

**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS  
CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN  
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

**TÍTULO:**

**“PROPUESTA METODOLÓGICA PARA LA APLICACIÓN DE LA NIIF 16  
EN EL SECTOR DE ARRENDAMIENTOS DE MAQUINARIAS PESADAS  
EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL”**

**AUTORA:**

**IVETTE MAYTE GAONA VASQUEZ**

**TRABAJO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO  
DE INGENIERA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

**TUTOR:**

**CPA. ING. COM. LUCIO ORTIZ, JORGE ENRIQUE, MGS**

**Guayaquil, Ecuador**

**2020**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS**

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

**CERTIFICACIÓN**

Certificamos que el presente trabajo titulación, fue realizado en su totalidad por, **Ivette Mayte Gaona Vásquez** como requerimiento para la obtención del Título de Ingeniera en Contabilidad y Auditoría

**TUTOR**

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

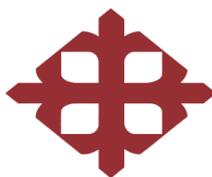
**CPA. Ing. Com. Lucio Ortiz, Jorge Enrique, Mgs**

**DIRECTORA DE LA CARRERA**

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

**CPA. Vera Salas, Laura Guadalupe, Ph. D.(c)**

**Guayaquil, 5 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**

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

**Yo, Ivette Mayte Gaona Vásquez**

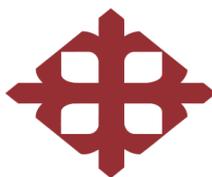
**DECLARO QUE:**

El Trabajo de Titulación, **Propuesta metodológica para la aplicación de la NIIF 16 en el sector de arrendamientos de maquinarias pesadas en la ciudad de Guayaquil**, previo a la obtención del Título de Ingeniera en Contabilidad y Auditoría, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en las referencias o bibliografías. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría. En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico del Trabajo de Titulación referido.

**Guayaquil, 5 de marzo del año 2020**

**AUTORA**

f. \_\_\_\_\_  
**Ivette Mayte Gaona Vásquez**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS  
CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN  
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

**AUTORIZACIÓN**

Yo, Ivette Mayte Gaona Vásquez autorizo 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 el sector de arrendamientos de maquinarias pesadas en la ciudad de Guayaquil**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

**Guayaquil, 5 de marzo del año 2020**

**AUTORA**

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

**Ivette Mayte Gaona Vásquez**

# URKUND

The screenshot shows the URKUND web interface. The browser address bar displays the URL: [secure.orkund.com/old/view/62065978-473733-601042#FYdBCoAwDAT/0nOQZJMU61fEgxSVHuyIR/HvRthhZ550j7SsTBITAnOQCb9LISAa4RqvClyskFPWjdJoV29nq3uvR1p4Yjad3W...](https://secure.orkund.com/old/view/62065978-473733-601042#FYdBCoAwDAT/0nOQZJMU61fEgxSVHuyIR/HvRthhZ550j7SsTBITAnOQCb9LISAa4RqvClyskFPWjdJoV29nq3uvR1p4Yjad3W...)

The interface includes a navigation bar with icons for 'Aplicaciones', 'Gmail', 'YouTube', 'Maps', and 'WhatsApp'. The main content area is divided into two sections:

- Document Information:**
  - Documento:** [IVETTE GAONA VASQUEZ+TTFINAL.docx](#) (D63992553)
  - Presentado:** 2020-02-17 01:02 (-05:00)
  - Presentado por:** ivettcita15\_05@hotmail.com
  - Recibido:** jorge.lucio.ucsg@analysis.orkund.com
  - Mensaje:** IVETTEGAONA+TTFINAL. [Mostrar el mensaje completo](#)
- Summary:** 1% de estas 187 páginas, se componen de texto presente en 8 fuentes.

The right-hand section, titled 'Lista de fuentes', contains a table of sources:

Lista de fuentes	Bloques		
+	Categoría	Enlace/nombre de archivo	-
+	>	<a href="#">TT MALDONADO TORRES SILVANA Y VERA CASSAN GRECIA FINAL.docx</a>	-
+		<a href="https://www.bvl.com.pe/hhij/CI0011/20180306094701/LAINE3231_12.17451632V3.PDF">https://www.bvl.com.pe/hhij/CI0011/20180306094701/LAINE3231_12.17451632V3.PDF</a>	-
+		<a href="https://repositorioacademico.upc.edu.pe/bitstream/handle/10757/635422/Saccsara_TM.pdf?..">https://repositorioacademico.upc.edu.pe/bitstream/handle/10757/635422/Saccsara_TM.pdf?..</a>	-
+		<a href="#">Martinez Douglas Final y Sanchez Catherine final.docx</a>	-
+		<a href="https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cr/Documents/audit/documentos/nif-201...">https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cr/Documents/audit/documentos/nif-201...</a>	-

The bottom of the interface features a toolbar with icons for navigation and document management, and a status bar showing '0 Advertencias', 'Reiniciar', 'Exportar', and 'Compartir'.

---

**CPA. Ing. Lucio Ortiz, Jorge Enrique**

## **AGRADECIMIENTO**

En primer lugar, quiero agradecer a DIOS por permitirme cumplir una meta más y abrir siempre puertas donde solo veía obstáculos; a mi esposo y mis hijos por ser un soporte importante en estos momentos y compartir este sueño; a mis padres, mis hermanos y mi tía por saberme comprender y ser mi apoyo cuando mis fuerzas declinaban.

Por llegar a la empresa donde estoy en la cual mi jefe y compañeros me brindaron su apoyo para volver a estudiar y cumplir esta meta.

A todas estas personas que formaron parte de esto, solo quiero darle las gracias por estar a mi lado siempre.

## **DEDICATORIA**

Esta tesis se la dedico a mis padres por su trabajo y ahínco, a ellos quienes supieron trabajar sin quejarse para formar a sus hijos en personas de bien, De manera especial a mi Madre la cual ha trabajado incansablemente por ver en nosotros cumplir sus sueños, a ella que nunca dejo de creer que lo podía lograr dándome aliento inconscientemente con cada palabra que me decía siempre en especial su frase *“yo quiero que mis hijos sean mejor que yo”* Gracias por creer en mí.



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS**

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

**TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN**

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

**CPA. Vera Salas, Laura Guadalupe PhD.(c)  
DIRECTORA DE CARRERA**

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

**CPA. Patricia Salazar  
COORDINADOR DEL ÁREA**

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

**Econ. Mercedes Baño, Ph.D  
OPONENTE**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS**

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

**CERTIFICACIÓN DEL TUTOR**

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

**CPA. Ing. Com. Lucio Ortiz, Jorge Enrique, Mgs**

**TUTOR**

## Índice General

DEDICATORIA .....	VI
TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN .....	VII
CERTIFICACIÓN DEL TUTOR .....	VIII
Índice General .....	IX
Lista de Figuras .....	XIII
Lista de Tablas .....	XV
Lista de Apéndices .....	XVIII
Resumen .....	XIX
Introducción .....	2
Antecedentes .....	3
Historia del Sector de la Construcción a Nivel Mundial .....	3
Antecedentes NIIF 16 vs. PCGA estadounidense .....	4
Definición del Problema .....	6
Objetivos de la Investigación .....	7
Objetivo General. ....	7
Objetivos Específicos. ....	7
Justificación .....	8
Preguntas de Investigación .....	8
Pregunta principal .....	8
Preguntas complementarias. ....	8
Definición de Términos .....	9
Glosario de Temas Contables .....	9
Delimitación en la Investigación .....	10
Limitación en la Investigación .....	11

Capítulo I: Fundamentación Teórica.....	13
Marco Teórico .....	13
Teoría del Costo Histórico. ....	13
Definición del Costo por Arrendamiento de Maquinaria.....	14
Teoría del Interés.....	17
Antecedentes de una Reseña Histórica del Arrendamiento de Maquinarias Pesadas. .....	19
Arrendamiento de un Bien como Derecho Personal. ....	20
Arrendamiento de un Bien como Derecho Real.....	21
Reconocimiento del Valor Real de Bien .....	22
Características de los contratos de arrendamiento .....	23
Flujo de operaciones.....	24
Marco Conceptual.....	25
Arrendamiento Financiero.....	25
Elementos Importantes del Arrendamiento Financiero.....	27
Arrendamiento de Maquinarias Pesadas desde el Punto de Vista Operativo en la Compañía. ....	27
Procesos del Arrendamiento de Maquinarias Pesadas. ....	28
Principales Maquinarias Pesadas Arrendadas. ....	29
Retroexcavadora. ....	30
Motoconformadoras. ....	30
Bobcat.....	30
Camión volquete.....	30
Distribuidor de asfalto. ....	31
Pavimentadora. ....	31
Barredora. ....	34

Escarificador.....	34
Montoescrepas.....	34
Principales Maquinarias Pesadas Arrendadas en la Ciudad de Guayaquil. ....	34
Riesgos a Valorar al Arrendar una Maquinaria.....	35
La Actuación del Contratante.....	35
Marco Referencial .....	36
Sector de la construcción en Sudamérica.....	36
Sector de la construcción de un país centroamericano.....	39
Sector de la construcción en Ecuador.....	40
Sector de la Construcción en el Cantón Guayaquil .....	42
Marco Legal.....	43
NIIF 16 – arrendamientos.....	43
Contratos de Arrendamiento. ....	45
Normas que Reemplazan la NIIF 16. ....	46
Norma Internacional de Contabilidad No. 17. ....	46
Sección 20 de la NIIF para PYMES.....	47
Código Ecuatoriano de la Construcción.....	47
Ley de Compañías.....	47
Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno. ....	48
Capítulo II: Metodología de Investigación .....	49
Diseño de la Investigación.....	49
Tipo de Investigación .....	50
Tipo de enfoque .....	51
Fuentes de Información .....	51
Población .....	52
Muestra .....	53

Técnicas de Recogida de Datos .....	54
Análisis de Datos .....	57
Resultado de la entrevista a expertos .....	57
Análisis de los Resultados .....	61
Hallazgos .....	65
Capítulo III: Propuesta Metodológica.....	67
Procedimientos Propuestos para la Aplicación de la NIIF 16 Arrendamientos .....	67
Caso Uno.....	68
Caso Dos.....	77
Caso tres: .....	93
Demostración general del efecto NIIF 16 Arrendamientos en el periodo 2019..	103
Nota de cambio de política contable. ....	106
Política de Activo por Derecho de Uso .....	107
Propuesta metodológica para la aplicación de los criterios de la NIIF 16.....	108
Condiciones para identificar un contrato de arrendamiento.....	108
Conclusiones .....	112
Recomendaciones.....	113
Bibliografía .....	114

## Lista de Figuras

Figura 1. Norma NIIF 16 y PCGA estadounidenses.....	5
Figura 2. Esquema de la problemática. ....	7
Figura 3. Costo Histórico versus Costo de Reemplazo.....	14
Figura 4. Curva ilustrativa respecto a la Duración de una Deuda vs La Distribución del Crédito. ....	18
Figura 5. Campana Gaussiana. ....	22
Figura 6. Contrato de arrendamiento de carácter individual, típico, principal y oneroso. ....	23
Figura 7. Flujo de operaciones. ....	24
Figura 8. Puesta en Marcha. ....	25
Figura 9. Agentes importantes del contrato de arrendamiento financiero. ....	26
Figura 10. Intervinientes en el proceso. ....	29
Figura 11. Principales Maquinarias Pesadas Arrendadas. ....	29
Figura 12. Retroexcavadora. Adaptado de: Freespiritusa. ....	30
Figura 13. Motor Diesel. Adaptado de: Freespiritusa. ....	32
Figura 14. Transmisiones Hidráulicas y Controles. ....	32
Figura 15. Ruedas motrices. ....	33
Figura 16. Una Tolva para recibir y descargar el Asfalto. a. ....	34
Figura 17. Tendencia y Estimación del Sector Construcción 2010 – 2022. ....	36
Figura 18. El gasto real y predicciones de mercados desarrollados y los de vía en desarrollo. ....	37
Figura 19. Volumen de obras del sector de la construcción. ....	38
Figura 20. Actividad productiva del sector de industria de la construcción. ....	39
Figura 21. Participación del sector de la construcción durante el primer trimestre del 2019. ....	40
Figura 22. PIB (FMI, BCE y CEPAL 2001 -2018). ....	41
Figura 23. La Nueva Norma Contable respecto a los Arrendamientos. ....	44
Figura 24. NIIF 16 arrendamientos. ....	46

Figura 25. Esquema para calificar a un contrato de alquiler como arrendamiento operativo. ....	108
Figura 26. Cuentas que intervienen en el arrendamiento operativo. ....	109
Figura 27. Criterio para estimar los pagos por arrendamiento operativo. ....	110
Figura 28. Método de adopción de la NIIF 16. ....	110

## Lista de Tablas

Tabla 1. Costos Fijos, Variables y Marginales. ....	15
Tabla 2. El Costo Horario y de Margen de Contribución .....	16
Tabla 3. El Rendimiento y Consumo de Lubricante .....	16
Tabla 4. Matriz de hallazgos .....	61
Tabla 5. Matriz de hallazgos .....	62
Tabla 6. Matriz de hallazgos .....	63
Tabla 7. Condiciones principales del contrato. ....	69
Tabla 8. Tabla de amortización de obligación por arrendamiento operativo.....	70
Tabla 9. Cálculo de la depreciación del activo por derecho de uso. ....	70
Tabla 10 Transacciones generadas por la actividad de arrendamiento de maquinaria .. .....	71
Tabla 11. Transacciones generadas por la actividad de arrendamiento de maquinaria . .....	72
Tabla 12 Transacciones generadas por la actividad de arrendamiento de maquinaria . .....	73
Tabla 13. Mayores.....	74
Tabla 14. Mayores.....	75
Tabla 15. Mayores.....	76
Tabla 16 Condiciones principales del contrato. ....	77
Tabla 17. Tabla de amortización de obligación por arrendamiento operativo.....	78
Tabla 18. Transacciones generadas por la actividad de arrendamiento operativo con la aplicación de la NIC 17 Arrendamientos.....	79
Tabla 19. Estados financieros sin afectación considerando que la Compañía aplicaba la NIC 17 Arrendamiento. ....	80
Tabla 20. Estados financieros sin afectación considerando que la Compañía aplicaba la NIC 17 Arrendamiento. ....	81
Tabla 21 Estados financieros sin afectación considerando que la Compañía aplicaba la NIC 17 Arrendamiento. ....	82
Tabla 22. Calculo de la estimación del cambio de política contable .....	83

Tabla 23	Transacciones generadas por la actividad de arrendamiento de maquinaria	83
Tabla 24.	Cálculo de la depreciación del activo por derecho de uso.	84
Tabla 25.	Transacciones generadas por la actividad de arrendamiento de maquinaria.	84
Tabla 26	Transacciones generadas por la actividad de arrendamiento de maquinaria.	85
Tabla 27.	Transacciones generadas por la actividad de arrendamiento de maquinaria.	86
Tabla 28.	Transacciones generadas por la actividad de arrendamiento de maquinaria.	87
Tabla 29.	Mayores	88
Tabla 30.	Mayores	89
Tabla 31.	Mayores	90
Tabla 32.	Mayores	91
Tabla 33.	Mayores	92
Tabla 34	Condiciones principales del contrato.	93
Tabla 35.	Tabla de amortización de obligación por arrendamiento operativo	94
Tabla 36.	Cálculo de la depreciación del activo por derecho de uso.	95
Tabla 37.	Transacciones generadas por la actividad de arrendamiento de maquinaria	95
Tabla 38.	Transacciones generadas por la actividad de arrendamiento de maquinaria	96
Tabla 39	Transacciones generadas por la actividad de arrendamiento de maquinaria	97
Tabla 40.	Mayores	98
Tabla 41.	Mayores	99
Tabla 42.	Mayores	100
Tabla 43.	Efectos en el Estado de Situación Financiera lado del activo	101
Tabla 44.	Efectos en el Estado de Situación Financiera lado del pasivo	101
Tabla 45.	Efectos en el Estado de Resultado	102
Tabla 46.	Efectos en el Estado de Cambio de Patrimonio	102

Tabla 47. Efectos de la aplicación de la NIIF 16 lado del activo.....	103
Tabla 48. Efectos de la aplicación de la NIIF 16 lado del pasivo.....	104
Tabla 49. Efectos de la aplicación de la NIIF 16 en el Estado de Resultado.....	104
Tabla 50. Efectos de la aplicación de la NIIF 16 en el estado de cambio de patrimonio.....	105

## **Lista de Apéndices**

Anexo 1 Cláusulas del Primer Contrato. ....	117
Anexo 2 Cláusulas del Segundo Contrato.....	120
Anexo 3 Cláusulas del Tercer Contrato.....	123

## Resumen

### **“Propuesta Metodológica para la aplicación de la NIIF 16 en el sector de arrendamientos de maquinarias pesadas en la ciudad de Guayaquil”**

**Autora:** Ivette Mayte Gaona Vásquez

La presente investigación surge de la problemática que se presenta en los sectores que como parte de sus actividades económicas arriendan activos para la ejecución de sus actividades diarias en la ciudad de Guayaquil, considerando que éstas presentan desafíos al momento de aplicar los criterios de la NIC 16 arrendamientos, norma que entro vigencia en el 2019 la cual permite revelar mayor información de las Compañías. De manera que, se estableció una estrategia basada en la combinación de diseños no experimentales para el abordaje del fenómeno presentado, permitiendo la utilización de las entrevistas a expertos para profundizar los aspectos que inciden en la correcta aplicación de la norma. De los resultados obtenidos se destaca que la NIIF 16 se originó como parte de las exigencias de los usuarios de estados financieros, los cuales requieren mayor revelación sobre las obligaciones que se generan por la gestión de arrendamiento, práctica que es aplicable y de mucha importancia para las Compañías. Asimismo, el impacto principal en las compañías con arrendamiento operativos es que tendrán más activos, pero a su vez un incremento en sus obligaciones (pasivos financieros) y elimina la distinción entre los arrendamientos operativos y financieros. Por otra parte, se recomienda que las compañías utilicen la propuesta metodológica plateada en la presente investigación con el propósito de aplicar los criterios señalados en la NIIF 16 Arrendamiento, para revelar mayor información sobre los activos por derecho de uso y las obligaciones procedentes de contratos de arrendamientos.

**Palabras Claves:** Arrendamiento, activos, pasivo, derecho de uso, revelación.

## **Introducción**

Se pretende en este trabajo investigativo dar a conocer que a partir de la vigencia de la Norma Internacional de Información Financiera No. 16 y en el que al aplicar esta norma el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), espera que con este procedimiento de inclusión de maquinarias pesadas arrendadas mediante contratos de arrendamiento de tipo operativo, conste dentro del estado de situación financiera que pertenezca al arrendatario, así como también se reduzca la necesidad por parte de los usuarios el hecho de realizar esta clase de ajustes adicionales, al considerar que estos tipos de bienes estarían incluidos dentro del estado financiero del arrendatario.

La norma contable en el arrendamiento de maquinarias pesadas en vigencia tal como lo determina la norma descrita en líneas que anteceden, permite al arrendatario el hecho de reconocer como un activo y un pasivo dentro de su contabilidad, todas aquellas maquinarias pesadas que se encuentren bajo arrendamiento.

Las maquinarias pesadas bajo arrendamiento operativo se reconocen en el Estado de Resultados Integral al estar consideradas éstas como bienes sobre base de línea recta de conformidad con los establecidos en los cánones del contrato.

Los inversionistas, así como también los analistas contables, deberán realizar ajustes, para así obtener información de una mejor representación en la situación financiera, transparencia respecto al apalancamiento y del capital que ha sido utilizado por el arrendatario. En los siguientes capítulos de este trabajo de titulación se describe una propuesta metodológica para la aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera No. 16 en el sector de arrendamientos de maquinarias pesadas en la ciudad de Guayaquil, así como también constarán las conclusiones, y las recomendaciones.

## **Antecedentes**

### **Historia del Sector de la Construcción a Nivel Mundial.**

Aspdin (1860), quién inventó el cemento “Portland” a través de la quemada de tizas y arcillas molidas en un horno eliminando el dióxido de carbono, este cemento parecido a piedras y que era destinado a la construcción de alta calidad en Inglaterra; mientras que entre el año 1835 y el año 1850 por primera vez fueron realizadas pruebas sistemáticas de la resistencia respecto a la compresión, y tracción del cemento, siendo uno de los primeros de la época en obtener análisis químicos precisos; y, fue alrededor del año 1860 que el cemento “Portland” obtuvo una composición moderna que fue producida por primera vez. (p.4)

Ward (1875), ciudadano estadounidense refirió que: “Quién construyó la primera casa con concreto reforzado en los Estados Unidos, ubicada en Port Chester, de la ciudad de Nueva York” (p.42). Historia del sector de la construcción a nivel mundial ha sido estudiado desde diversas perspectivas. Para esta investigación se aplicará la definición mencionada por Hernández (2019), según el cual:

El sector de la construcción mundialmente presenta un ritmo de crecimiento; pero, sin embargo, existe del sector de la construcción índice de que se disminuyó en Asia meridional; y, en sudoriental en el año 2019, tras el fuerte repunte del año 2018; mientras que proyectos indican que la misma, será la región que tendrá más rápido crecimiento durante el año 2019 al 2023, con un porcentaje de crecimiento anual promedio del 6.4%. (p.1)

En este periodo las recuperaciones sostenidas en base a la producción constante de la construcción en Medio Oriente, África; y, en Iberoamérica; pero, sin embargo, la existencia de debilidad en Turquía será el motivo de reducción del ritmo de proyectos de construcción para expansión regional en la parte de Europa del Este. (p.3)

El crecimiento en “China” disminuirá a partir del año 2021 en adelante; y, esto contribuirá a la existencia de una disminución respecto al crecimiento de la construcción en mercados emergentes. Por lo tanto, la expansión en economías avanzadas ha sido muy lenta durante este año 2019; y, en el que consta que el crecimiento en “América del Norte” desaceleró al 1.2%, mientras que Europa occidental desaceleró al 2.2%. Pero, sin embargo, existe un pronóstico de

margen de crecimiento en lo que finaliza el 2019, ligeramente más rápido en economías avanzadas, que cuentan con una política monetaria que se mantiene acomodaticia. (p.3)

Los riesgos del crecimiento de la construcción a nivel mundial han sido estudiados desde diversas perspectivas. Para esta investigación se aplicará la definición mencionada por Irán (2019), según el cual:

Los riesgos del crecimiento de la construcción para el pronóstico general a nivel mundial provienen de una posible guerra comercial entre EE. UU. y China; lo que afectaría inversiones y restringirían el crecimiento económico global. La región asiática y del Pacífico continuarán representando a la mayor parte de industria mundial en la construcción, dado que estos territorios incluyen los grandes mercados chinos, japoneses y de la India. El ritmo del crecimiento durante período de pronósticos promediará el 4.4%, cifra que es inferior a 5.1%, en los últimos 5 años. Además, en los últimos años respecto a la sobreinversión en la construcción residencial; y, del exceso del mismo resultante de nuevas propiedades de tipo residencial, el crecimiento constante de la producción en la construcción también se está desacelerando; así como también la existencia de la debilidad en “Corea del Sur”, debido a una fuerte contracción en obras de construcción. (p.8)

#### **Antecedentes NIIF 16 vs. PCGA estadounidense**

NIIF 16 vs. PCGA estadounidense han sido estudiados desde diversas perspectivas. Para esta investigación se aplicará la definición mencionada por KPMG (2019), según la cual:

Un proyecto conjunto, pero no una norma conjunta; es decir a diferencia de Norma Internacional de Información Financiera No.16, los PCGA estadounidense mantienen un modelo de contabilidad dual para los arrendatarios, es decir, aunque la NIIF 16 contiene un modelo único de contabilidad de arrendatarios, los PCGA estadounidenses mantendrán un modelo dual, contabilidad en arrendamientos financieros frente a los arrendamientos operativos. Según los PCGA estadounidenses los arrendamientos financieros serán netamente contabilizados; y, los arrendamientos operativos también se presentarán en el estado de situación

financiera como un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento.  
(p.20)



© 2016 KPMG Auditores S.L., sociedad española de responsabilidad limitada y firma miembro de la red KPMG de firmas independientes afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), sociedad suiza. Todos los derechos reservados.

22

*Figura 1. Norma NIIF 16 y PCGA estadounidenses. Adaptado de: Norma Contable sobre Arrendamientos KPMG. Autor: Bernardo.*

Pero, sin embargo, en los casos de arrendamientos operativos, el gasto por arrendamiento se reconocerá típicamente de manera lineal; es decir no existirá un reconocimiento anticipado y el cual será presentado como un importe único dentro de aquellos gastos de explotación. En que, para obtener este perfil de gastos por arrendamiento, el arrendatario valorará el activo por derecho de uso como una cifra de cuadro. Así como también los pagos respectivos de arrendamientos operativos serán presentados dentro de actividades de explotación en el Estado de Flujo de Efectivo.

## **Definición del Problema**

La aplicación de la NIIF 16, como nueva norma internacional que tendrán que analizar y aplicar las compañías, el problema está en que afecta en gran medida a los registros contables que tienen los arrendatarios; más no afecta así a los registros que tienen los arrendadores. Por lo tanto, las compañías ecuatorianas tendrán que analizar e implementar la NIIF 16, en el que el nuevo tratamiento de los arriendos se aplicará el aumento de los activos cuando existan bienes arrendados; y, el pasivo correspondiente al Estado de Situación Financiera contable del arrendatario.

En la NIIF 16 no se distingue entre arrendamientos que son financieros y arrendamientos que son operativos, debido a que todos los arrendamientos, son considerados como materiales, y se tratarán en esta norma como arrendamientos financieros; mientras que los arrendamientos de corto plazo y los de bajo valor económico son excepciones. Por lo consiguiente bajo la norma de este nuevo estándar, todo arrendatario estará obligado a reconocer la gran mayoría de los arrendamientos dentro del estado de situación financiera.

El nuevo tratamiento contable de la aplicación de la NIIF 16 da lugar a un respectivo aumento de la deuda neta, con mayor capital invertido por el arrendatario. Así como también conduciendo a una mayor visibilidad en todos los arrendamientos que se realicen, ayudando a los inversionistas a tomar mejores decisiones de inversión con mejor información.

Las entidades o empresas con arrendamientos operativos tendrán que reconocer un mayor valor de activos, considerando que también se encontrarán más fuertemente endeudadas. Además, del efecto que consten en los resultados del ejercicio debido al incremento de gastos, lo que podría afectar cumplimiento de compromisos y créditos e inversiones previamente pactadas, así como lo referente a distribución de dividendos.

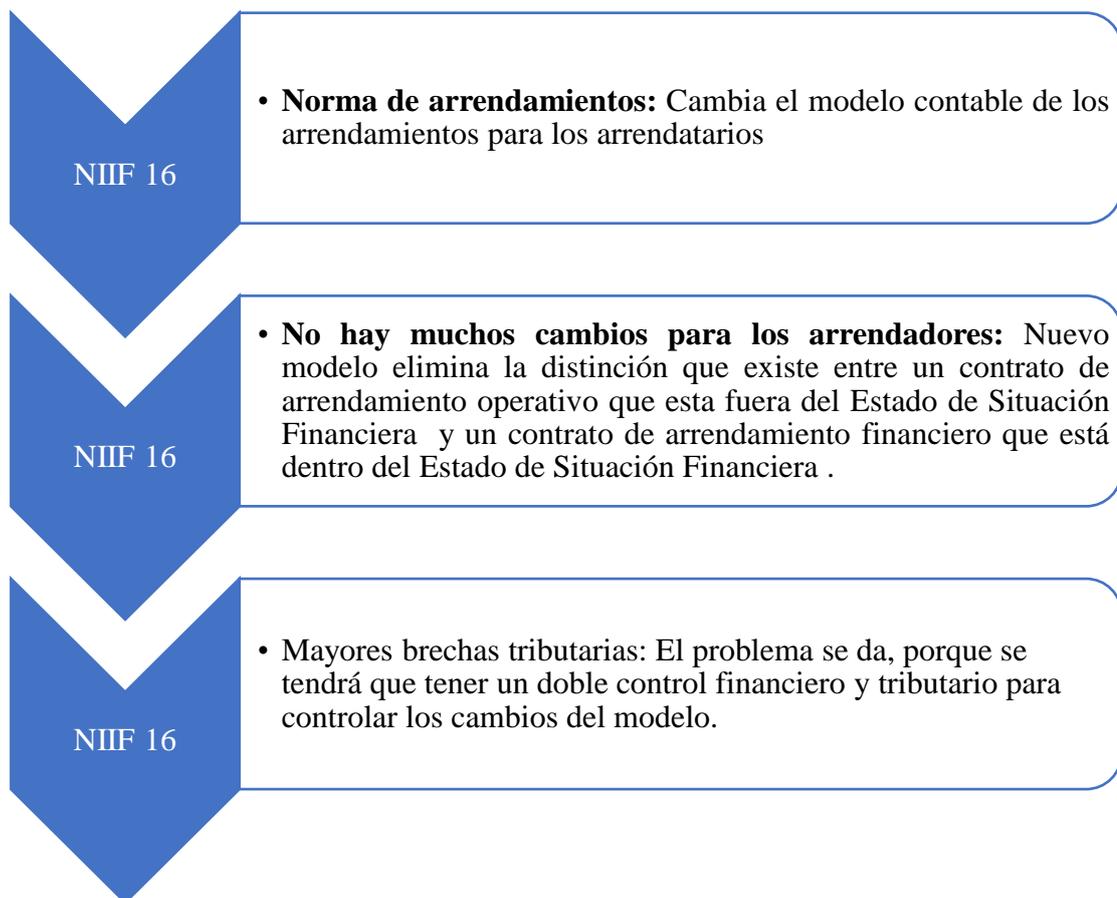


Figura 2. Esquema de la problemática. Adaptado de: Nueva Norma del Área Contable referente a Arrendamientos

## Objetivos de la Investigación

### Objetivo General.

Plantear una propuesta metodológica para la aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera No. 16 en el sector de arrendamientos de maquinarias pesadas en la ciudad de Guayaquil, con el fin de que las compañías del Ecuador acaten esta norma global que es de aplicación obligatoria a nivel mundial a partir del 1 de enero del año 2019.

### Objetivos Específicos.

- Revisar el sector de arrendamiento de maquinaria tanto a nivel mundial como nacional.
- Establecer el marco conceptual, normativo y legal del sector de arrendamiento de maquinaria.

- Establecer los métodos de investigación para obtener la información.
- Preparar la propuesta metodológica para el adecuado registro de los activos recibidos en arrendamiento.

### **Justificación**

Dar a conocer a estas compañías la importancia de la aplicación de la NIIF 16 emitida el 1 de enero del 2019 a nivel internacional, se requiere que las empresas ecuatorianas incluyan compromisos del arrendamiento y los pasivos a favor del dueño del bien arrendado y que estos consten en el Estado de Situación Financiera, algo que no era obligatorio para las empresas anteriormente.

El plazo también deberá considerarse al aplicarse esta nueva norma NIIF 16 debido a la modificación en los indicadores financieros, con los cuales se mide el desempeño que tienen las empresas.

Al lector de los estados financieros le da una mejor idea de los activos o recursos que tiene la compañía para su uso.

Con la adopción de la NIIF 16 se revelan todos los pasivos con los que se encuentra comprometida la empresa.

### **Preguntas de Investigación**

#### **Pregunta principal.**

¿Conoce el personal que labora en las empresas del sector del alquiler de maquinarias los impactos en los estados financieros producto de la aplicación de la nueva norma NIIF 16?

#### **Preguntas complementarias.**

- ¿Será necesario tener conocimiento sobre la aplicación de esta nueva norma NIIF 16?
- ¿Los procedimientos normales establecidos por estas compañías son aptos para poder aplicar la NIIF 16?
- ¿Qué lineamientos se establecen en la NIIF 16?
- ¿Existen los contratos para los bienes arrendados?

## **Definición de Términos**

Dentro de esta investigación se verá reflejados conceptos de palabras básicas; y, técnicas relacionadas con el arrendamiento de las maquinarias pesadas que son utilizadas por el sector de la construcción; que ayudarán básicamente a comprender este tema investigativo de titulación.

**Tractor.** máquina con la capacidad de poder generar tracción, es decir el acto de poder tirar de una respectiva cosa para desplazarla. Su estructura y componentes son el chasis, el motor, alzamiento hidráulicos y transmisión, caja de cambios y enganche.

**Bobcat.** Es una máquina mini que es de giro deslizante, con breve instrucción, y reconocimiento en la operación de una mini bobcat, tal como la de la serie 250 que está catalogada como una maquinaria pesada.

**Motoconformadoras o llamada también motoniveladora.** máquina para la construcción, que tiene una larga hoja metálica que es empleada para poder nivelar terrenos; llamada también Motoniveladora por ser una maquinaria más frágil, ya que esta no es capaz de poder aplicar potencia de movimientos ni la de corte como el tractor.

**Escarificadores.** utilizado para terrenos duros, están ubicados al frente, o medio del eje delantero; cuchilla, o parte trasera; al ser una herramienta empleada para cortar o cercenar la tierra.

**Cucharón.** utilizado por las maquinarias del sector de la construcción para tomar cantidades de compuestos, básicamente escombros de tierra, y tiene curvaturas como medidas protectoras.

## **Glosario de Temas Contables**

Para esta investigación se aplicará la definición mencionada por Deloitte (2018), según la cual: (Ministerio de finanzas del Perú, 2014)

Las Normas Internacionales de Información Financiera: Estas normas permiten homologar el lenguaje financiero y contable a nivel internacional, con el objeto de que todas las empresas puedan globalizarse, reduciendo los costos de emisión y facilitando el posicionamiento de las mismas. (p.11)

Para esta investigación se aplicará la definición mencionada por Deloitte (2018), según la cual:

Normas Internacionales de Contabilidad: conocidas a nivel mundial, son un conjunto de normas o leyes que establecen la información que deben presentarse en los estados financieros y la manera en que esa información debe aparecer, en dichos estados financieros. Las Normas Internacionales de Contabilidad no son leyes físicas o naturales que esperaban su descubrimiento, sino que más bien son normas que el hombre, de acuerdo a sus experiencias dentro del área comercial, ha considerado de gran importancia su aplicación en la información financiera. (p. 23)

Para esta investigación se aplicará la definición mencionada por KPMG (2016), según la cual:

Concepto de contrato de arrendamiento: Todo contrato de arrendamiento de las maquinarias pesadas deben quedar muy claro respecto a la fecha de inicio y la fecha en que finalizará el alquiler. En los casos de contrato de alquiler de las maquinarias pesadas a particulares, a empresas y a los autónomos; en estos se suele incluir lo referente a una cláusula especial donde se recogen todas las horas diarias, que trabajará la máquina; en que por lo general la jornada laboral normal de dicha maquinaria pesada arrendada suele situarse entre las siete y nueve horas, a partir de las cuáles, se les cobra un plus de recargo, por cada hora de trabajo. (p.35)

### **Delimitación en la Investigación**

La propuesta metodológica que se ha planteado en este trabajo investigativo de titulación va dirigido al sector de arrendamiento de maquinarias pesadas de la ciudad de Guayaquil; trabajo que se enfoca en la metodología de la contabilización, al aplicar la nueva Norma de Internacional de Información Financiera No.16, que entró en vigencia el 1 de enero del 2019, en las empresas arrendatarias de maquinarias pesadas; cuyo objetivo es conseguir una mejor revelación de la realidad económica, al incrementar los activos y pasivos producto de contabilizar los contratos de arrendamiento, esto cambiará probablemente los índices de solvencia de la empresa.

Así como también la NIC 15 ha sido estudiado desde diversas perspectivas. Para esta investigación se aplicará la definición mencionada por PWC (2017), según el cual:

Norma aplicada a reflejar efectos de cambios en precios respecto a la determinación de resultados en la compañía y su posición financiera. Esta norma aplica a compañías cuyos niveles del ingreso, del resultado, del activo o del personal empleado sean realmente significativos dentro del entorno económico donde operan. (p.6)

Los precios generales o específicos pueden cambiar en el tiempo del resultado de distintas fuerzas económicas o sociales; se puede indicar que las fuerzas específicas que esten actuando en el mercado en cada uno de los productos, tales como aquellos cambios en oferta y la demanda o también puede ser cambios de área tecnológica, que podrían causar incrementos o causar decrementos realmente significativos en precios individuales. (p.6)

La información exigida por NIC 15 está diseñada consciente a usuarios de estados financieros de una compañía de aquellos efectos que producen cada uno de los cambios en precios en resultados de sus operaciones. (p.6)

Objeto de estudio:

- Propuesta metodológica para la aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera No. 16 en el sector de arrendamientos de maquinarias pesadas en la ciudad de Guayaquil

Campo de acción:

- Norma Internacional de Información Financiera
- Normas Internacionales de Contabilidad

Espacio:

- Ciudad de Guayaquil

Periodo:

- Segundo semestre del año 2019

### **Limitación en la Investigación**

Para esta investigación se aplicará la definición mencionada por Deloitte (2018), según indica que una entidad aplicará esta nueva norma en los arrendamientos, incluido los activos de derecho de uso dentro de un subarrendamiento, excepto en los siguientes párrafos; es decir específica lo que no incluye la NIIF 16, que es:

Acuerdos de arrendamientos respecto al uso de minerales, exploraciones, del petróleo, el gas y todos aquellos recursos que no serán renovables por el hecho de ser similares. Los activos biológicos que pertenecen a la agricultura, los cuales son mantenidos por un arrendatario y se encuentran establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad No. 41

Acuerdo de concesión de servicio que está dentro del alcance de CINIIF No. 12. Licencia de propiedad intelectual que ha sido concedida por un arrendador y se conoce como un ingreso de actividad ordinaria de procedencia de aquellos contratos con clientes registrados dentro del alcance en la NIIF 15.

Derechos que mantiene un arrendatario bajo un acuerdo de licencia y se conoce como activo intangible en elementos tales como videos, películas de cine, patentes, juegos, derecho de autor y manuscritos registrados dentro del alcance de la Norma Internacional de Contabilidad No. 38. (p. 41). Tampoco se consideró el tratamiento de los costos por órdenes para los diferentes proyectos que tiene la Compañía.

## Capítulo I: Fundamentación Teórica

### Marco Teórico

#### Teoría del Costo Histórico.

Gámez (2011), concluyó lo siguiente: El costo histórico utilizado durante décadas posteriores, como un método empleado por la mayor parte de las empresas, en la valoración de los activos, así como también de otros elementos del área contables. Pero, sin embargo, con el transcurso del tiempo resultó ser un método ineficaz en el instante que los mercados financieros a nivel internacional comenzaron a transformarse, al darle origen a nuevos instrumentos financieros con mayor grado de complejidad. (p.80)

Bajo estas circunstancias, se dice que no era posible el hecho de aplicar el costo histórico, o simplemente este no reflejaba de manera apropiada el respectivo valor en dichos instrumentos financieros. Debido que, al aplicarse modelos de forma más sofisticadas al conferirle mayor tipo de precisión en el proceso de valuación, tal como por ejemplo el modelo “Black-Scholes”, y el costo histórico simplemente en estas empresas dejó de ser relevante.

Finalmente, Rudiger (2016), concluyó lo siguiente: El valor razonable y los métodos de valoración de este momento se basan principalmente en información suministrada al tiempo real que mantiene el mercado, para brindar facilidades y mejora toma de decisiones a los inversionistas en general. (p.33)

Con las definiciones de estos autores, observamos la importancia que tienen los costos históricos para realizar la planeación, el desarrollo y el control de todos aquellos gastos o inversiones que se realizan en las empresas, y que se efectúan con el objeto de obtener un producto o un bien. El trabajo de la gerencia de una empresa, que es la toma de decisiones, se centra en la planeación y el control, para esto necesita información sobre la organización, desde el punto de vista contable y entre ellas está la de los costos de la organización.

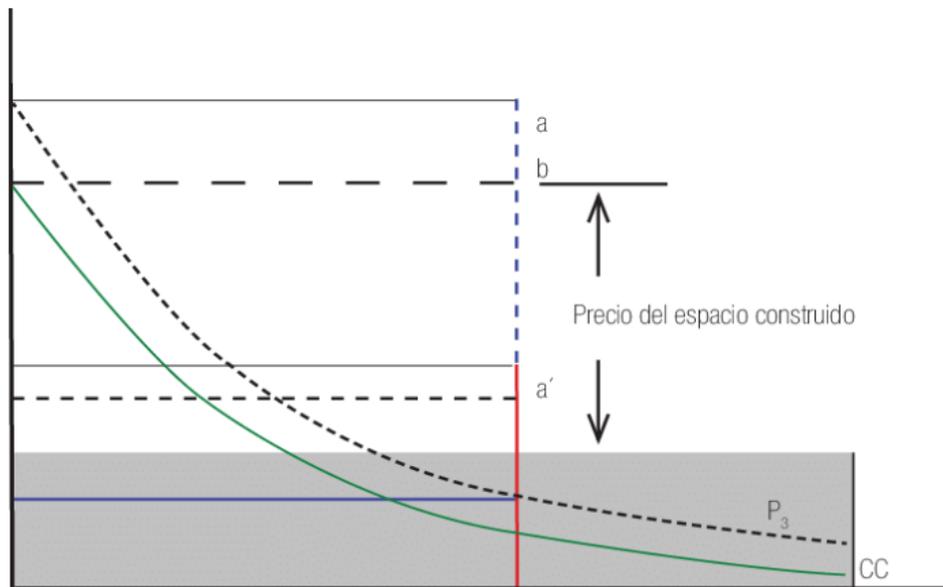


Figura 3. Costo Histórico versus Costo de Reemplazo. Adaptado de: Aspectos Importantes de la Economía. Autor: Gámez Consuelo

El costo histórico durante décadas se ha venido aplicando en los instrumentos financieros más tradicionales, debido a que este era el modelo existente antes que al valor razonable; y, que aún puede ser valorado con métodos antiguos. Pero esto no podrá hacerse con instrumentos financieros modernos, por el motivo que estos requieren otras clases de criterios de una adecuada valuación. Cabe indicar que, sin embargo, este tipo de método no añadía exagerada volatilidad a la información financiera que era presentada por las empresas que optaban por la aplicación del costo histórico.

### **Definición del Costo por Arrendamiento de Maquinaria.**

#### ***Costos Operacionales.***

En los costos operacionales se distinguen dos tipos; los costos que son fijos y los costos que son variables. En que se consideran a los costos fijos a todos los costos los cuales no dependen de horas trabajadas por una determinada maquinaria; y, se consideran en cambio como costos variables a los que sí dependen exclusivamente de esas horas.

### ***Costos Fijos.***

Estos costos fijos están compuestos por las remuneraciones, los arriendos, los gastos de oficina, la seguridad y la promoción. Por lo tanto, en la siguiente tabla en que se detallan todos los costos utilizados en implementos de seguridad, para trabajadores.

Tabla 1.

*Costos Fijos, Variables y Marginales.*

<b>Implementos de seguridad</b>					
<b>Justificación</b>	<b>Unidad</b>	<b>Cant.</b>	<b>P. unitario</b>	<b>Total P./año</b>	<b>Total P UF/año</b>
<b>Guantes</b>	\$/año	60	\$ 540	\$ 32.400	1,393
<b>Antiparras</b>	\$/año	60	\$ 1.200	\$ 72.000	3,095
<b>Cascos</b>	\$/año	15	\$ 1.375	\$ 20.625	0,887
<b>Zapatos de seguridad</b>	\$/año	15	\$ 14.990	\$ 224.850	9,665
<b>Botiquín</b>	\$/año	1	\$ 53.780	\$ 53.780	2,312
<b>Total (UF)/año</b>					<b>17,350</b>

*Nota.* Adaptado de Ejercicios de como Calcular el Costo (2018), Tabla por López.

### ***Costos Variables.***

Estos costos operacionales son los que están compuestos en base a las horas que trabajan cada una de las maquinarias; lo cual está dado por los costos tales como los de retiro de Riles, costos en suministro de combustibles y costos por mantenimiento. Para una simplificación en flujos de caja; se confeccionan tablas de costo de horario en cada una de las máquinas que han sido arrendadas; y, en qué para una mejor explicación y comprensión se mostrará un ejemplo a través del caso de la retro excavadora.

En el caso de la retro excavadora se aprecia que del precio del arriendo se descuenta lo referente al consumo del combustible; los respectivos gastos en insumos para el mantenimiento preventivo, según los datos del rendimiento y del desgaste horario; y, por último, se le resta una cierta cantidad de dinero monetario en repuestos, que es para un probable mantenimiento reparativo, llegando de esta forma a un costo de operación; y, un margen de ganancia por cada hora.

Tabla 2.

*El Costo Horario y de Margen de Contribución*

<b>Retro excavadora arriendo a precio mercado</b>			
<b>(+)Arriendo/hora</b>	<b>UF 0,6878</b>		<b>\$16.002</b>
<b>Operación</b>	<b>Rend lt/hr</b>	<b>Precio</b>	
(-)Combustible sin IVA	3	\$564	\$1.692
(-)Aceite y lubricantes	0,040	\$3.780	\$151
(-)Torque e hidráulica	0,092	\$5.040	\$461
	<b>Desg/hr</b>	<b>Precio</b>	
(-)Neumáticos	0,00025	\$1.890.000	\$473
(-)Repuestos/hr			\$320
<b>(=)Costo operación</b>			<b>\$3.097</b>
<b>Margen/hora</b>	<b>UF 0,555</b>		<b>\$12.905</b>

*Nota:* Adaptado de Ejercicios de como Calcular el Costo (2018), Tabla por López.

En la siguiente tabla se mostrará el rendimiento y el consumo de lubricantes en una retro excavadora

Tabla 3.

*El Rendimiento y Consumo de Lubricante*

<b>Gastos de operación</b>			
<b>Insumos</b>	<b>Estanque lt</b>	<b>Cada 500hr</b>	<b>Cada2000hr</b>
		<b>Consumo lt/hr</b>	<b>Consumo lt/hr</b>
Aceite del motor	10	0,02	
Drive axle hubs	2	0,004	
Eje trasero y delantero	32		0,016
Consumo lt/hr	<b>Suma</b>	0,024	0,016
<b>Total</b>		<b>0,04</b>	
<b>Sistema hidráulico</b>	115		0,0575
Estanque hidráulico	68		0,034
Consumo lt/hr	<b>Suma</b>		<b>0,0915</b>

*Nota:* Adaptado de Ejercicios de como Calcular el Costo (2018), Tabla por López.

Se ha descrito los consumos, así como también los rendimientos de lubricantes, es decir donde se extrae parte de información, para poder calcular aquellos costos de operación tal como se demostró en una retro excavadora su producción por hora de trabajo. Por lo expuesto en líneas que anteceden se da a conocer que este análisis es realizado en cada una de las máquinas arrendadas. En conclusión, los costos por arrendamiento de maquinarias se reemplazan por la depreciación o amortización del activo con derecho de uso.

### **Teoría del Interés.**

Fisher (1930), concluyó lo siguiente: “Existen datos públicamente que están disponibles para medir tasas libres de riesgo, así como también las curvas del rendimiento de tasas de interés; y, los bonos del gobierno de un determinado país” (p.112). Sin embargo, puede existir algunas circunstancias de coincidencias exactas con características de un “arrendamiento subyacente” no puedan en este caso ser hechas para la respectiva moneda, dentro del término o del tiempo en la cual la tasa de interés libre de riesgo ha sido medida. Por lo tanto, en estos casos deberá existir el grado de juicio o de estimación el cual podrá ser requerido para poder determinar una tasa referencial de forma confiable. Con la NIIF 16 en cambio requiere que la “tasa de descuento” refleje la “tasa de interés” que el arrendatario en este caso tendría que prestar para así pagar por prestar.

Bawerk (1951), concluyó lo siguiente: Para las empresas con pocos puntos de datos en su distribución del nivel de crédito, le resulta apropiado el hecho de buscar una fijación del precio indicativo proveniente de varias instituciones bancarias o a la vez mirar otros puntos estratégicos. La gráfica ilustrativa de la figura que aparece a continuación es la que expresa el porqué de este. (p.13)

Bawerk (2011), concluyó lo siguiente: El interés se consideraba a la compensación que una sociedad le otorgaba al llamado factor capital en la distribución del producto que era como resultado de su contribución a esa producción, formulación más ingenua que se encuentra en las llamadas teorías de la productividad. Para estas teorías el interés es el fruto natural de la fuerza productiva que es innata y peculiar al capital. (p.12)

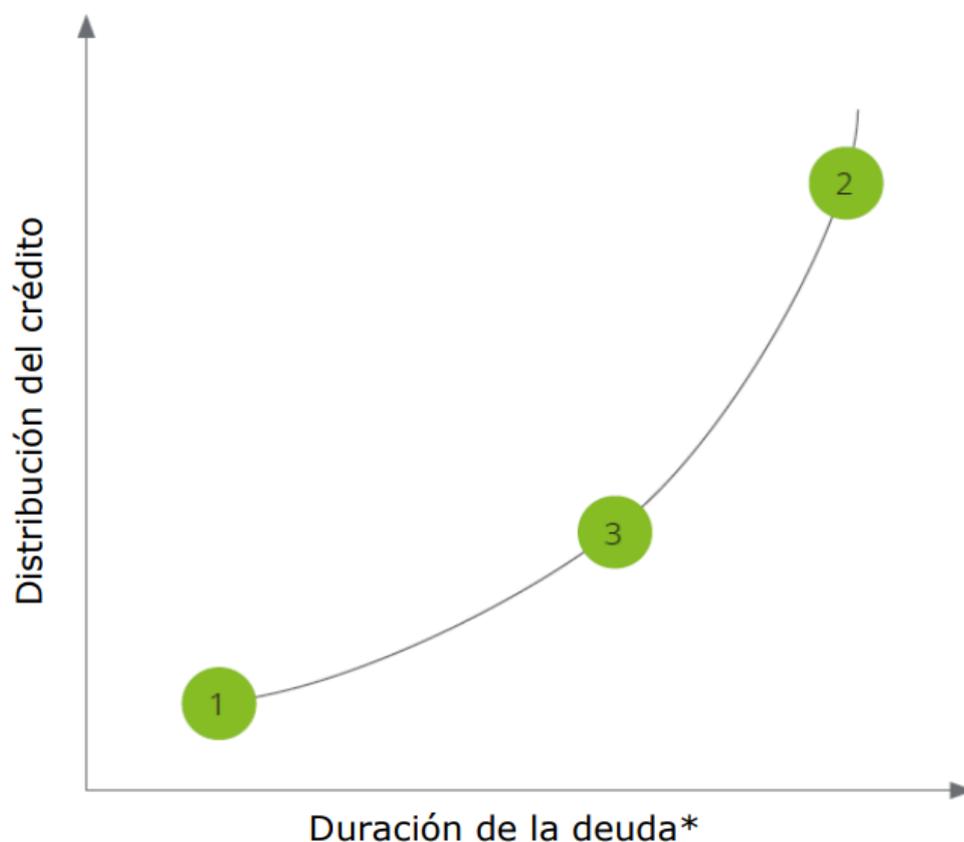


Figura 4. Curva ilustrativa respecto a la Duración de una Deuda vs La Distribución del Crédito. Adaptado de: Guía para tasa Incremental del Endeudamiento. Deloitte 2017

Distribución del crédito en los préstamos bancarios, sobregiros bancarios, facilidades rotativas del crédito, y las respectivas notas de un préstamo reflejan para la compañía una duración más corta de aquel préstamo. Por lo tanto, resulta probable que se encuentre en mejor ubicada para aquellos arrendamientos de bienes de corta duración.

Los préstamos que son de una duración más larga, resulta probable que estos tengan distribuciones del crédito los que podrán coincidir de mejor manera a la duración de arrendamientos que sean a plazo más largo; en que las compañías podrán realizar las estimaciones a partir de otras clases de fuentes de datos, siempre y cuando sea que no tienen estas sus propios préstamos de largo plazo y que a partir de estos obtener los puntos de datos; en el medio que es a largo plazo se pueda apreciar que la forma de la curva se aplaste.

Mientras que en los arrendamientos que cuentan con una duración, entre puntos de datos conocidos, en este caso las empresas tendrán que estimar lo referente a la distribución del crédito, lo cual podrá requerir el interpolar o el extrapolar con mucho cuidado, así el evitar conclusiones inapropiadas.

### **Antecedentes de una Reseña Histórica del Arrendamiento de Maquinarias Pesadas.**

Miranda (1995) refirió que “la palabra contrato es la que proviene del latín “contractus”, derivado de “contrahere” el cual significa lograr o concertar” (p.1). Siendo de que nace la concepción clásica del concepto del contrato de arrendamiento de una determinada máquina recogido del término contractual de la época romana “locatio conducto”; que se refería precisamente al goce y el uso de la cosa, mientras tanto hoy en la conceptualización moderna lo ha dejado de lado y prefiere el arrendamiento, es así como lo definen varios autores.

Los antecedentes de la reseña histórica del arrendamiento de maquinarias pesadas han sido estudiados desde diversas perspectivas. Para esta investigación se aplicará la definición mencionada por Cuadros (1997), según el cual:

El arrendamiento está definido como la cesión del uso de la cosa en un plazo determinado y por una renta. Partiendo del hecho que una propiedad de usar y del disponer de una cosa, en que veremos que el arrendamiento es la facultad de usar a cambio de una renta. De esas facultades, el arrendamiento es el que se cede en favor de otra persona las facultades de usar y disfrutar, a cambio de una renta establecida. El sujeto que sede se llama arrendador mientras que el que ejercita la facultad de uso es llamado arrendatario. (p.83)

La definición del concepto del contrato de arrendamiento ha sido estudiada desde diversas perspectivas. Para esta investigación se aplicará la definición mencionada por Arias (1989), según el cual:

Se define el concepto contrato de arrendamiento, por el acuerdo de voluntades que existe entre ambas partes, tales como el arrendador y el arrendatario; acuerdo en el cual se obligan de una forma el arrendador al ceder temporalmente por un lapso de un tiempo el uso del bien al arrendatario, esto a cambio de una determinada renta convenida por las partes; para usar, y

disfrutar del bien. Desde la época feudal se ha dado el hecho de que una persona le entregue a otra el uso del bien por una determinada cantidad; mientras que, en la época moderna como producto de situaciones generadas del impacto económico debido a la inflación, devaluación de la moneda; y otros constantes cambios que existen, motivo por el cual cada vez tiene mayor demanda de contratos de arriendo de un bien determinado; así como también del cumplimiento a lo dispuesto en las Leyes nacionales e internacionales, en cumplimiento de las respectivas normas y sus lineamientos. (p.191)

Se define al contrato de arrendamiento, al ser un acuerdo de voluntades entre ambas partes, por un lado, el arrendador y por el otro lado el arrendatario en el que se obligan, de forma tal que el arrendador ceder temporalmente el uso de un determinado bien al arrendatario, esto a cambio de una cantidad monetaria determinada de renta convenida, y por el tiempo que se ha establecido entre ambas partes, para poder usar y el disfrutar de ese bien.

Peralta (2005), concluye lo siguiente: “La naturaleza jurídica en los contratos de arrendamiento actualmente sigue siendo término de discusión, si el arrendamiento de un bien determinado es un derecho personal, o sí este es un derecho real” (p.50).

#### **Arrendamiento de un Bien como Derecho Personal.**

La definición del concepto del derecho personal en contratos de arrendamiento ha sido estudiada desde diversas perspectivas. Para esta investigación se aplicará la definición mencionada por Peralta (2005), según el cual:

Basado desde la época del derecho romano aplicado por la antigua legislación española y del antiguo derecho francés, en el que ambas doctrinas sostienen que es derecho únicamente personal del arrendatario, motivo por el cual el arrendador tiene la total obligación de poder solicitarle al arrendatario, cuando exista caso de incumplimiento, la inmediata entrega del bien y de sus accesorios que se encuentran dentro de los términos del contrato; al exigirle una prestación, de hacer consistente el mantenimiento mientras lo mantenga en uso determinado bien. (p. 239)

### **Arrendamiento de un Bien como Derecho Real.**

La definición del concepto del derecho real en contratos de arrendamiento ha sido estudiada desde diversas perspectivas. Para esta investigación se aplicará la definición mencionada por Peralta Andia (2005), según el cual:

Mientras que para Tropel y para otros autores, preconizan la naturaleza jurídica del derecho real en el contrato de arrendamiento, sosteniendo que este se genera a favor del arrendatario a través de un poder directo que se le concede sobre el bien arrendado; de esta forma le permite tener toda utilidad producido o parte de la misma. Siendo con exclusión respecto a las demás personas, cuya finalidad principalmente radica en la tendencia de la protección al arrendatario, al ser este el usuario del bien o cosa alquilada. (p. 277)

Según Santos (2010), en el que hace mención de la doctrina intermedia, “Sostiene que en el código civil actual se adopta el sistema intermedio, pues al ser este un derecho personal de conformidad con el artículo 1680” (p. 73). Por lo tanto, en este código se establece obligaciones del arrendador y las obligaciones del arrendatario respecto al uso del bien objeto del contrato durante un plazo de tiempo que se ha estipulado en dicho contrato. Pero también se lo considera al contrato de arrendamiento como un derecho real, ya que la norma legal dispone también los casos de enajenación en bienes que se encuentran arrendados; cuyo procedimiento será del siguiente modo:

- (a) Caso en que el arrendamiento estuviese inscrito, el adquirente deberá respetar los términos del contrato.
- (b) Caso en que el arrendamiento no estuviese inscrito, el adquirente podrá darlo por concluido.
- (c) Excepciones cuando el adquirente está obligado en estrictamente respetar el arrendamiento, en el caso de que asumió esta dicha obligación, pero al tratarse de bienes muebles en cambio el adquirente no estará obligado a respetar dicho contrato debido a que recibió su posesión del bien de buena fe, tal como lo indica el C.C.

## Reconocimiento del Valor Real de Bien

Keynes (1961), señala que “La caída de precios aumentará el poder de la compra en los individuos, o el valor real en cada uno de sus activos. Por consiguiente, el valor real aumenta con la existencia de la deflación” (p.71). Pero, según Kalecki (1944), señala que cuando existe caída del precio únicamente no aumentará el valor real del activo, sino que también aumentará la carga respecto a la deuda, debido a que una mayor parte de activos monetarios privados por lo general tienen contrapartida de forma directa o indirecta la deuda privada. (p. 53)

Fisher (1950), señala: “El efecto carga de deuda resulta suficiente para contrarrestar efectos positivos y que puede tener disminución de precios sobre lo que es el valor real de un activo donde el primero atribuye a la deflación” (p. 39).

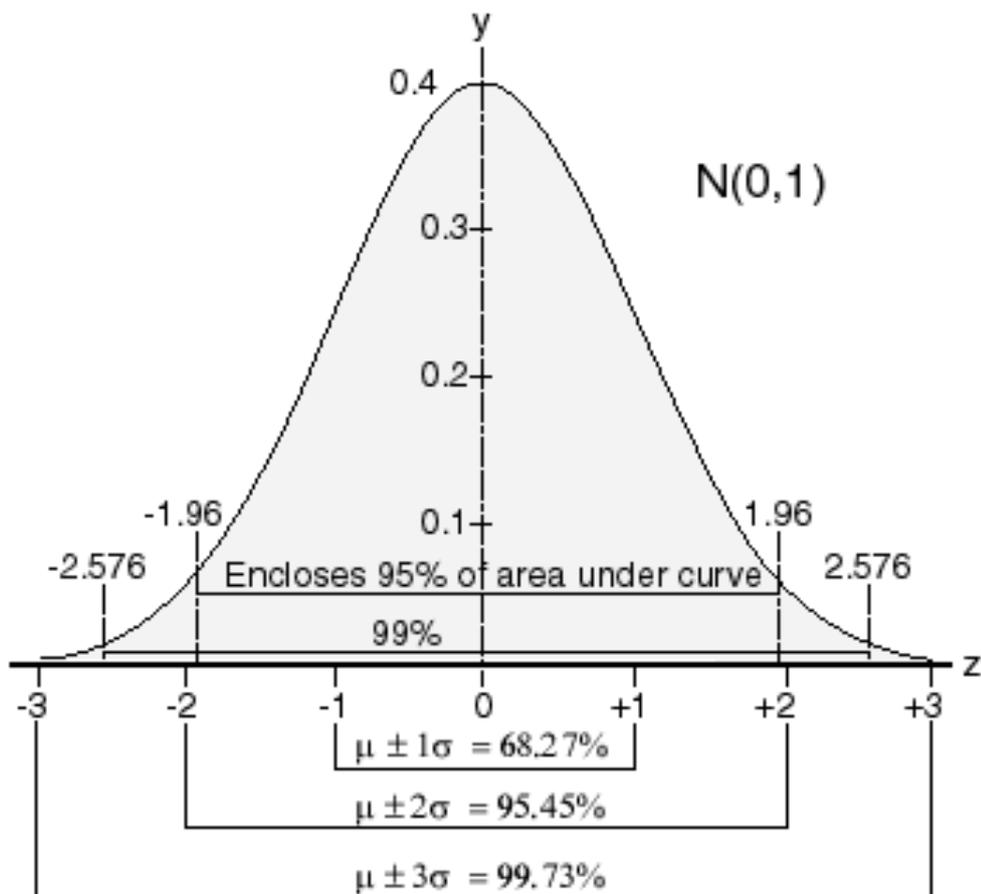
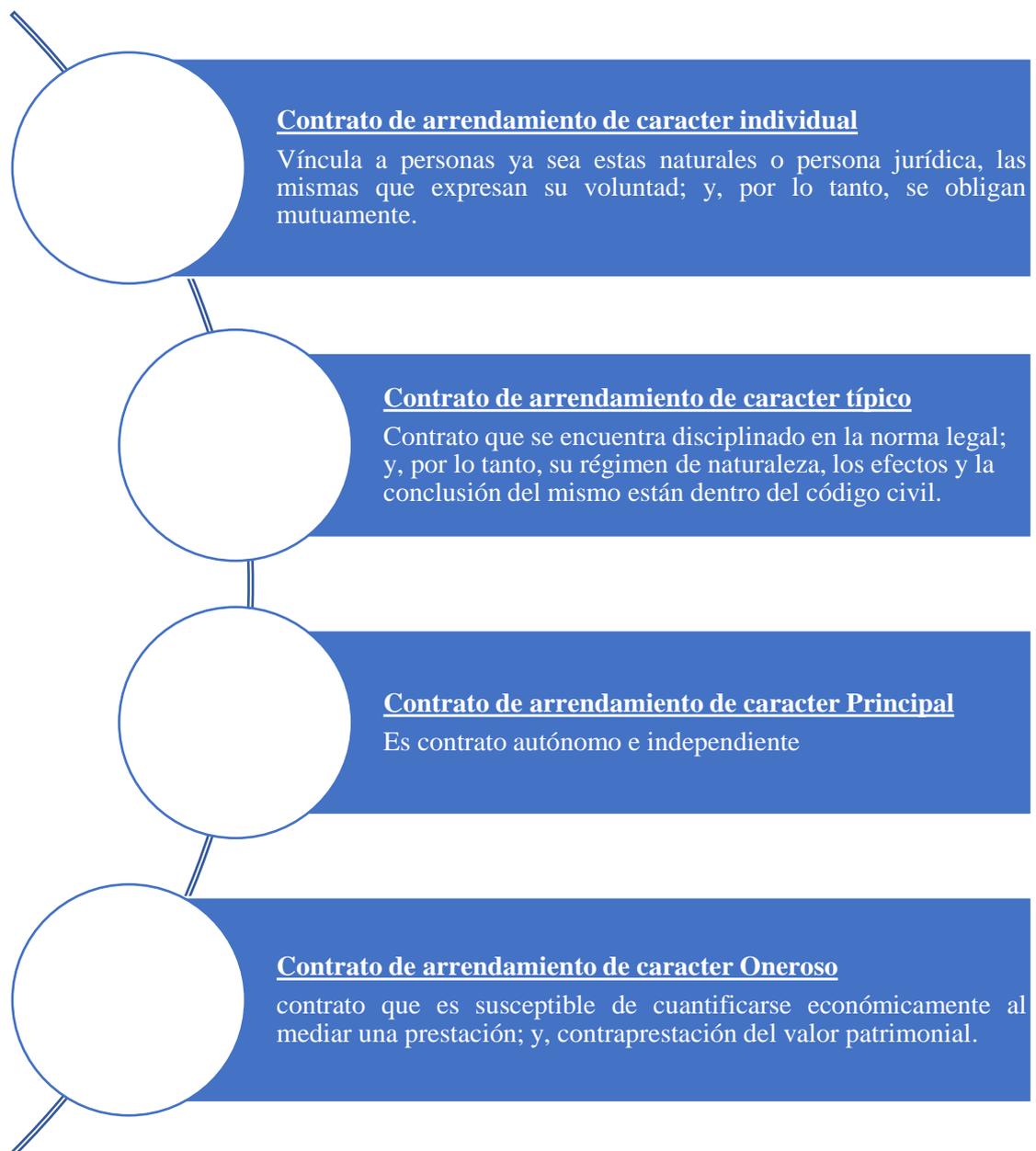


Figura 5. Campana Gaussiana. Adaptado de: Partes Básicas relacionadas a la Economía y Contabilidad. Autor: Fisher Stanley

## Características de los contratos de arrendamiento

Según varias doctrinas revisadas en este trabajo investigativo, el contrato de arrendamiento posee o reúne ciertos tipos de caracteres distintos, los cuales lo distinguen respecto a otros tipos de contratos, siendo los principales los que se mencionaran a continuación:



*Figura 6.* Contrato de arrendamiento de carácter individual, típico, principal y oneroso.

### **Flujo de operaciones.**

A través del siguiente embudo se ilustrará de forma gráfica la necesidad del funcionamiento y de los resultados deseados en la entrega de la maquinaria objeto de arrendamiento; esto es a partir de una interrelación de las actividades internas, así como también las actividades externas de la empresa. Tal como se mostrará:



*Figura 7.* Flujo de operaciones. *Adaptado de:* Flujo de Trabajo de una Empresa Constructora. Autor: Yerovi

## Marco Conceptual

### Arrendamiento Financiero.

La definición del concepto del Arrendamiento Financiero ha sido estudiado desde diversas perspectivas. Para esta investigación se aplicará la definición mencionada por Santos (2005), según el cual:

El arrendamiento financiero es aquel contrato a través del cual el arrendador le concede el uso y el goce de un determinado bien por un lapso de plazo que es de cumplimiento forzoso para el arrendatario, obligándose así a pagar un canon ya sea semanal, quincenal, mensual, trimestral, semestral o anual de arrendamiento; y, otros costos que hayan sido determinados por el arrendador. Al final del plazo que se ha estipulado, el arrendatario tiene la opción de comprar dicho bien por un precio predefinido, o prorrogar el plazo que consta en el contrato de arrendamiento por periodos posteriores. (p.239)

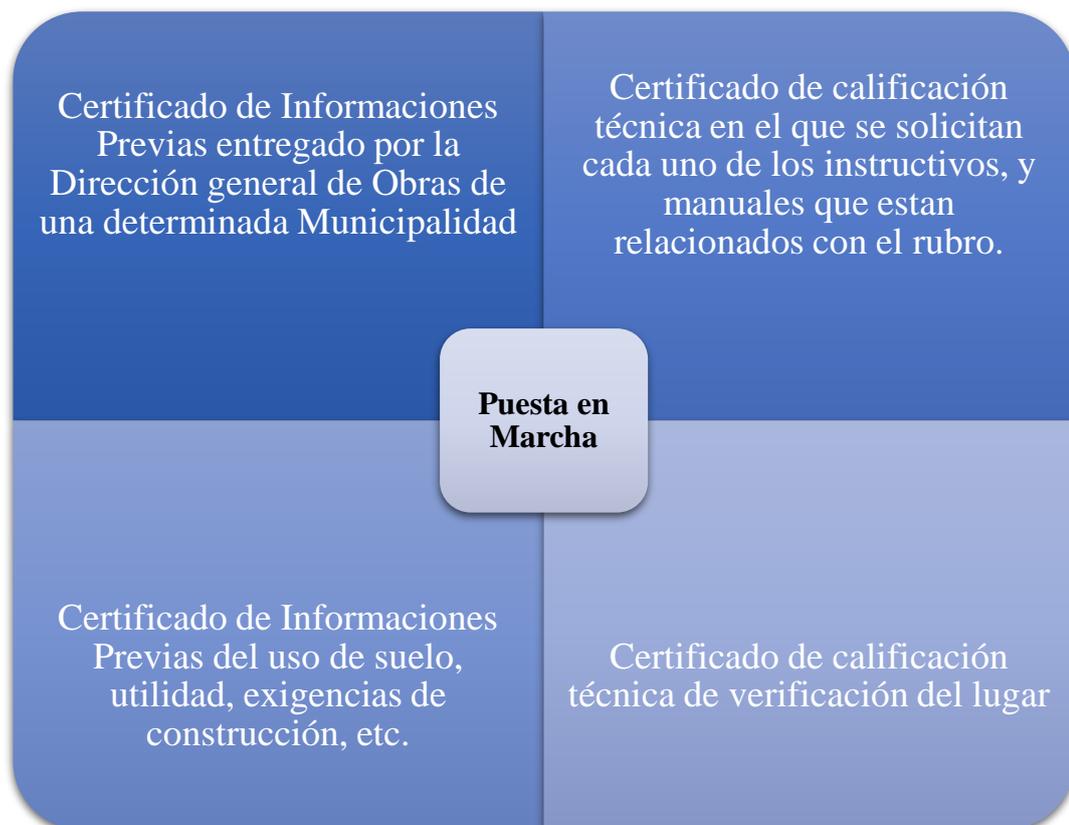


Figura 8. Puesta en Marcha. Adaptado de: El arrendamiento financiero. Autor: Catarina Hernández. Guatemala.

Hernández (2013), concluye lo siguiente: “El arrendamiento conocido como el derecho de utilizar lo que son activos fijos específicos, tales como terrenos y los equipos, en que no se recibe realmente título de propiedad respecto a ellos” (p. 30). Es decir, en esta operación es donde intervienen los siguientes elementos:

- (a) Arrendatario individuo o empresa quien es el que recibirá los servicios;
- (b) Activo que es el bien (maquinaria pesada) que requiere o que necesita el arrendatario
- (c) Arrendador quien resulta ser el dueño del activo
- (d) Renta o la cuota que es la cantidad exigida por el arrendador al arrendatario así este podrá gozar del uso del activo.

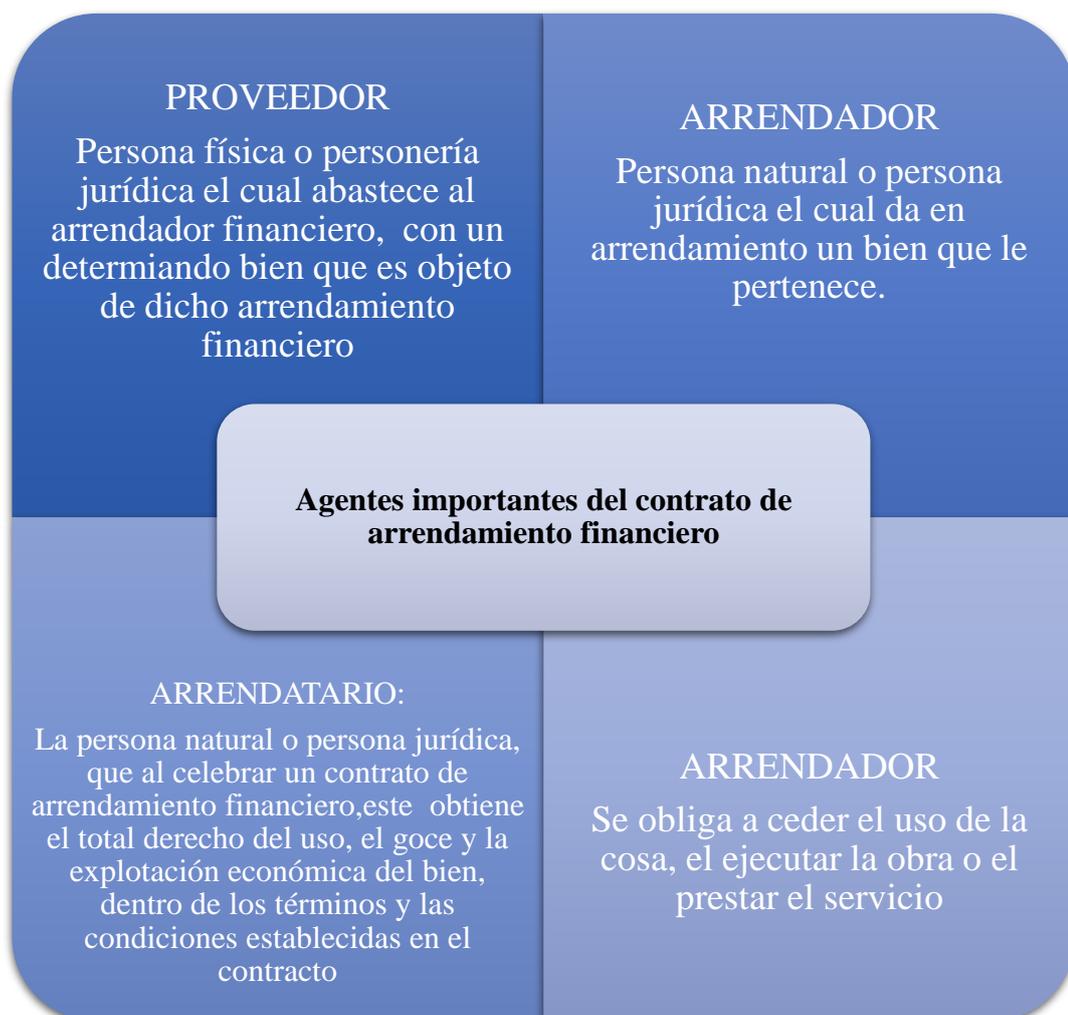


Figura 9. Agentes importantes del contrato de arrendamiento financiero. Adaptado de: El arrendamiento financiero. Autor: Catarina Hernández. Guatemala.

### **Elementos Importantes del Arrendamiento Financiero.**

Palladares (2016), concluyó lo siguiente: “Elementos Reales del Contrato de Arrendamiento Financiero es el objeto del contrato una parte; y, la contraprestación a través de la suma de dinero o algún otro acuerdo” (p.21). Por otro lado, Vizqueta (2015), concluyó lo siguiente: “Elementos Formales es un conjunto de signos a través de los cuales es que se manifiesta un consentimiento de partes que celebran un contrato, existiendo necesidad que sea realizado de manera escrita, la firma respectiva ante notario o testigos” (p.48).

Palladares (2016), concluyó lo siguiente: “Elementos Esenciales es el objeto que se ha otorgado en arrendamiento; el precio es determinable cuando se hace exigible; y, el tiempo indica la aproximada duración del contrato” (p.22). Finalidad que tienen los estados financieros es el proporcionar información bien estructurada y a la vez fiable, la misma que pueda mostrar la realidad económica, y rendimiento financiero en una compañía. El objetivo en esta nueva norma NIIF 16 es el proporcionar información que sea verás la cual sirva de ayuda a los usuarios de información financiera, así estos puedan tomar las mejores decisiones.

En los estados financieros se podrá revelar gestiones o actividades que han sido realizadas por los administradores de la compañía con los recursos o el capital invertido por los socios o accionistas; y, los elementos esenciales con gran importancia en una compañía son: los activos; los pasivos; el patrimonio; los ingresos y los gastos, cuyos elemento determinan las utilidades o las pérdidas; las aportaciones de socios y distribuciones; flujos de efectivo y; las respectivas notas aclaratorias.

### **Arrendamiento de Maquinarias Pesadas desde el Punto de Vista Operativo en la Compañía.**

En la operación de las compañías constructoras, los aspectos centrales de mayor importancia son la calidad en la operación de las maquinarias arrendadas. Es por parte de los administradores encargados las asesorías profesionales; y, el seguimiento de cada una de las obras adjudicadas. La compañía cuenta con un plan de operaciones en el cual se definen los procesos, la logística; y, la localización.

El plan de operaciones mencionado en líneas que anteceden consta de dos etapas, tales como la implementación; y, la planificación dinámica que tiene la compañía. El primero el plan de implementación en el arrendamiento de maquinarias pesadas, contempla cada uno de los procesos y las actividades, que deberán realizarse y cumplirse.

El segundo una planificación tentativa para así modelar la dinámica en la compañía, respecto al funcionamiento diario de todas sus operaciones, donde se verá reflejado las bases principales que sustentan lo llamado la cadena de valor. Las constructoras que compiten por obtener adjudicaciones de obras para realizar proyectos necesitan como parte base de sus operaciones, el tener que arrendar a otras compañías maquinarias pesadas, para cumplir con el contrato que ofreció; y, en estos contratos de arrendamiento de maquinarias pesadas las personas que vayan a conducir la maquinaria, esté en posesión de titulación exigida por ley, o un número de horas exigidas de prácticas con ese modelo de maquinaria arrendada en concreto; por lo tanto, todas esas cláusulas quedan recogidas en el contrato de arrendamiento de maquinarias pesadas.

La dirección y supervisión deriva de la operación de la estructura de construcción que llevará a cabo la compañía, su organización, y la planeación de las compañías quien ha arrendado las maquinarias pesadas. Experiencia y conocimiento de la persona responsable en la construcción de dicha obra, quien tendrá un papel decisivo por su grado de eficiencia en cada operación respecto a la producción y rendimiento de las maquinarias pesadas arrendadas. El grado de conservación y vigilancia de las maquinarias pesadas, así como también apoyo de operación de campo por parte de servicios auxiliares que sean adecuados y talleres son los que dan a conocer las diferencias encontradas durante el rendimiento de las maquinarias.

### **Procesos del Arrendamiento de Maquinarias Pesadas.**

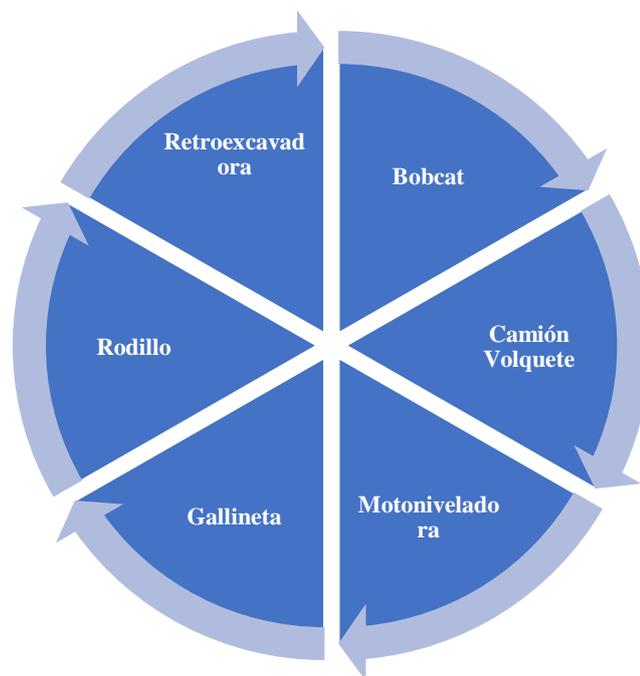
En el arrendamiento de maquinarias pesadas también está la demolición dotado por operaciones exclusivas; por la preparación del terreno, movimientos de tierras y las excavaciones. A continuación, se mostrará las personas que intervienen en el proceso:



*Figura 10.* Intervinientes en el proceso. *Adaptado de:* El Proceso de Arrendamiento de Maquinarias Pesadas en la empresa del Sector de la Construcción. Autor: Yerovi

**Principales Maquinarias Pesadas Arrendadas.**

Ante los aumentos dentro de la producción promedio, las compañías constructoras prefieren el arrendar la maquinaria que necesiten antes que comprar dicha maquinaria. En donde las maquinarias principales que más horas se arriendan, se las mostrará en la siguiente gráfica:



*Figura 11.* Principales Maquinarias Pesadas Arrendadas. *Adaptado de:* El Proceso de Arrendamiento de Maquinarias Pesadas en la Empresa del Sector de la Construcción. Autor: Yerovi.

### **Retroexcavadora.**

Maquinaria que se utiliza para el movimiento de tierras para realizar rampas, solares, abrir surcos destinados al pasaje de tuberías, cables, drenajes; así como también para preparar los sitios donde se asentarán los cimientos. Esta máquina hunde sobre el terreno una cuchara con la que arranca los materiales que arrastra y deposita en su interior. El chasis puede estar montado sobre cadenas o bien sobre neumáticos; y, en este último caso están provistas de gatos hidráulicos para fijar la máquina al suelo. A continuación, se mostrará transportadores comederos



*Figura 12. Retroexcavadora. Adaptado de: Freespiritusa.*

### **Motoconformadoras.**

Máquina para la construcción, que tiene una larga hoja metálica que es empleada para poder nivelar terrenos.

#### **Bobcat**

Es una máquina mini que es de giro deslizante, con breve instrucción, y reconocimiento en la operación de una mini bobcat como la de la serie 250 que está catalogada como una maquinaria pesadas.

#### **Camión volquete.**

Utilizado para transportar mezcla asfáltica en caliente; es decir en el sector de la construcción como en otros sectores, las volquetas sirven para los procesos de recolección de materia prima, tales como los neumáticos desechados; y, a su vez para la entrega de producto terminado, tal como por ejemplo el polvo de neumático.

Inductroc S.A., (2019), concluyó lo siguiente: “Maquinaria dotada de una caja que es abierta basculante, la cual descarga por vuelco; y, puede transportar cargas aproximadas de hasta 20Tm.; la caja basculante que tiene una volqueta es adaptada a un bastidor dotado de motor” (p.2).

### **Distribuidor de asfalto.**

El distribuidor de asfalto se encuentra en primer lugar de la pirámide, que es un tanque aislado con sistema de calefacción, así como también un irrigador de asfalto para aplicaciones ya sea en un clima frío o caliente de cualquier lugar.

El asfalto que se aplica, tiene una duración aproximada de 5 hasta 8 años, cuyo clima sea con condiciones no lluviosas; pero en la provincia del Guayas de la ciudad de Guayaquil, el pavimento asfáltico de sus carreteras su duración aproximada no es mayor a 2 años. Por lo que dentro de esta investigación se puede indicar que en el año 2017 se contrató a varias empresas extranjeras con el requerimiento de solicitud de 37.500 toneladas de asfalto, cuyo fin es el de que la ciudad no vaya a sufrir un desabastecimiento respecto al asfalto de las calles; y, el costo registrado por tonelada métrica fue de \$811,53; siendo de conocimiento público nuestra dependencia extranjera en el abastecimiento de esta clase de producto. (Progecon S.A, 2017)

### **Pavimentadora.**

Es la maquinaria encargada de distribuir y darle forma al asfalto, es decir es la combinación de agregado utilizada en las pavimentaciones de camino, en que el asfalto es puesto dentro de un área determinada tal como una carretera o un estacionamiento por las pavimentadoras de asfalto, que también son las que terminan la tarea de compactarlo en conjunto con el equipo de compactación; y, las partes de una pavimentadora de asfalto está el tractor o cabina, que es utilizado para moverse hacia delante y hacia atrás además de distribuir el asfalto compuesto por: Un motor Diesel, transmisiones hidráulicas y controles, ruedas motrices, una tolva para recibir y descargar el asfalto, trasportadores comederos.

A continuación, se mostrará Un motor Diesel que es una máquina térmica de embolo alternativo de manera lineal que transforma la energía calorífica que es producto de una combustión en energía mecánica.



*Figura 13. Motor Diesel. Adaptado de: Freespiritusa*

A continuación, se mostrará transmisiones hidráulicas y controles que es una maquinaria que está basada por el líquido que se encuentra circulando por el interior del embrague hidráulico, el cual produce una determinada cantidad de movimientos.



*Figura 14. Transmisiones Hidráulicas y Controles. Adaptado de: Freespiritusa*

A continuación, se mostrará ruedas motrices y dientes que son también parte de otros componentes que pertenecen al tren de rodaje de las maquinarias pesadas a oruga incluyendo: topadoras, cargador con neumáticos, excavadoras, grúas; y, máquinas perforadoras, frontales; y, traseras.



*Figura 15.* Ruedas motrices. *Adaptado de:* Freespiritusa

A continuación, se mostrará que en una pavimentadora de asfalto para propulsarla o impulsarla, como para la distribución del asfalto, está compuesto por un motor, transmisiones hidráulicas con controles, ruedas motrices u orugas, una tolva para recibir y descargar el asfalto, transportadores comederos, y tornillos transportadores, tractor de Ruedas y generador.



*Figura 16. Una Tolva para recibir y descargar el Asfalto. Adaptado de: Freespiritusa*

#### **Barredora.**

Es una maquinaria utilizada antes de la colocación de riegos o capas asfálticas con el fin de eliminar las partículas sueltas, polvo o cualquier clase de material que pueda afectar la adherencia entre las capas.

#### **Escarificador.**

Maquinaria utilizada porque se debe escarificar, el pulverizar y el pre humedecer los agregados pétreos para ofrecer mayor superficie de contacto para el cemento en su aplicación, favoreciendo todo el proceso de la estabilización.

#### **Montoescrepas.**

Maquinas que están diseñadas para que puedan desarrollar ciclos de trabajo totalmente completo y específico; que comprenden lo referente a excavación, descarga del material, equipo de acarreo, extensión del material; y, la conformación de grandes volúmenes de materiales.

#### **Principales Maquinarias Pesadas Arrendadas en la Ciudad de Guayaquil.**

Jibaja (2019), concluyó lo siguiente: Ante los aumentos de obras públicas dentro de la ciudad de Guayaquil, las compañías constructoras prefieren el arrendar la maquinaria que necesitan para dicha obra antes que comprarla. En donde las maquinarias principales que más se arriendan en la ciudad, son las retro excavadoras 89%, bobcat 73%, Gallineta 51%, Motoniveladora 48%; y, rodillo 33%; mientras que uno de los accesorios más utilizado es las placas compactadoras 71%. (p. 1)

### **Riesgos a Valorar al Arrendar una Maquinaria**

Existen riesgos que se deberán valorarse en un proyecto de construcción, donde la compañía para ejecutar dicha obra, ha procedido a arrendar las maquinarias pesadas necesarias a otra compañía, tales como los siguientes:

- (a) Problemas del clima al momento de que la empresa tenga un proyecto de construcción, en que se refiere a las temperaturas ya sean máximas, medias o heladas; precipitaciones de lluvia, etc.
- (b) Disponibilidad de maquinarias pesadas que serán arrendadas y que constan en el contrato.
- (c) Daños físicos que presenten las maquinarias pesadas que han sido arrendadas.
- (d) Disponibilidad financiera que posea el arrendatario.
- (e) Disponibilidad del personal que labore en el proyecto de construcción.
- (f) Condiciones del sitio donde se encuentra la estructura de construcción que llevara a cabo la compañía; y, el punto exacto o frente concreto en donde operaran las maquinarias pesadas arrendadas; lo que provocará ciertas pérdidas del tiempo debido a las condiciones del lugar tales como las condiciones de adaptación es el grado de adaptación de las maquinarias pesadas.

### **La Actuación del Contratante.**

Es aquel factor que se deriva de la actuación del contratante en dicha construcción que influirá indiscutiblemente en la economía de la misma y consecuentemente en los rendimientos que podrán lograrse de las maquinarias pesadas utilizada. Por lo tanto, en la operación las causas que podrían afectar la eficiencia del rendimiento de las maquinarias pesadas, respecto a lo que el contratante se refiere; y, especificación del uso máximo de las maquinarias pesadas (Activo) cuándo y dónde lo podrá usar el arrendatario; así como también exigir al arrendatario el cumplimiento de determinadas prácticas operativas, informando al proveedor sobre cambios en la forma en que se usará las maquinarias pesadas (Activo).

## Marco Referencial

### Sector de la construcción en Sudamérica.

El sector de la construcción en estos países Sudamericanos son actividades económicas constantes con demanda de mano de obra, que influye un efecto multiplicador para la economía de cada país, por ser sectores productivos que aporta directamente al crecimiento de cada una de las regiones; debido a que está considerado como un gran generador de empleos en la economía a nivel mundial. (Roberto Rave, (2019). A continuación, de acuerdo a la tendencia y estimación de la actividad económica de la industria del sector construcción en países de Sudamérica del año 2010 hasta el año 2022, se mostrará en la del siguiente reporte:

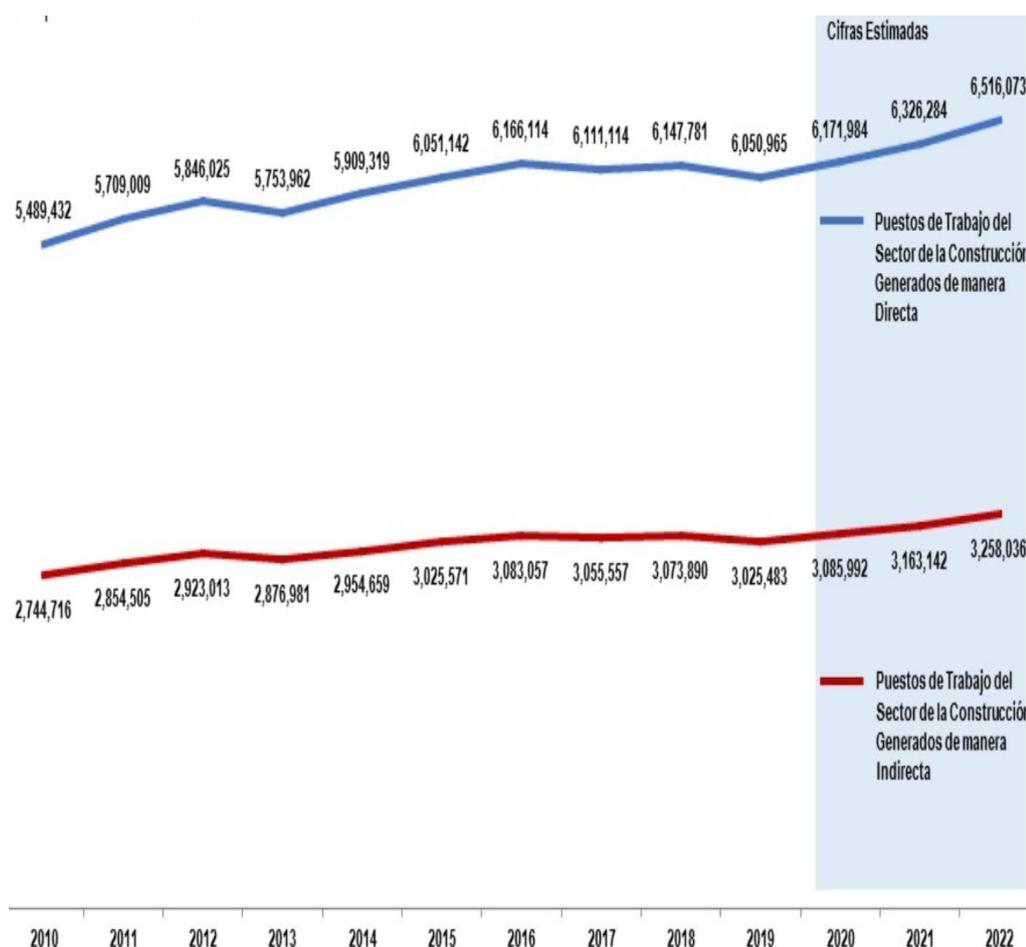
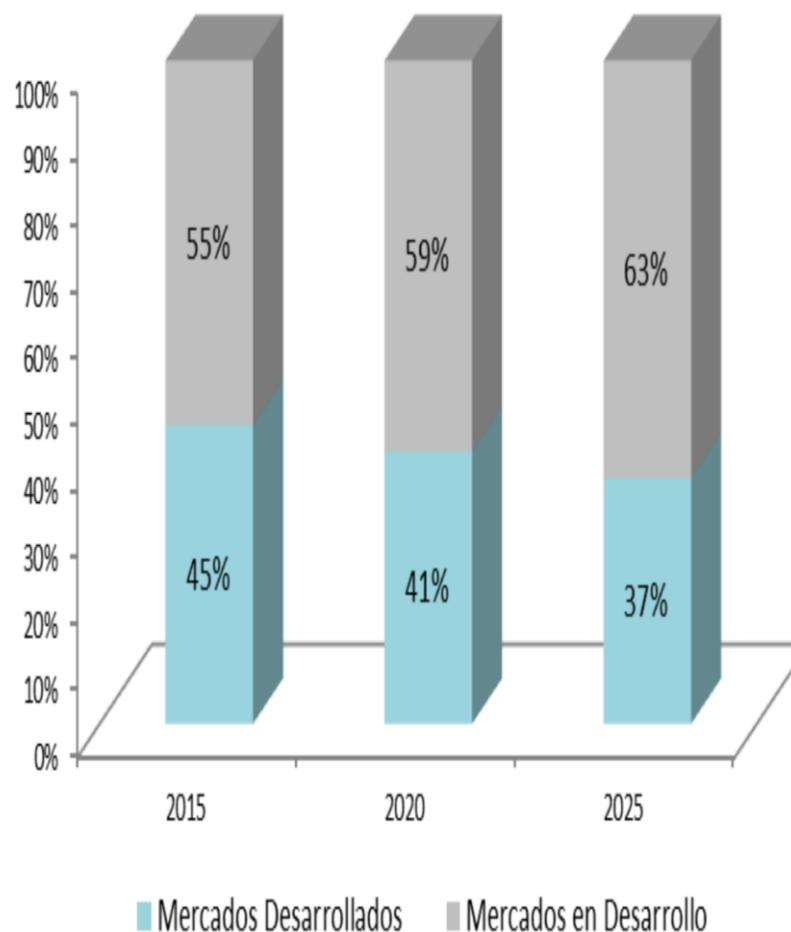


Figura 17. Tendencia y Estimación del Sector Construcción 2010 – 2022. Adaptado de: Balance del Sector de la Construcción y Edificación. 2019

### ***Colombia.***

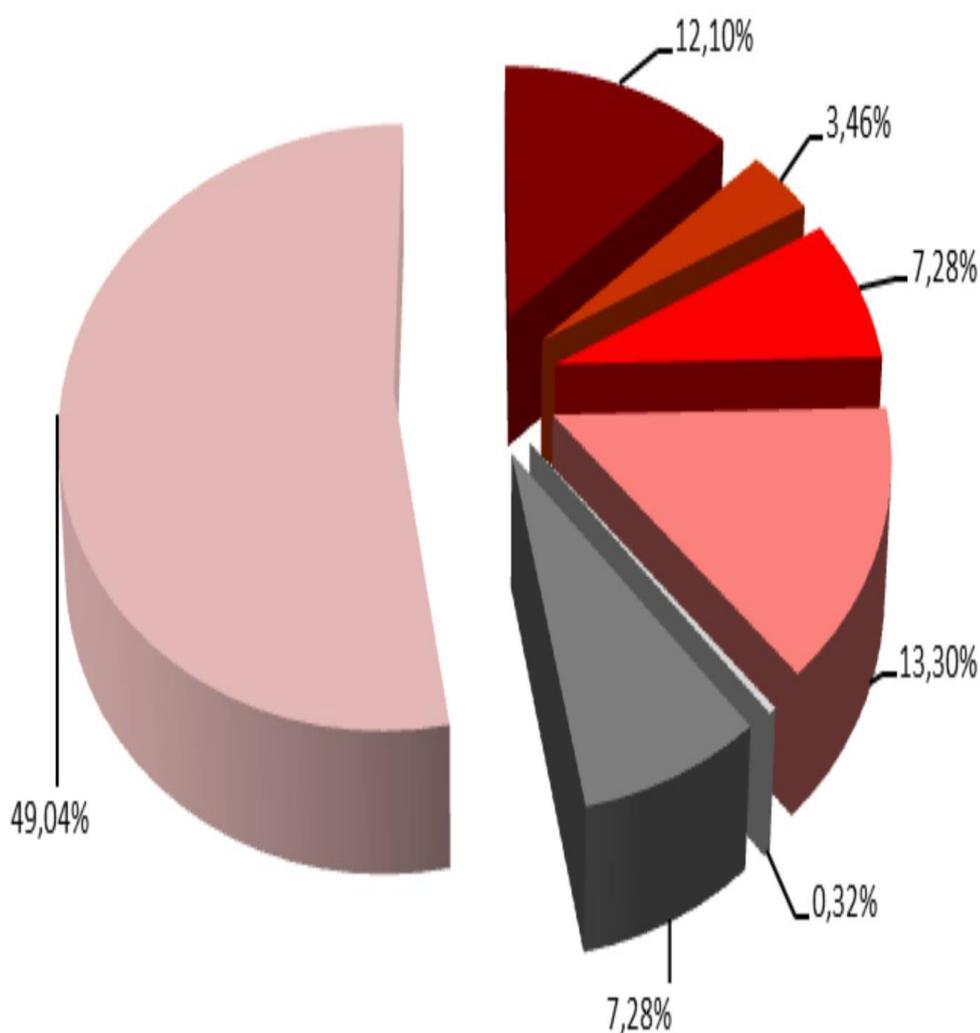
Es la cuarta economía de mayor importancia en América Latina; y, el tercer país que tiene mayor población con la posibilidad de superar al país vecino de Argentina, situándose como la tercera economía en la región. Las perspectivas que mantiene la economía colombiana en Latinoamérica son muy favorables, cuenta con una tasa proyectada de crecimiento por encima del 4%, ofreciendo interesantes oportunidades a los negocios. En la siguiente gráfica se mostrará el gasto real, y las predicciones del gasto llevado a cabo en Colombia, país que aún esta internacionalmente considerado en vía de desarrollo, en comparación con países desarrollados. Tal como se mostrará del siguiente reporte:



*Figura 18.* El gasto real y predicciones de mercados desarrollados y los de vía en desarrollo. *Adaptado de:* Perspectiva del Sector de la Construcción en Colombia. 2019

### *Chile*

El Gobierno chileno cuenta con un plan de inversión para la infraestructura y las concesiones por aproximadamente 28.000 millones de dólares americanos hasta el año 2021. En este país se contemplan construcciones destacadas con un volumen de obras por región, en el que en la región metropolitana de Santiago de Chile tiene la mayor edificación del sector de la industria de la construcción con un porcentaje del 49.04 %, seguido por las regiones de Valparaíso, Tarapacá y Magallanes con el porcentaje de 13.3%, 7.28%; y 7.28%, tal como se mostrará a través de la siguiente:



*Figura 19. Volumen de obras del sector de la construcción. Adaptado de: Crecimiento del Sector de la Construcción en Chile*

## Sector de la construcción de un país centroamericano.

### México.

Al cierre del año 2019, en México la actividad productiva del sector de industria de la construcción registró una contracción de (-) 3.2% contra el período del 2018. Desplome que represento para el país la mayor caída que ha registrado la industria de la construcción; por lo tanto, el signo negativo que fue registrado por la actividad durante los primeros cinco meses del año 2019, se confirma el ciclo recesivo en el que el sector de la industria de la construcción de México se encuentra inmerso.

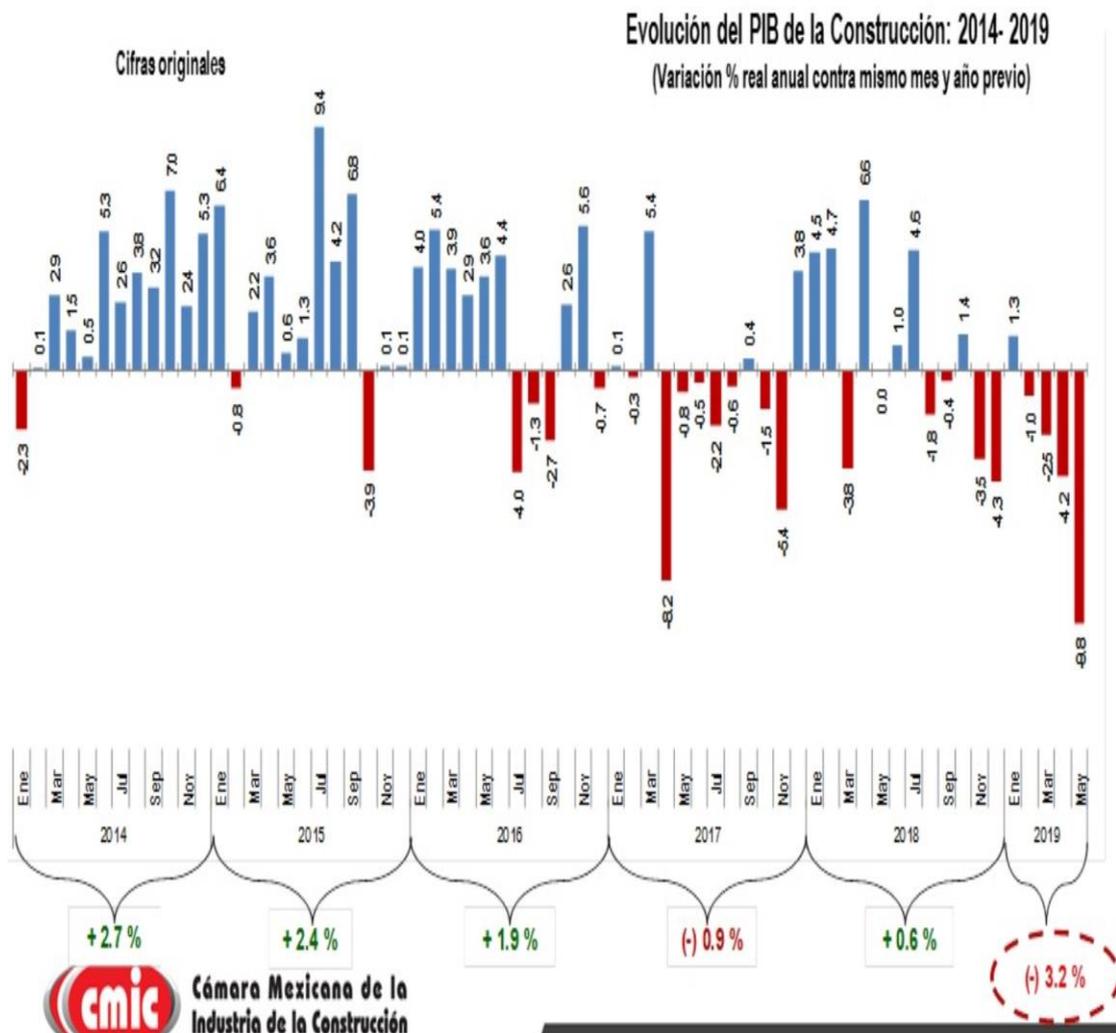


Figura 20. Actividad productiva del sector de industria de la construcción. Adaptado de: Panorama Actual del Sector de la Construcción de México 2019

### Sector de la construcción en Ecuador.

El área del sector de la construcción del país durante este año 2019 sufre presión económica debido a falta de liquidez; por lo tanto, en el Ecuador se deben tomar medidas y decisiones que recuperen la confianza de los empresarios, con el fin de mejorar los niveles de inversión en la economía ecuatoriana de las diversas actividades, tales como: la construcción de viviendas, obras en general, edificios, etc.

Ecuador presenta actualmente un desplome del sector inmobiliario, afectando a la contribución económica del país, porque esto provoca incremento del desempleo y el impacto negativo al sector de la construcción; disminuyendo para bien, o para mal el producto interno bruto. La construcción a nivel nacional le influyen los constantes cambios políticos, económicos, así como también innovaciones tecnológicas con el fin de obtener alta calidad en las obras ya sean públicas o privadas. A continuación, se muestra la situación actual donde se visualiza la participación que tiene el sector de la construcción en el Ecuador durante el primer trimestre del 2019, tal como se muestra:

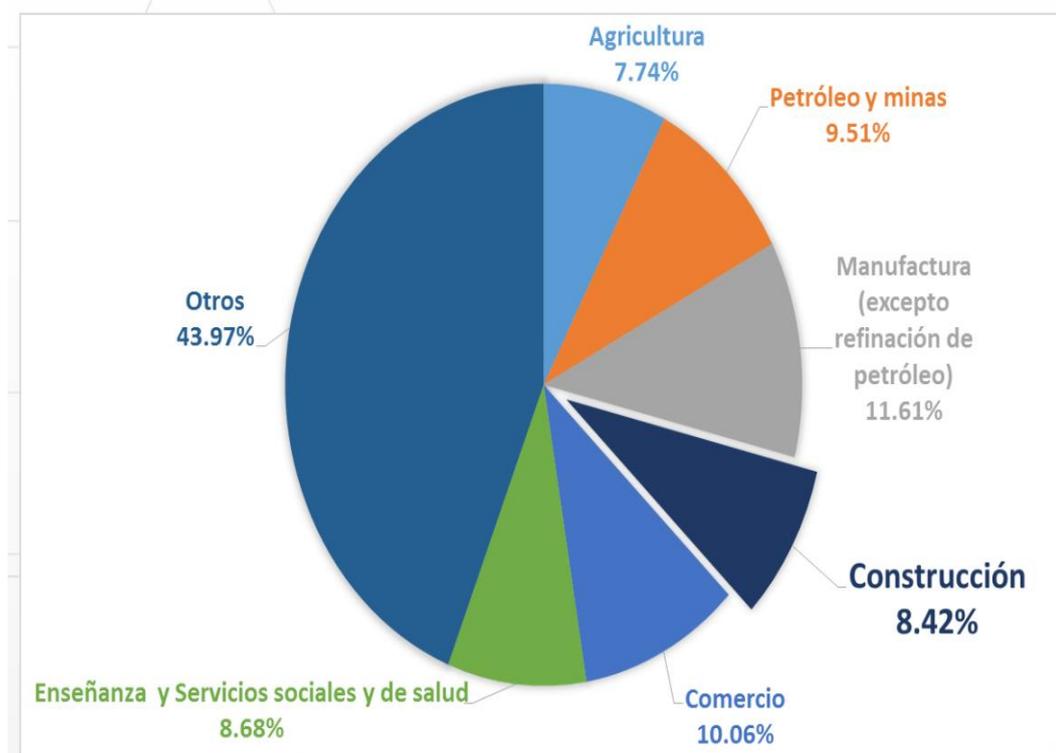


Figura 21. Participación del sector de la construcción durante el primer trimestre del 2019. Adaptado de: “Estudios Sectoriales, Productividad e Industria Ecuatoriana de Construcción 2019”; Banco Central del Ecuador

No obstante, se muestra una gráfica del Producto Interno Bruto (PIB) general del Ecuador (FMI, BCE y CEPAL durante el transcurso del tiempo del 2001 al 2018. Tal como se mostrará en

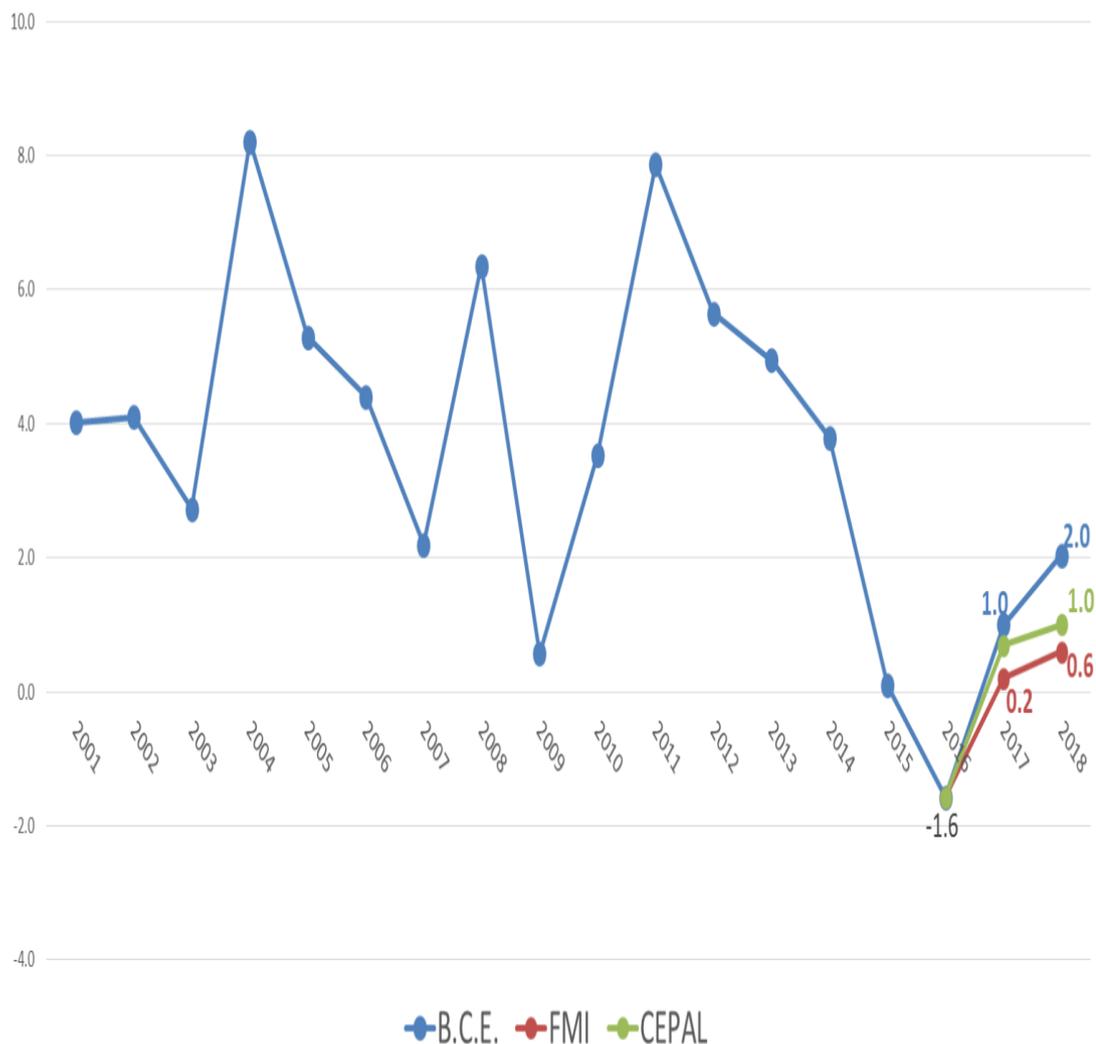


Figura 22. PIB (FMI, BCE y CEPAL 2001 -2018). Adaptado de: Banco Central del Ecuador

Por lo tanto, durante este año 2019 a pesar de los factores negativos que el sector de la construcción está viviendo, las compañías cuya actividad económica es la construcción buscan nuevos mecanismos con el fin de mantener actividades económicas, al buscar principalmente formas de generar ingresos, por lo que los

empresarios mantienen mayor cuidado con el cumplimiento de sus obligaciones ya sea de obras públicas o privadas, tal como una eficaz aplicación de las políticas contables.

### **Sector de la Construcción en el Cantón Guayaquil**

En la década de los años 60, se construyó en la ciudad de Guayaquil la ciudadela más representativa del norte de la ciudad conocida con el nombre de Urdesa, con terrenos asequibles en el que fueron construidas viviendas. Mientras que en la década del 27 de abril del año 1823, Francisco Xavier de Garaycoa construyó el Cementerio General del cantón Guayaquil, que es el camposanto más antiguo de la ciudad, ubicado en la Avenida Pedro Méndez Gilbert; y, calle Morán de Buitrón, infraestructura que se mantiene vigente actualmente.

Pero actualmente, Enrique Pita presidente de la Cámara de construcción de la ciudad de Guayaquil indica que esta ciudad ha sido uno de los sectores más afectados en este último año; y, existe la necesidad de recuperar la confianza de los inversionistas. Se trata de aprovechar el tiempo que se requieren; y, el cumplimiento del aspecto económico que pueda alcanzar el arrendamiento de maquinarias para la construcción, a través de su capacidad al predecir de forma más precisa los diferentes tipos de variables y de condiciones presentados en el transcurso de la construcción en el que también se originan tiempo que son perdidos o de demora.

Franco (2017) concluyó lo siguiente: Se requiere de un plazo suficiente y a la vez razonable para que todas las entidades, los negocios en general puedan adecuar a sus sistemas operativos, sistemas de medición, sistemas tecnológicos; y, procesos de revelación de toda información financiera, los cuales cambian de manera importante debido a la aplicación de la NIIF 16. (p.8)

Pérez (2014) concluyó lo siguiente: Objetivos diseñados de la Ciudad de Guayaquil en el eje rector del Sector la Construcción Sostenible y que está directamente vinculados con el Plan Nacional del Buen Vivir del Ecuador, identificando el grado de implicación en las políticas del país, así como también el garantizar los derechos de la naturaleza y el promover la sostenibilidad, ambiental territorial y global del país. (p.2). A través de la formación y gestión empresarial como proyectos tales como:

- (a) Proyecto Divulgativo.

- (b) Proyecto Formativo.
- (c) Proyectos Resolutivo Empresarial.

## **Marco Legal**

### **NIIF 16 – arrendamientos.**

A partir del 1 de enero del año 2019 el abordar la NIIF 16 que es una norma de arrendamientos que cambia el modelo contable de los arrendamientos para los arrendatarios, no hay muchos cambios para los arrendadores. El nuevo modelo elimina la distinción que existe entre un contrato de arrendamiento operativo que esta fuera del Estado de Situación Financiera y un contrato de arrendamiento financiero que está dentro del Estado de Situación Financiera.

Esta norma en realidad tiene impactos en diferentes áreas dentro de las compañías, tal como el impacto en la presentación financiera, que esta norma está haciendo que los activos y los pasivos aumenten dependiendo del tipo de industrias y del volumen de contratos de arrendamiento que la compañía tenga, va a ver un impacto importante en la presentación.

En realidad, en el Ecuador el problema del retrasado en la aplicación de esta nueva norma, en la evaluación de los impactos que por ejemplo en Europa ya empezó hace tiempo. Hay mayores brechas tributarias, en el que el problema se da, porque se tendrá que tener un doble control financiero y tributario para controlar los cambios del modelo.

Por otro lado, hay un cambio en la estructura del financiamiento, dado que al tener mayor deuda financiera que provoca problemas; por ejemplo, si una compañía tenía la expectativa de que tener que renegociar la deuda va a tener que reevaluar si finalmente este cambio impacta la posibilidad de poder hacerlo o no.

Adicionalmente la introducción a la nueva norma internacional de información financiera No. 16 tiene un impacto en los estados financieros, tal como se puede apreciar en la siguiente gráfica:

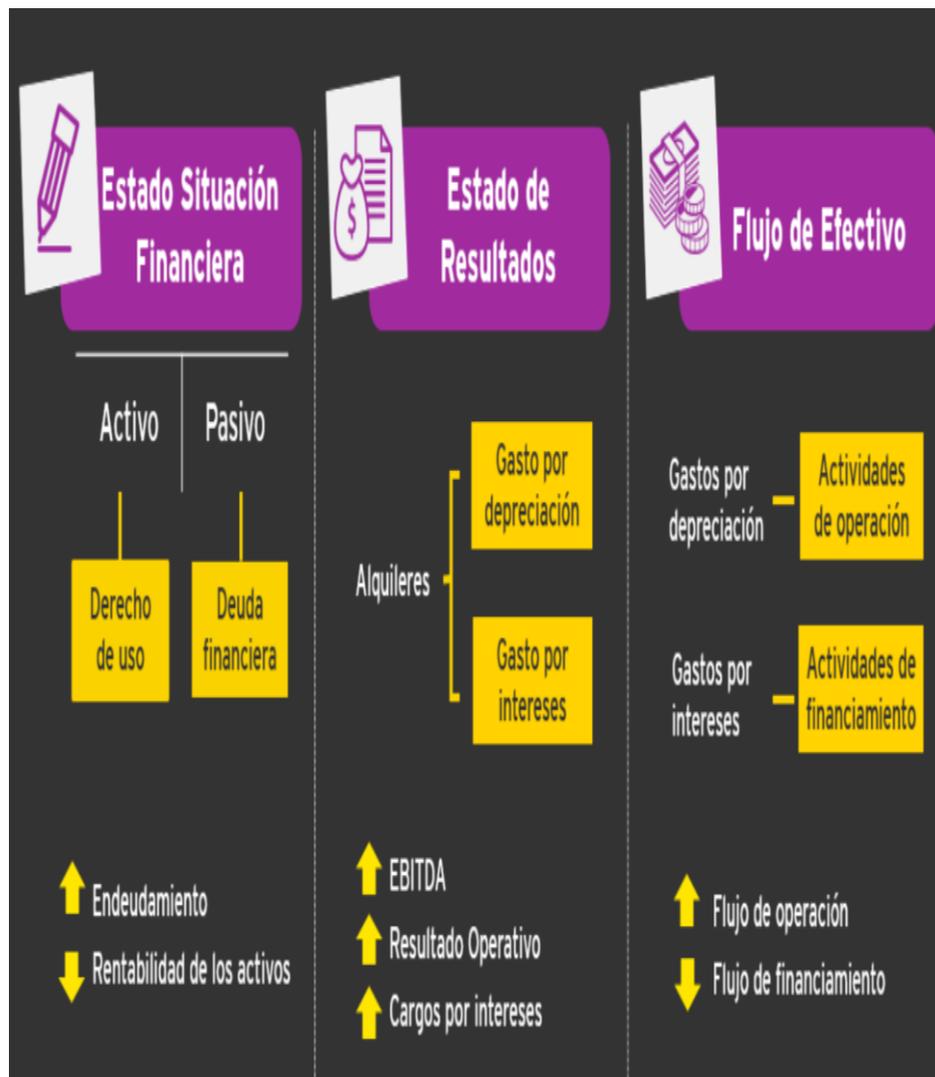


Figura 23. La Nueva Norma Contable respecto a los Arrendamientos. Adaptado de: KPMG “NIIF 16”. 2019

Según la nueva norma los aspectos claves de la NIIF 16 es que todos los arrendamientos se verán reflejados en el Estado de Situación Financiera, donde el arrendatario reconoce un activo por el derecho de uso y un pasivo en cambio será por el arrendamiento con excepciones a lo siguiente:

- (a) Arrendamientos a corto plazo (12 meses): La opción sobre arrendamientos a corto plazo se elige para cada clase de activo subyacente.
- (b) Arrendamientos de poco valor (500 dólares): La opción de los arrendamientos de escaso o poco valor puede ser elegida para cada arrendamiento de manera individual.

Mientras que los aspectos que definen un arrendamiento son la identificación del activo, el arrendatario obtiene los beneficios económicos en el que posteriormente el arrendatario dirige su uso. Los derechos de protección se determinan en el contrato mediante términos y condiciones para proteger inversión, tales como las siguientes:

- (c) Limitar del uso máximo de un activo
- (d) Usar o registrar la contabilización del arriendo de un activo en el Estado de Situación Financiera: (Activo = derecho de uso), (Pasivo = Obligación de realizar pagos por arrendamiento); y, (Amortización = gasto por arrendamiento anticipado)
- (e) Arrendatario cumpla con determinadas prácticas operativas
- (f) Dirigir pagos por arrendamiento ya sean pagos fijos o pagos variables que dependen de un determinado índice.

La incorporación en los estados financieros respecto al derecho de uso de un activo, determinado en la NIIF 16 los Arrendamientos, prácticamente incrementará la base en los activos que se utilizan para ponderar el nivel de riesgo, y esto podría afectar de forma significativa a las entidades tales como el sector financiero.

Por lo tanto, en el respectivo cálculo del índice de la solvencia en las empresas se tomen en cuenta lo que es valor neto, entre derecho de uso; y, pasivo financiero por el arrendamiento.

#### **Contratos de Arrendamiento.**

Estos contratos de arrendamiento estarán dentro del Estado de Situación Financiera, esta NIIF 16 en el Ecuador recién se están analizando para la implementación solamente por las compañías que tienen una casa matriz en el exterior y ya empezaron con los cálculos y con las estimaciones.

Este cambio afecta a la presentación temas de estructuración financiera, evaluar impactos comerciales en el que las compañías tendrán que evaluar si es más conveniente comprar las maquinarias pesadas – Activo o el seguir arrendándolo mediante contrato.

La sociedad evalúa al comienzo de un contrato si es, o contiene un arrendamiento; por lo tanto, un contrato es, o contiene, un arrendamiento si en este se estipula el derecho a controlar el uso de un activo identificado durante un período de

tiempo a cambio de una contraprestación. Tal como se muestra en la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**



Figura 24. NIIF 16 arrendamientos. Adaptado de: Función Técnica de la Nueva Norma – PCW. 2019

El fin de esta divulgación sea para ayudar a los usuarios de los estados financieros puedan evaluar el riesgo retenido en estos casos por el arrendador, particularmente para las maquinarias pesadas de construcción sujetas a arrendamiento operativo, en el que el arrendador conservará más del riesgo activo residual en vez de operaciones de arrendamiento financiero. El principal objetivo de esta nueva norma es el garantizar que los arrendatarios reconocen los activos y pasivos correspondientes a sus principales arrendamientos en los contratos que ha realizado la compañía.

#### **Normas que Reemplazan la NIIF 16.**

La nueva norma de NIIF 16 reemplaza a normas, tales como las siguientes:

#### **Norma Internacional de Contabilidad No. 17.**

NIC 17 es el prescribir a arrendatarios y los arrendadores; políticas contables que sean apropiadas al contabilizar, así como también información que debe revelarse respecto a arrendamientos operativos y arrendamientos financieros.

## **Sección 20 de la NIIF para PYMES**

Ramírez (2014), refiere a la sección 20 de la NIIF para PYMES que aplica acuerdos en el que se transfieren el derecho de uso del activo, inclusive en casos donde el arrendador quede obligado en suministrar servicios que son de cierta importancia referente a la operación o mantenimiento de este activo; y, esta sección no aplica en acuerdos que tengan naturaleza de contrato de servicio, que no transfieren derecho de utilizar el activo desde una contraparte, a la otra. (p.39)

## **Código Ecuatoriano de la Construcción.**

Para esta investigación se aplicará la definición establecido por la normativa del Código ecuatoriano de la construcción (2015), el mismo que establece lo siguiente:

La finalidad de la normativa del Código ecuatoriano de la construcción es el regular los procesos que permitan cumplir con las exigencias básicas de seguridad y calidad en todo tipo de edificaciones como consecuencia de las características del proyecto, la construcción, el uso y el mantenimiento; especificando parámetros, objetivos y procedimientos con base a los siguientes criterios: (a) Mejorar mecanismos en el control y mantenimiento; (b) Establecimiento de parámetros mínimos de la seguridad y la salud; (c) Definir los respectivos principios del diseño y (d) del montaje con los niveles mínimos en la calidad.

Reducción del consumo energético y el mejorar eficiencia energética

Abogar en el cumplimiento de principios básicos como el de habitabilidad

Fijación de las responsabilidades, las obligaciones y los derechos de cada uno de los actores involucrados. (p. 52)

## **Ley de Compañías.**

Marco jurídico en el que a través de la aplicación del artículo 2 funcionan las compañías de comercio, tales como: compañía en nombre colectivo, compañía anónima, compañía en comandita simple y dividida por acciones, compañía de economía mixta, y, compañía de responsabilidad limitada; que están legalmente constituidas en Ecuador. Así como también consta en el artículo 294 y 295 de este mismo cuerpo legal las facultades al súper intendente de compañías de emitir resoluciones respecto a los principios contables que deben ser aplicados de manera

obligatoria en la elaboración de los estados financieros de cada compañía sujetas a control; y, le confiere atribuciones a este ente rector para reglamentar de forma oportuna tales principios. El Súper intendente de compañías mediante resolución No. 02.Q.ICI.002 de fecha 18 de marzo del año 2006 dispone la aplicación obligatoria respecto a las Normas “Internacionales de Contabilidad (NIC).

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

Las compañías deben regirse al marco legal para su correcto funcionamiento; y, se puedan relacionar de una forma armónica con terceras entidades dentro del territorio comunitario en que operan; así como el rendir cuentas al estado ecuatoriano en todos los aspectos, siendo para el país uno de los más importantes sector tributario, por lo que resulta importante tener conocimiento de las leyes y los reglamentos establecidos en la LORTI que tienen relación directa con las empresas, o al sector donde se están desarrollando.

En la Ley de Régimen Tributario Interno se encuentran disposiciones que establecen la configuración y nacimiento de los diferentes tributos, el reconocimiento de ingresos de fuente ecuatoriana, deducciones y beneficios, todos orientados a la determinación del impuesto, de aquí la importancia en la manera en que los estados financieros son presentados. El artículo 19 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece: “Están obligadas a llevar contabilidad y declarar el impuesto en base a los resultados que arroje la misma todas las sociedades” (p.29).

En el artículo 20 se dictan principios generales para llevar la contabilidad: La contabilidad se llevará por el sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América, tomando en consideración los principios contables de general aceptación, para registrar el movimiento económico y determinar el estado de situación financiera y los resultados imputables al respectivo ejercicio impositivo. (p.29)

Finalmente, el Servicio de Rentas Internas estipula que los estados financieros serán la base de presentación para los impuestos informando lo siguiente: “Los estados financieros servirán de base para la presentación de las declaraciones de impuestos, así como también para su presentación a la Superintendencia de Compañías y a la Superintendencia de Bancos y Seguros, según el caso” (p.2).

## **Capítulo II: Metodología de Investigación**

El aspecto metodológico trata de los temas referidos en la metodología de investigación que se ha utilizado dentro del documento, el mismo que contiene el tipo de estudio, el método utilizado durante el estudio, las fuentes, las técnicas que se han utilizado para la recolección de dicha información y el tratamiento de la información que al finalizar nos proporciona un modelo que permiten realizar la verificación así contrastar ciertos hechos reales con teoría y la forma, es decir a través de una estrategia o de un plan general que permitan determinar operaciones que resulten necesarias para hacerlo (Lerma, 2014). De modo que, mediante la combinación de diseños no experimentales, tipos de investigación y técnicas e instrumentos de recopilación de información se pretende abordar la problemática existente.

### **Diseño de la Investigación**

Diversos autores coinciden en el significado del diseño metodológico, como en el caso de Garcés (2015) según el cual señaló que: “Diseño es el medio a través del cual se puede pensar una determinada realidad y estudiarla permitiendo dar toda clase de respuesta, a cualquier interrogante respecto al tema del ¿por qué?, aspectos probatorios en base a fundamentos teóricos,” (p. 3).

El presente trabajo de investigación será desarrollado a través de diseños de carácter no experimental en la cual no se manipulan las variables de estudio, debido a que ésta se desenvuelve en la práctica empresarial principalmente en el sector de la construcción específicamente por el arrendamiento de maquinarias pesadas, para el análisis de la aplicación NIIF 16 Arrendamientos considerándolo que entró en vigencia el 1 de enero del 2019, por lo tanto el estudio se lo realizará mediante dicho ejercicio económico.

De acuerdo a su propósito se selecciona el diseño observacional considerando que la investigación se ejecutará considerando la realidad de las entidades dedicada al arrendamiento de activos, actividad donde se presente la problemática existente. De modo que, (Muñoz, 2015) destacó que: “el diseño observacional requiere ir al contexto específico del fenómeno para la obtención de datos,” (p. 12). En conclusión, la investigación se basa en un diseño observacional porque la generación de información lo realiza directamente en el entorno donde se desenvuelve el fenómeno existente.

Según su cronología se selecciona el diseño prospectivo tomando en consideración la investigación se desenvuelve en una perspectiva desde el presente al futuro analizando variables propias de la problemática existente.(Lerma, 2014) En conclusión, mediante el diseño seleccionado contribuirá al análisis de las causas del fenómeno de estudio y sus impacto en futuros.

En relación al número de mediciones, se selecciona el diseño transversal considerando que los datos se obtendrá en un determinado periodo de tiempo, permitiendo el análisis de sus posibles causas y efectos del problema con el fin de generar datos que permita la comprensión del problema (Hernández et al., 2014). En conclusión, mediante el diseño seleccionado se analizará las causas del fenómeno existente sobre la aplicación de la NIIF 16 y su afectación en la presentación de los saldos de los Estados Financieros. En consecuencia, los diseños seleccionados permitirán el abordamiento de la problemática de a un nivel de indagación más profunda sobre la aplicación de la NIIF 16.

### **Tipo de Investigación**

Ortega (2017) se refirió que “Cuando se va a resolver un problema de manera científica, resulta conveniente tener un conocimiento de forma detallada de todos los posibles tipos de investigación los mismos que se los podrá seguir y servirán en el estudio” (p. 4). Mientras que para Vallejos (2009), refirió que “Conviene el hecho de anotar que los tipos de investigación difícilmente se presentan puros porque generalmente éstos se combinan entre sí, obedeciendo a la aplicación del caso conociendo y ampliando el conocimiento y precisar el problema” (p. 1). En conclusión, el presente trabajo investigativo se lo realizará a través de la investigación exploratoria, examinando y explorando los efectos de la nueva norma NIIF 16 que entró en vigencia el 1 de enero del 2019 a nivel mundial, y que aún no ha sido abordado por las empresas del sector de la construcción dentro del territorio ecuatoriano; por lo tanto, servirá para que éstas se familiaricen con esta nueva norma.

## **Tipo de enfoque**

La presente investigación sobre la propuesta metodológica para la aplicación de la NIIF 16 en el sector de arrendamientos de maquinarias pesadas en la ciudad de Guayaquil, se desarrolla en diversas premisas, entre las principales se señalan los enfoques cuantitativos y cualitativos. La primera se basa en la aplicación de métodos estadísticos y matemáticos para la obtención de datos que permitan el establecimiento de inferencias propias de la problemática existente. Asimismo, el segundo tipo de enfoque aborda el fenómeno existente mediante la perspectiva de los involucrados o de terceros que guarden relación con la problemática existente (Muñoz, 2015). Por tanto, para propósito de la presente investigación se selecciona la investigativa cualitativa para la recolección y el análisis de datos que permitan profundizar sobre los posibles efectos que ocasionó la aplicación de la NIIF 16 mediante la perspectiva de los involucrados y relacionados al fenómeno existente. De acuerdo a Lerma (2014) señaló que:

Los enfoques cualitativos se utilizan para analizar una realidad social al amparo de un enfoque subjetivo. Su objetivo es explorar, entender, interpretar y describir el comportamiento de la realidad en estudio, no necesariamente para comprobarla. No incluye datos numéricos, ya que se detiene a analizar puntos de vista, emociones, experiencias y otros aspectos no cuantificables (p. 22).

En conclusión, con la aplicación del enfoque cualitativo, se pretende el abordamiento de la problemática a través de las perspectivas de los involucrados directamente con la aplicación de la NIIF 16 como en el caso de contadores, gerentes y auditores externos de las Compañías que como partes de sus actividades alquilan activos para el progreso de su actividad económica.

## **Fuentes de Información**

Wong (2017), concluyó que:

El análisis descrito en el presente documento no podrá materializarse sin recurrir a los tipos de fuentes de información al permitir el hecho de explorar datos relevantes que serán motivo de estudio. Existen fuentes de información de nivel primario como de nivel secundario, al ser piezas fundamentales en la investigación para todo análisis debido a que sin estas dos no se podría el

establecer conclusiones que permitan exponer la parte medular en la temática del proyecto que se desea presentar. (p. 171).

En conclusión, la fuente información primaria es la que consta de información directa del departamento contable de las empresas, cuya actividad económica es el arrendar maquinarias pesadas objeto de estudio en este trabajo; a través de una entrevista a personas que están dentro de este entorno. Por otra parte, La fuente de información secundaria es la que se da a través de la elaboración de manera reorganizada de toda la información primaria; esta fuente está especialmente diseñada para que faciliten y maximicen el acceso directo a las fuentes primarias, es decir el contenido de su base de datos.

Por lo tanto, en este trabajo investigativo de titulación se enfocará como fuente de información primaria que se aplicará a través de la forma de entrevista a dos auditores expertos en el tema, un contador y un accionista de una empresa del sector de la construcción dedicada a arrendar maquinarias pesadas, con el fin de recabar toda información de primera fuente idónea para el poder establecer conclusiones relevantes en base a las opiniones de experiencia de los expertos entrevistados en referencia a la nueva norma del IASB, que es la NIIF 16 arrendamientos, que entró en vigencia el 1 de enero del 2019 a nivel mundial para compañías que se encuentren alineadas bajo normas internacionales de información financiera como temática de análisis; por lo cual en Ecuador se aplicará esta nueva norma que estarán regidas bajo lineamientos de Superintendencia de Compañías.

### **Población**

Lerma (2013), concluye lo siguiente: “Población se considera a un grupo determinado de elementos de una misma especie en donde se estudia sus características y relaciones” (p. 72). Consecuentemente para el transcurso del desarrollo en esta investigación se ha aplicado en la ciudad de Guayaquil específicamente el Norte, población de la que se espera el obtener datos precisos sobre la actual problemática respecto a la aplicación de la nueva Norma Internacional de Información Financiera No. 16 en las compañías del sector de arrendamiento de maquinarias de esta localidad.

## Muestra

Vallejos (2016), concluyó lo siguiente: La muestra se concibe o conoce como la representación total de una población, en la que se espera obtener toda información de tal manera que permita el establecimiento de inferencias sobre una determinada problemática y que podría considerarse a través de datos primarios o de datos secundarios. Pero existe muestra de dos clases la muestra probabilística y la muestra no probabilística. (p. 279). Para propósito de la presente investigación, se seleccionó el muestreo no probabilístico por conveniencia que de acuerdo a Vallejos (2016) señaló que:

La muestra no probabilística es la técnica del muestreo en donde los elementos que han sido elegidos a juicio por parte de la persona que investiga, no llega a conocer la probabilidad por la cual este podrá seleccionar a cada individuo; debido a que intenta ser totalmente representativa bajo el respectivo criterio del investigador, pero sin garantizar la representatividad. (p. 283)



*Figura 25.* Muestreo no Probabilístico por conveniencia.

Por lo expuesto, la presente investigación mediante el muestreo no probabilístico intencional, considera el juicio profesional de investigador con el fin de obtener datos primarios sobre el impacto de la NIIF 16 en las compañías ecuatorianas del sector de arrendamiento de maquinarias, considerando que éstas son aquellas que reflejaran el efecto de la norma en sus estados financieros. Asimismo, se selecciona a expertos del sector para profundizar el impacto de la norma.

Como criterio para la selección de la muestra se selecciona la teoría fundamentada a la saturación teórica, la cual precisa entre la teoría fundamentada y otros métodos de análisis cualitativo de datos como en el caso de la entrevista a profundidad. De modo que, se aplica el muestreo teórico, para responder la pregunta de ¿cómo selecciona el investigador en relación al caso o la incidencia del fenómeno existente? (Glaser & Strauss, 1967, p. 47). De modo que, la teoría fundamentada selecciona la muestra en pos del desarrollo de la teoría, donde primero aplica la respectiva técnica y herramienta de recopilación de información para posteriormente analizar los datos recopilados con el fin de responder a las preguntas de investigación. Por tanto, al considerando el alcance del presente estudio se seleccionó a expertos en NIIF con experiencia de al menos tres años y que se desempeña en áreas contables, de auditoría o como aprobador de estados financieros (gerentes). En conclusión, se seleccionó a un contador, gerente y dos auditores externos.

### **Técnicas de Recogida de Datos**

Según Arias (2016) señaló que:

las técnicas de investigación son los métodos utilizado por el investigador para la obtención de datos directamente donde se presentan los hechos, de éstas se destacan las encuestas, entrevistas, observación directa, revisión documental. Por otra parte, las herramientas son los mecanismos empleado para la recopilación de información como los cuestionarios, guía de preguntas, lista de cotejo, reportes, entre otras (p. 76).

Para el propósito de la presente investigación y considerando que la misma se desenvuelve en un enfoque cualitativo, se utilizará la técnica entrevista a profundidad apoyada con la herramienta guía de preguntas la cual está conformada por una serie de preguntas con el propósito de obtener información consistente sobre el impacto de la NIIF 16 en las compañías ecuatorianas del sector de arrendamiento de maquinarias.

Vallejos (2017), señaló que:

Toda entrevista a profundidad se lo considera como una herramienta eficaz en la recopilación de datos cualitativos llevados a cabo con el objeto de personalizar respuestas de forma individual. Cada pregunta dependerá del tipo o clase de respuesta, en donde el clima del ambiente de la entrevista que en ese momento se realiza influye en cada encuestado. Además, el éxito de cada una

de las entrevistas dependerá en base a la relación que tengan en ese momento los entrevistadores con los encuestados. (p. 81)

Debido a que la técnica utilizada es la entrevista a profundidad se empleará la vía de comunicación Skype, para la realización de la entrevista a dos auditores expertos en el tema, a un contador y un accionista de una de las Compañías del sector de arrendamiento de maquinaria. A continuación, se muestran las preguntas establecidas en la herramienta guía de preguntas:

***Guía de Preguntas en la Entrevista a Profundidad.***

- ¿Cuáles son los tipos de impacto o cambio que generaría la NIIF 16 en los estados financieros de una compañía del sector de la construcción cuya actividad económica es el arrendamiento de maquinarias?
- ¿Qué información mínima cree usted como profesional y experto que debería detallarse en el procedimiento correcto a valorizar adecuadamente los “Activos con Derecho de Uso” aplicando NIIF 16?
- ¿En qué nivel afecta a los Estados Financieros del Arrendamiento en la compañía cuando por algún factor productivo se dan incrementos estipulados en las cuotas mensuales?
- ¿Conoce Ud. ¿El cambio que se produce en los libros contables al aplicar la nueva norma NIIF 16?
- ¿Qué impacto generaría la NIIF 16 en los estados financieros?
- ¿Considera que con NIIF 16 a la compañía le generara un determinado impacto tributario?
- ¿Con NIIF 16 cuales serían los cambios para Ud. de mayor relevancia?
- ¿Conoce Ud. el contenido y aplicación de la NIIF 16?
- ¿Tiene conocimiento como accionista del porque fue implementada esta nueva norma NIIF 16?
- ¿Ha tenido Ud. Alguna reunión con su contador respecto a la aplicación de esta nueva norma NIIF 16?
- ¿Cuál es la importancia de tener conocimiento de los índices financieros, tal como el de solvencia y de liquidez?

### ***Expertos seleccionados.***

La entrevista a profundidad se aplicará a un profesional que está en una compañía del sector de arrendamiento de maquinarias, como el contador, y a un accionista que conste como dueño mayoritario en esta clase de compañía. Asimismo, se aplica la entrevista a dos expertos, el primero un miembro de la firma auditora Price Waterhouse & Coopers (PWC) y otro experto miembro de la firma auditora Deloitte, ambos expertos con competencia en áreas contables y de auditoría, en el que aportaran valiosa información a través de su experiencia acerca de la nueva NIIF 16 Arrendamientos:

### ***Perfil de los expertos.***

La primera experta entrevistada es la Ing. CPA. Alison Vanessa Águila, como auditora profesional que cuenta con experiencia y amplios conocimientos sobre las Normas Internacionales de Información Financiera y de las Resoluciones que emite la Superintendencia de Compañías. Es titulada como Ingeniera en Contabilidad y Auditoría de la Universidad Católica Santiago de Guayaquil. Ha laborado auditoría externa en importantes compañías del país, fungiendo como Auditora Externa al ser miembro de PWC que es la firma que presta servicios de auditoría, asesoramiento legal, entre otros.

La Segunda experta entrevistada es la Ing. Liliana Montoya, como profesional que cuenta con experiencia y amplios conocimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera y de las Resoluciones que emite la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas. Es titulada como Contadora Publica Autorizada y Msc en Finanzas. Titulada Universidad Católica Santiago de Guayaquil. Ha trabajado como auditora de grandes empresas.

La tercera experta entrevistada es la CPA. Maritza Macías, como profesional que cuenta con experiencia y amplios conocimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera y de las Resoluciones que emite la Superintendencia de Compañías y Servicio de Rentas Interna. Es titulada como Contadora Publica Autorizada. Titulada Universidad de Guayaquil Ha trabajado como Contadora, jefa de finanzas.

## **Análisis de Datos**

### **Resultado de la entrevista a expertos**

#### *Preguntas Técnicas a dos Expertos*

Pregunta No. 1:

- 1. ¿Cuáles son los tipos de impacto o cambio que generaría la NIIF 16 en los estados financieros de una compañía del sector de la construcción cuya actividad económica es el arrendamiento de maquinarias?**

Respuesta: Ing. Alison Águila (Auditora) firma auditora Price Waterhouse & Coopers (PWC) – Localizada en la sucursal de Guayaquil:

El impacto o cambio más importante que generaría la NIIF 16 se lo realiza en la contabilidad del arrendatario, en donde ya no existirá distinción alguna entre el arrendamiento financiero y operativo, debido a que ambos serán tratados a partir de ahora bajo una sola modalidad.

Por lo expuesto, aquellos arrendamientos que son operativos y han sido registrados fuera del Estado de Situación Financiera, bajo la nueva Norma Internacional de Información Financiera 16 deberán ser incluidos en el Estado de Situación Financiera, debido a que estas modificaciones fueron creadas para que en los estados financieros exista una mayor transparencia que puedan proporcionen una mayor información a cada uno de los usuarios potenciales.

Respuesta: CPA Liliana Montoya Msc

Un factor que es de mayor importancia para realizar la respectiva transición a la nueva norma NIIF16 de arrendamientos, es que recae sobre el cálculo en la tasa de descuento, esto es para traer aquellos flujos del arrendamiento a lo que es el valor presente; es decir de esta tasa dependerá la razonabilidad que conste en el valor registrado contablemente.

Se tiene que tener en cuenta que, en la contabilización del arrendamiento financiero y operativo en los libros contables del arrendatario, en que se resaltará lo siguiente:

- (a) Medición inicial del activo por el derecho de uso
- (b) Medición inicial del pasivo por arrendamiento
- (c) Ejemplo de medición, y de los costos iniciales por arrendamiento financiero
- (d) Medición posterior del activo por el derecho de uso
- (e) Medición posterior del pasivo por arrendamiento

(f) Ejemplo de la medición posterior del arrendamiento operativo

Pregunta No. 2

**2. ¿Qué información mínima cree usted como profesional y experto que debería detallarse en el procedimiento correcto a valorizar adecuadamente los “Activos con Derecho de Uso” aplicando NIIF 16?**

Respuesta:

Respuesta: Ing. Alison Águila (Auditora) firma auditora Price Waterhouse & Coopers (PWC) – Localizada en la sucursal de Guayaquil:

En el procedimiento correcto valorizar adecuadamente la cuenta activos con derecho de uso el valor anticipado a la firma del contrato, el valor presente de las cuotas futuras que se pagarán por arriendo, incrementos estipulados en las cuotas mensuales por algún factor; así como también las excepciones aplicadas.

Respuesta: CPA. Liliana Montoya Msc Contadora de Sucro S.A

Se debe detallar el valor del alquiler y el plazo para estipular si se va a dar el tratamiento correcto al Activo con Derecho de uso en los Estados Financieros.

Pregunta No. 3

**3. ¿En qué nivel afecta a los Estados Financieros del Arrendamiento en la compañía cuando por algún factor productivo se dan incrementos estipulados en las cuotas mensuales?**

Respuesta:

Respuesta: Ing. Alison Águila (Auditora) firma auditora Price Waterhouse & Coopers (PWC) – Localizada en la sucursal de Guayaquil:

Esto afecta a los beneficios económicos

Respuesta: CPA. Liliana Montoya Msc Contadora de Sucro S.A

Esto Afecta Directamente en el Gasto Financiero es decir se aumenta el mismo.

***Pregunta a un Contador.***

Respuesta de la Contadora CPA Maritza Macías.

**1. ¿Conoce Ud. ¿El cambio que se produce en los libros contables al aplicar la nueva norma NIIF 16?**

La NIIF 16 en el caso de los contratos de arrendamiento explica la forma de identificarlos y la forma de registro en la contabilidad y su presentación en los estados financieros de arrendatarios y arrendadores.

**2. ¿Qué impacto generaría la NIIF 16 en los estados financieros?**

La NIIF 16 en la contabilidad del arrendador no tendrá afectación, pero en el caso de los arrendatarios el impacto es importante.

La nueva norma NIIF 16 da un cambio representativo en el control y registro contable de los arrendamientos operativos. Ya no existe diferencia entre los arrendamientos financieros que se registran en el Estado de situación Integral y los arrendamientos operativos que se contabilizan por su cuota mensual y no por cuotas futuras en el Estado de Resultado Integral. Su contabilización será única, esto es se registrará un activo (derecho del uso del bien) y un pasivo (cuotas futuras a pagar).

El impacto para los arrendatarios será que el nuevo contrato pasará a ser un activo y pasivo a la vez, incrementándose el tamaño del balance con nuevos activos y un aumento del endeudamiento financiero.

**3. ¿Considera que con NIIF 16 a la compañía le generara un determinado impacto tributario?**

Dentro de nuestra legislación tributaria, el registro del arrendamiento como activo podrá generar un aumento en el Anticipo de Impuesto a la renta, salvo que se creen consideraciones para que los arrendatarios no incluyan los bienes arrendados en su cálculo de Anticipo de Impuesto a la Renta. A nivel de gastos ya no aparecerá el gasto de arrendamiento que era deducible sino el gasto de depreciación y financiero. Independientemente a ello, los valores por pago de impuesto Municipal del 1.5 x mil (0.15%) y la Contribución a la Superintendencia de Compañías y Valores que se calcula sobre el total de los Activos.

**4. ¿Con NIIF 16 cuales serían los cambios para Ud. de mayor relevancia?**

La NIIF 16 cambia la presentación de los estados financieros y estado de flujo de efectivo, originando cambios en el manejo del negocio. Con la implementación de la nueva NIIF 16, la venta con arrendamiento posterior como estructura de financiación fuera del estado de situación integral desaparece. Si existe una venta se registrará en el estado de situación al costo o se reconocerá a valor razonable. Se crea un pasivo por arrendamiento a valor actual de las rentas por arrendamiento, se considera a valor actual los pagos esperados al final del arrendamiento basado en un índice o tasa.

La nueva norma entró en vigor a partir de enero de 2019, sin embargo, las empresas antes de esta fecha debieron analizar todos los contratos de arrendamientos vigentes y analizar las estimaciones que puede afectar al estado de situación financiera y estado de resultado integral.

La administración y dirección de las empresas al implementar la nueva norma NIIF 16 deben decidir cómo aplicar el cambio contable, teniendo en cuenta que la norma permite tres posibilidades y seleccionar aquella que refleje de mejor forma sus estados financieros y los intereses de la compañía.

***Pregunta a un Accionista.***

Entrevista realizada al accionista Jose Ignacio Castelblanco Gerente General Megarent

**1. ¿Conoce Ud. el contenido y aplicación de la NIIF 16?**

Tengo el conocimiento muy leve de la NIC 17, según mis asesores es parecido solo que aplica más en nuestros casos cuando recibimos el alquiler.

**2. ¿Tiene conocimiento como accionista del porque fue implementada esta nueva norma NIIF 16?**

No exactamente, pero sé que siempre están mejorando las normas.

**3. ¿Ha tenido Ud. Alguna reunión con su contador respecto a la aplicación de esta nueva norma NIIF 16?**

En los próximos días.

**4. ¿Cuál es la importancia de tener conocimiento de los índices financieros, tal como el de solvencia y de liquidez?**

Para saber cómo se va comportando la empresa a los cambios.

## Análisis de los Resultados

La presente investigación busca proponer una propuesta metodológica para la aplicación de la NIIF 16 en el sector de arrendamientos de maquinarias pesadas en la ciudad de Guayaquil, de modo que, su base se plantea mediante la obtención de datos primarios procedente de los resultados derivados de las entrevistas a expertos.

Del resultado derivado de las entrevistas se procedió a realizar una matriz de hallazgo que permita triangular los resultados para la creación de inferencias propias del levantamiento de información, considerando que la necesidad de las Compañías del sector de arrendamiento en identificar al inicio de cada contrato las condiciones y clausulas requeridas por la NIIF 16 Arrendamientos. A continuación, se presentan la triangulación de los resultados:

Tabla 4.

*Matriz de hallazgos*

Ítems	Auditor	Auditor
Impacto de la NIIF 16 en los Estados Financiero	El impacto más importante de la NIIF 16 se presenta en la contabilidad del arrendatario, al no existir distinción sobre arrendamientos financieros y operativos.	El impacto de la NIIF 16, recae en el en la transición sobre el cálculo en la tasa de descuento, los flujos del arrendamiento a valor presente.
	Los arrendamientos operativos con la nueva NIIF 16 serán incluidos en el Estado de Situación Financiera, para una mayor transparencia en la información para el uso de los usuarios de estados financieros.	La NIIF 16 requiere que se tome en consideración en la contabilización del arrendamiento operativo lo siguiente: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Medición inicial del activo por el derecho de uso</li> <li>• Medición inicial del pasivo por arrendamiento</li> <li>• Medición posterior del activo por el derecho de uso</li> <li>• Medición posterior del pasivo por arrendamiento</li> <li>• Ejemplo de la medición posterior del arrendamiento operativo</li> </ul>

*Nota.* Resultados de las entrevistas aplicada a expertos seleccionado mediante el método de saturación.

Tabla 5.

*Matriz de hallazgos*

Ítems	Auditor	Auditor
Valoración de los Activos por derecho de uso	En el procedimiento de valorización de la cuenta Activos con Derecho de Uso el valor anticipado a la firma del contrato se estima el valor presente de las cuotas futuras que se pagarán por arriendo, más los incrementos estipulados en las cuotas mensuales por algún factor; así como también las excepciones aplicadas.	Se debe detallar el valor del alquiler y el plazo para estipular si se va a dar el tratamiento correcto al Activo con Derecho de uso en los Estados Financieros.
Efecto del factor incremental en las cuotas estipuladas en el contrato de arrendamiento	Esto afecta a los beneficios económicos que se pretende incurrir al arrendar un activo, por lo que la administración debe evaluar su impacto previa aceptación en el contrato.	Esto Afecta Directamente en el Gasto Financiero es decir se aumenta el mismo.
	<b>Contador</b>	<b>Accionista</b>
Cambios en los libros por efectos de la NIIF 16	La NIIF 16 incorpora formas de registro en la contabilidad para presentación de la obligación y el uso de activos en los estados financieros.	Se requiere de mayor análisis sobre la inversión a efectuar por la adopción de los cambios requeridos en la NIIF 16.
Impacto de la NIIF 16 en los estados financieros	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La NIIF 16 en la contabilidad del arrendador no tendrá afectación.</li> <li>• En el caso de los arrendatarios el impacto es importante en el control y registro contable de los arrendamientos operativos.</li> <li>• No existe diferenciación entre los arrendamientos financieros y operativos.</li> <li>• El impacto para los arrendatarios será que el nuevo contrato pasará a ser un activo y pasivo a la vez, incrementando la revelación de información sobre los activos y su derecho de uso y un de la capacidad de endeudamiento.</li> <li>• Se puede analizar el impacto de la NIIF a través de indicadores financieros como el EBITDA.</li> </ul>	Se ésta analizando el alcance de la NIIF 16 al fin de cumplir con las disposiciones societarias, tributarias y municipales.

*Nota.* Resultados de las entrevistas aplicada a expertos seleccionado mediante el método de saturación.

Tabla 6.

*Matriz de hallazgos*

Ítems	Contador	Accionista
<p>Impacto tributarios por la adopción de la NIIF 16</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dentro de nuestra legislación tributaria, el registro del arrendamiento como activo podrá generar un aumento en el Anticipo de Impuesto a la renta, salvo que se creen consideraciones para que los arrendatarios no incluyan los bienes arrendados en su cálculo de Anticipo de Impuesto a la Renta.</li> <li>• A nivel de gastos ya no aparecerá el gasto de arrendamiento que era deducible sino el gasto de depreciación y financiero.</li> <li>• Independientemente a ello, los valores por pago de impuesto Municipal del 1.5 x mil (0.15%) y la Contribución a la Superintendencia de Compañías y Valores que se calcula sobre el total de los Activos.</li> <li>• La NIIF 16 cambia la presentación de los estados financieros y estado de flujo de efectivo, originando cambios en el manejo del negocio.</li> <li>• Con la implementación de la nueva NIIF 16, la venta con arrendamiento posterior como estructura de financiación fuera del estado de situación integral desaparece.</li> <li>• Si existe una venta se registrará en el estado de situación al costo o se reconocerá a valor razonable. Se crea un pasivo por arrendamiento a valor actual de las rentas por arrendamiento, se considera a valor actual los pagos esperados al final del arrendamiento basado en un índice o tasa.</li> </ul>	<p>Tengo el conocimiento muy leve de la NIC 17, según mis asesores es parecido solo que aplica más en nuestro caso cuando recibimos el alquiler.</p>
<p>Cambios importantes</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La nueva norma entró en vigor a partir de enero de 2019, sin embargo, las empresas antes de esta fecha debieron analizar todos los contratos de arrendamientos vigentes y analizar las estimaciones que puede afectar al estado de situación financiera y estado de resultado integral.</li> <li>• La administración y dirección de las empresas al implementar la nueva norma NIIF 16 deben decidir cómo aplicar el cambio contable, teniendo en cuenta que la norma permite tres posibilidades y seleccionar aquella que refleje de mejor forma sus estados financieros y los intereses de la compañía.</li> </ul>	

*Nota.* Resultados de las entrevistas aplicada a expertos seleccionado mediante el método de saturación.

### ***Análisis de los Resultados Obtenidos.***

El alcance de la aplicación de la NIIF 16 dependen del usuario de los estados financieros, cómo esta norma impacta en la generación de utilidades para las Compañías el controlar su capacidad de endeudamiento es un tema importante a la hora de tomar decisiones.

La principal preocupación que se nota con la adopción de la nueva NIIF 16 es la incorporación de un nuevo pasivo que revela mayor información sobre la capacidad de endeudamiento de las Compañías. Considerando que dependiendo del nivel de endeudamiento podría estar expuesta a incumplir los compromisos contractuales.

En cuanto al alcance de un apropiado análisis, la Compañía deberá analizar de manera más detallada su situación actual, revisando los contratos de endeudamiento, para identificar si la condición sobre la deuda se estima de manera razonable, o si posee aspectos particulares que pudieran afectar en la contabilidad. Con el propósito de levantar información para determinar el nuevo pasivo.

Por otra parte, al considerar que los Gerente aún no han visto la importancia de la nueva norma en sus estados financieros, las compañías aún no han podido implantar nuevos procesos y los ajustes respectivos al sistema de contable para el registro y control de los asientos que surgen de los arrendamientos. Además, la norma requiere monitorización constante de las modificaciones en los contratos de arrendamiento para realizar nuevas valoraciones que garantice la integridad y razonabilidad de la información en los estados financieros.

En cuanto a la aplicación de indicadores, el ebitda es el indicador que se puede aplicar en los estados financieros para poder demostrar el impacto de la NIIF 16 al momento de aplicarse, considerando que los contratos de arrendamiento operativo se reconocían en el resultado en la cuenta de gastos operativos que era parte del ebitda. Con el nuevo modelo, ahora se refleja en dos cuentas una que no es parte del Ebitda como la depreciación del activo y el cargo por intereses del pasivo, dicho de otra manera, se reemplaza un gasto operativo por dos gastos que no forman parte del ebitda.

## Hallazgos

Del análisis realizado de la información obtenida a través de la técnica entrevistas a expertos las cuales fueron aplicadas a auditores, contador y gerente en la que se abordó los aspectos que involucra al alcance, aplicación, revelación y cambios de políticas contables por la adopción de la NIIF 16 se identificaron los siguientes hallazgos:

- (a) La NIIF 16 se originó como parte de las exigencias de los usuarios de estados financieros, los cuales requieren mayor revelación sobre las obligaciones que se generan por la gestión de arrendamiento, práctica que es aplicable y de mucha importancia para las Compañías.
- (b) El modelo de la NIC 17 arrendamiento no satisfacía las necesidades del usuario al no proporcionar mayor información sobre los costos, obligaciones y gastos que la actividad de arrendamiento genera en las prácticas empresariales.
- (c) La NIIF 16 Arrendamiento reemplaza a diversas normas principalmente a la NIC 17 Arrendamientos, la CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento, la SIC 15 Arrendamiento operativo y la SIC 27 Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento.
- (d) La importancia del cambio de la NIC 17 a la NIIF 16 se centra en las Compañías que alquilan activos incluirán los arrendamientos en los estados financieros, otorgando mayor revelación y control tanto en la información financiera como operativa. Además, permite la aplicación de nuevos indicadores financieros y permite demostrar el impacto de ésta actividad generada en el negocio.
- (e) El impacto principal en las compañías con arrendamiento operativos es que tendrán más activos, pero a su vez un incremento en sus obligaciones (pasivos financieros).
- (f) La NIIF 16 permite reconocer el gasto de manera anticipada, incluso si la renta del arrendamiento operativo es constante.
- (g) La valoración de los activos se lo establece con los importes actuales de los cánones por arrendamiento más el valor actual de los pagos esperado al final del arrendamiento.

- (h) En el lado del activo, se medirá el derecho de uso de manera análoga, registrándola en otros activos financieros con la cuenta “Activo por Derecho de Uso.
- (i) La NIIF 16 elimina la distinción entre los arrendamientos operativos y financieros.

### **Capítulo III: Propuesta Metodológica**

#### **Procedimientos Propuestos para la Aplicación de la NIIF 16 Arrendamientos**

De acuerdo con los hallazgos derivados de la revisión documental y de las entrevistas aplicadas a expertos se procede a mostrar el alcance de la NIIF 16 Arrendamientos en diversos casos, tomando las condiciones particulares establecidas en cada contrato de arrendamiento operativo, como se muestra a continuación:

Para la aplicación correcta de la NIIF 16 es importante separar los componentes que se establezcan en los contratos de arrendamientos, considerando que en la práctica empresarial existen diversos acuerdos en los arrendamientos operativos. De los elementos importantes a tener en consideración son:

- (a) El arrendatario puede beneficiarse con el uso del activo incluyendo otros recursos disponibles.
- (b) El activo subyacente o depende o está relacionado con otros activos.

Además, las Compañías, para abordar los retos que genera la nueva NIIF 16 deberán tener en cuenta los siguientes consejos:

- (a) Identificar los arrendamientos implícitos en la organización. Controlar el nivel de interés incremental para el endeudamiento.
- (b) Aplicar contratos (documental) de arrendamiento.
- (c) Integrar en los sistemas contables campos para el registro de los contratos de arrendamiento en el entorno del sistema existente.
- (d) Capacitar al personal encargado de la gestión de los arrendamientos (negociación, registro, pagos) al fin de adquirir las competencias necesarias para el cumplimiento de la NIIF 16 Arrendamientos”.

Con el propósito de demostrar el alcance de la adopción de la NIIF 16 se presenta tres casos de aplicación donde se cumplen los criterios establecidos para el reconocimiento de los activos por derecho de uso y de las obligaciones generadas en el pasivo para el control de los arrendamientos operativos.

### **Caso Uno.**

La Compañía MEGARENT S.A., fue constituida el 30 de diciembre de 2002 en la ciudad de Guayaquil, la cual está localizada en el KM 4.5 Vía Daule. La actividad económica principal de la entidad es el alquiler de maquinaria liviana y pesada para la construcción en todas sus fases. Para la realización de esta actividad la Compañía posee una importante inversión en maquinarias y equipos tanto propias como de terceros. De modo que, la Compañía firma un contrato donde arrienda una maquinaria a un proveedor para la realización de su actividad económica, las condiciones del contrato de servicios de arrendamiento son las siguientes:

Cabe destacar que el sector de sector de arrendamientos de maquinarias, acostumbra a pagar las cuotas anuales anticipadas, para de alguna manera tener una garantía el dueño de la maquinaria, de modo que, utilizan la fórmula del valor presente para estimar el importe de las anualidades a pagar.

#### ***Identificación de las condiciones del contrato de arrendamiento.***

En la ciudad de Guayaquil, al primer día del mes de enero del año dos mil diecinueve se celebra el presente contrato de servicios de arrendamientos.

**PRIMERA: COMPARECIENTES.** - Intervienen en la celebración del presente contrato por una parte **MEGARENT S.A**, representada por el Ing. José Ignacio Castelblanco, en su calidad de Gerente General, parte a la cual, para efectos de este contrato podrá denominarse simplemente como compañía **ARRENDATARIA**; y, por otra parte, **LA LLAVE** representada legalmente por el Ing. Gagliardo Hidalgo Jorge Andrés que para efectos del presente contrato se le denominará simplemente el **ARRENDADOR**. Entre las condiciones principales se resumen en la siguiente tabla.

Tabla 7.

*Condiciones principales del contrato.*

Plazo	3 años
Anualidad anticipada	26,000
Vida económica	3 años
Tasa de incremento	11% anual conforme a la cláusula comercial (Ver Clausula 5.1.)
Depreciación lineal	Aplica
Tasa implícita conforme a las cláusulas contractuales	10%

*Nota:* Adaptado de “Contrato de Arrendamientos,” 2019, por Compañía MEGARENT S.A. Ecuador.

***Fórmula para el Cálculo del Valor Presente.***

Se procede con la determinación del valor presente de las tres anualidades mediante la aplicación de la fórmula del valor presente que contempla en el contrato. De modo que, se procede con la descomposición de los valores permitiendo estimar que el importe a cancelar hasta el término del contrato de arrendamiento oscila los USD\$ 71,123.97

$$VP = anualidad \times \left[ \frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n} \right] \times (1+i)$$

$$VP = 26000 \left[ \frac{(1+0.10)^3 - 1}{0.10(1+0.10)^3} \right] \times (1+0.10\%)$$

$$VP = 71,123.97$$

Determinado el valor presente de la obligación por el activo por derecho de uso, se procede con la elaboración de una tabla de amortización para control de los importes a pagar conforme a las cláusulas establecidas en el contrato de arrendamiento, además, considerando la cláusula quinta precio se tomará una tasa incremental del 11% al término del primer año.

## **CLÁUSULA QUINTA: PRECIO. –**

**5.1.** La tarifa que LA LLAVE cobrará a MEGARENT por el alquiler del montacargas es de \$26,000.00 el valor es anual, al inicio de cada periodo la Compañía Arrendataria cancelará una tasa incremental del 11% a partir del primer año, acuerdo que se llegó por alquiler de más de un año estipulado en las políticas de la empresa.

Tabla 8.

*Tabla de amortización de obligación por arrendamiento operativo*

<b>Tabla para comprobar si el valor presente está bien calculado</b>						
<b>Fecha</b>	<b>Saldo Inicial</b>	<b>Intereses</b>	<b>Pago</b>	<b>Amortización</b>	<b>Saldo Final</b>	<b>Factor de Incremento</b>
1/1/2019					71,124	
1/1/2019	71,124	-	26,000	26,000	45,124	2,860
1/1/2020	45,124	4,512	26,000	21,488	23,636	2,860
1/1/2021	23,636	2,364	26,000	23,636	0	2,860

*Nota.* Tabla de amortización.

Asimismo, se determinó mediante el método de línea recta la depreciación anual del activo por derecho de uso conforme al periodo de tiempo establecido en el contrato de arrendamiento

*Tabla 9.*

Cálculo de la depreciación del activo por derecho de uso.

<b>Descripción</b>	<b>Activo por derecho de uso - Montacargas</b>		
<b>Fecha de compra</b>	1/1/2019	<b>Vida útil (años)</b>	3
<b>Valor de compra</b>	<b>71,124</b>	<b>% depreciación</b>	33%
<b>Valor residual</b>	-		
<b>Corte fecha</b>	<b>Depreciación periodo</b>	<b>Depreciación acumulada</b>	<b>Valor actual</b>
31/12/2019	23,708	23,643	47,481
31/12/2020	23,708	47,416	23,708
31/12/2021	23,708	71,124	-

*Nota.* Tabla de depreciación de activos por derecho de uso.

Con los datos establecidos en la tabla de amortización y la depreciación del activo por derecho de uso, se procede a efectuar los respectivos asientos contables.

Tabla 10.

*Transacciones generadas por la actividad de arrendamiento de maquinaria*

Fecha	Descripción	Parcial	Debe	Haber
	- 1 -			
1/1/2019	ACTIVO POR DERECHO DE USO		71,124	
	Maquinaria-Montacargas	71,124		
	PASIVO POR ARRENDAMIENTO A CORTO PLAZO			26,000
	Cuenta por pagar a proveedor La Llave	6,000		
	PASIVO POR ARRENDAMIENTO DE MAQUINARIAS A LARGO PLAZO			45,124
	Cuenta por pagar a proveedor La Llave	45,124		
	Se registra activo por derecho de uso y la obligación por pagar de dicho activo por USD\$ 71,124			
	2			
31/12/2019	GASTOS OPERATIVOS		2,860	
	Gastos por tasa incremental	2,860		
	EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO			2,860
	Banco Guayaquil Cta. Cte. 0045920950	2,860		
	Se registra pago por gasto incremental del 11% establecido en la cláusula contractual			
	3			
1/01/2019	PASIVO POR ARRENDAMIENTO A CORTO PLAZO		26,000	
	Cuenta por pagar a proveedor La Llave	26,000		
	EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO			26,000
	Banco Guayaquil Cta. Cte. 0045920950	26,000		
	Se registra pago por arrendamiento operativo por USD\$26,000, mediante transferencia del Banco Guayaquil Cta. Cte. 0045920950			

*Nota.* Registros de transacciones contables procedente del contrato de arrendamiento de maquinaria.

Tabla 11.

*Transacciones generadas por la actividad de arrendamiento de maquinaria*

Fecha	Descripción	Parcial	Debe	Haber
	4			
	GASTOS OPERATIVOS		23,708	
31/12/2019	Depreciación de activo por derecho de uso	23,708		
	DEPRECIACION ACUMULADA DE ACTIVO POR DERECHO DE USO			23,708
	De Maquinaria- Montacargas	23,708		
	Se registra amortización de activo por derecho de uso			
	- 5-			
1/1/2020	PASIVO POR ARRENDAMIENTO A LARGO PLAZO		21,488	
	Cuenta por pagar a proveedor La Llave	21,488		
	PASIVO POR ARRENDAMIENTO A CORTO PLAZO			21,488
	Cuenta por pagar a proveedor La Llave	21,488		
	Se registra reclasificación de Cuentas por Pagar a Proveedor de Largo Plazo a corto plazo.			
	- 6 -			
31/12/2020	GASTOS OPERATIVOS		2,860	
	Gastos por tasa incremental	2,860		
	EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO			2,860
	Banco Guayaquil Cta. Cte. 0045920950	2,860		
	Se registra pago por gasto incremental del 11% establecido en la cláusula contractual			
	- 7 -			
1/01/2020	PASIVO POR ARRENDAMIENTO A CORTO PLAZO		21,488	
	Cuenta por pagar a proveedor La Llave	21,488		
	GASTOS FINANCIEROS		4,512	
	Gastos financieros por tasa implícita	4,512		
	EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO			26,000
	Banco Guayaquil Cta. Cte. 0045920950	26,000		
	Se registra pago por arrendamiento operativo por USD\$26,000, mediante transferencia del Banco Guayaquil Cta. Cte. 0045920950			
	- 8-			
31/12/2020	GASTOS OPERATIVOS		23,708	
	Depreciación de activo por derecho de uso	23,708		
	DEPRECIACION ACUMULADA DE ACTIVO POR DERECHO DE USO			23,708
	De Maquinaria Montacargas	23,708		
	Se registra Depreciación de activo por derecho de uso			

*Nota.* Registros de transacciones contables procedente del contrato de arrendamiento de maquinaria.

Tabla 12.

*Transacciones generadas por la actividad de arrendamiento de maquinaria*

Fecha	Registros	Parcial	Debe	Haber
	- 9-			
1/1/2021	PASIVO POR ARRENDAMIENTO A LARGO PLAZO	A	23,636	
	Cuenta por pagar a proveedor La Llave		23,636	
	PASIVO POR ARRENDAMIENTO A CORTO PLAZO	A		23,636
	Cuenta por pagar a proveedor La Llave		23,636	
	Se registra reclasificación de Cuentas por Pagar a Proveedor de largo plazo a corto plazo.			
	- 10 -			
31/12/2021	GASTOS OPERATIVOS		2,860	
	Gastos por tasa incremental		2,860	
	EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO			2,860
	Banco Guayaquil Cta. Cte. 0045920950		2,860	
	Se registra pago por gasto incremental del 11% establecido en la cláusula contractual			
	- 11 -			
1/01/2021	PASIVO POR ARRENDAMIENTO A CORTO PLAZO		23,636	
	Cuenta por pagar a proveedor La Llave		23,636	
	GASTOS FINANCIEROS		2,364	
	Gastos financieros por tasa implícita		2,364	
	EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO			26,000
	Banco Guayaquil Cta. Cte. 0045920950		26,000	
	Se registra pago por arrendamiento operativo por USD\$26,000, mediante transferencia del Banco Guayaquil Cta. Cte. 0045920950			
	- 12-			
31/12/2021	GASTOS OPERATIVOS		23,708	
	Depreciación de activo por derecho de uso			
	DEPRECIACION ACUMULADA DE ACTIVO POR DERECHO DE USO			
	De Maquinaria- Montacargas			23,708
	Se registra amortización de ACTIVO POR DERECHO DE USO			

*Nota.* Registros de transacciones contables procedente del contrato de arrendamiento de maquinaria.

Aun cuando se conoce que las cuentas del Estado de Resultados si cierran cada año y se abren nuevas cuentas del Estado de resultados del siguiente ejercicio, en este Trabajo de Titulación se armó un solo mayor también para las cuentas del Estado de Resultados de los diferentes años, para facilitar la lectura del este Trabajo de titulación. A continuación, se resume en cuentas de mayor las transacciones enunciadas anteriormente:

Tabla 13.

*Mayores*

<b>LIBRO MAYOR COMPLETO</b>			
<b>CUENTA: GASTOS OPERATIVOS</b>			
Gastos por tasa incremental			
<b>FECHA</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
31/12/2019	Se registra pago por gasto incremental del 11% establecido en la cláusula contractual	2,860	
31/12/2020	Se registra pago por gasto incremental del 11% establecido en la cláusula contractual	2,860	
31/12/2021	Se registra pago por gasto incremental del 11% establecido en la cláusula contractual	2,860	
	<b>TOTALES</b>	<b>8,580</b>	<b>-</b>
	<b>SALDOS</b>	<b>8,580</b>	<b>-</b>
<b>LIBRO MAYOR COMPLETO</b>			
<b>CUENTA: EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO</b>			
<b>Banco Guayaquil Cta. Cte. 0045920950</b>			
<b>FECHA</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
31/12/2019	Se registra pago por gasto incremental del 11% establecido en la cláusula contractual		2,860
1/01/2019	Se registra pago por arrendamiento operativo por USD\$26,000, mediante transferencia del Banco Guayaquil Cta. Cte. 0045920950		26,000
31/12/2020	Se registra pago por gasto incremental del 11% establecido en la cláusula contractual		2,860
1/01/2020	Se registra pago por arrendamiento operativo por USD\$26,000, mediante transferencia del Banco Guayaquil Cta. Cte. 0045920950		26,000
31/12/2021	Se registra pago por gasto incremental del 11% establecido en la cláusula contractual		2,860
1/01/2021	Se registra pago por arrendamiento operativo por USD\$26,000, mediante transferencia del Banco Guayaquil Cta. Cte. 0045920950		26,000
	<b>TOTALES</b>	<b>-</b>	<b>86,580</b>
	<b>SALDOS</b>	<b>-</b>	<b>86,580</b>

*Nota.* Mayorización de las transacciones procedente del contrato de arrendamiento de maquinaria.

Tabla 14.

Mayores

<b>LIBRO MAYOR COMPLETO</b>			
<b>CUENTA: ACTIVO POR DERECHO DE USO</b>			
<b>De Maquinaria- Montacargas</b>			
<b>FECHA</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
1/1/2019	Se registra activo por derecho de uso y la obligación por pagar de dicho activo por USD\$ 71,124	71,124	
	<b>TOTALES</b>	<b>71,124</b>	
	<b>SALDOS</b>	<b>71,124</b>	
<b>LIBRO MAYOR COMPLETO</b>			
<b>CUENTA: DEPRECIACION ACUMULADA DE ACTIVO POR DERECHO DE USO</b>			
<b>De Maquinaria- Montacargas</b>			
<b>FECHA</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
31/12/2019	Se registra depreciación de activo por derecho de uso		23,708
31/12/2020	Se registra depreciación de activo por derecho de uso		23,708
31/12/2021	Se registra depreciación de activo por derecho de uso		23,708
	<b>TOTALES</b>		<b>71,124</b>
	<b>SALDOS</b>	-	<b>71,124</b>
<b>LIBRO MAYOR COMPLETO</b>			
<b>CUENTA: PASIVO POR ARRENDAMIENTO A CORTO PLAZO</b>			
<b>Cuenta por pagar a proveedor – La Llave</b>			
<b>FECHA</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
1/1/2019	Se registra activo por derecho de uso y la obligación por pagar de dicho activo por USD\$ 71,124		26,000
1/1/2019	Se registra pago por arrendamiento operativo por USD\$26,000, mediante transferencia del Banco Guayaquil cta. Cte. 0045920950	26,000	
1/1/2020	Se registra reclasificación de activo por derecho de uso de largo plazo a corto plazo.		21,488
1/1/2021	Se registra pago por arrendamiento operativo por USD\$21,488, mediante transferencia del Banco Guayaquil cta. Cte. 0045920950	21,488	
1/1/2021	Se registra reclasificación de activo por derecho de uso de largo plazo a corto plazo.		23,636
1/1/2021	Se registra pago por arrendamiento operativo por USD\$26,000, mediante transferencia del Banco Guayaquil cta. Cte. 0045920950	23,636	
	<b>TOTALES</b>	<b>71,124</b>	<b>71,124</b>
	<b>SALDOS</b>	-	

*Nota.* Mayorización de las transacciones procedente del contrato de arrendamiento de maquinaria.

Tabla 15.

Mayores

<b>LIBRO MAYOR COMPLETO</b>			
<b>CUENTA: PASIVO POR ARRENDAMIENTO A LARGO PLAZO</b>			
<b>Cuenta por pagar a proveedor – La Llave</b>			
<b>FECHA</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
1/1/2019	Se registra activo por derecho de uso y la obligación por pagar de dicho activo		45,124
1/1/2020	Se registra reclasificación de activo por derecho de uso de largo plazo a corto plazo.	21,488	
1/1/2021	Se registra reclasificación de activo por derecho de uso de largo plazo a corto plazo.	23,636	
	<b>TOTALES</b>	<b>45,124</b>	<b>45,124</b>
	<b>SALDOS</b>		<b>-</b>

<b>LIBRO MAYOR COMPLETO</b>			
<b>CUENTA: GASTOS OPERATIVO</b>			
<b>Depreciación de activo por derecho de uso</b>			
<b>FECHA</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
31/12/2019	Se registra depreciación de activo por derecho de uso	23,708	
31/12/2020	Se registra depreciación de activo por derecho de uso	23,708	
31/12/2021	Se registra depreciación de activo por derecho de uso	23,708	
	<b>TOTALES</b>	<b>71,124</b>	<b>-</b>
	<b>SALDOS</b>	<b>71,124</b>	<b>-</b>

*Nota.* Mayorización de las transacciones procedente del contrato de arrendamiento de maquinaria.

### **Caso Dos.**

La Compañía MEGARENT S.A., fue constituida el 30 de diciembre de 2002 en la ciudad de Guayaquil, la cual está localizada en el KM 4.5 Vía Daule. La actividad económica principal de la entidad es el alquiler de maquinaria liviana y pesada para la construcción en todas sus fases. Para la realización de esta actividad la Compañía posee una importante inversión en maquinarias y equipos tanto propias como de terceros. De modo que, la Compañía firma un contrato donde arrienda una maquinaria a un proveedor para la realización de su actividad económica, las condiciones del contrato de servicios de arrendamiento son las siguientes:

Cabe destacar que el sector de sector de arrendamientos de maquinarias, acostumbra a pagar las cuotas anuales anticipadas, para de alguna manera tener una garantía el dueño de la maquinaria, de modo que, utilizan la fórmula del valor presente para estimar el importe de las anualidades a pagar.

#### ***Identificación de las Condiciones del Contrato de Arrendamiento***

En la ciudad de Guayaquil, al primer día del mes de enero del año dos mil dieciocho se celebra el presente contrato de servicios de arrendamientos. **PRIMERA: COMPARECIENTES.** Intervienen en la celebración del presente contrato por una parte **MEGARENT S.A.**, representada por el Ing. José Ignacio Castelblanco, en su calidad de Gerente General, parte a la cual, para efectos de este contrato podrá denominarse simplemente como compañía **ARRENDATARIA**; y, por otra parte, **IIASA** representada legalmente por el Sr. Juan Elizalde Cordovéz que para efectos del presente contrato se le denominará simplemente el **ARRENDADOR**. A continuación, se identifica las principales condiciones de este contrato:

Tabla 16

*Condiciones principales del contrato.*

Plazo	4 años
Anualidades anticipadas	8,016
Tasa implícita conforme a las cláusulas contractuales	5%
Método de depreciación	Línea recta

*Nota.* Adaptado de “Contrato de Arrendamientos,” 2019, por Compañía MEGARENT S.A. Ecuador.

### ***Fórmula para el Cálculo del Valor Presente.***

Se procede con la determinación del valor presente de los cuatros anualidades mediante la aplicación de la fórmula del valor presente que contempla en el contrato. De modo que, se procede con la descomposición de los valores permitiendo estimar que el importe a cancelar hasta el término del contrato de arrendamiento oscila los USD\$ 29,846.

$$VP = anualidad \times \left[ \frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n} \right] \times (1+i)$$

$$VP = 8,016 \left[ \frac{(1+0.05)^4 - 1}{0.05(1+0.05)^4} \right] \times (1+0.05)$$

$$VP = 29,846$$

Determinado el valor presente de la obligación por el activo por derecho de uso, se procede con la elaboración de una tabla de amortización para control de los importes a pagar conforme a las cláusulas establecidas en el contrato de arrendamiento.

### **CLÁUSULA QUINTA: PRECIO. -**

**5.1.** La tarifa que **IIASA** cobrará a MEGARENT por el alquiler de las MINIEXCADORAS es de \$8,016 Anual.

Tabla 17.

*Tabla de amortización de obligación por arrendamiento operativo*

<b>Tabla para comprobar si el valor presente está bien calculado</b>						
<b>Fecha</b>	<b>Saldo Inicial</b>	<b>Intereses</b>	<b>Pago</b>	<b>Amortización</b>	<b>Saldo Final</b>	<b>Norma Aplicable</b>
1/01/2018					29,846	NIC 17
1/01/2018	29,846	-	8,016	8,016	21,830	NIIF 16
1/01/2019	21,830	1,091	8,016	6,925	14,905	NIIF 16
1/01/2020	14,905	745	8,016	7,271	7,634	NIIF 16
1/01/2021	7,634	382	8,016	7,634	-	NIIF 16

*Nota.* Tabla de amortización.

Considerando que el contrato de arrendamiento se ejecutó en el 2018 la compañía aplicó la NIC 17 Arrendamiento para su registro, tal como se muestra a continuación:

Tabla 18.

*Transacciones generadas por la actividad de arrendamiento operativo con la aplicación de la NIC 17 Arrendamientos*

<b>Fecha</b>	<b>Descripción</b>	<b>Parcial</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
	- 1 -			
1/01/2018	Gastos Operativos		8,016	
	Arriendo de maquinaria- Mini Excavadoras	8,016		
	EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO			8,016
	Banco Guayaquil Cta. Cte. 0045920950	8,016		
	Se registra gastos por arrendamiento operativo por USD\$ 8,016.			

*Nota.* Registros de transacciones contables procedente del contrato de arrendamiento de maquinaria con la aplicación de la NIC 17 Arrendamiento.

Tabla 19.

*Estados financieros sin afectación considerando que la Compañía aplicaba la NIC 17 Arrendamiento.*

MEGARENT S.A.

Estados de situación financiera

Años terminados al 31 de diciembre de 2018

(Expresados en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	31 de diciembre <u>2018</u>	<u>Pasivo y Patrimonio</u>	<u>Notas</u>	31 de diciembre <u>2018</u>
<u>Activo corriente</u>			<u>Pasivo corriente</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo		163,924	Sobregiros Bancarios		23,786
Cuentas por cobrar comerciales, neto		168,182	Obligaciones emitidas a terceros		992,108
Cuentas por cobrar compañías y partes relacionadas		1,061,531	Cuentas por pagar		205,128
Inventarios		27,824	Cuentas por pagar compañías y partes relacionadas		107,169
Otras cuentas por cobrar		476,184	Contrato de arrendamiento, corto plazo		-
Impuestos y retenciones por cobrar		118,613	Impuestos y retenciones por pagar		61,073
Otros activos corrientes		60,519	Pasivos acumulados		130,591
Total activo corriente		<u>2,076,777</u>	Otros pasivos corrientes		<u>61,096</u>
			Total pasivo corriente		1,580,951
<u>Activo no corriente</u>			<u>Pasivo no corriente</u>		
Propiedad, mobiliario y equipo, neto		14,223,083	Obligaciones comerciales no corrientes		411,183
Derecho de uso, arrendamientos		-	Obligaciones emitidas a terceros		3,331,633
Activos intangibles		1,255	Cuentas por pagar compañías y partes relacionadas		2,968,998
Propiedades de inversión		921,427	Contrato de arrendamiento, largo plazo		-
Otros activos no corrientes		7,649	Jubilación patronal y desahucio		224,175
Impuesto a la renta diferido		-	Total pasivo no corriente		<u>6,935,989</u>
Total activo no corriente		<u>15,153,414</u>	Patrimonio (Véase estado adjunto)		8,713,251
Total activo		<u><u>17,230,191</u></u>	Total pasivo y patrimonio		<u><u>17,230,191</u></u>

Tabla 20.

*Estados financieros sin afectación considerando que la Compañía aplicaba la NIC 17 Arrendamiento.*

**MEGARENT S.A.**

**Estados de resultados integrales**

**Años terminados al 31 de diciembre de 2018**

**(Expresados en dólares estadounidenses)**

	Notas	<u>2018</u>
Ventas		4,535,260
Costo de ventas		<u>(3,400,056)</u>
Utilidad bruta		1,135,204
Gastos Operativos		<u>(564,256)</u>
Ganancia operativa		570,948
Gastos financieros		(561,681)
Otros ingresos, neto		<u>100,318</u>
Resultado antes de impuesto a la renta		<u>109,585</u>
Participación a los trabajadores		(16,438)
Gasto por impuesto a la renta		<u>(75,769)</u>
Resultado integral del año		<u>17,378</u>

Tabla 21.

*Estados financieros sin afectación considerando que la Compañía aplicaba la NIC 17 Arrendamiento.*

MEGARENT S.A.

Estado de cambio de patrimonio

Años terminados al 31 de diciembre de 2018

(Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Aporte para futuras capitalizaciones	Reserva legal	Utilidades Retenidas			Total patrimonio
				Por aplicación primera vez de las NIIF	Otros resultados	Acumulados	
Saldos al 1 de enero de 2018	6,227,144	2,778,065	53,279	(11,260)	1,540,721	(1,892,076)	8,695,873
Aumento de capital	2,778,065	(2,778,065)	-	-	-	-	-
Resultado integral del año	-	-	-	-	-	17,378	17,378
Saldos al 31 de diciembre de 2018 antes de adopción de NIIF 16	9,005,209	-	53,279	(11,260)	1,540,721	(1,874,698)	8,713,251

Por otra parte, la Compañías al 1 de enero del 2019 procede con la adopción de la NIIF 16 Arrendamientos, siendo esta la norma que reemplaza la NIC 17, por tanto, la compañía cambia sus políticas contables en cuanto a las transacciones de arrendamiento, dicha norma solicita la revelación de los activos con derechos de usos y las obligaciones correspondientes. En consecuencia, la compañía estima el efecto del cambio de la política contable, como se muestra a continuación:

Tabla 22.

*Calculo de la estimación del cambio de política contable*

Cálculo por activo por derecho de uso		Cálculo del pasivo por arrendamiento	
<b>31/12/2018</b>	29,846	<b>1/1/2019</b>	
Depreciación del Activo por el año 2018	(7,461)	Valor presente de los 4 años de arriendo	29,846
<b>ACTIVO POR DERECHO DE USO</b>	<b>22,384</b>	(-) Valor de la primera anualidad pagada	(8,016)
			<b>21,830</b>
Comparación en el valor del ACTIVO POR DERECHO DE USO y el pasivo con arrendamiento		Pasivo por arrendamiento desglosado	
<b>31/12/2019</b>		A corto plazo	6,925
Valor del ACTIVO POR DERECHO DE USO	22,384	A largo plazo	14,905
Valor del pasivo	21,830		<b>21,830</b>
Efecto del año anterior	<b>554</b>		

*Nota.* Calculo de la estimación del cambio de política contable.

De modo que, se procede con el registro prospectivo de la adopción de la NIIF 16, afectando las Utilidades retenidas.

Tabla 23

*Transacciones generadas por la actividad de arrendamiento de maquinaria*

Fecha	Descripción	Parcial	Debe	Haber
	- 1 -			
1/1/2019	ACTIVO POR DERECHO DE USO		29,846	
	Maquinaria- Mini excavadoras	29,846		
	DEPRECIACION ACUMULADA DE ACTIVO POR DERECHO DE USO			7,462
	De Maquinaria Mini excavadora	7,461		
	UTILIDADES RETENIDAS			554
	Utilidad o Perdida retenida	554		
	PASIVO POR ARRENDAMIENTO A LARGO PLAZO			21,830
	Cuenta por pagar a proveedores – IIASA	21,830		

Se registra efecto por cambio de políticas contables al adoptar la NIIF 16 Arrendamientos en reemplazo de la NIC 17 Arrendamiento.

*Nota.* Registro del cambio de política contable.

Asimismo, se estableció la depreciación del activo por derecho de uso por los próximos tres años considerando que la compañía adoptó en el 2019 la NIIF 16 y el contrato de arrendamiento fue del periodo 2018.

Tabla 24.

*Cálculo de la depreciación del activo por derecho de uso.*

<b>Descripción</b>		<b>Activo Por Derecho De Uso</b>	
<b>Fecha De Compra</b>	1/1/2018	<b>Vida Útil (Años)</b>	4
<b>Valor De Compra</b>	<b>29,846</b>	<b>% Depreciación</b>	25%
<b>Valor Residual</b>	-		
<b>Corte Fecha</b>	<b>Depreciación Periodo</b>	<b>Depreciación Acumulada</b>	<b>Valor Actual</b>
31/12/2018	7,461	7,461	22,384
31/12/2019	7,461	14,923	14,923
31/12/2020	7,461	22,384	7,461
31/12/2021	7,461	29,846	-

*Nota.* Tabla de depreciación de activos por derecho de uso.

Con el fin de registrar los importes procedentes del contrato de arrendamiento operativo conforme a la NIIF16 se procede a efectuar los siguientes asientos contables:

Tabla 25.

*Transacciones generadas por la actividad de arrendamiento de maquinaria.*

<b>Fecha</b>	<b>Descripción</b>	<b>Parcial</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
	- 1 -			
1/01/2019	PASIVO POR ARRENDAMIENTO A LARGO PLAZO		6,925	
	Pasivo por arrendamiento de maquinarias a largo plazo	6,925		
	PASIVO POR ARRENDAMIENTO A CORTO PLAZO			6,925
	Pasivo por arrendamiento de maquinarias a corto plazo	6,925		
	Se registra reclasificación de activo por derecho de uso (costo + interés) de largo plazo a corto plazo.			

*Nota.* Registros de transacciones contables procedente del contrato de arrendamiento de maquinaria.

Tabla 26.

*Transacciones generadas por la actividad de arrendamiento de maquinaria.*

Fecha	Descripción	Parcial	Debe	Haber
	2			
1/01/2019	PASIVO POR ARRENDAMIENTO A CORTO PLAZO		6,925	
	Pasivo por arrendamiento de maquinarias a corto plazo	6,925		
	GASTOS FINANCIEROS		1,091	
	Gastos financieros por tasa implícito	1,091		
	EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO			8,016
	Banco Guayaquil Cta. Cte. 0045920950	8,016		
	Se registra pago por arrendamiento operativo por USD\$ 8,016 (costo e intereses), mediante transferencia del Banco Guayaquil Cta. Cte. 0045920950.			
	3			
31/12/2019	GASTOS OPERATIVOS		7,461	
	Depreciación de activo por derecho de uso	7,461		
	DEPRECIACION ACUMULADA DE ACTIVO POR DERECHO DE USO			
	De Maquinaria- Mini Excavadoras	7,461		7,461
	Se registra amortización de activo por derecho de uso			
	4			
1/01/2020	PASIVO POR ARRENDAMIENTO A LARGO PLAZO		7,271	
	Pasivo por arrendamiento de maquinarias a largo plazo	7,271		
	PASIVO POR ARRENDAMIENTO A CORTO PLAZO			7,271
	Pasivo por arrendamiento de maquinarias a corto plazo	7,271		
	Se registra reclasificación de Cuentas por Pagar a Proveedor de Largo Plazo a a corto plazo.			

*Nota.* Registros de transacciones contables procedente del contrato de arrendamiento de maquinaria.

Tabla 27.

*Transacciones generadas por la actividad de arrendamiento de maquinaria.*

Fecha	Descripción	Parcial	Debe	Haber
1/01/2020	PASIVO POR ARRENDAMIENTO A CORTO PLAZO		7,271	
	Pasivo por arrendamiento de maquinarias a corto plazo	7,271		
	GASTOS FINANCIEROS		745	
	GASTOS FINANCIEROS por tasa implícito	745		
	EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO			8,016
	Banco Guayaquil Cta. Cte. 0045920950	8,016		
	Se registra pago por arrendamiento operativo por USD\$ 8,016 (costo e intereses), mediante transferencia del Banco Guayaquil Cta. Cte. 0045920950.			
	6			
31/12/2020	GASTOS OPERATIVOS		7,461	
	Depreciación de activo por derecho de uso	7,461		
	DEPRECIACION ACUMULADA DE ACTIVO POR DERECHO DE USO			
	De Maquinaria- Mini Excavadoras	7,461		7,461
	Se registra amortización de activo por derecho de uso			
	7			
01/01/2021	PASIVO POR ARRENDAMIENTO A LARGO PLAZO		7,634	
	Pasivo por arrendamiento de maquinarias a largo plazo	7,634		
	PASIVO POR ARRENDAMIENTO A CORTO PLAZO			7,634
	Pasivo por arrendamiento de maquinarias a corto plazo	7,634		
	Se registra reclasificación de Cuentas por Pagar a Proveedor de Largo Plazo a corto plazo.			

*Nota.* Registros de transacciones contables procedente del contrato de arrendamiento de maquinaria.

Tabla 28.

*Transacciones generadas por la actividad de arrendamiento de maquinaria.*

Fecha	Descripción	Parcial	Debe	Haber
	8			
01/01/2021	PASIVO POR ARRENDAMIENTO A CORTO PLAZO		7,634	
	Pasivo por arrendamiento de maquinarias a corto plazo	7,634		
	GASTOS FINANCIEROS		382	
	GASTOS FINANCIEROS por tasa implícita	382		
	EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO			8,016
	Banco Guayaquil Cta. Cte. 0045920950	8,016		
	Se registra pago por arrendamiento operativo por USD\$ 8,016 (costo e intereses), mediante transferencia del Banco Guayaquil Cta. Cte. 0045920950.			
	9			
31/12/2021	GASTOS OPERATIVOS		7,461	
	Depreciación de activo por derecho de uso	7,461		
	DEPRECIACION ACUMULADA DE ACTIVO POR DERECHO DE USO			7,461
	De Maquinaria- Mini Excavadoras	7,461		
	Se registra amortización de activo por derecho de uso			

*Nota.* Registros de transacciones contables procedente del contrato de arrendamiento de maquinaria.

Para facilitar la lectura del este Trabajo de titulación y aun cuando se conoce que las cuentas del Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados si cierran cada año y se abren nuevas cuentas para el siguiente ejercicio, en este Trabajo de Titulación se armó un solo mayor para las cuentas de estos dos estados financieros de los diferentes años. A continuación, se resume en cuentas de mayor las transacciones enunciadas anteriormente:

Tabla 29.

Mayores

<b>LIBRO MAYOR COMPLETO</b>			
<b>CUENTA: GASTOS OPERATIVOS</b>			
Arriendo de maquinaria			
<b>FECHA</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
31/12/2018	Se registra gastos por arrendamiento operativo por USD\$ 8,016.	8,016	
	<b>TOTALES</b>	<b>8,016</b>	<b>-</b>
	<b>SALDOS</b>	<b>8,016</b>	<b>0</b>

<b>LIBRO MAYOR COMPLETO</b>			
<b>CUENTA: EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>			
<b>Banco Guayaquil Cta. Cte. 0045920950</b>			
<b>FECHA</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
1/01/2018	Se registra gastos por arrendamiento operativo por USD\$ 8,016.		8,016
1/01/2019	Se registra pago por arrendamiento operativo por USD\$ 8,016 (costo e intereses), mediante transferencia del Banco Guayaquil Cta. Cte. 0045920950.		8,016
1/01/2020	Se registra pago por arrendamiento operativo por USD\$ 8,016 (costo e intereses), mediante transferencia del Banco Guayaquil Cta. Cte. 0045920950.		8,016
1/01/2021	Se registra pago por arrendamiento operativo por USD\$ 8,016 (costo e intereses), mediante transferencia del Banco Guayaquil Cta. Cte. 0045920950.		8,016
	<b>TOTALES</b>	<b>-</b>	<b>32,064</b>
	<b>SALDOS</b>		<b>32,064</b>

*Nota.* Mayorización de las transacciones procedente del contrato de arrendamiento de maquinaria.

Tabla 30.

Mayores

<b>LIBRO MAYOR COMPLETO</b>			
<b>CUENTA: ACTIVO POR DERECHO DE USO</b>			
<b>Maquinaria – Mini Excavadora</b>			
<b>FECHA</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
1/1/2019	Se registra efecto por cambio de políticas contables al adoptar la NIIF 16 Arrendamientos en reemplazo de la NIC 17 Arrendamiento.	29,846	
	<b>TOTALES</b>	<b>29,846</b>	
	<b>SALDOS</b>	<b>29,846</b>	-
<b>LIBRO MAYOR COMPLETO</b>			
<b>CUENTA: DEPRECIACION ACUMULADA DE ACTIVO POR DERECHO DE USO</b>			
<b>Maquinaria – Mini Excavadora</b>			
<b>FECHA</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
31/12/2018	Se registra Depreciación de activo por derecho de uso		7,462
31/12/2019	Se registra Depreciación de activo por derecho de uso		7,462
31/12/2020	Se registra Depreciación de activo por derecho de uso		7,461
31/12/2021	Se registra Depreciación de activo por derecho de uso		7,461
	<b>TOTALES</b>		<b>29,846</b>
	<b>SALDOS</b>		<b>29,846</b>
<b>LIBRO MAYOR COMPLETO</b>			
<b>CUENTA: Utilidades retenida</b>			
<b>FECHA</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
1/1/2019	Se registra efecto por cambio de políticas contables al adoptar la NIIF 16 Arrendamientos en reemplazo de la NIC 17 Arrendamiento.	-	554
	<b>TOTALES</b>	<b>-</b>	<b>554</b>
	<b>SALDOS</b>		<b>554</b>

*Nota.* Mayorización de las transacciones procedente del contrato de arrendamiento de maquinaria.

Tabla 31.

Mayores

<b>LIBRO MAYOR COMPLETO</b>			
<b>CUENTA: PASIVO POR ARRENDAMIENTO A CORTO PLAZO</b>			
<b>Cuenta por Pagar a Proveedor - IIASA</b>			
<b>FECHA</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
1/1/2019	Se registra reclasificación de activo por derecho de uso (costo) de largo plazo a corto plazo.		6,925
1/1/2019	Se registra pago por arrendamiento operativo por costo mediante transferencia del banco Guayaquil cta. Cte. 0045920950.	6,925	
1/1/2020	Se registra reclasificación de activo por derecho de uso (costo) de largo plazo a corto plazo.		7,271
1/1/2020	Se registra pago por arrendamiento operativo por costo mediante transferencia del banco Guayaquil cta. Cte. 0045920950.	7,271	
1/1/2021	Se registra reclasificación de activo por derecho de uso (costo) de largo plazo a corto plazo.		7,634
1/1/2021	Se registra pago por arrendamiento operativo por costo mediante transferencia del banco Guayaquil cta. Cte. 0045920950.	7,634	
	<b>TOTALES</b>	<b>21,830</b>	<b>21,830</b>
	<b>SALDOS</b>	<b>-</b>	

*Nota.* Mayorización de las transacciones procedente del contrato de arrendamiento de maquinaria.

Tabla 32.

Mayores

<b>LIBRO MAYOR COMPLETO</b>			
<b>CUENTA: PASIVO POR ARRENDAMIENTO A LARGO PLAZO</b>			
<b>Cuenta por Pagar a Proveedor - IIASA</b>			
<b>FECHA</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
1/1/2019	Se registra efecto por cambio de políticas contables al adoptar la NIIF16 arrendamientos en reemplazo de la NIC 17 arrendamiento.	-	21,830
1/1/2019	Se registra reclasificación de activo por derecho de uso (costo + interés) de largo plazo a corto plazo.	6,925	
1/1/2020	Se registra reclasificación de activo por derecho de uso (costo + interés) de largo plazo a corto plazo.	7,271	
1/1/2021	Se registra reclasificación de activo por derecho de uso (costo + interés) de largo plazo a corto plazo.	7,634	
	<b>TOTALES</b>	<b>21,830</b>	<b>21,830</b>
	<b>SALDOS</b>		<b>0</b>
<b>LIBRO MAYOR COMPLETO</b>			
<b>CUENTA: GASTO FINANCIERO</b>			
<b>Intereses por Activo por Derecho de Uso</b>			
<b>FECHA</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
1/1/2019	Se registra pago de intereses por arrendamiento, mediante transferencia del Banco Guayaquil Cta. Cte. 0045920950.	1,091	
1/1/2020	Se registra pago de intereses por arrendamiento, mediante transferencia del Banco Guayaquil Cta. Cte. 0045920950	745	
1/1/2021	Se registra pago de intereses por arrendamiento, mediante transferencia del Banco Guayaquil Cta. Cte. 0045920950	382	
	<b>TOTALES</b>	<b>2,218</b>	<b>-</b>
	<b>SALDOS</b>	<b>2,218</b>	

*Nota.* Mayorización de las transacciones procedente del contrato de arrendamiento de maquinaria.

Tabla 33.

*Mayores*

<b>LIBRO MAYOR COMPLETO</b>			
<b>CUENTA: GASTOS OPERATIVOS</b>			
<b>Depreciación De Activo Por Derecho De Uso</b>			
<b>FECHA</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
1/1/2019	Se registra depreciación de activo por derecho de uso	7,461	
31/12/2019	Se registra depreciación de activo por derecho de uso	7,461	
31/12/2020	Se registra depreciación de activo por derecho de uso	7,461	
31/12/2021	Se registra depreciación de activo por derecho de uso	7,461	
	<b>TOTALES</b>	<b>29,846</b>	-
	<b>SALDOS</b>	<b>29,846</b>	

*Nota.* Mayorización de las transacciones procedente del contrato de arrendamiento de maquinaria.

### **Caso tres:**

La Compañía MEGARENT S.A., fue constituida el 30 de diciembre de 2020 en la ciudad de Guayaquil, la cual está localizada en el KM 4.5 Vía Daule. La actividad económica principal de la entidad es el alquiler de maquinaria liviana y pesada para la construcción en todas sus fases. Para la realización de esta actividad la Compañía posee una importante inversión en maquinarias y equipos tanto propias como de terceros. De modo que, la Compañía firma un contrato donde arrienda una maquinaria a un proveedor para la realización de su actividad económica, las condiciones del contrato de servicios de arrendamiento son las siguientes:

Cabe destacar que el sector de sector de arrendamientos de maquinarias, acostumbra a pagar las cuotas anuales anticipadas, para de alguna manera tener una garantía el dueño de la maquinaria, de modo que, utilizan la fórmula del valor presente para estimar el importe de las anualidades a pagar.

#### ***Identificación de las condiciones del contrato de arrendamiento.***

En la ciudad de Guayaquil, al primer día del mes de enero del año dos mil diecinueve se celebra el presente contrato de servicios de arrendamientos. **PRIMERA: COMPARECIENTES.** - Intervienen en la celebración del presente contrato por una parte **MEGARENT S.A**, representada por el Ing. José Ignacio Castelblanco, en su calidad de Gerente General, parte a la cual, para efectos de este contrato podrá denominarse simplemente como compañía **ARRENDATARIA**; y, por otra parte, **EQUITRANSA** representada legalmente por el Sr. Wagner Xavier Pino Jurado que para efectos del presente contrato se le denominará simplemente el **ARRENDADOR**. Entre las condiciones principales se resumen en la siguiente tabla.

*Tabla 34*

Condiciones principales del contrato.

Plazo	3 años
Anualidades anticipadas	9,840.00
Tasa implícita conforme a las cláusulas contractuales	7%
Método de Depreciación	Línea Recta

*Nota.* Adaptado de “Contrato de Arrendamientos,” 2019, por Compañía MEGARENT S.A. Ecuador.

***Fórmula para el cálculo del valor presente.***

Se procede con la determinación del valor presente de las tres anualidades mediante la aplicación de la fórmula del valor presente que contempla en el contrato. De modo que, se procede con la descomposición de los valores permitiendo estimar que el importe a cancelar hasta el término del contrato de arrendamiento oscila los USD\$ 27,630.

$$VP = anualidad \left[ \frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n} \right] x (1+i)$$

$$VP = 9,840 \left[ \frac{(1+0.07)^3 - 1}{0.07(1+0.07)^3} \right] x (1+0.07)$$

$$VP = 27,630$$

Determinado el valor presente de la obligación por el activo por derecho de uso, se procede con la elaboración de una tabla de amortización para control de los importes a pagar conforme a las cláusulas establecidas en el contrato de arrendamiento.

Tabla 35.

*Tabla de amortización de obligación por arrendamiento operativo*

<b>Tabla para comprobar si el valor presente está bien calculado</b>					
<b>Fecha</b>	<b>Saldo Inicial</b>	<b>Intereses</b>	<b>Pago</b>	<b>Amortización</b>	<b>Saldo Final</b>
1/1/2019					27,631
1/1/2019	27,631	-	9,840	9,840	17,791
1/1/2020	17,791	1,245	9,840	8,595	9,196
1/1/2020	9,196	644	9,840	9,196	-

*Nota.* Tabla de amortización.

Asimismo, se determinó mediante el método de línea recta la depreciación anual del ACTIVO POR DERECHO DE USO conforme al periodo de tiempo establecido en el contrato de arrendamiento

Tabla 36.

*Cálculo de la depreciación del activo por derecho de uso.*

<b>Descripción</b>	<b>Activo Por Derecho De Uso – Motoniveladora</b>		
<b>Fecha De Compra</b>	1/1/2019	<b>Vida Útil (Años)</b>	3
<b>Valor De Compra</b>	<b>27,631</b>	<b>% Depreciación</b>	33%
<b>Valor Residual</b>	-		
<b>Corte Fecha</b>	<b>Depreciación Periodo</b>	<b>Depreciación Acumulada</b>	<b>Valor Actual</b>
31/12/2019	9,210	9,210	18,421
31/12/2020	9,210	18,421	9,210
31/12/2021	9,210	27,631	-

*Nota.* Tabla de depreciación de activos por derecho de uso

Con los datos establecidos en la tabla de amortización y la depreciación del activo por derecho de uso, se procede a efectuar los respectivos asientos contables.

Tabla 37.

*Transacciones generadas por la actividad de arrendamiento de maquinaria*

<b>Fecha</b>	<b>Descripción</b>	<b>Parcial</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
	- 1 -			
1/1/2019	ACTIVO POR DERECHO DE USO		27,631	
	Activo por derecho de uso	27,631		
	PASIVO POR ARRENDAMIENTO A CORTO PLAZO			9,840
	Cuentas por Pagar a Proveedor Equitran SA.	9,840		
	PASIVO POR ARRENDAMIENTO A LARGO PLAZO			17,791
	Cuentas por Pagar a Proveedor Equitran SA.	17,791		

Se registra ACTIVO POR DERECHO DE USO y la obligación por pagar de dicho activo por USD\$ 27,631

*Nota.* Registros de transacciones contables procedente del contrato de arrendamiento de maquinaria.

Tabla 38.

*Transacciones generadas por la actividad de arrendamiento de maquinaria*

Fecha	Descripción	Parcial	Debe	Haber
	2			
1/01/2019	PASIVO POR ARRENDAMIENTO A CORTO PLAZO		9,840	
	Cuentas por Pagar a Proveedor Equitran SA.			
	EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO			9,840
	Banco Guayaquil Cta. Cte. 0045920950			
	Se registra pago por arrendamiento operativo por USD\$9,840 mediante transferencia del Banco Guayaquil Cta. Cte. 0045920950.			
	3			
31/12/2019	GASTOS OPERATIVOS		9,210	
	Depreciación de activo por derecho de uso	9,210		
	DEPRECIACION ACUMULADA DE ACTIVO POR DERECHO DE USO			
	De Maquinaria- Motoniveladora	9,210		9,210
	Se registra amortización de activo por derecho de uso			
	- 4-			
1/1/2020	PASIVO POR ARRENDAMIENTO A LARGO PLAZO		8,595	
	Cuentas por Pagar a Proveedor Equitran SA.	8,595		
	PASIVO POR ARRENDAMIENTO A CORTO PLAZO			8,595
	Cuentas por Pagar a Proveedor Equitran SA.	8,595		
	Se registra reclasificación de ACTIVO POR DERECHO DE USO de largo plazo a corto plazo.			
	- 5 -			
1/01/2020	PASIVO POR ARRENDAMIENTO A CORTO PLAZO		8,595	
	Cuentas por Pagar a Proveedor Equitran SA.	8,595		
	GASTOS FINANCIEROS		1,245	
	Gastos financieros por tasa implícito	1,245		
	EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO			9,840
	Banco Guayaquil Cta. Cte. 0045920950	9,840		
	Se registra pago por arrendamiento operativo por USD\$ 9,840 (costo e intereses) mediante transferencia del Banco Guayaquil Cta. Cte. 0045920950.			

*Nota.* Registros de transacciones contables procedente del contrato de arrendamiento de maquinaria.

Tabla 39.

*Transacciones generadas por la actividad de arrendamiento de maquinaria*

Fecha	Descripción	Parcial	Debe	Haber
	- 6 -			
31/12/2020	GASTOS OPERATIVOS		9,210	
	Depreciación de activo por derecho de uso	9,210		
	DEPRECIACION ACUMULADA ACTIVO POR DERECHO DE USO			
	De Maquinaria- Motoniveladora	9,210		9,210
	Se registra amortización de ACTIVO POR DERECHO DE USO			
	- 7 -			
1/1/2021	PASIVO POR ARRENDAMIENTO A LARGO PLAZO		9,196	
	Cuentas por Pagar a Proveedor Equitran SA.	9,196		
	PASIVO POR ARRENDAMIENTO A CORTO PLAZO			9,196
	Cuentas por Pagar a Proveedor Equitran SA.	9,196		
	Se registra reclasificación de ACTIVO POR DERECHO DE USO de largo plazo a corto plazo.			
	- 8 -			
1/01/2021	PASIVO POR ARRENDAMIENTO A CORTO PLAZO		9,196	
	Cuentas por Pagar a Proveedor Equitran SA.	9,196		
	GASTOS FINANCIEROS		644	
	Gastos financieros por tasa implícito	644		
	EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO			9,840
	Banco Guayaquil Cta. Cte. 0045920950	9,840		
	Se registra pago por arrendamiento operativo por USD\$ 9,840 (costo e intereses) mediante transferencia del Banco Guayaquil Cta. Cte. 0045920950.			
	- 9 -			
31/12/2021	GASTOS OPERATIVOS		9,210	
	Depreciación de activo por derecho de uso	9,210		
	ACTIVO POR DERECHO DE USO			
	Maquinaria- Motoniveladora	9,210		9,210
	Se registra amortización de ACTIVO POR DERECHO DE USO			

*Nota.* Registros de transacciones contables procedente del contrato de arrendamiento de maquinaria.

Aun cuando se conoce que las cuentas del Estado de Resultados si cierran cada año y se abren nuevas cuentas del nuevo Estado de resultados del siguiente ejercicio, en este Trabajo de Titulación se armó un solo mayor también para las cuentas del Estado de Resultados de los diferentes años, para facilitar la lectura del este Trabajo de titulación. A continuación, se resume en cuentas de mayor las transacciones enunciadas anteriormente:

Tabla 40.

*Mayores*

---

**LIBRO MAYOR COMPLETO**  
**CUENTA: EFECTIVO Y EQUIVALENTES A EFECTIVO**  
**Banco Guayaquil Cta. Cte. 0045920950**

FECHA	CONCEPTO	DEBE	HABER
1/1/2019	Se registra pago por arrendamiento operativo mediante transferencia del Banco Guayaquil Cta. Cte. 0045920950.		9,840
1/1/2020	Se registra pago por arrendamiento operativo mediante transferencia del Banco Guayaquil Cta. Cte. 0045920950.		9,840
1/1/2021	Se registra pago por arrendamiento operativo mediante transferencia del Banco Guayaquil Cta. Cte. 0045920950.		9,840
	<b>TOTALES</b>	-	<b>29,520</b>
	<b>SALDOS</b>		<b>29,520</b>

**LIBRO MAYOR COMPLETO**  
**CUENTA: ACTIVO POR DERECHO DE USO**  
**Maquinaria-Motoniveladora**

FECHA	CONCEPTO	DEBE	HABER
1/1/2019	Se registra activo por derecho de uso y la obligación por pagar de dicho activo	27,631	
	<b>TOTALES</b>	<b>27,631</b>	
	<b>SALDOS</b>	<b>27,631</b>	-

---

*Nota.* Mayorización de las transacciones procedente del contrato de arrendamiento de maquinaria.

Tabla 41.

Mayores

---

**LIBRO MAYOR COMPLETO**  
**CUENTA: DEPRECIACION ACUMULADA DE ACTIVO POR DERECHO DE**  
**USO**  
**Maquinaria-Motoniveladora**

FECHA	CONCEPTO	DEBE	HABER
31/12/2019	Se registra amortización de activo por derecho de uso		9,210
31/12/2020	Se registra amortización de activo por derecho de uso		9,210
31/12/2021	Se registra amortización de activo por derecho de uso		9,210
	<b>TOTALES</b>		<b>27,631</b>
	<b>SALDOS</b>		<b>27,631</b>

**LIBRO MAYOR COMPLETO**  
**CUENTA: PASIVO POR ARRENDAMIENTO A CORTO PLAZO**  
**Cuenta por Pagar a Proveedor - EQUITRANSA**

FECHA	CONCEPTO	DEBE	HABER
1/1/2019	Se registra pasivo a corto plazo por arrendamiento de Maquinaria-Motoniveladora		9,840
1/1/2019	Se registra pago por pasivo a corto plazo a proveedor Equitran SA.	9,840	
1/1/2020	Se registra reclasificación de activo por derecho de uso de largo plazo a corto plazo.		8,595
1/1/2021	Se registra pago por pasivo a corto plazo a proveedor Equitran SA.	8,595	
1/1/2021	Se registra reclasificación de activo por derecho de uso de largo plazo a corto plazo.		9,196
1/1/2021	Se registra pago por pasivo a corto plazo a proveedor Equitran SA.	9,196	
	<b>TOTALES</b>	<b>27,631</b>	<b>27,631</b>
	<b>SALDOS</b>	<b>-</b>	

*Nota.* Mayorización de las transacciones procedente del contrato de arrendamiento de maquinaria.

Tabla 42.

Mayores

<b>LIBRO MAYOR COMPLETO</b>			
<b>CUENTA: PASIVO POR ARRENDAMIENTO A LARGO PLAZO</b>			
<b>Cuenta por Pagar a Proveedor – EQUITRANSA</b>			
<b>FECHA</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
1/1/2019	Se registra activo por derecho de uso y la obligación por pagar de dicho activo		17,791
1/1/2020	Se registra reclasificación de activo por derecho de uso de largo plazo a corto plazo.	8,595	
1/1/2021	Se registra reclasificación de activo por derecho de uso de largo plazo a corto plazo.	9,196	
	<b>TOTALES</b>	<b>17,791</b>	<b>17,791</b>
	<b>SALDOS</b>		<b>-</b>

<b>LIBRO MAYOR COMPLETO</b>			
<b>CUENTA: GASTOS OPERACIONALES</b>			
<b>Depreciación de activo por derecho de uso</b>			
<b>FECHA</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
31/12/2019	Se registra depreciación de activo por derecho de uso	9,210	
31/12/2020	Se registra depreciación de activo por derecho de uso	9,210	
31/12/2021	Se registra depreciación de activo por derecho de uso	9,210	
	<b>TOTALES</b>	<b>27,631</b>	<b>-</b>
	<b>SALDOS</b>	<b>27,631</b>	

*Nota.* Mayorización de las transacciones procedente del contrato de arrendamiento de maquinaria.

De manera que su efecto se refleja en el estado de situación financiera re expresado al 2019, donde se revela los saldos procedentes del activo por derecho de uso y su respectiva obligación en el pasivo con la cuenta pasivos por arrendamientos a corto y largo plazo, como se muestra a continuación.

Tabla 43.

*Efectos en el Estado de Situación Financiera lado del activo*

MEGARENT S.A.

Estados de situación financiera

Años terminados al 31 de diciembre de 2019

(Expresados en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	Notas	31 de diciembre		2019
		2019	Debe	
<u>Activo corriente</u>				
Efectivo y equivalentes de efectivo		214,638		167,922
Cuentas por cobrar comerciales, neto		78,827		78,827
Cuentas por cobrar compañías y partes relacionadas		1,312,789		1,312,789
Inventarios		28,697		28,697
Otras cuentas por cobrar		517,185		517,185
Impuestos y retenciones por cobrar		134,168		134,168
Otros activos corrientes		56,732		56,732
Total activo corriente		2,343,036		2,296,320
<u>Activo no corriente</u>				
Propiedad, mobiliario y equipo, neto		13,915,315		13,915,315
Activo con derecho de uso, arrendamientos		-	128,601	88,221
Activos intangibles		636		636
Propiedades de inversión		895,225		895,225
Otros activos no corrientes		7,280		7,280
Impuesto a la renta diferido		13,577		13,577
Total activo no corriente		14,832,033		14,920,254
Total activo		17,175,069		17,216,574

Tabla 44.

*Efectos en el Estado de Situación Financiera lado del pasivo*

MEGARENT S.A.

Estados de situación financiera

Años terminados al 31 de diciembre de 2019

(Expresados en dólares estadounidenses)

<u>Pasivo y Patrimonio</u>	31 de diciembre		31 de diciembre	
	2019	Debe	Haber	2019
<u>Pasivo corriente</u>				
Sobregiros Bancarios	12,742			12,742
Obligaciones emitidas a terceros	1,778,375			1,778,375
Cuentas por pagar	160,459			160,459
Cuentas por pagar compañías y partes relacionadas	83,048			83,048
Pasivo por arriendo a corto plazo	-	42,765.00	42,765.00	-
Impuestos y retenciones por pagar	134,496			134,496
Pasivos acumulados	109,005			109,005
Otros pasivos corrientes	91,311			91,311
Total pasivo corriente	2,369,436			2,369,436
<u>Pasivo no corriente</u>				
Obligaciones comerciales no corrientes	510,887			510,887
Obligaciones emitidas a terceros	1,591,879			1,591,879
Cuentas por pagar compañías y partes relacionadas	4,037,584			4,037,584
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	-	6,925.00	84,745	77,820
Jubilación patronal y desahucio	227,431			227,431
Total pasivo no corriente	6,367,781			6,445,601
Patrimonio (Véase estado adjunto)	8,437,852	36,315		8,401,537
Total pasivo y patrimonio	17,175,069			17,216,574

Tabla 45.

*Efectos en el Estado de Resultado*

MEGARENT S.A.

Estados de resultados integrales

Años terminados al 31 de diciembre de 2019

(Expresados en dólares estadounidenses)

	Notas	<u>2019</u>	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>	<u>2019</u>
Ventas		4,022,779			4,022,779
Costo de ventas		<u>(3,245,865)</u>			<u>(3,245,865)</u>
Utilidad bruta		776,914			776,914
Gastos Operativos		<u>(498,104)</u>	(50,700)		<u>(548,804)</u>
Ganancia operativa		278,810			228,110
Gastos financieros		(512,129)	(1,091)		(513,220)
Otros ingresos, neto		<u>56,592</u>			<u>56,592</u>
Resultado antes de impuesto a la renta		<u>(176,727)</u>			<u>(228,518)</u>
Participación a los trabajadores		-			-
Gasto por impuesto a la renta		<u>(98,672)</u>			<u>(98,672)</u>
Resultado integral del año		<u>(275,399)</u>			<u>(327,190)</u>

Tabla 46.

*Efectos en el Estado de Cambio de Patrimonio*

MEGARENT S.A.

Estado de cambio de patrimonio

Años terminados al 31 de diciembre de 2019

(Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Aporte para futuras capitalizaciones	Reserva legal	Utilidades Retenidas			Total patrimonio
				Por aplicación primera vez de las NIIF	Otros resultados	Acumulados	
Saldos al 1 de enero de 2018	6,227,144	2,778,065	53,279	(11,260)	1,540,721	(1,892,076)	8,695,873
Aumento de capital	2,778,065	(2,778,065)	-	-	-	-	-
Resultado integral del año	-	-	-	-	-	17,378	17,378
Saldos al 31 de diciembre de 2018 antes de adopción de NIIF 16	<u>9,005,209</u>	<u>-</u>	<u>53,279</u>	<u>(11,260)</u>	<u>1,540,721</u>	<u>(1,874,698)</u>	<u>8,713,251</u>
Ganancias actuariales						14,922	14,922
Efecto acumulado por adopción de la NIIF 16:							
NIIF 16 arrendos	-	-	-	-	554	-	554
Resultado integral del año	-	-	-	-	-	(327,190)	(327,190)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>53,279</u>	<u>-11,260</u>	<u>1,541,275</u>	<u>-2,186,966</u>	<u>8,401,537</u>

**Demostración general del efecto NIIF 16 Arrendamientos en el periodo 2019.**

Tabla 47.

*Efectos de la aplicación de la NIIF 16 lado del activo*

<u>Activo</u>	<u>Parcial</u>	31 de diciembre <u>2019</u>	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>	Reexpresado 31 de diciembre <u>2019</u>
<u>Activo corriente</u>					
Efectivo y equivalentes de efectivo		214,638		46,716	167,922
Caso 1 - Gastos Operativos (Tasa Incremental)	2,860				
Caso 1 - Egreso por pasivo por arriendo a corto plazo	26,000				
Caso 1 - Egreso por pasivo por arriendo a corto plazo	8,016				
Caso 1 - Egreso por pasivo por arriendo a corto plazo	9,840				
 <u>Activo no corriente</u>					
Activo con derecho de uso, arrendamientos		-	128,601	40,379	88,222
Caso 1 - Activo con derecho de uso	71,124				
Caso 1 - Depreciación de Activo con derecho de uso	(23,708)				
Caso 2 - Activo con derecho de uso	29,846				
Caso 2 - Depreciación de Activo con derecho de uso	(7,461)				
Caso 3 - Activo con derecho de uso	27,631				
Caso 3 - Depreciación de Activo con derecho de uso	(9,210)				

En el caso de los activos, la NIIF 16 Arrendamientos, solicita la revelación del **ACTIVO POR DERECHO DE USO** procedente del alquiler de las maquinarias establecidas mediante un acuerdo contractual, donde la organización posee los derechos en cuanto a su utilización y generación de beneficios económicos futuros. Por tanto, la Compañía incorporó la cuenta Activo por Derecho de Uso y la de Depreciación Acumulada por **ACTIVO POR DERECHO DE USO**.

Tabla 48.

*Efectos de la aplicación de la NIIF 16 lado del pasivo*

	Parcial	31 de diciembre 2019	Debe	Haber	Reexpresado 31 de diciembre 2019
<u>Pasivo y Patrimonio</u>					
<u>Pasivo corriente</u>					
Pasivo por arriendo a corto plazo		-	42,765.00	42,765.00	-
Caso 1 - Registro de Pasivo por arriendo a corto	26,000				
Caso 1 - Baja por Pasivo por arriendo a corto pl	(26,000)				
Caso 2 - Registro de Pasivo por arriendo a corto	6,925				
Caso 2 - Baja por Pasivo por arriendo a corto pl	(6,925)				
Caso 3 - Registro de Pasivo por arriendo a corto	9,840				
Caso 3 - Baja por Pasivo por arriendo a corto pl	(9,840)				
<u>Pasivo no corriente</u>					
Pasivo por arrendamiento a largo plazo		-	6,925.00	84,745	77,820
Caso 1 - Registro de Pasivo por arriendo a largo	45,124				
Caso 2-Reclasificación de Pasivo por arriendo a	(6,925)				
Caso 2- Registro de Pasivo por arriendo a largo ]	21,830				
Caso 3- Registro de Pasivo por arriendo a largo ]	17,791				

En relación a los pasivos, la NIIF 16 Arrendamientos, solicita la revelación de la obligación por el ACTIVO POR DERECHO DE USO procedente del alquiler de las maquinarias establecidas mediante un acuerdo contractual, donde la organización se obliga a provisionar y cancelar importes de su obligación. Por tanto, incorporaron las cuentas Pasivos por Arrendamiento a corto y largo plazo para su revelación y control.

Tabla 49.

*Efectos de la aplicación de la NIIF 16 en el Estado de Resultado*

	Parcial	2019	Debe	Haber	2019
Gastos Operativos		(498,104)	50,701		(541,343)
Caso 1 - Gastos Operativos (tasa incremental)	2,860				
Caso 1- Gastos por depreciación de activo por derecho de us]	23,708				
Caso 2- Gastos por depreciación de activo por derecho de us]	14,923				
Caso 3- Gastos por depreciación de activo por derecho de us]	9,210				
Ganancia operativa		278,810			235,571
Gastos financieros		(512,129)	1,091		(513,220)
Caso 1					
Caso 2 - Gastos de Interes	1,091				
Caso 3					
Resultado integral del año		(275,399)			(319,729)

En relación a los gastos que surgen del arrendamiento, la NIIF 16 genera un impacto en los gastos operativos donde se incluye gastos por interés de tasa incremental y gastos por depreciación de activos con derecho de uso. De la misma forma, para el interés que se generen por la tasa incremental estipulada dentro de un contrato de arrendamiento se afecta a la cuenta de GASTOS FINANCIEROS.

Tabla 50.

*Efectos de la aplicación de la NIIF 16 en el estado de cambio de patrimonio*

	Capital Social	Aporte para futuras capitalizaciones	Reserva legal	Utilidades Retenidas			Total patrimonio
				Por aplicación primera vez de las NIIF	Otros resultados	Acumulados	
Saldos al 1 de enero de 2018	6,227,144	2,778,065	53,279	(11,260)	1,540,721	(1,892,076)	8,695,873
Aumento de capital	2,778,065	(2,778,065)	-	-	-	-	-
Resultado integral del año	-	-	-	-	-	17,378	17,378
Saldos al 31 de diciembre de 2018 antes de adopción de NIIF 16	9,005,209	-	53,279	(11,260)	1,540,721	(1,874,698)	8,713,251
Ganancias actuariales	-	-	-	-	-	14,922	14,922
Efecto acumulado por adopción de la NIIF 16:							
NIIF 16 arrendos	-	-	-	-	554	-	554
Resultado integral del año	-	-	-	-	-	(327,190)	(327,190)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	-	-	53,279	-11,260	1,541,275	-2,186,966	8,401,537

Sobres las cuentas patrimoniales, la adopción de la NIIF 16 generó un cambio en las políticas contables que de acuerdo a la NIC 8 genera un efecto prospectivo afectando a la cuenta resultados acumulados. Por tanto, se registró un efecto por USD\$ 554.00.

## **Nota de cambio de política contable.**

### ***NIIF 16: Arrendamientos.***

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha.

Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos, así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos que de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación también tendrá impacto. De acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

La Administración de la Compañía MEGARENT S.A., prevé su adopción al tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones.

### **Política de Activo por Derecho de Uso**

Activos por derecho de uso

Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de activo por derechos de uso se miden inicialmente por el valor presente de una anualidad.

El costo del activo por derecho de uso comprende el importe anual y su respectiva tasa de interés.

Método de depreciación - El costo o valor del activo por derecho de uso se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada depende del plazo el tiempo establecida en el contrato de arrendamiento.

La Administración de la Compañía ha establecido procedimientos que le permitan asegurarse de que sus activos están contabilizados por un importe que no sea superior a su valor recuperable.

### Propuesta metodológica para la aplicación de los criterios de la NIIF 16.

La propuesta metodológica para la aplicación de criterios de la NIIF 16 se compone de cinco fases, en la que se muestra la manera en que las Compañías que tengan como parte de sus operaciones alquilar activos para el continuismo de sus actividades económicas. A continuación, se muestra la aplicación de cada fase:

#### Condiciones para identificar un contrato de arrendamiento.

La primera fase se basa en la identificación de las condiciones que debe de cumplir un contrato de arrendamiento operativo para considerarse como tal o no, entre los criterios señalado por la NIIF 16 es que para considerarse arrendamiento operativo éste debe transferir el derecho de uso por un determinado periodo, el arrendador tendrá el derecho de operar el activo por un largo periodo y es quien diseña la manera en que lo usará. Cumpliendo éstas condiciones se podrá considerar un contrato de arrendamiento como se expresa a continuación:

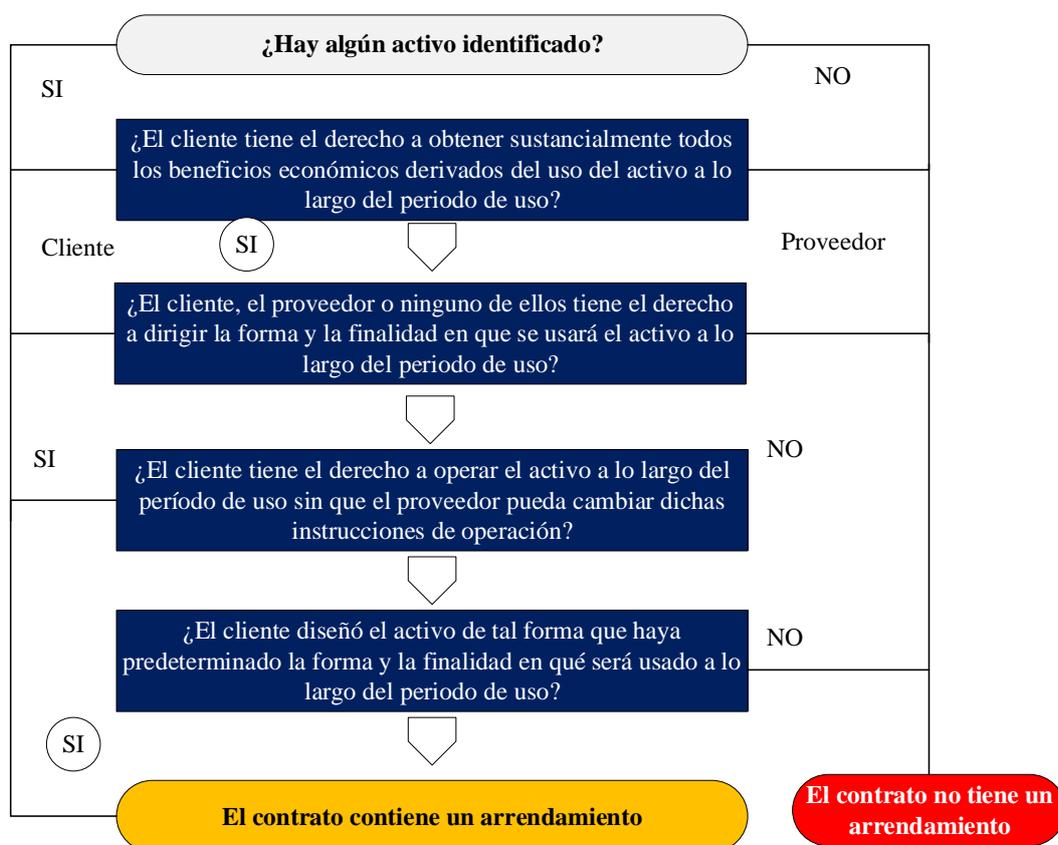
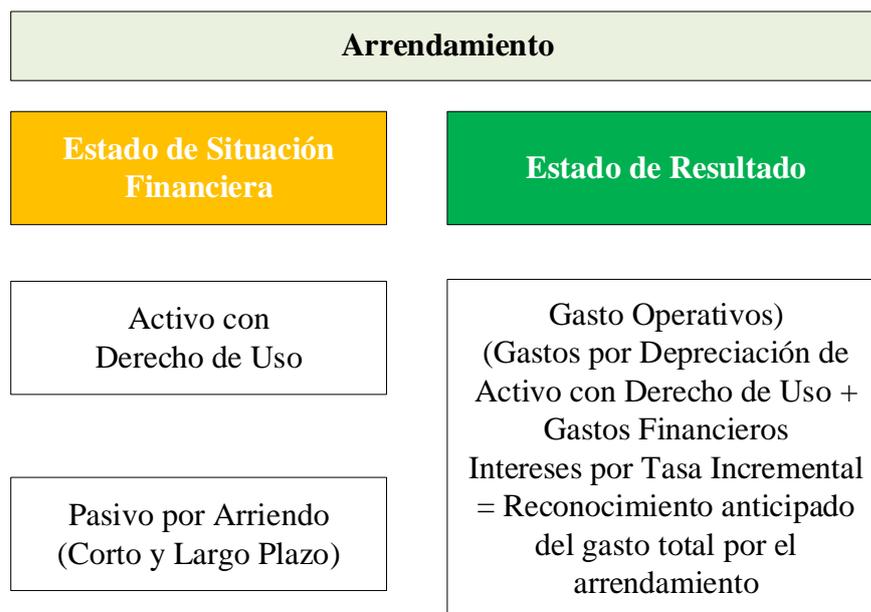


Figura 25. Esquema para calificar a un contrato de alquiler como arrendamiento operativo. Adaptado de “NII 16 Arrendamiento, Lo que hay que saber cómo va a cambiar los arrendamientos,” *IFRS Centre Of Excellence*, 2016. Deloitte. España.

***Tipos de cuentas a considerar en los estados financieros producto del arrendamiento.***

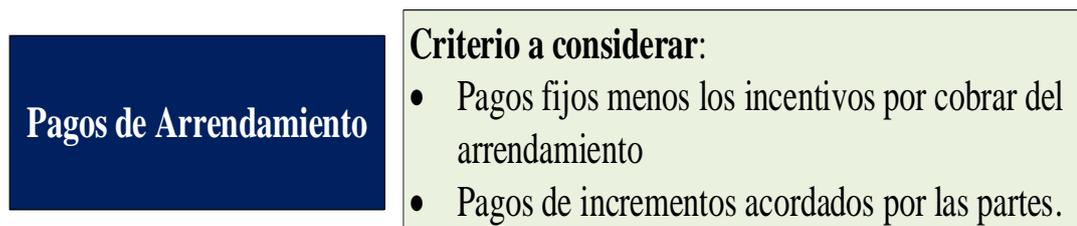
En la fase dos, con la adopción de la NIIF 16 Arrendamiento, se establecen nuevas cuentas con el propósito de revelar las obligaciones a mediano y largo plazo y el cargo del activo en uso procedente de un contrato de arriendo operativo. La norma señala que se revelará en el estado financiero las cuentas Activos por Derecho de Uso que procede de la estimación del valor presente del activo alquilado y en el lado del pasivo se acreditarán las obligaciones por Pasivo por pago de arrendamiento (corto y largo plazo). Asimismo, en el lado del gasto la Compañía deberá reconocer en resultados el gasto por la depreciación del Activo por derecho de uso y más los intereses que están implícitos en el pago anual de los arrendamientos.



*Figura 26. Cuentas que intervienen en el arrendamiento operativo. Adaptado de “NII 16 Arrendamiento, Lo que hay que saber cómo va a cambiar los arrendamientos,” IFRS Centre Of Excellence, 2016. Deloitte. España.*

**Fase tres. - Criterios para estimar los pagos por arrendamientos.**

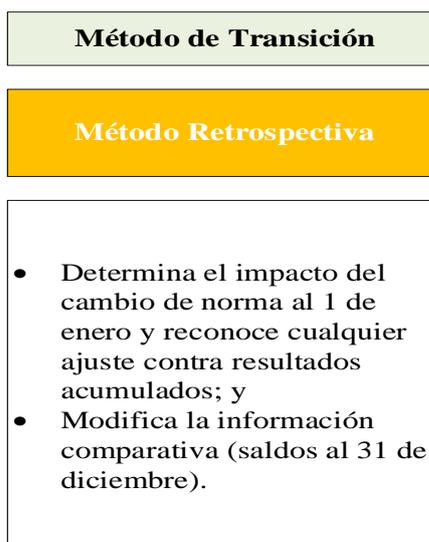
La NIIF 16 señala los criterios para estimar el pago por arrendamiento operativo, la cual debe estar establecido dentro del contrato en sí, para definir los pagos fijos, las sanciones, el precio de la opción de extensión del periodo de arrendamientos, las garantías, los importes variables entre otras como se muestra a continuación.



*Figura 27.* Criterio para estimar los pagos por arrendamiento operativo. Adaptado de “NII 16 Arrendamiento, Lo que hay que saber cómo va a cambiar los arrendamientos,” *IFRS Centre Of Excellence*, 2016. Deloitte. España.

**Métodos para transición.**

Una vez identificado la presencia de un arrendamiento operativo y determinada las condiciones del contrato para su uso y condiciones de pago, la Compañía como fase final debe evaluar la manera de adoptar los criterios señalado por la NIIF 16, la norma como tal señala dos métodos de transición el de retrospectivo y el retrospectivo modificado como se muestra continuación.



*Figura 28.* Método de adopción de la NIIF 16. Adaptado de “NII 16 Arrendamiento, Lo que hay que saber cómo va a cambiar los arrendamientos,” *IFRS Centre Of Excellence*, 2016. Deloitte. España.

Con la propuesta metodológica descrita anteriormente, se busca generar un conocimiento práctico y sencillo para que las compañías del sector que alquilan activos para la realización de sus actividades económicas puedan incorporar de manera apropiada los criterios de las NIIF 16, considerando que la Norma busca generar mayor revelación sobre dichas obligaciones que en la norma anterior no se presentaba. Además, la NIIF 16 también presenta exenciones que se debe considerar para la aplicación correcta de sus criterios contables aplicables a los arrendamientos como: (1) se puede considerar arrendamientos a corto plazo aquellos que sean menor a 12 meses y el activo de menor valor, en la práctica se estima menor a USD\$ 5,000.00, considerando que estos son de bajo costo y podrían no ser de importancia material para la presentación de los estados financieros.

## Conclusiones

Los principales cambios de la NIIF 16 Arrendamientos en relación a la NIC 17 incluyen mayor revelación en los estados financieros, como el reconocimiento de un cargo por depreciación sobre el Activo por derecho de uso y un Gasto por interés sobre el pasivo por arrendamiento.

Para el reconocimiento inicial de los arrendamientos la Compañía debe medir el importe del arrendamiento sobre una base del valor presente, que consiste en pagos fijos y su tiempo de uso está expuesta a cambio, entre otros. La medición inicial implica la aplicación de una tasa de interés implícita sobre la cual descontará a valor presente o en su defecto la tasa de interés incremental por préstamos del arrendamiento.

La NIIF 16 Arrendamientos trajo consigo diversos desafíos a nivel de gestión la cual podrá estimarse mediante indicadores como la razón de deuda sobre patrimonio en el caso de que los arrendamientos sean considerados operativos, a nivel de presentación el ebitd para el análisis del incremento en los intereses generados y el ebitda por la depreciación del activo por derecho a uso.

La NIIF 16 también presenta exenciones que se debe considerar para la aplicación correcta de sus criterios contables aplicables a los arrendamientos como considerar arrendamientos a corto plazo aquellos que sean menor a 12 meses y el activo de menor valor, en la práctica se estima menor a USD\$ 5,000.00, considerando que estos son de bajo costo y podrían no ser de importancia material para la presentación de los estados financieros.

En cuanto a la práctica empresarial, los Gerentes no han tomado conciencia sobre la importancia de los cambios sugeridos en la nueva NIIF 16 Arrendamientos, considerando que no solo cambia la revelación de la información financiera, sino también la gestión interna en cuanto a las negociaciones, la capacidad de endeudamientos y el control del uso del activo.

## **Recomendaciones**

Las Compañías deberán realizar modificación de sus procesos, procedimientos y sistemas contables principalmente para aquellas que dentro de sus prácticas está el arrendamiento de activos para ejecutar sus actividades económicas. Considerando los criterios de la NIIF 16, por lo cual se recomienda también el determinar el universo de contratos de arrendamientos, el crear un inventario de contratos, categorizar los tipos de contratos por las excepciones de plazo menor a 12 meses. Además, se recomienda sistemas de información que permita la captura de nuevos contratos.

Se recomienda el uso de indicadores para medir el impacto de la NIIF 16 Arrendamientos, considerando que la norma genera un cambio importante en el reconocimiento de activos y pasivos, asimismo, en la clasificación del gasto por arrendamiento.

Para la minimización del impacto de la NIIF 16 se recomienda realizar cambios en las condiciones contractuales, así como de sus políticas y prácticas respecto de arrendamientos, como en el caso de los plazos y opciones de renovación.

Se recomienda que las compañías utilicen la propuesta metodológica con el fin de aplicar los criterios señalados en la NIIF 16 Arrendamiento, para revelar mayor información sobre los activos por derecho de uso y las obligaciones procedentes de contratos de arrendamientos.

## Bibliografía

- Arias, M. (1989). *Definición del Contrato de Arrendamiento. Tomo V. p.191*. España.
- Bawerk, B. (1951). *Economía. Escuela Austríaca. Año: . p.13*.
- Construcción, C. M. (2019). *Situación Actual y Perspectivas de la Industria de la Construcción en México*.  
<https://www.cmic.org.mx/cmic/ceesco/2019/SITUACION%20Y%20PERSPECTIVAS%20DE%20LA%20ACTIVIDAD%20PRODUCTIVA%20DE%20L>.
- Cuadros Villena. (1997). *El Arrendamiento de Maquinarias. Segunda Edición p.83*. México.
- DornBusch, R. (2016). *Macroeconomía p. 33*. Mexico.
- Estado, C. G. (2019). *Servicio de Rentas Internas*. Guayaquil.
- Fernandez Santos, Y. (2009). *El arrendamiento Financiero p.239*. España: Universidad de León.
- Firma de Servicios profesionales en Auditoría - KPMG. (2018)*.
- Firma, D. (2015). *Deloitte Firma de Servicios profesionales en el Mundo de la Auditoría*.
- Fisher, I. (2013). *La Demanda Agregada. Tomo Tercero*.
- Gómez, A. (2011). *Teoría del Costo Histórico. Primera edición. p.80*.
- Hinojosa, J. (2019). *El Sector de la Construcción Mundialmente. (p.1)*.
- Irán, A. (2019). *Los riesgos del crecimiento de la construcción a nivel Mundial, Revista Iberoamericana de la Construcción, de Urbanismo e Inmobiliario. p.8*. Madrid.
- Joseph, A. ((1860) ). *El inventor del cemento "Portland". Inglaterra, pp. 1-15*.
- Kalecki, M. (1944). *Macroeconomía*.
- Lawrence Darwin, J. (2018). *Importancia de los Índices de Liquidez p.201*. Lima.
- Lerma , D. (2013). *Metodología de la Investigación. Tercera Edición*.
- Ley de Compañías. (2014)*. Ecuador.
- Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno. (2015)*.
- Maynard Keynes, J. (1936). *Teoría General de Keynes. "En Caída de Precios Aumenta el Poder de Compra"*.

- Ministerio de economía y finanzas del Perú. (2006). *Norma Internacional de Contabilidad No. 17*.
- Ministerio de finanzas del Perú. (2014). *Normas Internacionales de Contabilidad No. 15*.
- Miranda, C. (1994). *Contratos. Tomo Cuarto*. Madrid.
- Monje Álvarez, C. (2011). *Metodología de la Investigación a través de Enfoque Cualitativo*. p.38. Colombia.
- NEC. (2019). *Código Ecuatoriano de la Construcción*.
- Niño Rojas, V. (2011). *Diseño y ejecución de la Metodología de Investigación. Primera Edición*. Bogota.
- Ortega, E. (2017). *Investigación de forma Cualitativa. Sexta Edición*. Sevilla.
- Pallares L, M. (2016). *Elementos importantes del arrendamiento financiero*. España.
- Peralta, J. (2005). *La naturaleza jurídica en los contratos de arrendamiento. Cuarta Edición*. p.50. Buenos Aires.
- Pita, E. (2019). *Presidente de la Cámara de Construcción de la Ciudad de Guayaquil*. Guayaquil.
- Rave, R. (2019). *Tendencia y Estimación del Sector Construcción 2010 – 2022*. <https://cnnespanol.cnn.com/2019/01/10/la-economia-latinoamericana-en-2019-opinion-rave/>.
- Santos, B. (2010). *Arrendamientos de Bienes en General* p.73. España.
- Vizueta, J. (2015). *Los Fundamentos de la Economía. Edición Primera*.
- William, W. (1875). *Construyó la primera casa con concreto reforzado en los Estados Unidos, Ciudad de Nueva York* (p.42).
- Wong Fuentes, J. (2017). *Información Explorativo. Cuarta Edición*. Barcelona.
- Zapata L, J. (2018). *Sección 20 de la NIIF para PYMES*.

## **ANEXOS**

Anexo 1 Cláusulas del primer contrato.

**PRIMERA: COMPARECIENTES.** - Intervienen en la celebración del presente contrato por una parte **MEGARENT S.A**, representada por el Ing. José Ignacio Castelblanco, en su calidad de Gerente General, parte a la cual, para efectos de este contrato podrá denominarse simplemente como compañía **ARRENDATARIA**; y, por otra parte, **LA LLAVE** representada legalmente por el Ing. Gagliardo Hidalgo Jorge Andrés que para efectos del presente contrato se le denominará simplemente el **ARRENDADOR**. Los comparecientes son mayores de edad, hábiles y legalmente capaces para contratar, como en efecto lo hacen en las calidades que tienen manifestadas, y convienen en celebrar el siguiente Contrato

**SEGUNDA: ANTECEDENTES.** - La compañía **LA LLAVE**, es una empresa ecuatoriana, domiciliada en esta ciudad de Guayaquil, cuyo objeto principal es dedicarse al arrendamiento de maquinaria pesada, entre otros fines. La compañía **MEGARENT S.A**, es una empresa ecuatoriana, con domicilio en Guayaquil, dedica da a la prestación de servicios.

**CLÁUSULA TERCERA: DESTINACIÓN DEL MONTACARGAS.** –

La compañía **LA LLAVE** faculta a la Compañía **MEGARENT**, para que el bien alquilado lo utilice en las labores que sean necesarias.

**CLÁUSULA CUARTA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES.** –

**4.1.** La **LLAVE S.A** se compromete al desarrollo de los servicios de alquiler del montacargas en las siguientes modalidades:

**4.1.1.** Alquiler de Montacargas.

**4.2.1.** A no ceder o transferir una o más obligaciones derivadas de este contrato, o el contrato en su integridad, a un tercero sin el previo consentimiento de **MEGARENT**.

**4.2.2.** A mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias y documentos, que le permitan realizar legalmente las actividades que asume en virtud del presente Contrato.

**4.2.3.** A asumir de manera exclusiva toda responsabilidad por la movilización de la maquinaria hasta el lugar donde va a ser empleado el montacargas por

MEGARENT, incluyendo las movilizaciones que resulten de la necesaria reparación o mantenimiento fuera del lugar donde va a ser empleado el montacargas.

**4.2.4.** A resarcir a MEGARENT de cualquier daño que ella, o sus empleados o terceros, sufran como resultado de sus actividades, incluyendo los casos en que los daños por su cuantía no estén cubiertos por el respectivo seguro de responsabilidad civil. Así como los daños que pudieren ocurrir durante la maniobra de la carga, incluyendo el daño s en producto terminado y de proceso por efecto de malas maniobras.

**4.3.** Por su parte, MEGARENT deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

**4.3.1.** MEGARENT S.A. pagará los valores establecidos en el presente contrato, siempre y cuando los servicios prestados por LA LLAVE se encuentren respaldados por facturas legalmente emitidas y aceptadas.

**4.3.2.** Devolver la maquinaria arrendada a LA LLAVE S.A. una vez que finalice el plazo del presente contrato.

**CLÁUSULA QUINTA: PRECIO. –**

**5.1.** La tarifa que LA LLAVE cobrará a MEGARENT por el alquiler del montacargas es de \$26000.00 el valor es anual con tasa incremental del 11% a partir del primer año.

**CLÁUSULA SEXTA: DURACIÓN DEL CONTRATO Y CAUSAS DE TERMINACIÓN.-**

**6.1.** Este contrato tiene una duración de TRES (3) años calendario, contados a partir de la suscripción del mismo. El contrato no se renovará automáticamente, salvo, voluntad de las partes expresadas por escrito en un adendum, con al menos treinta días (30) calendario de anticipación a la terminación efectiva del contrato.

**CLÁUSULA SÉPTIMA: NOTIFICACIÓN. –**

**7.1** Para los fines de recibir cualquier comunicación o notificación que deban hacerse las partes entre sí, inclusive dentro de un proceso de mediación o arbitraje, éstas señalan como dirección las siguientes:

**PARA MEGARENT:**

Dirección: KM 4.5 VIA DAULE

Teléfono Convencional: 6008818

Correos Electrónicos: igaona@megarent.com.ec

Hecho y suscrito en tres ejemplares de un mismo tenor y para un solo efecto que lo suscriben ambas partes en señal de conformidad el día 01 de enero del 2019.

Ing. José Ignacio Castelblanco

**Gerente General**

**MEGARENT S.A.**

**ARRENDATARIO**

Ing. Gagliardo Hidalgo Jorge

Andrés

**Gerente General**

**LA LLAVE S.A.**

**ARRENDADOR**

## Anexo 2 Cláusulas del segundo contrato.

**PRIMERA: COMPARECIENTES.** - Intervienen en la celebración del presente contrato por una parte **MEGARENT S.A**, representada por el Ing. José Ignacio Castelblanco, en su calidad de Gerente General, parte a la cual, para efectos de este contrato podrá denominarse simplemente como compañía ARRENDATARIA; y, por otra parte, **IIASA** representada legalmente por el Sr. Juan Elizalde Cordovéz que para efectos del presente contrato se le denominará simplemente el ARRENDADOR. Los comparecientes son mayores de edad, hábiles y legalmente capaces para contratar, como en efecto lo hacen en las calidades que tienen manifestadas, y convienen en celebrar el siguiente Contrato.

**SEGUNDA: ANTECEDENTES.** - La compañía **IIASA**, es una empresa ecuatoriana, domiciliada en esta ciudad de Guayaquil, cuyo objeto principal es dedicarse al arrendamiento de maquinaria pesada, entre otros fines. La compañía **MEGARENT S.A**, es una empresa ecuatoriana, con domicilio en Guayaquil, dedicada a la prestación de servicios.

**CLÁUSULA TERCERA: DESTINACIÓN DE LOS EQUIPOS DADOS EN ALQUILER.** – La compañía **IIASA** faculta a la Compañía **MEGARENT**, para que el bien alquilado lo utilice en las labores que sean necesarias.

### **CLÁUSULA CUARTA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES. –**

**4.1.** La **IIASA** se compromete al desarrollo de los servicios de alquiler del miniexcavadora en las siguientes modalidades:

**4.1.1.** Alquiler de Miniexcavadoras.

**4.2.1.** A no ceder o transferir una o más obligaciones derivadas de este contrato, o el contrato en su integridad, a un tercero sin el previo consentimiento de **MEGARENT**.

- 4.2.2.** A mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias y documentos, que le permitan realizar legalmente las actividades que asume en virtud del presente Contrato.
- 4.2.3.** A asumir de manera exclusiva toda responsabilidad por la movilización de la maquinaria hasta el lugar donde va a ser empleado las **MINIEXCAVADORAS** por **MEGARENT**, incluyendo las movilizaciones que resulten de la necesaria reparación o mantenimiento fuera del lugar donde va a ser empleado la **MINIEXCAVADORA**.
- 4.2.4.** A resarcir a **MEGARENT** de cualquier daño que ella, o sus empleados o terceros, sufran como resultado de sus actividades, incluyendo los casos en que los daños por su cuantía no estén cubiertos por el respectivo seguro de responsabilidad civil. Así como los daños que pudieren ocurrir durante la maniobra de la carga, incluyendo el daño s en producto terminado y de proceso por efecto de malas maniobras.
- 4.3.** Por su parte, **MEGARENT** deberá cumplir con las siguientes obligaciones:
- 4.3.1.** **MEGARENT S.A.** pagará los valores establecidos en el presente contrato, siempre y cuando los servicios prestados por **IIASA** se encuentren respaldados por facturas legalmente emitidas y aceptadas.
- 4.3.2.** Devolver la maquinaria arrendada a **IIASA** una vez que finalice el plazo del presente contrato.

**CLÁUSULA QUINTA: PRECIO. -**

- 5.1.** La tarifa que **IIASA** cobrará a **MEGARENT** por el alquiler de las **MINIEXCADORAS** es de \$8,016 Anual.

**CLÁUSULA SEXTA: DURACIÓN DEL CONTRATO Y CAUSAS DE TERMINACIÓN.-**

- 6.1.** Este contrato tiene una duración de CUATRO (4) años calendario, contados a partir de la suscripción del mismo. El contrato no se renovará automáticamente, salvo, voluntad de las partes expresadas por escrito en un adendum, con al menos treinta días (30) calendario de anticipación a la terminación efectiva del contrato.

**CLÁUSULA SÉPTIMA: NOTIFICACIÓN. –**

7.1 Para los fines de recibir cualquier comunicación o notificación que deban hacerse las partes entre sí, inclusive dentro de un proceso de mediación o arbitraje, éstas señalan como dirección las siguientes:

PARA MEGARENT:

Dirección: KM 4.5 VIA DAULE

Teléfono Convencional: 6008818

Correos Electrónicos: igaona@megarent.com.ec

Hecho y suscrito en tres ejemplares de un mismo tenor y para un solo efecto que lo suscriben ambas partes en señal de conformidad el día 01 de Enero del 2019.

**Ing. Jose Ignacio Castelblanco**

**Gerente General**

**MEGARENT S.A.**

**ARRENDATARIO**

**Sr. Juan Elizalde Cordovéz**

**Gerente General**

**IIASA**

**ARRENDADOR**

Anexo 3 Cláusulas del tercer contrato.

**PRIMERA: COMPARECIENTES.** - Intervienen en la celebración del presente contrato por una parte **MEGARENT S.A**, representada por el Ing. José Ignacio Castelblanco, en su calidad de Gerente General, parte a la cual, para efectos de este contrato podrá denominarse simplemente como compañía **ARRENDATARIA**; y, por otra parte, **EQUITRANSA** representada legalmente por el Sr. Wagner Xavier Pino Jurado que para efectos del presente contrato se le denominará simplemente el **ARRENDADOR**. Los comparecientes son mayores de edad, hábiles y legalmente capaces para contratar, como en efecto lo hacen en las calidades que tienen manifestadas, y convienen en celebrar el siguiente Contrato

**SEGUNDA: ANTECEDENTES.** - La compañía **EQUITRANSA**, es una empresa ecuatoriana, domiciliada en esta ciudad de Guayaquil, cuyo objeto principal es dedicarse al arrendamiento de maquinaria pesada, entre otros fines. La compañía **MEGARENT S.A**, es una empresa ecuatoriana, con domicilio en Guayaquil, dedica da a la prestación de servicios.

**CLÁUSULA TERCERA: DESTINACIÓN DE LOS EQUIPOS DADOS EN ALQUILER.** – La compañía **EQUITRANSA** faculta a la Compañía **MEGARENT**, para que el bien alquilado lo utilice en las labores que sean necesarias.

**CLÁUSULA CUARTA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES.** –

**4.1.** La **EQUITRANSA** se compromete al desarrollo de los servicios de alquiler de Motoniveladora en las siguientes modalidades:

**4.1.1.** Alquiler de Motoniveladora

**4.2.1.** A no ceder o transferir una o más obligaciones derivadas de este contrato, o el contrato en su integridad, a un tercero sin el previo consentimiento de **MEGARENT**.

- 4.2.2. A mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias y documentos, que le permitan realizar legalmente las actividades que asume en virtud del presente Contrato.
- 4.2.3. A asumir de manera exclusiva toda responsabilidad por la movilización de la maquinaria hasta el lugar donde va a ser empleado las Motoniveladora por MEGARENT, incluyendo las movilizaciones que resulten de la necesaria reparación o mantenimiento fuera del lugar donde va a ser empleado la Motoniveladora.
- 4.2.4. A resarcir a MEGARENT de cualquier daño que ella, o sus empleados o terceros, sufran como resultado de sus actividades, incluyendo los casos en que los daños por su cuantía no estén cubiertos por el respectivo seguro de responsabilidad civil. Así como los daños que pudieren ocurrir durante la maniobra de la carga, incluyendo el daño s en producto terminado y de proceso por efecto de malas maniobras.
- 4.3. Por su parte, MEGARENT deberá cumplir con las siguientes obligaciones:
- 4.3.1. MEGARENT S.A. pagará los valores establecidos en el presente contrato, siempre y cuando los servicios prestados por **EQUITRANSA** se encuentren respaldados por facturas legalmente emitidas y aceptadas.
- 4.3.2. Devolver la maquinaria arrendada a **EQUITRANSA** una vez que finalice el plazo del presente contrato.

**CLÁUSULA QUINTA: PRECIO. -**

- 5.1. La tarifa que **EQUITRANSA** cobrará a **MEGARENT** por el alquiler de las Motoniveladora es de \$668 el valor es Mensual, con tasa incremental del 11% a partir del primer año.

**CLÁUSULA SÉPTIMA: NOTIFICACIÓN. -**

- 7.1 Para los fines de recibir cualquier comunicación o notificación que deban hacerse las partes entre sí, inclusive dentro de un proceso de mediación o arbitraje, éstas señalan como dirección las siguientes:

PARA MEGARENT:

Dirección: KM 4.5 VIA DAULE

Teléfono Convencional: 6008818

Correos Electrónicos: igaona@megarent.com.ec

Hecho y suscrito en tres ejemplares de un mismo tenor y para un solo efecto que lo suscriben ambas partes en señal de conformidad el día 01 de enero del 2019.

---

**Ing. Jose Ignacio Castelblanco**

**Gerente General**

**MEGARENT S.A.**

**ARRENDATARIO**

**Sr. Wagner Xavier Pino Jurado**

**Gerente General**

**EQUITRANSA**

**ARRENDADOR**

## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Ivette Mayte Gaona Vásquez con C.C: # 0926921412 autor/a del trabajo de titulación: **“Propuesta metodológica para la aplicación de la NIIF 16 en el sector de arrendamientos de maquinarias pesadas en la ciudad de Guayaquil”** previo a la obtención del título de **Ingeniería en Contabilidad y Auditoría**, 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, 05 de marzo del 2020

f. \_\_\_\_\_  
Nombre: Ivette Mayte Gaona Vásquez  
C.C: 0926921412



<b>REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA</b>			
<b>FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN</b>			
<b>TÍTULO Y SUBTÍTULO:</b>	propuesta metodológica para la aplicación de la NIIF 16 en el sector de arrendamientos de maquinarias pesadas en la ciudad de Guayaquil.		
<b>AUTOR</b>	Ivette Mayte Gaona Vásquez		
<b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES)</b>	Ing. Jorge Lucio		
<b>INSTITUCIÓN:</b>	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
<b>FACULTAD:</b>	Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas		
<b>CARRERA:</b>	Contabilidad y Auditoría		
<b>TITULO OBTENIDO:</b>	Ingeniera en Contabilidad y Auditoría		
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	05 de marzo del 2020	<b>No. DE PÁGINAS:</b>	125
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	NIIF 16 en el sector de arrendamientos de maquinaria		
<b>PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:</b>	Arrendamiento, activos, pasivo, derecho de uso, revelación		
<p>La presente investigación surge de la problemática que se presenta en los sectores que como parte de sus actividades económicas arriendan activos para la ejecución de sus actividades diarias en la ciudad de Guayaquil, considerando que éstas presentan desafíos al momento de aplicar los criterios de la NIC 16 arrendamientos, norma que entro vigencia en el 2019 la cual permite revelar más información de las Compañías. De manera que, se estableció una estrategia basada en la combinación de diseños no experimentales para el abordaje del fenómeno presentado, permitiendo la utilización de las entrevistas a expertos para profundizar los aspectos que inciden en la correcta aplicación de la norma. De los resultados obtenidos se destaca que la NIIF 16 se originó como parte de las exigencias de los usuarios de estados financieros, los cuales requieren mayor revelación sobre las obligaciones que se generan por la gestión de arrendamiento, práctica que es aplicable y de mucha importancia para las Compañías. Asimismo, el impacto principal en las compañías con arrendamiento operativos es que tendrán más activos, pero a su vez un incremento en sus obligaciones (pasivos financieros) y elimina la distinción entre los arrendamientos operativos y financieros. Por otra parte, se recomienda que las compañías utilicen la propuesta metodológica planteada en la presente investigación con el propósito de aplicar los criterios señalados en la NIIF 16 Arrendamiento, para revelar mayor información sobre los activos por derecho de uso y las obligaciones procedentes de contratos de arrendamientos.</p>			
<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
<b>CONTACTO CON AUTOR:</b>	<b>Teléfono</b> 0991158263	<b>E-mail:</b> ivettcita15_05@hotmail.com	
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):</b>	<b>Nombre:</b> Bernabé Argandoña Lorena Carolina		
	<b>Teléfono:</b> +593-04-3804600 Ext. 1635		
	<b>E-mail:</b> lonera.bernabe@cu.ucsg.edu.ec		
<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>			