



**ESPE**  
UNIVERSIDAD DE LAS FUERZAS ARMADAS  
INNOVACIÓN PARA LA EXCELENCIA

**DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS,  
ADMINISTRATIVAS Y DE COMERCIO**

**CARRERA DE INGENIERÍA EN FINANZAS Y AUDITORÍA**

**TRABAJO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO  
DE INGENIERO EN FINANZAS Y AUDITORÍA**

**TEMA: “EFECTOS DE LA APLICACIÓN DE LA NORMA  
INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF 16, EN LAS  
EMPRESAS QUE ARRIENDAN LOCALES COMERCIALES EN LA  
CIUDAD DE QUITO”**

**AUTOR: FLORES CARRERA, OSCAR ALBERTO**

**DIRECTOR: ING. CPA. RAMÍREZ LAFUENTE, CARLOS MDU. MCA.**

**SANGOLQUÍ**

**2019**



**DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONOMICAS,  
ADMINISTRATIVAS Y DE COMERCIO**

**CARRERA DE INGENIERÍA EN FINANZAS Y AUDITORÍA**

**CERTIFICACIÓN**

Certifico que el trabajo de titulación, “**EFFECTOS DE LA APLICACIÓN DE LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERAS NIIF 16, EN LAS EMPRESAS QUE ARRIENDAN LOCALES COMERCIALES EN LA CIUDAD DE QUITO**” fue realizado por el señor **Flores Carrera, Oscar Alberto** el mismo que ha sido revisado en su totalidad, analizado por la herramienta de verificación de similitud de contenido; por lo tanto cumple con los requisitos teóricos, científicos, técnicos, metodológicos y legales establecidos por la Universidad de Fuerzas Armadas ESPE, razón por la cual me permito acreditar y autorizar para que lo sustente públicamente.

Sangolquí, 18 de enero del 2019

Firma:

.....  
**Ing. CPA. Ramírez Lafuente, Carlos**  
**MDU. MCA.**

C. C. 1707502660



DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS,  
ADMINISTRATIVAS Y DE COMERCIO

CARRERA DE INGENIERÍA EN FINANZAS Y AUDITORÍA

AUTORÍA DE RESPONSABILIDAD

Yo, *Flores Carrera, Oscar Alberto*, declaro que el contenido, ideas y criterios del trabajo de titulación: ***“EFECTOS DE LA APLICACIÓN DE LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACION FINANCIERA NIIF 16, EN LAS EMPRESAS QUE ARRIENDAN LOCALES COMERCIALES EN LA CIUDAD DE QUITO”*** es de mi autoría y responsabilidad, cumpliendo con los requisitos teóricos, científicos, técnicos, metodológicos y legales establecidos por la Universidad de Fuerzas Armadas ESPE, respetando los derechos intelectuales de terceros y referenciando las citas bibliográficas.

Consecuentemente el contenido de la investigación mencionada es veraz.

Sangolquí, 18 de enero del 2019

Flores Carrera, Oscar Alberto

C.C. 1711898567



DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS,  
ADMINISTRATIVAS Y DE COMERCIO

CARRERA DE INGENIERÍA EN FINANZAS Y AUDITORÍA

### AUTORIZACIÓN

Yo, *Flores Carrera, Oscar Alberto*, autorizo a la Universidad de Fuerzas Armadas ESPE publicar el trabajo de titulación: ***“EFECTOS DE LA APLICACIÓN DE LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACION FINANCIERA NIIF 16, EN LAS EMPRESAS QUE ARRIENDAN LOCALES COMERCIALES EN LA CIUDAD DE QUITO”*** en el Repositorio Institucional, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi responsabilidad.

Sangolquí, 18 de enero del 2019

Flores Carrera, Oscar Alberto

C.C. 1711898567

**DEDICATORIA**

El mejor homenaje a todas esas personas que día a día trabajan por hacer de este mundo un mejor lugar para vivir. Cada pequeña acción, llena de esperanza y optimismo que algún día el hombre podrá convivir entre sí y con la naturaleza sin barreras, ideologías, ni odios, y el verdadero significado de libertad se hará presente. Hoy dejo mi granito de arena, dedicado a todos aquellos profesionales que buscan cada día el bien común.

***Oscar Flores***

## **AGRADECIMIENTO**

Sería injusto nombrar a tantas personas que, en el trayecto de mi vida profesional, durante 18 años, y por casualidad del destino han estado en el momento preciso construyendo cada pedazo de lo que ahora soy, a cada uno de ellos sepan que los recuerdo con hondo cariño. Que la vida me dé la oportunidad de tenerlos algún día juntos en una gran celebración.

A mi familia, quienes demuestran el verdadero significado de amar sin condiciones, que la vida los lleve por el camino de la conciencia y la felicidad.

A mis padres, pilar fundamental de la persona que soy hoy en día, sin cada una de sus acciones, posiblemente no estaría escribiendo estas palabras.

Un especial agradecimiento al Ing. Carlos Ramírez, Director de este trabajo de titulación, quien supo acompañarme en este proceso final de mi carrera, creyó en mi proyecto y pudimos compartir la visión de realizar una investigación que contribuya a mejorar la calidad del profesional contable ecuatoriano.

***Oscar Flores***

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

<b>CERTIFICACIÓN .....</b>	<b>i</b>
<b>AUTORÍA DE RESPONSABILIDAD.....</b>	<b>ii</b>
<b>AUTORIZACIÓN .....</b>	<b>iii</b>
<b>DEDICATORIA.....</b>	<b>iv</b>
<b>AGRADECIMIENTO .....</b>	<b>v</b>
<b>ÍNDICE DE CONTENIDOS.....</b>	<b>vi</b>
<b>ÍNDICE DE TABLAS .....</b>	<b>ix</b>
<b>ÍNDICE DE FIGURAS .....</b>	<b>xi</b>
<b>RESUMEN.....</b>	<b>xii</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>xiii</b>
<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>1</b>
 <b>CAPÍTULO I</b>	
<b>MARCO TEORICO</b>	
1.1 Teorías de soporte.....	7
1.1.1 Constitución de la Fundación IFRS.....	7
1.1.2 Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).....	8
1.1.3 Marco Conceptual de las NIIF .....	9
1.1.4 Norma Internacional de Información Financiera NIIF 16 Arrendamientos .....	11
1.1.5 Principales apartados y aplicación práctica de la Norma Internacional de Contabilidad 17.....	14
1.1.6 Principales apartados y aplicación práctica de NIIF 16.....	16
1.1.7 Leyes y regulaciones en Ecuador .....	19
1.1.7.1 Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.....	19
1.1.7.2 Servicio de Rentas Internas - SRI.....	21
1.1.8 Centros comerciales en la ciudad de Quito .....	22

	vii
1.1.8.1 Antecedentes.....	22
1.1.8.2 Centros comerciales más destacados en la ciudad de Quito .....	23
1.1.9 Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las Actividades Económicas (CIIU).....	33
1.1.9.1 El arrendatario de locales en centros comerciales.....	36
1.1.9.2 El arrendador de locales en centros comerciales .....	42
1.2 Marco referencial .....	43
1.2.1 Modalidades contractuales para arrendamientos .....	44
1.3 Marco conceptual.....	48
1.3.1 Definiciones generales asociadas a las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF .....	51
1.3.2 Otras definiciones de carácter general, importantes en el proyecto de investigación .....	53

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO METODOLOGICO**

2.1 Enfoque de investigación.....	56
2.2 Enfoque metodológico .....	57
2.3 Diseño de la investigación .....	59
2.4 Determinación de la población y del tamaño de muestra .....	60
2.5 Recopilación de datos.....	61
2.6 Información documental.....	62
2.6.1 Contratos de integración mercantil .....	62
2.6.1.1 Caso de aplicación.....	62
2.6.1.1.1 Aplicación contable actual .....	64
2.6.1.1.2 Aplicación contable posterior - NIIF 16 (simulación).....	68
2.6.2 Contratos de arrendamiento .....	75
2.6.2.1 Caso de aplicación.....	76
2.6.2.1.1 Aplicación contable actual - NIC 17.....	76
2.6.2.1.2 Aplicación contable posterior - NIIF 16 (simulación).....	78
2.6.2.2 Caso de aplicación.....	85



	viii
2.6.2.2.1 Aplicación contable actual - NIC 17 .....	85
2.6.2.2.2 Aplicación contable posterior - NIIF 16 (simulación).....	87
2.7 Entrevista cualitativa .....	90
2.7.1 Desarrollo de la entrevista .....	93

### **CAPÍTULO III**

#### **ANÁLISIS DE DATOS**

3.1 Introducción al análisis de datos .....	105
3.2 Análisis descriptivo .....	105
3.2.1 Análisis de los impactos en contratos de integración mercantil .....	105
3.2.2 Análisis de los impactos en los Contratos de Arrendamiento .....	113
3.2.3 Análisis de los impactos en los Contratos de Concesión Comercial.....	116
3.3 Conclusiones acerca de las entrevistas realizadas.....	118

### **CAPÍTULO IV**

#### **PROPUESTA**

4.1 Introducción .....	123
4.2 Propuestas que el investigador formula sobre la base de los resultados analizados, que busque una solución práctica el problema planteado .....	123
4.3 Revelaciones requeridas para el arrendatario .....	127

### **CAPÍTULO V**

#### **CONCLUSIONES Y FUTURAS INVESTIGACIONES**

5.1 Conclusiones .....	130
5.2 Futuras Investigaciones .....	135

<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>137</b>
---	------------

## ÍNDICE DE TABLAS

<b>Tabla 1.</b> <i>Quicentro Shopping - Categorización de locales comerciales .....</i>	24
<b>Tabla 2.</b> <i>Mall el Jardín - Categorización de locales comerciales.....</i>	25
<b>Tabla 3.</b> <i>Centro comercial El Bosque - Categorización de locales comerciales.....</i>	26
<b>Tabla 4.</b> <i>Centro Comercial Iñaquito - Categorización de locales comerciales .....</i>	27
<b>Tabla 5.</b> <i>Centro Comercial El Recreo - Categorización de locales comerciales.....</i>	29
<b>Tabla 6.</b> <i>Centro Comercial Granados Plaza - Categorización de locales comerciales.....</i>	30
<b>Tabla 7.</b> <i>Centro Comercial Quicentro Sur - Categorización de locales comerciales .....</i>	31
<b>Tabla 8.</b> <i>Centro Comercial Condado Shopping - Categorización de locales comerciales.....</i>	32
<b>Tabla 9.</b> <i>Categorías individuales de la CIIU .....</i>	35
<b>Tabla 10.</b> <i>Sección G - Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas .....</i>	38
<b>Tabla 11.</b> <i>Sección L - Actividades Inmobiliarias .....</i>	42
<b>Tabla 12.</b> <i>Pagos a ser realizados mensualmente como Prima única de integración .....</i>	64
<b>Tabla 13.</b> <i>Registro contable de la Prima única de integración durante según las condiciones contractuales.....</i>	65
<b>Tabla 14.</b> <i>Amortización de la PUI durante el plazo del arrendamiento.....</i>	66
<b>Tabla 15.</b> <i>Registro contable acumulado de la amortización de otros activos .....</i>	66
<b>Tabla 16.</b> <i>Pagos anualizados de la prima mensual de integración según plazo del arrendamiento.....</i>	67
<b>Tabla 17.</b> <i>Reconocimiento de los pagos anticipados .....</i>	69
<b>Tabla 18.</b> <i>Conceptos para la determinación del pasivo por arrendamiento .....</i>	69
<b>Tabla 19.</b> <i>Pagos a ser realizados durante el plazo del contrato.....</i>	70
<b>Tabla 20.</b> <i>Amortización del pasivo por arrendamiento .....</i>	72
<b>Tabla 21.</b> <i>Reconocimiento del Activo por derecho de uso .....</i>	73
<b>Tabla 22.</b> <i>Depreciación del Activo por derecho de uso en el plazo del arrendamiento ..</i>	74

<b>Tabla 23.</b> <i>Reconocimiento posterior del Activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento.....</i>	75
<b>Tabla 24.</b> <i>Pagos a ser realizados durante la vigencia del contrato .....</i>	77
<b>Tabla 25.</b> <i>Reconocimiento del arrendamiento operativo y de la garantía .....</i>	78
<b>Tabla 26.</b> <i>Amortización del pasivo por arrendamiento .....</i>	80
<b>Tabla 27.</b> <i>Pagos a ser realizados durante la vigencia del contrato .....</i>	82
<b>Tabla 28.</b> <i>Registros contables NIIF 16, durante el plazo del arrendamiento .....</i>	84
<b>Tabla 29.</b> <i>Amortización del monto de concesión mercantil .....</i>	85
<b>Tabla 30.</b> <i>Registros contables en aplicación de NIC 17.....</i>	87
<b>Tabla 31.</b> <i>Depreciación del Activo por derecho de uso en el plazo de arrendamiento...88</i>	88
<b>Tabla 32.</b> <i>Registros contables en aplicación de NIIF 16 .....</i>	90
<b>Tabla 33.</b> <i>Rubros reconocidos en los resultados del ejercicio a través del tiempo, con la aplicación contable actual versus la aplicación de NIIF 16 .....</i>	108
<b>Tabla 34.</b> <i>Relación porcentual del gasto de arrendamiento, entre el importe total y el incremento en el indicador EBITDA .....</i>	110
<b>Tabla 35.</b> <i>Saldos a una fecha determinada de activos y pasivos (NIC 17 versus NIIF 16) .....</i>	111
<b>Tabla 36.</b> <i>Montos de Contribución e Impuesto Municipal generados por la aplicación de NIC 17 y NIIF 16, con sus variaciones.....</i>	112
<b>Tabla 37.</b> <i>Reconocimiento a los resultados (NIC 17 versus NIIF 16).....</i>	113
<b>Tabla 38.</b> <i>Comparación activos y pasivos (NIC 17 versus NIIF 16).....</i>	115
<b>Tabla 39.</b> <i>Monto de Contribución e Impuesto Municipal generado por el cambio de normativa .....</i>	116
<b>Tabla 40.</b> <i>Reconocimiento a los resultados del periodo (NIC 17 versus NIIF 16) .....</i>	117
<b>Tabla 41.</b> <i>Conceptos de pagos por arrendamiento .....</i>	126
<b>Tabla 42.</b> <i>Estado de resultados (extracto) .....</i>	127
<b>Tabla 43.</b> <i>Estado de Situación Financiera (extracto).....</i>	128
<b>Tabla 44.</b> <i>Estado de Cambios en el Patrimonio (extracto).....</i>	128
<b>Tabla 45.</b> <i>Estado de Flujo de Efectivo (extracto).....</i>	129

**ÍNDICE DE FIGURAS**

<b><i>Figura 1.</i></b> Resultados (Contratos de Integración Mercantil .....	107
<b><i>Figura 2.</i></b> Reconocimiento en los resultados .....	109
<b><i>Figura 3.</i></b> Distribución de costos.....	114

## RESUMEN

El presente trabajo de titulación, corresponde a un estudio de investigación bajo un enfoque cualitativo acerca de los efectos de aplicación contable de la Norma Internacional de Información Financiera 16 - Arrendamientos (NIIF 16), con un alcance específico para las empresas arrendatarias de locales en Centros Comerciales de la ciudad de Quito. El aporte de esta investigación está en el desarrollo de una guía simple de aplicación basada en el entendimiento de la norma contable, además del desarrollo de casos reales donde se puede observar los efectos a nivel contable, financiero y de tributos o contribuciones. La aplicación de esta norma contable es obligatoria a partir del 1 de enero de 2019, para todos aquellos contratos mercantiles, cuyo objetivo principal es entregar el derecho de uso de un bien inmueble, como sucede principalmente en el sector de venta al por menor o al detalle y en especial en Centros Comerciales cuando se arrienda o dispone el uso de un local comercial. El contenido de este trabajo pretende contribuir con el entendimiento desde el punto de vista financiero y contable sobre los efectos de la norma, su aplicación práctica, explicando las razones de registro basado en el marco conceptual sobre el que se han desarrollado las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### **PALABRAS CLAVES:**

- **ARRENDAMIENTOS**
- **NIIF 16**
- **LOCALES COMERCIALES**
- **APLICACIÓN**
- **EFFECTOS**

## **ABSTRACT**

This research work corresponds to a research study under a qualitative approach to the effects of accounting application of the International Financial Reporting Standard 16 - Leases (IFRS 16), with a specific scope for a companies who lessee business premises in Shopping centers, in Quito city's. The contribution of this research is in development a simple application guide based on the understanding of the accounting standard and real cases of application developed under IFRS 16, and in base of this research, it was possible observed the effects at level of accounting, financial and tax or regulatory, mainly. The application of this accounting standard is mandatory as of January 1, 2019, for all those commercial contracts, whose main objective is to deliver the right to use of real property, this is particulary occurred in the retail sector and especially in Shopping Centers when the lessor sign leasing agreements with lessees for use of business premises. The content of this research work aims to contribute to the understanding from a financial and accounting point of view about the effects of the standard, its practical application, explaining the reasons for registration based on the conceptual framework on which developed the International Financial Reporting Standards (IFRS).

### **KEYWORDS:**

- **LEASES**
- **IFRS 16**
- **COMMERCIAL PREMISES**
- **APPLICATION**
- **EFFECTS**

## INTRODUCCIÓN

### IMPORTANCIA DEL PROBLEMA

El presente proyecto de investigación cualitativa, analiza los efectos de la aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera 16 de Arrendamientos (NIIF 16), emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), vigente a partir del 1 de enero de 2019, en las empresas arrendatarias locales comerciales en la Ciudad de Quito.

El modelo de contabilización vigente hasta el 31 de diciembre de 2018, se enmarca en dos tipos de contratos con características distintas; en arrendamientos financieros o arrendamientos operativos, generando efectos contables diferentes, en el caso de arrendamientos financieros, el punto importante es la identificación de una posible opción de compra para el arrendatario; y en el caso de arrendamientos operativos, la opción de compra para el arrendatario es nula. Desde el punto de vista contable, el registro es distinto en los dos casos, el más común es el arrendamiento operativo y el importe o alícuota se reconoce en los resultados del ejercicio en la medida que se va devengando la obligación, mientras que el arrendamiento financiero, figura utilizada generalmente por instituciones bancarias para el otorgamiento de préstamos para la adquisición de bienes inmuebles, el ente arrendatario reconoce el bien inmueble a valor razonable y su contrapartida un pasivo con el ente acreedor (banco) y en la medida que se va devengando la obligación el arrendatario va reconociendo el costo financiero y la depreciación en los resultados del ejercicio, bajo el método del costo amortizado.

Esta nueva Norma es de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero de 2019 y establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a

revelar de las diferentes modalidades de arrendamientos. Un cambio primordial en la forma de contabilización de los arrendamientos por parte del arrendatario es el reconocimiento (para arrendamientos operativos y financieros) de un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento, este registro genera en los resultados del ejercicio el dejar de reconocer un gasto por arrendamiento por un activo por derecho de uso que deberá amortizarse en el tiempo; así mismo, el pasivo por arrendamiento se devenga bajo el método de costo amortizado, generando costos financieros para la entidad.

La situación antes descrita, genera sin duda efectos sobre la posición financiera de las empresas; una actividad que se ve afectada directamente por este cambio son todas aquellas empresas que arriendan bienes inmuebles para ofertar sus productos y servicios, por esta razón esta investigación se centrará en analizar los efectos en esta clase de empresas que arriendan locales comerciales para la venta de sus productos y/o servicios en los principales centros comerciales de la ciudad de Quito.

Desde el punto de vista del arrendador, la implementación de la NIIF 16 tiene efectos mínimos en su operación, sin embargo, para el arrendatario los cambios son importantes. Nuestra investigación cualitativa se enfocará en identificar cuáles son estos efectos, medir su impacto y como esto beneficia o afecta el desempeño financiero del grupo de empresas en análisis.



## **OBJETIVOS**

### **Objetivo general**

Describir y analizar los principales impactos en la aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 16 de Arrendamientos, en las empresas que arriendan locales comerciales en la ciudad de Quito.

### **Objetivos específicos**

- Analizar el marco teórico en las cuales se sustenta la aplicación de la nueva norma contable NIIF 16.
- Aplicar la metodología adecuada para la investigación.
- Recopilar los resultados de la investigación, en función del estudio de las problemáticas planteadas.
- Presentar un caso de aplicación práctico en una empresa arrendataria de bienes inmuebles en centros comerciales.
- Detallar las conclusiones de la investigación.

### **Planteamiento de problemáticas**

- ¿La aplicación de la NIIF 16 en empresas que arriendan locales comerciales en la ciudad de Quito, cambian los resultados del ejercicio económico?
- ¿La aplicación de NIIF 16 en empresas que arriendan locales comerciales en la ciudad de Quito mejora el indicador financiero EBITDA, al dejar de reconocer gastos por arrendamiento en los resultados del ejercicio económico?
- ¿La aplicación de la NIIF 16 en empresas que arriendan locales comerciales en la ciudad de Quito, afecta la determinación del Impuesto a la renta, del Impuesto

Municipal de 1.5 por mil sobre los activos totales y de la contribución a la Superintendencia de Compañías?

## **VARIABLES**

### **Variables independientes**

La aplicación de NIIF 16 en empresas que arriendan locales comerciales en la ciudad de Quito.

### **Variables dependientes**

- Cambian los resultados del periodo económico.
- Mejora el indicador financiero EBITDA.
- Afecta la determinación del Impuesto a la renta, del Impuesto Municipal del 1.5 por mil sobre los activos totales y de la contribución a la Superintendencia de Compañías.

## **JUSTIFICACION**

La implementación de la norma NIIF 16 de arrendamientos a partir del 1 de enero de 2019 presenta grandes desafíos a nivel contable para aquellas empresas que arriendan bienes inmuebles en sus operaciones pues son empresas arrendatarias de locales para ejercer el comercio de bienes o servicios.

Las Normas Internacionales de Información Financiera, vigentes en Ecuador desde el año 2010, son de compleja interpretación, ya que su ámbito de aplicación es muy extenso y diseñado para grandes corporaciones a nivel mundial, por lo que es necesario entender los impactos desde el punto de vista práctico para nuestro país donde las empresas tienen una dimensión menor con impactos muy específicos en su posición

financiera y como usuarios los de esta información necesitan interpretar la afectación de estos cambios.

La problemática en la aplicación de esta norma aplica para los arrendatarios, por esa razón, la investigación se enfoca en los efectos que pueden sufrir estas empresas desde el punto de vista contable (medición y revelación), así también a nivel financiero, de indicadores y tributos, principalmente. La localidad geográfica investigada se delimitó en empresas que arriendan locales comerciales específicamente en la ciudad de Quito ya que esta ciudad al ser la capital del Ecuador, concentra un número importante de empresas con estas características.

Esta investigación permitirá demostrar como la aplicación de esta norma genera cambios a nivel del EBITDA de las compañías, podremos observar como los activos y pasivos de la entidad van a modificarse; y, así también demostrar desde el punto de vista financiero los efectos a nivel de resultados respecto de los efectos que se generan con la aplicación de la NIC 17 de arrendamientos vigente hasta el 31 de diciembre de 2018.

En el primer Capítulo de esta investigación, se presentan los aspectos importantes en forma teórica sobre los fundamentos de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); y, de la propia Norma NIIF 16 de arrendamientos que pretende poner en sintonía al lector con sus bases metodológicas y registros contables. La correcta interpretación de la normativa permite entender los impactos que van a ser probados en los siguientes capítulos.

Finalmente, esta investigación contribuye a la comprensión general de todas las partes involucradas en aspectos financieros - contables, pues se describe a detalle los principales aspectos de la aplicación y se analiza los efectos financieros con el fin de

guiar el conocimiento general tanto de accionistas, reguladores, auditores, y terceros interesados.

### **VIABILIDAD**

Se cuenta con los recursos y el conocimiento para el desarrollo de esta investigación, ya que aplicando los principales apartados de la NIIF 16 sobre los casos de estudio de arrendamientos para locales en los principales centros comerciales de Quito se lograría llegar a conclusiones de aplicación general.

## CAPÍTULO I

### MARCO TEORICO

#### 1.1 Teorías de soporte

A continuación, se presentan las bases teóricas sobre las cuales se fundamenta el presente trabajo de investigación, teniendo como principal fuente de referencia a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) o IFRS por sus siglas en inglés; es necesario entender los principios fundamentales sobre las que se diseñan estas normas las mismas que se detallan en el llamado Marco Conceptual de las NIIF, incluyendo a quienes son los autores de estas Normas y como es su funcionamiento a fin de tener una mayor comprensión del tema investigado.

##### 1.1.1 Constitución de la Fundación IFRS

La Fundación IFRS sin fines de lucro, es una organización de interés público establecida para desarrollar normas de contabilidad aceptadas globalmente, simples y de alta calidad, entendibles y ejecutables, además de promover y facilitar la adopción de estas normas contables (IFRS Foundation, s.f.).

La Fundación está conformada por un cuerpo normativo, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), gobernada y supervisada por Fideicomisarios de todo el mundo (IFRS Foundation Trustees) y quienes a su vez son responsables de monitorear a la junta de autoridades públicas (IFRS Foundation Monitoring Board) (IFRS Foundation, s.f.).

El IASB es un grupo independiente de expertos con una combinación adecuada de experiencia práctica reciente en el establecimiento de normas contables, en la preparación, auditoría o uso de informes financieros y en educación contable. También se requiere una amplia diversidad geográfica. Los miembros de la junta son responsables del desarrollo y publicación de los estándares IFRS, incluido el estándar IFRS para PYME. La Junta también es responsable de aprobar las Interpretaciones de las Normas IFRS desarrolladas por el Comité de Interpretaciones IFRS (anteriormente CINIIF) (IFRS Foundation, s.f.).

El Comité de Interpretaciones IFRS (IFRIC) es el órgano interpretativo del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). El Comité de Interpretaciones trabaja con el Consejo para respaldar la aplicación de los estándares IFRS. El Comité de Interpretaciones responde a preguntas sobre la aplicación de los Estándares y realiza otros trabajos a solicitud del IASB (IFRS Foundation, s.f.).

### **1.1.2 Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)**

El Consejo (IASB) emite sus normas en una serie de pronunciamientos denominados Normas de Internacionales de Información Financiera (NIIF). Desde su comienzo, el Consejo adoptó el cuerpo de Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) emitido por su predecesor, el Consejo del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad. El término “Normas NIIF” incluye las Normas NIIF, las NIC y las Interpretaciones desarrolladas por el Comité de Interpretaciones o de su predecesor, el antiguo Comité de Interpretaciones (SIC).

Las NIIF establecen los requerimientos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar que se refieren a las transacciones y sucesos económicos que son importantes en los estados financieros con propósito de información general. Pueden también establecer estos requisitos con relación a transacciones y sucesos que surgen en sectores industriales específicos. Las NIIF se basan en el Marco Conceptual, que se refiere a los conceptos subyacentes en la información presentada dentro de los estados financieros con propósito de información general (IFRS Foundation, s.f.).

Las Interpretaciones de las NIIF se elaboran por parte del Comité de Interpretaciones con el fin de suministrar guías sobre los temas que, en ausencia de tales guías, podrían recibir un tratamiento divergente o inaceptable (IFRS Foundation, s.f.).

En la actualidad se han emitido 17 normas NIIF, de las cuales al 31 de diciembre de 2018 se encuentran en aplicación 15 normas, las dos normas faltantes corresponden a la NIIF 16 Arrendamientos y la NIIF 17 Contratos de Seguro, aplicables a reportes anuales a partir del 1 de enero de 2019 y 2021, respectivamente, se permite su aplicación anticipada. Además, están en aplicación 28 Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), entre ellas la NIC 17 Arrendamientos que será sustituida por la NIIF 16 a partir del 1 de enero de 2019. Adicionalmente, se han emitido 23 interpretaciones a las NIIF (IFRIC) y se encuentran vigentes 8 interpretaciones a las NIC, llamadas SIC.

### **1.1.3 Marco Conceptual de las NIIF**

El objetivo del Marco Conceptual es facilitar la formulación coherente y lógica de las NIIF. El Marco Conceptual también suministra una base para el uso de criterios al resolver problemas contables.

El Marco Conceptual para la Información Financiera se emitió en septiembre de 2010, y sustituyó al Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de los Estados Financieros desarrollado por el organismo predecesor del IASB.

El Marco Conceptual ayuda al Consejo (IASB):

- a) en el desarrollo de futuras Normas y en la revisión de las existentes; y
- b) en la promoción de la armonización de regulaciones, normas contables y procedimientos asociados con la presentación de estados financieros, mediante el suministro de bases para la reducción del número de tratamientos contables alternativos permitidos por las Normas NIIF.

Además, el Marco Conceptual puede ayudar a:

- c) los preparadores de estados financieros en la aplicación de las Normas NIIF y en el tratamiento de algunos aspectos que todavía no han sido objeto de una norma o una Interpretación;
- d) los auditores en la formación de una opinión acerca de si los estados financieros se presentan razonablemente de acuerdo con las Normas NIIF;
- e) los usuarios de los estados financieros en la interpretación de la información contenida en los estados financieros preparados de acuerdo con las Normas NIIF;
- y
- f) todos los interesados en el trabajo del IASB, suministrándoles información sobre su enfoque a la formulación de las normas de contabilidad.

El Marco Conceptual no es una Norma. No obstante, cuando se está desarrollando una política contable y no existe una Norma o una Interpretación que le sea específicamente aplicable, se requiere que la administración de una entidad se refiera a



los conceptos que integran el Marco Conceptual y considere su aplicabilidad (IFRS Foundation, Marco Conceptual, 2016, pág. 6).

El alcance del marco conceptual de las NIIF, se centra en los siguientes aspectos:

- a) el objetivo de la información financiera;
- b) las características cualitativas de la información financiera útil;
- c) la definición, reconocimiento y medición de los elementos que constituyen los estados financieros; y
- d) los conceptos de capital y de mantenimiento del capital. (IFRS Foundation, Marco Conceptual, 2016, pág. 6)

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

A continuación, es necesario comprender como ha ido evolucionando la normativa contable relacionada a arrendamientos, esto nos permite tener una visión más completa sobre las razones para el cambio en su tratamiento contable:

En abril del 2001 el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) adoptó la NIC 17 Arrendamientos, que había sido originalmente emitida por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC) en diciembre de 1997. La NIC 17 Arrendamientos sustituyó a la NIC 17 Contabilidad de Arrendamientos que fue emitida en septiembre de 1982.

En abril de 2001, el IASB adoptó la SIC 15 Arrendamientos Operativos - Incentivos, que había sido originalmente emitida por el Comité de Interpretaciones del IASC en diciembre de 1998.

En diciembre del 2001, el IASB emitió la SIC 27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento. La SIC 27 había sido originalmente desarrollada por el Comité de Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad para proporcionar guías para la determinación, entre otras cosas, si un acuerdo que conlleva la forma legal de un arrendamiento cumple la definición de un arrendamiento según la NIC 17.

En diciembre del 2003 el IASB emitió una NIC 17 revisada como parte de su agenda inicial de proyectos técnicos.

En diciembre del 2004, el IASB emitió la CINIIF 4 Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento. La Interpretación fue desarrollada por el Comité de Interpretaciones para proporcionar guías sobre la determinación de si las transacciones que no toman la forma legal de un arrendamiento, pero transmiten el derecho a usar un activo a cambio de un pago o serie de pagos son, o contienen, arrendamientos que deben contabilizarse de acuerdo con la NIC 17 (IFRS Foundation, NIIF 16, 2016, A809).

El propio IASB en uno de sus enunciados discutió la necesidad de modificar la Norma por los propósitos abajo citados:

El IASB junto con el emisor nacional de normas de los EEUU, el Consejo de Normas de Contabilidad Financiera (FASB) (conjuntamente “los Consejos”), iniciaron un proyecto conjunto para mejorar la información financiera de las actividades de arrendamiento según las IFRS y los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados de los EEUU (PCGA de los EEUU) a la luz de las críticas de que el modelo contabilidad anterior para arrendamientos no había satisfecho las necesidades de los usuarios de los estados financieros. Las principales causas fueron las siguientes:

- a) La información presentada sobre los arrendamientos operativos carecía de transparencia y no satisfacía las necesidades de los usuarios de los estados financieros. Muchos usuarios ajustaban los estados financieros de los arrendatarios para capitalizar arrendamientos operativos porque, en su opinión, la financiación y los activos proporcionados por los arrendamientos deben reflejarse en el estado de situación financiera (“balance”). Algunos intentaban estimar el valor presente de los pagos futuros por arrendamiento. Sin embargo, debido a la información limitada que estaba disponible, muchos usaron técnicas tales como multiplicar el gasto por arrendamiento anual por ocho para estimar, por ejemplo, el apalancamiento total y el capital empleado en las operaciones. Otros usuarios fueron incapaces de hacer ajustes-dependían de fuentes de información, tales como agregaciones de datos cuando proyectaban inversiones potenciales o tomaban decisiones de inversión. Estos enfoques diferentes crearon asimetrías de información en el mercado.
- b) La existencia de dos modelos contables diferentes para los arrendamientos, en los que los activos y pasivos asociados con los arrendamientos no se reconocían para los arrendamientos operativos, pero sí para los arrendamientos financieros, significaba que transacciones que eran económicamente similares podrían contabilizarse de forma muy diferente. Las diferencias reducían la comparabilidad para los usuarios de los estados financieros y proporcionaban oportunidades de estructurar transacciones para lograr un resultado de contabilización concreto.
- c) Los requerimientos anteriores para los arrendadores no proporcionaban información adecuada sobre la exposición del arrendador al riesgo crediticio (que

surge de un arrendamiento) y la exposición al riesgo de los activos (que surge de la participación del arrendador retenida en el activo subyacente), concretamente para arrendamientos de equipo y vehículos que se clasificaban como arrendamientos operativos.

Los Consejos decidieron abordar las dos primeras críticas desarrollando un enfoque nuevo para la contabilidad del arrendatario que requiere que un arrendatario reconozca activos y pasivos por los derechos y obligaciones creados por los arrendamientos. La NIIF 16 requiere que un arrendatario reconozca los activos y pasivos de todos los arrendamientos con una duración superior a 12 meses, y para los que el activo subyacente no es de bajo valor. El IASB concluyó que este enfoque daría lugar a una representación más fiel de los activos y pasivos del arrendatario y, junto con las mejoras de la información a revelar, a una mayor transparencia del apalancamiento del arrendatario y el capital empleado. Para abordar la tercera crítica, la NIIF 16 requiere la mejora de la información a revelar por parte de los arrendadores sobre su exposición al riesgo (IFRS Foundation, Fundamentos de las conclusiones de la NIIF 16, 2016, B1920/1921).

La NIIF 16 reemplaza a las NIC 17, CINNIF 4, SIC 15 y SIC 27, normas internacionales que se mantendrán vigentes hasta el 31 de diciembre de 2018.

### **1.1.5 Principales apartados y aplicación práctica de la Norma Internacional de Contabilidad 17**

A continuación, se presenta una comprensión de la NIC 17 de arrendamientos, para su comprensión y aplicación práctica:

La Norma Internacional de Contabilidad 17, prescribe las políticas contables de registro y revelación relativa a arrendamientos, para arrendatarios y arrendadores.

La norma en mención es de aplicación a los acuerdos mediante los cuales se transfiere el derecho de uso de activos. También comprende contratos para alquiler de activos, que contengan cláusulas de otorgamiento al que alquila de la opción de adquirir la propiedad del activo, estos contratos se llaman de arrendamiento-compra.

La Norma NIC 17 clasifica a los arrendamientos en financieros cuando se transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad; y un arrendamiento se clasifica como operativo sino se transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad. Esta clasificación siempre dependerá de la sustancia de la transacción y no de la forma del contrato.

Para la contabilización de arrendamientos financieros, un arrendatario debe reconocer en el estado de situación financiera un activo y un pasivo por el mismo importe, igual al valor razonable del bien arrendado, o al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento.

El arrendamiento financiero da lugar a un cargo por depreciación por el activo depreciable en el tiempo de su vida útil o en el plazo del arrendamiento el menor, así como un gasto financiero en cada periodo. Estos cargos no serán igual a la cuota a pagar en el periodo.

En el caso de los arrendadores, los arrendamientos financieros se reconocen en el estado de situación financiera como una partida por cobrar, por un importe igual al de la inversión neta en el arrendamiento. En esta situación en cada periodo se espera que el arrendador reconozca ingresos financieros a una tasa de rendimiento de mercado.

En el caso de los arrendamientos operativos, el arrendatario reconoce las cuotas como gasto de forma lineal, en el transcurso del plazo del arrendamiento. Los arrendadores mantienen los activos dedicados a arrendamientos operativos y los ingresos procedentes del arrendamiento se reconocen de forma lineal a lo largo del plazo del contrato.

### **1.1.6 Principales apartados y aplicación práctica de NIIF 16**

De igual forma, se explican en apartados los temas considerados para la investigación presente, más importantes, que permiten guiar este estudio, en relación a los conceptos de aplicación de la NIIF 16:

- a) La NIIF 16 de arrendamientos, menciona que tiene como objetivo establecer “principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos y asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esas transacciones” (IFRS Foundation, NIIF 16, 2016, A815).
- b) Un arrendatario puede optar por no aplicar esta norma únicamente por los siguientes dos motivos: i) Son contratos de arrendamiento a corto plazo, este corto plazo es definido como de 12 meses, y ii) arrendamientos donde el activo subyacente es de bajo valor, esto es, activos evaluados sobre la base del valor del activo cuando es nuevo, no se evalúa comparando con otros.
- c) Un contrato contiene un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso del activo por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

- d) Es importante separar los componentes de un contrato, dándole un tratamiento individual a cada uno, a menos que se aplique la solución práctica que permite la norma en relación a tomar todo componente de un contrato como un arrendamiento único, con excepción de derivados implícitos dentro de un contrato.
- e) Para el caso del arrendador, cuando un contrato contiene componentes dentro de un contrato, la contraprestación de esta se asigna para cada una de las obligaciones de desempeño aplicando la Norma NIIF 15 de Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.
- f) Para la determinación del plazo de arrendamiento, es importante definir cuál es el plazo no cancelable de un arrendamiento, junto con los periodos cubiertos con ampliación del plazo donde exista certeza razonable que el arrendatario va ejercer esta opción; así como los periodos cubiertos por la opción de terminar el arrendamiento si el arrendatario no va ejercer esta opción con razonable certeza.
- g) Para el reconocimiento, en el caso del arrendatario, reconocerá un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo.
- h) El activo por derecho de uso se lo reconoce al costo, que corresponde a la medición inicial del pasivo por arrendamiento, más pagos por arrendamiento realizados, menos incentivos de arrendamiento recibidos, más costos directos iniciales, más una estimación de los costos de desmantelamiento para dejar en la condición requerida al final del contrato.
- i) Posterior al reconocimiento inicial del activo por derecho de uso, el mismo se modifica por la depreciación acumulada, las pérdidas acumuladas por deterioro del valor, y se ajusta por cualquier nueva medición del pasivo por arrendamiento.

- j) Es importante considerar para la depreciación, el tiempo de vida útil del bien o el plazo del contrato, pues el devengo se reconocerá en el tiempo que tenga lugar primero.
- k) Para la medición del pasivo por arrendamiento, el arrendatario debe calcular el valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado a la fecha de medición, descontados a la tasa de interés implícita en el arrendamiento o a la tasa incremental de los préstamos del arrendatario.
- l) Los siguientes pagos por el derecho de usar el activo, deben ser considerados en la medición de pagos por arrendamiento no pagados en la fecha de comienzo (se escribe literal de la NIIF 16):
- Pagos fijos, menos incentivos de arrendamiento;
  - Pagos por arrendamiento variables, medidos usando el índice o tasa en la fecha de comienzo;
  - Importes que espera pagar el arrendatario como garantías de valor residual;
  - El precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer esa opción;
  - Pagos de penalizaciones por terminar el arrendamiento, si el arrendatario es probable que ejerza esa opción.
- m) Posterior al registro inicial, el pasivo de arrendamiento se mide incrementando el pasivo por el interés generado, menos los pagos por arrendamiento realizados y actualizando nuevamente el pasivo a la fecha de medición.
- n) En la presentación de los estados financieros, los activos por de derecho de uso y los pasivos por arrendamiento están separados del resto de activos y pasivos y en



el estado de resultados, el arrendatario presentará por separado el gasto por intereses y el cargo por depreciación del activo por derecho de uso.

- o) En el estado de flujos de efectivo, los pagos del principal se presentan como actividades de financiamiento y los intereses presentados por separado.
- p) Para el registro de los arrendadores, la clasificación de los arrendamientos, los apartados de la NIC 17 se mantienen, categorizados en arrendamientos financieros y operativos, según sus características.

## **1.1.7 Leyes y regulaciones en Ecuador**

### **1.1.7.1 Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros**

La Superintendencia de Compañías es el organismo técnico, con autonomía administrativa y económica, que vigila y controla la organización, actividades, funcionamiento, disolución y liquidación de las compañías y otras entidades en las circunstancias y condiciones establecidas por la Ley de Compañías.

El Art. 294 de la Ley de Compañías faculta al Superintendente de Compañías a determinar mediante resolución los principios contables que se aplicarán obligatoriamente en la elaboración de los balances de las compañías y entidades sujetas a su control y el Art. 295 del mismo cuerpo legal le confiere atribuciones para reglamentar la oportuna aplicación de tales principios.

En noviembre del 2008 la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No.08.G.DSC.010 estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las Normas

Internacionales de Información Financiera - NIIF por medio del cual éstas normas entraron en vigencia, de acuerdo al siguiente cronograma:

- 1) A partir del 1 de enero de 2010: Las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.
- 2) A partir del 1 de enero de 2011: Las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$ 4'000.000,00 al 31 de diciembre de 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.
- 3) A partir del 1 de enero de 2012: Las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

Es importante una aclaración respecto del grupo 3, pues se permite la aplicación de NIIF para Pymes, de acuerdo a la Resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 de la Superintendencia de Compañías del 11 de enero de 2011, este conjunto de normas emitidas por el IASB y cuya última actualización es del año 2015, se mantiene vigente el tratamiento actual de arrendamientos con NIC 17 y no es de aplicación la NIIF 16, hasta tener una nueva actualización.

En diciembre del 2009 la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SC.DS.G.09.006 emite el instructivo complementario para la implementación de las NIIF.

Mediante el cual indica, entre otros aspectos, que las NIIF que deben aplicarse son aquellas vigentes, traducidas al idioma castellano por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB, siguiendo el cronograma de implementación antes señalado.

Además, indica que todas las transacciones u operaciones económicas de las compañías serán contabilizadas bajo los principios contables vigentes, independientemente del tratamiento que sobre determinada transacción u operación establezca la legislación tributaria, lo que corresponderá sólo para efectos impositivos. Las compañías y entes obligados a aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, generarán sobre la misma base reportes contables financieros y reportes contables tributarios, cada uno con su respectiva información complementaria, que deberá sustentarse y revelarse mediante notas explicativas. Cuando la legislación tributaria describa una forma diferente de registrar transacciones, será considerada como un ajuste en la conciliación tributaria y aplicada solo para efectos tributarios.

#### **1.1.7.2 Servicio de Rentas Internas - SRI**

El Servicio de Rentas Internas es la institución que se encarga de gestionar la política tributaria, asegurando la recaudación destinada al fomento de la cohesión social.

En el capítulo sexto - Contabilidad y Estados Financieros de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno - LORTI vigente desde el 28 de diciembre de 2015, en el artículo 20 relacionado a Principios generales se menciona: “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.”

Tomando en cuenta lo anterior, en Ecuador el Servicio de Rentas Internas para la determinación de los tributos de los sujetos pasivos registrados en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros toman de base las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF como principios contables de general aceptación, y sobre esta base se realizan partidas conciliatorias para la determinación de los respectivos tributos a los que se obligan los entes jurídicos por aplicación de la Ley.

### **1.1.8 Centros comerciales en la ciudad de Quito**

#### **1.1.8.1 Antecedentes**

De acuerdo a información del Instituto de estadísticas y censos - INEC y de acuerdo al censo poblacional realizado en el año 2010, en Quito, la capital del Ecuador tenía una población de 2,239,191 habitantes y para el año 2017 la población pasó a 2,644,145 habitantes, siendo el segundo cantón más poblado del país después de Guayaquil. La venta de productos al por menor en comercios no especializados con predominio de la venta de alimentos, bebidas o tabaco registró 12,329 establecimientos, convirtiéndose en la actividad económica con más empresas registradas, de ahí se origina la importancia de conocer los efectos de la aplicación de la NIIF 16, en las empresas que arriendan locales comerciales, cabe indicar que la investigación se focaliza a la actividad económica formal, entre empresas registradas en la Superintendencia de Compañías, debido al

impacto que tienen las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF en la preparación de estados financieros, exigidos por esta entidad de control.

### **1.1.8.2 Centros comerciales más destacados en la ciudad de Quito**

En la actualidad, la ciudad de Quito cuenta con una oferta importante de Centros Comerciales, pues éstos han ido apareciendo como una necesidad natural de la ciudad atendiendo a su geografía, clima y situación socioeconómica de la población.

El Centro Comercial Iñaquito (CCI) le corresponde el primer lugar en construcción dentro de la ciudad, mismo que fue ícono del país durante muchos años a partir 1976, el éxito logrado provocó que otros inversionistas edifiquen en adelante otros centros comerciales, con dimensiones superiores, por lo que se da origen al Centro Comercial El Bosque y posteriormente se inaugura el Quicentro Shopping. En la actualidad la ciudad cuenta con alrededor de 25 centros comerciales, sin contar con los centros comerciales ubicados en los valles aledaños a la ciudad, a continuación, se presenta la información de los centros comerciales por tamaño más importantes de la ciudad:

#### **a) Quicentro Shopping**

Considerado como el centro comercial más prestigioso de la Capital, en su interior funciona alrededor de 210 locales comerciales en área total de 93,000m<sup>2</sup> de construcción. Existe una gran variedad de tiendas de marcas renombradas e internacionales, supermercados, de servicios financieros, de entretenimiento, restaurantes, patio de comidas entre otros.

**Tabla 1***Quicentro Shopping - Categorización de locales comerciales*

<b>Categorías</b>	<b>No.</b>
Gastronomía	42
Moda unisex	25
Moda mujer	15
Calzado	13
Joyería	13
Peluquería y SPA	11
Servicios generales	11
Artesanías y regalos	9
Deportes	8
Telefonía	7
Electrónica e informática	6
Moda hombre	6
Lencería	6
Bancos y Seguros	5
Relojería y accesorios	5
Agencias de viajes / Aerolíneas	4
Decoración	4
Ópticas / Gafas	3
Salud	3
Moda infantil	3
Entretenimiento	2
Librerías y papelerías	2
Supermercado y Juguetería	1
Ferreterías	1
Tienda de mascotas	1
<b>Total</b>	<b>206</b>

**Fuente:** (Quicentro Shopping, s.f.)

**b) Mall El Jardín**

Abierto desde 1995, este centro comercial es considerado un ícono de modernidad entre los centros comerciales del Ecuador, además fue el primero en

introducir el concepto de concesión de locales comerciales, lo que le ha permitido renovar continuamente su imagen y mantener grandes marcas comerciales internacionales. Son 76,598m<sup>2</sup> de construcción en 4 niveles, con 170 tiendas y 28 islas comerciales.

**Tabla 2**

*Mall el Jardín - Categorización de locales comerciales*

<b>Categorías</b>	<b>No.</b>
Gastronomía	40
Moda unisex	15
Moda mujer	12
Servicios generales	11
Supermercado y Juguetería	10
Peluquería y SPA	8
Calzado	7
Joyería	7
Relojería y accesorios	7
Telefonía	6
Artesanías y regalos	5
Bancos y Seguros	5
Moda hombre	5
Deportes	4
Ópticas / Gafas	4
Lencería	4
Electrónica e informática	3
Moda infantil	3
Librerías y papelerías	2
Salud	1
Agencias de viajes / Aerolíneas	1
<b>Total</b>	<b>160</b>

**Fuente:** (Mall el Jardín, s.f.)

### c) Centro Comercial El Bosque

Inaugurado en 1982, siendo en ese entonces el centro comercial más grande y moderno del Ecuador, brinda actualmente una amplia variedad de productos y servicios en más de 400 locales comerciales e islas. Son 48,000 m<sup>2</sup> de construcción.

**Tabla 3**

*Centro comercial El Bosque - Categorización de locales comerciales*

<b>Categorías</b>	<b>No.</b>
Moda unisex	42
Gastronomía	33
Calzado	32
Supermercado y Juguetería	23
Electrónica e informática	18
Joyería	15
Peluquería y SPA	15
Moda hombre	12
Moda infantil	11
Entretenimiento	7
Deportes	6
Relojería y accesorios	5
Lencería	5
Artesanías y regalos	4
Bancos y Seguros	4
Salud	4
Servicios generales	4
Moda mujer	2
Agencias de viajes / Aerolíneas	1
<b>Total</b>	<b>243</b>

**Fuente:** (Centro Comercial El Bosque, s.f.)



#### d) Centro Comercial Iñaquito (CCI)

Es el primer centro comercial del país y actualmente está catalogado como un centro de entretenimiento con cines, pista de hielo, teatro, zona de juegos, principalmente. Inaugurado en 1971, se encuentra ubicado en la zona financiera, comercial y de concentración importante de gente, ya que en el sector se desarrolla la actividad comercial de la ciudad.

**Tabla 4**

*Centro Comercial Iñaquito - Categorización de locales comerciales*

<b>Categorías</b>	<b>No.</b>
Gastronomía	43
Servicios generales	35
Moda unisex	12
Moda mujer	9
Calzado	8
Telefonía	8
Peluquería y SPA	7
Supermercado y Juguetería	7
Joyería	6
Bancos y Seguros	5
Relojería y accesorios	5
Moda infantil	4
Deportes	3
Entretenimiento	3
<b>Categorías</b>	<b>No.</b>
Moda hombre	3
Ópticas / Gafas	3
Librerías y papelerías	2
Artesanías y regalos	1
<b>Total</b>	<b>164</b>

**Fuente:** (Centro Comercial Iñaquito, s.f.)

**e) Centro Comercial El Recreo**

En diciembre de 1995 la primera etapa del centro comercial fue inaugurada, con mucha expectativa considerando que en el sur de la ciudad iba a ser el primero en estas dimensiones y bajo el concepto de locales comerciales. Cabe destacar por las dimensiones, existen locales ancla de gran dimensión y prestigio, como son supermercados, cines, cadenas de ropa por departamento, entre los principales. Una segunda etapa fue inaugurada en el año 2002 y en 2007 una tercera etapa, concluyendo 120.000m<sup>2</sup> de oferta comercial. Para el año 2016 se inaugura una 4ta etapa, constituyendo el centro comercial más grande del país.

**Tabla 5***Centro Comercial El Recreo - Categorización de locales comerciales*

<b>Categorías</b>	<b>No.</b>
Islas	103
Patios de comidas, restaurantes y cafeterías	52
Artículos tecnológicos	44
Moda Unisex	41
Zapatos	40
Servicios	34
Electrodomésticos	20
Instituciones financieras	18
Belleza integral, cosméticos y perfumes	17
Heladerías y dulcerías	16
Accesorios, Joyerías, relojerías	13
Varios	13
Farmacias y centros naturistas	12
Moda y accesorios infantiles	12
Ropa interior, ternos de baño y fajas	11
Hogar y decoración	10
Tiendas deportivas	10
Lentes, lunas y gafas	9
Moda para mujer	9
Bazar y Variedades	7
Moda para hombre	7
Vehículos, motos, bicicletas y accesorios	6
Entretenimiento	5
Tiendas por departamentos	5
Libros, revistas y artículos escolares	3
Tarjetas, regalos y artículos para fiestas infantiles.	3
Telas, bordados y estampados	3
Juguetes	2
Biblioteca	1
Bienes raíces	1
Instrumentos musicales y discos	1
Supermercados	1
<b>Total</b>	<b>529</b>

**Fuente:** (Centro Comercial El Recreo, s.f.)

## f) Centro Comercial Granados Plaza

Centro Comercial ubicado al norte de la ciudad de Quito, fue inaugurado en el 2007, ocupa 11,000m<sup>2</sup> de construcción y posee una gran variedad de locales donde se puede encontrar supermercado, servicios bancarios, entretenimiento, patio de comidas, entre los locales principales.

**Tabla 6**

*Centro Comercial Granados Plaza - Categorización de locales comerciales*

<b>Categorías</b>	<b>No.</b>
Servicios generales	5
Bancos y Seguros	4
Moda unisex	4
Relojería y accesorios	3
Calzado	2
Entretenimiento	2
Joyería	2
Moda mujer	2
Opticas / Gafas	2
Peluquería y SPA	2
Salud	2
Supermercado y Juguetería	2
Artesanías y regalos	1
Deportes	1
Electrónica e informática	1
Librerías y papelerías	1
Moda hombre	1
<b>Total</b>	<b>37</b>

**Fuente:** (Centro Comercial Granados Plaza, s.f.)

### g) Centro Comercial Quicentro Sur

Es uno de los centros comerciales más nuevos y modernos de la ciudad de Quito, su estructura física permite tener estándares a nivel ecológico de ahorro de recursos, con amplios espacios para recibir clientes pues posee 165,000m<sup>2</sup> de superficie comercial.

**Tabla 7**

*Centro Comercial Quicentro Sur - Categorización de locales comerciales*

<b>Categorías</b>	<b>No.</b>
Gastronomía	47
Moda unisex	28
Servicios generales	27
Electrónica e informática	16
Calzado	15
Bancos y Seguros	14
Telefonía	14
Peluquería y SPA	12
Salud	11
Decoración	11
Relojería y accesorios	9
Ópticas / Gafas	7
Lencería	7
Moda mujer	6
Moda infantil	6
Entretenimiento	5
Joyería	5
Artesanías y regalos	4
Deportes	4
Librerías y papelerías	3
Moda hombre	3
Supermercado y Juguetería	1
Agencias de viajes / Aerolíneas	1
Ferreterías	1
Tienda de mascotas	1
<b>Total</b>	<b>258</b>

**Fuente:** (Centro Comercial Quicentro Sur, s.f.)

## h) Centro Comercial Condado Shopping

En un área comercial de 37,000m<sup>2</sup> se desarrolla a partir del 2007 un centro comercial moderno ubicado al norte de la ciudad, con una variada oferta desde artículos para el hogar, deportes, moda, supermercados, farmacias, entre los principales.

**Tabla 8**

*Centro Comercial Condado Shopping - Categorización de locales comerciales*

<b>Categorías</b>	<b>No.</b>
Varios	21
Moda	18
Restaurantes	15
Accesorios	14
Servicios	10
Calzado	9
Vehículos	9
Banca	8
Damas	8
Cafeterías	7
Salud y belleza	7
Tecnología	7
Heladerías	5
Hogar	5
Óptica	4
Caballeros	3
Entretenimiento	3
Joyerías	3
Niños	3
Librerías	2
Relojería	2
Dulcería	1
<b>Total</b>	<b>164</b>

**Fuente:** (Centro Comercial Condado Shopping, s.f.)

De la información arriba detallada, en los ocho principales centros comerciales de la Ciudad de Quito, se concentran un total de 1,761 locales comerciales, los cuales dedican su operación diaria a la venta directa de diversos bienes, productos y servicios; los locales comerciales son arrendados por las inmobiliarias bajo diversas modalidades contractuales y condiciones, sin embargo, para los arrendatarios de estos espacios de comercio, son reconocidos como arrendamientos operativos.

También existen centros comerciales por su tamaño considerados pequeños como lo son: Centro Comercial Aeropuerto, Centro Comercial Atahualpa, Centro Comercial Caracol, Centro Comercial Espiral, Centro Comercial Multicentro y muchos otros no tan reconocidos en la ciudad.

Entre las principales empresas que hacen uso de estos locales comerciales podemos encontrar a Corporación Favorita con la cadena Supermaxi, Martinizing, Tventas, Juguetón, Kywi, Bebé Mundo, Sukasa; Grupo Marathon y sus locales deportes y de marcas deportivas internacionales como Adidas, Nike, Explorer, The North Face, entidades financieras como Banco del Pacífico, Banco Guayaquil, Banco Pichincha, Produbanco, Empresas de telecomunicaciones como Claro, Telefónica y CNT, Grupo El Rosado con Mi Comisariato y Ferrisariato, Corporación GPF con sus farmacias Fybeca y Sana Sana, grandes cadenas de ropa como Etafashion, Zara, entre los principales.

### **1.1.9 Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las Actividades Económicas (CIIU)**

En esta sección se describe con detalle una parte importante de normativa internacional, que permite identificar la clasificación de las distintas actividades

económicas productivas, las mismas son utilizadas por organismos de control como lo es la Superintendencia de compañías, mercados y valores y el Servicio de Rentas Internas.

La Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las Actividades Económicas (CIIU) constituye una estructura de clasificación coherente y consistente de las actividades económicas basada en un conjunto de conceptos, definiciones, principios y normas de clasificación. Proporciona un marco general en que los datos económicos pueden reunirse y divulgarse en un formato diseñado para fines de análisis económico, adopción de decisiones y elaboración de políticas. La estructura de la clasificación es un formato estándar que permite organizar la información detallada sobre la situación de una economía de acuerdo con principios y percepciones económicas (Departamento de Asuntos Económicos y Sociales de las Naciones Unidas, 2009, pág. 3)

La clasificación se utiliza para facilitar un flujo constante de información que es indispensable para la supervisión, el análisis y la evaluación del funcionamiento de una economía a lo largo del tiempo. Además de su aplicación principal en la compilación de estadísticas y en el análisis económico subsiguiente, que requieren información sobre actividades económicas definidas en forma detallada (denominadas también “industrias”), la CIIU se utiliza asimismo cada vez más para fines administrativos, como la recaudación fiscal, la emisión de licencias comerciales, etcétera (Departamento de Asuntos Económicos y Sociales de las Naciones Unidas, 2009, pág. 3).



**Tabla 9***Categorías individuales de la CIIU*

Sección	Divisiones	Descripción
A	01-03	Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca
B	05-09	Explotación de minas y canteras
C	10-33	Industrias manufactureras
D	35	Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado
E	36-39	Suministro de agua; evacuación de aguas residuales, gestión de desechos y descontaminación
F	41-43	Construcción
G	45-47	Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas
H	49-53	Transporte y almacenamiento
I	55-56	Actividades de alojamiento y de servicio de comidas
J	58-63	Información y comunicaciones
K	64-66	Actividades financieras y de seguros
L	68	Actividades inmobiliarias
M	69-75	Actividades profesionales, científicas y técnicas
N	77-82	Actividades de servicios administrativos y de apoyo
O	84	Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria
P	85	Enseñanza
Q	86-88	Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social
R	90-93	Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas
S	94-96	Otras actividades de servicios
T	97-98	Actividades de los hogares como empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares como productores de bienes y servicios para uso propio
U	99	Actividades de organizaciones y órganos extraterritoriales

**Fuente:** Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CIIU – Rev. 4.0)

La información descrita en esta sección es para fines informativos y de enfoque sobre el segmento donde se realizará el trabajo de investigación relacionado a la NIIF 16 y sus principales efectos.

### 1.1.9.1 El arrendatario de locales en centros comerciales

Para fines de nuestra investigación, se seleccionaron las diferentes actividades que están directamente relacionadas con operaciones de arrendamiento en locales comerciales, las mismas de acuerdo a la clasificación tienen características especiales en la Sección G que son detalladas a continuación:

- a) Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas.
- b) Venta al por mayor y al por menor (sin transformación) de todo tipo de productos y la prestación de servicios accesorios a la venta de esos productos. La venta al por mayor y la venta al por menor son los estadios finales de la distribución de productos. Los productos comprados y vendidos se denominan también mercancías.
- c) Se incluye también en esta sección la reparación de vehículos automotores y motocicletas.
- d) Se considera que la venta sin transformación comprende las operaciones (o manipulaciones) habituales que entraña el comercio; por ejemplo la selección, la clasificación y el montaje de productos, la mezcla de productos (por ejemplo, arena), el embotellado (con o sin limpieza previa de las botellas), el embalaje, la división de las mercancías a granel y el re envasado para su distribución en lotes más pequeños, el almacenamiento (se realice o no en congeladores o cámaras frigoríficas), la limpieza y el secado de productos agropecuarios, y el corte de tableros de fibra o de madera o de placas de metal como actividades secundarias.

Dentro de la Sección G, se incluye la división 45 que comprende:

- a) Todas las actividades relacionadas con la venta y la reparación de vehículos automotores y motocicletas, y las divisiones 46 y 47 comprenden todas las demás actividades de venta. La distinción entre la división 46 (Venta al por mayor) y la división 47 (Venta al por menor) se basa en el tipo predominante de cliente.
- b) Venta al por mayor es la reventa (sin transformación) de productos nuevos y usados a minoristas, a usuarios industriales, comerciales, institucionales o profesionales, y a otros mayoristas, o entraña actuar como agente o intermediario en la compra o la venta de mercancías para esas personas o compañías. Los principales tipos de empresas comprendidas son los mayoristas que son propietarios de las mercancías que venden, como los comerciantes mayoristas o los intermediarios, los distribuidores industriales, los exportadores, los importadores y las asociaciones cooperativas de compra, las secciones y oficinas de venta (pero no comercios minoristas) que mantienen las unidades manufactureras y de explotación de minas y canteras fuera de sus plantas o minas a los fines de comercializar sus productos y que no se limitan a tomar pedidos que se sirven mediante el envío de remesas directamente desde las plantas o minas. También se incluye a los corredores de mercancías, a los comisionistas y a los agentes y montadores, a los compradores y a las asociaciones cooperativas que comercializan productos agropecuarios. En muchos casos los mayoristas se ocupan del montaje y la clasificación de productos que vienen en grandes lotes, dividen los productos a granel, los reenvasan y redistribuyen en lotes más pequeños, por ejemplo, los productos farmacéuticos; almacenan, refrigeran,

entregan e instalan productos, realizan actividades de promoción de ventas para sus clientes y se encargan del diseño de las etiquetas.

- c) Venta al por menor es la reventa (venta sin transformación) de productos nuevos y usados, principalmente al público en general, para el consumo o uso personal o doméstico, realizada por tiendas, grandes almacenes, puestos de venta, compañías de venta por correo, buhoneros y vendedores ambulantes, cooperativas de consumidores, casas de subastas, etc. La mayor parte de los minoristas son propietarios de los productos que venden, aunque algunos de ellos actúan como agentes de un principal y realizan ventas en consignación o a comisión.

**Tabla 10**

*Sección G - Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas*

División	Grupo	Clase	Descripción
45			Comercio al por mayor y al por menor y reparación de vehículos automotores y motocicletas
	451	4510	Venta de vehículos automotores
	452	4520	Mantenimiento y reparación de vehículos automotores
	453	4530	Venta de partes, piezas y accesorios para vehículos automotores
	454	4540	Venta, mantenimiento y reparación de motocicletas y sus partes, piezas y accesorios
46			Comercio al por mayor, excepto el de vehículos automotores y motocicletas
	461	4610	Venta al por mayor a cambio de una retribución o por contrata
	462	4620	Venta al por mayor de materias primas agropecuarias y animales vivos
	463	4630	Venta al por mayor de alimentos, bebidas y tabaco
	464		Venta al por mayor de enseres domésticos
		4641	Venta al por mayor de productos textiles, prendas de vestir y calzado
		4649	Venta al por mayor de otros enseres domésticos
	465		Venta al por mayor de maquinaria, equipo y materiales

CONTINÚA 

División	Grupo	Clase	Descripción
		4651	Venta al por mayor de ordenadores, equipo periférico y programas de informática
		4652	Venta al por mayor de equipo, partes y piezas electrónicos y de telecomunicaciones
		4653	Venta al por mayor de maquinaria, equipo y materiales agropecuarios
		4659	Venta al por mayor de otros tipos de maquinaria y equipo
	466		Otras actividades de venta al por mayor especializada
		4661	Venta al por mayor de combustibles sólidos, líquidos y gaseosos y productos conexos
		4662	Venta al por mayor de metales y minerales metalíferos
		4663	Venta al por mayor de materiales de construcción, artículos de ferretería y equipo y materiales de fontanería y calefacción
		4669	Venta al por mayor de desperdicios, desechos y chatarra y otros productos n.c.p.
	469	4690	Venta al por mayor no especializada
47			Comercio al por menor, excepto el de vehículos automotores y motocicletas
	471		Venta al por menor en comercios no especializados
		4711	Venta al por menor en comercios no especializados con predominio de la venta de alimentos, bebidas o tabaco
		4719	Otras actividades de venta al por menor en comercios no especializados
	472		Venta al por menor de alimentos, bebidas y tabaco en comercios especializados
		4721	Venta al por menor de alimentos en comercios especializados
		4722	Venta al por menor de bebidas en comercios especializados
		4723	Venta al por menor de productos de tabaco en comercios especializados
	473	4730	Venta al por menor de combustibles para vehículos automotores en comercios especializados
	474		Venta al por menor de equipo de información y de comunicaciones en comercios especializados
		4741	Venta al por menor de ordenadores, equipo periférico, programas de informática y equipo de telecomunicaciones en comercios especializados
		4742	Venta al por menor de equipo de sonido y de video en comercios especializados
	475		Venta al por menor de otros enseres domésticos en comercios especializados

División	Grupo	Clase	Descripción
		4751	Venta al por menor de productos textiles en comercios especializados
		4752	Venta al por menor de artículos de ferretería, pinturas y productos de vidrio en comercios especializados
		4753	Venta al por menor de tapices, alfombras y cubrimientos para paredes y pisos en comercios especializados
		4759	Venta al por menor de aparatos eléctricos de uso doméstico, muebles, equipo de iluminación y otros enseres domésticos en comercios especializados
	476		Venta al por menor de productos culturales y recreativos en comercios especializados
		4761	Venta al por menor de libros, periódicos y artículos de papelería en comercios especializados
		4762	Venta al por menor de grabaciones de música y de vídeo en comercios especializados
		4763	Venta al por menor de equipo de deporte en comercios especializados
		4764	Venta al por menor de juegos y juguetes en comercios especializados
	477		Venta al por menor de otros productos en comercios especializados
		4771	Venta al por menor de prendas de vestir, calzado y artículos de cuero en comercios especializados
		4772	Venta al por menor de productos farmacéuticos y médicos, cosméticos y artículos de tocador en comercios especializados
		4773	Venta al por menor de otros productos nuevos en comercios especializados
		4774	Venta al por menor de artículos de segunda mano
	478		Venta al por menor en puestos de venta y mercados
		4781	Venta al por menor de alimentos, bebidas y tabaco en puestos de venta y mercados
		4782	Venta al por menor de productos textiles, prendas de vestir y calzado en puestos de venta y mercados
		4789	Venta al por menor de otros productos en puestos de venta y mercados
	479		Venta al por menor no realizada en comercios, puestos de venta o mercados
		4791	Venta al por menor por correo y por Internet
		4799	Otras actividades de venta al por menor no realizadas en comercios, puestos de venta o mercados

**Fuente:** Clasificación Internacional de Actividades Económicas (CIIU – Rev. 4.0)

Nuestra investigación se enfoca específicamente en las entidades dedicadas a la venta al por menor que de acuerdo a la clasificación CIIU correspondiente a la sección 47.

Esta división 47 comprende la reventa (venta sin transformación) de productos nuevos y usados, principalmente al público en general, para el consumo o uso personal o doméstico, realizada por tiendas, grandes almacenes, puestos de venta, empresas de venta por correo, buhoneros y vendedores ambulantes, cooperativas de consumidores, casas de subastas, etcétera.

El comercio al por menor se clasifica en primer lugar por tipo de lugar de venta (comercio al por menor en comercios: grupos 471 a 477; comercio al por menor no realizado en comercios: grupos 478 y 479. El comercio al por menor en comercios incluye la venta al por menor de productos usados (clase 4774). En la venta al por menor en comercios se establece otra distinción entre venta al por menor en comercios especializados (grupos 472 a 477) y venta al por menor en comercios no especializados (grupo 471). Cada uno de esos grupos se subdivide a su vez en función de la gama de productos vendidos. La venta al por menor no realizada en comercios se subdivide atendiendo a las modalidades de comercio, como venta al por menor en puestos y mercados (grupo 478) y otras actividades de venta al por menor no realizadas en comercios, como venta por correo, venta a domicilio, venta mediante máquinas expendedoras, etc. (grupo 479).

En función del párrafo anterior, los grupos 478 y 479, no son objeto de la presente investigación, pues se da por entendido que en estos grupos los centros comerciales no son utilizados.

### 1.1.9.2 El arrendador de locales en centros comerciales

Además, sería importante analizar la información resultante de las entidades clasificadas en la sección L de Actividades Inmobiliarias pues comprende las actividades de arrendadores, agentes y/o corredores en una o más de las siguientes operaciones: venta o compra de bienes raíces, alquiler de bienes raíces y prestación de otros servicios inmobiliarios, como los de tasación inmobiliaria o los de depositarios de plicas inmobiliarias. Las actividades incluidas en esta sección pueden realizarse con bienes propios o arrendados o a cambio de una retribución o por contrata. También se incluye la construcción de estructuras combinada con el mantenimiento de la propiedad o el arrendamiento de esas estructuras. Esta sección abarca las actividades de administradores de propiedad inmobiliaria. En específico nuestro análisis se concentrará en el Grupo 681, donde se incluye a los centros comerciales.

#### Tabla 11

##### *Sección L - Actividades Inmobiliarias*

División	Grupo	Clase	Descripción
68			Actividades inmobiliarias
	681	6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
	682	6820	Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata

**Fuente:** Clasificación Internacional de Actividades Económicas (CIIU – Rev. 4.0)

Con relación a la clase 6810 de la CIIU, Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados, se enuncian las siguientes actividades:

- a) Compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como:
  - Edificios de apartamentos y viviendas.



- Edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones, instalaciones de auto-almacenamiento y centros comerciales.
  - Terrenos.
- b) Alquiler de casas y pisos o apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años.
- c) Se incluyen también las siguientes actividades:
- Promoción de proyectos de construcción para su posterior explotación, es decir, para alquilar espacio en esos edificios.
  - Subdivisión de propiedades inmobiliarias en lotes, sin mejora de los terrenos.
  - Explotación de campamentos residenciales para casas móviles.

Esta actividad económica se posiciona en las empresas que actúan como entes arrendadores de locales comerciales e inmuebles dispuestos para ser arrendados en general. De acuerdo a lo que indica la NIIF 16, los arrendadores son las Empresas que menor afectación presentan por la aplicación de la Norma contable, sin embargo, es una parte importante de la presente investigación, pues de este sector se derivan las diversas modalidades contractuales, así como las condiciones de tiempo, modalidad, monto y demás especificaciones en las que se entrega a un arrendatario los bienes inmuebles para su uso en las operaciones.

## **1.2 Marco referencial**

Es importante encaminar los efectos de la aplicación de la norma contable en mención sobre las actividades inmobiliarias, donde se han clasificado a las compañías que ejercen la función de arrendador de bienes inmuebles, y dentro de esta clasificación los

principales podemos considerar a las inmobiliarias dueñas de centros comerciales que por lo general mantienen contratos de arrendamiento con terceras personas jurídicas o personas naturales bajo diferentes formas contractuales y que serán afectadas directamente a partir de la puesta en vigencia de esta norma contable NIIF 16, iniciando el 1 de enero de 2019, de acuerdo a lo exigido en la misma, para compañías que apliquen Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

### **1.2.1 Modalidades contractuales para arrendamientos**

El sector inmobiliario, poseedor de bienes inmuebles como centros comerciales y de bodegaje, mantiene tres formas de contratación con terceros interesados por el bien inmueble para su usufructo. Es importante mencionar que estas modalidades no se encuentran prescritas legalmente o en la Norma, sino que por Costumbre son las más utilizadas o contienen las cláusulas imprescindibles para este tipo de actividad económica, por lo que la fuente de esta información son los contratos suscritos que se encuentran disponibles al público en el portal de la Superintendencia de Compañías. A continuación, se describe cada una de estas modalidades contractuales:

- a) **Contratos de Integración Mercantil:** Es un acuerdo de voluntades de Integración Mercantil gobernado por las leyes civiles y mercantiles de la República del Ecuador, en ejercicio legítimo de los derechos de libertad de contratación y de autonomía de la voluntad, y se refiere, además, al disfrute de beneficios intangibles al poder ubicar negocios en un lugar de elevado estándar de calidad, debidamente posicionado y de prestigio, con una presentación llamativa, armónica y recreacional, entre otros beneficios correlativos.

A través de estos acuerdos contractuales, la inmobiliaria o el operador de la misma acuerda con un tercero, en este caso llamado Integrado a la entrega de cierto espacio físico en un Centro Comercial, para que sea explotado en las operaciones del negocio del Integrado, a cambio, el dueño del centro comercial, ofrece varios beneficios del tipo operativo y comercial con el cual el Integrado obtiene beneficios directos en la operación de su negocio.

A continuación, algunos conceptos claves para la comprensión de estos contratos:

- Inmobiliaria: Es la persona jurídica propietaria del inmueble en el que está ubicado el Centro Comercial.
- Centro Comercial: Es el inmueble construido especialmente para el funcionamiento del Centro Comercial, en donde se pueden establecer negocios y centros de comercio de productos y servicios de interés para la comunidad.
- Operadora: Es la entidad que tiene a cargo la operación comercial del centro comercial.
- Integrado: Es la persona natural o jurídica, nacional o extranjera que sobre la base de un contrato de integración mercantil adquiere, por el pago de primas, el derecho de explotar comercialmente su negocio formando parte del centro comercial.
- Prima única de Integración (PUI): Es el monto fundamentado en el reconocimiento al Propietario del Centro Comercial no solo en razón de la inversión en la construcción del inmueble sino además por el logro del posicionamiento estratégico del mismo y estándar de calidad. Este valor es un

reconocimiento económico que se paga una sola vez y no es reembolsable ya que representa la contraprestación del Integrado por los beneficios correlativos de los que gozará al ubicar su negocio en un lugar privilegiado para la comercialización de sus bienes o servicios.

- Prima mensual de Integración (PMI): Es el monto mínimo de la cuota permanente mensual que el Integrado paga a la operadora por entrar a formar parte del Centro Comercial y explotar su negocio disfrutando de los beneficios derivados de la integración en ese complejo inmobiliario.
  - Valor por Participación en Ventas (VPV): es el monto de la regalía mensual que el Integrado paga a la operadora por la explotación del local o espacio comercial, cuando su monto mensual es mayor que la prima mensual de integración y que se liquida multiplicando un factor por el valor bruto de ventas del negocio, en el mes inmediato anterior, cuando aplica. Es un pago anual.
  - Pago por servicios (Valor de expensas): Es la cantidad mensual y periódica que están obligados los Integrados a pagar a la Operadora para cubrir los gastos de administración, mantenimiento, orden y protección, conservación, promoción, decoración y publicidad del centro comercial en sus áreas comunes.
- b) Contrato de Arrendamiento: Intervienen dos entes, el Arrendador y el Arrendatario, en este acto mercantil, el arrendador, dueño del inmueble pone a disposición del Arrendatario y destinarlo exclusivamente para fines comerciales.
- Entre las principales características están:
- El uso de inmueble está destinado para el uso exclusivo del arrendatario,

- El arrendador no concede el goce legítimo del uso del bien objeto de arrendamiento, por lo cual no adquieren derechos y contraen obligaciones de este contrato,
  - El precio del contrato no presenta modificaciones, mantiene un precio único,
  - El plazo se establece en un punto en el tiempo.
- c) Contrato de concesión comercial: En este tipo de contratos, existen las figuras de Concedente y de Concesionario, siendo el primero el dueño del centro comercial y puede actuar directamente o a través de una administradora y dispone la explotación comercial de los locales comerciales a concesionarios que necesitan de estos locales comerciales para la instalación de sus negocios. Las principales características son:
- El uso de inmueble está destinado para el uso exclusivo del arrendatario,
  - El arrendador concede el goce legítimo del uso del bien objeto de arrendamiento, por lo cual adquieren derechos y contraen obligaciones de este contrato,
  - El precio del contrato será modificado anualmente con un incremento en porcentaje sobre el valor pagado en el año anterior,
  - Los costos y gastos adicionales son establecidos claramente dentro del contrato,
  - El plazo se establece en un punto en el tiempo,
  - El concesionario debe asumir los servicios básicos del inmueble, así como adecuaciones, mejoras y daños al mismo.

### 1.3 Marco conceptual

A continuación, los principales conceptos aplicados en la NIIF 16 de arrendamientos:

**Activo:** Un recurso: (a) controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados; y (b) del que la entidad espera obtener, en el futuro, beneficios económicos.

**Activo por derecho de uso:** Un activo que representa un derecho a que un arrendatario use un activo subyacente durante el plazo del arrendamiento.

**Activo subyacente:** Un activo que es el sujeto de un arrendamiento, por el cual el derecho a usar ese activo ha sido proporcionado por un arrendador a un arrendatario.

**Arrendador:** Una entidad que proporciona el derecho a usar un activo subyacente por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

**Arrendamiento:** Un contrato, o parte de un contrato, que transmite el derecho a usar un activo (el activo subyacente) por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

**Arrendamiento a corto plazo:** Un arrendamiento que, en la fecha de comienzo, tiene un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos. Un arrendamiento que contiene una opción de compra no es un arrendamiento a corto plazo.

**Arrendamiento financiero:** Un arrendamiento que transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente.

**Arrendamiento operativo:** Un arrendamiento que no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente.

**Arrendatario:** Una entidad que obtiene el derecho a usar un activo subyacente por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

**Contrato:** Un contrato es un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles.

**Garantía de valor residual:** Una garantía realizada a un arrendador por una parte no relacionada con éste de que el valor (o una parte del valor) de un activo subyacente al final periodo de un arrendamiento será, al menos, de un importe especificado.

**Pagos por arrendamiento:** Los pagos realizados por un arrendatario a un arrendador relacionados con el derecho a usar un activo subyacente a lo largo del plazo del arrendamiento, que comprenden lo siguiente:

- Pagos fijos (incluyendo pagos fijos en esencia), menos los incentivos del arrendamiento;
- pagos por arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa;
- el precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer esa opción; y
- pagos de penalizaciones por terminar el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que el arrendatario ejercerá una opción para terminar el arrendamiento.
- Para el arrendatario, los pagos por arrendamiento también incluyen los importes a pagar por el arrendatario según las garantías de valor residual. Los pagos por arrendamiento no incluyen pagos asignados a los componentes de un contrato que no son arrendamientos, a menos que el arrendatario elija combinar componentes que no son arrendamientos con un componente de arrendamiento y contabilizarlos como un componente de arrendamiento único.

- Para el arrendador, los pagos por arrendamiento también incluyen cualquier garantía de valor residual proporcionada al arrendador por el arrendatario, una parte relacionada con el arrendatario o un tercero no relacionado con el arrendador que es financieramente capaz de satisfacer las obligaciones bajo garantía. Los pagos por arrendamiento no incluyen los pagos asignados a componentes que no son arrendamientos.

**Periodo de uso:** El periodo total de tiempo que se usa un activo para cumplir un contrato con un cliente (incluyendo los periodos de tiempo no consecutivos).

**Plazo del arrendamiento:** El periodo no cancelable por el cual un arrendatario tiene un derecho a usar un activo subyacente, junto con:

- Los periodos cubiertos por una opción de ampliar el arrendamiento si el arrendatario va a ejercer con razonable certeza esa opción; y
- Los periodos cubiertos por una opción para terminar el arrendamiento si el arrendatario no va a ejercer con razonable certeza esa opción;

**Subarrendamiento:** Una transacción por la cual un activo subyacente es arrendado nuevamente por un arrendatario (“arrendador intermedio”) a un tercero, y el arrendamiento (“el arrendamiento por el propietario”) entre el arrendador que es el propietario y el arrendatario permanece vigente.

**Tasa de interés implícita en el arrendamiento:** Tasa de interés que iguala el valor presente de: (a) los pagos por el arrendamiento y (b) el valor residual no garantizado, con la suma de (i) el valor razonable del activo subyacente y (ii) cualquier costo directo inicial del arrendador.



**Tasa incremental de los préstamos del arrendatario:** La tasa de interés que un arrendatario tendría que pagar por pedir prestado por un plazo similar, y con una seguridad semejante, los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al activo por derecho de uso en un entorno económico parecido.

**Valor razonable:** A efectos de que la aplicación por parte del arrendador de los requerimientos de contabilización de esta Norma, el importe por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua.

**Vida económica:** El periodo a lo largo del cual se espera que un activo se use económicamente por uno o más usuarios o la cantidad de producción o unidades similares que se espera obtener de un activo por uno o más usuarios.

**Vida útil:** Indistintamente: (a) el periodo durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad; o (b) el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de la entidad.

### **1.3.1 Definiciones generales asociadas a las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF**

**NIIF / IFRS (Normas Internacionales de Información Financiera / International Financial Reporting Standards):** Las Normas Internacionales de Información Financiera se refieren a la nueva serie numerada de pronunciamientos que el IASB está emitiendo, como distintas de la serie de Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) emitidas por su predecesora.

**IASB (ex IASC):** Es una organización privada con sede en Londres, que depende de (International Accounting Committee Foundation). En el transcurso de la transformación del IASC por el IASB surgieron cambios en su estructura donde el IASB dispuso adoptar como normas las emitidas por el IASC (NIC), hasta tanto las mismas se modifiquen o reformulen. Las NIC cambian su denominación por International Financial Reporting Standards (IFRS).

**NIC - IAS (Normas Internacionales de Contabilidad - International Accounting Standards):** Las normas internacionales de Contabilidad también son conocidas en inglés por las siglas IAS (International Accounting Standards).

**SIC (Standing Interpretations Committee - Comité de Interpretaciones de las NIC):** El objetivo perseguido al crear este Comité es promover, mediante la interpretación de temas contables sobre los que haya podido surgir la controversia, la aplicación rigurosa y la comparabilidad mundial de los estados financieros que hayan sido elaborados siguiendo las Normas Internacionales de Contabilidad. (NIC).

**CINIIF - IFRIC (Comité de Interpretación de las Normas Internacionales de Información Financiera - International Financial Reporting Interpretation Committee):** En el 2002 se reconstituyó el antiguo Comité de Interpretaciones (SIC), con la nueva denominación de Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF). Le Corresponde las interpretaciones de las NIIF (IFRS).

### 1.3.2 Otras definiciones de carácter general, importantes en el proyecto de investigación

**Empresa:** “Una empresa es una unidad institucional considerada como productora de bienes y servicios.” (SCN, 2008). Como agente económico con autonomía, puede adoptar decisiones financieras y de inversión con autoridad y responsabilidad para asignar recursos a la producción de bienes y servicios y puede realizar una o varias actividades productivas.

**Actividad Económica:** “Se denomina actividad económica a cualquier proceso mediante el cual se obtienen bienes y servicios que cubren las necesidades. Las actividades económicas pueden describirse y clasificarse de acuerdo a sus características tales como: tipo de bienes o servicios producidos y de insumos utilizados o consumidos.” (INEC, 2012).

**Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) de actividades económicas:** Sirve para clasificar uniformemente las actividades o unidades económicas de producción (empresas o establecimientos) dentro de un sector de la economía, según la actividad económica que desarrolle.

**Centro Comercial:** Es un grupo de negocios minoristas y otros establecimientos comerciales que son planificados, desarrollados, pertenecen y son administrados como propiedad única. Se provee estacionamiento en el lugar. El tamaño y la orientación del centro son generalmente determinados por las características del mercado y del área de influencia que presta servicios al centro comercial. Las tres configuraciones físicas principales de los centros comerciales son centros comerciales cerrados, abiertos y centros híbridos (International Council of Shopping Centers (ICSC), 2008).

**EBITDA:** Son las siglas en inglés de Earnings Before Interests, Taxes, Depreciations and Amortizations. Por tanto, se trata del resultado empresarial antes de: intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones productivas. Es un indicador muy utilizado, especialmente por la prensa económica, como referencia sobre la actividad de las empresas (Iturrioz del Campo, 2015).

**Impuesto a la renta:** se aplica sobre aquellas rentas que obtengan las personas naturales, las sucesiones indivisas y las sociedades sean nacionales o extranjeras. El ejercicio impositivo comprende del 1 de enero al 31 de diciembre.

Para liquidar el Impuesto a la Renta en el caso de las sociedades, se aplicará a la base imponible las siguientes tarifas:

- Los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas aplicarán la tarifa del 22% sobre su base imponible.
- La tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

- Se aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible de la sociedad que incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, conforme lo que establezca la normativa tributaria vigente; sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables. (Servicio de Rentas Internas - SRI, s.f.).

**Impuesto del 1.5 por mil sobre los activos totales:** Impuesto recibido por municipalidades y distritos metropolitanos de personas naturales, jurídicas, sociedades nacionales o extranjeras, domiciliadas o con establecimiento en la respectiva jurisdicción municipal, que ejerzan permanentemente actividades económicas y que estén obligados a llevar contabilidad. Para efectos del cálculo de la base imponible de este impuesto se puede deducir las obligaciones de hasta un año plazo y los pasivos contingentes (Código orgánico de organización territorial, autonomía y descentralización, pág. 201, Sección Décima).

**Contribución a la Superintendencia de Compañías:** El artículo 449 de la Ley de Compañías señala que las contribuciones al organismo de control se fijarán anualmente y se impondrán a las compañías bajo su dependencia en relación a los correspondientes activos reales. Además, señala que la contribución anual de cada compañía no excederá del uno por mil de sus activos reales tomando en cuenta los balances del año inmediato anterior.

## CAPÍTULO II

### MARCO METODOLOGICO

#### 2.1 Enfoque de investigación

El presente estudio de investigación tiene su utilidad principalmente en el área financiera y contable de las empresas, cuyas operaciones productivas son realizadas en locales comerciales arrendados por terceros, focalizaremos el estudio en locales comerciales en la ciudad de Quito, pues conocemos sobre las modalidades contractuales que operan las compañías inmobiliarias para arrendar estos inmuebles. Tanto las empresas arrendatarias, así como las empresas arrendadoras deben adoptar esta nueva norma contable NIIF 16 de Arrendamientos a partir del 1 de enero de 2019, por esta razón se van a plantear algunas hipótesis sobre su aplicación, enfocado específicamente a las empresas arrendatarias donde se conoce existen impactos importantes a nivel financiero.

De acuerdo al marco teórico descrito en el capítulo I de esta investigación, la puesta en vigencia de la NIIF 16 genera grandes desafíos para las actividades económicas cuyas operaciones se lo realiza en locales comerciales, es así que enfocamos nuestro estudio a las actividades de comercio al por menor, pues, por definición son todas aquellas que realizan sus ventas al público en general, son productos para el consumo o uso personal o doméstico y se lo realiza en tiendas o centros comerciales, grandes almacenes, puestos de venta, entre las principales. El reconocimiento de un arrendamiento operativo generaba en los resultados del ejercicio un gasto por este concepto, producto del canon mensual que el arrendador exigía como parte de un acuerdo contractual; en otros casos, adicional al canon de arrendamiento, inicialmente el arrendatario pagaba al arrendador

una suma importante por concepto de concesión del local comercial, al ser un pago anticipado, este valor se lo reconocía en estado de situación financiera como anticipo y se lo devenga mensualmente como arrendamiento a lo largo del tiempo de vigencia del contrato.

Con la aplicación de la NIIF 16, lo mencionado en el párrafo anterior no es de aplicación, y es sustituido por una nueva manera de registro. A partir del 1 de enero de 2019, las empresas deben calcular el valor del activo por derecho de uso y reconocerlo como un activo a ser depreciado en el tiempo real de usufructo del bien arrendado, y su contrapartida a ser reconocido como un pasivo financiero por arrendamiento, que también debe ser estimado conforme lo indica la norma. Posterior a su reconocimiento inicial, el activo debe depreciarse y el pasivo se devenga generando costos financieros.

Estos cambios generan algunas dudas respecto de los efectos en la posición financiera de las empresas, principalmente para los arrendatarios de locales comerciales para la venta de sus productos, pues se deja de reconocer un gasto por arrendamiento para ser sustituido por la depreciación del activo por derecho de uso, además estos contratos al ser de naturaleza no corriente devengan costos financieros durante la duración del contrato.

## **2.2 Enfoque metodológico**

El enfoque para el desarrollo de la presente investigación es cualitativo, pues se enfoca en comprender y profundizar los fenómenos, explorándolos desde la perspectiva de los participantes en un ambiente natural y en relación con el contexto (Hernández Sampieri, Fernández Collado, & Baptista Lucio, 2010, pág. 364).

Es decir, al analizar y comprender los efectos que genera la aplicación de la NIIF 16 de arrendamientos a partir del 1 de enero de 2019, en las empresas arrendatarias de locales en Centros Comerciales, se obtendrá un entendimiento más claro del tema de estudio, incluso se tendrá una base de estudio que puede ser aplicable a otros sectores económicos con similares características.

Adicionalmente, se justifica este enfoque ya que el tema de investigación ha sido poco explorado y no se ha realizado un estudio específico para aquellas empresas cuyo giro del negocio requiere el arrendar locales comerciales para la venta de sus productos o servicios.

A pesar de que un enfoque cualitativo es de lógica e inductivo por naturaleza, es necesario indicar con claridad la población donde va dirigida esta investigación, pues en un Centro comercial, los locales de comercio pueden dividirse en las siguientes:

- Personas Naturales o Empresas propietarias de locales en centros comerciales, operadas por ellos mismos;
- Personas Naturales arrendatarias de locales en centros comerciales, para la comercialización de productos y/o servicios;
- Empresas arrendatarias de locales en centros comerciales, para la comercialización de productos y/o servicios.

Tomando la clasificación de arriba, la investigación se enfoca solamente en el tercer punto, Empresas arrendatarias de locales en centros comerciales, para la comercialización de productos y/o servicios, pues este segmento pertenece al grupo de empresas registradas en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en cuyo marco normativo se exige la aplicación de Normas Internacionales de Información



Financiera - NIIF para la preparación de los estados financieros, con excepción de las empresas consideradas por este organismo de control como PYMES, cuya aplicación se mantiene la NIC 17, tal como se lo mencionó en el marco teórico.

Además, las compañías registradas y reguladas por la Superintendencia de Bancos, que comprenden todas las entidades financieras, y cuyo marco normativo contable es expedido por esta dependencia, diferente de NIIF.

Por la naturaleza de la investigación el alcance del estudio es de tipo interpretativo pues se presentará una descripción propia del tema en análisis y terminaremos valorando los datos que se obtengan del mismo.

### **2.3 Diseño de la investigación**

A continuación, se detalla de manera precisa el plan metodológico que permitirá cubrir los objetivos fijados y resolver las preguntas de investigación propuestas.

En un enfoque cualitativo de investigación, el tipo de diseño es de teoría fundamentada, el mismo que proporciona un sentido de comprensión sólido del asunto investigado, además, utiliza un procedimiento sistemático cualitativo para generar una teoría que explique en un nivel conceptual una situación específica.

Primeramente vamos a definir el campo de acción del estudio, pues es necesario delimitar e identificar el objetivo de investigación, la misma va a desarrollarse en la Ciudad de Quito, a empresas que mantienen contratos como arrendatarios de locales en Centros Comerciales, aplicando cualquiera de las tres modalidades de contratos tipo mencionados en el marco de referencia, la variable independiente ya genera un resultado, a fin de analizar el comportamiento de las variables dependientes, como lo es

los resultados del ejercicio, el EBITDA y los impuestos, variables que han sido detalladas en las hipótesis propuestas.

Se aplicará la base teórica de la NIIF 16 a los 3 modelos de contratos de arrendamiento existentes, y se analizará los efectos que resulten en cada contrato tipo sobre las variables dependientes planteadas.

Para obtener una explicación completa del fenómeno, primero se presentará los efectos actuales, bajo las 3 modalidades de contratos tipo, aplicando la NIC 17, para posteriormente analizar los cambios con NIIF 16.

#### **2.4 Determinación de la población y del tamaño de muestra**

Inicialmente es necesario definir adecuadamente la unidad de análisis, en este caso se ha delimitado la población a las empresas que ocupan locales en centros comerciales de la Ciudad de Quito, la característica especial es que estas empresas sean arrendatarias de locales comerciales; se excluye del análisis a las personas naturales que sean arrendatarias de locales comerciales, a instituciones financieras reguladas por la Superintendencia de Bancos y Seguros, empresas Pymes, y locales comerciales propios de empresas o de personas naturales. La finalidad es enfocar los esfuerzos de análisis hacia las empresas, pues las NIIF de manera general son de aplicación a éstas, por lo que las exclusiones no tienen impactos de la NIIF 16.

Los tipos de muestras que suelen utilizarse en este tipo de investigación son las no probabilísticas o dirigidas, cuya finalidad no es la generalización en términos de probabilidad (Hernández Sampieri, Fernández Collado, & Baptista Lucio, 2010, pág. 396).

Para los fines de esta investigación, la intención principal es la de entender los conceptos de la NIIF 16 de arrendamientos, cuando las empresas son arrendatarias de locales en centros comerciales, aplicando las características principales de los modelos de contratos tipo existentes, los que permitirán a desarrollar las hipótesis mencionadas.

El tipo de muestra a ser seleccionado para este tipo de investigaciones cualitativas es de muestreo teórico o conceptual.

## **2.5 Recopilación de datos**

Como lo menciona Sampieri, en un enfoque cualitativo, la recopilación de datos que luego se convertirá en información, el propio investigador es quien, mediante diversos métodos o técnicas, recoge los datos. Para la presente investigación, la recopilación de datos lo realizaremos tomando de base los 3 modelos de contratos de arrendamientos aplicables a locales en Centros Comerciales (información documental), con éstos se pretende aplicar la normativa actual (NIC 17) y también la NIIF 16, vigente a partir del 1 de enero de 2019, y con ello responder a las preguntas planteadas de la investigación, desarrollar un análisis lo suficientemente extenso para la comprensión del fenómeno, evaluar los resultados y contribuir con el conocimiento a este sector importante de la economía ecuatoriana.

Un segundo instrumento a utilizar posterior al ejercicio inicial, y con el objeto de consolidar los conocimientos de la teoría aplicada, se aplicará un formato de entrevista a profesionales del área contable, con conocimientos suficientes y probados en el medio que permitan confirmar los hallazgos de la investigación de campo que inicialmente va a ser realizada.

## **2.6 Información documental**

### **2.6.1 Contratos de integración mercantil**

Como se lo mencionó en el marco referencial, este tipo de contrato es actualmente utilizado en Centros Comerciales, con el objeto de entregar un espacio físico, para que sea explotado por un tercero en las operaciones del negocio del mismo, en un tiempo acordado entre las partes y bajo una modalidad comercial que es característico de este tipo de contratos, entre los aspectos principales, es necesario mencionar los siguientes:

- Pago de una Prima única de Integración (PUI), pagado una sola vez al inicio del contrato, no reembolsable, que reconoce al propietario del centro comercial la inversión en la construcción, el posicionamiento estratégico y estándar de calidad, principalmente.
- Pago de una Prima mensual de Integración (PMI), correspondiente al monto mínimo de la cuota mensual durante el tiempo de vigencia del contrato; y,
- Pago del Valor por participación en Ventas (VPV), que es una regalía mensual que se paga cuando es mayor que la PMI, y es un porcentaje sobre las ventas brutas o netas del negocio, su pago es anual. No aplica en todos los casos.

#### **2.6.1.1 Caso de aplicación**

La Compañía XYZ (se mantiene en reserva el nombre de la entidad), mantiene un contrato de integración empresarial en uno de los más reconocidos centros comerciales de la ciudad de Quito. A continuación, se describe las condiciones principales del acuerdo:

- Fecha de inicio del contrato: 1 de marzo de 2015.
- Local comercial de arriendo: 1500 metros cuadrados.
- Destino: comercialización y/o venta de textiles, confecciones, perfumes, hogar, electrónica, accesorios, calzado, y servicios que la marca ofrezca y comercialice.
- Plazo: 15 años a partir del 1 de septiembre de 2016 hasta el 31 de agosto de 2031.
- Prima única de integración (PUI): US\$1,012,500.00.
- Pagos de la PUI: 4 cuotas de US\$50,625 en los meses de marzo a junio de 2015 y la diferencia se cancelará en 18 cuotas de US\$45,000 de julio de 2015 a diciembre de 2016.
- Prima mensual de integración (PMI): durante el 9no año de integración, es decir, del 1 de septiembre de 2024 hasta el 31 de agosto de 2025, mensualmente una PMI resultante de la siguiente fórmula:  $1500 \text{ mts}^2 \times \text{US\$}8$  más la inflación acumulada de cada año (publicada por el INEC o su equivalente) desde la firma del presente contrato hasta el inicio del 9no año de operación.

A partir del 10mo año hasta la terminación del contrato, el integrado se obliga a pagar de manera mensual equivalente al valor de la PMI del año anterior por uno más el índice de inflación publicado por el INEC del año anterior.

- Pagos por servicios administrativos: Es obligación del Integrado cubrir el costo mensual correspondiente a los servicios de administración, el costo por limpieza, control y protección industrial, mantenimiento, orden y protección, promoción, decoración y publicidad de las áreas comunes.

### 2.6.1.1.1 Aplicación contable actual

En la actualidad, los pagos realizados, en cumplimiento contractual como Prima única de Integración son sido reconocidos como pagos de arrendamientos anticipados (activos no corrientes) bajo el rubro de otros activos, conforme se va cancelando el monto al Administrador del Centro Comercial, de acuerdo al siguiente detalle:

**Tabla 12**

*Pagos a ser realizados mensualmente como Prima única de integración*

Año	Mes	Cuota
2015	marzo	50.625,00
2015	abril	50.625,00
2015	mayo	50.625,00
2015	junio	50.625,00
2015	julio	45.000,00
2015	agosto	45.000,00
2015	septiembre	45.000,00
2015	octubre	45.000,00
2015	noviembre	45.000,00
2015	diciembre	45.000,00
2016	enero	45.000,00
2016	febrero	45.000,00
2016	marzo	45.000,00
2016	abril	45.000,00
2016	mayo	45.000,00
2016	junio	45.000,00
2016	julio	45.000,00
2016	agosto	45.000,00
2016	septiembre	45.000,00
2016	octubre	45.000,00
2016	noviembre	45.000,00
2016	diciembre	45.000,00
	Total	1.012.500,00

**Tabla 13**

*Registro contable de la Prima única de integración durante según las condiciones contractuales*

<b>Fecha</b>	<b>Concepto</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
De marzo/2015 a Diciembre/2016	Otros activos no corrientes Bancos	1.012.500	1.012.500

Si bien el contrato y las cuotas inician en marzo del 2015, a partir del 1 de septiembre de 2016, fecha en que está en funcionamiento el local comercial, comienza a ser devengado el monto total en línea recta para los 15 años sobre una base mensual y bajo un concepto de arrendamiento.

Esto significa que los pagos de PUI realizados desde el mes de marzo de 2015, hasta el 31 de agosto de 2016 se mantuvieron como “Otros activos no corrientes”, y posteriormente serán devengados en los 15 años de vigencia, de acuerdo a la siguiente tabla:

**Tabla 14***Amortización de la PUI durante el plazo del arrendamiento*

<b>Año</b>	<b>Mes</b>	<b>PUI</b>	<b>Amortización</b>	<b>Saldo</b>
	Mar/15-Ago/16	832.500,00		
	Sep/16-Dic/16	180.000,00	20.014,05	992.485,95
2017	Ene - Dic/17	-	67.669,50	924.816,46
2018	Ene - Dic/18	-	67.669,50	857.146,96
2019	Ene - Dic/19	-	67.669,50	789.477,46
2020	Ene - Dic/20	-	67.669,50	721.807,97
2021	Ene - Dic/21	-	67.669,50	654.138,47
2022	Ene - Dic/22	-	67.669,50	586.468,97
2023	Ene - Dic/23	-	67.669,50	518.799,48
2024	Ene - Dic/24	-	67.669,50	451.129,98
2025	Ene - Dic/25	-	67.669,50	383.460,48
2026	Ene - Dic/26	-	67.669,50	315.790,99
2027	Ene - Dic/27	-	67.669,50	248.121,49
2028	Ene - Dic/28	-	67.669,50	180.451,99
2029	Ene - Dic/29	-	67.669,50	112.782,49
2030	Ene - Dic/30	-	67.669,50	45.113,00
2031	Ene - Ago/31	-	45.113,00	-
	<b>Total</b>		<b>1.012.500,00</b>	

**Tabla 15***Registro contable acumulado de la amortización de otros activos*

<b>Fecha</b>	<b>Concepto</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
De septiembre/2016			
a	Amortización arrendamiento	1.012.500	
Agosto/2031	Otros activos no corrientes		1.012.500

La base normativa para este reconocimiento está en la NIC 38 de Activos Intangibles, donde se menciona en el párrafo 70 de la norma: "... reconozca un pago anticipado como



activo, ..., cuando dicho pago por servicios se haya realizado antes de que la entidad reciba esos servicios.”

Al ser considerado un arrendamiento operativo en aplicación de NIC 17, el devengamiento mensual que se reconoce en los resultados de cada ejercicio contable resulta de amortizar el pago anticipado para el tiempo de vigencia del contrato, esto es 15 años.

La prima mensual de integración (PMI) a ser pagada a partir del 9no año no tiene ninguna afectación presente y se reconocerá como parte del arrendamiento mensual sobre la base de lo pagado.

Considerando que la inflación va a ser ajustada en un punto cada año, se ha estimado la siguiente tabla con los montos a ser cancelados en dichos periodos por concepto de prima mensual de integración.

$$\text{Fórmula} = 1,500 \text{ mts}^2 \times (\text{US}\$8 + (a+1))$$

a= en cada periodo se incrementa en 1 por inflación, para fines de cálculo.

**Tabla 16**

*Pagos anualizados de la prima mensual de integración según plazo del arrendamiento*

<b>Año</b>	<b>Mes</b>	<b>PMI</b>
2024	Sep - Dic/24	102.000,00
2025	Ene - Dic/25	312.000,00
2026	Ene - Dic/26	330.000,00
2027	Ene - Dic/27	348.000,00
2028	Ene - Dic/28	366.000,00
2029	Ene - Dic/29	384.000,00
2030	Ene - Dic/30	402.000,00
2031	Ene - Ago/31	276.000,00
	<b>Total</b>	<b>2.520.000,00</b>

Como información adicional, el pago mensual por servicios administrativos se lo reconoce directo a los resultados del ejercicio.

#### **2.6.1.1.2 Aplicación contable posterior - NIIF 16 (simulación)**

A partir del 1 de enero de 2019, la Compañía deberá adoptar la NIIF 16 de arrendamientos, para ello inicialmente deberá realizar un proceso de adopción tomando en cuenta una de las dos alternativas previstas en la norma:

- a) De forma retroactiva a cada periodo sobre el que se informa anterior presentado, aplicando la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores; o
- b) Retroactivamente con el efecto acumulado de la aplicación inicial de la Norma reconocido en la fecha de aplicación inicial, de acuerdo con los párrafos C7 a C13. (IFRS 16, 2013, pág. A854).

En este caso de aplicación se va a considerar la opción a) que permite calcular los efectos de manera retroactiva, desde el comienzo del contrato a fin de poder analizar el cambio con los dos efectos contables por separado.

Para calcular el activo por derecho de uso, primero es necesario calcular el importe inicial del pasivo por arrendamiento que es igual al valor presente de los pagos por arrendamiento no pagados a la fecha de cálculo.

El contrato empezó en el mes de marzo de 2015 y la fecha efectiva de la vigencia del contrato es a partir de septiembre de 2016, durante 15 años. Es importante para fines de cálculos diferenciar estas fechas, pues la prima única de integración (PUI), el arrendatario paga mensualmente a partir del mes de marzo del 2015 y hasta agosto de

2016, en los libros contables debió este monto ir acumulándose como un pago anticipado por un total de US\$832,500. A partir de septiembre 2016, fecha de vigencia del contrato, este monto forma parte del Activo por derecho de uso, monto adicional al pasivo por arrendamiento.

**Tabla 17**

*Reconocimiento de los pagos anticipados*

Fecha	Concepto	Debe	Haber
De marzo/2015 a Agosto/2016	Pagos anticipados Bancos	832.500	832.500

Los US\$180,000 de PUI a ser pagados durante septiembre a diciembre de 2016, para completar el monto de US\$1,012,500, forma parte del pasivo por arrendamiento a ser calculado.

Con relación a los pagos por arrendamiento incluidos en la medición del pasivo, primero se va a detallar cada uno de los conceptos que estipula la norma en el párrafo 27 de la NIIF16:

**Tabla 18**

*Conceptos para la determinación del pasivo por arrendamiento*

Conceptos de pagos por arrendamiento	Compañía XYZ
Pagos fijos menos incentivos de arrendamientos por cobrar,	Prima única de Integración Prima mensual de Integración
Pagos por arrendamiento variables, que dependen de un índice o tasa,	Ninguno identificado
Importes a pagar por el arrendatario como garantías de valor residual,	Ninguno identificado
El precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario va a ejercer esta opción,	No existe opción de compra
Pagos de penalizaciones por terminar el arrendamiento, si esta opción es probable.	No es probable ejercer la opción de terminación anticipada.

A continuación, se presenta de manera anual los costos a ser pagados en cada año, de acuerdo a los términos contractuales y por concepto, a partir de la vigencia del contrato:

**Tabla 19**

*Pagos a ser realizados durante el plazo del contrato*

<b>Año</b>	<b>PUI</b>	<b>PMI</b>	<b>Total</b>
2016	180.000	-	180.000
2017	-	-	-
2018	-	-	-
2019	-	-	-
2020	-	-	-
2021	-	-	-
2022	-	-	-
2023	-	-	-
2024	-	96.000	96.000
2025	-	294.000	294.000
2026	-	312.000	312.000
2027	-	330.000	330.000
2028	-	348.000	348.000
2029	-	366.000	366.000
2030	-	384.000	384.000
2031	-	264.000	264.000
<b>Total</b>	<b>180.000</b>	<b>2.520.000</b>	<b>2.700.000</b>

Conforme lo estipula el contrato de arrendamiento en estudio, la fecha de inicio del contrato difiere de la fecha de vigencia, este dato es importante ya que los montos de Prima única de integración pagado antes de la vigencia se excluyen del cálculo del pasivo por arrendamiento, pues todo valor pagado previamente no genera una obligación de uso como tal, es decir, los montos cancelados de marzo de 2015 hasta agosto de 2016 que

suman un total de US\$832,500, son reconocidos como anticipo entregados hasta antes del 1 de septiembre de 2016, para posteriormente pasar a formar parte del Activo por derecho de uso, conforme lo estipula la norma contable.

En relación a rubro de Valor por participación en ventas, que podría producirse, no se consideran parte del pasivo por arrendamiento y se lo devenga directo a los resultados del ejercicio el momento que se devenga. El tratamiento de montos variables que dependen de un desempeño futuro o uso del activo, que sean en función a las ventas netas, está aceptado por el IASB fundamentado por un razonamiento coste-beneficio.

Para determinar el valor presente de los pagos por arrendamiento, la norma permite descontar el monto utilizando el tipo de interés implícito de arrendamiento, si se puede determinar fácilmente, caso contrario se debe utilizar el tipo de interés incremental de sus préstamos por un plazo similar.

Desde un punto de vista práctico, la compañía debería considerar el valor razonable del bien inmueble que ha arrendado y compararlo con el monto de pagos en el tiempo de arrendamiento del bien, para la determinación de la tasa interna de retorno (TIR).

En este caso de aplicación, no se dispone el valor razonable del bien, por lo que será necesario considerar la tasa activa efectiva referencial para préstamos inmobiliarios, publicada por el Banco Central del Ecuador.

Los pagos totales estimados a ser pagados desde la vigencia del contrato serían de US\$2,700,000, el valor presente neto de los flujos presentados en la Tabla 19, descontados a una tasa del 10.02% (tasa activa efectiva referencial para el segmento inmobiliario), son igual a US\$915,432, y corresponde al pasivo por arrendamiento, cuya contrapartida en el balance es el activo por derecho de uso.

Este pasivo será devengado durante el tiempo del contrato de la siguiente manera:

$$VPN = -I + \sum_{n=1}^N \frac{Qn}{(1+r)^n}$$

**Tabla 20**

*Amortización del pasivo por arrendamiento*

Año	Pasivo al inicio	Pagos	Costo financiero	Saldo al final del año
2016	915.432	-180.000	91.726	827.159
2017	827.159	-	82.881	910.040
2018	910.040	-	91.186	1.001.226
2019	1.001.226	-	100.323	1.101.549
2020	1.101.549	-	110.375	1.211.924
2021	1.211.924	-	121.435	1.333.359
2022	1.333.359	-	133.603	1.466.961
2023	1.466.961	-	146.990	1.613.951
2024	1.613.951	-102.000	161.718	1.673.669
2025	1.673.669	-312.000	167.702	1.529.371
2026	1.529.371	-330.000	153.243	1.352.613
2027	1.352.613	-348.000	135.532	1.140.145
2028	1.140.145	-366.000	114.243	888.388
2029	888.388	-384.000	89.016	593.404
2030	593.404	-402.000	59.459	250.863
2031	250.863	-276.000	25.137	-
	<b>Total</b>	<b>-2.700.000</b>	<b>1.784.568</b>	

La Tabla 20, muestra un monto de US\$1,784,568 de costos financieros implícitos en los pagos a ser realizados durante la vigencia del contrato.

Al Activo por derecho de uso reconocido inicialmente, debe además sumar los montos iniciales pagados desde marzo de 2015 a agosto de 2016 por US\$832,500, más otros costos directos iniciales y costos por desmantelamiento, que para este caso de aplicación son cero.

Con los datos resultantes, los registros contables se presentarían de la siguiente forma:

**Tabla 21**

*Reconocimiento del Activo por derecho de uso*

<b>Fecha</b>	<b>Concepto</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
Septiembre 2016	Activo por derecho de uso	1.747.932	
	Pagos anticipados		832.500
	Pasivo por arrendamiento		915.432

Posterior al reconocimiento inicial, el Activo por derecho de uso se deprecia en el tiempo del contrato de arrendamiento en línea recta de la siguiente manera:

Monto a depreciar:	US\$1,747,932
Plazo (Meses):	180
Depreciación mensual:	US\$9,711

**Tabla 22***Depreciación del Activo por derecho de uso en el plazo del arrendamiento*

Año	Saldo inicial	Depreciación	Saldo final
2016	1.747.932	38.843	1.709.089
2017	1.709.089	116.529	1.592.561
2018	1.592.561	116.529	1.476.032
2019	1.476.032	116.529	1.359.503
2020	1.359.503	116.529	1.242.974
2021	1.242.974	116.529	1.126.445
2022	1.126.445	116.529	1.009.917
2023	1.009.917	116.529	893.388
2024	893.388	116.529	776.859
2025	776.859	116.529	660.330
2026	660.330	116.529	543.801
2027	543.801	116.529	427.272
2028	427.272	116.529	310.744
2029	310.744	116.529	194.215
2030	194.215	116.529	77.686
2031	77.686	77.686	-

El pasivo por arrendamiento, posterior a su reconocimiento, va devengando costos financieros implícitos, tal como se presenta en la Tabla 20.

Los registros contables que se generan de la aplicación de la NIIF 16, serían los siguientes:



**Tabla 23**

*Reconocimiento posterior del Activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento*

Fecha	Concepto	Debe	Haber
Año	---- 1 ----		
2016	Gasto depreciación	1.747.932	
Al	Depreciación acumulada		1.747.932
2031	Ref. Depreciación Activo por derecho de uso		
	---- 2 ----		
	Pasivo por arrendamiento	2.700.000	
	Bancos		2.700.000
	Ref. Pago de la Prima única de integración año 2016		
	---- 3 ----		
	Gasto financiero	1.784.568	
	Pasivo por arrendamiento		1.784.568
	Ref. Reconocimiento costos financieros implícitos.		

### **2.6.2 Contratos de arrendamiento**

En este tipo de contratos, el arrendador (dueño del local comercial), pone a disposición del arrendatario el local para destinarlo en el uso de fines comerciales, por un periodo de tiempo determinado en el contrato, y bajo condiciones comerciales del pago de una alícuota mensual fija y que puede tener un componente de ajuste del valor cada cierto tiempo. En este tipo de contratos, el arrendatario entrega al arrendador un monto inicial como garantía del bien entregado en arrendamiento, sujeto a ser devuelto una vez que termine el contrato.

### 2.6.2.1 Caso de aplicación

La Compañía ABC (se mantiene en reserva el nombre de la entidad), mantiene un contrato de arrendamiento en un reconocido centro comercial de la ciudad de Quito. A continuación, se describe las condiciones principales del arrendamiento:

- Fecha de inicio del contrato: 1 de mayo de 2018
- Local comercial de arriendo: 1107 metros cuadrados
- Destino: comercialización y/o venta de artículos de línea blanca, artefactos, artículos electrodomésticos, electrónicos y eléctricos, sean estos para la rama del hogar.
- Plazo: 5 años, sin opción de renovación.
- Canon de arrendamiento mensual: US\$8,500
- Incrementos: 5% anual
- Garantías: equivalente a dos meses de arriendo.
- Pagos por servicios administrativos: Es obligación del arrendatario cubrir el costo mensual correspondiente a los servicios de administración, el costo por limpieza, control y protección industrial, mantenimiento, orden y protección, promoción, decoración y publicidad de las áreas comunes.

#### 2.6.2.1.1 Aplicación contable actual - NIC 17

El caso que se presenta en esta sección, es de los más utilizados para arrendamiento de inmuebles, con la Norma Internacional de Contabilidad 17 de arrendamientos, el mismo se clasifica como un arrendamiento operativo y la práctica contable reconoce los cánones de arrendamiento mensual, en los resultados del ejercicio, conforme se va generando el devengo del mismo; también, el monto de la garantía entregada al inicio del

arrendamiento, el arrendatario lo reconoce como un activo financiero no corriente, hasta el momento de su devolución.

**Tabla 24**

*Pagos a ser realizados durante la vigencia del contrato*

No.	Mes-Año	Cánon	No.	Mes-Año	Cánon
Garantía	may-18	17.000	31	nov-20	9.371
1	may-18	8.500	32	dic-20	9.371
2	jun-18	8.500	33	ene-21	9.371
3	jul-18	8.500	34	feb-21	9.371
4	ago-18	8.500	35	mar-21	9.371
5	sep-18	8.500	36	abr-21	9.371
6	oct-18	8.500	37	may-21	9.840
7	nov-18	8.500	38	jun-21	9.840
8	dic-18	8.500	39	jul-21	9.840
9	ene-19	8.500	40	ago-21	9.840
10	feb-19	8.500	41	sep-21	9.840
11	mar-19	8.500	42	oct-21	9.840
12	abr-19	8.500	43	nov-21	9.840
13	may-19	8.925	44	dic-21	9.840
14	jun-19	8.925	45	ene-22	9.840
15	jul-19	8.925	46	feb-22	9.840
16	ago-19	8.925	47	mar-22	9.840
17	sep-19	8.925	48	abr-22	9.840
18	oct-19	8.925	49	may-22	10.332
19	nov-19	8.925	50	jun-22	10.332
20	dic-19	8.925	51	jul-22	10.332
21	ene-20	8.925	52	ago-22	10.332
22	feb-20	8.925	53	sep-22	10.332
23	mar-20	8.925	54	oct-22	10.332
24	abr-20	8.925	55	nov-22	10.332
25	may-20	9.371	56	dic-22	10.332
26	jun-20	9.371	57	ene-23	10.332
27	jul-20	9.371	58	feb-23	10.332
28	ago-20	9.371	59	mar-23	10.332
29	sep-20	9.371	60	abr-23	10.332
30	oct-20	9.371		<b>Total</b>	<b>580.614</b>

La contabilización del arrendamiento y la garantía que el arrendatario entrega al arrendador durante el tiempo del contrato, es como sigue:

**Tabla 25**

*Reconocimiento del arrendamiento operativo y de la garantía*

Fecha	Concepto	Debe	Haber
Mayo 2018	---- 1 ---- Gasto arrendamiento	563.614	
A	Bancos		563.614
Abril 2023	Ref. Registro arrendamiento operativo		
Mayo 2018	---- 2 ---- Cuentas por cobrar no corrientes	17.000	
	Bancos		17.000
	Ref. Pago garantía entregada arrendador		
	Total	580.614	580.614

En este caso de aplicación, los pagos por servicios administrativos, son reconocidos directamente a los resultados del ejercicio cuando se devengan y no forman parte del arrendamiento operativo.

**2.6.2.1.2 Aplicación contable posterior - NIIF 16 (simulación)**

La contabilización en este tipo de contratos genera un activo por derecho de uso desde la vigencia del contrato de arrendamiento, éste es conformado por el pasivo por arrendamiento calculado de acuerdo a lo requerido por la norma contable, más otros costos pagados al inicio, como es en este caso el valor de la garantía.

Un tema importante que definir el momento previo a realizarse los cálculos tiene que ver con la vigencia real del compromiso, pues es necesario considerar lo que menciona la norma en relación al plazo; en el párrafo 18 de la NIIF 16 se menciona que los cálculos

se realizan sobre el plazo no cancelable del arrendamiento, en función de las intenciones del arrendatario cuando existe la opción de ampliar el arrendamiento y la opción es razonable, es decir, el criterio de definición se basa más en la esencia real de la transacción, que la propia forma contractual del arrendamiento.

Para calcular el pasivo por arrendamiento, se ha considerado todos los rubros que el arrendatario va a cancelar al arrendador durante la vigencia del contrato (5 años), y en este caso de aplicación, no hay opción de renovación del mismo.

El monto total de pagos a ser realizados por el arrendatario en la vigencia del contrato es de US\$563,614, más un pago inicial de US\$17,000 en garantía por el bien inmueble arrendado; el valor presente neto de los flujos descontados a una tasa del 10.02% anual, correspondiente a la tasa referencial activa para préstamos inmobiliarios, resulta en un monto de US\$437,635 que corresponde al pasivo por arrendamiento, mismo que se descontará costos financieros de la siguiente manera:

$$VPN = -I + \sum_{n=1}^N \frac{Qn}{(1+r)^n}$$

**Tabla 26***Amortización del pasivo por arrendamiento*

Mes	Saldo inicial	Pagos	Costo financiero	Saldo Final
may-18	437.635	-8.500	3.654	432.789
jun-18	432.789	-8.500	3.614	427.903
jul-18	427.903	-8.500	3.573	422.976
ago-18	422.976	-8.500	3.532	418.007
sep-18	418.007	-8.500	3.490	412.998
oct-18	412.998	-8.500	3.449	407.946
nov-18	407.946	-8.500	3.406	402.853
dic-18	402.853	-8.500	3.364	397.717
ene-19	397.717	-8.500	3.321	392.537
feb-19	392.537	-8.500	3.278	387.315
mar-19	387.315	-8.500	3.234	382.049
abr-19	382.049	-8.500	3.190	376.739
may-19	376.739	-8.925	3.146	370.960
jun-19	370.960	-8.925	3.098	365.133
jul-19	365.133	-8.925	3.049	359.256
ago-19	359.256	-8.925	3.000	353.331
sep-19	353.331	-8.925	2.950	347.357
oct-19	347.357	-8.925	2.900	341.332
nov-19	341.332	-8.925	2.850	335.257
dic-19	335.257	-8.925	2.799	329.132
ene-20	329.132	-8.925	2.748	322.955
feb-20	322.955	-8.925	2.697	316.726
mar-20	316.726	-8.925	2.645	310.446
abr-20	310.446	-8.925	2.592	304.113
may-20	304.113	-9.371	2.539	297.281
jun-20	297.281	-9.371	2.482	290.393
jul-20	290.393	-9.371	2.425	283.446
ago-20	283.446	-9.371	2.367	276.442
sep-20	276.442	-9.371	2.308	269.379
oct-20	269.379	-9.371	2.249	262.257
nov-20	262.257	-9.371	2.190	255.075
dic-20	255.075	-9.371	2.130	247.834

CONTINÚA 

Mes	Saldo inicial	Pagos	Costo financiero	Saldo Final
ene-21	247.834	-9.371	2.069	240.532
feb-21	240.532	-9.371	2.008	233.169
mar-21	233.169	-9.371	1.947	225.745
abr-21	225.745	-9.371	1.885	218.259
may-21	218.259	-9.840	1.822	210.241
jun-21	210.241	-9.840	1.756	202.157
jul-21	202.157	-9.840	1.688	194.005
ago-21	194.005	-9.840	1.620	185.785
sep-21	185.785	-9.840	1.551	177.497
oct-21	177.497	-9.840	1.482	169.139
nov-21	169.139	-9.840	1.412	160.712
dic-21	160.712	-9.840	1.342	152.214
ene-22	152.214	-9.840	1.271	143.645
feb-22	143.645	-9.840	1.199	135.005
mar-22	135.005	-9.840	1.127	126.292
abr-22	126.292	-9.840	1.055	117.507
may-22	117.507	-10.332	981	108.156
jun-22	108.156	-10.332	903	98.727
jul-22	98.727	-10.332	824	89.220
ago-22	89.220	-10.332	745	79.633
sep-22	79.633	-10.332	665	69.966
oct-22	69.966	-10.332	584	60.219
nov-22	60.219	-10.332	503	50.390
dic-22	50.390	-10.332	421	40.479
ene-23	40.479	-10.332	338	30.485
feb-23	30.485	-10.332	255	20.408
mar-23	20.408	-10.332	170	10.246
abr-23	10.246	-10.332	86	-
		<b>-563.614</b>	<b>126.121</b>	

El reconocimiento inicial del Activo por derecho de uso incluye el monto inicial del pasivo por arrendamiento, más el valor de la garantía que terminará siendo el valor residual una vez que termine la vigencia del contrato y será devuelta al arrendatario.

**Tabla 27***Pagos a ser realizados durante la vigencia del contrato*

Periodo	Mes	Saldo inicial	Depreciación	Saldo Final
1	may-18	454.635	-7.294	447.341
2	jun-18	447.341	-7.294	440.047
3	jul-18	440.047	-7.294	432.753
4	ago-18	432.753	-7.294	425.459
5	sep-18	425.459	-7.294	418.165
6	oct-18	418.165	-7.294	410.871
7	nov-18	410.871	-7.294	403.577
8	dic-18	403.577	-7.294	396.283
9	ene-19	396.283	-7.294	388.989
10	feb-19	388.989	-7.294	381.695
11	mar-19	381.695	-7.294	374.402
12	abr-19	374.402	-7.294	367.108
13	may-19	367.108	-7.294	359.814
14	jun-19	359.814	-7.294	352.520
15	jul-19	352.520	-7.294	345.226
16	ago-19	345.226	-7.294	337.932
17	sep-19	337.932	-7.294	330.638
18	oct-19	330.638	-7.294	323.344
19	nov-19	323.344	-7.294	316.050
20	dic-19	316.050	-7.294	308.756
21	ene-20	308.756	-7.294	301.462
22	feb-20	301.462	-7.294	294.169
23	mar-20	294.169	-7.294	286.875
24	abr-20	286.875	-7.294	279.581
25	may-20	279.581	-7.294	272.287
26	jun-20	272.287	-7.294	264.993
27	jul-20	264.993	-7.294	257.699
28	ago-20	257.699	-7.294	250.405
29	sep-20	250.405	-7.294	243.111
30	oct-20	243.111	-7.294	235.817
31	nov-20	235.817	-7.294	228.523
32	dic-20	228.523	-7.294	221.229

CONTINÚA 



Periodo	Mes	Saldo inicial	Depreciación	Saldo Final
33	ene-21	221.229	-7.294	213.936
34	feb-21	213.936	-7.294	206.642
35	mar-21	206.642	-7.294	199.348
36	abr-21	199.348	-7.294	192.054
37	may-21	192.054	-7.294	184.760
38	jun-21	184.760	-7.294	177.466
39	jul-21	177.466	-7.294	170.172
40	ago-21	170.172	-7.294	162.878
41	sep-21	162.878	-7.294	155.584
42	oct-21	155.584	-7.294	148.290
43	nov-21	148.290	-7.294	140.996
44	dic-21	140.996	-7.294	133.703
45	ene-22	133.703	-7.294	126.409
46	feb-22	126.409	-7.294	119.115
47	mar-22	119.115	-7.294	111.821
48	abr-22	111.821	-7.294	104.527
49	may-22	104.527	-7.294	97.233
50	jun-22	97.233	-7.294	89.939
51	jul-22	89.939	-7.294	82.645
52	ago-22	82.645	-7.294	75.351
53	sep-22	75.351	-7.294	68.057
54	oct-22	68.057	-7.294	60.763
55	nov-22	60.763	-7.294	53.470
56	dic-22	53.470	-7.294	46.176
57	ene-23	46.176	-7.294	38.882
58	feb-23	38.882	-7.294	31.588
59	mar-23	31.588	-7.294	24.294
60	abr-23	24.294	-7.294	17.000
		<b>Total</b>	<b>-454.494</b>	

Los asientos contables para el registro en NIIF 16 del arrendamiento, son los siguientes:

**Tabla 28**

*Registros contables NIIF 16, durante el plazo del arrendamiento*

Fecha	Concepto	Debe	Haber
Mayo 2018	---- 1 ---- Activo por derecho de uso Pasivo por arrendamiento Ref. Reconocimiento de Activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento	437.635	437.635
Mayo 2018	---- 2 ---- Activo por derecho de uso Bancos Ref. Pago garantía entregada arrendador	17.000	17.000
Mayo 2018 a Abril de 2023	---- 3 ---- Pasivo por arrendamiento Bancos Ref. Pago al arrendador de la cuota mensual.	563.614	\$563,614
	---- 4 ---- Gasto depreciación Depreciación acumulada Ref. Depreciación de Activo por derecho de uso.	437.635	437.635
	---- 5 ---- Gasto interés Pasivo por arrendamiento Ref. Reconocimiento de los costos financieros.	125.980	125.980

### 2.1.1 Contratos de concesión comercial

En este tipo de contratos, el concedente dispone la explotación comercial de locales comerciales a concesionarios para la instalación de sus negocios, por el pago inicial de un monto durante el periodo de concesión.

### 2.6.2.2 Caso de aplicación

- Monto de Concesión: US\$ 112,068
- Fecha de inicio: 1 de septiembre de 2016
- Vigencia: 5 años
- Fechas de fin: 31 de agosto de 2021

#### 2.6.2.2.1 Aplicación contable actual - NIC 17

Estos contratos de concesión son mantenidos como otros activos no corrientes y se los amortiza en el tiempo de vigencia del contrato, generando un cargo mensual en los resultados del ejercicio.

**Tabla 29**

*Amortización del monto de concesión mercantil*

No.	Fecha	Amortización
1	sep-16	1.868
2	oct-16	1.868
3	nov-16	1.868
4	dic-16	1.868
5	ene-17	1.868
6	feb-17	1.868
7	mar-17	1.868
8	abr-17	1.868
9	may-17	1.868
10	jun-17	1.868
11	jul-17	1.868
12	ago-17	1.868
13	sep-17	1.868
14	oct-17	1.868
15	nov-17	1.868
16	dic-17	1.868

CONTINÚA 

No.	Fecha	Amortización
17	ene-18	1.868
18	feb-18	1.868
19	mar-18	1.868
20	abr-18	1.868
21	may-18	1.868
22	jun-18	1.868
23	jul-18	1.868
24	ago-18	1.868
25	sep-18	1.868
26	oct-18	1.868
27	nov-18	1.868
28	dic-18	1.868
29	ene-19	1.868
30	feb-19	1.868
31	mar-19	1.868
32	abr-19	1.868
33	may-19	1.868
34	jun-19	1.868
35	jul-19	1.868
36	ago-19	1.868
37	sep-19	1.868
38	oct-19	1.868
39	nov-19	1.868
40	dic-19	1.868
41	ene-20	1.868
42	feb-20	1.868
43	mar-20	1.868
44	abr-20	1.868
45	may-20	1.868
46	jun-20	1.868
47	jul-20	1.868
48	ago-20	1.868
49	sep-20	1.868

CONTINÚA 

No.	Fecha	Amortización
50	oct-20	1.868
51	nov-20	1.868
52	dic-20	1.868
53	ene-21	1.868
54	feb-21	1.868
55	mar-21	1.868
56	abr-21	1.868
57	may-21	1.868
58	jun-21	1.868
59	jul-21	1.868
60	ago-21	1.868
		112.068

Mensualmente, el registro contable es de la siguiente manera:

**Tabla 30**

*Registros contables en aplicación de NIC 17*

Fecha	Concepto	Debe	Haber
Sept. 2016	---- 1 ---- Otros activos (activo no corriente) Bancos Ref. Registro pago de la concesión.	112.068	112.068
Sept. 2016 / Agosto 2021	---- 2 ---- Gasto amortización Otros activos (activo no corriente) Ref. Amortización otros activos.	112.068	112.068

#### 2.6.2.2.2 Aplicación contable posterior - NIIF 16 (simulación)

Al igual que los dos casos anteriores, en este tipo de contratos el activo por derecho de uso se reconoce por el monto calculado del pasivo por arrendamiento, más otros

costos generados al inicio del contrato, este activo por derecho de uso se deprecia a lo largo del contrato, mientras el pasivo se devenga mensualmente.

En este tipo de contratos, el monto de concesión inicial no se incluye en el cálculo del pasivo por arrendamiento y solo pasa a formar parte del activo por derecho de uso, tomando en cuenta que no existen pagos adicionales durante la vigencia del contrato, en estos casos el pasivo por arrendamiento es cero; lo que da lugar a que se reconozca el pago por concesión inicial como activo por derecho de uso y se lo deprecie durante 5 años que es la vigencia del contrato.

**Tabla 31**

*Depreciación del Activo por derecho de uso en el plazo de arrendamiento*

No.	Mes	Saldo inicial	Depreciación	Saldo Final
1	sep-16	112.068	-1.868	110.200
2	oct-16	110.200	-1.868	108.332
3	nov-16	108.332	-1.868	106.465
4	dic-16	106.465	-1.868	104.597
5	ene-17	104.597	-1.868	102.729
6	feb-17	102.729	-1.868	100.861
7	mar-17	100.861	-1.868	98.993
8	abr-17	98.993	-1.868	97.126
9	may-17	97.126	-1.868	95.258
10	jun-17	95.258	-1.868	93.390
11	jul-17	93.390	-1.868	91.522
12	ago-17	91.522	-1.868	89.654
13	sep-17	89.654	-1.868	87.787
14	oct-17	87.787	-1.868	85.919
15	nov-17	85.919	-1.868	84.051
16	dic-17	84.051	-1.868	82.183
17	ene-18	82.183	-1.868	80.315
18	feb-18	80.315	-1.868	78.448
19	mar-18	78.448	-1.868	76.580
20	abr-18	76.580	-1.868	74.712

CONTINÚA 

No.	Mes	Saldo inicial	Depreciación	Saldo Final
21	may-18	74.712	-1.868	72.844
22	jun-18	72.844	-1.868	70.976
23	jul-18	70.976	-1.868	69.109
24	ago-18	69.109	-1.868	67.241
25	sep-18	67.241	-1.868	65.373
26	oct-18	65.373	-1.868	63.505
27	nov-18	63.505	-1.868	61.637
28	dic-18	61.637	-1.868	59.770
29	ene-19	59.770	-1.868	57.902
30	feb-19	57.902	-1.868	56.034
31	mar-19	56.034	-1.868	54.166
32	abr-19	54.166	-1.868	52.298
33	may-19	52.298	-1.868	50.431
34	jun-19	50.431	-1.868	48.563
35	jul-19	48.563	-1.868	46.695
36	ago-19	46.695	-1.868	44.827
37	sep-19	44.827	-1.868	42.959
38	oct-19	42.959	-1.868	41.092
39	nov-19	41.092	-1.868	39.224
40	dic-19	39.224	-1.868	37.356
41	ene-20	37.356	-1.868	35.488
42	feb-20	35.488	-1.868	33.620
43	mar-20	33.620	-1.868	31.753
44	abr-20	31.753	-1.868	29.885
45	may-20	29.885	-1.868	28.017
46	jun-20	28.017	-1.868	26.149
47	jul-20	26.149	-1.868	24.281
48	ago-20	24.281	-1.868	22.414
49	sep-20	22.414	-1.868	20.546
50	oct-20	20.546	-1.868	18.678
51	nov-20	18.678	-1.868	16.810
52	dic-20	16.810	-1.868	14.942
53	ene-21	14.942	-1.868	13.075
54	feb-21	13.075	-1.868	11.207

CONTINÚA 

No.	Mes	Saldo inicial	Depreciación	Saldo Final
55	mar-21	11.207	-1.868	9.339
56	abr-21	9.339	-1.868	7.471
57	may-21	7.471	-1.868	5.603
58	jun-21	5.603	-1.868	3.736
59	jul-21	3.736	-1.868	1.868
60	ago-21	1.868	-1.868	-

Los registros contables se presentarían de la siguiente forma:

**Tabla 32**

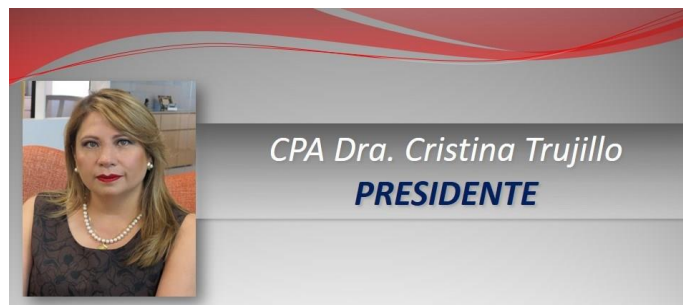
*Registros contables en aplicación de NIIF 16*

Fecha	Concepto	Debe	Haber
Sept. 2016	---- 1 ---- Activo por derecho de uso Bancos Ref. Registro pago de la concesión.	112.068	112.068
Sept. 2016 / Agosto 2021	---- 2 ---- Gasto depreciación Activo por derecho de uso Ref. Depreciación del activo por derecho de uso.	112.068	112.068

## 2.7 Entrevista cualitativa

Una vez concluido el análisis de la información documental, se considera necesario compartir los cálculos y tratamientos realizados de la misma con expertos en el área contable, lo que va a permitir consolidar el conocimiento resultante de la aplicación práctica de la normativa, para estos fines, se obtuvo las entrevistas de dos personas expertas en el área:





### **Presidenta del Colegio de Contadores Públicos de Pichincha**

M.B.A., Doctora en Contabilidad y Auditoría, Catedrática Universitaria, posee 20 años de experiencia en las áreas de auditoría, contabilidad, precios de transferencia, consultoría tributaria, implementación de NIIF y consultoría gerencial. Autora del libro "LEGISLACIÓN Y PRÁCTICA TRIBUTARIA" encontrándose ya en su octava edición. Es Socia Principal y Representante Legal de Astrileg Cía. Ltda. Firma Miembro de NEXIA INTERNATIONAL. Como expositora ha diseñado y dictado seminarios en Ecuador, Perú, Colombia y Panamá con temas relacionados a la contabilidad, impuestos corrientes y diferidos, precios de transferencia, NIIF completas y para PYMES. Adicionalmente ha participado de los talleres de formación realizados por J.H. COHN LLP, Asociación Interamericana de Contabilidad, SC International, Nexia International, en Estados Unidos, Austria, South África, y varios países latinoamericanos.



**Socio y representante legal de la firma de Auditoría PricewaterhouseCoopers del Ecuador Cía. Ltda.**

Ingeniero en Administración Financiera graduado en la Pontificia Universidad Católica del Ecuador, Contador Público Autorizado en el Ecuador y en Estados Unidos, MBA con especialización en Finanzas del Instituto Tecnológico de Monterrey, Idiomas: español e inglés.

Diplomado en NIIF otorgado por el ACCA (The Association of Chartered Certified Accountants), de Londres.

Cuenta con una experiencia de veinticinco años de desarrollo profesional en PwC de los cuales dos fueron en PwC Estados Unidos en la oficina de Dallas en Texas. Amplia experiencia en auditoría de empresas de sectores industriales, de servicios, comerciales, tecnología, farmacéuticas y servicios médicos, petróleo y minería.

Experiencia relevante en auditoría y asesoría contable a importantes empresas del sector industrial, constructor, farmacéutico, petróleo, servicios médicos, tecnología y prestación de servicios, con énfasis en la aplicación de US GAAP, regulaciones SEC y NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera).

Más de 800 horas de cursos realizados en los últimos 13 años, principalmente relacionados con: Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), actualización en metodología de auditoría, perspectivas económicas, administración de proyectos y negocios, Supply Chain Management, análisis, evaluación y riesgos, normativa tributaria y laboral vigente, riesgos y controles.

Amplia experiencia en capacitación, diagnósticos en implementación de Normas Internacionales de Información Financiera.

Los dos profesionales entrevistados, dada su experiencia en la aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, permiten que las conclusiones del trabajo de investigación realizado se afirmen en sus conclusiones y permiten generar credibilidad a todo nivel, tanto en los conceptos utilizados, así como en su aplicación práctica.

### **2.7.1 Desarrollo de la entrevista**

El Dr. Roberto Hernández Sampieri, autor del libro Metodología de la Investigación, en su quinta edición, define a la entrevista cualitativa como "... una reunión para conversar e intercambiar información entre una persona (el entrevistador) y otra (el entrevistado)..." (pág. 418). Es así que se procedió a mantener una entrevista donde previamente se repasaron algunos conceptos importantes de la NIIF 16, se presentaron los resultados de la aplicación práctica realizada en el presente trabajo de investigación, se obtuvo la retroalimentación necesaria para ampliar el conocimiento respecto de la norma y finalmente se estructuró un cuestionario de 10 preguntas que permitieron confirmar con los expertos resultados de la aplicación de NIIF 16. La utilidad que tuvo el uso de este instrumento en la recolección de datos cualitativos, es de alta relevancia

debido a la información que se pudo obtener de la misma, esto ha permitido cerrar el presente capítulo y continuar con el análisis del trabajo con alta confiabilidad de los hallazgos resultantes.

El cuestionario para las entrevistas realizadas se estructuró de la siguiente forma:

i) Tres preguntas generales: el objetivo principal es el obtener un punto de vista profesional que permita al investigador confirmar la información que ha sido levantada en el análisis de la NIIF 16, aplicable a empresas arrendatarias de locales en Centros Comerciales de la ciudad de Quito.

ii) Siete preguntas de contraste: que pretendieron repasar los principales aspectos de la norma NIIF 16, contrastar con las opiniones profesionales del entrevistado y confirmar la aplicación realizada por el investigador en la recopilación de datos realizada.

Las entrevistas fueron grabadas en audio y forman parte del presente trabajo de investigación, a continuación, se presenta un resumen de los temas abordados y las respuestas recibidas de los entrevistados.

Con la Dra. Cristina Trujillo y el Ing. Carlos Cruz, las entrevistas fueron realizadas los días 11 y 14 de enero de 2019 a las 15H00.

Con la finalidad de contrastar las respuestas de los entrevistados, la información adjunta recopila con detalle las preguntas abordadas en las entrevistas y un resumen de sus respuestas:

**Preguntas generales:**

**1. ¿Considera usted que la aplicación de NIIF 16 en las empresas que son arrendatarias de locales en Centros Comerciales generará efectos importantes en sus estados financieros?**

Respuestas:

**Dra. Cristina Trujillo (resumen):** Existe obligación como compañías sujetas a la SIC, siendo resolutivo es necesario tener conocimiento y entendimiento de la normativa, va más allá de la aplicación. Reflejar una realidad económica, con transparencia, son impactos controlados y en el tiempo se van a poder ir manejando para la presentación fiable de estados financieros.

**Ing. Carlos Cruz (resumen):** Es una pregunta amplia con una respuesta amplia, me remito al origen de las NIIF en Ecuador cuando adoptamos y dejamos atrás las NIC, estos representan aspectos del tipo económicos las empresas no estaban acostumbradas a presentar en los estados financieros, uno de los aspectos NIIF tiene que ver con los efectos financieros que la contabilidad va a recoger los estados financieros, por eso mi respuesta es SI, los efectos pueden ser muy simples o muy complejos, en cálculos, presentación, todo va depender del tamaño de la compañía, lo representativo que puede ser este tipo de arrendamientos en los estados financieros, los plazos comprometidos, ósea existen varias variables a considerar.

**2. ¿De su experiencia, cuáles serán los principales desafíos para este tipo de compañías en la adopción de NIIF 16?**

Respuestas:

**Dra. Cristina Trujillo (resumen):** Entendimiento en la parte contable y en la parte empresarial, salir de la estructura de un contrato operativo acostumbrados a recibir factura, registrarlo con una factura, aplicando más la forma que la esencia. También entre el entendimiento conjunto del sector empresarial y los contadores, así como con las autoridades de control.

**Ing. Carlos Cruz (resumen):** Nosotros veníamos con una norma que hacía distinción entre los arrendamientos operativos de los financieros, se fijaban mucho en una o dos palabras que permitían optar por la propiedad del bien arrendado al final del contrato y esto hacía la diferencia de clasificación con relación a arrendamientos. El IASB identificó que existían alrededor de tres mil trillones de dólares de compañías que no estaban registrando todos sus activos, pues la intención de las compañías en un arrendamiento sea operativo o financiero es la de comprar el activo, esta distorsión hacía que la información en un mismo sector no pueda ser comparable de manera objetiva. La NIIF pretende que estos activos se registren y la contabilidad manda que también se registren pasivos como contraparte. Uno de los desafíos principales es entender cuando voy a tener un arrendamiento, que tipo es con bien específico o arrendamiento de servicio, con lo que se hace distinciones, viendo esas características hay que evaluar la forma que se va contabilizar como se va valorar, que información es necesaria identificar para determinar montos tanto en el inicio como mensualmente, se habla de otra dinámica, antes era gasto - caja, ahora hay una depreciación, un activo por derecho de uso, un

pasivo por arrendamiento, estos registros involucran traerlos a valor presente o son servicios que están complementarios al contrato, los cálculos se empiezan a complicar de manera más importante que en el pasado.

### **3. ¿De su conocimiento, existen limitaciones locales que permitan una adopción adecuada de la NIIF 16?**

Respuestas:

**Dra. Cristina Trujillo (resumen):** En el ámbito contable definitivamente no pues el Ecuador de forma voluntaria decidió adoptar las NIIF, con resoluciones por parte del organismo de control. Quizá si falta algún pronunciamiento en el ámbito tributario por falta de entendimiento de la norma, aunque ya ha sucedido en el pasado con la aplicación de otras normas cuando recién se aplican. La gente sigue teniendo un pensamiento tributario y no financiero, lo que se debe hacer es tener un enlace entre los organismos de control SIC y SRI pues la necesidad de tener balances bajo NIIF no solo es local sino internacional por lo que definitivamente deben ir integrándose los diferentes actores de la sociedad.

**Ing. Carlos Cruz (resumen):** Las limitaciones locales siempre van a estar dados por el tipo de contadores que tenemos en el mercado, si estas personas están dispuestas hacer un estudio profundo de la norma, a debatir con colegas o si simplemente se van a dejar llevar por algún tipo de resumen o por algún tipo de limitación o temor al Servicio de rentas internas se pronuncie o no lo diga. El contador ecuatoriano está enfocado primero a un cumplimiento tributario, dejando a un lado la norma contable. Esa es la limitación, debatir en norma contable, los efectos secundarios siendo importantes, pero primero está la norma contable y separar de lo tributario.

**Preguntas de contraste:*****Plazo del arrendamiento***

**4. ¿La Norma NIIF 16 estipula con relación al plazo, como el periodo no cancelable de un arrendamiento, al respecto, ¿esto implica que el criterio de la Administración tendría importante influencia en el cálculo a ser realizado y la forma pasaría a un segundo plano sobre la esencia?**

**Dra. Cristina Trujillo (resumen):** Totalmente, pues la forma solo es una consecuencia, la esencia es lo que busca la norma actual, antes la factura era el documento base de registro, más allá de la forma contractual, sin conocimiento de lo que es el reflejo y la verdadera intención, cuando lo que tenemos es un activo por derecho de uso con su pasivo relacionado. La esencia de la transacción va más allá de la forma y ese es el desafío en países como los nuestros para avanzar de forma fácil en estos temas, por estar acostumbrados a la forma y a la forma tributaria. La esencia es la que prima en los registros contables.

**Ing. Carlos Cruz (resumen):** Es una pregunta interesante y no solo para la NIIF 16, este es el espíritu de las NIIF desde mi punto de vista es que las normas le entregan un poder a la administración para mostrarse de manera transparente en todas sus transacciones. Todo lo que se realiza debe estar contabilizado y divulgado en los EFS, y que los stakeholders entiendan como está preparado los EFS. La administración tiene el poder de mostrar la esencia de las transacciones. Se pretende burlar la esencia con la forma, por eso dependemos del criterio de la Administración para su adecuado reconocimiento.



### ***Reconocimiento***

5. En la actualidad, para el arrendamiento de locales comerciales existen algunas modalidades, entre las más conocidas están los contratos de integración mercantil, los contratos de concesión comercial y contratos de arrendamiento, sin embargo, todos éstos se basan en el pago o no de un importe inicial, y el pago de alícuotas durante el tiempo del arrendamiento, a cambio del derecho de uso del bien arrendado. Lo que actualmente se conoce como arrendamiento operativo, cambia con la aplicación de la NIIF 16, generando un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento. Este cambio genera algunas inquietudes para las compañías, pues genera cambios a nivel del estado de situación financiera, estado de resultados y flujo de efectivo, principalmente.

La situación descrita arriba, ¿Cómo puede afectar a las compañías?

Respuestas:

**Dra. Cristina Trujillo (resumen):** Primero, hay que mirar y tener claro los efectos de estas nuevas cuentas contables que asoman en el balance y antes no se tenían. Antes el gasto por arrendamiento era el único registro, ahora aparece un activo y las inquietudes inician tanto del punto de vista financiero, así como del tributario. Definitivamente, los principales efectos es entender lo que busca esta norma, cual es el efecto, cual es el alcance, la razón para registrarlo ahora y no antes y quizá ver un nuevo modelo de balance será lo que buscan las empresas. Reitero, el contrato es el mismo, las condiciones son las mismas y en ese escenario lo que cambia es la forma financiera, más allá de cambiar la forma civil y de cómo hacer los negocios.

**Ing. Carlos Cruz (resumen):** El efecto de la norma es lo descrito, antes se registraba directo al gasto; esta norma trata de entender lo que hace las compañías al firmar un contrato de arrendamiento, entendiendo las condiciones, evaluando a lo largo de la vida del contrato, trayendo los montos al valor presente. Creándose un activo y un pasivo que juegan con el estado de resultados con conceptos de depreciación y costo financiero. En el estado de resultados los gastos de arrendamiento son sustituidos por un concepto de depreciación y ya se excluye parte del EBITDA, evaluar impactos, evaluación de gerencias, todo esto genera modificaciones. Muchas son las consideraciones cuando tenemos que hablar de la NIIF 16.

***Tasa de interés implícita en el arrendamiento versus tasa incremental por préstamos del arrendatario***

**6. Para la determinación del pasivo por arrendamiento, la Norma requiere se utilice cualquiera de las dos tasas descritas para traer a valor presente los flujos futuros. Teóricamente, cualquiera de los dos métodos generaría el mismo valor como resultado.**

¿El uso de la tasa activa referencial para el segmento inmobiliario, publicado por el Banco Central del Ecuador, considera usted sería una opción práctica de aplicación para el cumplimiento de la Norma?

Respuestas:

**Dra. Cristina Trujillo (resumen):** Si, definitivamente es una opción la más real, y la más apegada al cumplimiento de la normativa como tal. Aclaración que esta norma es de aplicación para las compañías que usan las NIIF completas, para el caso de las PYMES no está aún en su alcance.

**Ing. Carlos Cruz (resumen):** Hay que entender la Norma como tal y la practicidad, tener una sola tasa para algunas compañías es correcto, sin duda la posibilidad de adquirir un bien que es el ejemplo en estos casos, lo más lógico y lo más prudente sería tomar como referencia las tasas que están en el sector inmobiliario. Evaluar la practicidad, desvíos en las tasas, sus usos, estratificar, uno es el sector inmobiliario y otro las tasas que se usan en cuentas por cobrar y cuentas por pagar. No olvidemos que se pueden revelar que tasas uso y cuáles fueron las razones, con eso el lector de los EFS va poder entender que piensa la administración y que efectos podrían tener el momento de hacer un análisis.

#### ***Casos de aplicación, resultados obtenidos***

**7. En función de los casos de aplicación presentados, donde ha podido observar los efectos que genera la aplicación de NIIF 16 en las empresas arrendatarias de locales en Centros Comerciales, ¿considera usted que son impactos que afectan significativamente la situación financiera de las compañías?**

Respuestas:

**Dra. Cristina Trujillo (resumen):** Diferenciar dos cosas, los efectos más importantes son financieros, presentación, identificación, más que los impositivos que serían controlables desde el punto de vista normativo. Se recalca que los impactos más importantes están en el área financiera.

**Ing. Carlos Cruz (resumen):** Todo depende, del giro, de la cantidad de locales, de los espacios que esté arrendando, depende de los plazos de los contratos y de cuáles son las intenciones con relación al plazo. Cada caso, cada situación que se analice es

puntual, esa sería la recomendación a las compañías, con diferentes situaciones, incluso a nivel de ciudad. Cada caso es un punto de revisión.

**8. ¿la mejoría en el indicador de EBITDA, desde el punto de vista de beneficios para la compañía, como cree usted que se vería reflejado?**

Respuestas:

**Dra. Cristina Trujillo (resumen):** Totalmente a una mejora impresionante, una mejor posición financiera y de indicadores. Esta sería la principal ventaja que se debe recalcar ante el sector empresarial de aplicación de esta norma.

**Ing. Carlos Cruz (resumen):** Muchos criterios de evaluación del performance de los ejecutivos están ligados al EBITDA, si se observa que existe un cambio relevante o no, son temas a revisar, consideraciones. Si tiene impacto, hay que analizarlo ya que muchos temas están ligados a este indicador.

**9. ¿Se afecta la determinación del Impuesto a la renta en el tiempo del contrato?**

Respuestas:

**Dra. Cristina Trujillo (resumen):** En el tiempo del contrato no se afecta, las condiciones civiles, las condiciones del contrato no se cambia. Lo que ocurre es una distribución más razonable del contrato en el tiempo, por eso personalmente al preguntar si va a existir alguna diferencia respecto del tema tributario, la respuesta es que no, pues las condiciones no han cambiado.

**Ing. Carlos Cruz (resumen):** Es otra pregunta que no se tiene una respuesta absoluta pues la parte tributaria es responsabilidad de una autoridad tributaria, su mejor intención es que las dos normas convivan armónicamente, aunque no necesariamente

ocurre eso ya que depende la intención de la autoridad tributaria que en algún momento puede ser del tipo recaudador, va a limitar mucho de los efectos que puedan surgir de una norma contable. Si vemos los efectos en el pasado en relación a las revaluaciones, la autoridad tributaria lo primero que hizo con estos efectos es nombrarlos como no deducibles, lo mismo puede ocurrir con la NIIF 16, la autoridad puede determinar que no son deducibles o en algún momento, creando impuesto diferidos. Dependemos de lo que la autoridad tributaria se pronuncie.

**10. ¿existe un impacto significativo en el pago de la contribución a la Superintendencia de Compañías e Impuesto Municipal?**

Respuestas:

**Dra. Cristina Trujillo (resumen):** Va a existir un mayor pago sí, pero no en la magnitud que la gente se está esperando, es importante mirar por ejemplo un planteamiento que va a realizar al gremio que represento como colegio de contadores de que estos efectos de NIIF deberían quitarse no solo para cálculos de anticipo de impuesto a la renta, sino también para cálculos de estos impuestos y contribuciones, pues son efectos financieros, la realidad es la misma, hay un activo que nace como efectos de una norma y por eso no debería ser un activo considerado como base de cálculo. En este caso los municipios y superintendencias deberían considerar lo que menciona el SRI al respecto que los efectos NIIF no es parte del cálculo de los impuestos.

**Ing. Carlos Cruz (resumen):** A mi punto de vista hay que hacer los ejercicios matemáticos, aplicar las fórmulas que no han sido actualizadas, no recogen los cambios de las NIIF y parten de un total de activos, como se incluye un activo por derecho de uso va existir un mayor pago, el impacto que es x miles, no es material, pero políticamente se

está utilizando para tratar de no respetar la norma en su totalidad o de forzar que estas fórmulas se actualicen. La SIC es un regulador y municipios son más de 150 para llegar a un acuerdo así que el problema es más político que contable en este punto.

**11. Pregunta abierta de cierre sobre algo adicional que pueda contribuir para la investigación realizada.**

Respuestas:

**Dra. Cristina Trujillo (resumen):** Recomiendo que las empresas, organismos de control y contadores la importancia de tener un balance bajo una realidad financiera de esencia, bajo la sustancia en lugar de la forma, transparencia de los estados financieros con balances sanos siempre será un beneficio para todos, un lenguaje universal siempre dará beneficio y competitivos en cualquier parte del mundo. Felicitar la iniciativa del investigador en hablar sobre un tema que está causando por falta de conocimiento a veces controversias y donde se quiere ver más allá de lo que es la aplicación de una norma contable y nada más que solo cambia la presentación de los estados financieros sin cambiar lo contractual ni lo tributario.

**Ing. Carlos Cruz (resumen):** Recomendación es el tratar de entender la norma en el sentido más práctico, aplicar igual, no por comentario ni ejemplos, entender el contrato y más que eso la intencionalidad de la administración, esa es la parte fundamental, genera debate, a nadie le gusta pagar más impuestos por pagar, saber lo efectos y sobre ello tomar decisiones. Lo recomendable siempre será pro norma contable y tributaria.

## CAPÍTULO III

### ANALISIS DE DATOS

#### 3.1 Introducción al análisis de datos

El objetivo general de la presente investigación es la descripción y análisis de los principales impactos en la aplicación de NIIF 16 en las empresas que son arrendatarias de locales en centros comerciales, para ello se seleccionaron los tres tipos de contrato utilizados para estos fines y a través de ejercicios de aplicación se ha podido describir con detalle la aplicación en cada modelo contractual, tanto a nivel numérico, como el impacto contable.

Una segunda parte también importante del objetivo general, es el análisis de los impactos de la norma, esto se puede lograr comparando para cada uno de los 3 casos de arrendamiento, entre el reconocimiento vigente y la aplicación posterior con NIIF 16, esto nos permitirá identificar los verdaderos impactos de la aplicación de la nueva normativa.

#### 3.2 Análisis descriptivo

##### 3.2.1 Análisis de los impactos en contratos de integración mercantil

Con la aplicación de NIIF 16 en este tipo de contratos, se pudo identificar lo siguiente:

- Con relación al tiempo de vigencia del contrato, en la aplicación actual el plazo de vigencia es mandatorio para la realización de cálculos, mientras que la NIIF 16

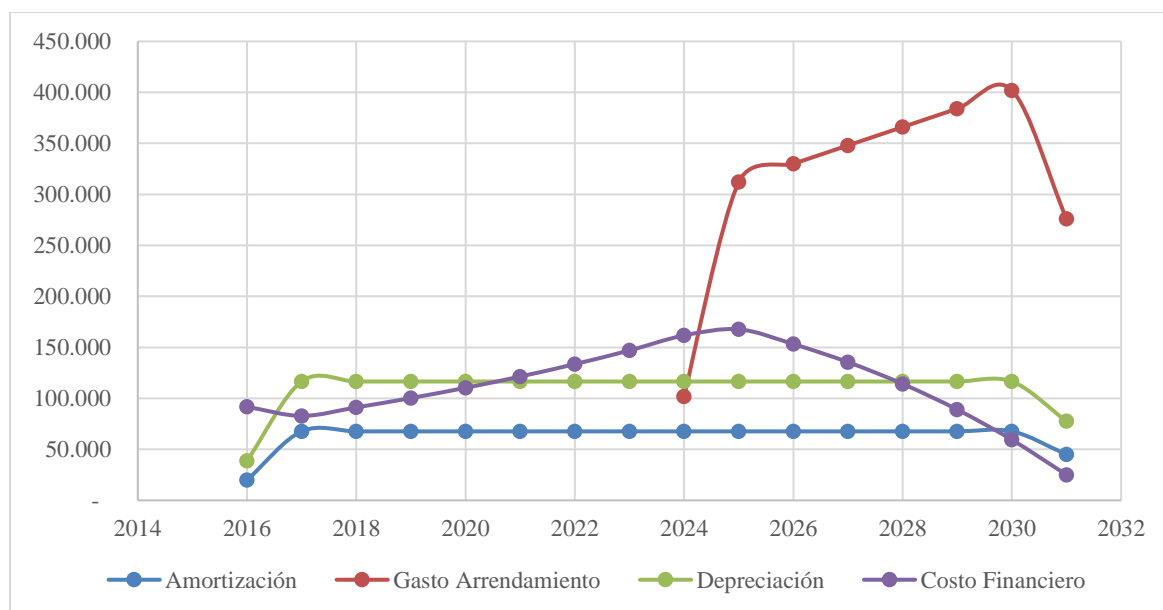
permite evaluar la probabilidad real que un arrendatario considere la opción de renovación para la realización de los cálculos.

- En todos los casos o tipos de contratos de arrendamiento, los pagos por servicios administrativos se tratan como gastos del periodo en el tiempo que se devengan, en este caso no existe diferencia respecto del tratamiento actual.
- La Prima Única de Integración que corresponde al monto inicial pagado al arrendador antes de ejercer del derecho de uso del activo, es decir, los US\$832,500 de PUI que fueron pagados por el arrendatario desde el mes de marzo de 2015 hasta agosto de 2016, mantendrían igual tratamiento contable con aplicación de NIIF 16, pues de acuerdo a la norma contable, estos costos pagados por el arrendador que son previos al derecho de uso de un bien, se suman directamente al activo por derecho de uso y se deprecian en el tiempo del uso del activo.
- En su denominación si existe un cambio, pues no se utiliza el término de “Otros activos” y en aplicación de NIIF 16 este valor forma parte del “Activo por derecho de uso”.
- En el estado de resultados también cambia la denominación del devengamiento de este rubro, en lugar de ser una amortización, con NIIF 16 se denomina o forma parte de la depreciación del activo por derecho de uso.
- En el monto de PUI pagado por el arrendatario al arrendador de US\$180,000, que se paga al inicio del uso del activo, presenta diferencias en su reconocimiento, pues, en la actualidad este monto se devenga junto con el monto de PUI inicial



pagado antes del uso del bien, mientras que aplicando la NIIF 16, estos montos forman parte del cálculo para el pasivo por arrendamiento.

- Con relación a la Prima mensual de integración también presenta diferencias en el reconocimiento actual y la aplicación de NIIF 16, de acuerdo al desarrollo del ejercicio, actualmente el valor se devenga mensualmente, mientras que aplicando NIIF 16, los valores forman parte del cálculo del pasivo por arrendamiento y son deducidos directamente de este rubro, generando a la vez costos financieros en la vigencia del contrato.
- Las diferencias que se presentan comparando los resultados de la aplicación actual y lo que sería la aplicación de NIIF 16, podemos interpretarlo en la siguiente figura:



**Figura 1.** Resultados (Contratos de Integración Mercantil)

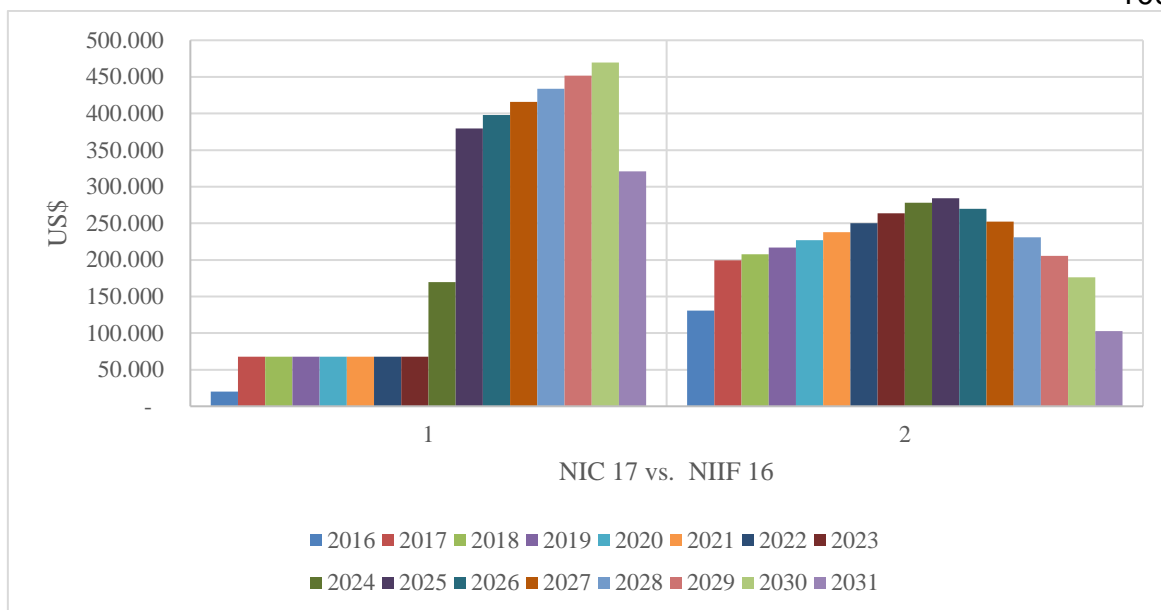
- El monto de cargos a los resultados que produce el contrato en análisis es igual a US\$3,532,500, valor que no se modifica con la aplicación de la NIIF 16, por el

contrario, lo que ocurre es que se distribuye en el tiempo de distinta manera. Con la aplicación de la NIIF 16, la distribución en el tiempo es más uniforme.

### Tabla 33

*Rubros reconocidos en los resultados del ejercicio a través del tiempo, con la aplicación contable actual versus la aplicación de NIIF 16*

Años	Aplicación actual			Aplicación NIIF 16		
	Amortización	Gasto Arrendamiento	Total	Depreciación	Costo financiero	Total
2016	20.014		20.014	38.843	91.726	130.569
2017	67.669		67.669	116.529	82.881	199.410
2018	67.669		67.669	116.529	91.186	207.715
2019	67.669		67.669	116.529	100.323	216.852
2020	67.669		67.669	116.529	110.375	226.904
2021	67.669		67.669	116.529	121.435	237.964
2022	67.669		67.669	116.529	133.603	250.131
2023	67.669		67.669	116.529	146.990	263.518
2024	67.669	102.000	169.669	116.529	161.718	278.247
2025	67.669	312.000	379.669	116.529	167.702	284.230
2026	67.669	330.000	397.669	116.529	153.243	269.772
2027	67.669	348.000	415.669	116.529	135.532	252.061
2028	67.669	366.000	433.669	116.529	114.243	230.771
2029	67.669	384.000	451.669	116.529	89.016	205.545
2030	67.669	402.000	469.669	116.529	59.459	175.988
2031	45.113	276.000	321.113	77.686	25.137	102.822
	1.012.500	2.520.000	3.532.500	1.747.932	1.784.568	3.532.500



**Figura 2.** Reconocimiento en los resultados

- Los efectos en los resultados del ejercicio de las compañías arrendatarias de contratos de integración mercantil, en resumen, son los mismos a lo largo de la vigencia del contrato, el importe a los resultados resulta ser el mismo, lo que nos permite concluir que la base contable a ser utilizada para determinación del impuesto a la renta si bien se modifica cada año, se compensa también en el tiempo. La tasa efectiva de impuesto a la renta debería ser uniforme, compensada por los efectos de impuestos diferidos.
- La afirmación anterior, permite también concluir que las compañías, junto con sus asesores tributarios, deberán establecer criterios fiscales uniformes a lo largo del tiempo de duración del contrato, a fin de que los efectos fiscales se compensen en el tiempo, tal como se lo demuestra en el ejercicio.
- En la determinación del EBITDA, la NIIF 16 si trae ventajas en su presentación para las compañías, pues los dos conceptos de depreciación y costos financieros considerados en esta norma son excluidos en su totalidad del cálculo de este

indicador. Para todos los casos el EBITDA resultante es mayor en relación al actual calculado. Para medir el efecto financiero a ser obtenido por la aplicación de NIIF 16, las compañías deben cuantificar el monto de gastos por arrendamientos que iban a ser reconocidos en el tiempo de contrato, y excluir dicho monto del cálculo.

- En el caso de aplicación, el total de gastos por arrendamiento es de US\$2,520,000, considerando la relación de este monto para el total de importes que genera el contrato, el indicador de EBITDA mejora en un 71% respecto de la aplicación actual.

#### **Tabla 34**

*Relación porcentual del gasto de arrendamiento, entre el importe total y el incremento en el indicador EBITDA*

<b>Rubros reconocidos en resultados:</b>	<b><u>US\$</u></b>	
Amortización	1.012.500	
Gasto Arrendamiento	2.520.000	71%
<b>Total</b>	<b><u>3.532.500</u></b>	

- El “Activo por derecho de uso” que se reconoce en la aplicación de NIIF 16, a su vez genera un “Pasivo por arrendamiento” relacionado; el efecto de estos nuevos rubros en el estado de Situación Financiera va a generar incrementos en contribuciones o impuestos que tomen de base los activos totales, como es el caso de la contribución a la Superintendencia de Compañías (monto que no excede el 1x mil anual), o de los activos netos como es el caso del 1.5 x mil anual de Impuesto Municipal. Sin embargo, en la realidad ecuatoriana, estos incrementos resultan marginales por el monto de contribución o impuesto que se aplica.

**Tabla 35***Saldos a una fecha determinada de activos y pasivos (NIC 17 versus NIIF 16)*

Periodo	NIC 17	NIIF 16	Pasivo por arrendamiento - NIIF 16			Activo menos pasivo corriente
	Otros activos	Activo por derecho de uso	Corriente	No corriente	Total	
sep-16	832.500	1.747.932	180.000	735.432	915.432	1.567.932
dic-16	992.486	1.709.089	-	827.159	827.159	1.709.089
dic-17	924.816	1.592.561	-	910.040	910.040	1.592.561
dic-18	857.147	1.476.032	-	1.001.226	1.001.226	1.476.032
dic-19	789.477	1.359.503	-	1.101.549	1.101.549	1.359.503
dic-20	721.808	1.242.974	-	1.211.924	1.211.924	1.242.974
dic-21	654.138	1.126.445	-	1.333.359	1.333.359	1.126.445
dic-22	586.469	1.009.917	-	1.466.961	1.466.961	1.009.917
dic-23	518.799	893.388	102.000	1.511.951	1.613.951	791.388
dic-24	451.130	776.859	312.000	1.361.669	1.673.669	464.859
dic-25	383.460	660.330	330.000	1.199.371	1.529.371	330.330
dic-26	315.791	543.801	348.000	1.004.613	1.352.613	195.801
dic-27	248.121	427.272	366.000	774.145	1.140.145	61.272
dic-28	180.452	310.744	384.000	504.388	888.388	-73.256
dic-29	112.782	194.215	402.000	191.404	593.404	-207.785
dic-30	45.113	77.686	250.863	-	250.863	-173.177
ago-31	-	-	-	-	-	-

- Para el caso de la contribución anual a la Superintendencia de Compañías, el incremento en el activo total con aplicación de NIIF 16, se debe específicamente a los rubros considerados actualmente como pagos por arrendamiento durante el derecho que ejerce el arrendatario en el uso del activo.
- Sin embargo, para el Impuesto Municipal del 1.5 x mil, se considera los activos totales, menos las obligaciones corrientes y pasivos contingentes, en este caso la

porción corriente del pasivo por arrendamiento genera una base neta menor para aplicación del mencionado Impuesto.

### Tabla 36

*Montos de Contribución e Impuesto Municipal generados por la aplicación de NIC 17 y NIIF 16, con sus variaciones*

Periodo	Contribución SCVS (<1xmil)		Incremento	Imp. Munic. (1.5xmil)		Variación
	Actual	NIIF 16		Actual	NIIF 16	
dic-19	687	1.183	496	1.184	2.039	855
dic-20	628	1.081	453	1.083	1.864	782
dic-21	569	980	411	981	1.690	708
dic-22	510	879	368	880	1.515	635
dic-23	451	777	326	778	1.187	409
dic-24	392	676	283	677	697	21
dic-25	334	574	241	575	495	-80
dic-26	275	473	198	474	294	-180
dic-27	216	372	156	372	92	-280
dic-28	157	270	113	271	-110	-381
dic-29	98	169	71	169	-312	-481
dic-30	39	68	28	68	-260	-327
Total	4.357	7.502	3.146	7.511	9.192	1.681

- Por los montos involucrados de variación, se concluye que los efectos del cambio son mínimos, una referencia válida sería considerar el incremento de un millón en los activos equivale a US\$1,500 adicionales de impuesto municipal y menos de US\$1,000 de contribución a la Superintendencia de Compañías por año.
- Finalmente, la variación en la contribución a la Superintendencia de Compañías e Impuesto Municipal, tendrá efecto inicial en el año 2020, el momento que las Compañías concluyan su periodo fiscal 2019.

### 3.2.2 Análisis de los impactos en los Contratos de Arrendamiento

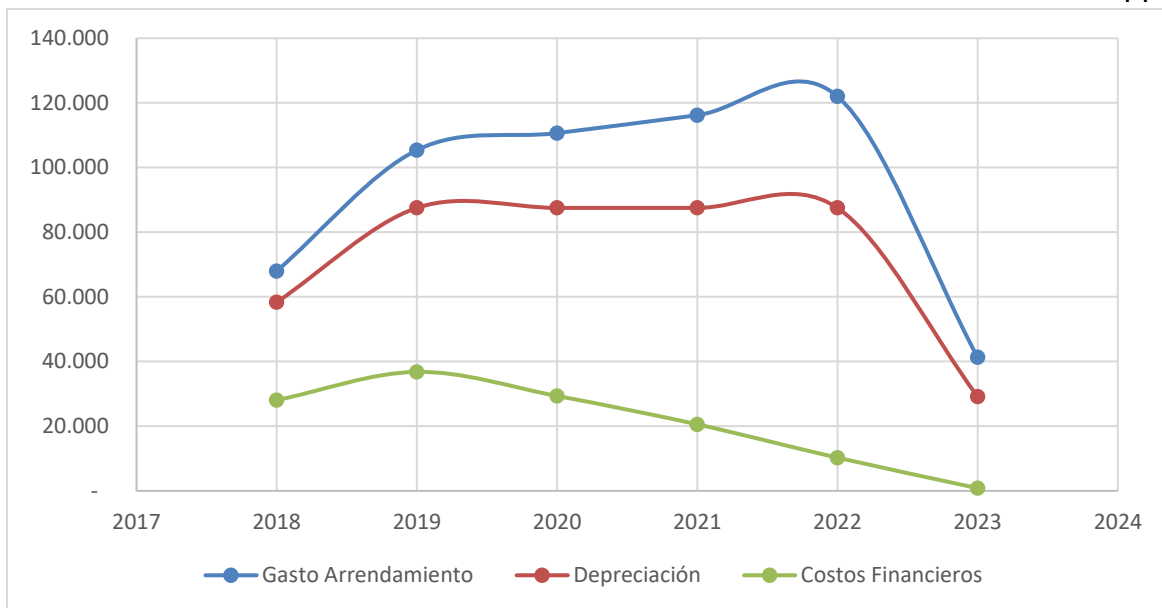
Este tipo de contratos de arrendamiento, vienen a ser el estándar para una relación arrendador - arrendatario, por lo que el análisis de los efectos genera conclusiones en un ámbito muy amplio de aplicación y de ahí su importancia:

- Con relación a la determinación del tiempo de vigencia del contrato, el criterio es uniforme en el sentido que se debe determinar la razonabilidad de que sea probable una renovación al término, y no necesariamente sujetarse a la vigencia contractual.
- En relación a la tasa a ser utilizada para la determinación del valor presente del pasivo por arrendamiento, es útil utilizar la tasa referencial activa para el sector inmobiliario.
- Con relación a los importes en los resultados del ejercicio durante la vigencia del contrato, los montos reconocidos llegan a ser los mismos en aplicación de NIIF 16 que, en el tratamiento actual, tan solo la distribución de estos costos es más uniforme con NIIF 16.

**Tabla 37**

*Reconocimiento a los resultados (NIC 17 versus NIIF 16)*

Años	NIC 17		NIIF 16	
	Gasto Arrendamiento	Depreciación	Costos Financieros	Total
2018	68.000	58.351	28.082	86.433
2019	105.400	87.527	36.815	124.342
2020	110.670	87.527	29.372	116.899
2021	116.204	87.527	20.583	108.110
2022	122.014	87.527	10.279	97.806
2023	41.327	29.176	849	30.024
	563.614	437.635	125.980	563.614



**Figura 3.** Distribución de costos

- Se concluye que, al igual que en los contratos de integración mercantil, en los contratos de arrendamiento los importes a los resultados del ejercicio son los mismos durante el tiempo del contrato (US\$563,614), sin embargo, la distribución en cada año varía al aplicar NIIF 16, lo que permite concluir que la tasa efectiva de impuesto a la renta no debe variar en el tiempo, y el tratamiento fiscal que se dé a estos rubros debería ser el mismo.
- Para los contratos de arrendamiento, la determinación del EBITDA aplicando NIIF 16 mejora el indicador de una manera directa, pues el monto total de gastos por arrendamiento reconocidos aplicando NIC 17, se excluyen del cálculo al convertirse en gastos de depreciación y costos financieros. En el caso de estudio, el EBITDA se incrementa en US\$563,614.
- Con aplicación de NIIF 16, se reconoce un “Activo por derecho de uso” y también un “Pasivo por arrendamiento”, al calcular el efecto neto por año podemos observar un comportamiento de reducción de los activos netos de la compañía, esto se debe



especialmente a que la depreciación en línea recta del activo por derecho de uso devenga un mayor importe a los resultados reduciendo el activo más acelerado que el pasivo por arrendamiento que se devenga más lento manteniéndose un pasivo mayor que el activo.

**Tabla 38**

*Comparación activos y pasivos (NIC 17 versus NIIF 16)*

Periodos	NIC 17	NIIF 16		Efecto neto
	Activo /Pasivo	Activo por derecho de uso	Pasivo por arrendamiento	
may-18	-	454.635	437.635	17.000
dic-18	-	396.283	397.717	-1.433
dic-19	-	308.756	329.132	-20.375
dic-20	-	221.229	247.834	-26.604
dic-21	-	133.703	152.214	-18.511
dic-22	-	46.176	40.479	5.697
abr-23	-	17.000	-	17.000

- Otro efecto importante que notar es que al final del periodo de depreciación del activo por derecho de uso, queda un saldo equivalente al monto de la garantía entregada al inicio del contrato, y refleja como tal el valor residual a ser devuelto al arrendatario el momento de entregar el bien inmueble.
- Existe efectos en los pagos de contribución a la Superintendencia de Compañías e Impuesto Municipal, sin embargo, se confirma que los montos son marginales debido al porcentaje de aplicación de estos rubros.

**Tabla 39**

*Monto de Contribución e Impuesto Municipal generado por el cambio de normativa*

Periodo	Contribución SCVS (<1xmil)		Imp. Munic. (1.5xmil)	
	NIC 17	NIIF 16	NIC 17	NIIF 16
may-18	-		-	
dic-18	-		-	
dic-19	-	269	-	297
dic-20	-	192	-	158
dic-21	-	116	-	18
dic-22	-	40	-	9
<b>Total</b>	-	<b>618</b>	-	<b>481</b>

- Para el caso del Impuesto Municipal, los montos a ser pagados son menores que la contribución a la Superintendencia de Compañías a pesar de ser una base mayor de aplicación, esto se debe a que la base de cálculo para el Impuesto Municipal considera el total de activos menos el pasivo corriente del arrendamiento.

### 3.2.3 Análisis de los impactos en los Contratos de Concesión Comercial

En el caso de aplicación desarrollado, se pudo observar que se realizó un pago total como valor de concesión, previo al uso del bien inmueble entregado a la compañía en arrendamiento, y no se ha considerado pagos adicionales a la concesión durante la vigencia del mismo y los costos de mantenimiento se mantienen por fuera del alcance de la NIIF 16. En este escenario los efectos que se observaron son los siguientes:

- El momento que no existen rubros a ser cancelados a partir del derecho de uso del activo, no existe un pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso solo se reconoce por el valor de la concesión entregada al inicio.

**Tabla 40**

*Reconocimiento a los resultados del periodo (NIC 17 versus NIIF 16)*

<b>Periodo</b>	<b>NIC 17</b>	<b>NIIF 16</b>
2016	7.471	7.471
2017	22.414	22.414
2018	22.414	22.414
2019	22.414	22.414
2020	22.414	22.414
2021	14.942	14.942
Total	112.068	112.068

- En este caso se puede concluir que no existe efecto alguno en los resultados del ejercicio durante el tiempo de vigencia del contrato, con el reconocimiento actual versus la aplicación de NIIF16.
- El indicador EBIDTA no se afecta en su cálculo, ya que, en las dos situaciones comparadas, el monto de amortización y depreciación no se incluyen en el cálculo.
- Existe un efecto en la denominación de la naturaleza del rubro, es necesario cambiar el concepto de “otros activos” por el de “Activo por derecho de uso” y en los resultados del ejercicio en lugar de considerarse una amortización, cambia por la denominación de depreciación.
- La determinación de Impuestos a la renta, municipal y contribución a la Superintendencia de Compañías no se modifica en su cálculo actual.

- Existen casos de contratos de concesión de locales comerciales donde los importes son pagados mensualmente a partir del uso del bien inmueble y hasta la terminación del contrato, en estos casos, la metodología es igual a los contratos de arrendamiento o de Integración mercantil, según sean sus características.

### **3.3 Conclusiones acerca de las entrevistas realizadas**

El objetivo principal de realizar las entrevistas, fue el de consolidar los resultados de los análisis realizados a lo largo de esta investigación; la misma tiene gran relevancia, pues se obtuvo los criterios de profesionales con experiencia suficiente para poder opinar con total propiedad en relación a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, y sus efectos a nivel contable, tributario, legal, etc. debido a su situación profesional en el medio que se desenvuelven. A continuación, se presenta las conclusiones en relación a sus comentarios, tomando de base el cuestionario descrito en el capítulo anterior.

- En relación a la pregunta donde se buscaba una respuesta sobre la existencia o no de efectos importantes por la aplicación de la NIIF 16, en empresas que son arrendatarias de locales en Centros Comerciales; los entrevistados enfatizaron en la importancia de conocer la esencia de este tipo de transacciones, de conocer con amplitud la normativa contable y su aplicación, los efectos se podrán identificar entidad por entidad, ya que puede volverse complejo o simple, en la medida que exista un mayor número de transacciones de arrendamiento que en otras entidades.

- Al preguntar sobre los desafíos que involucra la aplicación de la normativa en el sector investigado, se insiste en identificar la esencia sobre la forma de la relación contractual, el apareamiento de activos y pasivos que se encontraban ocultos con la normativa anterior, busca comparabilidad entre empresas del mismo sector, además de lograr una sinergia entre los contadores, sector empresarial y organismos de control, evaluar cómo se realizará el registro, tipo de revelaciones relevantes para el caso, es otra dinámica de registro distinta a la actual.
- Finalmente, cuando se abordó sobre las posibles limitaciones en el ámbito local, ambos entrevistados coinciden que la falta de conocimiento y de preparación es un problema el momento de aplicar una nueva norma contable, adicionalmente, los organismos de control tampoco son proactivos tener un entendimiento previo y una acción posterior, lastimosamente en el país aún se enfocan los registros en un cumplimiento más tributario que contable y eso genera dificultades.

De manera general, estas preguntas iniciales buscaron confirmar con el entrevistado que el tema de investigación es en la actualidad de mucha importancia, no existe claridad en el medio sobre su aplicación y tampoco de los efectos, debido en muchos de los casos a una falta de preparación del contador, a una falta de previsión por parte de los organismos de control, y en fin a un desconocimiento general de una obligación contable que está por aplicarse a partir del 1 de enero de 2019. Como se puede observar en el capítulo anterior, los entrevistados proporcionaron información muy importante sobre como la aplicación de la NIIF 16 es de tal relevancia que actualmente existe la necesidad de investigar y generar resultados que propongan un debate respecto de su aplicación,

tanto en empresas arrendatarias de locales en centros comerciales, así como en otros sectores de la economía donde su afectación podría ser relevante.

Para las preguntas de contraste, nuestra intención fue el profundizar y confirmar los hallazgos resultantes del desarrollo de casos de aplicación en contratos de arrendamiento, éstos permiten confirmar la aplicación metodológica utilizada en la presente investigación y confirmar los resultados de la misma.

- En relación al plazo del arrendamiento, es importante haber confirmado con los entrevistados que éste no se sujeta a la vigencia expresa en un contrato necesariamente, al contrario, cuando se evalúa el plazo, el criterio de la administración, sus intenciones y definiciones son básicos para definir este concepto en los cálculos a ser realizados.
- Con relación al reconocimiento de partidas contables en los estados financieros del arrendatario, se realizó una descripción que aborda prácticamente todos los conceptos nuevos, con las respuestas de los entrevistados se confirmó que no existen otras partidas a las ya mencionadas y estudiadas en el análisis. Los efectos sin duda afectarán a las compañías de diversas maneras que hay que evaluarlas individualmente, a nivel de presentación de estados financieros, el reconocimiento de activos por derechos de uso, pasivos por arrendamiento, la depreciación del activo y el reconocimiento de costos financieros, son temas que lo hemos podido validar en el análisis de los casos efectuados y que se confirman con estos pronunciamientos.
- Es importante conocer las opiniones de los entrevistados en relación a la tasa de descuento que se debe utilizar para el reconocimiento del pasivo por

arrendamiento, pues por lo general, cuando se habla de tasa de descuento se suele relacionar a la WACC (costo promedio ponderado de capital). En el caso de aplicación para esta norma, en relación a la tasa de descuento usada, los entrevistados están de acuerdo en usar la tasa referencial activa para el segmento inmobiliario, pues en este caso, la tasa es la que viene a representar el costo de adquirir un activo en las mismas condiciones del arrendamiento, considerando que se está reconociendo un activo fijo como tal.

- Al evaluar con los entrevistados los casos de aplicación desarrollados en la presente investigación, se concluye que los efectos son importantes sin duda desde el punto de vista de cálculos, presentación y revelaciones, pero el impacto hay que evaluarlo caso a caso y dependiendo en este caso del número de contratos de arrendamiento que tengan las compañías.
- Con relación a la mejoría en el indicador EBITDA, los entrevistadores coinciden en que este efecto es positivo para las empresas y es algo que se debe promocionar entre las mismas, esta situación también invita a reevaluar evaluadores de desempeño ligados a este indicador.
- En el tema relacionado al Impuesto a la renta y su afectación, fue interesante analizar los comentarios de los entrevistados, en los dos casos no se tiene una definición clara de los efectos en este concepto, principalmente porque en la actualidad estaría sujeto a interpretación de la ley y sus reglamentos, mismos que no son explícitos para el tratamiento de este norma, es así que las conclusiones en este tema son ambiguas e invitan al Servicio de rentas interna SRI a

pronunciarse y normar la misma a fin que no exista diversidad de aplicaciones en el mercado.

- Al igual que el impuesto a la renta, el momento de consultar con los entrevistados la afectación en la contribución a la Superintendencia de Compañías y el Impuesto Municipal, coinciden que existe efecto pero no puede considerarse significativa, sin embargo, actualmente este tema está siendo debatido y utilizado políticamente a nivel de gremios empresariales y entes de control, en todo caso lo principal sería tener un pronunciamiento claro de las partes involucradas a fin de contar con una aplicación uniforme.

Finalmente, los resultados de las entrevistas realizadas a expertos en el tema investigado, permitieron obtener los resultados esperados y confirmar los resultados de los análisis realizados en este capítulo.



## CAPÍTULO IV

### PROPUESTA

#### 4.1 Introducción

Este capítulo recoge el conjunto de acciones a ser emprendidas por las compañías arrendatarias de locales en Centros Comerciales a partir del 1 de enero de 2019, aplicando la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 16 de arrendamientos. A pesar que la investigación se enfocó en la ciudad de Quito, los resultados obtenidos podrían ser extrapolados a todo el país, pues se ha analizado tres tipos de contratos de arrendamiento que incluyen básicamente las condiciones principales que se acuerdan entre un arrendador y un arrendatario.

Cabe mencionar nuevamente, el alcance de esta investigación aplica a Compañías que mantienen un marco contable NIIF para la presentación de sus estados financieros, pues en el universo de locales en Centros Comerciales de la ciudad de Quito, se pudo observar que se presentan otros entes como lo son: propietarios no arrendatarios, instituciones financieras no reguladas por la Superintendencia de Compañías, empresas PYMES y personas naturales.

#### **4.2 Propuestas que el investigador formula sobre la base de los resultados analizados, que busque una solución práctica el problema planteado**

Al respecto, a continuación, se establece una guía de aplicación práctica para aplicación de NIIF 16 a las empresas arrendatarias de locales en Centros Comerciales de la Ciudad de Quito, la misma no pretende sustituir a la Norma Internacional de

Información Financiera NIIF 16 de Arrendamientos y se recomienda su lectura previa antes de la utilización de esta guía.

#### Paso 1: Identificar contratos de arrendamiento

Antes de iniciar cualquier proceso de adopción, va a ser necesario que las Compañías identifiquen dentro de su organización los contratos que mantienen suscritos con terceras personas, clasificarlos adecuadamente conforme su naturaleza.

Para los contratos que implícitamente incluyen un arrendamiento, identificar con claridad los siguientes aspectos:

- Fecha del contrato
- Fecha de inicio
- Duración
- Cláusulas de renovación
- Identificación clara del inmueble en arrendamiento
- Condiciones de pago (Pagos anticipados, costos iniciales, alícuotas, pagos variables que dependen de un índice o tasa, incrementos)
- Garantías
- Opciones de compra
- Pagos adicionales como “servicios administrativos”
- Costos de desmantelamiento por requerimiento contractual
- Penalizaciones por término anticipado

#### Paso 2: Definir el plazo del arrendamiento

Conforme lo dicta la norma, el plazo de arrendamiento es el periodo no cancelable, eso significa que es necesario evaluar con razonabilidad la opción de la compañía para

ampliar el plazo o de terminarlo antes de su término, si el contrato lo permite y considerar los costos de esta acción. En función de lo mencionado, se realizarán los cálculos para la determinación del “Activo por derecho de uso” y el “Pasivo por arrendamiento”.

#### Paso 3: Establecer la fecha de comienzo

La norma menciona como tal, es la fecha en la que un arrendador pone un activo subyacente a disposición de un arrendatario. Esta fecha es muy importante, ya que permite identificar los rubros que fueron incurridos antes del uso del activo, de los costos que se generan una vez que un arrendatario está siendo utilizado.

Los rubros que son incurridos antes de la fecha de comienzo no se incluyen para el cálculo del pasivo por arrendamiento.

#### Paso 4: Calcular el pasivo por arrendamiento

Considerar los rubros por arrendamiento no pagados hasta la fecha de comienzo y medirlos al valor presente. Para esta medición es necesario utilizar la fórmula del Valor Presente Neto y utilizar en términos prácticos como tasa de descuento la activa referencial emitida por el Banco Central del Ecuador para el segmento inmobiliario, ya que corresponde a la tasa de interés que un arrendatario tendría que pagar por pedir prestado por un plazo similar y con una seguridad semejante, los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al activo por derecho de uso en un entorno económico parecido.

**Tabla 41***Conceptos de pagos por arrendamiento*

Pagos fijos menos incentivos de arrendamientos por cobrar,

---

Pagos por arrendamiento variables, que dependen de un índice o tasa,

---

Importes a pagar por el arrendatario como garantías de valor residual,

---

El precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario va a ejercer esta opción,

---

Pagos de penalizaciones por terminar el arrendamiento, si esta opción es probable.

Paso 5: Calcular el activo por derecho de uso

Sumar:

- a) Pasivo por arrendamiento,
- b) Pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo,
- c) Costos directos iniciales incurridos por el arrendatario, y
- d) Estimación de los costos por desmantelamiento requerido contractualmente.

Paso 6: Medición posterior al reconocimiento

El activo por derecho de uso clasificado como Propiedad, planta y equipo se deprecia en el tiempo de plazo del arrendamiento, considerar en algunos casos al finalizar el arrendamiento existe un valor de garantía que es devuelto al arrendatario y que podría considerarse como el valor residual del activo por derecho de uso.

El pasivo por arrendamiento, una vez reconocido, posteriormente deberá incrementarse por los intereses generados en el tiempo y reducirse por los importes que vayan siendo pagados, más cualquier ajuste a la estimación.

Paso 7: Reconocer contablemente los efectos

Una vez determinados los efectos de la aplicación de la norma, irlos reconociendo recurrentemente en los libros contables de la compañía, siguiendo la guía de revelaciones requeridas presentada a continuación.

### 4.3 Revelaciones requeridas para el arrendatario

A continuación, se presentan aquellas líneas de los estados financieros que se ven afectados por la aplicación de la NIIF 16, vigente a partir del 1 de enero de 2019, en el caso de Ecuador, para todas aquellas compañías reguladas por la Superintendencia de Compañías, Mercados y Valores y que adoptado NIIF como su marco contable de registro.

#### Tabla 42

*Estado de resultados (extracto)*

**Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2019**

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		(US\$)	(US\$)
<b>Operaciones continuadas</b>			
Depreciación		xxx	-
Amortización			xxx
Arrendamientos operativos		-	xxx
Costos Financieros		xxx	-

**Tabla 43***Estado de Situación Financiera (extracto)***Al 31 de diciembre de 2019**

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		(US\$)	(US\$)
<b>ACTIVOS</b>			
<b><i>No corrientes</i></b>			
Propiedad, planta y equipo		xxx	-
<b>PASIVOS</b>			
<b><i>Corrientes</i></b>			
Pasivo por arrendamiento		xxx	-
<b><i>No corrientes</i></b>			
Pasivo por arrendamiento		xxx	-

**Tabla 44***Estado de Cambios en el Patrimonio (extracto)***Al 31 de diciembre de 2019**

	(en US\$)				
	Capital	Reservas		Resultados	Total
		Legal	Facultativa	acumulados	
Saldo al 31 de diciembre de 2018	1.000	1.000	1.000	10.000	13.000
Ajustes en la adopción de NIIF 16 (Nota xx)				xxx	xxx
Patrimonio reestablecido al 1 de enero de 2019	1.000	1.000	1.000	xxx	xxx

**Tabla 45***Estado de Flujo de Efectivo (extracto)***Al 31 de diciembre de 2019**

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		(US\$)	(US\$)
<b><i>Flujo de efectivo proveniente de actividades de operación</i></b>			
Pagos de arrendamientos operativos *		-	xxx
Pagos de arrendamientos de bajo valor y corto plazo *		xxx	-
Intereses pagados		xxx	xxx
<b><i>Flujo de efectivo proveniente de actividades de financiamiento</i></b>			
Pagos de capital de arrendamientos financieros		-	xxx
Pagos de capital de arrendamientos		xxx	-

\* Estos pagos generalmente no se presentarán separadamente, estarán incluidos dentro de pagos a proveedores y empleados en el método directo o en el efectivo generado por la operación en el método indirecto.

## CAPÍTULO V

### CONCLUSIONES Y FUTURAS INVESTIGACIONES

#### 5.1 Conclusiones

Toda vez que los resultados de la investigación han permitido responder los objetivos de la misma, las conclusiones de los efectos de la NIIF 16 están contenidos a lo largo de todo el documento, los mismos que son detallados en la presente sección para una mejor comprensión del lector.

A continuación, las conclusiones del trabajo de investigación:

- La presente investigación, muestra de manera práctica la aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 16 de arrendamientos, enfocado en específico a la contabilidad del arrendatario de bienes inmuebles para uso en sus operaciones productivas;
- Se enfoca específicamente a aquellas compañías arrendatarias de locales en Centros Comerciales de la Ciudad de Quito. Este alcance ha sido considerado como enfoque de la investigación, sin embargo, por las características generales de los contratos de arrendamiento, las conclusiones y metodología de aplicación se puede extender a contratos de arrendamiento con características similares, en cualquier otra industria.
- La presente investigación aplica exclusivamente a compañías que han adoptado Normas Internacionales de Información Financiera NIIF como marco contable de presentación de estados financieros; cualquier otro marco contable utilizado no necesariamente contiene los mismos principios y conceptos que la NIIF.



- Tampoco es de aplicación a arrendamientos con una duración de hasta 12 meses, o que no sean de bajo valor relacionado.
- La lectura de este documento de investigación no exime al usuario de la comprensión de la norma contable NIIF 16 y su marco conceptual, esta investigación trata casos comunes de aplicación en un sector específico de la economía.
- A pesar de que este trabajo no cubre los efectos de la NIIF 16 para el caso de las empresas arrendadoras de activos, la norma es explícita en mencionar que no existen efectos respecto de los apartados de la NIC 17, en clasificarlos como arrendamientos operativos o financieros, para fines de presentación.
- Las compañías registradas en la Superintendencia de Compañías, valores y seguros, catalogadas como PYMES, mantienen el tratamiento contable de la NIC 17.
- La importancia de esta investigación está en el alcance que tiene sobre un sector importante de la economía ecuatoriana como lo es el de venta al detalle y en específico en la Ciudad de Quito, el mismo que cuenta con una oferta importante de Centros Comerciales, de acuerdo al Instituto Nacional de Estadísticas y Censos - INEC, son 12,329 establecimientos.
- Las modalidades contractuales para otorgar el derecho de uso de un activo poseen varias formas, entre las principales en el ámbito de Centros Comerciales, podemos citar a los Contratos de Integración Mercantil, Contratos de concesión mercantil y contratos de arrendamiento. Todos ellos tienen como característica principal el usufructo del bien inmueble en un tiempo determinado, y por esa razón es de

aplicación la NIIF 16. Cualquier forma contractual, no cambia la esencia del acuerdo.

- El enfoque cualitativo de la presente investigación permitió que metodológicamente se obtengan los resultados esperados, los hallazgos mencionados en el desarrollo de casos permitió cubrir acertadamente las distintas opciones que se presentan comúnmente en este tipo de transacciones de uso de bienes.
- Para iniciar un análisis de aplicación de la NIIF 16, existen variables de plazo del arrendamiento y fecha de inicio del activo por derecho de uso que son muy importantes en la determinación de los cálculos. Estas dos variables deben ser claras y específicas para comenzar a evaluar los efectos numéricos.
- Todo importe o costo incurrido por el arrendatario previo al inicio del uso del bien arrendado, no se incluye en la determinación del pasivo por arrendamiento. Por su naturaleza, estos importes dejan de ser obligación el momento que se pagan. Aplicando lo mencionado en la NIIF 16, estos importes forman solo parte del Activo por derecho de uso.
- El pasivo por derecho de uso recoge todas las obligaciones probables entre un arrendador y un arrendatario, con estos importes es necesario construir una tabla de amortización de la obligación presente.
- Desde el punto de vista del arrendatario, no existe distinción entre arrendamiento operativo y financiero.
- Para la depreciación del Activo por derecho de uso, es necesario que las compañías definan adecuadamente el plazo cancelable del arrendamiento, pues será el tiempo en el que se deprecie el mencionado activo.

- Las garantías entregadas al inicio de un contrato, y que serán devueltas a su finalización, representa el valor residual el momento de depreciar el activo por derecho de uso.
- El uso de la tasa activa referencial para el segmento inmobiliario, publicada por el Banco Central del Ecuador, sería adecuado y práctico para la determinación del pasivo por arrendamiento, en este sector económico en estudio. Sin embargo, determinadas empresas podrían tener tasas ya negociadas para los mismos fines, que podrían ser usados de igual forma.
- Desde el punto de vista financiero, se ha podido concluir que los importes reconocidos en los resultados del ejercicio varían en cada periodo en la aplicación actual versus la aplicación de NIIF 16, sin embargo, en el importe total reconocido a lo largo del plazo de arrendamiento, los valores son los mismos, lo que significa que por aplicación de NIIF 16, no existe una afectación a los resultados de las compañías.
- A nivel de presentación, los efectos son importantes para las empresas arrendatarias, pues se reconocen rubros tales como: Activo por derecho de uso, pasivo por arrendamiento, depreciación del activo por derecho de uso y costo financiero del pasivo por arrendamiento; conceptos que en la aplicación actual no eran de aplicación.
- Podrían existir arrendamientos los cuales mantengan las características actuales bajo NIIF 16 y no sufran un cambio considerable como efecto de aplicación de la norma; específicamente en los casos donde los importes entregados por el arrendatario son antes del uso del bien arrendado. En estos casos no se genera

un pasivo por arrendamiento y el activo se devengaría de la misma forma actual (arriendos de concesión).

- El indicador EBITDA, como se pudo comprobar en los análisis, mejoran con la aplicación de la NIIF 16, debido a que se excluyen algunos conceptos para su cálculo, este tema podría considerarse una de las principales ventajas de la aplicación de esta norma.
- Con relación a los efectos de la aplicación de NIIF 16 sobre el impuesto a la renta, considero es un tema aún pendiente de definición, ocasionado específicamente a la ausencia de un pronunciamiento formal por parte del Servicio de Rentas Internas, ya que en las condiciones actuales solo se podrían mencionar los posibles escenarios a los que las compañías podrían enfrentarse:
  - a. Escenario 1: en el que los importes reconocidos en los resultados del ejercicio sean considerados deducibles de Impuesto a la renta, tomando como soporte el acuerdo contractual existente entre arrendatario y arrendador y comprobando que los importes facturados en el tiempo de arrendamiento son exactos a los importes devengados por aplicación de la norma. La tasa efectiva de Impuesto a la renta se mantendría sin afectación.
  - b. Escenario 2: en el cuál desde un punto de vista de aplicación formal de la norma tributaria, los conceptos reconocidos en los resultados del ejercicio no cuentan con una factura formal, en este caso, la autoridad tributaria considera como gastos no deducibles para Impuesto a la renta estos importes. En este escenario, esta diferencia con el tratamiento contable generaría una diferencia permanente y provocaría inmediatamente un mayor importe de Impuesto a la

renta para el contribuyente. En este caso la tasa efectiva de Impuesto a la renta se incrementaría como efecto directo de este tratamiento contable.

- c. Escenario 3: la generación de impuestos diferidos, considerando el monto de gasto cubierto con facturas, y la diferencia resultante considerarlo como parte del impuesto diferido que se compensará a futuro. En este caso la tasa efectiva no cambia durante el tiempo del contrato y es una opción válida, pero requiere modificar la reglamentación actual de impuestos diferidos, incluyendo el rubro por aplicación de NIIF 16.
- Definitivamente existen efectos de pago de contribución a la Superintendencia de Compañías e Impuestos municipales a partir de la aplicación de NIIF 16, sin embargo, los efectos comparados con la base de cálculo deberían ser considerados no significativos. Es válida la referencia sobre un incremento de un millón de dólares por efecto de NIIF 16 en los activos, genera US\$1,500 adicionales de impuesto municipal y menos de US\$1,000 de contribución a la Superintendencia de Compañías. También sería válido que estos organismos de control se pronuncien al respecto, confirmando las bases de cálculo.
  - Se recomienda el uso de la guía de aplicación NIIF 16 desarrollada en el capítulo IV como propuesta a la problemática abordada, a fin de realizar un proceso más ordenado y estructurado.

## **5.2 Futuras Investigaciones**

Como resultado de la presente investigación, se tiene un material bastante completo que permitirá al lector tener una guía y una comprensión clara de los principales aspectos

cuando las compañías adopten la NIIF 16 de arrendamientos, desde el punto de vista del arrendador, sin embargo, es posible profundizar en otros temas derivados de la normativa mencionada y que sugieren una investigación futura. A continuación, algunos temas necesarios sean desarrollados en futuras investigaciones.

- Sería interesante profundizar los efectos de aplicación de la NIIF 16 en el arrendamiento de otros tipos de activos distintos a los bienes inmuebles, ya que otras consideraciones distintas a las detalladas en este trabajo de investigación podrían ser utilizadas y las conclusiones podrían ser distintas.
- Otro tema interesante que debe ser investigado, importante para la aplicación de la NIIF 16, corresponde a los factores que permitirán a las compañías diferenciar contratos de arrendamiento de los contratos de servicios, considerando la esencia sobre la forma contractual.
- Finalmente, y una vez que la autoridad tributaria, en este caso el Servicio de Rentas Internas, tenga un pronunciamiento claro del tratamiento tributario de la norma contable, se vuelve necesario investigar los efectos que se generarían en la determinación del Impuesto a la renta.

**REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

Acevedo Ibáñez, A. (1994). *El proceso de la entrevista*. México: Noriega Editores.

Centro Comercial Condado Shopping. (s.f.). *Categorización de locales comerciales*.  
Obtenido de <http://www.condadoshopping.com>

Centro Comercial El Bosque. (s.f.). *Categorización de locales comerciales*. Obtenido de  
<http://www.elbosque.com.ec/>

Centro Comercial El Recreo. (s.f.). *Categorización de locales comerciales*. Obtenido de  
<https://www.ccelrecreo.com/>

Centro Comercial Granados Plaza. (s.f.). *Categorización de locales comerciales*.  
Obtenido de <https://www.granadosplaza.com>

Centro Comercial Ñaquito. (s.f.). *Categorización de locales comerciales*. Obtenido de  
<https://www.cci.com.ec/>

Centro Comercial Quicentro Sur. (s.f.). *Categorización de locales comerciales*. Obtenido  
de <http://www.quicentrosur.com>

Deloitte. (febrero de 2016). *NIF 16 Arrendamientos. Lo que hay que saber sobre cómo  
van a cambiar los arrendamientos*. Obtenido de  
[https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/es/Documents/auditoria/Deloitte\\_  
ES\\_Auditoria\\_NIF-16-arrendamientos.pdf](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/es/Documents/auditoria/Deloitte_ES_Auditoria_NIF-16-arrendamientos.pdf)

Deloitte. (septiembre de 2017). *Una guía para la tasa incremental de endeudamiento*.  
Obtenido de  
[https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/pe/Documents/audit/IFRS%2016  
%20Tasas%20de%20descuento%2090663.pdf](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/pe/Documents/audit/IFRS%2016%20Tasas%20de%20descuento%2090663.pdf)

Departamento de Asuntos Económicos y Sociales de las Naciones Unidas. (2009). *Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las Actividades Económicas (CIIU)*. Obtenido de [https://unstats.un.org/unsd/publication/seriesm/seriesm\\_4rev4s.pdf](https://unstats.un.org/unsd/publication/seriesm/seriesm_4rev4s.pdf)

Ernst & Young, S.L. (2016). *Implementación de la NIIF - IFRS 16 (arrendamientos)*. Obtenido de [https://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/EY-implementacion-niif-16-arrendamientos/\\$File/EY-implementacion-NIIF-16.pdf](https://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/EY-implementacion-niif-16-arrendamientos/$File/EY-implementacion-NIIF-16.pdf)

Granja, A. (2010). *Análisis de la situación de los comerciantes informales del Centro Histórico de Quito, después de su reubicación en los centros comerciales del ahorro, vista desde la perspectiva de los propios comerciantes*. Quito: Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales.

Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2010). *Metodología de la investigación*. México: McGraw-Hill.

Hernández, R., Fernandez, C., & Baptista, P. (1991). *Metodología de la Investigación*. México: McGrawHill.

IFRS Foundation. (enero de 2016). *Norma Internacional de Información Financiera 16. Arrendamientos*. Obtenido de [https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta\\_publ/con\\_nor\\_co/oficializada/ES\\_GVT\\_IFRS16\\_2016.pdf](https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/oficializada/ES_GVT_IFRS16_2016.pdf)

IFRS Foundation. (s.f.). *Comité de Interpretaciones NIIF*. Recuperado el 0ctubre de 2018, de <https://www.ifrs.org/groups/ifrs-interpretations-committee/>

IFRS Foundation. (s.f.). *Cómo el Comité de Interpretaciones de las NIIF ayuda a la implementación*. Recuperado el octubre de 2018, de



<https://www.ifrs.org/supporting-implementation/how-the-ifrs-interpretations-committee-helps-implementation/>

IFRS Foundation. (s.f.). *Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad*. Recuperado el octubre de 2018, de <https://www.ifrs.org/groups/international-accounting-standards-board/>

IFRS Foundation. (s.f.). *Materiales de apoyo según el estándar IFRS*. Recuperado el octubre de 2018, de <https://www.ifrs.org/supporting-implementation/supporting-materials-by-ifrs-standard/>

IFRS Foundation. (s.f.). *Nuestra estructura*. Recuperado el octubre de 2018, de <https://www.ifrs.org/about-us/our-structure/>

IFRS Foundation. (s.f.). *Quienes somos*. Recuperado el octubre de 2018, de <https://www.ifrs.org/about-us/who-we-are/>

INEC. (abril de 2018). *Encuesta Estructural Empresarial 2016. Metodología*. Obtenido de [http://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Estadisticas\\_Economicas/Encuesta\\_Estructural\\_Empresarial/2016/Tomo\\_I/2016\\_ENESEM\\_Metodologia.pdf](http://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Estadisticas_Economicas/Encuesta_Estructural_Empresarial/2016/Tomo_I/2016_ENESEM_Metodologia.pdf)

Inform PwC. (2018). *In depth: A look at current financial reporting issues*. Obtenido de [https://inform.pwc.com/s/New\\_IFRSs\\_for\\_2018\\_PwC\\_In\\_depth\\_INT2018\\_08/informContent/1848025603151800](https://inform.pwc.com/s/New_IFRSs_for_2018_PwC_In_depth_INT2018_08/informContent/1848025603151800)

KPMG. (27 de julio de 2018). *NIIF 16 – Norma sobre arrendamientos*. Obtenido de <https://home.kpmg/es/es/home/tendencias/2016/01/niif-16-nueva-norma-sobre-arrendamientos.html>

Mall el Jardín. (s.f.). *Categorización de locales comerciales*. Obtenido de <http://malleljardin.com.ec/>

Quicentro Shopping. (s.f.). *Categorización de locales comerciales*. Obtenido de <https://www.quicentro.com/>

Servicio de Rentas Internas - SRI. (s.f.). *Impuesto a la Renta*. Obtenido de <http://www.sri.gob.ec/web/guest/impuesto-renta>

Taurae, J. (2016). *IFRS16 - A new era of lease accounting: PwC In depth INT2016*. Obtenido de <https://www.pwc.com/gx/en/audit-services/ifrs/publications/ifrs-16/shipping-industry-supplement-for-ifrs-16-leases.pdf>

Venegas, A. (2013). *Factores críticos de éxito en los centros comerciales de Quito, su influencia en el comportamiento de compra, consumo, visitas, y preferencias de las personas*.