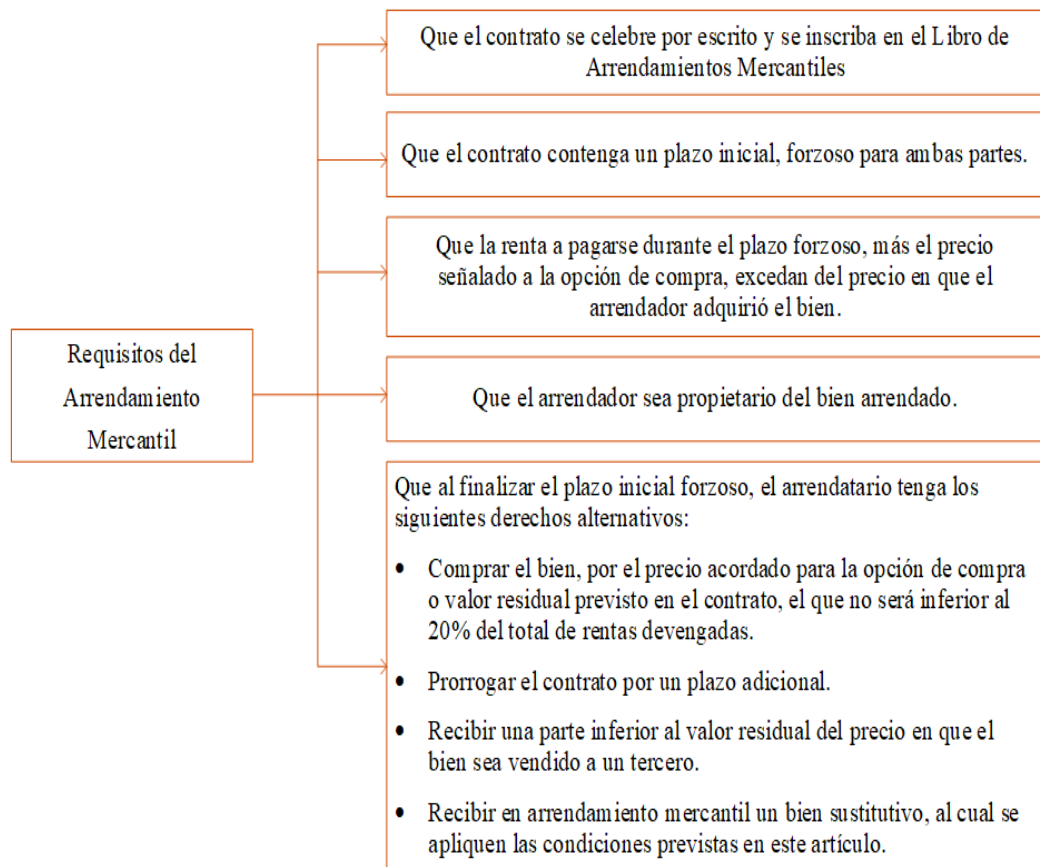
### **Contratos de arrendamiento**

Los contratos de arrendamiento en el Ecuador se encuentran clasificados por el Código de Comercio (2019) de dos maneras: (1) arrendamiento de locales comerciales; y, (2) leasing o arrendamiento mercantil. Por un lado, los contratos por arrendamientos de locales comerciales se definen como se detalla en la figura continuación:



*Figura 30.* Arrendamiento de locales comerciales. Adaptado de “Código de Comercio”, por Asamblea Nacional de la República del Ecuador. (2019), Quito: Registro Oficial Suplemento 497.

Por otro lado, los contratos por arrendamientos mercantiles ya sean de bienes muebles o inmuebles, para considerarse como tal, deben cumplir los siguientes requisitos:



*Figura 31.* Arrendamiento mercantil. Adaptado de “Código de Comercio”, por Asamblea Nacional de la República del Ecuador. (2019), Quito: Registro Oficial Suplemento 497.

De acuerdo con dichas definiciones, se establece que los modelos de contrato que se utilizarán para el desarrollo de los casos de estudio en la propuesta metodológica de dicha investigación son contratos de arrendamiento de locales comerciales, que comprenden el arriendo de un bien inmueble cuyo propietario es el arrendador, el mismo que decide ceder el derecho de uso de dicho bien al arrendatario. Es importante mencionar que el bien inmueble arrendado será utilizado por el arrendatario exclusivamente para el desarrollo de sus actividades comerciales, a cambio del pago de un canon mensual al arrendador.



## **Casos de estudio**

### **Modelo uno.**

Para el desarrollo del modelo se considerará un contrato de arrendamiento con pagos fijos de cánones al vencimiento, tasa incremental por préstamos del arrendatario y costos iniciales. A continuación se adjunta el contrato de arrendamiento comercial de bien inmueble que será utilizado para el desarrollo del modelo uno, el mismo que incluye las consideraciones previamente mencionadas:

### **Contrato de arrendamiento comercial de bien inmueble**

En la ciudad de Guayaquil, el uno del mes de enero del 2019, comparecen a la celebración del presente contrato, las siguientes personas:

1. La compañía Servicios S.A., representada por su gerente general Sra. María Antonieta Torres Lozano, en lo posterior "La Arrendadora"; y,
2. La compañía "Fondos y Fideicomisos S.A.", legal y debidamente representada por el señor Galo Enrique Mendoza Solórzano, en calidad de gerente general; parte a la cual en adelante se le denominara "La Arrendataria".

Las partes, libre y voluntariamente convienen en celebrar, como en efecto celebran, el presente contrato de arrendamiento comercial de un bien inmueble al tenor de las cláusulas siguientes.

**Primera.- Antecedentes:** La arrendadora es propietaria del inmueble compuesto de solar y construcciones, número 1, de la manzana 275 de la parroquia urbana Tarqui, ubicado en la avenida Rodrigo Chávez Urbanización Parque Empresarial Colón de esta ciudad de Guayaquil, identificado con el código catastral 23-0098-043-5-0-0 y con matrícula inmobiliaria 224809, el cual es materia de este contrato. Este inmueble consta con cortinas para las ventanas, un generador a diésel marca Fg Wilson, y una central de aire acondicionado para cada piso.

**Segunda.- Arrendamiento del Inmueble:** Con los antecedentes expuestos la arrendadora da en arrendamiento a la compañía Fondos y Fideicomisos S.A. el inmueble descrito en la cláusula anterior, obligándose la arrendataria a destinarlo exclusivamente para el funcionamiento de sus oficinas operativas.

**Tercera.- Canon de Arrendamiento:** El canon mensual de arrendamiento, contado desde el uno de Enero del 2019, hasta el 31 de Diciembre del 2023, será de USD 15,202, para lo cual la arrendataria expresamente se compromete a cancelar el

valor del canon mensual dentro de los últimos cinco días de cada mes, contra la presentación de la factura correspondiente por parte de la arrendadora, la misma que deberá reunir los requisitos previstos en el normativa tributaria pertinente.

**Cuarta.- Destino del Inmueble Arrendado:** El inmueble arrendado será destinado por la arrendataria exclusivamente para el desarrollo de sus actividades comerciales, sin que pueda destinar el inmueble dado en arrendamiento para otro u otros objetos.

**Quinta.- Duración y Terminación del Contrato:** El tiempo de duración del presente contrato será de cinco años, y entrará en vigor a partir del uno de enero del 2019.

**Sexta.- Terminación de Contrato:** Además de las estipulaciones determinadas en estas cláusulas, el contrato podrá darse por terminado por las siguientes causas:

- Por el vencimiento del plazo señalado en el contrato,
- En cualquier tiempo por voluntad de ambas de las partes.

**Séptima.- Obligaciones de la Arrendataria:** A más de las obligaciones establecidas en el Código Civil y en el Código de Comercio, la arrendataria se obliga expresamente a:

- a) Conservar la integridad interna de las paredes, techos, pavimentos, sobrepesos, tumbados, cañerías. En caso de daño o deterioro se aplicará lo indicado en el literal h) de la presente cláusula;
- b) No podrá tener animales, ni conservar plantas que puedan dar mala vecindad u ocasionar daños en los locales aledaños;
- c) Conservar y mantener en perfecto estado las puertas, ventanas, tabiques, cristales y demás accesorios. En caso de daño o deterioro se aplicará lo indicado en el literal h) de la presente cláusula;
- d) Conservar el inmueble arrendado en perfectas condiciones, dando el uso indicado en el literal b) de la presente cláusula;
- e) Entregar el inmueble arrendado a la fecha de desocupación, previo inventario de las bienes que son accesorios o aquellos que en su retiro no importes una destrucción o alteración de sus paredes e instalaciones. No obstante, la arrendadora o los técnicos que ella designe podrán ingresar al inmueble

arrendado, con sesenta días de anticipación a la fecha del término de este contrato, para que dichas personas establezcan el avalúo de los daños, reparaciones, adecuaciones y pintura de deban hacerse en ellos, y aplicar lo indicado en el literal h) de la presente cláusula;

- f) Entregar el inmueble arrendado, pintado, adecuado y repuesto todo a lo que haya sido dañado o destruido por el uso - excepto el desgaste por el uso natural y regular del inmueble, así como fumigado, limpio y encerado;
- g) Solicitar la aprobación por escrito de la arrendadora en el caso de que se desee hacer alguna adecuación, cambio o reparación del inmueble arrendado. Si se realiza este tipo de obras sin la autorización previa de la arrendadora, la arrendataria deberá retirar las adecuaciones desautorizadas; si no lo hiciera, la arrendadora tiene el derecho de retirarlas, previo el pago, por parte de la arrendataria, de las reparaciones a las que hubiera lugar;
- h) Debe comunicar inmediatamente de los daños que experimente el inmueble arrendado para que la arrendadora proceda a realizar los trabajos que fueren menester. Si por el retardo en informar a la arrendadora se produce un daño mayor o no se pueden tomar los correctivos a tiempo, la arrendataria deberá asumir el ciento por ciento de los arreglos o reparaciones, sustituyendo el material dañado con otro de igual calidad a satisfacción de la arrendadora. Si la arrendataria fuese responsable de los daños ocasionados en el inmueble arrendado, áreas comunales o en las instalaciones de luz eléctrica y servicios higiénicos, estará obligado a la reparación y/o sustitución.

**Octava.- Pago de Servicios:** Los pagos de consumo de energía eléctrica, agua, teléfono y mas que se deban cubrir en el inmueble, correrán por cuenta de la arrendataria. El pago oportuno de los impuestos, tasas y contribuciones que gravan a los inmuebles y a todo el edificio, serán de cuenta de la arrendadora. Los cortes o suspensión de los servicios de energía eléctrica, agua, teléfono entre otros, como causa de falta de pago o cualquier otra causa atribuible la arrendataria, será de su exclusiva responsabilidad, inclusive las costas que por reinstalación se generen.

**Novena.- Prohibición:** Le está prohibida a la arrendataria subarrendar una parte o la totalidad del inmueble arrendado a otra persona o ceder en subarrendamiento el presente contrato, por lo que el mismo tiene el carácter de personalísimo, salvo

expresa autorización dada por escrito por parte de la arrendadora, en este caso, dicho documento formará parte integrante de este contrato. Así mismo, le está prohibido a la arrendataria dar otro uso al inmueble que el aceptado en el presente contrato o utilizar el inmueble para guardar sustancias peligrosas o explosivas, estupefacientes o psicotrópicas o cualquier otra actividad prohibida por la ley.

**Décima.- Autorización:** La arrendataria deberá solicitar autorización a la arrendadora para la ejecución de cualquier tipo de adecuación que modifique estructuralmente la actual distribución de las oficinas entregadas en arrendamiento. Dicha autorización, en caso de llegarse a otorgar por parte de la arrendadora deberá constar por escrito formando parte integrante del presente contrato. A la finalización del contrato, toda modificación a la propiedad, debidamente autorizada, que no pueda ser separada sin que afecte al inmueble, quedará a beneficio de la arrendadora. La arrendataria queda facultada para retirar todo aquello que sea de su uso exclusivo y que no cause daño a la edificación.

**Decima Primera.- Declaración:** La arrendataria declara recibir al inmueble arrendado en perfecto estado en todas sus partes, comprometiéndose a entregarlo de igual manera y a entera satisfacción al momento de la entrega del inmueble a la arrendadora. Las características del inmueble y el estado en que se entrega se harán constar en el Acta Entrega Recepción que suscribirán las partes.

**Decima Segunda.- Responsabilidad:** La arrendataria pagará por daños ocasionados en el inmueble arrendado, si estos se produjeran por su culpa, dolo, descuido o negligencia suya o de sus dependientes, dejando a salvo los causados por casos fortuitos o de fuerza mayor y los deterioros que provengan del tiempo y uso legítimo del inmueble (tomando en cuenta los debidos cuidados y mantenimientos al que está obligado la arrendataria) o de la mala calidad del inmueble o por defectos de construcción. La arrendataria pagará por su cuenta, los daños de la tubería de agua, circuitos eléctricos y otros de naturaleza similar, si estos se produjeran.

**Decima Tercera.- Ley Aplicable:** En todo lo que no se halla previsto en el presente contrato, las partes declaran incorporadas las disposiciones reguladas por el Código de Comercio y el Código Civil vigente que declaran conocer y entender.

**Decima Cuarta. - Controversias:** Si se suscitaren diferencias que tengan origen en la presente relación contractual o en cualquiera de las prestaciones emanadas

de esta, las partes declaran expresamente que se someterán a los jueces competentes de la ciudad de Guayaquil y al trámite respectivo.

Para constancia de la aceptación de todas y cada una de las cláusulas en las que se contiene el presente instrumento, las partes lo suscriben en unidad de acto en el lugar y fecha antes señalados.

**p. SERVICIOS S. A.**

**p. FONDOS Y FIDEICOMISOS S. A.**

*Desarrollo del caso.*

*Planteamiento inicial.*

En función al contrato que se encuentra descrito previamente, se detallarán los principales datos que contiene el mismo en la tabla que se encuentra a continuación:

Tabla 20

*Modelo uno - Cláusulas del contrato – Parte I*

Cláusulas del contrato	
Arrendador	Servicios S.A.
Arrendataria	Fondos y Fideicomisos S.A.
Tipo de contrato	Arrendamiento de locales comerciales
Activo involucrado	Inmueble compuesto de solar y construcciones
Objeto del arrendamiento	El bien inmueble arrendado será utilizado por el arrendatario exclusivamente para el desarrollo de sus actividades comerciales.
Fecha de inicio del contrato	1/1/2019
Plazo del contrato	5 años
Canon de arrendamiento	15,202 mensual
Términos de pago	La arrendataria cancelará el valor mensual del canon dentro de los cinco últimos días de cada mes.
Datos Adicionales	*El contrato no posee una tasa de interés implícita, por lo que se utilizará una tasa incremental por préstamos del arrendatario.

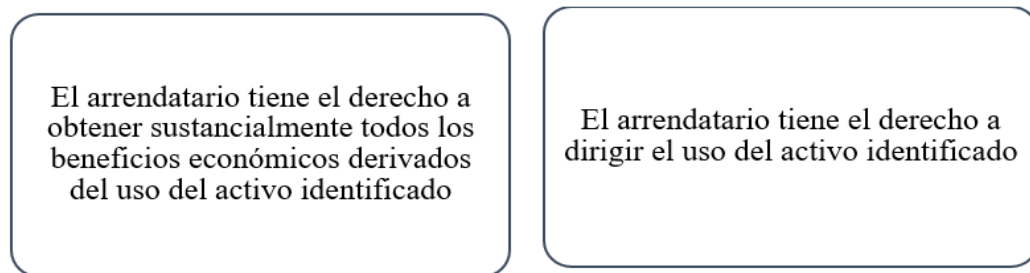
*Identificación del contrato.*

De acuerdo a los lineamientos de la NIIF 16 (2019) en el párrafo 9, para poder determinar si un contrato contiene realmente un arrendamiento debe verificarse si el mismo cede al arrendatario el derecho de controlar la utilización de un determinado bien, el mismo que se conoce para efectos de dicha norma como activo identificado. En este sentido, el contrato establece en las cláusulas primera y segunda, que el activo

sujeto al arrendamiento es un bien inmueble compuesto por solar y construcciones en la avenida Rodrigo Chávez, el mismo que es considerado como el activo identificado del contrato de arrendamiento.

Posteriormente, se debe verificar si en dicho contrato, existe una cesión de derechos para que el arrendatario pueda controlar la utilización del bien, previamente evaluado como activo identificado, por un período de tiempo. Para ello, se debe evaluar si el arrendador tiene un derecho sustantivo para reemplazar el activo identificado a lo largo del período de uso (Deloitte Touche Tohmatsu Limited, 2016). En función al contrato de arrendamiento establecido, el arrendador no tiene el derecho sustantivo de sustituir el activo a lo largo de todo el período de uso.

Además, se debe evaluar si el arrendatario cumple con las siguientes dos condiciones:



*Figura 32.* Condiciones para controlar los activos identificados. Adaptado de “Arrendamientos. Una guía para la NIIF 16”, por Deloitte Touche Tohmatsu Limited. (2016), Londres: Deloitte LLP.

De acuerdo con las características del contrato analizado, la cláusula cuarta del contrato menciona la “Destinación de la oficina” la misma que indica que el inmueble en arriendo se destinará para las actividades administrativas de Fondos y Fideicomisos S.A. La NIIF 16 (2019) menciona en el párrafo B9 que, para controlar el uso de un activo identificable, se requiere que el arrendatario pueda gozar de los beneficios económicos al utilizar el bien arrendado. De acuerdo con el análisis, se considera que la Fondos y Fideicomisos S.A. mantiene el derecho a obtener sustancialmente los beneficios económicos de las oficinas arrendadas.

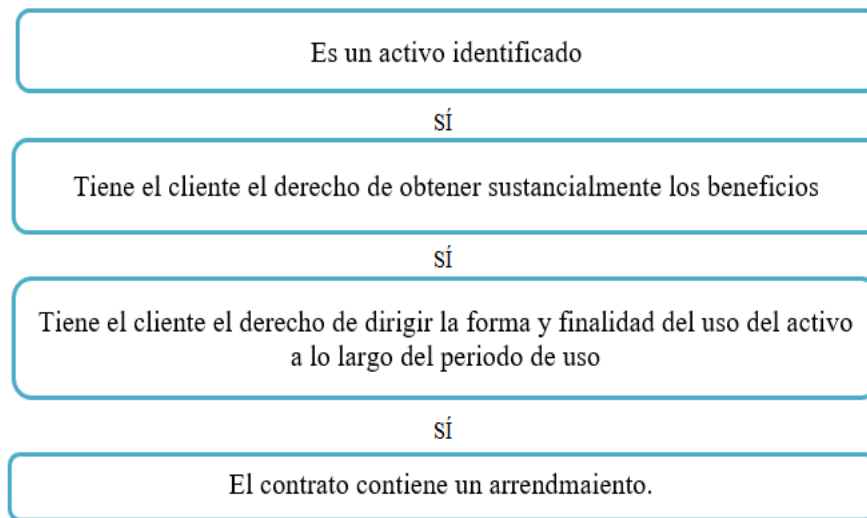
Es importante considerar que, en las cláusulas séptima, novena y décima del contrato, únicamente contienen derechos protectores utilizados por el arrendador, pero

esto no impide que la compañía tenga sustancialmente todos los beneficios económicos por el uso del activo.

Por otra parte, la NIIF 16 (2019) menciona en los párrafos B9 y B24 que un arrendatario tiene el derecho a controlar el uso del bien arrendado, si este puede decidir sobre el uso de dicho activo, esto es, si tiene la potestad de escoger cómo y para qué intención será utilizado el bien arrendado a lo largo del contrato. En este caso, Fondos y Fideicomisos pudo decidir el uso que le dará al bien inmueble, el mismo que corresponde a actividades administrativas, tal como lo establece la cláusula cuarta, por lo tanto, se concluye del análisis que la arrendataria tiene el derecho a decidir el uso del activo.

En dicha cláusula cuarta también se establece que dicho bien inmueble no podrá ser destinado a cualquier otro objeto. Además, en las cláusulas séptima, novena y décima, también se establecen prohibiciones y autorizaciones que requiere la arrendataria para realizar cambios en el bien inmueble. Al respecto la NIIF 16 (2019) menciona en el párrafo B30 que dichas cláusulas lo que poseen son derechos protectores, los mismos que frecuentemente determinan el alcance de los derechos del arrendatario, no obstante, esos no le imposibilitan ejercer el derecho a realizar decisiones sobre la utilización que se le dará al activo arrendado.

En este sentido, una vez realizada el análisis de identificación del contrato, se concluye que el mismo si contiene un arrendamiento, el mismo que debe ser contabilizado en función a la NIIF 16.



*Figura 33.* Identificación del arrendamiento dentro del modelo de contrato uno.

*Plazo del arrendamiento.*

De acuerdo con el párrafo B34 de la NIIF 16 (2019), una entidad podrá determinar el plazo del arrendamiento de la siguiente manera:

Para determinar el plazo del arrendamiento y evaluar la duración del periodo no cancelable de éste, una entidad aplicará la definición de un contrato y determinará el periodo por el que dicho contrato es exigible. Un arrendamiento deja de ser exigible cuando el arrendatario y el arrendador tienen, cada uno por separado, el derecho de terminar el arrendamiento sin permiso de la otra parte con una penalización insignificante.

*Figura 34.* Plazo del arrendamiento. Adaptado de “NIIF 16 Arrendamientos”, por IASB. (2019), Londres: *IFRS Foundation*.

De acuerdo con la cláusula sexta del contrato, se establece que la terminación del contrato se puede dar: (a) por el vencimiento del plazo señalado en el contrato; o (b) por decisión de ambas partes. En este caso, en función a las expectativas de las partes, el arrendamiento será exigible por cinco años, por lo que este será considerado el plazo del arrendamiento.

*Tratamiento contable – medición inicial y posterior.*

Para el reconocimiento inicial de dicho contrato de arrendamiento, se tomará en cuenta la fecha de aplicación de la NIIF 16, la misma que es uno de enero del 2019.



Dado que el inicio del contrato coincide con la fecha de aplicación de la NIIF 16, se procederá a realizar los registros contables del arrendamiento siguiendo los lineamientos de la medición a la fecha de comienzo que están estipulados en la NIIF 16.

Para proceder a elaborar la tabla de amortización del contrato de arrendamiento en base a los lineamientos de la NIIF 16, primero se procedió a medir el pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso. De acuerdo con lo establecido por la NIIF 16 (2019) el pasivo por arrendamiento se mide calculando el valor actual de los pagos del arrendamiento a ser realizados durante el plazo del mismo, utilizando una tasa de interés implícita o una tasa incremental por préstamos del arrendatario, que incluyen: (a) pagos fijos; (b) pagos variables; (c) valores por valores residuales garantizados; (d) importe por opción de compra ; y (e) multas por terminar el contrato anticipadamente.

En función a la cláusula tres establecida en el contrato los pagos fijos del arrendamiento que deben considerarse para medir el pasivo por arrendamiento siguiendo los lineamientos de la NIIF 16, son los valores que corresponden al canon mensual del arrendamiento el mismo que asciende a USD 15,202.

El pasivo por arrendamiento también incluye pagos variables, importes garantizados por valor residual, importes por opciones de compra o por multas de terminación de contrato anticipado, sin embargo, en el modelo del contrato que se está utilizando no existen pagos variables, ni importes de valor residual, ni multas por terminación de contrato anticipado, ni tampoco el arrendatario ejecutará una opción de compras, por lo que estos importes no serán aplicables en el desarrollo de dicho caso.

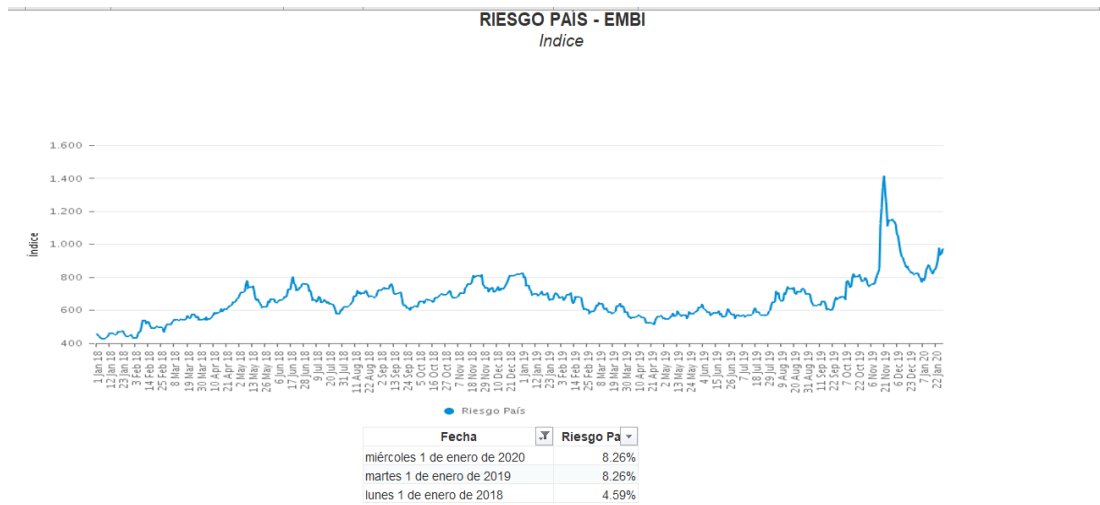
Una vez identificados los diversos pagos que conforman el pasivo por arrendamiento, los mismos deben ser traídos a valor presente utilizando una tasa de descuento ya sea implícita o incremental por préstamos del arrendatario, de acuerdo a lo establecido en el párrafo 26 de la NIIF 16 (2019), donde establece que si la tasa de interés no se puede identificar de manera sencilla, se utilizará una tasa de interés incremental por préstamos del arrendatario.

En el presente caso de aplicación, dentro de las cláusulas del contrato detallado anteriormente no existe un tasa de interés implícita determinada, por tanto, se procederá a utilizar una tasa incremental por préstamos del arrendatario, que de

acuerdo a la NIIF 16 (2019) en el apéndice A, es una tasa de interés similar a las que el arrendatario pactaría en una obligación financiera adquirida para recibir fondos en un período comparable, con el fin de adquirir un determinado bien de un valor similar al activo de derecho de uso.

*Para efectos del cálculo, a fin de determinar la tasa incremental por préstamos del arrendatario, considerando que la Compañía no mantiene obligaciones financieras dentro del país, se tomó como referencia la tasa de los bonos libres de riesgo de la moneda (dólares americanos emitidos en Estados Unidos), considerando de esta manera tasas del mercado internacional, dado que Fondos y Fideicomisos S.A. posee gran financiamiento que proviene del exterior. Para el desarrollo de este caso se utilizó el promedio de las tasas de bonos a cinco años, plazo que iguala al del arrendamiento. Cabe indicar que dicha tasa fue ajustada por el riesgo país de Ecuador a la fecha del contrato, pues el riesgo del país es una variable que se considera a la hora de conceder un crédito a empresas que se encuentran ubicadas en países en desarrollo o emergentes.*

A continuación se puede observar la información obtenida del riesgo país de Ecuador en el Banco Central del Ecuador (BCE) y de la tasa promedio libre de riesgos de los bonos de Estados Unidos por inversiones a tres años tomada de la página del Departamento de Tesorería de los Estados Unidos:



*Figura 35.* Riesgo país Ecuador. Tomado de “Riesgo País – EMBI”, por Banco Central de Ecuador. (2020). Recuperado de <https://sintesis.bce.fin.ec/ AccesoBO/genericOpenDocument.jsp?tipo=Tab&idObjeto=FNBX1sVngcAY8gBAADn8dGoAFBwn8En>

**The Treasury High Quality Market (HQM) Corporate Bond Yield Curve**  
Monthly Average Spot Rates, Percent

Maturity	2019											
	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec
0.5	2.84	2.72	2.67	2.65	2.60	2.38	2.28	2.09	2.06	1.91	1.84	1.85
1.0	2.97	2.84	2.74	2.70	2.63	2.37	2.30	2.09	2.08	1.93	1.91	1.91
1.5	3.08	2.94	2.80	2.74	2.66	2.37	2.31	2.09	2.10	1.96	1.96	1.96
2.0	3.16	3.00	2.84	2.77	2.68	2.36	2.31	2.08	2.11	1.97	2.01	1.99
2.5	3.21	3.04	2.86	2.79	2.70	2.37	2.32	2.07	2.12	1.99	2.03	2.02
3.0	3.25	3.06	2.88	2.80	2.72	2.38	2.32	2.07	2.12	2.00	2.06	2.04
3.5	3.28	3.07	2.89	2.82	2.74	2.40	2.33	2.07	2.13	2.02	2.08	2.07
4.0	3.32	3.09	2.92	2.84	2.78	2.44	2.36	2.09	2.15	2.06	2.11	2.10
4.5	3.37	3.13	2.96	2.89	2.82	2.49	2.39	2.12	2.18	2.10	2.16	2.14
5.0	3.42	3.18	3.02	2.94	2.87	2.55	2.44	2.16	2.23	2.15	2.21	2.20
5.5	3.49	3.24	3.09	3.01	2.94	2.62	2.51	2.21	2.28	2.22	2.27	2.26

Tasa Promedio  
3.19

*Figura 36.* Tasa libre de riesgos de los bonos de Estados Unidos. Tomado de “The Treasury High Quality Market (HQM) Corporate Bond Yield Curve”, por U.S. Department of the Treasury. (2020). Recuperado de <https://www.treasury.gov/resource-center/economic-policy/corp-bond-yield/Pages/Corp-Yield-Bond-Curve-Papers.aspx>

En función a dicha información, a las condiciones mencionadas, y a lo que establece la NIIF 16, se procedió a calcular la tasa incremental por préstamos del arrendatario anual y mensual a utilizar para la medición del pasivo por arrendamiento al uno de enero del 2019:

Tabla 21

*Cálculo de la tasa incremental por préstamos del arrendatario – Año uno*

Tasa de interés incremental por préstamos del arrendatario - Año uno	
Tasa libre de riesgos bonos Estados Unidos a cinco años	3.19%
Riesgo País Ecuador 01/01/2019	8.26%
Tasa incremental por préstamos del arrendatario anual	11.45%
Tasa incremental por préstamos del arrendatario mensual	0.95%

Una vez calculada la tasa incremental por préstamos del arrendatario, se procedió a medir el pasivo por arrendamiento, utilizando la tasa incremental por préstamos del arrendatario mensual para traer los flujos futuros mensuales del arrendamiento a valor presente. De esta manera se obtiene un pasivo por arrendamiento que asciende a USD 692,019, el mismo que debe registrarse al uno de enero del 2019.

Inicialmente se procedió a elaborar la tabla de amortización de los pagos del arrendamiento, la misma que comienza el uno de enero del 2019, fecha en la que inicia el contrato de arrendamiento, considerando los lineamientos de la NIIF 16 y el pasivo por arrendamiento anteriormente medido. A continuación se muestra la tabla de amortización del pasivo por arrendamiento a lo largo de los cinco años:

Tabla 22

*Tabla de amortización del pasivo por arrendamiento – Parte I*

Meses	Períodos mensuales	Saldo inicial	Interés	Amortización	Pago proveedor	Saldo final
Enero/2019	1	\$692,019	\$6,603	\$8,599	\$15,202	\$683,420
Febrero/2019	2	\$683,420	\$6,521	\$8,681	\$15,202	\$674,739
Marzo/2019	3	\$674,739	\$6,438	\$8,764	\$15,202	\$665,975
Abril/2019	4	\$665,975	\$6,355	\$8,847	\$15,202	\$657,127
Mayo/2019	5	\$657,127	\$6,270	\$8,932	\$15,202	\$648,196
Junio/2019	6	\$648,196	\$6,185	\$9,017	\$15,202	\$639,179
Julio/2019	7	\$639,179	\$6,099	\$9,103	\$15,202	\$630,075
Agosto/2019	8	\$630,075	\$6,012	\$9,190	\$15,202	\$620,886
Septiembre/2019	9	\$620,886	\$5,924	\$9,278	\$15,202	\$611,608
Octubre/2019	10	\$611,608	\$5,836	\$9,366	\$15,202	\$602,242
Noviembre/2019	11	\$602,242	\$5,746	\$9,456	\$15,202	\$592,786
Diciembre/2019	12	\$592,786	\$5,656	\$9,546	\$15,202	\$583,240
Enero/2020	13	\$583,240	\$5,565	\$9,637	\$15,202	\$573,604
Febrero/2020	14	\$573,604	\$5,473	\$9,729	\$15,202	\$563,875
Marzo/2020	15	\$563,875	\$5,380	\$9,822	\$15,202	\$554,053
Abril/2020	16	\$554,053	\$5,287	\$9,915	\$15,202	\$544,138
Mayo/2020	17	\$544,138	\$5,192	\$10,010	\$15,202	\$534,128
Junio/2020	18	\$534,128	\$5,096	\$10,105	\$15,202	\$524,022
Julio/2020	19	\$524,022	\$5,000	\$10,202	\$15,202	\$513,821
Agosto/2020	20	\$513,821	\$4,903	\$10,299	\$15,202	\$503,521
Septiembre/2020	21	\$503,521	\$4,804	\$10,397	\$15,202	\$493,124
Octubre/2020	22	\$493,124	\$4,705	\$10,497	\$15,202	\$482,627
Noviembre/2020	23	\$482,627	\$4,605	\$10,597	\$15,202	\$472,030
Diciembre/2020	24	\$472,030	\$4,504	\$10,698	\$15,202	\$461,332

Tabla 23

*Tabla de amortización del pasivo por arrendamiento – Parte II*

Meses	Períodos mensuales	Saldo inicial	Interés	Amortización	Pago proveedor	Saldo final
Enero/2021	25	\$461,332	\$4,402	\$10,800	\$15,202	\$450,532
Febrero/2021	26	\$450,532	\$4,299	\$10,903	\$15,202	\$439,629
Marzo/2021	27	\$439,629	\$4,195	\$11,007	\$15,202	\$428,622
Abril/2021	28	\$428,622	\$4,090	\$11,112	\$15,202	\$417,510
Mayo/2021	29	\$417,510	\$3,984	\$11,218	\$15,202	\$406,292
Junio/2021	30	\$406,292	\$3,877	\$11,325	\$15,202	\$394,966
Julio/2021	31	\$394,966	\$3,769	\$11,433	\$15,202	\$383,533
Agosto/2021	32	\$383,533	\$3,660	\$11,542	\$15,202	\$371,991
Septiembre/2021	33	\$371,991	\$3,549	\$11,653	\$15,202	\$360,338
Octubre/2021	34	\$360,338	\$3,438	\$11,764	\$15,202	\$348,575
Noviembre/2021	35	\$348,575	\$3,326	\$11,876	\$15,202	\$336,699
Diciembre/2021	36	\$336,699	\$3,213	\$11,989	\$15,202	\$324,709
Enero/2022	37	\$324,709	\$3,098	\$12,104	\$15,202	\$312,606
Febrero/2022	38	\$312,606	\$2,983	\$12,219	\$15,202	\$300,387
Marzo/2022	39	\$300,387	\$2,866	\$12,336	\$15,202	\$288,051
Abril/2022	40	\$288,051	\$2,748	\$12,453	\$15,202	\$275,597
Mayo/2022	41	\$275,597	\$2,630	\$12,572	\$15,202	\$263,025
Junio/2022	42	\$263,025	\$2,510	\$12,692	\$15,202	\$250,333
Julio/2022	43	\$250,333	\$2,389	\$12,813	\$15,202	\$237,519
Agosto/2022	44	\$237,519	\$2,266	\$12,936	\$15,202	\$224,584
Septiembre/2022	45	\$224,584	\$2,143	\$13,059	\$15,202	\$211,525
Octubre/2022	46	\$211,525	\$2,018	\$13,184	\$15,202	\$198,341
Noviembre/2022	47	\$198,341	\$1,893	\$13,309	\$15,202	\$185,032
Diciembre/2022	48	\$185,032	\$1,766	\$13,436	\$15,202	\$171,595

Tabla 24

*Tabla de amortización del pasivo por arrendamiento – Parte III*

Meses	Períodos mensuales	Saldo inicial	Interés	Amortización	Pago proveedor	Saldo final
Enero/2023	49	\$171,595	\$1,637	\$13,565	\$15,202	\$158,031
Febrero/2023	50	\$158,031	\$1,508	\$13,694	\$15,202	\$144,337
Marzo/2023	51	\$144,337	\$1,377	\$13,825	\$15,202	\$130,512
Abril/2023	52	\$130,512	\$1,245	\$13,957	\$15,202	\$116,555
Mayo/2023	53	\$116,555	\$1,112	\$14,090	\$15,202	\$102,466
Junio/2023	54	\$102,466	\$978	\$14,224	\$15,202	\$88,241
Julio/2023	55	\$88,241	\$842	\$14,360	\$15,202	\$73,881
Agosto/2023	56	\$73,881	\$705	\$14,497	\$15,202	\$59,384
Septiembre/2023	57	\$59,384	\$567	\$14,635	\$15,202	\$44,749
Octubre/2023	58	\$44,749	\$427	\$14,775	\$15,202	\$29,974
Noviembre/2023	59	\$29,974	\$286	\$14,916	\$15,202	\$15,058
Diciembre/2023	60	\$15,058	\$144	\$15,058	\$15,202	-



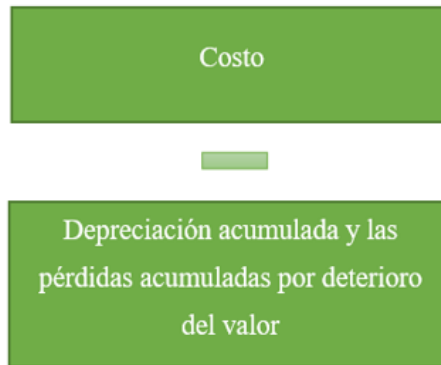
Para medir posteriormente el pasivo por arrendamiento, de acuerdo con la NIIF 16 (2019) párrafo 36, se deberá: (a) aumentar importe del pasivo por arrendamiento para reflejar los intereses; y (b) disminuir el pasivo por arrendamiento para reflejar los desembolsos efectuados. A su vez, se deberá registrar en el estado de resultados el gasto que refleja el interés del pasivo por arrendamiento. Para ello se utilizará la columna de interés que fue calculada en la tabla de amortización precedente, así como la columna de pago a proveedor, la misma que refleja los desembolsos que deberían realizarse mensualmente dentro de los últimos cinco días de cada mes.

Para efectos de dicho caso, los gastos financieros que deben registrarse por el primer mes del arrendamiento ascienden a USD 6,603, considerando el monto de interés del mes de enero en la tabla de amortización. Asimismo, el pago del arrendamiento que debe registrarse al final del mes de enero del 2019 asciende a un monto de USD 15,202.

Por otra parte, se debe reconocer de acuerdo a la NIIF 16 (2019) un activo por derecho de uso medido inicialmente al costo, que de acuerdo al párrafo 24, este puede incluir: (a) medición del pasivo por arrendamiento; (b) costos iniciales que se relacionen al arrendamiento; (c) desembolsos que se hayan realizado por concepto del arrendamiento antes o en la fecha de inicio del contrato; y (d) costos de desmantelamiento.

Para el desarrollo de este modelo de contrato, en las cláusulas no se establecen costos de desmantelamiento, ni desembolsos realizados antes o en la fecha de inicio del contrato, por lo que no serán considerados en este caso. Sin embargo, fueron incurridos gastos por honorarios por la licitación del contrato de arrendamiento, los cuales ascienden a USD 8,000, los mismos que al ser atribuibles directamente al arrendamiento, deben incluirse en el activo por derecho de uso y ser amortizados en la medición posterior. En ese sentido, el activo por derecho de uso asciende a USD 700,019, importe que corresponde a la medición que se realizó del pasivo por arrendamiento al comienzo del contrato, más los USD 15,000 correspondientes a los costos iniciales.

La medición posterior del activo por derecho de acuerdo con la NIIF 16 (2019) en el párrafo 30, menciona que el activo por derecho tendrá que ser medido de la siguiente manera:



*Figura 37. Medición posterior del activo por derecho de uso. Adaptado de “NIIF 16 Arrendamientos”, por IASB. (2019), Londres: IFRS Foundation.*

Cabe señalar que, el activo por derecho de uso deberá ser depreciado en función a los lineamientos de la NIC 16. Propiedades, planta y equipo. En este sentido se reconocerá un gasto por depreciación del activo por derecho de uso en el estado de resultados.

De acuerdo al párrafo 32 de la NIIF 16 (2019), si un arrendamiento no cede la propiedad del bien al arrendatario, y si no existe una posible opción de compra, el arrendatario tendrá que al activo registrado por concepto del derecho de uso del determinado bien arrendado, depreciarlo a partir de la fecha que inició el arrendamiento, hasta la culminación de la vida utilizable del bien involucrado en el arrendamiento, o hasta que termine el plazo del arrendamiento, lo que ocurra primero. En este caso, debido a que las cláusulas del contrato no establecen una opción de compra ni el arrendatario tendrá la propiedad del bien arrendado en algún punto, este procederá a depreciar el activo por derecho de uso hasta el final del plazo de arrendamiento el cual es cinco años, debido a que ocurre antes de la finalización de la vida útil del bien arrendado.

A continuación, se muestra la tabla de depreciación del activo por derecho de uso, comenzando el uno de enero del 2019:

Tabla 25

*Tabla de depreciación del activo por derecho de uso – Parte I*

Meses	Períodos mensuales	Activo por derecho de uso	Depreciación mensual	Depreciación acumulada	Importe en libros
Enero/2019	1	\$707,019	\$11,784	\$11,784	\$695,235
Febrero/2019	2	\$695,235	\$11,784	\$23,567	\$683,451
Marzo/2019	3	\$683,451	\$11,784	\$35,351	\$671,668
Abril/2019	4	\$671,668	\$11,784	\$47,135	\$659,884
Mayo/2019	5	\$659,884	\$11,784	\$58,918	\$648,100
Junio/2019	6	\$648,100	\$11,784	\$70,702	\$636,317
Julio/2019	7	\$636,317	\$11,784	\$82,486	\$624,533
Agosto/2019	8	\$624,533	\$11,784	\$94,269	\$612,749
Septiembre/2019	9	\$612,749	\$11,784	\$106,053	\$600,966
Octubre/2019	10	\$600,966	\$11,784	\$117,836	\$589,182
Noviembre/2019	11	\$589,182	\$11,784	\$129,620	\$577,399
Diciembre/2019	12	\$577,399	\$11,784	\$141,404	\$565,615
Enero/2020	13	\$565,615	\$11,784	\$153,187	\$553,831
Febrero/2020	14	\$553,831	\$11,784	\$164,971	\$542,048
Marzo/2020	15	\$542,048	\$11,784	\$176,755	\$530,264
Abril/2020	16	\$530,264	\$11,784	\$188,538	\$518,480
Mayo/2020	17	\$518,480	\$11,784	\$200,322	\$506,697
Junio/2020	18	\$506,697	\$11,784	\$212,106	\$494,913
Julio/2020	19	\$494,913	\$11,784	\$223,889	\$483,129
Agosto/2020	20	\$483,129	\$11,784	\$235,673	\$471,346
Septiembre/2020	21	\$471,346	\$11,784	\$247,457	\$459,562
Octubre/2020	22	\$459,562	\$11,784	\$259,240	\$447,778
Noviembre/2020	23	\$447,778	\$11,784	\$271,024	\$435,995
Diciembre/2020	24	\$435,995	\$11,784	\$282,807	\$424,211

Tabla 26

*Tabla de depreciación del activo por derecho de uso – Parte II*

Meses	Períodos mensuales	Activo por derecho de uso	Depreciación mensual	Depreciación acumulada	Importe en libros
Enero/2021	25	\$424,211	\$11,784	\$294,591	\$412,428
Febrero/2021	26	\$412,428	\$11,784	\$306,375	\$400,644
Marzo/2021	27	\$400,644	\$11,784	\$318,158	\$388,860
Abril/2021	28	\$388,860	\$11,784	\$329,942	\$377,077
Mayo/2021	29	\$377,077	\$11,784	\$341,726	\$365,293
Junio/2021	30	\$365,293	\$11,784	\$353,509	\$353,509
Julio/2021	31	\$353,509	\$11,784	\$365,293	\$341,726
Agosto/2021	32	\$341,726	\$11,784	\$377,077	\$329,942
Septiembre/2021	33	\$329,942	\$11,784	\$388,860	\$318,158
Octubre/2021	34	\$318,158	\$11,784	\$400,644	\$306,375
Noviembre/2021	35	\$306,375	\$11,784	\$412,428	\$294,591
Diciembre/2021	36	\$294,591	\$11,784	\$424,211	\$282,807
Enero/2022	37	\$282,807	\$11,784	\$435,995	\$271,024
Febrero/2022	38	\$271,024	\$11,784	\$447,778	\$259,240
Marzo/2022	39	\$259,240	\$11,784	\$459,562	\$247,457
Abril/2022	40	\$247,457	\$11,784	\$471,346	\$235,673
Mayo/2022	41	\$235,673	\$11,784	\$483,129	\$223,889
Junio/2022	42	\$223,889	\$11,784	\$494,913	\$212,106
Julio/2022	43	\$212,106	\$11,784	\$506,697	\$200,322
Agosto/2022	44	\$200,322	\$11,784	\$518,480	\$188,538
Septiembre/2022	45	\$188,538	\$11,784	\$530,264	\$176,755
Octubre/2022	46	\$176,755	\$11,784	\$542,048	\$164,971
Noviembre/2022	47	\$164,971	\$11,784	\$553,831	\$153,187
Diciembre/2022	48	\$153,187	\$11,784	\$565,615	\$141,404

Tabla 27

*Tabla de depreciación del activo por derecho de uso – Parte III*

Meses	Períodos mensuales	Activo por derecho de uso	Depreciación mensual	Depreciación acumulada	Importe en libros
Enero/2023	49	\$141,404	\$11,784	\$577,399	\$129,620
Febrero/2023	50	\$129,620	\$11,784	\$589,182	\$117,836
Marzo/2023	51	\$117,836	\$11,784	\$600,966	\$106,053
Abril/2023	52	\$106,053	\$11,784	\$612,749	\$94,269
Mayo/2023	53	\$94,269	\$11,784	\$624,533	\$82,486
Junio/2023	54	\$82,486	\$11,784	\$636,317	\$70,702
Julio/2023	55	\$70,702	\$11,784	\$648,100	\$58,918
Agosto/2023	56	\$58,918	\$11,784	\$659,884	\$47,135
Septiembre/2023	57	\$47,135	\$11,784	\$671,668	\$35,351
Octubre/2023	58	\$35,351	\$11,784	\$683,451	\$23,567
Noviembre/2023	59	\$23,567	\$11,784	\$695,235	\$11,784
Diciembre/2023	60	\$11,784	\$11,784	\$707,019	-

En ese sentido, el monto correspondiente al gasto por depreciación del activo por derecho de uso y a la depreciación acumulada durante el primer mes que debe ser registrado al 31 de enero del 2019 ascienden a un monto de USD 11,667.

De esta manera, los registros contables que se deberán efectuar al uno de enero del 2019 son los siguientes:

Tabla 28

*Registro de asientos contables al uno de enero del 2019 – Medición inicial*

Cuenta contable	Debe	Haber
Activo por derecho de uso	707,019	
Pasivo por arrendamiento, porción a largo plazo		692,019
Cuentas por pagar proveedores		15,000

Nota: Para registrar (P/r.). Medición inicial activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento.

Tabla 29

*Registro de asientos contables al uno de enero del 2019 - Clasificación de porción de la deuda corriente*

Cuenta contable	Debe	Haber
Pasivo por arrendamiento, porción a largo plazo	108,778	
Pasivo por arrendamiento, porción a corto plazo		108,778

Nota: P/r. Clasificación de porción de la deuda corriente.

Al 31 de enero del 2019, se deberá medir posteriormente tanto el activo como el pasivo correspondiente al arrendamiento, como fue mencionado anteriormente. De esta manera, los registros contables que se deberán efectuar al 31 de enero del 2019 son los siguientes:

Tabla 30

*Registro de asientos contables al 31 de enero del 2019 – Gasto por depreciación*

Cuenta contable	Debe	Haber
Gasto depreciación activo por derecho de uso	11,784	
Activo por Derecho de uso		11,784

Nota: P/r. Reconocimiento del gasto por depreciación del activo por derecho de uso correspondiente al mes de enero 2019.

Tabla 31

*Registro de asientos contables al 31 de enero del 2019 – Gasto financiero*

Cuenta contable	Debe	Haber
Gasto financiero por arrendamiento	6,603	
Pasivo por arrendamiento, porción a corto plazo		6,603

Nota: P/r. Reconocimiento del gasto financiero del activo por derecho de uso correspondiente al mes de enero 2019.

Tabla 32

*Registro de asientos contables al 31 de enero del 2019 – Pago del arrendamiento*

Cuenta contable	Debe	Haber
Pasivo por arrendamiento, porción a corto plazo	15,202	
Efectivo y equivalente de efectivo		15,202

Nota: P/r. Pago anual del arrendamiento correspondiente al mes de enero 2019.

Cabe indicar que para fines de la presente investigación no se mostrarán los registros contables por los cinco años del arrendamiento, ya que los asientos de registro por cada mes son consistentes con los ilustrados anteriormente, de tal modo que no es considerado factible realizarlos. Lo único que va cambiando son los importes en función a las tablas de amortización y depreciación elaboradas.

### **Modelo dos.**

Para el desarrollo del modelo dos se tomará en cuenta un modelo similar al contrato de arrendamiento del primer modelo, sin embargo, en el modelo de contrato dos se incluirán nuevas consideraciones tales como:

- Ajuste del canon de arrendamiento de conformidad con la variación porcentual anual promedio del índice de inflación establecido por el INEC;
- Inclusión de una garantía de valor residual;
- Variación de la tasa de interés incremental por préstamos del arrendatario al final de cada período;
- Aplicación de la NIIF 16 de forma retroactiva.

Adicionalmente, a efectos del desarrollo del caso planteado, se considerará presentar el pasivo por arrendamiento en un solo rubro, esto es incluyendo la porción a corto y largo plazo por cada uno de los períodos ejemplificados, dado que el principal enfoque del modelo desarrollado se enfoca principalmente en las consideraciones detalladas anteriormente.

A continuación se adjunta el contrato de arrendamiento comercial de bien inmueble que será utilizado para el desarrollo del modelo dos, el mismo que incluye las consideraciones previamente mencionadas:

#### **Contrato de arrendamiento comercial de bien inmueble**

En la ciudad de Guayaquil, el uno del mes de enero del 2018, comparecen a la celebración del presente contrato, las siguientes personas:

3. La compañía Servicios S.A., representada por su gerente general Sra. María Antonieta Torres Lozano, en lo posterior "La Arrendadora"; y,
4. La compañía "Fondos y Fideicomisos S.A.", legal y debidamente representada por el señor Galo Enrique Mendoza Solórzano, en calidad de gerente general; parte a la cual en adelante se le denominara "La Arrendataria".

Las partes, libre y voluntariamente convienen en celebrar, como en efecto celebran, el presente contrato de arrendamiento comercial de un bien inmueble al tenor de las cláusulas siguientes.



**Primera.- Antecedentes:** La arrendadora es propietaria del inmueble compuesto de solar y construcciones, número 1, de la manzana 275 de la parroquia urbana Tarqui, ubicado en la avenida Rodrigo Chávez Urbanización Parque Empresarial Colón de esta ciudad de Guayaquil, identificado con el código catastral 23-0098-043-5-0-0 y con matrícula inmobiliaria 224809, el cual es materia de este contrato. Este inmueble consta con cortinas para las ventanas, un generador a diésel marca Fg Wilson, y una central de aire acondicionado para cada piso.

**Segunda.- Arrendamiento del Inmueble:** Con los antecedentes expuestos la arrendadora da en arrendamiento a la compañía Fondos y Fideicomisos S.A. el inmueble descrito en la cláusula anterior, obligándose la arrendataria a destinarlo exclusivamente para el funcionamiento de sus oficinas operativas.

**Tercera.- Canon de Arrendamiento:** El canon mensual de arrendamiento, contando desde el uno de Enero del 2018, hasta el 31 de Diciembre del 2020, será de USD 15,202, para lo cual la arrendataria expresamente se compromete a cancelar el valor mensual correspondiente dentro de los cinco últimos días de cada mes, contra la presentación de la factura correspondiente por parte de la arrendadora, la misma que deberá reunir los requisitos previstos en el normativa tributaria pertinente.

Durante el período comprendido desde el uno de enero del 2018 hasta el 31 de diciembre del 2020, al inicio de cada período anual, el canon de arrendamiento será incrementado de conformidad con la variación porcentual anual promedio del índice de inflación establecido por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC).

**Cuarta.- Garantía:** La arrendataria se compromete a garantizar que el valor residual del inmueble al final del término del contrato será de USD 86,700.

**Quinta.- Destino del Inmueble Arrendado:** El inmueble arrendado será destinado por la arrendataria exclusivamente para el desarrollo de sus actividades comerciales, sin que pueda destinar el inmueble dado en arrendamiento para otro u otros objetos.

**Sexta.- Duración y Terminación del Contrato:** El tiempo de duración del presente contrato será de tres años, y entrará en vigor a partir del uno de enero del 2018.

**Séptima.- Terminación de Contrato:** Además de las estipulaciones determinadas en estas cláusulas, el contrato podrá darse por terminado por las siguientes causas:

- Por el vencimiento del plazo señalado en el contrato,
- En cualquier tiempo por voluntad de ambas de partes.

**Octava.- Obligaciones de la Arrendataria:** A más de las obligaciones establecidas en el Código Civil y en el Código de Comercio, la arrendataria se obliga expresamente a:

- a) Conservar la integridad interna de las paredes, techos, pavimentos, sobrepesos, tumbados, cañerías. En caso de daño o deterioro se aplicará lo indicado en el literal h) de la presente cláusula;
- b) No podrá tener animales, ni conservar plantas que puedan dar mala vecindad u ocasionar daños en los locales aledaños;
- c) Conservar y mantener en perfecto estado las puertas, ventanas, tabiques, cristales y demás accesorios. En caso de daño o deterioro se aplicará lo indicado en el literal h) de la presente cláusula;
- d) Conservar el inmueble arrendado en perfectas condiciones, dando el uso indicado en el literal b) de la presente cláusula;
- e) Entregar el inmueble arrendado a la fecha de desocupación, previo inventario de las bienes que son accesorios o aquellos que en su retiro no importes una destrucción o alteración de sus paredes e instalaciones. No obstante, la arrendadora o los técnicos que ella designe podrán ingresar al inmueble arrendado, con sesenta días de anticipación a la fecha del término de este contrato, para que dichas personas establezcan el avalúo de los daños, reparaciones, adecuaciones y pintura de deban hacerse en ellos, y aplicar lo indicado en el literal h) de la presente cláusula;
- f) Entregar el inmueble arrendado, pintado, adecuado y repuesto todo a lo que haya sido dañado o destruido por el uso - excepto el desgaste por el uso natural y regular del inmueble, así como fumigado, limpio y encerado;
- g) Solicitar la aprobación por escrito de la arrendadora en el caso de que se desee hacer alguna adecuación, cambio o reparación del inmueble arrendado. Si se realiza este tipo de obras sin la autorización previa de la arrendadora, la

arrendataria deberá retirar las adecuaciones desautorizadas; si no lo hiciera, la arrendadora tiene el derecho de retirarlas, previo el pago, por parte de la arrendataria, de las reparaciones a las que hubiera lugar;

- h) Debe comunicar inmediatamente de los daños que experimente el inmueble arrendado para que la arrendadora proceda a realizar los trabajos que fueren menester. Si por el retardo en informar a la arrendadora se produce un daño mayor o no se pueden tomar los correctivos a tiempo, la arrendataria deberá asumir el ciento por ciento de los arreglos o reparaciones, sustituyendo el material dañado con otro de igual calidad a satisfacción de la arrendadora. Si la arrendataria fuese responsable de las daños ocasionados en el inmueble arrendado, áreas comunales o en las instalaciones de luz eléctrica y servicios higiénicos, estará obligado a la reparación y/o sustitución.

**Novena.- Pago de Servicios:** Los pagos de consumo de energía eléctrica, agua, teléfono y mas que se deban cubrir en el inmueble, correrán por cuenta de la arrendataria. El pago oportuno de los impuestos, tasas y contribuciones que gravan a los inmuebles y a todo el edificio, serán de cuenta de la arrendadora. Los cortes o suspensión de las servicios de energía eléctrica, agua, teléfono entre otros, como causa de falta de pago o cualquier otra causa atribuible la arrendataria, será de su exclusiva responsabilidad, inclusive las costas que por reinstalación se generen.

**Décima.- Prohibición:** Le está prohibida a la arrendataria subarrendar una parte o la totalidad del inmueble arrendado a otra persona o ceder en subarrendamiento el presente contrato, por lo que el mismo tiene el carácter de personalísimo, salvo expresa autorización dada por escrito por parte de la arrendadora, en este caso, dicho documento formará parte integrante de este contrato. Así mismo, le está prohibido a la arrendataria dar otro uso al inmueble que el aceptado en el presente contrato o utilizar el inmueble para guardar sustancias peligrosas o explosivas, estupefacientes o psicotrópicas o cualquier otra actividad prohibida por la ley.

**Décima Primera.- Autorización:** La arrendataria deberá solicitar autorización a la arrendadora para la ejecución de cualquier tipo de adecuación que modifique estructuralmente la actual distribución de las oficinas entregadas en arrendamiento. Dicha autorización, en caso de llegarse a otorgar por parte de la arrendadora deberá constar por escrito formando parte integrante del presente contrato. A la finalización

del contrato, toda modificación a la propiedad, debidamente autorizada, que no pueda ser separada sin que afecte al inmueble, quedará a beneficio de la arrendadora. La arrendataria queda facultada para retirar todo aquello que sea de su uso exclusivo y que no cause daño a la edificación.

**Decima Segunda.- Declaración:** La arrendataria declara recibir al inmueble arrendado en perfecto estado en todas sus partes, comprometiéndose a entregarlo de igual manera y a entera satisfacción al momento de la entrega del inmueble a la arrendadora. Las características del inmueble y el estado en que se entrega se harán constar en el Acta Entrega Recepción que suscribirán las partes.

**Decima Tercera.- Responsabilidad:** La arrendataria pagará por daños ocasionados en el inmueble arrendado, si estos se produjeren por su culpa, dolo, descuido o negligencia suya o de sus dependientes, dejando a salvo los causados por casos fortuitos o de fuerza mayor y los deterioros que provengan del tiempo y uso legítimo del inmueble (tomando en cuenta los debidos cuidados y mantenimientos al que está obligado la arrendataria) o de la mala calidad del inmueble o por defectos de construcción. La arrendataria pagará por su cuenta, los daños de la tubería de agua, circuitos eléctricos y otros de naturaleza similar, si estos se produjeren.

**Decima Cuarta.- Ley Aplicable:** En todo lo que no se halla previsto en el presente contrato, las partes declaran incorporadas las disposiciones reguladas por el Código de Comercio y el Código Civil vigente que declaran conocer y entender.

**Decima Quinta. - Controversias:** Si se suscitaren diferencias que tengan origen en la presente relación contractual o en cualquiera de las prestaciones emanadas de esta, las partes declaran expresamente que se someterán a los jueces competentes de la ciudad de Guayaquil y al trámite respectivo.

Para constancia de la aceptación de todas y cada una de las cláusulas en las que se contiene el presente instrumento, las partes lo suscriben en unidad de acto en el lugar y fecha antes señalados.

**p. SERVICIOS S. A.**

**p. FONDOS Y FIDEICOMISOS S. A.**

***Desarrollo del caso.***

***Planteamiento inicial.***

En función al contrato que se encuentra descrito previamente, se detallarán los principales datos que contiene el mismo en la tabla que se encuentra a continuación:

Tabla 33

***Modelo dos - Cláusulas del contrato – Parte I***

<b>Cláusulas del contrato</b>	
Arrendador	Servicios S.A.
Arrendataria	Fondos y Fideicomisos S.A.
Tipo de contrato	Arrendamiento de locales comerciales
Activo involucrado	Inmueble compuesto de solar y construcciones
Objeto del arrendamiento	El bien inmueble arrendado será utilizado por el arrendatario exclusivamente para el desarrollo de sus actividades comerciales.
Fecha de inicio del contrato	1/1/2018
Plazo del contrato	3 años
Canon de arrendamiento	15,202 mensual
Términos de pago	La arrendataria cancelará el valor mensual correspondiente dentro de los cinco últimos días de cada mes.
Ajuste del canon de arrendamiento	Al inicio de cada período anual, el canon de arrendamiento será incrementado de conformidad con la variación porcentual anual promedio del índice de inflación establecido por el INEC
Garantía	La arrendataria se compromete a garantizar que valor residual del inmueble al final del término del contrato será de USD 86,700. *La arrendataria espera que el valor residual esperado sea de USD 85,000.
Datos Adicionales	*El contrato no posee una tasa de interés implícita, por lo que se utilizará una tasa incremental por préstamos del arrendatario, la misma que será ajustada al final de cada año.

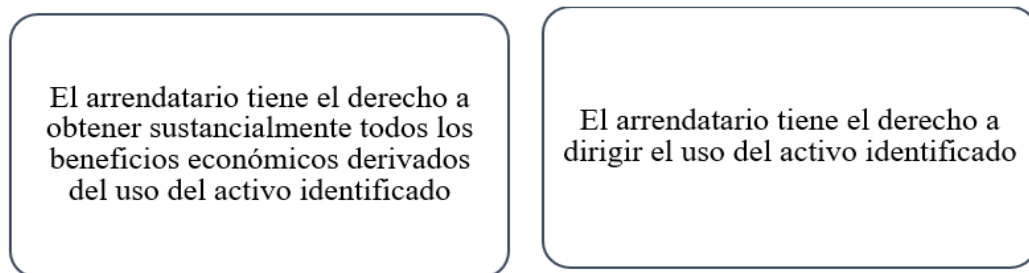
***Identificación del contrato.***

De acuerdo a los lineamientos de la NIIF 16 (2019) en el párrafo 9, para poder determinar si un contrato contiene realmente un arrendamiento debe verificarse si el mismo cede al arrendatario el derecho de controlar la utilización de un determinado bien, el mismo que se conoce para efectos de dicha norma como activo identificado. En este sentido, el contrato establece en las cláusulas primera y segunda, que el activo sujeto al arrendamiento es un bien inmueble compuesto por solar y construcciones en

la avenida Rodrigo Chávez, el mismo que es considerado como el activo identificado del contrato de arrendamiento.

Posteriormente, se debe verificar si en dicho contrato, existe una cesión de derechos para que el arrendatario pueda controlar la utilización del bien, previamente evaluado como activo identificado, por un período de tiempo. Para ello, se debe evaluar si el arrendador tiene un derecho sustantivo para reemplazar el activo identificado a lo largo del período de uso (Deloitte Touche Tohmatsu Limited, 2016). En función al contrato de arrendamiento establecido, el arrendador no tiene el derecho sustantivo de sustituir el activo a lo largo de todo el período de uso.

Además, se debe evaluar si el arrendatario cumple con las siguientes dos condiciones:



*Figura 38.* Condiciones para controlar los activos identificados. Adaptado de “Arrendamientos. Una guía para la NIIF 16”, por Deloitte Touche Tohmatsu Limited. (2016), Londres: Deloitte LLP.

De acuerdo con las características del contrato analizado, la cláusula quinta del contrato menciona la “Destinación de la oficina” la misma que indica que el inmueble en arriendo se destinará para las actividades administrativas de Fondos y Fideicomisos S.A. La NIIF 16 (2019) menciona en el párrafo B9 que, para controlar el uso de un activo identificable, se requiere que el arrendatario pueda gozar de los beneficios económicos al utilizar el bien arrendado. De acuerdo con el análisis, se considera que Fondos y Fideicomisos S.A. mantiene el derecho a obtener sustancialmente los beneficios económicos de las oficinas arrendadas.

Es importante considerar que, en las cláusulas quinta, octava, décima y décima primera del contrato, únicamente contienen derechos protectores utilizados por el arrendador, pero esto no impide que la compañía tenga sustancialmente todos los beneficios económicos por el uso del activo.

Por otra parte, la NIIF 16 (2019) menciona en los párrafos B9 y B24 que un arrendatario tiene el derecho a controlar el uso del bien arrendado, si este puede decidir sobre el uso de dicho activo, esto es, si tiene la potestad de escoger cómo y para qué intención será utilizado el bien arrendado a lo largo del contrato. En este caso, Fondos y Fideicomisos pudo decidir el uso que le dará al bien inmueble, el mismo que corresponde a actividades administrativas, tal como lo establece la cláusula quinta, por lo tanto, se concluye del análisis que la arrendataria tiene el derecho a decidir el uso del activo.

En dicha cláusula quinta también menciona que dicho bien inmueble no podrá ser destinado a cualquier otro objeto. Además, en las cláusulas octava, décima y décima primera, también se establecen prohibiciones y autorizaciones que requiere la arrendataria para realizar cambios en el bien inmueble. Al respecto la NIIF 16 (2019) menciona en el párrafo B30 que dichas cláusulas lo que poseen son derechos protectores, los mismos que frecuentemente determinan el alcance de los derechos del arrendatario, no obstante, esos no le imposibilitan ejercer el derecho a realizar decisiones sobre la utilización que se le dará al activo arrendado.

En este sentido, una vez realizada el análisis de identificación del contrato, se concluye que el mismo si contiene un arrendamiento, el mismo que debe ser contabilizado en función a la NIIF 16.

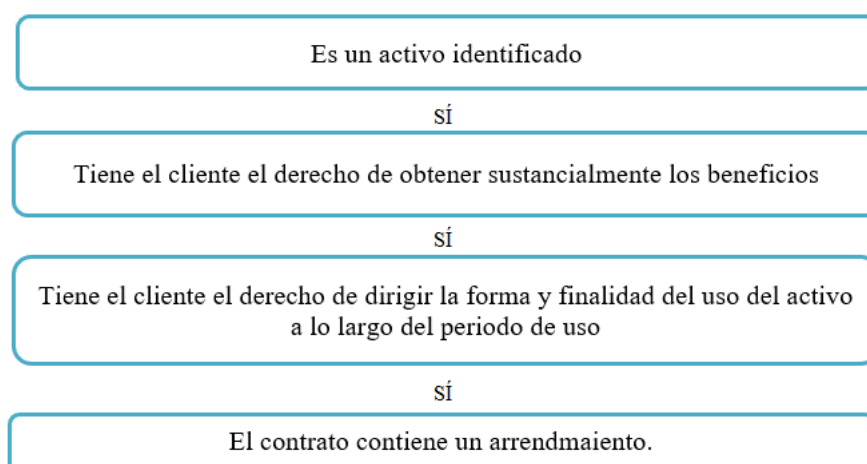


Figura 39. Identificación del arrendamiento dentro del modelo de contrato dos.

*Plazo del arrendamiento.*

De acuerdo con el párrafo B34 de la NIIF 16 (2019), una entidad podrá determinar el plazo del arrendamiento de la siguiente manera:

Para determinar el plazo del arrendamiento y evaluar la duración del periodo no cancelable de éste, una entidad aplicará la definición de un contrato y determinará el periodo por el que dicho contrato es exigible. Un arrendamiento deja de ser exigible cuando el arrendatario y el arrendador tienen, cada uno por separado, el derecho de terminar el arrendamiento sin permiso de la otra parte con una penalización insignificante.

*Figura 40.* Plazo del arrendamiento. Adaptado de “NIIF 16 Arrendamientos”, por IASB. (2019), Londres: *IFRS Foundation*.

De acuerdo con la cláusula séptima del contrato, se establece que la terminación del contrato se puede dar: (a) por el vencimiento del plazo señalado en el contrato; o (b) por decisión de ambas partes. En este caso, en función a las expectativas de las partes, el arrendamiento será exigible por tres años, por lo que este será considerado el plazo del arrendamiento. Cabe indicar que el arrendatario no va a ejercer una opción de compra ni una renovación del contrato al momento de terminar el plazo del contrato de arrendamiento.

*Tratamiento contable – medición inicial y posterior.*

Para el reconocimiento inicial de dicho contrato de arrendamiento, se tomará en cuenta la fecha de aplicación de la NIIF 16, la misma que es uno de enero del 2019. Cabe indicar que, la fecha de inicio efectivo del contrato fue el uno de enero del 2018, por lo que al uno de enero del 2019 se procederá a realizar los registros contables del arrendamiento retroactivamente tal como lo establece la NIIF 16 (2019) en los párrafos C5 y C7, en los cuales establece que el arrendamiento deberá ser registrado: (a) de forma retroactiva a cada período sobre el que se informa anterior presentado, o (b) de manera retroactiva con efectos acumulados procedentes de la implementación por primera vez de la NIIF 16, los mismos que serán considerados como ajustes al saldo inicial de los resultados acumulados al uno de enero del 2019.

Para proceder a elaborar la tabla de amortización del contrato de arrendamiento en base a los lineamientos de la NIIF 16, se debe primeramente medir el pasivo por



arrendamiento y el activo por derecho de uso. Cabe mencionar que, antes de realizar los respectivos ajustes retroactivos de la implementación por primera vez al uno de enero del 2019, se procederá a realizar la tabla de amortización desde el uno de enero del 2018 utilizando la metodología de la NIIF 16, y se registrará al uno de enero del 2019 la medición del pasivo por arrendamiento y el activo por derecho tal y como debió haberse medido el uno de enero del 2018, y posteriormente se realizarán los ajustes respectivos contra resultados acumulados, para dejar la correcta medición al uno de enero del 2019.

De acuerdo con lo establecido por la NIIF 16 (2019) el pasivo por arrendamiento se mide calculando el valor actual de los pagos del arrendamiento a ser realizados durante el plazo del mismo, utilizando una tasa de interés implícita o una tasa incremental por préstamos del arrendatario, que incluyen: (a) pagos fijos; (b) pagos variables; (c) valores residuales garantizados; (d) importe por opción de compra ; y (e) multas por terminar el contrato anticipadamente.

En función a la cláusula tres establecida en el contrato los pagos fijos del arrendamiento que deben considerarse para medir el pasivo por arrendamiento siguiendo los lineamientos de la NIIF 16, son los valores que corresponden al canon mensual del arrendamiento el mismo que asciende a USD 15,202. En dicha cláusula, también se establecen pagos variables, ya que menciona que, durante el período comprendido desde el uno de enero del 2018 hasta el 31 de diciembre del 2020, al inicio de cada período anual, el canon de arrendamiento será incrementado de conformidad con la variación porcentual anual promedio del índice de inflación establecido por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC). A continuación se muestra la información obtenida del INEC, en función a dicha variación anual promedio del índice de inflación:

CADA HECHO DE TU VIDA Cuenta INEC Buenas cifras, mejores vidas

**VARIACION PORCENTUAL ANUAL DEL INDICE GENERAL NACIONAL  
(INFLACION ANUAL)**

AÑOS	MESES												Promedio Anual
	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	
2015	3.53	4.05	3.76	4.32	4.55	4.87	4.36	4.14	3.78	3.48	3.40	3.38	3.97
2016	3.09	2.60	2.32	1.78	1.63	1.59	1.58	1.42	1.30	1.31	1.05	1.12	1.73
2017	0.90	0.96	0.96	1.09	1.10	0.16	0.10	0.28	-0.03	-0.09	-0.22	-0.20	0.42
2018	-0.09	-0.14	-0.21	-0.78	-1.01	-0.71	-0.57	-0.32	0.23	0.33	0.35	0.27	-0.22
2019	0.54	0.16	-0.12	0.19	0.37	0.61	0.71	0.33	-0.07	0.50	0.04	-0.07	0.27

*Figura 41.* Variación porcentual anual del índice general nacional (inflación anual). Tomado de “Índices de Precios al Consumidor”, por INEC. (2020). Recuperado de <https://www.ecuadorencifras.gob.ec//indice-de-precios-al-consumidor/>

De acuerdo con la información obtenida del INEC, se procedió a calcular el monto variable por el cuál debe ser incrementado el canon mensual al inicio de cada período. Cabe indicar que para los casos en los que la tasa de inflación fue negativa, no se consideró dicha tasa para calcular una variación, debido a que no existe un incremento del canon de acuerdo con lo estipulado en el contrato.

A continuación se muestra el cálculo realizado del monto variable, el mismo que incrementa el canon mensual inicial para cada período, de acuerdo a las tasas de inflación promedio anuales:

Tabla 34

*Pago variable de acuerdo a la tasa de inflación del INEC*

Período	Canon mensual inicial	Tasa inflación INEC	Monto variable según inflación	Canon mensual con variación
Año uno	15,202	0.42%	64	15,266
Año dos	15,266	-0.22%	-	15,266
Año tres	15,266	0.27%	41	15,306

Cabe señalar que, al inicio de cada período, fue tomada la tasa de inflación promedio anual del año anterior, debido a que es la tasa disponible al momento de empezar un año.

Por otra parte, de acuerdo a Kieso, Weygandt y Warfield (2016) el tratamiento del valor residual para la contabilización de los arrendamientos bajo el marco de NIIF 16 puede ser visto en función a tres escenarios: (a) si es probable que el valor residual garantizado esperado sea igual o mayor que el valor residual garantizado, el

arrendamiento no debe incluir el valor residual garantizado en el cálculo del pasivo por arrendamiento; (b) si es probable que el valor residual esperado sea menor que el valor residual garantizado, el valor presente de la diferencia entre el valor residual esperado y garantizado, debe ser incluido en el cálculo del pasivo por arrendamiento; y (c) el arrendatario no incluye el valor residual no garantizado en el cálculo del pasivo por arrendamiento.

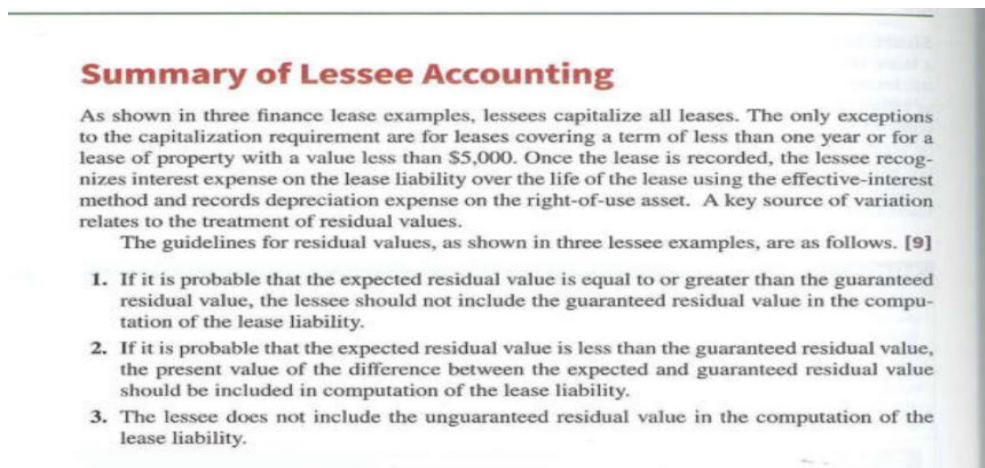


Figura 42. Interpretación de lineamientos para las garantías de valor residual. Tomado de “*Intermediate Accounting*”, por D. Kieso, J. Weygandt, y T. Warfield. (2016), pp. 1200 - 1209. Nueva York: John Wiley & Sons, Inc.

Con base a la interpretación indicada, se consideraron para la medición del pasivo por arrendamiento de este modelo, los importes garantizados por valor residual. En el caso de dicho modelo de contrato, en la cláusula cuarta, la arrendataria se compromete a garantizar que valor residual del inmueble al final del término del contrato será de USD 86,700. Sin embargo, la arrendataria estima que el valor residual esperado al final del plazo del arrendamiento sea de USD 85,000. En este caso, la arrendataria tendrá que añadir al pasivo por arrendamiento, el valor presente de la diferencia entre el valor residual garantizado y el valor residual esperado, la misma que asciende a USD 1,700 y que traída al valor presente utilizando la misma tasa incremental por préstamos del arrendatario, asciende a USD 1,384 al uno de enero del 2018.

El pasivo por arrendamiento conforme a la NIIF 16 también incluye importes por opciones de compra o por multas de terminación de contrato anticipado, sin embargo en el modelo del contrato que se está utilizando no existen multas por

terminación de contrato anticipado, ni tampoco el arrendatario ejecutará una opción de compras, por lo que estos importes no serán aplicables en el desarrollo de dicho caso.

Una vez identificados los diversos pagos que conforman el pasivo por arrendamiento, los mismos deben ser traídos a valor presente utilizando una tasa de descuento ya sea implícita o incremental por préstamos del arrendatario, de acuerdo a lo establecido en el párrafo 26 de la NIIF 16 (2019), donde establece que si la tasa de interés no se puede identificar de manera sencilla, se utilizará una tasa de interés incremental por préstamos del arrendatario.

En el presente caso de aplicación, dentro de las cláusulas del contrato detallado anteriormente no existe un tasa de interés implícita determinada, por tanto, se procederá a utilizar una tasa incremental por préstamos del arrendatario, que de acuerdo a la NIIF 16 (2019) en el apéndice A, es una tasa de interés similar a las que el arrendatario pactaría en una obligación financiera adquirida para recibir fondos en un período comparable, con el fin de adquirir un determinado bien de un valor similar al activo de derecho de uso.

*Para efectos del cálculo, a fin de determinar la tasa incremental por préstamos del arrendatario, considerando que la Compañía no mantiene obligaciones financieras dentro del país, se tomó como referencia la tasa de los bonos libres de riesgo de la moneda (dólares americanos emitidos en Estados Unidos), considerando de esta manera tasas del mercado internacional, dado que Fondos y Fideicomisos S.A. posee gran financiamiento que proviene del exterior. Para el desarrollo de este caso se utilizó el promedio de las tasas de bonos a tres años, plazo que iguala al del arrendamiento. Cabe indicar que dicha tasa fue ajustada por el riesgo país de Ecuador a la fecha del contrato, pues el riesgo del país es una variable que se considera a la hora de conceder un crédito a empresas que se encuentran ubicadas en países en desarrollo o emergentes.*

A continuación se puede observar la información obtenida del riesgo país de Ecuador en el Banco Central del Ecuador (BCE) y de la tasa promedio libre de riesgos de los bonos de Estados Unidos por inversiones a tres años tomada de la página del Departamento de Tesorería de los Estados Unidos:

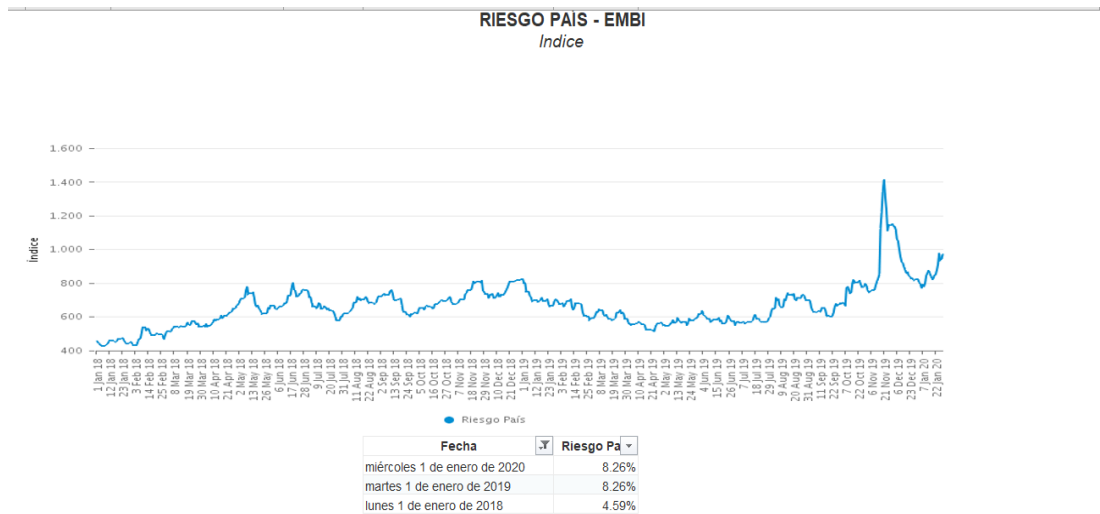


Figura 43. Riesgo país Ecuador. Tomado de “Riesgo País – EMBI”, por Banco Central de Ecuador. (2020). Recuperado de <https://sintesis.bce.fin.ec/AccesoBO/genericOpenDocument.jsp?tipo=Tab&idObjeto=FnNBX1sVngcAY8gBAADn8dGoAFBwn8En>

**The Treasury High Quality Market (HQM) Corporate Bond Yield Curve**  
Monthly Average Spot Rates, Percent

Maturity	2018											
	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec
0.5	1.97	2.13	2.37	2.43	2.44	2.53	2.54	2.52	2.61	2.74	2.90	2.98
1.0	2.12	2.31	2.53	2.60	2.63	2.72	2.76	2.74	2.83	2.95	3.08	3.12
1.5	2.26	2.47	2.68	2.75	2.81	2.89	2.96	2.93	3.02	3.13	3.24	3.24
2.0	2.38	2.62	2.81	2.89	2.96	3.03	3.11	3.07	3.17	3.28	3.37	3.33
2.5	2.48	2.73	2.92	3.00	3.09	3.15	3.21	3.16	3.27	3.38	3.46	3.40
3.0	2.57	2.83	3.01	3.09	3.20	3.24	3.28	3.23	3.33	3.45	3.53	3.45
3.5	2.65	2.91	3.10	3.17	3.20	3.21	3.24	3.27	3.30	3.41	3.50	3.40

**Tasa Promedio**  
2.30%

Figura 44. Tasa libre de riesgos de los bonos de Estados Unidos. Tomado de “The Treasury High Quality Market (HQM) Corporate Bond Yield Curve”, por U.S. Department of the Treasury. (2020). Recuperado de <https://www.treasury.gov/resource-center/economic-policy/corp-bond-yield/Pages/Corp-Yield-Bond-Curve-Papers.aspx>

En función a dicha información, a las condiciones mencionadas, y a lo que establece la NIIF 16, se procedió a calcular la tasa incremental por préstamos del arrendatario anual y mensual a utilizar para la medición del pasivo por arrendamiento al uno de enero del 2018:

Tabla 35

*Cálculo de la tasa incremental por préstamos del arrendatario – Año uno*

Tasa de interés incremental por préstamos del arrendatario - Año uno	
Tasa libre de riesgos bonos Estados Unidos a tres años	2.30%
Riesgo País Ecuador al 01/01/2018	4.59%
Tasa incremental por préstamos del arrendatario anual	6.89%
Tasa incremental por préstamos del arrendatario mensual	0.57%

Una vez calculada la tasa incremental por préstamos del arrendatario, se procedió a medir el pasivo por arrendamiento, utilizando la tasa incremental por préstamos del arrendatario mensual para traer los flujos futuros del arrendamiento a valor presente. De esta manera se obtiene un pasivo por arrendamiento que asciende a USD 497,020, el mismo que debió haberse registrado el uno de enero del 2018, pero que al uno de enero del 2019 no se encontraba registrado debido a las anteriores prácticas con las que se medían los arrendamientos hasta el 31 de enero del 2018.

Cabe indicar que, para efectos del desarrollo de dicho modelo dos, la tasa incremental por préstamos del arrendatario será ajustada al final de cada año en función al riesgo país y la tasa libre de riesgos de los bonos de Estados Unidos aplicable para la fecha inicial del siguiente año; esta última será tomada en función al promedio de las tasas de bonos a un plazo consistente con el restante para culminar el contrato de arrendamiento. En este sentido, se procederá a elaborar posteriormente las tablas de amortización midiendo nuevamente el pasivo por arrendamiento para el año 2019 y para el año 2020, el mismo que debe incluir dichos ajustes en las tasas incrementales por préstamos del arrendatario respectivamente. Al respecto la NIIF 16 (2019) establece en el párrafo 43, que un arrendatario tendrá que medir nuevamente el pasivo por arrendamiento al usar una tasa de descuento modificada que refleje los cambios al momento de utilizar tasas de interés variables.

Inicialmente se procedió a elaborar la tabla de amortización de los pagos del arrendamiento, la misma que comienza el uno de enero del 2018, fecha en la que inicia el contrato de arrendamiento, considerando los lineamientos de la NIIF 16 y el pasivo por arrendamiento anteriormente medido. A continuación se muestra la tabla de amortización I del pasivo por arrendamiento:

Tabla 36

## Tabla de amortización I del pasivo por arrendamiento - Parte I

Meses	Períodos mensuales	Saldo inicial	Interés	Amortización	Pago proveedor (Canon de arrendamiento con variaciones)	Saldo final
Enero/18	1	\$497,020	\$2,852	\$12,413	\$15,266	\$484,607
Febrero/18	2	\$484,607	\$2,781	\$12,484	\$15,266	\$472,122
Marzo/18	3	\$472,122	\$2,709	\$12,556	\$15,266	\$459,566
Abril/18	4	\$459,566	\$2,637	\$12,628	\$15,266	\$446,938
Mayo/18	5	\$446,938	\$2,565	\$12,701	\$15,266	\$434,237
Junio/18	6	\$434,237	\$2,492	\$12,773	\$15,266	\$421,464
Julio/18	7	\$421,464	\$2,419	\$12,847	\$15,266	\$408,617
Agosto/18	8	\$408,617	\$2,345	\$12,920	\$15,266	\$395,697
Septiembre/18	9	\$395,697	\$2,271	\$12,995	\$15,266	\$382,702
Octubre/18	10	\$382,702	\$2,196	\$13,069	\$15,266	\$369,633
Noviembre/18	11	\$369,633	\$2,121	\$13,144	\$15,266	\$356,489
Diciembre/18	12	\$356,489	\$2,046	\$13,220	\$15,266	\$343,269
Enero/19	13	\$343,269	\$1,970	\$13,296	\$15,266	\$329,974
Febrero/19	14	\$329,974	\$1,894	\$13,372	\$15,266	\$316,602
Marzo/19	15	\$316,602	\$1,817	\$13,449	\$15,266	\$303,153
Abril/19	16	\$303,153	\$1,740	\$13,526	\$15,266	\$289,627
Mayo/19	17	\$289,627	\$1,662	\$13,603	\$15,266	\$276,024
Junio/19	18	\$276,024	\$1,584	\$13,681	\$15,266	\$262,343

Tabla 37

## Tabla de amortización I del pasivo por arrendamiento – Parte II

Meses	Períodos mensuales	Saldo inicial	Interés	Amortización	Pago proveedor (Canon de arrendamiento con variaciones)	Saldo final
Julio/19	19	\$262,343	\$1,506	\$13,760	\$15,266	\$248,583
Agosto/19	20	\$248,583	\$1,427	\$13,839	\$15,266	\$234,744
Septiembre/19	21	\$234,744	\$1,347	\$13,918	\$15,266	\$220,825
Octubre/19	22	\$220,825	\$1,267	\$13,998	\$15,266	\$206,827
Noviembre/19	23	\$206,827	\$1,187	\$14,079	\$15,266	\$192,749
Diciembre/19	24	\$192,749	\$1,106	\$14,159	\$15,266	\$178,589
Enero/20	25	\$178,589	\$1,025	\$14,281	\$15,306	\$164,308
Febrero/20	26	\$164,308	\$943	\$14,363	\$15,306	\$149,945
Marzo/20	27	\$149,945	\$861	\$14,446	\$15,306	\$135,499
Abril/20	28	\$135,499	\$778	\$14,529	\$15,306	\$120,971
Mayo/20	29	\$120,971	\$694	\$14,612	\$15,306	\$106,359
Junio/20	30	\$106,359	\$610	\$14,696	\$15,306	\$91,663
Julio/20	31	\$91,663	\$526	\$14,780	\$15,306	\$76,883
Agosto/20	32	\$76,883	\$441	\$14,865	\$15,306	\$62,018
Septiembre/20	33	\$62,018	\$356	\$14,950	\$15,306	\$47,068
Octubre/20	34	\$47,068	\$270	\$15,036	\$15,306	\$32,031
Noviembre/20	35	\$32,031	\$184	\$15,122	\$15,306	\$16,909
Diciembre/20	36	\$16,909	\$97	\$15,209	\$15,306	\$1,700
Diciembre/20	36	\$1,700	-	-	\$1,700	-



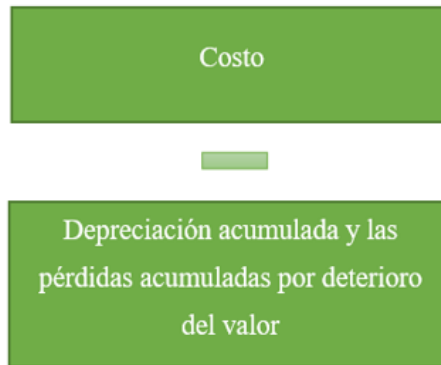
Para medir posteriormente el pasivo por arrendamiento, de acuerdo con la NIIF 16 (2019) párrafo 36, se deberá: (a) aumentar importe del pasivo por arrendamiento para reflejar los intereses; y (b) disminuir el pasivo por arrendamiento para reflejar los desembolsos efectuados. A su vez, se deberá registrar en el estado de resultados el gasto que refleja el interés del pasivo por arrendamiento. Para ello se utilizará la columna de interés que fue calculada en la tabla de amortización precedente, así como la columna de pago a proveedor, la misma que refleja los desembolsos que deberían realizarse mensualmente.

Para efectos de dicho caso, los gastos financieros que debieron registrarse durante el 2018, pero que al uno de enero del 2019 no se encontraban registrados, ascienden a USD 29,435, considerando los montos de interés de los 12 primeros meses en la tabla de amortización I. Asimismo, el pago del arrendamiento que se realizó por el primer año del arrendamiento ascendió a un monto de USD 183,186, considerando los montos de pago al proveedor durante los 12 primeros meses.

Por otra parte, se debe reconocer de acuerdo a la NIIF 16 (2019) un activo por derecho de uso medido inicialmente al costo, que de acuerdo al párrafo 24, este puede incluir: (a) medición del pasivo por arrendamiento; (b) costos iniciales que se relacionen al arrendamiento; (c) desembolsos que se hayan realizado por concepto del arrendamiento antes o en la fecha de inicio del contrato; y (d) costos de desmantelamiento.

Para el desarrollo de este modelo de contrato, en las cláusulas no se establecen costos iniciales, ni costos de desmantelamiento, ni desembolsos realizados antes o en la fecha de inicio del contrato, por lo que no serán considerados en este caso. En ese sentido, el activo por derecho de uso asciende a USD 497,020, importe que corresponde a la medición que se realizó del pasivo por arrendamiento al comienzo del contrato.

La medición posterior del activo por derecho de acuerdo con la NIIF 16 (2019) en el párrafo 30, menciona que el activo por derecho tendrá que ser medido de la siguiente manera:



*Figura 45. Medición posterior del activo por derecho de uso. Adaptado de “NIIF 16 Arrendamientos”, por IASB. (2019), Londres: IFRS Foundation.*

Cabe señalar que, el activo por derecho de uso deberá ser depreciado en función a los lineamientos de la NIC 16. Propiedades, planta y equipo. En este sentido se reconocerá un gasto por depreciación del activo por derecho de uso en el estado de resultados.

De acuerdo al párrafo 32 de la NIIF 16 (2019), si un arrendamiento no cede la propiedad del bien al arrendatario, y si no existe una posible opción de compra, el arrendatario tendrá que al activo registrado por concepto del derecho de uso del determinado bien arrendado, depreciarlo a partir de la fecha que inició el arrendamiento, hasta la culminación de la vida utilizable del bien involucrado en el arrendamiento, o hasta que termine el plazo del arrendamiento, lo que ocurra primero. En este caso, debido a que las cláusulas del contrato no establecen una opción de compra ni el arrendatario tendrá la propiedad del bien arrendado en algún punto, este procederá a depreciar el activo por derecho de uso hasta el final del plazo de arrendamiento el cual es tres años, debido a que ocurre antes de la finalización de la vida útil del bien arrendado.

A continuación, se muestra la tabla de depreciación I del activo por derecho de uso, comenzando el uno de enero del 2018:

Tabla 38

*Tabla de depreciación I del activo por derecho de uso – Parte I*

Meses	Períodos mensuales	Activo por derecho de uso	Depreciación mensual	Depreciación acumulada	Importe en libros
Enero/2018	1	\$497,020	\$13,806	\$13,806	\$483,214
Febrero/2018	2	\$483,214	\$13,806	\$27,612	\$469,408
Marzo/2018	3	\$469,408	\$13,806	\$41,418	\$455,601
Abril/2018	4	\$455,601	\$13,806	\$55,224	\$441,795
Mayo/2018	5	\$441,795	\$13,806	\$69,031	\$427,989
Junio/2018	6	\$427,989	\$13,806	\$82,837	\$414,183
Julio/2018	7	\$414,183	\$13,806	\$96,643	\$400,377
Agosto/2018	8	\$400,377	\$13,806	\$110,449	\$386,571
Septiembre/2018	9	\$386,571	\$13,806	\$124,255	\$372,765
Octubre/2018	10	\$372,765	\$13,806	\$138,061	\$358,959
Noviembre/2018	11	\$358,959	\$13,806	\$151,867	\$345,153
Diciembre/2018	12	\$345,153	\$13,806	\$165,673	\$331,347
Enero/2019	13	\$331,347	\$13,806	\$179,479	\$317,540
Febrero/2019	14	\$317,540	\$13,806	\$193,285	\$303,734
Marzo/2019	15	\$303,734	\$13,806	\$207,092	\$289,928
Abril/2019	16	\$289,928	\$13,806	\$220,898	\$276,122
Mayo/2019	17	\$276,122	\$13,806	\$234,704	\$262,316
Junio/2019	18	\$262,316	\$13,806	\$248,510	\$248,510

Tabla 39

*Tabla de depreciación I del activo por derecho de uso – Parte II*

Meses	Períodos mensuales	Activo por derecho de uso	Depreciación mensual	Depreciación acumulada	Importe en libros
Julio/2019	19	\$248,510	\$13,806	\$262,316	\$234,704
Agosto/2019	20	\$234,704	\$13,806	\$276,122	\$220,898
Septiembre/2019	21	\$220,898	\$13,806	\$289,928	\$207,092
Octubre/2019	22	\$207,092	\$13,806	\$303,734	\$193,285
Noviembre/2019	23	\$193,285	\$13,806	\$317,540	\$179,479
Diciembre/2019	24	\$179,479	\$13,806	\$331,347	\$165,673
Enero/2020	25	\$165,673	\$13,806	\$345,153	\$151,867
Febrero/2020	26	\$151,867	\$13,806	\$358,959	\$138,061
Marzo/2020	27	\$138,061	\$13,806	\$372,765	\$124,255
Abril/2020	28	\$124,255	\$13,806	\$386,571	\$110,449
Mayo/2020	29	\$110,449	\$13,806	\$400,377	\$96,643
Junio/2020	30	\$96,643	\$13,806	\$414,183	\$82,837
Julio/2020	31	\$82,837	\$13,806	\$427,989	\$69,031
Agosto/2020	32	\$69,031	\$13,806	\$441,795	\$55,224
Septiembre/2020	33	\$55,224	\$13,806	\$455,601	\$41,418
Octubre/2020	34	\$41,418	\$13,806	\$469,408	\$27,612
Noviembre/2020	35	\$27,612	\$13,806	\$483,214	\$13,806
Diciembre/2020	36	\$13,806	\$13,806	\$497,020	-

En ese sentido, el monto correspondiente al gasto por depreciación del activo por derecho de uso y a la depreciación acumulada de los primeros 12 meses que deberían estar registrados, pero que al uno de enero del 2019 no se encuentran en los estados financieros de Fondos y Fideicomisos, ascienden a un monto de USD 165,673.

Debido a que ni el activo por derecho de uso ni el pasivo por arrendamiento fueron reconocidos dentro del 2018, año en el que inició el contrato, en función a que la NIC 17 no lo exigía de esta manera, al uno de enero del 2019, que es la fecha de aplicación efectiva de la NIIF 16, se procederá a realizar los registros extracontables del arrendamiento retroactivamente por cada período sobre el que se informa anterior presentado, tal como lo establece la NIIF 16 (2019) en el párrafo C5, en este caso por el período 2018.

Para realizar los debidos ajuste del presente caso, será utilizada la cuenta de resultados acumulados denominada como “Efecto por adopción por primera vez NIIF 16”, la misma que contendrá los gastos financieros y gastos por depreciación correspondientes al arrendamiento, que debieron haber estado registrados al cierre del ejercicio 2018, utilizando la técnica contable en base a la NIIF 16.

De esta manera, los registros extracontables que se deberán realizar al uno de enero del 2019 son los siguientes:

Tabla 40

*Registro de asientos extracontables al uno de enero del 2019 – Activo y pasivo del arrendamiento*

Cuenta contable	Debe	Haber
Activo por derecho de uso	497,020	
Pasivo por arrendamiento		497,020

Nota: P/r. Medición inicial activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento.

Tabla 41

*Registro de asientos extracontables al uno de enero del 2019 – Reconocimiento retroactivo gasto de depreciación*

Cuenta contable	Debe	Haber
Efecto por adopción por primera vez NIIF 16	165,673	
Activo por derecho de uso		165,673

Tabla 42

*Registro de asientos extracontables al uno de enero del 2019 – Reconocimiento retroactivo gasto financiero*

Cuenta contable	Debe	Haber
Efecto por adopción por primera vez NIIF 16	29,435	
Pasivo por arrendamiento		29,435

Nota: P/r. Reconocimiento retroactivo del gasto financiero del pasivo por arrendamiento correspondiente al ejercicio 2018.

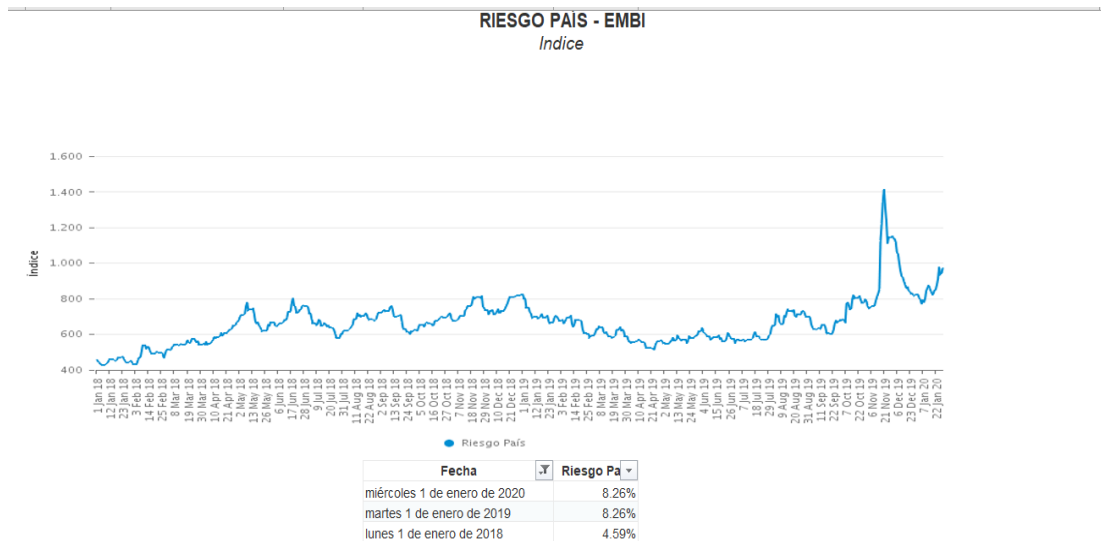
Tabla 43

*Registro de asientos extracontables al uno de enero del 2019 – Pago del arrendamiento*

Cuenta contable	Debe	Haber
Pasivo por arrendamiento	183,186	
Efecto por adopción por primera vez NIIF 16		183,186

Nota: P/r. Regularización pago anual del arrendamiento correspondiente al ejercicio 2018.

De acuerdo con lo establecido anteriormente, al uno de enero del 2019 también debe registrarse el ajuste en la tasa incremental por préstamos del arrendatario para el ejercicio 2019, el mismo que debió haberse realizado al final del 2018, tal como ha sido planteado para el desarrollo de dicho caso. Para realizar dicho ajuste, primeramente se debe realizar el cálculo de la nueva tasa incremental por préstamos del arrendatario a la fecha de aplicación de la NIIF 16, esto es el uno de enero del 2019. Para ello serán considerados los criterios de la tasa incremental por préstamos del arrendatario mencionados anteriormente, por lo que la información a utilizar será la siguiente:



**Figura 46.** Riesgo país Ecuador. Tomado de “Riesgo País – EMBI”, por Banco Central de Ecuador. (2020). Recuperado de <https://sintesis.bce.fin.ec/ AccesoBO/genericOpenDocument.jsp?tipo=Tab&idObjeto=FnNBX1sVngcAY8gBAADn8dGoAFBwN8En>

**The Treasury High Quality Market (HQM) Corporate Bond Yield Curve**  
Monthly Average Spot Rates, Percent

Maturity	2019											
	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec
0.5	2.84	2.72	2.67	2.65	2.60	2.38	2.28	2.09	2.06	1.91	1.84	1.85
1.0	2.97	2.84	2.74	2.70	2.63	2.37	2.30	2.09	2.08	1.93	1.91	1.91
1.5	3.08	2.94	2.80	2.74	2.66	2.37	2.31	2.09	2.10	1.96	1.96	1.96
2.0	3.16	3.00	2.84	2.77	2.68	2.36	2.31	2.08	2.11	1.97	2.01	1.99
2.5	3.21	3.04	2.86	2.79	2.70	2.37	2.32	2.07	2.12	1.99	2.03	2.02
3.0	3.25	3.06	2.88	2.80	2.72	2.38	2.32	2.07	2.12	2.00	2.06	2.04

**Tasa Promedio**  
3.01%

**Figura 47.** Tasa libre de riesgos de los bonos de Estados Unidos. Tomado de “The Treasury High Quality Market (HQM) Corporate Bond Yield Curve”, por U.S. Department of the Treasury. (2020). Recuperado de <https://www.treasury.gov/resource-center/economic-policy/corp-bond-yield/Pages/Corp-Yield-Bond-Curve-Papers.aspx>

En función a dicha información, a las condiciones mencionadas, y a lo que establece la NIIF 16, se procedió a calcular la tasa incremental por préstamos del arrendatario anual y mensual a utilizar para la medición del pasivo por arrendamiento al uno de enero del 2019:

Tabla 44

*Cálculo de la tasa incremental por préstamos del arrendatario – Año dos*

Tasa de interés incremental por préstamos del arrendatario - Año dos	
Tasa libre de riesgos bonos Estados Unidos a dos años	3.01%
Riesgo País Ecuador al 01/01/2019	8.26%
Tasa incremental por préstamos del arrendatario anual	11.27%
Tasa incremental por préstamos del arrendatario mensual	0.94%

Una vez identificada la tasa incremental al uno de enero del 2019, se procedió a medir el pasivo por arrendamiento nuevamente, utilizando la tasa incremental por préstamos del arrendatario mensual modificada para traer los flujos futuros mensuales restantes del arrendamiento a valor presente. De esta manera se obtiene un pasivo por arrendamiento que asciende a USD 328,412, importe por el cual debe estar registrado en libros al uno de enero del 2019, pero que, de acuerdo a los registros anteriormente realizados, se encuentra medido en USD 343,269 de la siguiente manera:

Tabla 45

*Mayor del pasivo por arrendamiento al 01/01/2019*

Pasivo por Arrendamiento	Debe	Haber	Saldo
1/1/2019		497,020	
1/1/2019		29,435	
1/1/2019	183,186		
Suman	183,186	526,455	343,269

De esta manera la diferencia entre el pasivo por arrendamiento ajustado y el que se encuentra registrado al uno de enero del 2019 asciende a USD 14,857, la cual debe ser ajustada en el pasivo por arrendamiento, para lograr disminuirlo de manera que se pueda lograr la medición adecuada del mismo.

En este sentido, el activo por derecho de uso también debe ser ajustado por la nueva medición del pasivo por arrendamiento, esto es que debería estar registrado en USD 328,412, sin embargo, de acuerdo con los registros anteriormente realizados, se encuentra en USD 331,347 de la siguiente manera:

Tabla 46

*Mayor del activo por derecho de uso al 01/01/2019*



Activo por derecho de uso	Debe	Haber	Saldo
1/1/2019	497,020		
1/1/2019		165,673	
Suman	497,020	165,673	331,347

De esta manera la diferencia entre el activo por derecho de uso ajustado y el que se encuentra registrado al uno de enero del 2019, la misma que asciende a USD 2,934, debe ser ajustada en el activo por derecho de uso, para lograr disminuirlo y que se pueda lograr la medición adecuada del mismo. Consecuentemente, dichos ajustes deberán ser registrados contra la cuenta de resultados acumulados “Efecto por adopción por primera vez NIIF 16”, debido a que este ajuste debió haber quedado registrado al cierre del ejercicio 2018. A continuación se muestra el registro de este asiento:

Tabla 47

*Registro de asientos de ajustes extracontables al uno de enero del 2019*

Cuenta contable	Debe	Haber
Pasivo por arrendamiento	14,857	
Activo por Derecho de Uso		2,934
Efecto por adopción por primera vez NIIF 16		11,923

Nota: P/r. Nueva medición del pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso de acuerdo al ajuste en la tasa incremental para el ejercicio 2019.

Como fue mencionado anteriormente, se procedió a elaborar una tabla de amortización II a partir del uno de enero del 2019, que contempla la nueva medición del pasivo por arrendamiento en consecuencia de la modificación de la tasa incremental por préstamos del arrendatario, la cual se muestra a continuación:

Tabla 48

*Tabla de amortización II del pasivo por arrendamiento – Parte I*

Meses	Períodos mensuales	Saldo inicial	Interés	Amortización	Pago proveedor (Canon de arrendamiento con variaciones)	Saldo final
Enero/2019	13	\$328,412	\$3,085	\$12,180	\$15,266	\$316,232
Febrero/2019	14	\$316,232	\$2,971	\$12,295	\$15,266	\$303,937
Marzo/2019	15	\$303,937	\$2,855	\$12,410	\$15,266	\$291,527
Abril/2019	16	\$291,527	\$2,739	\$12,527	\$15,266	\$279,000
Mayo/2019	17	\$279,000	\$2,621	\$12,645	\$15,266	\$266,355
Junio/2019	18	\$266,355	\$2,502	\$12,763	\$15,266	\$253,592
Julio/2019	19	\$253,592	\$2,382	\$12,883	\$15,266	\$240,708
Agosto/2019	20	\$240,708	\$2,261	\$13,004	\$15,266	\$227,704
Septiembre/2019	21	\$227,704	\$2,139	\$13,127	\$15,266	\$214,577
Octubre/2019	22	\$214,577	\$2,016	\$13,250	\$15,266	\$201,328
Noviembre/2019	23	\$201,328	\$1,891	\$13,374	\$15,266	\$187,953
Diciembre/2019	24	\$187,953	\$1,766	\$13,500	\$15,266	\$174,453
Enero/2020	25	\$174,453	\$1,639	\$13,667	\$15,306	\$160,786
Febrero/2020	26	\$160,786	\$1,510	\$13,796	\$15,306	\$146,990
Marzo/2020	27	\$146,990	\$1,381	\$13,925	\$15,306	\$133,065
Abril/2020	28	\$133,065	\$1,250	\$14,056	\$15,306	\$119,009
Mayo/2020	29	\$119,009	\$1,118	\$14,188	\$15,306	\$104,820
Junio/2020	30	\$104,820	\$985	\$14,322	\$15,306	\$90,499

Tabla 49

*Tabla de amortización II del pasivo por arrendamiento – Parte II*

Meses	Períodos mensuales	Saldo inicial	Interés	Amortización	Pago proveedor (Canon de arrendamiento con variaciones)	Saldo final
Julio/2020	31	\$90,499	\$850	\$14,456	\$15,306	\$76,043
Agosto/2020	32	\$76,043	\$714	\$14,592	\$15,306	\$61,451
Septiembre/2020	33	\$61,451	\$577	\$14,729	\$15,306	\$46,722
Octubre/2020	34	\$46,722	\$439	\$14,867	\$15,306	\$31,855
Noviembre/2020	35	\$31,855	\$299	\$15,007	\$15,306	\$16,848
Diciembre/2020	36	\$16,848	\$158	\$15,148	\$15,306	\$1,700
Diciembre/2020	36	\$1,700	-	-	\$1,700	-

Asimismo, el activo por derecho de uso fue modificado debido a la nueva medición del pasivo por arrendamiento. A continuación se muestra la tabla de depreciación II del activo por derecho de uso modificada a partir del uno de enero del 2019:

Tabla 50

*Tabla de depreciación II del activo por derecho de uso – Parte I*

Meses	Períodos mensuales	Activo por derecho de uso	Depreciación mensual	Depreciación acumulada	Importe en libros
Enero/2019	13	\$328,412	\$13,684	\$13,684	\$314,729
Febrero/2019	14	\$314,729	\$13,684	\$27,368	\$301,045
Marzo/2019	15	\$301,045	\$13,684	\$41,052	\$287,361
Abril/2019	16	\$287,361	\$13,684	\$54,735	\$273,677
Mayo/2019	17	\$273,677	\$13,684	\$68,419	\$259,993
Junio/2019	18	\$259,993	\$13,684	\$82,103	\$246,309
Julio/2019	19	\$246,309	\$13,684	\$95,787	\$232,625
Agosto/2019	20	\$232,625	\$13,684	\$109,471	\$218,942
Septiembre/2019	21	\$218,942	\$13,684	\$123,155	\$205,258
Octubre/2019	22	\$205,258	\$13,684	\$136,839	\$191,574
Noviembre/2019	23	\$191,574	\$13,684	\$150,522	\$177,890
Diciembre/2019	24	\$177,890	\$13,684	\$164,206	\$164,206
Enero/2020	25	\$164,206	\$13,684	\$177,890	\$150,522
Febrero/2020	26	\$150,522	\$13,684	\$191,574	\$136,839
Marzo/2020	27	\$136,839	\$13,684	\$205,258	\$123,155
Abril/2020	28	\$123,155	\$13,684	\$218,942	\$109,471
Mayo/2020	29	\$109,471	\$13,684	\$232,625	\$95,787
Junio/2020	30	\$95,787	\$13,684	\$246,309	\$82,103

Tabla 51

*Tabla de depreciación II del activo por derecho de uso – Parte II*

Meses	Períodos mensuales	Activo por derecho de uso	Depreciación mensual	Depreciación acumulada	Importe en libros
Julio/2020	31	\$82,103	\$13,684	\$259,993	\$68,419
Agosto/2020	32	\$68,419	\$13,684	\$273,677	\$54,735
Septiembre/2020	33	\$54,735	\$13,684	\$287,361	\$41,052
Octubre/2020	34	\$41,052	\$13,684	\$301,045	\$27,368
Noviembre/2020	35	\$27,368	\$13,684	\$314,729	\$13,684
Diciembre/2020	36	\$13,684	\$13,684	\$328,412	-

Al 31 de diciembre del 2019, se deberá medir posteriormente tanto el activo como el pasivo correspondientes al arrendamiento, como fue mencionado anteriormente. De esta manera, los registros contables que se deberán efectuar al 31 de diciembre del 2019 son los siguientes:

Tabla 52

*Registro de asientos contables al 31 de diciembre del 2019 – Gasto por depreciación*

Cuenta contable	Debe	Haber
Gasto depreciación activo por derecho de uso	164,206	
Activo por Derecho de uso		164,206

Nota: P/r. Reconocimiento del gasto por depreciación del activo por derecho de uso correspondiente al ejercicio 2019.

Tabla 53

*Registro de asientos contables al 31 de diciembre del 2019 – Gasto financiero*

Cuenta contable	Debe	Haber
Gasto financiero por arrendamiento	29,227	
Pasivo por arrendamiento		29,227

Nota: P/r. Reconocimiento del gasto financiero del activo por derecho de uso correspondiente al ejercicio 2019.

Tabla 54

*Registro de asientos contables al 31 de diciembre del 2019 – Pago del arrendamiento*

Cuenta contable	Debe	Haber
Pasivo por arrendamiento	183,186	
Efectivo y equivalente de efectivo		183,186

Nota: P/r. Pago anual del arrendamiento correspondiente al ejercicio 2019.

De acuerdo con lo establecido, al 31 de enero del 2019 también debe registrarse el ajuste en la tasa incremental por préstamos del arrendatario para el ejercicio del 2020, tal como ha sido planteado para el desarrollo de dicho caso.

Para realizar dicho ajuste, primeramente, se debe realizar el cálculo de la nueva tasa incremental por préstamos del arrendatario al uno de enero del 2020. Para ello serán considerados los criterios de la tasa incremental por préstamos del arrendatario mencionados anteriormente, por lo que la información a utilizar será la siguiente:

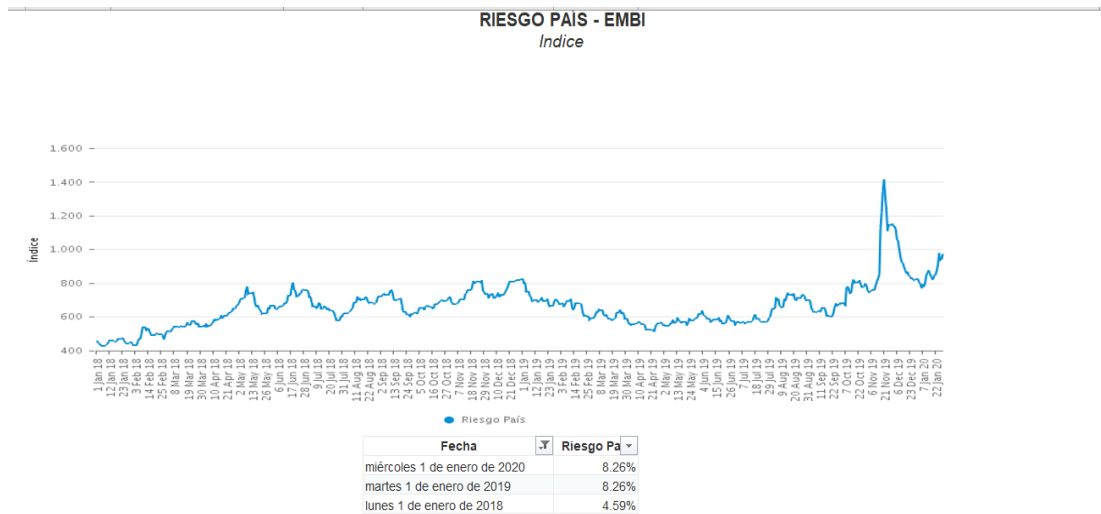


Figura 48. Riesgo país Ecuador. Tomado de “Riesgo País – EMBI”, por Banco Central de Ecuador. (2020). Recuperado de <https://sintesis.bce.fin.ec/ AccesoBO/genericOpenDocument.jsp?tipo=Tab&idObjeto=FnNBX1sVngcAY8gBAADn8dGoAFBWn8En>

### The Treasury High Quality Market (HQM) Corporate Bond Yield Curve Monthly Average Spot Rates, Percent



Figura 49. Tasa libre de riesgos de los bonos de Estados Unidos. Tomado de “The Treasury High Quality Market (HQM) Corporate Bond Yield Curve”, por U.S. Department of the Treasury. (2020). Recuperado de <https://www.treasury.gov/resource-center/economic-policy/corp-bond-yield/Pages/Corp-Yield-Bond-Curve-Papers.aspx>

En función a dicha información, a las condiciones mencionadas, y a lo que establece la NIIF 16, se procedió a calcular la tasa incremental por préstamos del arrendatario anual y mensual a utilizar para la medición del pasivo por arrendamiento al uno de enero del 2020:

Tabla 55

*Cálculo de la tasa incremental por préstamos del arrendatario – Año tres*

Tasa de interés incremental por préstamos del arrendatario - Año tres	
Tasa libre de riesgos bonos Estados Unidos a un año	1.88%
Riesgo País Ecuador 01/01/2020	8.26%
Tasa incremental por préstamos del arrendatario anual	11.27%
Tasa incremental por préstamos del arrendatario mensual	0.94%

Una vez identificada la tasa incremental por préstamos del arrendatario que debe utilizarse al uno de enero del 2020, se procedió a medir el pasivo por arrendamiento nuevamente, utilizando la tasa incremental por préstamos del arrendatario mensual modificada para traer los flujos futuros mensuales restantes del arrendamiento a valor presente. De esta manera se obtiene un pasivo por arrendamiento que asciende a USD 175,508, importe por el cual debe estar registrado en libros al uno de enero del 2020, pero que, de acuerdo a los registros anteriormente realizados, se encuentra medido en USD 174,453 de la siguiente manera:

Tabla 56

*Mayor del pasivo por arrendamiento al 31/12/2019*

Pasivo por Arrendamiento	Debe	Haber	Saldo
1/1/2019		497,020	
1/1/2019		29,435	
1/1/2019	183,186		
1/1/2019	14,857		
31/1/2019		29,227	
31/1/2019	183,186		
Suman	381,229	555,682	174,453

De esta manera la diferencia entre el pasivo por arrendamiento ajustado y el que se encuentra registrado al 31 de diciembre del 2019, la misma que asciende a USD 1,055, debe ser ajustada en el pasivo por arrendamiento, para lograr aumentarlo de manera que se pueda lograr la medición adecuada del mismo.

En este sentido, el activo por derecho de uso también debe ser ajustado por la nueva medición del pasivo por arrendamiento, esto es que debería estar registrado en USD 175,508, sin embargo, de acuerdo con los registros anteriormente realizados, se encuentra en USD 164,206 de la siguiente manera:



Tabla 57

*Mayor del activo por derecho de uso al 31/12/2019*

Pasivo por Arrendamiento	Debe	Haber	Saldo
1/1/2019	497,020		
1/1/2019		165,673	
1/1/2019		2,934	
31/1/2019		164,206	
<b>Suman</b>	<b>497,020</b>	<b>332,814</b>	<b>164,206</b>

De esta manera la diferencia entre el activo por derecho de uso ajustado y el que se encuentra registrado al 31 de diciembre del 2019, la misma que asciende a USD 11,302, debe ser ajustada en el activo por derecho de uso, para lograr aumentarlo y que se pueda lograr la medición adecuada del mismo. Consecuentemente, dichos ajustes deberán ser registrados contra los resultados del ejercicio al 31 de diciembre del 2019, para lo cual se utilizará la cuenta denominada “Ajuste NIIF 16”. A continuación se muestra el registro de este asiento:

Tabla 58

*Registro de asientos de ajustes contables al 31 de diciembre del 2019*

Cuenta contable	Debe	Haber
Activo por Derecho de Uso	11,302	
Pasivo por arrendamiento		1,055
Ajuste NIIF 16		10,247

Nota: P/r. Nueva medición del pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso de acuerdo al ajuste en la tasa incremental por préstamos del arrendatario para el ejercicio 2020.

Como fue mencionado anteriormente, se procedió a elaborar una tabla de amortización III a partir del uno de enero del 2020, que contempla la nueva medición del pasivo por arrendamiento en consecuencia de la modificación de la tasa incremental por préstamos del arrendatario, la cual se muestra a continuación:

Tabla 59

*Tabla de amortización III del pasivo por arrendamiento*

Meses	Períodos mensuales	Saldo inicial	Interés	Amortización	Pago proveedor (Canon de arrendamiento con variaciones)	Saldo final
Enero/2020	25	\$175,508	\$1,483	\$13,823	\$15,306	\$161,685
Febrero/2020	26	\$161,685	\$1,366	\$13,940	\$15,306	\$147,745
Marzo/2020	27	\$147,745	\$1,248	\$14,058	\$15,306	\$133,687
Abril/2020	28	\$133,687	\$1,130	\$14,177	\$15,306	\$119,511
Mayo/2020	29	\$119,511	\$1,010	\$14,296	\$15,306	\$105,214
Junio/2020	30	\$105,214	\$889	\$14,417	\$15,306	\$90,797
Julio/2020	31	\$90,797	\$767	\$14,539	\$15,306	\$76,258
Agosto/2020	32	\$76,258	\$644	\$14,662	\$15,306	\$61,597
Septiembre/2020	33	\$61,597	\$520	\$14,786	\$15,306	\$46,811
Octubre/2020	34	\$46,811	\$396	\$14,911	\$15,306	\$31,900
Noviembre/2020	35	\$31,900	\$270	\$15,037	\$15,306	\$16,864
Diciembre/2020	36	\$16,864	\$142	\$15,164	\$15,306	\$1,700
Diciembre/2020	36	\$1,700	-	-	\$1,700	-

Asimismo, el activo por derecho de uso fue modificado debido a la nueva medición del pasivo por arrendamiento. A continuación se muestra la tabla de depreciación III del activo por derecho de uso modificada a partir del uno de enero del 2020:

Tabla 60

*Tabla de depreciación III del activo por derecho de uso*

Meses	Períodos mensuales	Activo por derecho de uso	Depreciación mensual	Depreciación acumulada	Importe en libros
Enero/2020	1	\$175,508	\$14,626	\$14,626	\$160,882
Febrero/2020	2	\$160,882	\$14,626	\$29,251	\$146,257
Marzo/2020	3	\$146,257	\$14,626	\$43,877	\$131,631
Abril/2020	4	\$131,631	\$14,626	\$58,503	\$117,005
Mayo/2020	5	\$117,005	\$14,626	\$73,128	\$102,380
Junio/2020	6	\$102,380	\$14,626	\$87,754	\$87,754
Julio/2020	7	\$87,754	\$14,626	\$102,380	\$73,128
Agosto/2020	8	\$73,128	\$14,626	\$117,005	\$58,503
Septiembre/2020	9	\$58,503	\$14,626	\$131,631	\$43,877
Octubre/2020	10	\$43,877	\$14,626	\$146,257	\$29,251
Noviembre/2020	11	\$29,251	\$14,626	\$160,882	\$14,626
Diciembre/2020	12	\$14,626	\$14,626	\$175,508	-

Al 31 de diciembre del 2020, se deberá medir posteriormente el activo y pasivo que corresponden al arrendamiento, como fue mencionado anteriormente. De esta manera, los registros contables que se deberán efectuar al 31 de diciembre del 2020 son los siguientes:

Tabla 61

*Registro de asientos contables al 31 de diciembre del 2020 – Gasto por depreciación*

Cuenta contable	Debe	Haber
Gasto depreciación activo por derecho de uso	175,508	
Activo por Derecho de uso		175,508

Nota: P/r. Reconocimiento del gasto por depreciación del activo por derecho de uso correspondiente al ejercicio 2020.

Tabla 62

*Registro de asientos contables al 31 de diciembre del 2020 – Gasto financiero*

Cuenta contable	Debe	Haber
Gasto financiero por arrendamiento	9,866	
Pasivo por arrendamiento		9,866

Nota: P/r. Reconocimiento del gasto financiero del activo por derecho de uso correspondiente al ejercicio 2020.

Tabla 63

*Registro de asientos contables al 31 de diciembre del 2020 – Pago del arrendamiento*

Cuenta contable	Debe	Haber
Pasivo por arrendamiento	183,674	
Efectivo y equivalente de efectivo		183,674

Nota: P/r. Pago anual del arrendamiento correspondiente al ejercicio 2020.

Finalmente, la arrendataria tendrá que registrar el pago de la diferencia entre el valor residual garantizado y el valor residual esperado, la misma que al 31 de diciembre del 2020 asciende a USD 1,700; tal y como se había previsto que suceda al inicio del contrato de arrendamiento. El registro será como se muestra a continuación:

Tabla 64

*Registro de asiento contable del pago de garantía al 31 de diciembre del 2020*

Cuenta contable	Debe	Haber
Pasivo por arrendamiento	1,700	
Efectivo y equivalente de efectivo		1,700

Nota: P/r. Pago de la diferencia entre el valor residual garantizado y el valor residual esperado al arrendador.

**Modelo tres.**

Para el desarrollo del modelo tres se tomará en cuenta los supuestos establecidos en el primer modelo de contrato previsto en esta sección, sin embargo se adicionará una variable en la información, la cual corresponde a que el activo arrendado por el arrendatario sufre un indicio de deterioro, el cual es corroborado conforme a las técnicas establecidas en la NIC 36 y por consiguiente, incluido este efecto en el reconocimiento posterior del importe en libros del correspondiente activo por derecho de uso de la transacción. En ese sentido, se utilizarán los datos del primer ejercicio, el cual incluye su modelo de contrato, sus cláusulas, registros contables, tablas de amortización, entre otros. Cabe indicar que los registros de la medición inicial y posterior del arrendamiento en los años uno y dos no serán incluidos, ya que en el desarrollo del modelo uno dichas mediciones ya fueron detalladas. El principal enfoque de este modelo es el tratamiento del deterioro al activo por derecho de uso que se ha establecido como supuesto al final del tercer año.

***Desarrollo del caso.***

La entidad Fondos y Fideicomisos S.A. al final del tercer año del arrendamiento procedió a elaborar el “*test del deterioro*”, ya que existen indicios de este. En base a los lineamientos de la NIIF 16 (2019), la medición del activo por derecho de uso comprende el costo del activo por derecho de uso, menos la depreciación y las pérdidas acumuladas por deterioro del valor. Adicionalmente, añade que un arrendatario aplicará la NIC 36 - Deterioro del valor de los activos, para determinar si el activo por derecho de uso presenta deterioro de valor y contabilizar las pérdidas por deterioro de valor identificadas.

En función a lo mencionado anteriormente, de acuerdo con la NIC 36 (2019), una entidad estará obligada a estimar nuevamente el importe recuperable del activo cuando existan indicios de deterioro. Cabe indicar que, el valor de un activo se

deteriora cuando su importe en libros excede a su importe recuperable. En los párrafos 12 a 14 de la NIC 36 (2019) se describen algunos indicadores de indicios de deterioro que pueden provenir ya sean de fuentes externas o internas de la compañía:

Tabla 65

*Indicadores externos e internos de indicios de deterioro*

Fuentes externas	Fuentes internas
Indicios observables de que el valor de mercado del activo ha disminuido	Evidencia de deterioro físico
Cambios significativos con incidencia adversa en el entorno legal, económico, tecnológico en el mercado donde opera el activo o en el que está destinado	Cambios que se espera afecten desfavorablemente el uso del activo.
Incrementos en las tasas de interés del mercado afectan el descuento de los flujos y por ende el valor en uso.	Informes que indique que el rendimiento económico del activo es o será peor al esperado.
El valor en libros de los activos netos es mayor a su capitalización bursátil.	

Nota: Adaptado de “NIC 36 Deterioro del valor de los activos”, por IASB, 2019. Londres: *IFRS Foundation*

Al 31 de diciembre del 2021, que corresponde el final del tercer año del arrendamiento, se conoce que mediante una evaluación del metro cuadrado del sector donde se encuentra situado el bien inmueble objeto de arrendamiento, ha disminuido como consecuencia del creciente desarrollo inmobiliario en otras ubicaciones, el cual según el estudio, ha originado que muchos inversionistas desistan de adquirir bienes inmuebles en sectores comerciales y adquieran oficinas o arrienden en sectores denominados como “parques empresariales”, lo que ha incidido que el precio de venta de bienes inmuebles en el sector donde se encuentra ubicado el activo utilizado por el arrendatario para el desarrollo de sus negocios haya disminuido lo que ha originado un decremento en el precio de venta de bienes inmuebles en el sector comercial.

Basado en estos análisis obtenidos por la gerencia de la administradora de fondos y fideicomisos, la entidad ha procedido a la elaboración de un *test* de deterioro con la finalidad de evaluar si el importe recuperable de dicho activo se encuentra a un valor de mercado razonable conforme al importe en libros del activo por derecho de uso registrado por la entidad. Como resultado de esta circunstancia, la entidad ha procedido a estimar nuevamente el importe recuperable del activo, el mismo que basado a lo establecido en las definiciones de la NIC 36, le corresponde al valor mayor

entre su valor razonable menos los costos de disposición, y su valor en uso. Cabe indicar que al final del 2021, el valor en libros del activo por derecho ascendía a USD 282,807.

Es importante mencionar que para el desarrollo de este caso se utilizará el supuesto de que dichas incidencias en el precio de venta de bienes inmuebles en el sector donde se encuentra ubicado el activo utilizado por el arrendatario, no causarán una variación en el canon del arrendamiento y por lo tanto en el pasivo por arrendamiento, ya que el principal enfoque de dicho modelo es mostrar el adecuado tratamiento de las pérdidas por deterioro en operaciones de arrendamiento.

En base a la NIC 36 (2019), los costos de disposición, diferentes de aquellos que ya hayan sido reconocidos como pasivos, se deducirán al medir el valor razonable menos los costos de disposición, entre los cuales se encuentran costos de carácter legal, timbres y otros impuestos de la transacción similares.

Sin embargo, en el desarrollo de este caso, no ha sido posible determinar un valor razonable que permita identificar el uso de este activo por el plazo del arrendamiento. Cabe mencionar que, no es posible cuantificar el importe del valor razonable del activo por derecho de uso correspondiente al bien arrendado, dado que la entidad sólo va a utilizar el activo por el plazo que dura el arrendamiento, más no por toda su vida útil. Como consecuencia no se podría establecer proporcionalmente el deterioro en función al valor razonable considerando únicamente el tiempo que la entidad va a tener el derecho de uso del activo, por lo que dicha variable no será considerada para el análisis del importe recuperable.

De acuerdo a la NIC 36 (3019) en el párrafo 20, en ocasiones no es posible medir el valor razonable del activo menos los costos de disposición, por la inexistencia de bases para realizar una estimación fiable del precio que se podría obtener, por la venta del activo en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas. En este caso, la entidad podría utilizar el valor en uso del activo como su importe recuperable. Adicionalmente, la NIIF 13 – Medición del Valor Razonable (2019) establece que los requerimientos sobre medición e información a revelar de esta norma no se aplicarán a las transacciones de arrendamiento contabilizadas de acuerdo con la NIIF 16. Como consecuencia, dado que el importe por el valor razonable no ha podido ser cuantificado



y que además la medición del valor razonable de acuerdo a la NIIF 13, no es aplicable para las operaciones de arrendamientos, el valor de uso correspondería al importe recuperable del activo.

La NIC 36 (2019) establece que el valor de uso de un activo debe reflejar: (a) una estimación de los flujos de efectivo futuros que la entidad espera obtener del activo; (b) las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o en la distribución temporal de dichos flujos de efectivo futuros; (c) el valor temporal del dinero, representado por la tasa de interés de mercado sin riesgo; (d) el precio por la presencia de incertidumbre inherente en el activo; y (e) otros factores, tales como la iliquidez, que los participantes en el mercado reflejarían al poner precio a los flujos de efectivo futuros que la entidad espera que se deriven del activo.

La estimación del valor en uso de un activo conlleva los siguientes pasos: (a) estimar las entradas y salidas futuras de efectivo derivadas tanto de la utilización continuada del activo como de su disposición final; y (b) aplicar la tasa de descuento adecuada a estos flujos de efectivo futuros.

Para estipular el valor de uso, primeramente, se realizará una estimación de los flujos de efectivo futuros que la entidad espera obtener del activo arrendado. Las estimaciones de los flujos de efectivo futuros incluirán de acuerdo con la NIC 36 (2019): (a) proyecciones de entradas de efectivo procedentes de la utilización continuada del activo; (b) proyecciones de salidas de efectivo en las que sea necesario incurrir para generar las entradas de efectivo.

De esta manera, se procederá a mostrar a continuación la estimación de flujos de efectivo futuros de los dos años restantes del arrendamiento, por los cuales la entidad espera tener entradas y salidas de efectivo por el uso de dicho bien:

*Flujos de efectivo futuros 2022 - 2023*

Flujos de efectivo futuros	2022	2023
Ingresos	\$5,200,000	\$5,270,200
(-) Gastos operativos	\$-4,907,000	\$-4,973,245
Utilidad antes de intereses e impuestos	\$293,000	\$296,956
(-) Impuestos	\$-73,250	\$-74,239
Utilidad antes de intereses y después de impuestos	\$219,750	\$222,717
(+) Depreciaciones	\$141,404	\$141,404
(+) Amortizaciones	-	-
Utilidad antes de intereses, depreciaciones y amortizaciones	\$361,154	\$364,120
(-) Δ Capital de trabajo	\$-110,000	\$-111,485
(-) Inversiones de capital	\$-90,000	\$-91,215
Flujo de caja libre	\$161,154	\$161,420

Como resultado, el valor total de los flujos futuros de efectivo estimados por los dos años restantes del arrendamiento asciende a USD 322,574, considerando la suma de los flujos de caja libre del año 2022 y 2023. Posteriormente, se tendrá que aplicar la tasa de descuento adecuada a estos flujos de efectivo futuros para traerlos a su valor actual. En base a la NIC 36 (2019), la tasa o tasas de descuento a utilizar serán aquellas tasas que reflejen las evaluaciones actuales del mercado correspondientes a: (a) el valor temporal del dinero; y (b) de los riesgos específicos del activo para los cuales las estimaciones de flujos de efectivo futuros no hayan sido ajustadas.

Esta tasa de descuento se estimará a partir de la tasa implícita en las transacciones actuales de mercado para activos similares, o bien como el costo promedio ponderado del capital de una entidad cotizada que tuviera un solo activo o una cartera de activos similares al que se está considerando, en términos de potencial de servicio y riesgo soportado.

En base a lo estipulado por la NIC 36, se procederá a utilizar como tasa de descuento la tasa *Weighted Average Cost of Capital (WACC)*. Las empresas a menudo dirigen sus negocios utilizando el capital que obtienen a través de diversas fuentes, el mismo que posee un costo asociado que varía para cada fuente. En este sentido, *WACC* es el costo promedio de las diversas fuentes de capital de una empresa, incluidas las acciones ordinarias, las acciones preferentes, los bonos y cualquier otra deuda a largo plazo. En otras palabras, *WACC* es la tasa promedio que una empresa espera pagar

para financiar sus activos. Dado que el financiamiento de una empresa se clasifica en gran medida en dos tipos: deuda y capital, WACC es el costo promedio de recaudar ese dinero, que se calcula en proporción a cada una de las fuentes (*Corporate Finance Institute (CFI)*, 2018). La fórmula del WACC está dada como sigue:

$$WACC = Kd (1 - t) \left( \frac{D}{D + C} \right) + Ke \left( \frac{C}{C + D} \right)$$

Donde:

- Kd = Costo de la deuda;
- Ke = Costo del capital;
- C = Valor de mercado del capital atribuible al activo;
- D = Valor de mercado de la deuda atribuible al activo;
- t = Tasa de impuesto a la renta.

En este sentido, el costo de la deuda corresponde a la deuda financiera y no a los pasivos, la misma que corresponde a una obligación que tiene una tasa de interés contractual y que tiene que ser pagada en un período de tiempo a las entidades financieras. Para el desarrollo de este caso, se tomará como costo de la deuda a la tasa de interés activa máxima estipulada por el Banco Central del Ecuador para las operaciones de crédito productivo otorgadas a personas naturales obligadas a llevar contabilidad o personas jurídicas que registren ventas anuales superiores a USD 5,000,000 para financiar proyectos productivos por un plazo superior a un año, los cuales deben estar destinados a la adquisición de bienes de capital, terrenos, entre otros. De acuerdo a la información publicada por el Banco Central del Ecuador, la tasa activa máxima para este tipo de financiamientos dentro del segmento productivo corporativo es de 9.33%, tal como se puede observar en la figura a continuación:

Tasas Referenciales		Tasas Máximas	
Tasa Activa Efectiva Referencial para el segmento:	% anual	Tasa Activa Efectiva Máxima para el segmento:	% anual
Productivo Corporativo	9.19	Productivo Corporativo	9.33
Productivo Empresarial	9.97	Productivo Empresarial	10.21
Productivo PYMES	11.49	Productivo PYMES	11.83
Productivo Agrícola y Ganadero**	8.52	Productivo Agrícola y Ganadero**	8.53

*Figura 50.* Tasa activa máxima segmento productivo corporativo. Tomado de “Tasas de Interés”, por Banco Central del Ecuador (2020). Recuperado de <https://contenido.bce.fin.ec/docs.php?path=/documentos/Estadisticas/SectorMonFin/TasasInteres/Indice.htm>

Por otra parte, el costo del capital corresponde a la rentabilidad mínima esperada por los accionistas de la compañía entendiendo esto como lo que esperan ganar por poner su capital en la compañía y no en cualquier otra inversión. Para el desarrollo del ejercicio se considerará el supuesto de que la rentabilidad que esperan obtener los accionistas es del 14%.

Como datos adicionales, se menciona que el capital de la administradora de fondos y fideicomisos atribuible a dicho activo por derecho de uso asciende a USD 6,500,000 y que el monto de la deuda asciende a USD 2,600,000. Finalmente, la tasa de impuesto a la renta que se va a considerar para el desarrollo del caso es de 25%. De esta manera, el cálculo de la tasa de WACC da como resultado una tasa de descuento de 12%, utilizando la fórmula con los datos mencionados, tal como se muestra a continuación:

$$WACC = 9.33\% (1 - 25\%) \left( \frac{2,600,000}{2,600,000 + 6,500,000} \right) + 14\% \left( \frac{6,500,000}{2,600,000 + 6,500,000} \right)$$

Una vez calculada la tasa de descuento la misma que corresponde a 12%, se procede a traer al valor actual los flujos futuros de efectivo estimados por los dos años restantes del arrendamiento que ascienden a USD 322,574, dando como resultado un valor de uso del activo arrendado que asciende a USD 272,573.

Como fue mencionado anteriormente, se debe calcular el importe recuperable del activo el mismo que corresponde al mayor entre su valor razonable menos los costos de disposición, y su valor en uso. Dado que, para el desarrollo de este caso, no fue posible cuantificar ni aplicar el valor razonable, el importe recuperable del activo correspondería a su valor en uso, el mismo que asciende a USD 272,573.

La pérdida por deterioro del valor se reconocerá inmediatamente en el resultado del período, la misma que corresponde a la diferencia entre el valor en uso y el valor en libros del activo por derecho de uso, tal como se muestra a continuación:

Tabla 67

*Determinación de la pérdida por deterioro del valor*

Monto en USD

Valor en libros del activo por derecho de uso	282,808
Valor en uso	272,573
Diferencia entre el valor en libros y el valor en uso	10,234

Dicha diferencia asciende a USD 10,234, la misma que se procede a registrar por concepto de la pérdida por deterioro del valor del activo por derecho de uso del bien arrendado al final del 2021:

Tabla 68

*Registro de asiento contable de la pérdida por deterioro del activo por derecho de uso al 31 de diciembre del 2021*

Cuenta contable	Debe	Haber
Pérdida por deterioro del valor del activo por derecho de uso	10,234	
Deterioro acumulado del valor del activo por derecho de uso		10,234

Nota: P/r. Pérdida por deterioro del activo por derecho de uso.

Cabe mencionar que, los demás registros que se deben realizar al finalizar el 2021 por concepto de los gastos del arrendamiento y sus respectivos pagos, así como los que corresponden a los años posteriores, no serán ilustrados en este modelo, ya que en el modelo uno fue explicado el tratamiento para realizar dichos registros, los cuales se mantienen para el desarrollo del modelo tres.

Es importante tener en cuenta que, tras el reconocimiento de una pérdida por deterioro del valor, los cargos por depreciación del activo se ajustarán para los períodos futuros, con el fin de distribuir el importe en libros revisado del activo de una forma sistemática a lo largo de su vida útil restante. A continuación se muestra la nueva tabla de la depreciación del activo por derecho de uso, la cual debe ser considerada para el registro de los gastos de depreciación de los años posteriores:

Tabla 69

*Nueva tabla de depreciación del activo por derecho de uso*

Meses	Períodos mensuales	Activo por derecho de uso	Depreciación mensual	Depreciación acumulada	Importe en libros
Enero/2022	37	\$272,573	\$11,357	\$11,357	\$261,216
Febrero/2022	38	\$261,216	\$11,357	\$22,714	\$249,859
Marzo/2022	39	\$249,859	\$11,357	\$34,072	\$238,501
Abril/2022	40	\$238,501	\$11,357	\$45,429	\$227,144
Mayo/2022	41	\$227,144	\$11,357	\$56,786	\$215,787
Junio/2022	42	\$215,787	\$11,357	\$68,143	\$204,430
Julio/2022	43	\$204,430	\$11,357	\$79,500	\$193,073
Agosto/2022	44	\$193,073	\$11,357	\$90,858	\$181,715
Septiembre/2022	45	\$181,715	\$11,357	\$102,215	\$170,358
Octubre/2022	46	\$170,358	\$11,357	\$113,572	\$159,001
Noviembre/2022	47	\$159,001	\$11,357	\$124,929	\$147,644
Diciembre/2022	48	\$147,644	\$11,357	\$136,287	\$136,287
Enero/2023	49	\$136,287	\$11,357	\$147,644	\$124,929
Febrero/2023	50	\$124,929	\$11,357	\$159,001	\$113,572
Marzo/2023	51	\$113,572	\$11,357	\$170,358	\$102,215
Abril/2023	52	\$102,215	\$11,357	\$181,715	\$90,858
Mayo/2023	53	\$90,858	\$11,357	\$193,073	\$79,500
Junio/2023	54	\$79,500	\$11,357	\$204,430	\$68,143
Julio/2023	55	\$68,143	\$11,357	\$215,787	\$56,786
Agosto/2023	56	\$56,786	\$11,357	\$227,144	\$45,429
Septiembre/2023	57	\$45,429	\$11,357	\$238,501	\$34,072
Octubre/2023	58	\$34,072	\$11,357	\$249,859	\$22,714
Noviembre/2023	59	\$22,714	\$11,357	\$261,216	\$11,357
Diciembre/2023	60	\$11,357	\$11,357	\$272,573	-

### **Aspectos tributarios.**

#### ***Constitución de impuestos diferidos por el registro del deterioro del activo por derecho de uso.***

En base al desarrollo del modelo tres, se han identificado aspectos tributarios con respecto al tratamiento de la pérdida por deterioro del valor del activo por derecho de uso. En el artículo innumerado a continuación del artículo 28 del RLRTI, se consideran las diferencias que pueden causar impuestos diferidos en base a la normativa tributaria. Una de estas diferencias temporarias, es la que se origina a partir dichas pérdidas por deterioro.

De acuerdo al numeral cuatro del artículo anteriormente indicado, el valor del deterioro de propiedades planta y equipo y otros activos no corrientes que sean utilizados por el contribuyente, será considerado como no deducible en el período en el que se registre contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que se transfiera el activo, se produzca la reversión del deterioro o a la finalización de su vida útil.

En este caso, al momento de que la administradora de fondos registre la pérdida por deterioro del activo por derecho de uso, es decir el 31 de diciembre del 2021, tendrá que registrar a su vez un activo por impuesto diferido por la diferencia temporaria deducible que se genera dado que la entidad tendrá que considerar como no deducible dicha pérdida durante el 2021, sin embargo al momento de que transfiera el activo al dueño del bien arrendado, es decir al arrendador, la administradora de fondos y fideicomisos podrá revertir dicha diferencia, la misma que podrá ser deducible para ese período, es decir al finalizar el año 2023, que es el momento en el que acaba el contrato de arrendamiento, y por lo tanto se realiza la transferencia del activo al arrendador.

De esta manera, tomando como principal enfoque el tratamiento y registro de la diferencia que se genera por el deterioro del valor del activo por derecho de uso, se ha procedido a considerar como base de este análisis la información relacionada con los datos mostrados en el modelo de contrato uno incluyendo sus cláusulas, cálculos, registros, tablas de amortización, entre otros; así como los cálculos y registros desarrollados en el modelo tres.

A continuación se muestra el análisis que debe efectuarse al cierre del ejercicio fiscal 2021, en el cual se muestre la base fiscal y la base contable del activo por derecho de uso, la diferencia temporaria generada por el registro de la pérdida por deterioro, y la constitución del activo por impuesto diferido, para el cual se utilizará el supuesto de una tasa de impuesto a la renta del 25%.

Tabla 70

*Análisis para la constitución del impuesto diferido*

Cuenta	Base contable	Base fiscal	Diferencia temporaria deducible	Activo por impuesto diferido
Activo por derecho de uso al 01/01/2021	424,211	424,211		
(-) Gasto por depreciación del activo por derecho de uso del año 2021	141,404	141,404		
(-) Pérdida por deterioro del valor del activo por derecho de uso	-10,234	-		
<b>Valor en libros del activo por derecho de uso</b>	<b>272,573</b>	<b>282,807</b>	<b>10,234</b>	<b>2,558</b>

Cabe indicar que al final del año 2021, se debe hacer el adecuado registro del asiento que comprende el impuesto diferido, el mismo que se muestra a continuación:

Tabla 71

*Registro de asientos al 31 de diciembre del 2021 – Impuesto diferido*

Cuenta contable	Debe	Haber
Activo por impuesto diferido	10,234	
Gasto por impuesto a la renta diferido		10,234

Nota: P/r. Reconocimiento del gasto por impuesto a la renta diferido correspondiente al ejercicio 2021 por pérdida por deterioro del valor del activo por derecho de uso.

En el año 2023, la entidad tendrá que realizar la reversión del activo por impuesto diferido en función al siguiente análisis, dado que finaliza el plazo del arrendamiento, por lo que realizará la transferencia del activo al arrendador y de esta manera podrá revertir el impuesto diferido anteriormente constituido:



Tabla 72

*Análisis para la reversión del impuesto diferido*

Cuenta	Base contable	Base fiscal	Diferencia temporaria deducible	Activo por impuesto diferido
Activo por derecho de uso al 01/01/2023	141,404	141,404		
(-) Gasto por depreciación del activo por derecho de uso del año 2023	141,404	141,404		
(-) Pérdida por deterioro del valor del activo por derecho de uso	-	-10,234		
<b>Valor en libros del activo por derecho de uso</b>	<b>-</b>	<b>-10,234</b>	<b>-10,234</b>	<b>-2,558</b>

Cabe indicar que al final del año 2023, se debe hacer el adecuado registro del asiento que comprende la reversión del impuesto diferido, el mismo que se muestra a continuación:

Tabla 73

*Registro de asientos al 31 de diciembre del 2021 – Reversión impuesto diferido*

Cuenta contable	Debe	Haber
Gasto por impuesto a la renta diferido	10,234	
Activo por impuesto diferido		10,234

Nota: P/r. Reconocimiento de la reversión del impuesto a la renta diferido correspondiente al ejercicio 2023 por pérdida por deterioro del valor del activo por derecho de uso.

***Supuesto de diferencias temporarias que pudiesen generar impuestos diferidos por los gastos de arrendamiento.***

Para efectos de analizar los aspectos tributarios, se ha procedido a considerar como base de este análisis la información relacionada con los datos mostrados en el modelo de contrato uno, tomando como principal enfoque el tratamiento y registro de la diferencia que se genera entre los gastos de arrendamiento registrados contablemente y los gastos de arrendamiento que, de acuerdo con la Administración Tributaria, cumplen con los requisitos para ser considerados como deducibles.

Debido a que los gastos de arrendamiento son productos de los desembolsos efectuados por el canon de arrendamiento, de acuerdo a lo que establece el artículo 27 del RALRTI, dichos gastos cumplen con los criterios para ser considerados como deducibles, en el caso de que estén relacionados directamente con las actividades económicas de una entidad, además de ayudar a generar ingresos gravados y de estar sustentados de manera apropiada a través de facturas (Presidente Constitucional de la República del Ecuador, 2019).

En ese sentido, se utilizará el desarrollo del caso uno, incluyendo sus cláusulas, cálculos, registros, tablas de amortización, entre otros; excluyendo únicamente para el desarrollo de este caso, los costos directos iniciales del arrendamiento que fueron considerados en el modelo uno, con el fin de que se pueda demostrar claramente el impacto tributario que podría generar esta diferencia existente entre los gastos registrados contablemente y los gastos deducibles de acuerdo a la normativa tributaria.

Cabe recalcar que, hasta el momento, dicha diferencia está siendo considerada como gasto no deducible para la mayoría de las entidades, ya que ni en la LRTI ni en su Reglamento de aplicación se encuentra establecido el tratamiento adecuado que debe dársele a los gastos por arrendamiento de acuerdo con los nuevos lineamientos de la NIIF 16, por ende, no está contemplada que esta diferencia pueda constituir un impuesto diferido. No obstante, para el desarrollo de este caso, se utilizará el supuesto de que dicha diferencia fuese establecida por la normativa tributaria como temporaria, y que pudiese generar un impuesto diferido, con el fin de mostrar cómo debería ser el tratamiento más apropiado en estos casos, y los impactos tributarios de dicho registro.

Es importante señalar que la NIC 12 utiliza el método del pasivo basado en el balance para determinar las diferencias temporarias que se originan entre la base fiscal y el monto registrado contablemente en el estado de situación financiera ya sea de activos o pasivos. No obstante, para la determinación de las diferencias temporarias en el desarrollo de este caso, no se utilizará el método del balance, si no que las mismas surgen a partir de las diferencias de los gastos registrados en el estado de resultados y los que para fines tributarios son considerados como deducibles, tal como fue previamente detallado.

Como datos adicionales para el desarrollo del caso se considerará el supuesto de que el bien inmueble arrendado al uno de enero del 2019 posee una vida útil y

económica estimada de cinco años, que no se va a ejercer una opción de compra por parte del arrendatario al momento de terminar el plazo del contrato de arrendamiento, y que el arrendador ha limitado al arrendatario a utilizar el bien inmueble únicamente por cinco años, los cuales corresponden al plazo acordado en el contrato de arrendamiento.

El párrafo B30 de la NIIF 16 (2019) menciona que un arrendador puede especificar el plazo o cantidad límite que se puede usar del bien que se encuentra sujeto al arrendamiento, no obstante, este tipo de término contractual es considerado como un derecho protector que vela por los intereses del dueño del bien. Estos derechos pueden definir el alcance de los derechos que tiene el arrendatario para hacer uso de un bien, sin embargo, no le quita el derecho a poder decidir sobre la utilización del activo.

Al mismo tiempo, es importante aclarar que los artículos que tratan sobre la deducibilidad de los gastos de arrendamiento en la normativa tributaria vigente, ya sea LRTI o su Reglamento, tienen una aplicación distinta al desarrollo de los aspectos tributarios, ya que regulan el tratamiento de arrendamientos financieros o mercantiles que estaban constituidos bajo la NIC 17, los cuales tenían una opción de compra. En este sentido, debido a que el arrendamiento bajo análisis está bajo los lineamientos de la NIIF 16 en donde ya no existe una clasificación de arrendamientos financieros y operativos, además de que no posee una opción de compra, esta normativa no es aplicable para el desarrollo del presente caso.

De manera informativa, se mostrará a continuación nuevamente las tablas de amortización del pasivo por arrendamiento y la de depreciación del activo por derecho de uso que fueron utilizadas para el desarrollo del modelo uno, exceptuando los costos iniciales, como fue indicado anteriormente. Cabe indicar que los registros de la medición inicial y posterior del arrendamiento no serán incluidos, ya que fueron detallados previamente en el desarrollo del caso del modelo uno. En este caso, nuestro principal enfoque es el tratamiento tributario que se le daría al supuesto de existir una diferencia temporaria que generaría un impuesto diferido en función a los gastos del arrendamiento.

Tabla 74

*Tabla de amortización del pasivo por arrendamiento (Modelo uno) – Parte I*

Meses	Períodos mensuales	Saldo inicial	Interés	Amortización	Pago proveedor	Saldo final
Enero/2019	1	\$692,019	\$6,603	\$8,599	\$15,202	\$683,420
Febrero/2019	2	\$683,420	\$6,521	\$8,681	\$15,202	\$674,739
Marzo/2019	3	\$674,739	\$6,438	\$8,764	\$15,202	\$665,975
Abril/2019	4	\$665,975	\$6,355	\$8,847	\$15,202	\$657,127
Mayo/2019	5	\$657,127	\$6,270	\$8,932	\$15,202	\$648,196
Junio/2019	6	\$648,196	\$6,185	\$9,017	\$15,202	\$639,179
Julio/2019	7	\$639,179	\$6,099	\$9,103	\$15,202	\$630,075
Agosto/2019	8	\$630,075	\$6,012	\$9,190	\$15,202	\$620,886
Septiembre/2019	9	\$620,886	\$5,924	\$9,278	\$15,202	\$611,608
Octubre/2019	10	\$611,608	\$5,836	\$9,366	\$15,202	\$602,242
Noviembre/2019	11	\$602,242	\$5,746	\$9,456	\$15,202	\$592,786
Diciembre/2019	12	\$592,786	\$5,656	\$9,546	\$15,202	\$583,240
Enero/2020	13	\$583,240	\$5,565	\$9,637	\$15,202	\$573,604
Febrero/2020	14	\$573,604	\$5,473	\$9,729	\$15,202	\$563,875
Marzo/2020	15	\$563,875	\$5,380	\$9,822	\$15,202	\$554,053
Abril/2020	16	\$554,053	\$5,287	\$9,915	\$15,202	\$544,138
Mayo/2020	17	\$544,138	\$5,192	\$10,010	\$15,202	\$534,128
Junio/2020	18	\$534,128	\$5,096	\$10,105	\$15,202	\$524,022
Julio/2020	19	\$524,022	\$5,000	\$10,202	\$15,202	\$513,821
Agosto/2020	20	\$513,821	\$4,903	\$10,299	\$15,202	\$503,521
Septiembre/2020	21	\$503,521	\$4,804	\$10,397	\$15,202	\$493,124
Octubre/2020	22	\$493,124	\$4,705	\$10,497	\$15,202	\$482,627
Noviembre/2020	23	\$482,627	\$4,605	\$10,597	\$15,202	\$472,030
Diciembre/2020	24	\$472,030	\$4,504	\$10,698	\$15,202	\$461,332

Tabla 75

*Tabla de amortización del pasivo por arrendamiento (Modelo uno) – Parte II*

Meses	Períodos mensuales	Saldo inicial	Interés	Amortización	Pago proveedor	Saldo final
Enero/2021	25	\$461,332	\$4,402	\$10,800	\$15,202	\$450,532
Febrero/2021	26	\$450,532	\$4,299	\$10,903	\$15,202	\$439,629
Marzo/2021	27	\$439,629	\$4,195	\$11,007	\$15,202	\$428,622
Abril/2021	28	\$428,622	\$4,090	\$11,112	\$15,202	\$417,510
Mayo/2021	29	\$417,510	\$3,984	\$11,218	\$15,202	\$406,292
Junio/2021	30	\$406,292	\$3,877	\$11,325	\$15,202	\$394,966
Julio/2021	31	\$394,966	\$3,769	\$11,433	\$15,202	\$383,533
Agosto/2021	32	\$383,533	\$3,660	\$11,542	\$15,202	\$371,991
Septiembre/2021	33	\$371,991	\$3,549	\$11,653	\$15,202	\$360,338
Octubre/2021	34	\$360,338	\$3,438	\$11,764	\$15,202	\$348,575
Noviembre/2021	35	\$348,575	\$3,326	\$11,876	\$15,202	\$336,699
Diciembre/2021	36	\$336,699	\$3,213	\$11,989	\$15,202	\$324,709
Enero/2022	37	\$324,709	\$3,098	\$12,104	\$15,202	\$312,606
Febrero/2022	38	\$312,606	\$2,983	\$12,219	\$15,202	\$300,387
Marzo/2022	39	\$300,387	\$2,866	\$12,336	\$15,202	\$288,051
Abril/2022	40	\$288,051	\$2,748	\$12,453	\$15,202	\$275,597
Mayo/2022	41	\$275,597	\$2,630	\$12,572	\$15,202	\$263,025
Junio/2022	42	\$263,025	\$2,510	\$12,692	\$15,202	\$250,333
Julio/2022	43	\$250,333	\$2,389	\$12,813	\$15,202	\$237,519
Agosto/2022	44	\$237,519	\$2,266	\$12,936	\$15,202	\$224,584
Septiembre/2022	45	\$224,584	\$2,143	\$13,059	\$15,202	\$211,525
Octubre/2022	46	\$211,525	\$2,018	\$13,184	\$15,202	\$198,341
Noviembre/2022	47	\$198,341	\$1,893	\$13,309	\$15,202	\$185,032
Diciembre/2022	48	\$185,032	\$1,766	\$13,436	\$15,202	\$171,595

Tabla 76

*Tabla de amortización del pasivo por arrendamiento (Modelo uno) – Parte III*

Meses	Períodos mensuales	Saldo inicial	Interés	Amortización	Pago proveedor	Saldo final
Enero/2023	49	\$171,595	\$1,637	\$13,565	\$15,202	\$158,031
Febrero/2023	50	\$158,031	\$1,508	\$13,694	\$15,202	\$144,337
Marzo/2023	51	\$144,337	\$1,377	\$13,825	\$15,202	\$130,512
Abril/2023	52	\$130,512	\$1,245	\$13,957	\$15,202	\$116,555
Mayo/2023	53	\$116,555	\$1,112	\$14,090	\$15,202	\$102,466
Junio/2023	54	\$102,466	\$978	\$14,224	\$15,202	\$88,241
Julio/2023	55	\$88,241	\$842	\$14,360	\$15,202	\$73,881
Agosto/2023	56	\$73,881	\$705	\$14,497	\$15,202	\$59,384
Septiembre/2023	57	\$59,384	\$567	\$14,635	\$15,202	\$44,749
Octubre/2023	58	\$44,749	\$427	\$14,775	\$15,202	\$29,974
Noviembre/2023	59	\$29,974	\$286	\$14,916	\$15,202	\$15,058
Diciembre/2023	60	\$15,058	\$144	\$15,058	\$15,202	-





Tabla 77

*Tabla de depreciación del activo por derecho de uso (Modelo uno) – Parte I*

Meses	Períodos mensuales	Activo por derecho de uso	Depreciación mensual	Depreciación acumulada	Importe en libros
Enero/2019	1	\$692,019	\$11,534	\$11,534	\$680,485
Febrero/2019	2	\$680,485	\$11,534	\$23,067	\$668,951
Marzo/2019	3	\$668,951	\$11,534	\$34,601	\$657,418
Abril/2019	4	\$657,418	\$11,534	\$46,135	\$645,884
Mayo/2019	5	\$645,884	\$11,534	\$57,668	\$634,350
Junio/2019	6	\$634,350	\$11,534	\$69,202	\$622,817
Julio/2019	7	\$622,817	\$11,534	\$80,736	\$611,283
Agosto/2019	8	\$611,283	\$11,534	\$92,269	\$599,749
Septiembre/2019	9	\$599,749	\$11,534	\$103,803	\$588,216
Octubre/2019	10	\$588,216	\$11,534	\$115,336	\$576,682
Noviembre/2019	11	\$576,682	\$11,534	\$126,870	\$565,149
Diciembre/2019	12	\$565,149	\$11,534	\$138,404	\$553,615
Enero/2020	13	\$553,615	\$11,534	\$149,937	\$542,081
Febrero/2020	14	\$542,081	\$11,534	\$161,471	\$530,548
Marzo/2020	15	\$530,548	\$11,534	\$173,005	\$519,014
Abril/2020	16	\$519,014	\$11,534	\$184,538	\$507,480
Mayo/2020	17	\$507,480	\$11,534	\$196,072	\$495,947
Junio/2020	18	\$495,947	\$11,534	\$207,606	\$484,413
Julio/2020	19	\$484,413	\$11,534	\$219,139	\$472,879
Agosto/2020	20	\$472,879	\$11,534	\$230,673	\$461,346
Septiembre/2020	21	\$461,346	\$11,534	\$242,207	\$449,812
Octubre/2020	22	\$449,812	\$11,534	\$253,740	\$438,278
Noviembre/2020	23	\$438,278	\$11,534	\$265,274	\$426,745
Diciembre/2020	24	\$426,745	\$11,534	\$276,807	\$415,211

Nota: Se excluyen costos directos iniciales del activo por derecho de uso.

Tabla 78

*Tabla de depreciación del activo por derecho de uso (Modelo uno) – Parte II*

Meses	Períodos mensuales	Activo por derecho de uso	Depreciación mensual	Depreciación acumulada	Importe en libros
Enero/2021	25	\$415,211	\$11,534	\$288,341	\$403,678
Febrero/2021	26	\$403,678	\$11,534	\$299,875	\$392,144
Marzo/2021	27	\$392,144	\$11,534	\$311,408	\$380,610
Abril/2021	28	\$380,610	\$11,534	\$322,942	\$369,077
Mayo/2021	29	\$369,077	\$11,534	\$334,476	\$357,543
Junio/2021	30	\$357,543	\$11,534	\$346,009	\$346,009
Julio/2021	31	\$346,009	\$11,534	\$357,543	\$334,476
Agosto/2021	32	\$334,476	\$11,534	\$369,077	\$322,942
Septiembre/2021	33	\$322,942	\$11,534	\$380,610	\$311,408
Octubre/2021	34	\$311,408	\$11,534	\$392,144	\$299,875
Noviembre/2021	35	\$299,875	\$11,534	\$403,678	\$288,341
Diciembre/2021	36	\$288,341	\$11,534	\$415,211	\$276,807
Enero/2022	37	\$276,807	\$11,534	\$426,745	\$265,274
Febrero/2022	38	\$265,274	\$11,534	\$438,278	\$253,740
Marzo/2022	39	\$253,740	\$11,534	\$449,812	\$242,207
Abril/2022	40	\$242,207	\$11,534	\$461,346	\$230,673
Mayo/2022	41	\$230,673	\$11,534	\$472,879	\$219,139
Junio/2022	42	\$219,139	\$11,534	\$484,413	\$207,606
Julio/2022	43	\$207,606	\$11,534	\$495,947	\$196,072
Agosto/2022	44	\$196,072	\$11,534	\$507,480	\$184,538
Septiembre/2022	45	\$184,538	\$11,534	\$519,014	\$173,005
Octubre/2022	46	\$173,005	\$11,534	\$530,548	\$161,471
Noviembre/2022	47	\$161,471	\$11,534	\$542,081	\$149,937
Diciembre/2022	48	\$149,937	\$11,534	\$553,615	\$138,404

Nota: Se excluyen costos directos iniciales del activo por derecho de uso.

Tabla 79

*Tabla de depreciación del activo por derecho de uso (Modelo uno) – Parte III*

Meses	Períodos mensuales	Activo por derecho de uso	Depreciación mensual	Depreciación acumulada	Importe en libros
Enero/2023	49	\$138,404	\$11,534	\$565,149	\$126,870
Febrero/2023	50	\$126,870	\$11,534	\$576,682	\$115,336
Marzo/2023	51	\$115,336	\$11,534	\$588,216	\$103,803
Abril/2023	52	\$103,803	\$11,534	\$599,749	\$92,269
Mayo/2023	53	\$92,269	\$11,534	\$611,283	\$80,736
Junio/2023	54	\$80,736	\$11,534	\$622,817	\$69,202
Julio/2023	55	\$69,202	\$11,534	\$634,350	\$57,668
Agosto/2023	56	\$57,668	\$11,534	\$645,884	\$46,135
Septiembre/2023	57	\$46,135	\$11,534	\$657,418	\$34,601
Octubre/2023	58	\$34,601	\$11,534	\$668,951	\$23,067
Noviembre/2023	59	\$23,067	\$11,534	\$680,485	\$11,534
Diciembre/2023	60	\$11,534	\$11,534	\$692,019	-

Nota: Se excluyen costos directos iniciales del activo por derecho de uso.

A continuación se mostrarán los gastos que van a estar registrados contablemente en el estado de resultados producto del arrendamiento en función a lo establecido en la NIIF 16, los cuales están compuestos por el gasto que se origina para ir dando de bajo el derecho de uso a través de una depreciación, así como por el gasto financiero que va incrementando la obligación generada por el arrendamiento; y los gastos que tributariamente podrán ser considerados como deducibles, que comprenden los pagos del arrendamiento por concepto del canon sustentados adecuadamente en comprobantes de venta:

Tabla 80

*Diferencia entre gastos en estado de resultados y gastos deducibles – Parte I*

Meses	Gasto depreciación	Gasto financiero	Gasto en estado de resultados	Gasto deducible	Diferencia no deducible
Enero/2019	\$11,534	\$6,603	\$18,137	\$15,202	\$2,935
Febrero/2019	\$11,534	\$6,521	\$18,055	\$15,202	\$2,853
Marzo/2019	\$11,534	\$6,438	\$17,972	\$15,202	\$2,770
Abril/2019	\$11,534	\$6,355	\$17,888	\$15,202	\$2,686
Mayo/2019	\$11,534	\$6,270	\$17,804	\$15,202	\$2,602
Junio/2019	\$11,534	\$6,185	\$17,719	\$15,202	\$2,517
Julio/2019	\$11,534	\$6,099	\$17,632	\$15,202	\$2,431
Agosto/2019	\$11,534	\$6,012	\$17,546	\$15,202	\$2,344
Septiembre/2019	\$11,534	\$5,924	\$17,458	\$15,202	\$2,256
Octubre/2019	\$11,534	\$5,836	\$17,369	\$15,202	\$2,167
Noviembre/2019	\$11,534	\$5,746	\$17,280	\$15,202	\$2,078
Diciembre/2019	\$11,534	\$5,656	\$17,190	\$15,202	\$1,988
Enero/2020	\$11,534	\$5,565	\$17,099	\$15,202	\$1,897
Febrero/2020	\$11,534	\$5,473	\$17,007	\$15,202	\$1,805
Marzo/2020	\$11,534	\$5,380	\$16,914	\$15,202	\$1,712
Abril/2020	\$11,534	\$5,287	\$16,820	\$15,202	\$1,618
Mayo/2020	\$11,534	\$5,192	\$16,726	\$15,202	\$1,524
Junio/2020	\$11,534	\$5,096	\$16,630	\$15,202	\$1,428
Julio/2020	\$11,534	\$5,000	\$16,534	\$15,202	\$1,332
Agosto/2020	\$11,534	\$4,903	\$16,436	\$15,202	\$1,234
Septiembre/2020	\$11,534	\$4,804	\$16,338	\$15,202	\$1,136
Octubre/2020	\$11,534	\$4,705	\$16,239	\$15,202	\$1,037
Noviembre/2020	\$11,534	\$4,605	\$16,139	\$15,202	\$937
Diciembre/2020	\$11,534	\$4,504	\$16,038	\$15,202	\$836
Enero/2021	\$11,534	\$4,402	\$15,936	\$15,202	\$734
Febrero/2021	\$11,534	\$4,299	\$15,832	\$15,202	\$631
Marzo/2021	\$11,534	\$4,195	\$15,728	\$15,202	\$527
Abril/2021	\$11,534	\$4,090	\$15,623	\$15,202	\$421
Mayo/2021	\$11,534	\$3,984	\$15,517	\$15,202	\$315
Junio/2021	\$11,534	\$3,877	\$15,410	\$15,202	\$208

Tabla 81

*Diferencia entre gastos en estado de resultados y gastos deducibles – Parte II*

Meses	Gasto depreciación	Gasto financiero	Gasto en estado de resultados	Gasto deducible	Diferencia no deducible
Julio/2021	\$11,534	\$3,769	\$15,302	\$15,202	\$100
Agosto/2021	\$11,534	\$3,660	\$15,193	\$15,202	\$-9
Septiembre/2021	\$11,534	\$3,549	\$15,083	\$15,202	\$-119
Octubre/2021	\$11,534	\$3,438	\$14,972	\$15,202	\$-230
Noviembre/2021	\$11,534	\$3,326	\$14,860	\$15,202	\$-342
Diciembre/2021	\$11,534	\$3,213	\$14,746	\$15,202	\$-456
Enero/2022	\$11,534	\$3,098	\$14,632	\$15,202	\$-570
Febrero/2022	\$11,534	\$2,983	\$14,516	\$15,202	\$-686
Marzo/2022	\$11,534	\$2,866	\$14,400	\$15,202	\$-802
Abril/2022	\$11,534	\$2,748	\$14,282	\$15,202	\$-920
Mayo/2022	\$11,534	\$2,630	\$14,163	\$15,202	\$-1,039
Junio/2022	\$11,534	\$2,510	\$14,043	\$15,202	\$-1,159
Julio/2022	\$11,534	\$2,389	\$13,922	\$15,202	\$-1,280
Agosto/2022	\$11,534	\$2,266	\$13,800	\$15,202	\$-1,402
Septiembre/2022	\$11,534	\$2,143	\$13,677	\$15,202	\$-1,525
Octubre/2022	\$11,534	\$2,018	\$13,552	\$15,202	\$-1,650
Noviembre/2022	\$11,534	\$1,893	\$13,426	\$15,202	\$-1,776
Diciembre/2022	\$11,534	\$1,766	\$13,299	\$15,202	\$-1,903
Enero/2023	\$11,534	\$1,637	\$13,171	\$15,202	\$-2,031
Febrero/2023	\$11,534	\$1,508	\$13,042	\$15,202	\$-2,160
Marzo/2023	\$11,534	\$1,377	\$12,911	\$15,202	\$-2,291
Abril/2023	\$11,534	\$1,245	\$12,779	\$15,202	\$-2,423
Mayo/2023	\$11,534	\$1,112	\$12,646	\$15,202	\$-2,556
Junio/2023	\$11,534	\$978	\$12,511	\$15,202	\$-2,691
Julio/2023	\$11,534	\$842	\$12,376	\$15,202	\$-2,826
Agosto/2023	\$11,534	\$705	\$12,239	\$15,202	\$-2,963
Septiembre/2023	\$11,534	\$567	\$12,100	\$15,202	\$-3,102
Octubre/2023	\$11,534	\$427	\$11,961	\$15,202	\$-3,241
Noviembre/2023	\$11,534	\$286	\$11,820	\$15,202	\$-3,382
Diciembre/2023	\$11,534	\$144	\$11,677	\$15,202	\$-3,525

De acuerdo con la tabla precedente, se puede observar claramente las diferencias no deducibles que se van generando mensualmente entre el gasto registrado en el estado de resultados y el gasto deducible de conformidad con la normativa tributaria. En el desarrollo de este caso, se considerará que dichas diferencias serán no deducibles al momento que se registran, pero que constituirán diferencias temporarias que generarán un activo por impuesto diferido, que la entidad empezará a recuperar a partir del año 2022 de acuerdo a la tabla, como consecuencia de que el gasto financiero

disminuye y por lo tanto el gasto registrado contablemente es menor al que tendrá en el comprobante de venta, por ende menor al que se podrá deducir, y en este momento se podrá ir recuperando este impuesto diferido.

A continuación se muestra el análisis que debe efectuarse al cierre del ejercicio fiscal de cada uno de los cinco años que dura el contrato de arrendamiento, en el cual se muestre la base fiscal y la base contable de dichos gastos por arrendamientos, la diferencia temporaria que estos generan en el supuesto del desarrollo de este caso, y la constitución del activo por impuesto diferido, para el cual se utilizará el supuesto de una tasa de impuesto a la renta del 25%.

Tabla 82

*Análisis para la constitución del impuesto diferido – Año uno*

Cuenta	Base contable	Base fiscal	Diferencia temporaria deducible	Activo por impuesto diferido
Activo por derecho de uso - Gasto Amortización	138,404			
Pasivo por arrendamientos - Gasto Financiero	73,645			
Pasivo por arrendamientos - Pago de canon (Soportado en Comprobante de Venta)		182,423		
<b>Gasto por arrendamiento</b>	<b>212,049</b>	<b>182,423</b>	<b>29,626</b>	<b>7,406</b>

Tabla 83

*Análisis para la constitución del impuesto diferido – Año dos*

Cuenta	Base contable	Base fiscal	Diferencia temporaria deducible	Activo por impuesto diferido
Activo por derecho de uso - Gasto Amortización	138,404			
Pasivo por arrendamientos - Gasto Financiero	60,515			
Pasivo por arrendamientos - Pago de canon (Soportado en Comprobante de Venta)		182,423		
<b>Gasto por arrendamiento</b>	<b>198,919</b>	<b>182,423</b>	<b>16,496</b>	<b>4,124</b>



Tabla 84

*Análisis para la constitución del impuesto diferido – Año tres*

Cuenta	Base contable	Base fiscal	Diferencia temporaria deducible	Activo por impuesto diferido
Activo por derecho de uso - Gasto Amortización	138,404			
Pasivo por arrendamientos - Gasto Financiero	45,800			
Pasivo por arrendamientos - Pago de canon (Soportado en Comprobante de Venta)		182,423		
<b>Gasto por arrendamiento</b>	<b>184,204</b>	<b>182,423</b>	<b>1,781</b>	<b>445</b>

Tabla 85

*Análisis para la constitución del impuesto diferido – Año cuatro*

Cuenta	Base contable	Base fiscal	Diferencia temporaria deducible	Activo por impuesto diferido
Activo por derecho de uso - Gasto Amortización	138,404			
Pasivo por arrendamientos - Gasto Financiero	29,309			
Pasivo por arrendamientos - Pago de canon (Soportado en Comprobante de Venta)		182,423		
<b>Gasto por arrendamiento</b>	<b>167,713</b>	<b>182,423</b>	<b>-14,710</b>	<b>-3,676</b>

Tabla 86

*Análisis para la constitución del impuesto diferido – Año cinco*

Cuenta	Base contable	Base fiscal	Diferencia temporaria deducible	Activo por impuesto diferido
Activo por derecho de uso - Gasto Amortización	138,404			
Pasivo por arrendamientos - Gasto Financiero	10,828			



Pasivo por arrendamientos - Pago de canon (Soportado en Comprobante de Venta)		182,423		
<b>Gasto por arrendamiento</b>	<b>149,231</b>	<b>182,423</b>	<b>-33,192</b>	<b>-8,298</b>

Posteriormente al análisis de la constitución del impuesto diferido, se procederá a mostrar cómo quedaría el estado de resultados antes de la conciliación tributaria de la administradora de fondos y fideicomisos durante los cinco años que dura el arrendamiento, para el cual se utilizará un supuesto de que durante los cinco años se obtuvieron ingresos constantes por USD 5,500,000, y que la misma sólo registró gastos por concepto del arrendamiento, con el fin de mostrar de manera más clara el efecto tributario de la diferencia temporaria y el impuesto diferido. Luego del estado de resultados, se añade la conciliación tributaria, en la cual se incluye la generación y el reverso de las diferencias temporarias que constituyen impuestos diferidos a lo largo de los cinco años del arrendamiento:



Tabla 87

*Estado de resultados antes de la conciliación tributaria - Conciliación tributaria*

Estado de resultados antes de conciliación tributaria	Año uno	Año dos	Año tres	Año cuatro	Año cinco
Ingresos	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000
Costos y Gastos Operativos					
Gastos de Depreciación Activo por Derecho de Uso	-138,404	-138,404	-138,404	-138,404	-138,404
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>5,361,596</b>	<b>5,361,596</b>	<b>5,361,596</b>	<b>5,361,596</b>	<b>5,361,596</b>
Gastos Financieros					
Gastos Financieros por Arrendamientos	-73,645	-60,515	-45,800	-29,309	-10,828
<b>Utilidad Contable</b>	<b>5,287,951</b>	<b>5,301,081</b>	<b>5,315,796</b>	<b>5,332,287</b>	<b>5,350,769</b>
<b>Conciliación Tributaria</b>					
<b>Menos:</b>					
Participación a Trabajadores	-793,193	-795,162	-797,369	-799,843	-802,615
<b>Más:</b>					
<b>Generación Diferencias Temporarias (Impuestos Diferidos)</b>					
Por diferencias temporarias de arrendamientos	29,626	16,496	1,781		
<b>Reversión Diferencias Temporarias (Impuestos Diferidos)</b>					
Por diferencias temporarias de arrendamientos				-14,710	-33,192
<b>Base imponible para el impuesto a la renta</b>	<b>4,524,384</b>	<b>4,522,415</b>	<b>4,520,207</b>	<b>4,517,734</b>	<b>4,514,962</b>
<b>Impuesto a la Renta Causado</b>	<b>1,131,096</b>	<b>1,130,604</b>	<b>1,130,052</b>	<b>1,129,433</b>	<b>1,128,740</b>

En la tabla precedente, se puede observar como a través de los cinco años, a pesar de que la utilidad contable va incrementando, producto de que los gastos financieros del arrendamiento van disminuyendo, se genera una base imponible, y por lo tanto un impuesto causado, que comienzan con un monto alto y que van decreciendo a lo largo del plazo del arrendamiento. Esto es consecuencia de la generación del impuesto diferido, ya que al principio se tendrá que pagar un mayor impuesto debido a que la normativa tributaria permite deducir un monto de gastos menor al registrado contablemente, que generará temporalmente una diferencia no deducible que aumenta la base imponible y que produce más impuestos, pero que se podrá revertir posteriormente.

La reversión de la diferencia temporaria y por ende del impuesto diferido se genera cuando los gastos registrados contablemente se vuelven menores al gasto que la norma tributaria me permite deducir, en este caso el gasto del canon del arrendamiento que es el que está sustentado debidamente en comprobantes de venta y que forman parte de la actividad económica de la entidad. De esta manera, se podrá revertir la diferencia temporaria anteriormente constituida, lo que generará que la base imponible disminuya y que se produzca un menor impuesto causado. A continuación, se mostrará el estado resultados después de la conciliación tributaria, en donde se incluye el gasto por impuesto corriente y diferido que se genera a lo largo de los cinco años del arrendamiento:

Tabla 88

*Estado de resultados después de la conciliación tributaria - Conciliación tributaria*

Estado de resultados después de conciliación tributaria	Año uno	Año dos	Año tres	Año cuatro	Año cinco
Ingresos	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000
Costos y Gastos Operativos					
Gastos de Depreciación Activo por Derecho de Uso	-138,404	-138,404	-138,404	-138,404	-138,404
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>5,361,596</b>	<b>5,361,596</b>	<b>5,361,596</b>	<b>5,361,596</b>	<b>5,361,596</b>
Gastos Financieros					
Gastos Financieros por Arrendamientos	-73,645	-60,515	-45,800	-29,309	-10,828
<b>Utilidad Contable antes de Participación a Trabajadores e Impuesto a la Renta</b>	<b>5,287,951</b>	<b>5,301,081</b>	<b>5,315,796</b>	<b>5,332,287</b>	<b>5,350,769</b>
Participación a Trabajadores	-793,193	-795,162	-797,369	-799,843	-802,615
<b>Utilidad Contable antes de Impuesto a la Renta</b>	<b>4,494,759</b>	<b>4,505,919</b>	<b>4,518,427</b>	<b>4,532,444</b>	<b>4,548,153</b>
Gasto de Impuestos					
Impuesto a la renta corriente	-1,131,096	-1,130,604	-1,130,052	-1,129,433	-1,128,740
Impuesto a la renta diferido	7,406	4,124	445	-3,678	-8,298
<b>Utilidad Neta</b>	<b>3,371,069</b>	<b>3,379,439</b>	<b>3,388,820</b>	<b>3,399,333</b>	<b>3,411,115</b>

Cabe indicar que al final de cada uno de los años que comprende el arrendamiento, se debe hacer el adecuado registro de los asientos que comprenden los impuestos diferidos y los corrientes. A continuación se muestran dichos asientos de registro, para cada uno de los cinco años:

Tabla 89

*Registro de asientos al 31 de diciembre del 2019 – Impuesto diferido*

Cuenta contable	Debe	Haber
Activo por impuesto diferido	7,406	
Gasto por impuesto a la renta diferido		7,406

Nota: P/r. Reconocimiento del gasto por impuesto a la renta diferido correspondiente al ejercicio 2019.

Tabla 90

*Registro de asientos al 31 de diciembre del 2019 – Impuesto corriente*

Cuenta contable	Debe	Haber
Gasto por impuesto a la renta corriente	1,131,096	
Impuesto a la renta por pagar		1,131,096

Nota: P/r. Reconocimiento del gasto por impuesto a la renta corriente correspondiente al ejercicio 2019.

Tabla 91

*Registro de asientos al 31 de diciembre del 2020 – Impuesto diferido*

Cuenta contable	Debe	Haber
Activo por impuesto diferido	4,124	
Gasto por impuesto a la renta diferido		4,124

Nota: P/r. Reconocimiento del gasto por impuesto a la renta diferido correspondiente al ejercicio 2020.

Tabla 92

*Registro de asientos al 31 de diciembre del 2020 – Impuesto corriente*

Cuenta contable	Debe	Haber
Gasto por impuesto a la renta corriente	1,130,604	
Impuesto a la renta por pagar		1,130,604

Nota: P/r. Reconocimiento del gasto por impuesto a la renta corriente correspondiente al ejercicio 2020.

Tabla 93

*Registro de asientos al 31 de diciembre del 2021 – Impuesto diferido*

Cuenta contable	Debe	Haber
Activo por impuesto diferido	445	
Gasto por impuesto a la renta diferido		445

Nota: P/r. Reconocimiento del gasto por impuesto a la renta diferido correspondiente al ejercicio 2021.

Tabla 94

*Registro de asientos al 31 de diciembre del 2021 – Impuesto corriente*

Cuenta contable	Debe	Haber
Gasto por impuesto a la renta corriente	1,130,052	
Impuesto a la renta por pagar		1,130,052

Nota: P/r. Reconocimiento del gasto por impuesto a la renta corriente correspondiente al ejercicio 2021.

Tabla 95

*Registro de asientos al 31 de diciembre del 2022 – Impuesto diferido*

Cuenta contable	Debe	Haber
Gasto por impuesto a la renta diferido	3,678	
Activo por impuesto diferido		3,678

Nota: P/r. Reconocimiento del gasto por impuesto a la renta diferido correspondiente al ejercicio 2022.

Tabla 96

*Registro de asientos al 31 de diciembre del 2022 – Impuesto corriente*

Cuenta contable	Debe	Haber
Gasto por impuesto a la renta corriente	1,129,433	
Impuesto a la renta por pagar		1,129,433

Nota: P/r. Reconocimiento del gasto por impuesto a la renta corriente correspondiente al ejercicio 2022.

Tabla 97

*Registro de asientos al 31 de diciembre del 2023 – Impuesto diferido*

Cuenta contable	Debe	Haber
Gasto por impuesto a la renta diferido	8,298	
Activo por impuesto diferido		8,298

Nota: P/r. Reconocimiento del gasto por impuesto a la renta diferido correspondiente al ejercicio 2023.

Tabla 98

*Registro de asientos al 31 de diciembre del 2023 – Impuesto corriente*

Cuenta contable	Debe	Haber
Gasto por impuesto a la renta corriente	1,128,740	
Impuesto a la renta por pagar		1,128,740

Nota: P/r. Reconocimiento del gasto por impuesto a la renta corriente correspondiente al ejercicio 2023.

**Propuesta de impuesto diferido para los gastos de arrendamientos.**

La implementación de la NIIF 16 para el tratamiento de los arrendamientos, tal como se pudo observar en el supuesto de la constitución de un impuesto diferido, origina diferencias entre los gastos que contablemente están registrados en el estado de resultados de la Compañía, producto del reconocimiento de los gastos financieros por el pasivo de arrendamientos y el gasto de depreciación del activo por derecho de uso, en contraste con los gastos que para efectos tributarios, cumplen con los requisitos para ser considerados como deducibles, en este caso, el gasto producto de los desembolsos del canon de arrendamiento, los mismos que de acuerdo a lo que establece el artículo 27 del RALRTI, cumplen con los criterios de ser considerados como deducibles, al estar relacionados con las actividades económicas de la Compañía, además de ayudar a generar ingresos y estar sustentados de manera apropiada a través de facturas (Presidente Constitucional de la República del Ecuador, 2019).

Cabe indicar que, a la fecha de elaboración de dicha investigación, la Administración Tributaria no se ha pronunciado sobre el tratamiento que se le va a dar a dicha diferencia, por lo que las compañías actualmente presentan dudas al respecto, y de forma conservadora, están considerándola como una diferencia permanente dentro de los gastos no deducibles en su conciliación tributaria. Sin embargo, podría existir la posibilidad de que se genere una diferencia temporaria, tal como fue planteado y explicado en el supuesto de la constitución del impuesto diferido desarrollado de los casos de estudio.

En este sentido, se propone en dicha investigación, que se realice una reforma en la normativa tributaria ecuatoriana vigente para evitar la incertidumbre en las compañías al originarse esta diferencia. Dicha propuesta de reforma consiste en añadir el numeral 13 dentro del artículo innumerado a continuación del artículo 28 del



RALRTI, el cual describe los casos en los que se generan impuestos diferidos aceptados por la normativa tributaria, el mismo que podría ser redactado de la siguiente manera:

*“13. Los gastos derivados de la aplicación de la normativa contable correspondiente a la medición y reconocimiento de los arrendamientos que excedan el valor que corresponda al gasto del canon de arrendamiento considerado como deducible de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en la Ley y este Reglamento, serán considerados como no deducibles en el período en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, que podrá ser utilizado durante los períodos en los cuales el gasto por arrendamiento, producto de un menor gasto financiero originado en función a la técnica contable, sea inferior a los gastos del arrendamiento para fines tributarios, según los términos establecidos en la Ley y en este Reglamento.”*

*Figura 51.* Propuesta de redacción del numeral 13 dentro del artículo innumerado a continuación del artículo 28 del RALRTI.

De esta manera, se podrá clarificar el panorama para las entidades en general con respecto al correcto tratamiento tributario que debe dársele a dicha diferencia, y será de mucha ayuda para sectores como el de las administradoras de fondos y fideicomisos, en los que existen una gran variedad de arrendamientos, y por lo tanto las diferencias que podrían estar siendo consideradas como no deducibles ascenderían a montos significativos, los cuales afectarían directamente su conciliación tributaria y de esta manera impactarían los resultados de las mismas.

## Conclusiones

El arrendamiento ha sido durante mucho tiempo una alternativa de inversión popular para la adquisición de propiedades comerciales, convirtiéndose durante las últimas décadas, en un negocio que ha experimentado rápidos crecimientos. La tremenda popularidad del arrendamiento es bastante comprensible, ya que ofrece una gran flexibilidad, a menudo junto con una serie de ventajas económicas sobre la propiedad. En muchas jurisdicciones, los contratos de arrendamiento ofrecen beneficios fiscales comparados con la opción de compra.

Por otra parte, los arrendatarios están protegidos en cierta medida del riesgo de obsolescencia, aunque los términos del arrendamiento variarán según el grado en que el arrendador asuma este riesgo. Para el arrendador, habrá un flujo regular de pagos de arrendamiento que incluye intereses, y, al final del plazo del arrendamiento, generalmente algún valor residual.

El *IASB* en el 2016 emitió un nuevo estándar de arrendamientos que reemplaza a partir del uno de enero del 2019 el estándar de arrendamientos anterior, NIC 17, norma que se centraba en identificar si el arrendamiento era económicamente similar a la compra del activo que se estaba arrendando, y si esto era determinado, el arrendamiento era clasificado como un arrendamiento financiero y se informaba en el balance general. A su vez, se reconocía un activo para tener en cuenta el activo subyacente efectivamente adquirido, junto con el pasivo correspondiente del arrendamiento. Cabe indicar que, todos los demás arrendamientos se clasificaban como arrendamientos operativos y no se informaban en el balance de las empresas, sólo se reportaban gastos en el estado de resultados cuando estos eran incurridos.

Como consecuencia, varios usuarios de la información comunicaron inquietudes tanto al *IASB* como al *FASB* sobre la falta de transparencia de la información sobre las obligaciones de arrendamiento. En respuesta, el *IASB* comenzó a diseñar un plan en conjunto con el *FASB*, con el fin de optimizar la manera en la que los arrendamientos estaban siendo contabilizados. La ausencia de información sobre arrendamientos en el balance general significaba que los inversores y analistas tenían que realizar ajustes para poder comparar adecuadamente las empresas que toman prestado para comprar activos con las que deciden arrendarlos.

De acuerdo con el *IASB*, la implementación de la NIIF 16 dará como resultado una representación más fiel de los activos y pasivos de las empresas y una mayor transparencia sobre el apalancamiento financiero y el capital empleado de las mismas. En esencia, el nuevo estándar de arrendamientos requiere que el arrendatario reconozca un activo como resultado del derecho a usar un activo arrendado, con su correspondiente pasivo. Esto es independiente de si el arrendatario tomará posesión del activo arrendado o no al final del período del arrendamiento. Por el contrario, para los arrendadores no hay cambios significativos en la forma que estos deben contabilizar los arrendamientos.

En base a la investigación y a las entrevistas realizadas, una de las mayores dificultades que trae consigo la aplicación de los nuevos lineamientos de la NIIF 16 para las entidades, es determinar la tasa de descuento a utilizar para traer a valor presente los flujos futuros del arrendamiento. Por ello, en la presente investigación se propone el procedimiento de cálculo para obtener una tasa de descuento razonable por parte de las administradoras de fondos y fideicomisos del cantón Guayaquil, el cual consiste en considerar una tasa incremental por préstamos del arrendatario, tomando como referencia el riesgo país y la tasa de los bonos libres de riesgo de la moneda (dólares americanos emitidos en Estados Unidos), considerando de esta manera tasas del mercado internacional, dado que las administradoras de fondos y fideicomisos frecuentemente no poseen obligaciones dentro del país, sino que más bien su financiamiento proviene del exterior.

A su vez, de la información recabada de los nuevos lineamientos de la NIIF 16 y del conocimiento del negocio preliminar que se realizó de las administradoras de fondos y fideicomisos, se determinó que podrían existir distintos modelos de contratos de arrendamientos aplicables para este sector, diferentes a los tradicionales que únicamente constituirían un activo y un pasivo respectivamente por el arrendamiento. A continuación se enlistan los principales modelos de contratos identificados, para los cuáles fue ilustrado el desarrollo práctico contable en cada caso:

- Modelo uno: Contrato de arrendamiento con pagos fijos al vencimiento, tasa incremental por préstamos del arrendatario y costos iniciales.

- Modelo dos: Contrato de arrendamiento con ajuste del canon, garantía de valor residual, variación de la tasa de interés incremental por préstamos del arrendatario y registro retroactivo.
- Modelo tres: Contrato de arrendamiento con indicios de deterioro del bien arrendando.

Por otra parte, en base a las entrevistas realizadas, en cuanto a los aspectos de control interno contable necesarios para la correcta implementación de la NIIF 16, las empresas están trabajando en darle forma al control sobre la integridad de los contratos y buscar apoyo en herramientas de tecnología de la información que le brinden un soporte adecuado al registro de sus transacciones. Así como también están capacitándose para enfrentar los distintos escenarios que puede conllevar un contrato por arrendamiento.

A su vez, en la presente investigación se identificaron aspectos tributarios en los modelos desarrollados y a través de las entrevistas realizadas, cuyos efectos y registros fueron debidamente ilustrados. Por una parte, en base al desarrollo del modelo tres, se identificó la constitución de impuestos diferidos por el registro del deterioro del activo por derecho de uso, cuya diferencia temporaria deducible podrá ser revertida al momento de que el arrendatario transfiera el bien al arrendador.

Asimismo tomando en consideración la investigación y entrevistas llevadas a cabo, se pudo inferir que una de las mayores incertidumbres al aplicar la NIIF 16, se relacionaba con el tratamiento tributario adecuado que debe dársele a la diferencia que se genera entre los gastos registrados contablemente que comprenden los gastos financieros y los gastos de amortización del activo por derecho de uso producto de la aplicación de la NIIF 16, y los gastos que para fines tributarios cumplen con los requisitos para ser considerados como deducibles de acuerdo a la normativa tributaria.

La normativa tributaria que se encuentra vigente no considera en el artículo innumerado posterior al 28 del RALRTI un impuesto diferido producto de las diferencias que se generan producto de la aplicación de la NIIF 16, por lo tanto, las entidades actualmente no pueden generar una diferencia temporaria, si no que esta debe ser considerada como un gasto no deducible permanente.

En la presente investigación, en base al modelo uno, se desarrolla un caso utilizando el supuesto de diferencias temporarias que pudiesen generar impuestos

diferidos por los gastos de arrendamiento, con la finalidad de mostrar cómo debería ser el tratamiento en caso de que la normativa tributaria contemple este supuesto.

Finalmente, se propone la redacción que se podría incluir en la normativa tributaria, añadiendo el numeral 13 dentro del artículo innumerado a continuación del artículo 28 del RALRTI, para la constitución de un impuesto diferido por la diferencia entre los gastos de arrendamiento.

De esta manera, se podrá clarificar el panorama para las entidades en general con respecto al correcto tratamiento tributario que debe dársele a dicha diferencia, y será de mucha ayuda para sectores como el de las administradoras de fondos y fideicomisos, en los que existen una gran variedad de arrendamientos, y por lo tanto las diferencias que podrían estar siendo consideradas como no deducibles ascenderían a montos significativos, los cuales afectarían directamente su conciliación tributaria y de esta manera impactarían los resultados de las mismas.

## **Recomendaciones**

En base a la investigación que se llevó a cabo para la elaboración de la propuesta metodológica, se recomienda a las administradoras de fondos y fideicomisos considerar el cálculo propuesto de la tasa incremental por préstamos del arrendatario, en caso de no existir una tasa implícita en sus contratos de arrendamiento, debido a que la NIIF 16 menciona que la tasa de descuento que se debe utilizar es una tasa de interés similar a las que el arrendatario pactaría en una obligación financiera adquirida para recibir fondos en un período comparable, con el fin de adquirir un determinado bien de un valor similar al activo de derecho de uso.

Sin embargo, las administradoras de fondos y fideicomisos suelen no mantener obligaciones financieras dentro del país, sino que más bien su financiamiento proviene del exterior. En este sentido, se recomienda considerar como referencia al momento de establecer una tasa incremental por préstamos del arrendatario, las tasas públicas y disponibles a nivel del mercado internacional, tal como la tasa de los bonos libres de riesgo de la moneda (dólares americanos emitidos en Estados Unidos) y ajustarlos por el riesgo país de Ecuador a la fecha del contrato.

Asimismo, se recomienda a las administradoras de fondos y fideicomisos del cantón de Guayaquil el uso de softwares o herramientas tecnológicas para la implementación de la NIIF 16, especialmente para la asistencia de los procesos de cálculos, debido a que este tipo de empresas suele mantener cantidades significativas de contratos, y el uso de este tipo de herramientas facilitaría mantener ordenados y controlados los contratos de arrendamientos, la medición de los activos por derecho de uso y pasivos de arrendamiento, así como los respectivos cálculos de las tasas de descuento y las tablas de amortización de cada contrato. Como consecuencia, se podrá registrar y presentar en los estados financieros razonablemente la información correspondiente a los arrendamientos.

Finalmente, se recomienda a las administradoras de fondos y fideicomisos, y a las entidades en general, realizar una consulta vinculante a la Administración Tributaria, para definir el tratamiento tributario adecuado para los arrendamientos y las diferencias generadas a partir de la aplicación de la NIIF 16. De esta manera se podrá clarificar el panorama y reducir la incertidumbre para las entidades que se ven mayormente afectadas tributariamente por la aplicación de la NIIF 16.

## Referencias

- Arcia, I. (2011). *La Teoría del Acelerador*. Panamá: Universidad Latina de Panamá.
- Arias, F. (2012). *El Proyecto de Investigación*. Caracas: Editorial Episteme, C.A.
- Asamblea Nacional de la República del Ecuador. (2019). *Código de Comercio*. Quito: Registro Oficial Suplemento 497.
- Asamblea Nacional de la República del Ecuador. (2019). *Ley de Régimen Tributario Interno*. Quito: Registro Oficial Suplemento 463.
- Balra, A. (1983). *Teoría Económica*. Santiago de Chile: Editorial Andres Bello.
- Blaxter, L., Hughes, C., & Tight, M. (2000). *Cómo se hace una investigación*. Barcelona: Gedisa.
- Boeing Capital Corporation. (2019). *Current Aircraft Finance Market Outlook*. Obtenido de Boeing: <http://www.boeing.com/company/key-orgs/boeing-capital/current-aircraft-financing-market.page>
- Bosco, B. (2014). *U.S. Banks as Lessees & Lessors*. Obtenido de Monitor daily: <https://www.monitordaily.com/article-posts/u-s-banks-lessees-lessors/>
- Bourjade, S., Huc, R., & Muller-Vibes, C. (2019). Leasing and profitability: Empirical evidence from the airline industry. *Transportation Research*, 30-46.
- Brochet, F., Jagolinzer, A., & Riedl, E. (2013). Mandatory IFRS Adoption and Financial Statement. *Contemporary Accounting Research*, 30(4), 1373-1400.
- Cabanellas de Torres, G. (1993). *Diccionario Jurídico Elemental*. Buenos Aires: Heliasta S.R.L.
- Callao, S., Jarne, J., & Láinez, J. (2007). Adoption of IFRS in Spain: Effect on the comparability. *Journal of International Accounting, Auditing and Taxation*, 16, 148–178.
- Case, K., & Ray, C. (1997). *Principios de macroeconomía*. México D.F.: Prentice-Hall.
- Cerda, H. (2000). *Los elementos de la investigación. Cómo reconocerlos, diseñarlos y construirlos*. Bogotá: El Búho.
- Comité de Supervisión Bancaria de Basilea. (2014). *Basilea III: Marco del coeficiente de apalancamiento y sus requisitos de divulgación*. Basel: Banco de Pagos Internacionales.

- Corporate Finance Institute (CFI). (2018). *Definition of WACC*. Obtenido de CFI Education Inc.: <https://corporatefinanceinstitute.com/resources/knowledge/finance/what-is-wacc-formula/>
- Cortés, M., & Iglesias, M. (2004). *Generalidades sobre Metodología de la Investigación*. Ciudad del Carmen, Campeche: Universidad Autónoma del Carmen .
- Deloitte Touche Tohmatsu Limited. (2016). *Arrendamientos. Una guía para el IFRS 16*. Londres: Deloitte LLP.
- Deloitte Touche Tohmatsu Limited. (2019). *Los IFRS en su bolsillo*. Nueva York: Deloitte Touche Tohmatsu Limited.
- Diulio, E. (1991). *Macroeconomía*. México D.F.: Mc Graw-Hill.
- EYGM Limited. (2013). *Leases re-exposed: The impact on banks* . Nassau: EYGM Limited.
- Gallegos, S. (2017). *El leasing operativo como alternativa de financiamiento para desarrollo y crecimiento económico de pymes de la industria textil parroquia Atuntaqui provincia Imbabura*. Sangolqui: Universidad de las Fuerzas Armadas ESPE.
- González, A., & Maza, D. (1985). *Tratado moderno de economía general*. Cincinnati: Scott, Foresman and Co.
- González, J. (2000). *Derechos del Arrendador*. México, D.F.: Universidad Nacional Autónoma de México.
- Grant Thornton S.L.P. (2017). *NIIF 16: Arrendamientos. Una visión general*. Barcelona: Grant Thornton S.L.P.
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, M. (2014). *Metodología de la Investigación*. México D.F.: McGraw-Hill / Interamericana Editores, S.A. de C.V.
- IASB. (2016). *Effects Analysis. International Financial Reporting Standard 16 Leases*. Londres: IFRS Foundation.
- IASB. (2018). NIC 17 Arrendamientos. En IASB, *Las Normas NIIF Ilustradas Parte A* (pp. A1161-A1186). Londres: IFRS Foundation.
- IASB. (2019). NIC 36 Deterioro del Valor de los Activos. En IASB, *Las Normas NIIF Ilustradas Parte A* (pp. A1645-A1704). Londres: IFRS Foundation.



- IASB. (2019). NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo. En IASB, *Las Normas NIIF Ilustradas Parte A* (pp. A1073-A1091). Londres: IFRS Foundation.
- IASB. (2019). NIIF 13 Medición del Valor Razonable. En IASB, *Las Normas NIIF Ilustradas Parte A* (pp. A843-A901). Londres: IFRS Foundation.
- IASB. (2019). NIIF 16 Arrendamientos. En IASB, *Las Normas NIIF Ilustradas Parte A* (pp. A863-A914 ). Londres: IFRS Foundation.
- IBISWorld. (2019). *Fleet Car Leasing in the US*. Los Ángeles, California: IBISWorld Inc.
- IFRS Foundation. (2016). *¿Who uses IFRS Standards?* Obtenido de IFRS Foundation: <https://www.ifrs.org/use-around-the-world/use-of-ifrs-standards-by-jurisdiction/>
- International Financial Reporting Standards (IFRS) Foundation. (2014). *¿Why global accounting standards?* Obtenido de IFRS Foundation: <https://www.ifrs.org/use-around-the-world/why-global-accounting-standards/>
- J.A. del Río S.A. (2019). *¿Estás listo para la nueva NIF de arrendamientos?* Obtenido de J.A. Del Río Certified Public Accountants: <https://www.jadelrio.com/sitio/detalle.php?pub=aestas-listo-para-la-nueva-nif-arrendamiento#>
- Keynes, J. (1986). *La Teoría General de la ocupación, el interés y el dinero*. Cambridge: The Royal Economic Society.
- Kieso, D., Weygandt, J., & Warfield, T. (2016). *Intermediate Accounting*. Nueva York: John Wiley & Sons, Inc.
- Kindleberger, C. (1997). *Economic laws and economic history*. Cambridge: Cambridge University Press.
- LeaseAccelerator Inc. (2019). *Lease Accounting for the Financial Services Industry*. Obtenido de Lease Accounting: <https://leaseaccounting.com/lease-accounting-financial-services/>
- Lerma, H. (2016). *Metodología de la Investigación*. Bogotá: Ecoe Ediciones.
- Martín, J. (2018). *El renting corporativo, una tendencia que crece en Ecuador*. Obtenido de Numbers Magazine: <https://www.numbersmagazine.com/articulo.php?tit=el-renting-corporativo-una-tendencia-que-crece-en-ecuador>

- Martínez, A. (2009). Estudios de cohorte. *Perinatología y reproducción humana*, 18-24.
- Martínez, D., & Sánchez, C. (2018). *Análisis del impacto financiero y tributario de la aplicación de la NIIF 16 "Arrendamientos" en el sector de la comercialización de electrodomésticos en la ciudad de Guayaquil*. Guayaquil: Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.
- Minsky, H. (2008). *Stabilizing an Unstable Economy*. Nueva York: Mc-Graw Hill.
- Morais, A. (2013). Why companies choose to lease instead of buy? Insights from academic literature. *Academia Revista Latinoamericana de Administración*, 26(3), 432–446.
- Niño, V. (2011). *Metodología de la Investigación. Diseño y ejecución*. Bogotá: Ediciones de la U.
- Perramón, J., & Amat, O. (2006). *Comprender las normas internacionales de información financiera NIIF*. Barcelona: Gestión 2000.
- Presidente Constitucional de la República del Ecuador. (2019). *Reglamento para Aplicación Ley de Régimen Tributario Interno*. Quito: Registro Oficial Suplemento 209.
- Sherman, R., & Webb, R. (1988). *Qualitative Research in Education: Focus and Methods*. Gran Bretaña: Taylor & Francis.
- SRI. (2019). *Porcentajes de Retención en la Fuente de Impuesto a la Renta - Resolución del SRI 787*. Quito: SRI.
- Starodubtseva, A. (2017). *Leasing as the means of equipment financing: Comprehensive assessment*. Helsinki: Helsinki Metropolia University of Applied Sciences.
- Sullivan, L. (2009). *The SAGE Glossary of the Social and Behavioral Sciences*. Thousand Oaks, CA: SAGE Publications, Inc.
- Superintendencia de Compañías Valores y Seguros. (2006). *Equal, Aplicación de Normativa Contable. Ábaco*. Obtenido de Resolución No. 06.Q.ICL.004: <http://abaco.ec/equal/documentos/scribd.php?id=14709>
- Superintendencia de Compañías Valores y Seguros. (2008). *Cronograma de Aplicación de las NIIF*. Quito: Registro Oficial 498.

- Tobin, J. (1989). *Policies for prosperity. Essays in a Keynesian mode*. Massachusetts: Halliday Lithograph Corp.
- Torrontegui, M. (1993). *Leasing: Aspectos técnicos, económicos y jurídicos*. Quito: Editorial Universitaria.
- Tozer-Pennington, V. (2019). *The Aviation Industry Leaders Report 2019: Tackling headwinds*. Sunderland: Aviation News Ltd.
- Yin, R. (2018). *Case study research : Design and Methods*. Los Ángeles: SAGE Publications, Inc.



Presidencia  
de la República  
del Ecuador



Plan Nacional  
de Ciencia, Tecnología,  
Innovación y Saberes



**SENESCYT**  
Secretaría Nacional de Educación Superior,  
Ciencia, Tecnología e Innovación

## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Azanza Panta, Andrea Eunice, con C.C: # 0922480991 autora del trabajo de titulación: **Propuesta metodológica para la aplicación de la NIIF 16 en administradoras de fondos y fideicomisos del cantón Guayaquil**, previo a la obtención del título de Ingeniería en Contabilidad y Auditoría, CPA, en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de titulación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de titulación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 02 de marzo del 2020

f. \_\_\_\_\_

Nombre: Azanza Panta, Andrea Eunice

C.C: 0922480991



Presidencia  
de la República  
del Ecuador



Plan Nacional  
de Ciencia, Tecnología,  
Innovación y Saberes



SENESCYT  
Secretaría Nacional de Educación Superior,  
Ciencia, Tecnología e Innovación

## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Montero Lara, Lucía Laura, con C.C: # 0931043913 autora del trabajo de titulación: **Propuesta metodológica para la aplicación de la NIIF 16 en administradoras de fondos y fideicomisos del cantón Guayaquil**, previo a la obtención del título de Ingeniería en Contabilidad y Auditoría, CPA, en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de titulación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de titulación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 02 de marzo del 2020

f. \_\_\_\_\_

Nombre: Montero Lara Lucía Laura

C.C: 0931043913



Presidencia  
de la República  
del Ecuador



Plan Nacional  
de Ciencia, Tecnología,  
Innovación y Saberes



SENESCYT  
Secretaría Nacional de Educación Superior,  
Ciencia, Tecnología e Innovación

## REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

### FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN

<b>TÍTULO Y SUBTÍTULO:</b>	Propuesta metodológica para la aplicación de la NIIF 16 en administradoras de fondos y fideicomisos del cantón Guayaquil		
<b>AUTOR(ES)</b>	Azanza Panta, Andrea Eunice Montero Lara, Lucía Laura		
<b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES)</b>	CPA. Samaniego Pincay, Pedro José, MSc.		
<b>INSTITUCIÓN:</b>	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
<b>FACULTAD:</b>	Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas		
<b>CARRERA:</b>	Contabilidad y Auditoría, CPA		
<b>TÍTULO OBTENIDO:</b>	Ingeniería en Contabilidad y Auditoría, CPA		
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	2 de Marzo del 2020	<b>No. DE PÁGINAS:</b>	183 páginas
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	Contabilidad, Auditoría, Tributación		
<b>PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:</b>	Arrendamiento, NIIF 16, administradoras de fondos y fideicomisos, tasa de descuento, tributario, impuesto diferido.		
<b>RESUMEN:</b>	<p>El presente trabajo de investigación tiene como objetivo establecer una metodología que posibilite a las administradoras de fondos y fideicomisos del cantón Guayaquil llevar a cabo el reconocimiento oportuno de los arrendamientos de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 16 a través de la ilustración de casos, con la finalidad de presentar razonablemente su revelación en la elaboración de los estados financieros. La NIIF 16 trajo consigo cambios sustanciales para la contabilidad de los arrendatarios, ya que tendrán que reconocer el derecho de uso de los activos arrendados, el cual es equivalente al valor presente de los pagos por arrendamiento, que a su vez conlleva al registro de un pasivo por arrendamiento, cuya obligación se cancela al momento en que se efectúan los pagos de los cánones de arrendamiento. Para el desarrollo de la investigación, se consideró el mercado de valores, específicamente las administradoras de fondos y fideicomisos, debido a que son el sector de negocios de mayor generación de ingresos en dicho mercado. Para la elaboración de la propuesta, se procedió a desarrollar casos de distintos modelos de contratos de arrendamiento que normalmente podrían originarse, tales como: (a) arrendamientos bajo la modalidad de pago fijo al vencimiento; (b) arrendamientos bajo la modalidad de pagos con ajustes al canon considerando variables como la inflación y la garantía residual; y (c) deterioro de activos fijos. Adicionalmente, se identificaron aspectos tributarios en los modelos desarrollados, cuyos efectos y registros fueron debidamente ilustrados. Finalmente, se sugiere que para los arrendamientos, se considere la aplicación de impuestos diferidos, por lo cual hemos propuesto incluir el numeral 13 en el artículo innumerado a continuación del artículo 28 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno (RALRTI), esto con la finalidad de que las entidades puedan recuperar las diferencias que se generan al momento de registrar los gastos de depreciación e intereses, originados por estos arrendamientos.</p>		
<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/> NO
<b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b>		<b>Teléfono 1:</b> 0996179083 <b>Teléfono 2:</b> 0985617765	<b>E-mail 1:</b> <a href="mailto:andrea.azanza@hotmail.com">andrea.azanza@hotmail.com</a> <b>E-mail 2:</b> <a href="mailto:lucy.monterolara@outlook.com">lucy.monterolara@outlook.com</a>
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):</b>		<b>Nombre:</b> Bernabé Argandoña, Lorena Carolina <b>Teléfono:</b> +593-4- 3804600 ext.1635 <b>E-mail:</b> <a href="mailto:lorena.bernabe@cu.ucsg.edu.ec">lorena.bernabe@cu.ucsg.edu.ec</a>	
<b>SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA</b>			
<b>Nº. DE REGISTRO (en base a datos):</b>			
<b>Nº. DE CLASIFICACIÓN:</b>			
<b>DIRECCIÓN URL (tesis en la web):</b>			