

UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA MENCIÓN
GESTIÓN TRIBUTARIA

TÍTULO

Implementación de la Norma Internacional de información Financiera 16-
Arrendamientos desde la perspectiva del arrendatario en contratos de
arrendamientos en la zona aeroportuaria de Quito

AUTORA

Lcda. Solange Dayana Espinoza Quimí

Trabajo de titulación previo a la obtención del título de
MAGISTER EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA MENCIÓN
GESTIÓN TRIBUTARIA

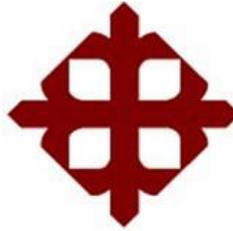
Modalidad: Híbrida

TUTOR

MSc. Héctor Gavilanes, CPA

Guayaquil, Ecuador

06 de septiembre de 2024

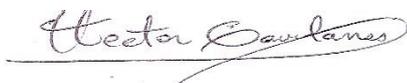


UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA MENCIÓN
GESTIÓN TRIBUTARIA

CERTIFICACIÓN

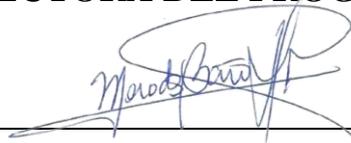
Certifico que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por Lcda. Solange Dayana Espinoza Quimí, como requerimiento parcial para la obtención del Título de: Magister en Contabilidad y Auditoría mención Gestión Tributaria

TUTOR

f. 

MSc. Héctor Gavilanes, CPA

DIRECTORA DEL PROGRAMA

f. 

Ph. D. María Mercedes Baño Hifong, Ec.

Guayaquil, 06 de septiembre de 2024



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA MENCIÓN
GESTIÓN TRIBUTARIA

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, Lcda. Solange Dayana Espinoza Quimí

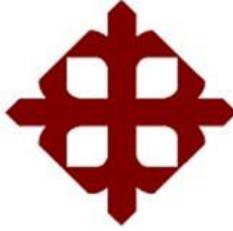
DECLARO QUE:

El Trabajo de Titulación “Implementación de la Norma Internacional de información Financiera 16- Arrendamientos desde la perspectiva del arrendatario en contratos de arrendamientos en la zona aeroportuaria de Quito” previa a la obtención del Título de: **Magister en Contabilidad y Auditoría mención Gestión Tributaria.**, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

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

Guayaquil, 06 de septiembre de 2024

f. Lcda. Solange Dayana Espinoza Quimí



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA MENCIÓN
GESTIÓN TRIBUTARIA**

AUTORIZACIÓN

Yo, Lcda. Solange Dayana Espinoza Quimí

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la publicación en la biblioteca de la Institución del Trabajo de Titulación “Implementación de la Norma Internacional de información Financiera 16- Arrendamientos desde la perspectiva del arrendatario en contratos de arrendamientos en la zona aeroportuaria de Quito”, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, 06 de septiembre de 2024

f.



Lcda. Solange Dayana Espinoza Quimí

REPORTE URKUND

Link: <https://app.compilatio.net/v5/report/670e092375d39249aca5a9b8006732b6ee810de8/details>

CERTIFICADO DE ANÁLISIS
magister

TT Solange Espinoza

2% Textos sospechosos

1% Similitudes
< 1% similitudes entre comillas
< 1% entre las fuentes mencionadas

< 1% Idiomas no reconocidos

0% Textos potencialmente generados por la IA

Nombre del documento: TT Solange Espinoza.docx
ID del documento: 1dc8156733856fc9d62c311e7073815342e37e2b
Tamaño del documento original: 899,79 kB
Autores: []

Depositante: María Mercedes Baño Hifong
Fecha de depósito: 5/11/2024
Tipo de carga: interface
fecha de fin de análisis: 5/11/2024

Número de palabras: 24.592
Número de caracteres: 162.896

Ubicación de las similitudes en el documento:

Fuentes principales detectadas

Nº	Descripciones	Similitudes	Ubicaciones	Datos adicionales
1	10. TT Miguel Montoya-14 Enero 2024.docx 10. TT Miguel Montoya-14 En... #6d4baf El documento proviene de mi grupo 16 fuentes similares	1%		Palabras idénticas: 1% (318 palabras)
2	Tesis - Francisco Velastegui Mantilla_Capitulo I y Capitulo II.docx Tesis ... #ad13ab El documento proviene de mi grupo 12 fuentes similares	1%		Palabras idénticas: 1% (316 palabras)
3	TT SERRANO TYRONE TOMALA MIGUEL_100%.docx TT SERRANO TYRON... #429ab8 El documento proviene de mi grupo 20 fuentes similares	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (159 palabras)
4	repositorio.ucsg.edu.ec http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/23247/1/UCSG-C522-22790.pdf 9 fuentes similares	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (123 palabras)
5	Documento de otro usuario #02ab5a El documento proviene de otro grupo 7 fuentes similares	< 1%		Palabras idénticas: < 1% (63 palabras)

Fuentes con similitudes fortuitas

TUTOR(A)

MSc. Héctor Gavilanes, CPA

Agradecimiento

Agradezco a mi Padre Celestial, por darme las fuerzas y la capacidad de terminar esta maestría sin ningún inconveniente y sobre todo por siempre cuidar de su amada hija.

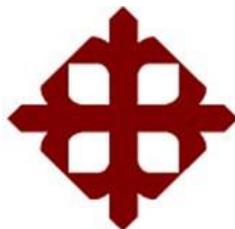
Agradezco a mis padres terrenales por su apoyo, amor y fortaleza que me han brindado a lo largo de mi vida porque sin ellos no hubiese sido posible lograrlo.

A mi tutor de Tesis Héctor que me ha asesorado con sus conocimientos a lo largo del desarrollo de este estudio y por las ideas que me ha compartido para terminarlo.

Y agradezco a E. Espín por su apoyo y tiempo en compartir su experiencia profesional conmigo y brindarme algunos tips profesionales.

Dedicatoria

Dedico esta tesis a mis padres porque día a día me han dado ánimo para seguir adelante con mis metas, me han apoyado y me han aconsejado, por lo cual estaré toda mi vida agradecida con Dios por tener buenos padres, así mismo dedico esta tesis a aquellas personas que han sido parte importante en mi estudiantil y en mi vida profesional, por haber aportado con algún consejo.



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA MENCIÓN
GESTIÓN TRIBUTARIA

TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN

PRESIDENTE DEL TRIBUNAL

f. *María Belén Salazar Raymond*

Mgs. María Belén Salazar Raymond, Ing.

TUTOR(A)

f. *Héctor Gavilanes*

MSc. Héctor Gavilanes, CPA.

REVISOR(A)

f. *Walter Agustín Anchundia Córdova*

Mgs. Walter Agustín Anchundia Córdova, CPA

Índice General

Resumen.....	XIII
ABSTRACT.....	XIV
Capítulo I. Introducción	1
Definición del Problema	2
Propósito de la Investigación	4
Capítulo II. Revisión de Literatura	8
Contratos	8
Naturaleza del contrato	8
Cláusulas del contrato	9
Contratos públicos	10
Contrato de concesión de obra pública	10
Arrendamientos.....	10
Formas de arrendamientos	12
Tipo de arrendamiento bajo la NIIF 16 y sus características	13
Definición de Términos	14
Marco Contextual.....	16
Marco Legal	17
Marco Teórico.....	25
Teoría de la Agencia	25
Capítulo 3 Metodología	28
Diseño Metodológico.....	28
Tipo de Investigación.....	30
Enfoque de Investigación.....	31
Enfoque cualitativo	31
Instrumentación.....	31
Validez y Confiabilidad	33
CAPÍTULO IV.....	36
Análisis e Interpretación de los datos	42
Discusión.....	43
Capítulo V. Propuesta Planteamiento del procedimiento	45
Características del arrendamiento:	46
Proyección Financiera.....	46

Cálculo del valor presente.....	49
Fórmula del valor presente.....	49
Tabla de amortización.....	53
Conclusiones	66
Recomendaciones	67
Referencias.....	68
Apéndice	75
DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN	90

Lista de Tablas

Tabla 1 <i>Tipos de entrevistas</i>	33
Tabla 2 <i>Matriz de Hallazgos parte (I)</i>	37
Tabla 3 <i>Matriz de Hallazgos parte (II)</i>	38
Tabla 4 <i>Matriz de Hallazgos Parte (III)</i>	39
Tabla 5 <i>Matriz de Hallazgos parte (IV)</i>	40
Tabla 6 <i>Matriz de Hallazgos parte (V)</i>	41
Tabla 7 <i>Ingresos del arrendatario por el tiempo del contrato</i>	47
Tabla 8 <i>Ingresos del arrendatario por el tiempo del contrato</i>	51
Tabla 9 <i>Cálculo del Valor Presente del 2019 al 2028</i>	53
Tabla 10 <i>Tabla de Amortización del arrendamiento</i>	57
Tabla 11 <i>Contabilización al Inicio del Contrato</i>	58
Tabla 12 <i>Cálculo de la factura por el arrendamiento</i>	58
Tabla 13 <i>Asiento contable del pago de la factura</i>	59
Tabla 14 <i>Contabilización de la amortización</i>	60
Tabla 15 <i>Gasto No Deducible por el contrato</i>	64
Tabla 16 <i>Asiento contable por impuesto diferido</i>	75
Tabla 17 <i>Listado de empresas del sector aeroportuario en Quito</i>	90

Lista de Figuras

Figura1 <i>Cláusulas de un contrato</i>	9
Figura 2 <i>Identificación de un contrato por arrendamiento</i>	11
Figura 3 <i>Prioridades de las personas de acuerdo con sus intereses</i>	45
Figura 4 <i>Tarifa del Contrato con Quiport</i>	60
Figura 5 <i>Antecedentes del contrato</i>	88
Figura 6 <i>Tarifa del contrato</i>	89

Resumen

El estudio se centró en el análisis de los contratos de arrendamientos de la zona aeroportuaria de Quito del año 2024 desde el enfoque del arrendatario, sin embargo, no existen investigaciones previas aplicadas a este sector, por lo que se tomó como referencia al sector comercial. Desde el enfoque de la NIIF 16, el arrendatario deberá reconocer un activo por derecho de uso y un pasivo por los pagos del activo arrendado, por lo cual se debe de revisar si el contrato contiene o no un arrendamiento, para no afectar al Estado de Situación Financiera y al Estado de Resultados. El presente estudio fue de naturaleza cualitativa porque se buscó profundizar en la implementación de la NIIF 16 en las compañías ubicadas en el sector del aeropuerto, por lo que, el tipo de muestreo escogido fue por juicio, la muestra fue de cuatro contadores con experiencia en la contabilidad de los arrendamientos para conocer como han aplicado la norma y sus efectos en los Estados Financieros. Por último, se presentó un caso práctico en donde la empresa “Asociados S.A”, arrendataria, mantiene un contrato de arrendamiento con su arrendadora Quiport, con un canon mensual variable por nueve años, por tanto se realizó el comparativo de lo registrado en la contabilidad del arrendatario y en lo presentado en el Estado de Resultados donde se evidenció que la base contable y la tributaria son diferentes, lo cual generó una diferencia temporaria, en consecuencia se aplicó tanto la NIIF 16 y la NIC 12.

Palabras claves: NIIF 16; contrato de arrendamiento; canon; renta variable; valor presente; zona aeroportuaria.

ABSTRACT

The study focused on the analysis of the lease contracts of the Quito airport area from the year 2024 from the tenant's perspective; however, there are no previous investigations applied to this sector, so the commercial sector was taken as a reference. From the approach of IFRS 16, the lessee must recognize an asset for the right of use and a liability for payments of the leased asset, for which it must be reviewed whether or not the contract contains a lease, so as not to affect the Statement of Financial Situation and Income Statement. The present study was qualitative in nature because it sought to delve into the implementation of IFRS 16 in companies located in the airport sector, therefore, the type of sampling chosen was by judgment, the sample was four accountants with experience in the accounting of leases to know how they have applied the standard and its effects on the Financial Statements. Finally, a practical case was presented where the company “Asociados S.A”, tenant, maintains a lease contract with its lessor Quiport, with a variable monthly fee for nine years, therefore a comparison was made of what was recorded in the accounting. of the lessee and in what was presented in the Income Statement where it was evident that the accounting and tax bases are different, which generated a temporary difference, consequently both IFRS 16 and IAS 12 were applied.

Keywords: IFRS 16; lease; canon; variable income; present value; airport area.

Capítulo I. Introducción

Antecedentes

A partir del año 2010 las empresas en el Ecuador se vieron obligadas en implementar dentro de sus compañías las Normas Internacionales de Información Financiera, conocidas por sus siglas como NIIF, por tanto, la normativa contable *NIC 17- Arrendamientos* fue reemplazada por la *NIIF 16- Arrendamientos*, sustituyendo de esta manera a algunas de sus interpretaciones de la *NIC 17*. Esta norma entró en vigor en enero del 2019 la cual tuvo efecto en el modelo contable de los arrendatarios, sin embargo, en el tratamiento de los arrendadores no existió ningún cambio contable.(Ortiz et al., 2022)

Anteriormente, en el registro contable de la *NIC 17*, el enfoque del arrendatario variaba si el arrendamiento se clasificaba como financiero u operativo. Con la aplicación de la *NIIF 16*, se simplifica en uno sólo los dos tipos de arrendamientos en el que, el arrendatario reconoce como un activo el arrendamiento por el derecho de uso y como un pasivo los pagos del activo arrendado. (Ortiz et al., 2022)

Por tanto, el presente estudio se centra en el análisis de los contratos de arrendamientos de la zona aeroportuaria de Quito desde el enfoque del arrendatario, por ello es importante destacar que, las empresas que se encuentran dentro de la zona aeroportuaria de Quito tienen un arrendamiento de renta variada las cuales están en la obligación de cancelar las cuotas de los cánones de forma mensual a su administradora aeroportuaria.

Con lo expuesto anteriormente, Ecuador de 21 aeropuertos operativos en el país cuenta con dos aeropuertos internacionales concesionados ubicados entre las dos ciudades principales. En Guayaquil está el aeropuerto José Joaquín de Olmedo y en Quito el aeropuerto Mariscal Sucre. Estos aeropuertos promueven el turismo local y la de los extranjeros ya que brindan servicios de vuelos privados, cargueros, chárter, humanitarios, locales y extranjeros. (Dirección General de Aviación Civil, 2024)

Por un lado, el aeropuerto de Guayaquil está administrado por La Terminal Aeroportuaria de Guayaquil S.A conocido por sus siglas como TAGSA (Aeropuerto

de Guayaquil José Joaquín de Olmedo, 2024b) y por otro lado, el aeropuerto internacional de Quito está administrado y operado por la Corporación Quiport. Mismas concesionarias que tiene como objetivo administrar y operar los aeropuertos ya mencionados.(Corporación Quiport, 2024).

En cuanto al aeropuerto de Guayaquil este posee diferentes espacios comerciales los cuales están clasificados entre; a) locales comerciales, b) servicios, c) venta de boletos, d) salas VIP, e) alquiler de vehículos. Dentro de los locales comerciales se encuentran los siguientes; a) duty free b) artesanías, c) confiterías, d) restaurantes, e) farmacias y variedades. Todos estos comercios ayudan a promover la economía local de la ciudad. (Aeropuerto de Guayaquil José Joaquín de Olmedo, 2024a)

Así también el aeropuerto de Quito ubicado en la Parroquia Tababela tiene similitudes con el anterior ya que dentro de su área cuenta con a) tiendas comerciales para que los visitantes realicen sus compras, b) cadena de restaurantes, c) servicios, d) farmacias, e) tiendas libres de impuesto que contribuyen a consumir de forma indirecta alguno de los productos, f) salas VIP, etc. Todos los mencionados son espacios de arrendamiento de renta variada.(Aeropuerto Internacional de Quito, 2022)

Definición del Problema

Como no todas las empresas del Ecuador poseen los recursos necesarios para comprar uno o varios activos éstas optan por arrendarlos en un periodo de tiempo mediante pagos de cuotas acordadas con el arrendador, usándolo como un medio de financiamiento temporal y de este modo no afectar la liquidez de la empresa por un mal manejo de los recursos y así puedan continuar con sus operaciones comerciales. (Huacchillo & Atoche, 2020)

Razón por lo cual, las empresas utilizan este mecanismo para evitar comprar por ello es frecuente notar que la mayoría de las compañías a nivel global optan por la renta maquinarias y camiones por el costo que estos elementos tienen, así también en la industria de aviones y barcos estos son arrendados por su complejo financiamiento de compras.(Myers et al., 2010)

Sin embargo, la aplicación de la norma NIIF 16 de los arrendamientos sigue siendo compleja, lo que genera confusión para algunos empresarios, por eso se debe identificar cuando un contrato se da por arrendamientos reconociendo así principalmente un activo por parte del arrendador y a su vez el control del bien arrendado por parte del arrendatario. (Molina & Lama, 2020)

Un estudio publicado por Guijarro & Cortés (2019) los autores manifestaron que registrar los arrendamientos contablemente afecta al Estado de Situación Financiera de modo que, de no presentarse correctamente, aumentaría el activo y el pasivo y, al mismo tiempo, en el estado de resultados, aumentaría el gasto de amortización y el gasto financiero del bien arrendado, lo que afecta la transparencia de los estados financieros para la toma de decisiones de los inversores.

Por otro lado, su aplicación también tiene impactos en los ratios de una entidad, pues al reconocer el activo por el derecho de uso y el pasivo por el pago del canon este efecto incrementa el ratio de endeudamiento de forma significativa de esta manera modifica la relación de la deuda sobre el capital que con la norma anterior no se veían afectados por el tratamiento dual. (M. Pérez, 2019)

Si bien no existe investigaciones aplicadas a los arrendamientos del sector aeroportuario se toma como referencia principal al sector comercial en dónde el autor Feliu, (2022) mencionó que el arrendatario de un centro comercial no busca solamente establecer una celebración de contrato de arrendamiento con un arrendador común, sino que está enfocado en establecer acuerdos con agentes que le permitirán llevar a cabo nuevos negocios, sin embargo señaló que arrendar un local resulta complicado registrarlo contablemente bajo la NIIF 16 por la complejidad de la norma.

Así también, Feliu (2022) señaló que en los contratos está estipulado las características del local que se va a arrendar como por ejemplo a) superficie del bien inmueble donde se va a llevar el arrendamiento, b) características internas y externas del centro comercial, c) área de cine, d) número de planta, e) cantidad de comercios que existen dentro del centro comercial, etc. Todas estas características son fundamentales para conocer de forma detallada que componentes lo integran al

espacio comercial y de esta manera se lleve a cabo la celebración del contrato entre el arrendador y el arrendatario para posteriormente hacer uso de sus instalaciones.

Por otro lado, existen distintos sectores que también se han visto afectados por la complejidad de la norma, pero que son importantes señalar en este estudio. Para mencionar está el sector aeronáutico en el que aplicar esta norma presenta ciertos desafíos en los arrendamientos de los aviones, de motores, o ambos al mismo tiempo y en la naturaleza de sus operaciones aéreas, además el autor Gómez (2024) destacó que estos tipos de contratos en este sector son complejos y difíciles de entender por el acceso a la información.

A partir de lo anterior, este estudio busca entender el registro contable de los arrendamientos en la zona aeroportuaria de Quito por lo que, a través del método etnográfico el investigador señala que las empresas de este sector presentan una controversia en el registro contable de sus arrendamientos debido a la variación de los pagos por arrendar un espacio comercial pues sus cuotas dependen de los ingresos que tengan las compañías, por lo tanto, este efecto hace que no se aplique de forma adecuada la NIIF 16.

Propósito de la Investigación

Implementar la NIIF 16 en los contratos de arrendamientos de las empresas comerciales ubicadas en la zona aeroportuaria de Quito, desde el enfoque del arrendatario, a través del reconocimiento contable del activo y del pasivo por el arrendamiento para evitar afectaciones en la presentación de sus Estados Financieros.

Significancia de la Investigación

En la investigación de este estudio aplicar la NIIF 16 desde la contabilidad de los arrendatarios hace que sea de relevancia en el ámbito comercial y empresarial porque existen arrendamientos de locales comerciales en diferentes sectores y utilizan los arrendamientos como un medio de financiamiento para llevar a cabo sus operaciones, por ello es importante señalar que su aplicación repercute en los Estados Financieros.

En la contabilidad de los arrendatarios aplicar la NIIF 16 en los locales de los centros comerciales, hacen que la información presentada en los estados financieros sea transparente y confiable lo que ayuda a atraer de forma indirecta a visitantes quienes buscan consumir en estos espacios comerciales. Desde el punto de vista económico, esta acción genera un incremento en la economía del país pues estos centros comerciales ofrecen al público diferentes espacios de a) ocio, b) recreación, c) restaurantes, etc., lo que contribuye a mejorar sus ingresos en los establecimientos comerciales.

Desde el enfoque social implementar esta norma hace que el Servicio de Rentas Internas disponga de información precisa para la recaudación de impuestos a los arrendadores de estos espacios comerciales. Esto al mismo tiempo genera en ellos una conciencia tributaria en cumplir con sus obligaciones de pagos de impuestos ante el ente recaudador del país, lo cual conlleva a la reducción de la evasión fiscal en los contribuyentes.

Por otro lado, es importante señalar que los locales comerciales accedan a préstamos bancarios para ampliar o mejorar sus operaciones mercantiles y de esta forma contribuir con más empleos, por tal razón la implementación de la normativa de arrendamientos ayuda a que la información sea verídica y que por medio de la contabilidad de los arrendadores los centros comerciales muestren su situación financiera a inversores nacionales como a internacionales lo que conllevaría a generar en un futuro más oportunidades de crecimiento laboral.

Por último, la investigación de este estudio, desde la perspectiva del arrendatario, aporta a profesionales un análisis sobre la implementación de la norma en los contratos de arrendamientos que no tienen un arrendamiento de renta fija, sino que su renta es variada lo que impulsa a que sea estudiada con mayor detalle los contratos de arrendamientos comerciales y que de esta manera se contabilice de acuerdo con los criterios de la NIIF 16.

Naturaleza de la Investigación

El presente estudio es de naturaleza cualitativa porque busca profundizar en la implementación de la NIIF 16 en las compañías ubicadas en el sector del aeropuerto. Para los autores, Ramírez & Arbesú (2019) este tipo de investigación tiene una relevancia en recopilar información que permitan conocer de forma específica el objeto a estudiar el cual contribuye a un análisis más detallado de sus características conociendo de esta forma datos relevantes en la investigación.

Para llevar a cabo este estudio, se realizarán entrevistas con preguntas abiertas que estén dirigidas al tratamiento de la norma contable de los arrendamientos financieros. Por su parte los investigadores Díaz et al., (2013) en su publicación mencionaron que las entrevistas son una técnica para captar información útil la cual adopta la esencia de un diálogo cotidiano entre el investigador y el sujeto entrevistado.

Preguntas de la Investigación

¿Cómo afecta en los estados financieros el registro incorrecto de los arrendamientos desde el enfoque del arrendatario?

¿Cuál es la incidencia de la aplicación de la NIIF 16 sobre los Estados Financieros?

¿Cuándo un activo cumple las características de ser arrendado?

¿Cómo son los pagos en las cuotas de los arrendamientos?

¿Cuál es la medición inicial de los arrendamientos?

¿Cuál es la medición posterior de los arrendamientos?

Supuestos

Los supuestos para desarrollar la investigación presente se basan en que toda la información encontrada en artículos, tesis, informes, publicaciones de la norma sobre los arrendamientos es real y que esos estudios han ayudado a que nuevas empresas se beneficien por su aporte académico.

Por otro lado, el siguiente supuesto de esta problemática es que la información que se obtendrá en las entrevistas dirigidas a los expertos es veraz y que estos profesionales sí tienen conocimientos del tema de los contratos de arrendamientos bajo la normativa contable NIIF16.

Limitaciones

Las limitaciones de este trabajo vienen dadas por la falta de información para comparar los registros contables de los arrendamientos en la zona aeroportuaria de Quito con otros aeropuertos del país, por tanto, se toma como referencia a los centros comerciales más cercanos a esta industria y así tener un panorama del tratamiento contable de estos arrendamientos.

Otra limitación es que para algunos profesionales la norma mencionada es compleja de entender y esto dificulta en la identificación de los bienes arrendados que más adelante puede verse afectada la rentabilidad de una empresa.

Delimitación

El presente estudio está enfocado en la implementación de la NIIF 16 de los arrendatarios en los contratos de arrendamientos de las empresas ubicadas en la zona aeroportuaria de la ciudad de Quito en el año 2024.

Capítulo II. Revisión de Literatura

Marco Conceptual

Contratos

Según el autor Calahorrano, (2020), mencionó que los contratos son acuerdos proyectados hacia el futuro los cuales están compuestos por una o más personas que están dispuestas a compartir los riesgos. Las partes involucradas están en la obligación de cumplir con sus condiciones planteadas, por ello se programan a eventos posteriores en caso de que una de las partes incumpla con las obligaciones contractuales.

Para Tejeiro (2012), señaló que los contratos son importantes en todos los ámbitos sociales pues que lo formalizan personas físicas en el que establecen un medio de deberes y obligaciones que deben de cumplir las partes involucradas, el cual se enfoca en satisfacer una necesidad personal de una de las partes por medio de una relación contractual que se llevará a cabo en el futuro.

Naturaleza del contrato

Consentimiento: Es importante destacar que esta variable desde el punto de vista jurídico se refiere a las voluntades entre dos o más personas las cuales pactan un acuerdo de derechos y obligaciones mediante el uso de un contrato ya que para que exista la celebración de este, las partes deben de estar en mutuo acuerdo en entregar el bien que se arrienda y en el uso de este donde este último deberá de cancelar su cuota establecida previamente en el contrato.(Mejía, 2021)

Objeto: El objeto de un arrendamiento viene dado por la obligación que se adquiere al momento de adquirir un bien arrendado y por el recibimiento de este, si una de las dos faltas no se podría llevar a cabo este contrato porque debe de existir de forma obligatoria dos objetos para considerarse un activo arrendado. (Mejía, 2021)

Causa ilícita: Este elemento es de vital importancia para que exista un contrato de arrendamiento los cuales deben de estar bajo las leyes que rigen en el país, en donde se debe de realizar la entrega del bien y el recibimiento de este para que de esta manera exista una relación jurídica, por tanto, si una de las partes

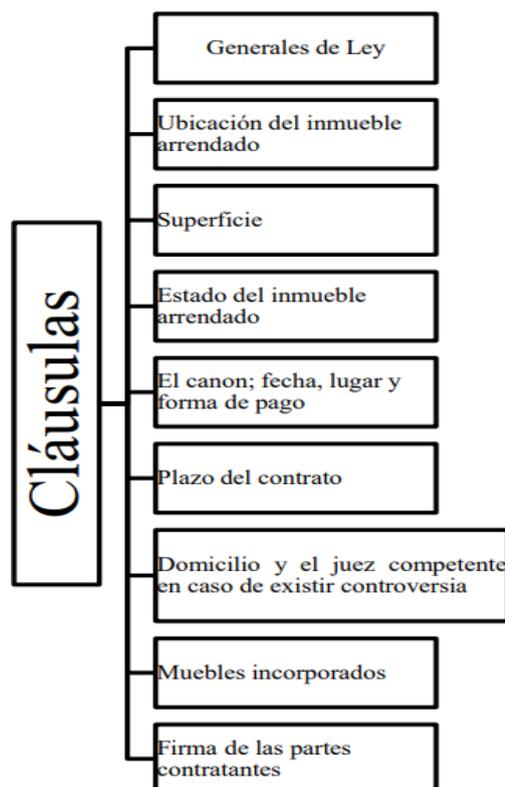
involucradas realiza algún acto que atenta contra la moral de los ciudadanos podrá no efectuarse la celebración del contrato de arrendamiento. (Mejía, 2021)

Cláusulas del contrato

Para que un contrato de haga vigente debe de cumplir con cláusulas que estén acorde con el marco legal que rigen en el país, por ello los beneficiarios deben de seguir con estos sustentos para que su ejecución sea real y verídica, los cuales se mencionan de forma general en la imagen que se muestra a continuación.(Genwords, 2020)

Figura1

Cláusulas de un contrato



Nota: Adaptado de (Mejía, 2021)

Contratos públicos

La finalidad de un contrato público es la inversión de los recursos del estado tanto en bienes como en servicios las cuales son necesarias para el funcionamiento y desarrollo económico y social de un país, por ello es necesario que estos recursos sean supervisados y gestionados por órganos de control que garanticen la transparencia y la eficiencia del sistema en el que se adquieran, presten los servicios y se ejecuten obras públicas que beneficien a los ciudadanos.(Faz et al., 2023)

Contrato de concesión de obra pública

Se refiere a que el Estado tiene la potestad de dictaminar que una entidad sea la encargada de construir, mejorar una obra pública o de realizar mantenimientos a la misma, en el que se tenga como objetivo la recuperación ya sea parcial o totalmente de la inversión presente a través de la explotación y/o uso del activo y que éste se genere por medio del cobro de una tarifa determinada a los usuarios. (Loo & Beltrán, 2012)

Este tipo de contrato menciona la construcción, reparación y mantenimiento de una obra del estado a través de un derecho de conceder su explotación de forma temporal. Posee dos partes; el primero se basa en la obra pública (contratista) y el segundo en el derecho de explotar ese activo (concesionario) en el que el contratista obtiene un beneficio económico y el receptor de ese servicio tiene la responsabilidad de pagar por el uso de ese activo. (Martín, 2019)

Arrendamientos

Para los autores Ross et al., (2012) los arrendamientos son acuerdos que involucra dos partes los cuales están compuestos por el arrendador y el arrendatario en donde se manifiesta que el arrendatario tiene el poder de usar un activo en el que espera que el arrendatario le cancele al arrendador ese bien arrendado de forma periódica, sin embargo, está a decisión del arrendatario si desea comprar el activo en un tiempo posterior. En este caso, el arrendamiento y la compra tendrán dos formas de financiamientos distintos en la contabilización del activo.

Por consiguiente, un arrendamiento es considerado un contrato el cual está compuesto por dos partes que son el arrendador y el arrendatario, es decir el

propietario y el que hace uso del bien arrendado a cambio de un pago por esa renta. Al final del contrato puede darse la opción de regresar el activo arrendado, renovar la opción de arrendarlo ya sea con el mismo monto estipulado y con otro tiempo o comprarlo en su fecha de vencimiento. Así también se menciona que, el arrendamiento ha crecido considerablemente en los últimos tiempos ya que se arrienda a) computadoras, b) locales, c) autos, d) maquinarias, etc. Estos contratos especifican la obligación del responsable que tendrá que dar mantenimiento si fuera el caso.(Van Horne & Wachowicz, 2010)

Para considerar un arrendamiento de acuerdo con la normativa vigente se deben de realizar tres preguntas principales para considerar si la empresa tiene o no un contrato de arrendamiento y con ello determinar si existe el derecho de controlar un activo y a cambio de estas recibir un pago por el activo que se llevará en arrendamiento, los cuales deben de cumplir con lo siguiente que se detalla en el cuadro presente. (Leger et al., 2016)

Estas preguntas permiten a los profesionales identificar cuando un contrato contiene un arrendamiento caso contrario el contrato no es por arrendamiento, así lo determina la normativa vigente.

Figura 2

Identificación de un contrato por arrendamiento



Nota: Adaptado de (Leger et al. 2016)

Formas de arrendamientos

Arrendamientos Fijos: Son pagos que no tienen variación al momento de que el arrendatario le cancele al arrendador por el bien que se haya alquilado a lo largo del contrato en donde el dueño del activo estipula cobros fijos con la certeza de que en un tiempo posterior el arrendatario decida seguir con el arrendamiento, sin embargo, estos pueden llegar a tener alguna variación pero que estas circunstancias son inevitables de controlar. (NIIF 16, 2019)

Los arrendamientos fijos son aquellos que se conocen al inicio del contrato entre el arrendador y el arrendatario, por tanto, el arrendatario deberá de cancelar por usar o explotar el activo durante el tiempo estipulado, por lo que son pagos que se realizan de forma constante y son iguales en cada periodo y están potestad si la empresa desea al final del contrato ejercer la opción de compra. (Bilbao, 2022)

Arrendamientos variables: Este tipo de arrendamiento se refiere a un pago que no es de renta fija, sino que su valor depende de factores que se encuentran estipulados en las condiciones del contrato por lo que estos consideran a un índice o una tasa, lo que resulta complejo calcular. Sin embargo, en este apartado los arrendatarios pueden reevaluar sus pagos cuando estos se den por motivos de cambios en el periodo de arrendamiento. (Leger et al., 2016)

Cuando un arrendatario cancela las cuotas a su arrendador por un activo que se de en arrendamiento durante el plazo que dure el alquiler de este bien, puede variar por diferentes circunstancias después de que se haya iniciado el arrendamiento. En estas circunstancias dependerán de una tasa o índice los cuales pueden llegar a incluir índices como el precio al consumidor o también puede darse el caso que se den por cambios en la variación de precios de arrendamiento en el entorno empresarial. Todo esto hace que los pagos varíen por dichos cambios que se mencionaron anteriormente. (NIIF 16, 2019)

Tipo de arrendamiento bajo la NIIF 16 y sus características

Arrendamiento Financiero: Este tipo de contrato se da cuando existe el derecho de controlar uno o varios activos durante un tiempo establecido siendo el principal requisito para considerarlos como un arrendamiento por tanto presenta características que debe de cumplir para considerarse como un arrendamiento financiero.(Ugalde, 2023).

Se conoce también por su esencia de adquirir un crédito para financiar una compra determinada por el bien que se está arrendando con plazos establecidos, considerado también como un préstamo con una garantía, donde el arrendatario deberá de cumplir con los pagos de las cuotas acordadas, por ello es necesario que se descuenta los flujos con una tasa de interés acordada en el contrato después de calcular los impuestos. Este tipo de arrendamientos se originan cuando la entidad está consciente de que va a asumir los riesgos por adquirir ese activo que va a arrendar y que así mismo recibirá beneficios por dicho arrendamiento.(Myers et al., 2010)

Características: Existen características en este tipo de arrendamiento financiero según Ugalde, (2023) en donde considera que a) los plazos estipulados en estos contratos deben de ser mayores de la mitad en su vida útil del activo que se arrienda y no menores a este tiempo, b) tener una orden de compra para considerarlo dentro de sus requisitos, c) si el arrendatario llega a incumplir con los pagos acordados esta penalidad puede ser de forma onerosa si así lo determina el arrendador.

Entre las características que se destacan en este arrendamiento según los autores Ross et al., (2012) mencionaron que a) el arrendador no debe de ser el responsable de darle mantenimiento al bien arrendado sino que lo debe de realizar el arrendatario b) tiene la opción el arrendatario de elegir si al final del contrato desee renovarlo, c) son arrendamientos que se amortizan completamente dando esta alternativa de comprarlo al arrendatario en un tiempo posterior.

Definición de Términos

Activos

Se denomina activo en una empresa al recurso controlado por ella, al mismo tiempo son los recursos que posee de los cuales en un tiempo posterior se espera obtener beneficios futuros. De acuerdo con esta definición, pertenecen al estado de situación financiera por medio de dos clasificaciones como son activos corrientes y no corrientes. Además, estos activos tienen naturaleza de ser tangibles e intangibles que ayudan a la compañía a implementar estrategias. (Loza & Preciado, 2020)

Pasivos

La definición de los pasivos en el término contable lo trata como las deudas adquiridas por una entidad y las obligaciones que se hayan contraído financieramente cuya finalidad es cumplir con sus compromisos de pagos. Estos pasivos deben de estar incluidos dentro del estado de situación los cuales tienen una fecha de vencimientos financiera. (Mercedes et al., 2004)

Derecho de uso

Se refiere al derecho de usar un bien por parte del arrendador hacia el arrendatario donde establece las condiciones de dirigirlo y cuál es el propósito de su uso dándole la apertura al arrendatario de explotar ese activo en el tiempo establecido sin que el dueño del activo tenga opción de cambiar esa cláusula. (Leger et al., 2016)

Canon

Para el autor Cabanellas (2014) señaló que el canon de arrendamiento no es otra cosa que la determinación de una pensión que se deberá pagar por un activo adquirido por el arrendatario el cual va a utilizar en momento determinado, razón por lo cual es esencial que esté considerado dentro del contrato de arrendamiento.

Arrendador

Se refiere a la persona que da el derecho de usar el bien arrendado a su contraparte, esta persona sea o no el dueño del activo tiene la facultad de concederle mediante un acuerdo el valor a pagar y cuáles serán sus obligaciones con el activo que se arrienda. Este acto debe de estar acordado por medio de un contrato para hacer

oficial la relación y así determinarlo como una conducta de cumplimiento.(V. Pérez, 1977)

Arrendatario

La definición de este término se refiere a quien tiene la obligación de cancelar por el activo arrendado una cuota pactada por las partes involucradas sea mensual o semestral, hasta que este cumpla su fecha de vencimiento que viene estipulada en el contrato, es decir cuando su vida útil haya terminado. Además, el arrendatario es quién usa el bien sin tener la necesidad de realizar la compra.(Van Horne & Wachowicz, 2010)

Tasa de interés implícita

Es un tipo de tasa que es usada por parte del arrendador con la finalidad de medir la inversión neta del bien que se ha arrendado a su contraparte, el cual técnicamente hace que se iguale al valor presente de los pagos por arrendamientos con su valor residual de un activo, en otras palabras, se refiere a la tasa que se utilizará en los pagos por arrendamientos el cual se va a ir descontando en un periodo determinado y se la utilizará cuando esta sea sencilla de determinar.(NIIF 16, 2019)

Tasa incremental por prestamos del arrendatario

Este tipo de tasas se emplea cuando se necesita adquirir un activo arrendado a través de un financiamiento por parte del arrendatario, por lo que se debe de realizar el cálculo del activo y este debe de cumplir con características similares al bien arrendado que esté presente en el mercado, en otras palabras, se la utilizaría para financiar dicho activo similar al bien que se esté arrendado. Además, se debe de implementarla cuando la tasa de interés implícita no se pueda determinar con mayor facilidad. (NIIF 16, 2019)

Amortización

Es el cálculo contable del costo de un activo o de un pasivo, que por lo general es un valor significativo monetariamente, contra el número de años, es decir de su vida útil. Este efecto hace que al pasar los periodos el valor de ese bien vaya repartiéndose hasta que quede imputado a cero, por tanto, este cálculo muestra su desgaste cada cierto tiempo.(Vásquez, 2017)

Marco Contextual

Un estudio publicado por Bautiste & Zambrano, (2020) mencionaron que la empresa Nacris no aplicaba la normativa contable NIIF 16 en sus arrendamientos, sino que aplicaban la norma anterior lo que generaba una presentación incorrecta de su información contable dentro de sus Estados Financieros, por lo tanto presentaron una propuesta en la nueva forma de contabilizar; para el Estado de Situación Financiera se registró el arrendamiento en su reconocimiento inicial y en el posterior, así como en su Estado de Resultados contabilizaron las cuentas de amortización y la de gastos financieros. En resumen, la compañía mencionada tuvo un aumento en sus gastos por el arrendamiento, lo que generó que su utilidad neta se disminuya por los reconocimientos contables, de igual forma aumentaron sus activos, pasivos y patrimonio.

Es importante mencionar el estudio propuesto por Limones, (2020), donde analizaron los arrendamientos en el sector comercial bajo la NIIF 16 estructurado de dos maneras, en el primero mostraron cual fue la identificación de un contrato de arrendamiento en el que el cliente tiene los derechos y beneficios sobre el bien arrendado y en la segunda parte un ejercicio de aplicación sobre una empresa que arrienda una oficina en la cual parte de los cálculos realizados fue determinar el valor presente de los pagos futuros y el cálculo de la tabla de amortización, entre otros, donde concluyeron que las empresas tienen que analizar a detalle este tipo de contrato de arrendamiento ya que contabilizarlos bajo esta norma brinda una mejor información a los activos de una compañía haciendo que los Estados Financieros se presenten razonablemente.

Por otro lado, los autores Montañez et al., (2023) estudiaron a tres empresas representativas Grupo Nutresa S.A, Cencosud S.A y Grupo Éxito S.A en las que tomaron información de sus Estados Financieros de cada una del año 2021 para analizarlas y compararlas y conocer la aplicación de la NIIF 16 utilizando de esta manera la metodología cualitativa. De las tres compañías, la empresa Grupo Nutresa tuvo un mayor análisis ya que esta compañía arrienda diferentes activos como vehículos y propiedades en la que evidenciaron que al aplicar esta normativa tuvo

efectos en sus Estados Financieros en el que su utilidad neta disminuyó y a su vez aumentó el rubro de los gastos, adicional a esto señalaron en su caso de estudio que los pagos que emiten por utilizar un bien arrendado es de renta variada ya que este factor depende de los ingresos que tenga cada local, es decir que los locales tienen una relación directa con las ventas de la compañía.

Marco Legal

NIIF 16 Norma Internacional de Información Financiera

Esta norma trata sobre el tratamiento contable de los arrendamientos en cualquier industria a través de su reconocimiento, medición, presentación e información a revelar; en dónde involucra dos partes esenciales que son los arrendatarios y arrendadores las cuales dentro de los contratos se debe de considerar las condiciones que lo componen para que la información presentada al público sea transparente y de esta manera mostrar la situación financiera de la compañía que la implemente, por ello los locales comerciales deben de aplicar la normativa mencionada. (NIIF 16, 2019)

Identificación De Un Arrendamiento: para conocer un contrato de arrendamiento primero la empresa debe de asegurarse que esté arrendando un bien la cual debe de cumplir con características específicas como si el arrendatario tendrá la libertad de controlar ese bien que se arrienda y en qué tiempo se lo va a arrendar, sin embargo, la norma menciona que si una compañía va a cambiar algún componente o elemento del activo debe de reevaluar dicho contrato. (NIIF 16, 2019)

Exenciones Al Reconocimiento: la NIIF 16 establece en su contenido que no todos los arrendamientos pueden incluirse como tal, sino que el arrendatario puede optar por no aplicar esta normativa cuando se den situaciones como i) tener un arrendamiento de un bien con un periodo de corto plazo y ii) arrendamientos que sean de baja cuantía monetaria, motivo por el cual deberá de contabilizarlo como un gasto de renta fija hasta la duración del contrato pactado. (NIIF 16, 2019)

Clasificación De Un Arrendamiento Financiero: La norma mencionada hace referencia que para clasificar a un arrendamiento como financiero este elemento debe de transferir todo sus riesgos así como todos los beneficios que se haya obtenido los cuales deben de estar relacionados con el activo arrendado, de modo que esta clasificación presenta situaciones para acogerse a este tipo de arrendamiento como por ejemplo cuando el arrendatario tiene la elección de optar por la compra de ese activo y que el plazo del arrendamiento deba de cubrir en mayor medida la vida del activo. (NIIF 16, 2019)

Reconocimiento En Arrendamientos Financieros- Arrendador: De acuerdo con la norma estudiada establece que un arrendador tiene el deber de reconocer en su balance a aquellos activos que tenga en arrendamiento los cuales debe de conocerse en su registro como una cuenta por cobrar, por lo tanto, este importe tiene que ser la misma cantidad a su inversión neta y de esta manera se podrá reconocer como un arrendamiento financiero. (NIIF 16, 2019)

Medición Inicial: para su medición inicial el arrendador debe de utilizar la tasa de interés implícita así también podrán incluirse en esta medición los costos directos iniciales que hayan sido diferentes a los incurridos por el dueño del activo deberán de ser incluidos en esta medición. (NIIF 16, 2019)

Medición Posterior: para su medición posterior la entidad arrendadora tiene que registrar los ingresos financieros que se hayan adquirido por el arrendamiento del activo en todo el tiempo que dura el arrendamiento de esta manera el arrendador deberá registrarlo sobre una tasa de rendimiento constante que ayude a reflejar la inversión bruta. (NIIF 16, 2019)

Información A Revelar: desde este enfoque deberá de revelarse los vencimientos de los pagos del arrendamiento a través de un análisis aquellos que estén en periodo de cobranza.(NIIF 16, 2019)

Reconocimiento En Arrendamientos – Arrendatarios: De acuerdo con la norma estudiada establece que un arrendatario tiene el deber de reconocer en su balance a un activo por el derecho de usar un bien arrendado y con la contrapartida de un pasivo por el arrendamiento del bien, por ello los

arrendatarios de espacios deben de aplicar estas cuentas contables. (NIIF 16, 2019)

Medición Inicial: para su medición inicial en el activo, el arrendatario por tener el derecho de usar un activo este deberá medirlo en su inicio al costo lo cual este costo comprende el importe de la medición inicial que es de igual valor al pasivo por su bien arrendado y así contabilizarlos con el mismo valor, a su vez esta medición incluye aquellos pagos que se dan por el arrendamiento que se hayan efectuados antes o después de su inicio. En la medición del pasivo incluye en su medición el valor presente de los montos no pagados por el arrendamiento en ese momento; los pagos deberán de ser descontados usando la tasa de interés implícita siempre y cuando pueda conocerse de forma sencilla (NIIF 16, 2019)

Medición Posterior: para su medición posterior en el activo, la entidad arrendataria tiene que utilizar el modelo del costo después de la fecha de inicio por tener el derecho de usar o explotar el activo que ha tomado en arrendamiento, los cuales este modelo va a comprender en su medición el monto menos la depreciación acumulada y aquellas perdidas por el deterioro del valor acumuladas y a su vez incluye la medición final el ajuste por alguna nueva medición. En el pasivo esta medición incluye el registro contable del interés reflejado sobre el pasivo por el pago del arrendamiento que este incrementando su importe y que además incorpore la reducción del valor para mostrar el monto de los pagos realizados. (NIIF 16, 2019).

Presentación: en el Estado de Situación Financiera deberá de reflejar el arrendatario aquel o aquellos activos que estén por derecho de uso de bien los cuales deben de distinguirse de los otros activos que posee la empresa, así también el pasivo por arrendamiento deberá de estar en otra categoría de los pasivos que tiene la entidad con la finalidad de distinguirse de los demás. Por otro lado, en el Estado de Resultados deberá de incorporarse la cuenta de gasto por interés por el pasivo por arrendamiento el cual tendrá que estar separado de la cuenta de la depreciación del activo por el uso de este. (NIIF 16, 2019)

Información A Revelar: desde este enfoque deberá de revelarse en las notas información útil para los usuarios externos sobre los arrendamientos que ayuden a mostrar sus efectos en sus Estados Financieros en una nota o sección separada de este elemento mencionado. (NIIF 16, 2019)

NIC 1: Presentación de Estados Financieros

De acuerdo con la normativa contable NIC uno, menciona en su contenido cuáles son los lineamientos para presentar al público exterior los estados financieros en dónde éstos puedan ser comparables con otros periodos de la entidad que lo aplica, así también que esta información contable sea comparada con otros sectores externos de la industria o de la misma. Además, su presentación debe de ser fiable permitiendo al usuario externo tener un conocimiento de la situación económica de la compañía de su interés.(NIC 1, 2018)

Finalidad de los Estados Financieros: De acuerdo con el contexto anterior, la finalidad de la norma en mención es suministrar información de la empresa en cuanto a los componentes de i) activo, b) pasivo, c) patrimonio, d) ingresos y gastos, de esta manera ayuda al público conocer de mejor forma la situación de la empresa, por ello es necesario que las empresas que arriendan espacios comerciales presenten su información razonablemente. (NIC 1, 2018)

Presentación: para que una empresa sea confiable en su información deberá de presentar de forma razonable sus datos en todas sus transacciones, por lo tanto, requiere que se incluyan políticas contables y si es necesario que se suministre información adicional para que no exista carencia en la información, por tanto, los arrendatarios tienen que presentar su información confiable. (NIC 1, 2018)

Código civil

En este caso el código civil es necesario para el estudio de los arrendamientos de locales en la zona aeroportuaria de Quito a fin de conocer otros aspectos importantes a considerar para implementar la NIIF 16 desde la contabilidad de los arrendatarios, razón por lo cual se detalla a continuación los siguientes elementos claves a analizar.

De Los Actos Y Declaraciones De Voluntad: para que se efectúe este tipo obligación de una persona a otra por la declaración de voluntad es fundamental que una de las partes no adolezca de vicio y que no sea objeto de realizar algún acto ilícito que atente contra la moral del ciudadano, por tanto, este código hace mención de que toda persona es capaz de llevar a cabo estos actos menos los que la misma ley los declare como incapaces. (Código civil, 2013)

De Las Obligaciones A Plazo: para que algo finalice debe de existir un plazo para cumplir con una obligación, dicho pago no deberá de exigirse antes de la fecha establecida, sin embargo, este acto no está sujeto a devolución si así se llevara a cabo antes del tiempo. (Código civil, 2013)

De La Interpretación De Los Contratos: llevar a cabo un contrato éste deberá de aplicarse solo al bien para el cual se ha contratado, es por esto que mediante las cláusulas del contrato podrá efectuarse la interpretación de unas por otras, en otras palabras, podrá otorgarse el mejor sentido que convenga a dicho contrato. (Código civil, 2013)

Contrato De Arrendamiento: de acuerdo con el código civil menciona que un arrendamiento es un tipo de contrato en donde existen dos partes las cuales una de las partes se origina por ceder un bien o por la prestación de un servicio en el que la contraparte tendrá que cancelar por estos elementos un monto pactado previamente en la celebración del contrato. (Código civil, 2013)

De Las Obligaciones Del Arrendador En El Arrendamiento De Cosas: en este apartado de la ley hace referencia a las obligaciones que tiene el arrendador en el que deberá de cumplir con requisitos como a) entregar el bien arrendado a su contraparte que es el arrendatario, b) a que este bien que se arrienda se encuentre buen estado para usarse y c) a poder usarse sin ningún percance al arrendatario, es decir que haga uso sin interrupciones por parte del arrendador. (Código civil, 2013)

De Las Obligaciones Del Arrendatario En El Arrendamiento De Cosas: por otro lado, la norma menciona las obligaciones contraídas por el arrendatario que podrá usar el bien arrendado de acuerdo con lo estipulado en

el contrato con el arrendador a través de una cancelación monetaria, además este ente se tendrá que hacer cargo por alguna reparación en el que haya cometido alguna destrucción o perjuicio cometido a la cosa que esté arrendado. (Código civil, 2013)

Reglas Particulares Relativas Al Arrendamiento De Casas, Almacenes U Otros Edificios: en este apartado el código hace mención a las reparaciones que tendrá que realizar el que usa el bien por ello deberá de entregar el bien de la misma forma como lo recibió a excepción de aquella reparación que se dé por el deterioro en el tiempo lo cual es responsabilidad en este caso del arrendador mantenerlo, sin embargo el arrendatario si podrá hacerse cargo de las reparaciones internas como el techo y pared de acuerdo a lo estipulado por el código civil. (Código civil, 2013)

Ley de inquilinatos

Esta ley es necesaria analizarla para el estudio de los arrendamientos de locales en la zona aeroportuaria de Quito para conocer desde el enfoque legal los aspectos a considerar para implementar la NIIF 16, razón por lo cual se detalla a continuación los siguientes puntos relevantes.

De Los Locales De Arrendamientos: para efectos esta ley menciona que para llevar a cabo una actividad será obligatorio que los locales que se dan por arrendamiento estos deben de contar dentro de sus instalaciones con a) servicios higiénicos, b) contar con suficiente ventilación, c) tener una red de agua potable y d) cumplir con los principios de limpieza; todo lo mencionado se da por garantizar el bienestar del arrendatario. Con la finalidad de cumplir con lo previsto en la Ley señala que el dueño del local deberá cumplir con las reparaciones del local a arrendar para cumplir con lo mencionado anteriormente. (Ley de Inquilinato, 2013)

De La Inscripción De Predios De Arrendamientos: es necesario que se cumpla con la inscripción del espacio a arrendar en el registro de arrendamiento dispuesto por la ley para que no existan inconvenientes futuros que atenten contra el bienestar del arrendatario, donde debe de cumplir los

siguientes elementos como a) nombre del dueño del inmueble, b) dirección del local donde se va a llevar el alquiler y su perímetro, c) así como los servicios básicos que contará el espacio si es que aplicara este elemento, d) el detalle de los activos que estén incorporados dentro del local si es que aplicara lo mencionado, e) por ultimo deberá de indicar el avalúo catastral; todo esto se da por legalizar ante las autoridades el local a alquilar y esté en orden con la Ley. (Ley de Inquilinato, 2013)

De La Fijación De Las Pensiones De Arrendamiento: en este apartado deberá de contar con el detalle específico de todos los componentes que integre el inmueble para determinar de esta forma el precio real, además de conocerse el estado del local si este está en buenas condiciones para usarse y con esto último fijar una cuota a pagar al arrendador. Por tanto, si se presenta el caso que se cobre de más a lo establecido en el acuerdo este acto será penalizado por la Oficina Municipal por alterar una de las cláusulas del contrato sin previo aviso. (Ley de Inquilinato, 2013)

De Los Contratos De Arrendamiento Y Sus Efectos: la Ley señala que los contratos pueden darse por dos vías si así lo prefieren las partes involucradas y estas pueden que ser de forma escrita o verbal y debe de existir un plazo de arrendamiento por estos participantes que dan el bien y que reciben el bien. No obstante, este punto menciona que se estable un plazo de usar de dos años como mínimo como una forma de beneficio para el arrendatario. (Ley de Inquilinato, 2013)

De La Terminación Del Contrato De Arrendamiento: Este elemento hace referencia a la terminación de un contrato antes del tiempo estipulado entre el arrendador y el arrendatario cuando surjan acciones que perjudiquen al dueño del local por lo mencionado a continuación a) falta de pagos, b) uso del inmueble para cosas ilegales, c) cuando el arrendatario no cuide el local, sino que lo destruya sin el consentimiento del dueño, d) demoler el local sin previa autorización, entre otros. Todo esto conlleva a terminar la relación del contrato

de arrendamiento de acuerdo con la Ley de Inquilinos. (Ley de Inquilinato, 2013)

Ley de Compañías

Constitución De Las Compañías En El Ecuador: Las compañías constituidas en Ecuador están sujetas a la vigilancia y control de la Superintendencia de Compañías y Valores, el cual tiene como potestad registrar a las sociedades y el derecho de recibir información vía electrónica sobre la formación de la nueva entidad para conocer de forma detallada los elementos que la integran y poder llevar de esta forma sus actividades comerciales de forma legal. (Ley de Compañías, 1999)

Así también, la Ley de Compañías menciona que, si no se tiene la información completa del establecimiento para desarrollar sus operaciones, es decir en regla todos sus requisitos legales ante el ente de control, brinda a cualquier socio la opción de separarse de la compañía si así lo desea, sin embargo, si esta acción se llega a ejecutar por algún socio pondrá a los demás miembros de la empresa en conocimiento sobre la decisión que está tomando. (Ley de Compañías, 1999)

Presentación De Información Contable: Posteriormente este ente de control exige a las compañías la presentación de su información contable a través de sus documentos financieros para conocer el movimiento de sus operaciones como su a) balance, b) el Estado de Resultados, c) informe de los administradores, d) información sobre los datos de los administradores de la entidad, e) información sobre representantes legales y/o socios, entre otros elementos. (Ley de Compañías, 1999)

Cabe recalcar que, dentro de los documentos financieros mencionados en el párrafo anterior deberán de contar con las firmas de los representantes legales de la entidad dispuesto previamente por el reglamento y deberán presentarse antes la Superintendencia los elementos mencionados, esta acción es necesaria para conocer la confiabilidad de la información publicada y que se muestre la transparencia en las operaciones mercantiles de entidad a fin de prevenir actos

ilícitos que atenten contra los buenos principios y la ética de los ciudadanos y con ello controlar el pago de los impuestos al ente recaudador del país. (Ley de Compañías, 1999)

Por tanto, la preparación de los Estados Financieros debe de estar acorde con las NIIF ya que las empresas en el Ecuador están obligadas a implementarlas, por ello deben de mostrar al público su información real y transparente y así evitar abusos que se cometan a nombre de la compañía y/o a sus integrantes, razón por lo cual la Ley de compañías establece en su contenido que se presente la información en los tiempos establecidos. (Ley de Compañías, 1999)

Marco Teórico

Teoría de la Agencia

En las organizaciones, esta teoría busca incentivos que conlleve a una persona a tomar la decisión más adecuada desde la perspectiva económica, en dónde involucra a un ente denominado agente, es decir un miembro que actúa en nombre de otra la cual se la conoce como el principal, plasmando esta teoría por medio de contratos pues de esta forma el agente trata de conseguir el bienestar del principal; donde el principal contrata al agente para que realice una determinada actividad en su nombre fomentando de esta forma el bienestar empresarial. (Mackenzie et al., 2013).

Por otro lado, el autor Velásquez (2014) en su publicación señaló que cuando un jefe de rango superior ordena una actividad que no se alinea con la actividad que normalmente se realiza a su empleado, esta acción genera un conflicto de interés, por tanto, hace énfasis que deben de existir incentivos que ayuden a las partes involucradas a reducirlo.

Además, menciona que la Teoría de la Agencia tiene una relación con todas las actividades sociales, comerciales y académicas que son parte de la naturaleza de un ciudadano. Así como se muestra a continuación la figura 3 que se refiere a las prioridades de cada individuo.

Figura 3

Prioridades de las personas de acuerdo con sus intereses



Nota: Adaptado de Velásquez (2014)

Esta teoría también está presente en las empresas ya que existe en ellas una relación laboral con los empleados que se ejecutaran a través de la compensación económica las cuales están basadas en condiciones y reglamentos previamente acordada con los involucrados; buscando de esta manera cada parte su propio interés consiguiendo mejores resultados. (Sánchez, 2016)

Ante lo expuesto, este estudio busca analizar la Teoría de la Agencia en una relación con los contratos de arrendamientos de las empresas comerciales de la zona Aeroportuaria de Quito, sin embargo, no existe una relación directa con este sector que aplique dicha teoría, por tanto, se toma como referencia otro tipo de contrato que la aplique.

Esta teoría fue aplicada en ocho sectores económicos de Colombia donde se buscaba profundizar el estudio de la Teoría de Agencia y cuáles son sus implicaciones desde el punto de vista de finanzas empresariales, en otras palabras, aplicaron una relación de la estructura de capital con la Teoría mencionada, donde señalaron los Autores Bueno & Santos (2012) que las empresas adquieren deudas cuando no cuentan con el capital suficiente para cubrir sus necesidades internas.

Asimismo, hicieron referencia que esta teoría está presente en los contratos de deuda porque surgen de una relación entre el prestamista y el prestador; donde el rol

del prestador, en este caso viene siendo el agente tiene como función recibir el valor o el recurso que le entrega el prestamista que viene siendo el principal de acuerdo con el contexto de esta teoría, motivo por el cual si se trata de una deuda que adquiere una compañía, ambas partes buscan un beneficio, una parte buscar generar mayor ingreso y su contraparte la de devolver los intereses por el préstamo. (Bueno & Santos, 2012)

En efecto su aplicación en este sector se relacionó con la parte financiera, no obstante, para aplicar esta teoría mencionaron que se requería de más información contable de estas empresas para conocer mejor su situación económica, por lo que hacen énfasis en que los gerentes de estas entidades poseen más información que los inversionistas creando una asimetría en la información contable lo que financieramente afecta a la industria por la toma de decisiones. (Bueno & Santos, 2012)

Capítulo 3 Metodología

Diseño Metodológico

Según el propósito

Según los autores López et al., (2019) mencionaron que el propósito de la observación se basa en la percepción de la información en el tiempo de un objeto, es decir prestar atención a algo o alguien de forma detallada para posterior ser analizados los fenómenos encontrados. Esta técnica la componen dos partes la del observador y el objeto que es percibido; no solamente con la parte verbal, sino que utiliza aspectos no verbales como la inspección.

Por otro lado, los autores Campos & Lule, (2012) mencionaron que la observación es un registro visual que tienen un tiempo determinado sobre algún hecho o fenómeno el cual el individuo capta un objeto para luego analizarlo a través de secuencias lógicas y de esta forma cubrir el hombre su necesidad de conocer el objeto y al mismo tiempo obtener información que le sea útil.

El investigador del presente trabajo según el propósito de su estudio utilizará como parte de su elemento de investigación la observación de lo que se conoce de la industria aeroportuaria en la ciudad de Quito, quien señala la necesidad de implementar un registro contable más eficiente en la contabilidad de los arrendatarios ya que es necesario que la información presentada en los Estados Financieros se muestre transparente, caso contrario puede existir un pago erróneo de los arrendamientos a su arrendadora Quiport.

Según la cronología

De acuerdo con Santana Pérez, (2019) en su publicación señalaron que el estudio prospectivo se refiere a la construcción del futuro de un fenómeno a estudiar, por ello en dicho fenómeno se analizan sus características y cuáles serían los escenarios que tengan mayor probabilidad de ocurrir para que el individuo pueda prepararse sobre lo que va a acontecer posteriormente y con ello disminuir la llamada incertidumbre de los hechos.

Así también Torres et al., (2021) hicieron referencia que la cronología prospectiva no es otra cosa que hacer que ocurra un futuro más conveniente para el individuo haciendo que se elija la opción más confiable que ayude a tomar decisiones

estratégicas entre los escenarios probables para las compañías, por tanto, en las empresas este enfoque permite elegir un escenario deseado para los empleados lo que promueve el éxito entre las partes involucradas a largo plazo.

En este estudio, desde el enfoque del arrendatario, el investigador presentará la forma de contabilizar este tipo de arrendamientos comerciales en la zona aeroportuaria de Quito; los cuales tienen pagos de cuotas variadas en sus arrendamientos, por ello es necesario que se muestre el registro contable de estas cuotas para que la información que se presente sea utilizada en otros estudios posteriores que tengan este tipo de arrendamiento variado.

Según el número de mediciones

De acuerdo con los autores Cvetkovic et al. (2021) señalaron que el estudio transversal puede ser tanto descriptivo como analítico lo cual va a depender principalmente del objetivo que se desea alcanzar en la investigación, donde su elemento clave será desarrollar en un momento específico la recopilación de los datos, es decir la característica de este estudio se basa en medir un objeto en un tiempo determinado el cual busca encontrar una relación existente entre las variables del estudio en ese momento, sin embargo, aplicarlo tiene una limitación en la relación de temporalidad de las variables dependientes e independientes.

Por otro lado, Rodríguez & Mendivelso, (2018) mencionaron que es un estudio de tipo observacional el que también se lo conoce como estudio de prevalencia el cual sirve para identificar una característica de un objeto en un momento específico que estudia el investigador, ya que capturan datos de un grupo de individuos en un solo momento lo cual permite medir las variables de forma simultánea, además el investigador no realiza ninguna modificación a las variables con la finalidad de conocer de forma real el suceso que se está analizando.

Dicho esto, el investigador realizará un levantamiento de información por tanto trabajará con fuente primaria en dónde realizará entrevistas a contadores que tengan conocimiento en el área de arrendamientos comerciales en el periodo de dos meses con la finalidad de conocer desde sus experiencias profesionales cómo estos expertos han aplicado la NIIF 16 en sus registros contables en las empresas que han trabajado y sus principales implicaciones de la norma mencionada.

Tipo de Investigación

Investigación exploratoria

Para Díaz & Calzadilla, (2016) señalaron que la investigación exploratoria se refiere al primer tipo de investigación en un estudio, la cual es utilizada cuando el objeto a examinar no es muy conocido, misma que busca familiarizarse con el objeto mencionado para conocer sus características generales de este elemento, por tanto, su fin es establecer un acercamiento de estos objetos que ayuden a identificar sus características o variables que lo componen.

A su vez Ramos, (2020) establecieron en su estudio que la investigación exploratoria se utiliza cuando no se conoce el fenómeno a estudiar. Este hecho hace que se genere un tipo de interés para investigarla y con ello examinar sus características en donde el investigador tiene un primer acercamiento con el objeto en cuestión, por lo tanto, en esta etapa exploratoria aún no se cuenta con investigación suficiente para el planteamiento de un supuesto.

Concluyente descriptiva

La investigación descriptiva se basa en conocer las características específicas del objeto a estudiar mismas que buscan profundizar sobre la investigación realizada en la etapa de exploración. Este tipo de investigación se adentra al objeto de forma más detallada, para ello utilizan métodos cualitativos y cuantitativos que ayuden a medir con mayor precisión el elemento estudiado para conocer de esta forma sus características y propiedades de una manera más profunda. (V. Díaz & Calzadilla, 2016)

Así también Guevara et al., (2020) mencionaron que este tipo de investigación se refiere a describir los elementos principales del objeto en la investigación el que la información que se obtenga debe de ser precisa evitando el investigador realizar algún tipo de inferencia sobre la misma, siendo esta investigación útil para la recolección de datos, por lo tanto, este tipo de investigación está enfocada en conocer las características predominantes del elemento objeto de estudio a través de la relación entre sus variables.

De este modo, en el presente trabajo se va a realizar entrevistas, la cual fue mencionada anteriormente, para adquirir información sobre la aplicación de la NIIF

16 basándose desde la perspectiva del arrendatario cuya finalidad es conocer de forma detalla y profunda la aplicación de la norma en los arrendamientos comerciales de la zona aeroportuaria de Quito y con ello presentar los asientos contables de este tipo de arrendamientos basados en la norma vigente.

Enfoque de Investigación

Enfoque cualitativo

Para Calle, (2023) el enfoque cualitativo es utilizado cuando se busca interpretar un fenómeno mediante procesos que permitan analizar un elemento, pues estos resultados que se hayan obtenido en el análisis no deben de generalizarse sino más bien deben de ayudar a profundizar en el elemento estudiado, por lo tanto, se lo considera como un enfoque de carácter flexible ya que sigue una secuencia en el análisis de la investigación lo que podría orientarse a nuevas teorías.

Por otro lado, el enfoque cualitativo se centra en recoger diferentes discursos que emiten los sujetos para conocer en profundidad un tema específico, pues utiliza técnicas de recolección de información como a) entrevistas, b) grupos de discusión, y c) la observación. Todos estos elementos ayudan a obtener información relevante para luego ser interpretadas por el investigador. Así también, señalaron que se la conoce como una investigación de tipo interpretativa por el análisis de los datos. (Mora, 2022)

Entre tanto, en este trabajo se realizarán preguntas abiertas por medio de la entrevista en el que se obtendrá opiniones de contadores que conocen del tema de los arrendamientos en espacios comerciales, lo que ayudará a obtener respuestas profundas para luego ser interpretadas y analizadas por el investigador bajo la normativa contable de los arrendamientos y de esta forma profundizar en el elemento que se lleva a cabo en este estudio.

Instrumentación

Para los autores Zubirán et al., (2022) mencionaron que es necesario implementar en una investigación algún instrumento que le ayude a obtener de mejor forma la información ya que esto le brinda ventajas si tan sólo lo hiciera con una observación sin instrumento, por tanto, su implementación es útil en la práctica. Dicho

de otro modo, este instrumento facilita el registro de un fenómeno y con ello resulta más preciso la observación del elemento estudiado.

Entrevistas

De acuerdo con Troncoso & Amaya, (2017) señalaron que la entrevista es un diálogo de intercambio de conocimientos y experiencias de la parte entrevistada, el cual debe de responder a las preguntas de una forma sencilla sin utilizar tecnicismos que pueden hacer que la entrevista no se entienda a su totalidad. Por tanto, es necesario que se seleccione de forma cuidadosa al entrevistado, es decir, buscar un perfil que se ajuste al tema de investigación.

Así también hacen referencia que estas deben de cumplir con ciertas características para que la entrevista sea fluida y de gran aporte a la investigación, donde se cuente con un ambiente tranquilo para que el entrevistado sienta confianza con su investigador y que además se cuente con el consentimiento informado del entrevistado como un mecanismo de protección de sus datos donde se le de a conocer los beneficios y riesgos que podría ocasionar su participación en la entrevista. (Troncoso & Amaya, 2017)

Existen instrumentos cualitativos en una investigación como son las entrevistas las cuales son de gran ayuda en una investigación ya que permite la recolección de datos de forma más detallada a través de un dialogo entre el investigador y la parte entrevistada; siendo esta herramienta más eficaz que el cuestionario debido al alcance de la información porque permite despejar dudas que surjan por parte del investigador. Existen tres tipos de entrevistas de acuerdo con los autores L. Díaz et al., (2013) las cuales permiten obtener diferentes tipos de información según el tipo de estructura de las preguntas.

Tabla 1*Tipos de entrevistas*

Tipo	Forma	Aplicación
Entrevista estructurada	Preguntas que llevan un orden y un guion formal	Se aplican de forma rígida a todos los entrevistados
Entrevista semiestructurada	Son flexibles a diferencia de las estructuradas y además son preguntas planeadas	Se adaptan a cada persona la cual permite que la entrevista sea fluida permitiendo aclarar dudas
Entrevistas no estructuradas	Son de tipo informal y son más flexibles al momento de preguntar	Los entrevistados tienen la libertad de desviarse del guion original permitiendo obtener otro tipo de información y abordar otros temas

Nota: Adaptado de: (Díaz et al., 2013)

Cabe recalcar que, para este estudio se aplicarán entrevistas semi estructuradas con el propósito de que los entrevistados tenga libertad de expresarse lo cual permite que la entrevista sea fluida y que el participante tenga la opción de aclarar ciertas dudas que surjan a lo largo de la entrevista.

Validez y Confiabilidad

Población

De acuerdo con Vizcaíno et al., (2023) la población es el conjunto global de todos los elementos, individuos y objetos de interés, los cuales comparten características similares que resultan en ser objetos de estudio en una investigación, sin embargo, tienen limitaciones que las hace difícil de estudiar su totalidad debido al tiempo que tomaría analizar cada elemento y el costo que representaría la misma.

Además, considera que la población debe de ser identificada objetivamente para posterior ser estudiada.

Por lo tanto, de la información obtenida del reporte de la Superintendencia de Compañías existen 46 empresas ubicadas en este sector aeroportuario de Quito en el barrio Tababela las cuales su situación legal es activa. Esta información se presenta de forma detallada en el apartado de apéndice con el nombre de estas entidades las cuales han presentado sus Estados Financieros del 20203 y su capital suscrito.

Técnica de muestreo: No probabilístico

En este apartado Arias, (2021) señaló que es un tipo de muestreo que es implementado por el investigador cuando este desea seleccionar a una población de acuerdo con el perfil o características comunes que lo compone y cuando el investigador elige al elemento de acuerdo con su juicio profesional. Además, comenta que este tipo de muestreo se utiliza cuando la muestra resulta pequeña para estudiarla razón por lo cual el investigador no usa un muestreo estadístico.

De acuerdo con esto, el tipo de muestreo escogido en este estudio es el muestreo por juicio, ya que se trata de un muestreo que el investigador escoge al experto basándose en su juicio profesional, por lo que lo considera relevante en su investigación lo cual va a ser de gran utilidad al momento de consultarle un tema en específico, es decir aporta con mayor información a la investigación porque el participante posee experiencia y conocimiento sobre el tema de la investigación. (Vizcaíno et al., 2023)

Muestra

La muestra para López, (2004) es una parte de la población objetivo la cual es utilizada para llevar a cabo investigaciones, por lo que para extraerla se debe de calcularla por medio de procedimientos que permitan capturar el tamaño de esta, por tanto, se utiliza fórmulas o también se usa la lógica por parte del investigador. En otras palabras, la muestra representa parte importante de la población.

Por lo tanto, la muestra en este estudio será de cuatro contadores que tengan experiencia en la contabilidad de los arrendamientos bajo la NIIF 16, quienes desde su experiencia y conocimiento van a aportar con esta investigación. Estos profesionales tienen experiencia de al menos dos años en esta industria, razón por lo cual son idóneos para realizarles las entrevistas y con ello obtener la mayor información posible para avanzar con la investigación.

CAPÍTULO IV

Recolección y Registro de datos

De acuerdo con las entrevistas realizadas a los cuatros contadores con experiencia en el área de arrendamientos se procede a realizar la matriz de hallazgos en donde se toma cinco ítems que son de mayor importancia para comparar las respuestas obtenidas por los entrevistados. Cabe recalcar que se utilizó la sigla “ADU” para referirse al Activo por Derecho de USO. Posterior, se realizará un análisis de los ítems de evaluación y la discusión de los mismos.

Tabla 2 Matriz de Hallazgos parte (I)

Preguntas/Items a evaluar	Entrevista 1	Entrevista 2	Entrevista 3	Entrevista 4
Explicación breve de la NIIF 16 y su efecto en los arrendamientos comerciales	La NIIF 16 trata sobre el correcto tratamiento de los arrendamientos, tiene un impacto debido a que se realizan los registros de las provisiones del lado del que arrendatario todo con la finalidad de poder tener un valor exacto del activo que están usando y de los pasivos que se deben de ir generando.	Esta norma tiene dos efectos por así decirlo que va desde el financiero y el tema del pago de los impuestos, para ello se deben de cumplir con ciertos requisitos para considerar si un contrato contiene un arrendamiento y generar los asientos contables	Desde el enfoque contable hay que mostrar la información real de los activos y de los pasivos, esta norma te permite contabilizar ese arrendamiento en donde al inicio del contrato reconoces ese activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento.	Para poder aplicarla, en su reconocimiento inicial el contrato de arriendo debe ser mayor a un año y si cumple esta condición se lo debe contabilizar como un “Activo por Derecho de Uso”, trayendo a valor presente el total a pagar y registrar un pasivo por ese bien.
Elaboración propia				

Tabla 3 *Matriz de Hallazgos parte (II)*

Preguntas/Items a evaluar	Entrevista 1	Entrevista 2	Entrevista 3	Entrevista 4
Desafíos en la implementación de la Norma	Cuando se aplicó la norma no fue tan sencillo, por la variante de que incurrieron asientos extras contables por concepto del uso que ha venido teniendo el activo (periodos anteriores) y por lo cual se genera un impuesto diferido esto ya resulta en un tema complejo.	En el 2019 si hubo desafíos porque las empresas tuvieron que aplicar la NIIF 16 y esta norma era nueva entonces su aplicación fue un poco complicada, sin embargo, en el 2020 fue la pandemia lo que hizo que muchas empresas opten por condonar la deuda.	No fue muy sencillo, antes los pagos por el arrendamiento lo mandabas al gasto, ahora debes de identificar si ese contrato es un arrendamiento y debes de registrarlo en el ESF porque ahí se muestra que tendrás una nueva cuenta aparte para ese activo por derecho de uso.	Inicialmente tenía complicaciones ya que no tenía claro la técnica de medición inicial y posterior

Elaboración propia

Tabla 4 *Matriz de Hallazgos Parte (III)*

Preguntas/Items a evaluar	Entrevista 1	Entrevista 2	Entrevista 3	Entrevista 4
La aplicación de esta norma tiene algún beneficio	Los beneficios de la implementación de la NIIF 16 se ve enfocado en que se tiene un correcto análisis de lo que se tiene y lo que se gasta de manera mensual así mismo de generar impuesto diferido.	Sí, por el reconocimiento de un activo ya que lo desglosas en el tiempo y como beneficio mejora los índices con el activo no corriente y a su vez ayuda a que la Presentación de los Estados Financieros sea transparente, ya que se muestra que se tiene un activo por el derecho de uso.	Esto les permite a los bancos revisar la informacion de la empresa y podrían darte un crédito si lo solicitas después ya que al presentar el ESF se puede ver que tan apalancada está la empresa.	El beneficio de la aplicación de esta norma es poder revelar cabalmente los registros de los activos arrendados, identificando así en los estados financieros los activos que ayudan a generar renta, de ahí no existe un beneficio económico tributario.

Elaboración propia

Tabla 5 *Matriz de Hallazgos parte (IV)*

Preguntas/Items a evaluar	Entrevista 1	Entrevista 2	Entrevista 3	Entrevista 4
Reflejar los arrendamientos en el Estado de Situación Financiera	Los arrendamientos se reflejan en el estado financiero tanto en el pasivo (pasivo por arrendamiento a corto y largo plazo), como en el activo (activo por derecho de uso) y en el gasto (depreciación, gasto de interés)	Para el caso de la empresa se suma todos arrendamientos por el establecimiento tanto Quito como Guayaquil, pero como usamos un software, esta lanza el asiento a nivel de la cuenta.	Antes ese valor del pago del arrendamiento en el operativo quedaba afuera y se lo mandaba como un gasto, ahora deben de reflejarse en el ESF. En la NIIF 16 tienes una medición inicial incluyendo aquellos costos en el caso que aplique por ese activo arrendado y una medición posterior.	Para el arrendatario incluye el ADU, un pasivo por arrendamiento a Corto y largo plazo, el gasto de depreciación, el gasto de Interés y en la NIC 12 un activo por Impuesto diferido. Para el Arrendador incluye el Ingreso por arriendo, el gasto por depreciación de PPE y su depreciación Acumulada

Elaboración propia

Tabla 6 *Matriz de Hallazgos parte (V)*

Preguntas/Items a evaluar	Entrevista 1	Entrevista 2	Entrevista 3	Entrevista 4
Diferencia al momento de registrar las cuotas y los gastos registrados en el Estado de Resultados	Si existe una diferencia entre la parte contable y la tributaria ya que al no coincidir se genera una diferencia temporaria donde debes de aplicar también la NIC 12 donde debes de pagar un impuesto ahora, pero que vas a recuperar en el futuro cerca de terminar el contrato.	Al inicio de cada periodo, el gasto es superior al canon de arrendamiento por el interés, ya que se suma la amortización más el costo financiero. El valor de la factura es diferente al gasto lo que genera una diferencia temporaria. Este un gasto no deducible.	Si existen diferencias, pero son diferencias permanentes, al momento de pactar las cláusulas del contrato con el arrendador este te muestre en el contrato un precio, pero en la contabilidad se registran otro valor, entonces en este caso se da una diferencia.	Esta norma, afecta al flujo de caja, por el pago del impuesto a la renta, en el cual su efecto en el primero y segundo año se origina el Activo por Impuesto Diferido por el gasto en exceso que este produce y tributariamente este exceso el SRI lo considera como Gasto No Deducible.

Elaboración propia

Análisis e Interpretación de los datos

Ítems de evaluación Tratamiento de la NIIF 16 y su efecto contable

Resultados: los entrevistados mencionaron que la NIIF 16 trata sobre la contabilidad de los arrendamientos en donde se deben de cumplir con ciertos requisitos para considerar si un contrato contiene un arrendamiento y con ello generar un activo por derecho de uso y de un pasivo por el arrendamiento del bien, mostrando de esta forma su información real de la compañía la cual debe de realizar un reconocimiento inicial y un reconocimiento posterior.

Ítems de evaluación: Conocer los desafíos de la implementación de la Norma.

Resultados: los entrevistados comentaron que no fue tan sencilla su aplicación por la nueva forma de contabilizar el arrendamiento en dónde tuvieron desafíos para implementarla entre los cuales se destaca el no tener muy claro las mediciones del arrendamiento y porque la norma vigente trae un nuevo modelo de contabilización y esto puede resultar en la generación de nuevos asientos.

Ítems de evaluación: Beneficios de aplicar la NIIF 16

Resultados: los entrevistados indicaron que esta Norma si tiene algunos beneficios implementarla porque permite mostrar el total de activo y pasivo que tiene la empresa, además de presentar en los Estados Financieros la situación real de la entidad, que la información sea presentada de forma transparente ya que esto servirá para que los bancos como accionistas puedan revisar los datos financieros y ver que tan apalancada está la compañía y por último revela los registros de los activos arrendados.

Ítems de evaluación: Reflejar los arrendamientos en el Estado de Situación Financiera

Resultados: de los resultados obtenidos en las entrevistas reflejar los arrendamientos en los Estados Financieros tienen un registro tanto para el balance como para el Estado de Resultados en donde el primero se va a tener un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento a corto y largo plazo y en el segundo

un gasto el cual va a incluir el gasto de interés por ese canon de arrendamiento y su gasto de depreciación.

Ítems de evaluación: Diferencias en la base fiscal y la base tributaria por el registro del arrendamiento.

Resultados: de acuerdo con las opiniones de los contadores mencionaron que si existen diferencias en la parte contable y tributaria generándose una diferencia temporaria ya que al inicio de cada periodo el gasto es superior al arrendamiento debido al interés generado por el canon de arrendamiento, lo cual conlleva a aplicar la NIC 12 por ese gasto en exceso. Sin embargo, ese gasto en términos contables es un gasto no deducible.

Discusión

Ante esto, las entrevistas realizadas a los contadores fueron de utilidad para conocer la contabilización de los arrendamientos en las compañías en donde la postura del investigador menciona que la norma trata sobre el registro de los arrendamientos que deben de estar contabilizados como un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento lo cual permite que se presente en el Estado de Situación Financiera la información de estas cuentas.

De acuerdo con la postura del investigador la contabilización de los arrendamientos bajo el enfoque de la NIIF 16, puede ser su implementación un poco compleja sino se tiene el conocimiento suficiente ya que puede ser interpretada de forma distinta por los profesionales y esto puede incurrir en las decisiones financieras de la empresa porque ahora se tiene en el balance nuevas cuentas que hacen que el activo y el pasivo aumenten.

Además, el investigador de este estudio señala que aplicar la norma vigente ayuda a que la información presentada sea transparente y esto brinda a los usuarios externos a tener una mejor perspectiva de la empresa, asimismo proporciona información completa de los activos que se estén arrendando como su costo y el tiempo que durará el contrato por arrendamiento.

En efecto, las entrevistas realizadas a los contadores fueron de utilidad para conocer cómo se reflejan los cánones de arrendamientos en las compañías donde trabajan, de este modo el investigador de este estudio menciona que la NIIF 16 brinda las pautas para contabilizar estos arrendamientos, en el que se exceptúan los arrendamientos de bajo valor y los que sean menores de un año, sin embargo esto dependerá de la compañía contabilizar estos arrendamientos porque lo que para una empresa puede ser material para otras empresas no, por tanto deben de evaluar si es necesario reconocerlo en el Estado de Situación Financiera o contabilizarlo solo como un gasto.

Por último, el investigador de este estudio señala que aplicar la norma genera diferencias las cuales basándose en la NIC 12 por la diferencia percibida en el valor de la factura contra el valor en libros de la compañía en donde al inicio por la forma del gasto amortizado se va a mandar más valor al gasto siendo este un gasto no deducible ante el SRI.

Capítulo V. Propuesta

Planteamiento del procedimiento

Caso de Estudio

La empresa “Asociados S.A” (arrendataria) cancela el canon de arrendamiento mensual de cuota variable por el uso del espacio de la compañía en la zona aeroportuaria de Quito, a la concesionaria Quiport (arrendador), por el tiempo que dure el contrato de arrendamiento.

“Asociados S.A”, cumple con los criterios principales establecidos por la NIIF 16 que son; mayor a un año, la empresa posee la propiedad (activo identificado), el uso del espacio y su canon es material, por lo tanto, desde el enfoque del arrendatario la entidad deberá aplica la norma mencionada.

Quiport presentó un contrato por el arrendamiento del espacio el cual estipula dos condiciones para el pago del arrendamiento, las cuales deberá elegirse la mayor entre ellas, es decir, se toma la mayor de las dos tarifas que se describen en la Parte A y la Parte B.

Figura 4 *Tarifa del Contrato con Quiport*

TARIFA DE LA CONCESIÓN DE LA INSTALACIÓN

La mayor de las tarifas que se describen en la Parte A y la Parte B

PARTE A - Tarifa Aeroportuaria:

Quince mil dólares (US\$ 15.000) cada mes durante el Plazo; estipulándose, sin embargo, que la Tarifa Aeroportuaria será reducida a doce mil dólares (US\$ 12.000) cada mes durante el plazo en conformidad con la cláusula 7.1.3.

PARTE B- Tarifa Mensual De Ingresos Brutos:

El diez por ciento (10%) de los Ingresos Brutos del arrendatario cada mes durante el Plazo.

Nota: Tomado del Contrato con Quiport

Además, cada año el pago del arrendamiento presenta una leve variación de incremento del cero punto cinco por ciento de los ingresos obtenidos por el arrendatario hasta el 2024, por lo cual para los próximos años se realizará una proyección de los ingresos con el promedio del IPC del Ecuador. Ante esto, se detallan lo siguiente:

Características del arrendamiento:

- El 6 de noviembre del 2018 “Asociados S.A” firma con Quiport el acuerdo para la operación comercial de un edificio, siendo su fecha efectiva el 1 de enero del 2019
- Tiempo del contrato de arrendamiento: 9 años, es decir 108 meses
- El canon de arrendamiento se determinará de acuerdo con la Parte A o Parte B del contrato en donde se elija la mayor entre las dos, las cuales estarán en función con los ingresos del arrendatario.
- Existe la renovación del contrato al finalizar el mismo.
- En el contrato viene estipulada la tasa de interés anual, la cual debe de convertirse a una tasa de interés mensual por el tiempo que dure el contrato.
- No hay opción de compra

Proyección Financiera

De acuerdo con, el autor Fornero, (2017) mencionó que la proyección financiera es muy utilizada dentro del sector industrial porque son herramientas que ayudan a pronosticar algún evento los cuales predicen datos como ventas, margen de ganancia, razón por lo cual son implementados en los flujos de los fondos de una entidad, por lo tanto antes de tomar los datos de estas variables deben de evaluarse para que estén acorde con la situación económica de la empresa.

Tabla 7 Ingresos del arrendatario por el tiempo del contrato

Fecha	INGRESO ARRENDATARIO	PART E A	PARTE B 10%	ELECCION DEL MAYOR
ene-19	\$ 167.400,00	15000	16.740	Parte B Es Mayor A La Parte A
feb-19	\$ 167.400,00	15000	16.740	Parte B Es Mayor A La Parte A
mar-19	\$ 167.400,00	15000	16.740	Parte B Es Mayor A La Parte A
abr-19	\$ 167.400,00	15000	16.740	Parte B Es Mayor A La Parte A
may-19	\$ 167.400,00	15000	16.740	Parte B Es Mayor A La Parte A
jun-19	\$ 167.400,00	15000	16.740	Parte B Es Mayor A La Parte A
jul-19	\$ 167.400,00	15000	16.740	Parte B Es Mayor A La Parte A
ago-19	\$ 167.400,00	15000	16.740	Parte B Es Mayor A La Parte A
sep-19	\$ 167.400,00	15000	16.740	Parte B Es Mayor A La Parte A
oct-19	\$ 167.400,00	15000	16.740	Parte B Es Mayor A La Parte A
nov-19	\$ 167.400,00	15000	16.740	Parte B Es Mayor A La Parte A
dic-19	\$ 167.400,00	15000	16.740	Parte B Es Mayor A La Parte A
ene-20	\$ 168.237,00	15000	16.824	Parte B Es Mayor A La Parte A
feb-20	\$ 168.237,00	15000	16.824	Parte B Es Mayor A La Parte A
mar-20	\$ 168.237,00	15000	16.824	Parte B Es Mayor A La Parte A
abr-20	\$ 168.237,00	15000	16.824	Parte B Es Mayor A La Parte A
may-20	\$ 168.237,00	15000	16.824	Parte B Es Mayor A La Parte A
jun-20	\$ 168.237,00	15000	16.824	Parte B Es Mayor A La Parte A
jul-20	\$ 168.237,00	15000	16.824	Parte B Es Mayor A La Parte A
ago-20	\$ 168.237,00	15000	16.824	Parte B Es Mayor A La Parte A
sep-20	\$ 168.237,00	15000	16.824	Parte B Es Mayor A La Parte A
oct-20	\$ 168.237,00	15000	16.824	Parte B Es Mayor A La Parte A
nov-20	\$ 168.237,00	15000	16.824	Parte B Es Mayor A La Parte A
dic-20	\$ 168.237,00	15000	16.824	Parte B Es Mayor A La Parte A
ene-21	\$ 169.078,19	15000	16.908	Parte B Es Mayor A La Parte A
feb-21	\$ 169.078,19	15000	16.908	Parte B Es Mayor A La Parte A
mar-21	\$ 169.078,19	15000	16.908	Parte B Es Mayor A La Parte A
abr-21	\$ 169.078,19	15000	16.908	Parte B Es Mayor A La Parte A
may-21	\$ 169.078,19	15000	16.908	Parte B Es Mayor A La Parte A
jun-21	\$ 169.078,19	15000	16.908	Parte B Es Mayor A La Parte A
jul-21	\$ 169.078,19	15000	16.908	Parte B Es Mayor A La Parte A
ago-21	\$ 169.078,19	15000	16.908	Parte B Es Mayor A La Parte A
sep-21	\$ 169.078,19	15000	16.908	Parte B Es Mayor A La Parte A
oct-21	\$ 169.078,19	15000	16.908	Parte B Es Mayor A La Parte A
nov-21	\$ 169.078,19	15000	16.908	Parte B Es Mayor A La Parte A
dic-21	\$ 169.078,19	15000	16.908	Parte B Es Mayor A La Parte A
ene-22	\$ 169.923,58	15000	16.992	Parte B Es Mayor A La Parte A
feb-22	\$ 169.923,58	15000	16.992	Parte B Es Mayor A La Parte A
mar-22	\$ 169.923,58	15000	16.992	Parte B Es Mayor A La Parte A
abr-22	\$ 169.923,58	15000	16.992	Parte B Es Mayor A La Parte A
may-22	\$ 169.923,58	15000	16.992	Parte B Es Mayor A La Parte A
jun-22	\$ 169.923,58	15000	16.992	Parte B Es Mayor A La Parte A
jul-22	\$ 169.923,58	15000	16.992	Parte B Es Mayor A La Parte A
ago-22	\$ 169.923,58	15000	16.992	Parte B Es Mayor A La Parte A
sep-22	\$ 169.923,58	15000	16.992	Parte B Es Mayor A La Parte A
oct-22	\$ 169.923,58	15000	16.992	Parte B Es Mayor A La Parte A
nov-22	\$ 169.923,58	15000	16.992	Parte B Es Mayor A La Parte A
dic-22	\$ 169.923,58	15000	16.992	Parte B Es Mayor A La Parte A
ene-23	\$ 170.773,19	15000	17.077	Parte B Es Mayor A La Parte A
feb-23	\$ 170.773,19	15000	17.077	Parte B Es Mayor A La Parte A
mar-23	\$ 170.773,19	15000	17.077	Parte B Es Mayor A La Parte A
abr-23	\$ 170.773,19	15000	17.077	Parte B Es Mayor A La Parte A

La tabla presentada muestra lo estipulado en el contrato con Quiport en donde se tiene la Parte A el valor de \$15,000.00 y la Parte B que representa el 10% de los ingresos mensuales obtenidos por el arrendatario, la cual se debe de elegir el mayor de los dos, es decir, para enero 2019 el arrendatario obtuvo un ingreso mensual de \$167,400.00 calculando el 10% representa lo \$16,740.00, por lo cual se compara con los \$15,000.00 según lo estipulado en el contrato y se elige como cuota de canon los \$16,740.00; este efecto se realizará mensualmente de acuerdo con los ingresos que obtenga el arrendatario del 1 de enero del 2019 hasta diciembre del 2027.

Cabe recalcar, que a partir del término del periodo 2019 el canon de arrendamiento aumentó en un 0,5% anualmente en función del ingreso del arrendatario, de acuerdo con las cláusulas del contrato, hasta llegar al término del periodo fiscal de diciembre del 2027.

Cálculo del valor presente

De acuerdo con el autor Pérez, (2024) el cálculo del valor presente de una cantidad no es más que el descuento del flujo futuro el cual utiliza una tasa de descuento, misma que puede ser mensual o anual. Esto se realiza para conocer el valor actual, es decir lo que una entidad monetariamente posee hoy no tendrá el mismo valor que recibirla en el futuro por los diversos factores externos que podrían ocurrir.

Por lo tanto, para saber el canon mensual para proyectar los flujos futuros, se debe de traer a valor presente los flujos futuros y con ese valor armar la tabla de amortización la cual se realizará más adelante.

Fórmula del valor presente

VP=Valor presente

VF= Valor futuro

I= tipo de interés

n= tiempo de inversión del dinero, (Pérez, 2024)

El cual queda de la siguiente manera:

$$VP = VF / [(1+i)^n]$$

Por lo tanto, para el cálculo del valor presente del este estudio se utiliza la fórmula presentada, la cual se realizó de forma mensual, en donde la tasa anual estipulada en el contrato fue de 10.97% misma que deberá de ajustarse de forma mensual, quedando de esta manera el 1% como tasa de interés, en dónde para efectos de demostración se toma los siguientes datos para el primer mes del año 2019:

VP=Valor presente

VF= 16740

I= 1% tasa mensual

n= 1 (primer mes del periodo del contrato)

$$VP = \frac{16740}{(1+1\%)^1} = 16.595$$

Para diciembre del 2027 el valor presente quedará de la siguiente manera:

VP=Valor presente

VF= 17,421

I= 1% tasa mensual

n= 108 (último mes del periodo del contrato)

$$VP = \frac{17421}{(1+1\%)^{108}}$$

VP 6,827

Con lo mencionado la tabla quedará de la siguiente manera:

Tabla 8 *Cálculo del Valor Presente del 2019 al 2028*

Periodo	Fecha	Cuota/pagos	Valor presente
1	ene-19	16.740	16.595
2	feb-19	16.740	16.452
3	mar-19	16.740	16.310
4	abr-19	16.740	16.169
5	may-19	16.740	16.029
6	jun-19	16.740	15.891
7	jul-19	16.740	15.754
8	ago-19	16.740	15.618
9	sep-19	16.740	15.483
10	oct-19	16.740	15.349
11	nov-19	16.740	15.217
12	dic-19	16.740	15.085
13	ene-20	16.824	15.030
14	feb-20	16.824	14.900
15	mar-20	16.824	14.771
16	abr-20	16.824	14.644
17	may-20	16.824	14.517
18	jun-20	16.824	14.392
19	jul-20	16.824	14.267
20	ago-20	16.824	14.144
21	sep-20	16.824	14.022
22	oct-20	16.824	13.901
23	nov-20	16.824	13.781
24	dic-20	16.824	13.662
25	ene-21	16.908	13.612
26	feb-21	16.908	13.494
27	mar-21	16.908	13.378
28	abr-21	16.908	13.262
29	may-21	16.908	13.147
30	jun-21	16.908	13.034
31	jul-21	16.908	12.921
32	ago-21	16.908	12.810
33	sep-21	16.908	12.699
34	oct-21	16.908	12.589
35	nov-21	16.908	12.481
36	dic-21	16.908	12.373
37	ene-22	16.992	12.327
38	feb-22	16.992	12.221
39	mar-22	16.992	12.115
40	abr-22	16.992	12.011
41	may-22	16.992	11.907
42	jun-22	16.992	11.804
43	jul-22	16.992	11.702
44	ago-22	16.992	11.601
45	sep-22	16.992	11.501
46	oct-22	16.992	11.402

47	nov-22	16.992	11.303
48	dic-22	16.992	11.206
49	ene-23	17.077	11.164
50	feb-23	17.077	11.068
51	mar-23	17.077	10.972
52	abr-23	17.077	10.877
53	may-23	17.077	10.784
54	jun-23	17.077	10.690
55	jul-23	17.077	10.598
56	ago-23	17.077	10.507
57	sep-23	17.077	10.416
58	oct-23	17.077	10.326
59	nov-23	17.077	10.237
60	dic-23	17.077	10.148
61	ene-24	17.163	10.111
62	feb-24	17.163	10.024
63	mar-24	17.163	9.937
64	abr-24	17.163	9.851
65	may-24	17.163	9.766
66	jun-24	17.163	9.682
67	jul-24	17.163	9.598
68	ago-24	17.163	9.515
69	sep-24	17.163	9.433
70	oct-24	17.163	9.352
71	nov-24	17.163	9.271
72	dic-24	17.163	9.191
97	ene-27	17.863	7.511
98	feb-27	17.863	7.446
99	mar-27	17.850	7.381
100	abr-27	17.850	7.318
101	may-27	17.850	7.254
102	jun-27	17.850	7.192
103	jul-27	17.850	7.130
104	ago-27	17.850	7.068
105	sep-27	17.850	7.007
106	oct-27	17.850	6.947
107	nov-27	17.850	6.887
108	dic-27	17.850	6.827
		1.844.503	1.188.100

Nota: Elaboración propia del 2019 al 2028

En la tabla presentada se muestra el cálculo del valor presente del año 2019 al 2028 en donde va disminuyendo cada mes y el valor de la cuota en cambio va aumentando, por lo cual al finalizar el contrato el valor presente de los 108 meses tiene un total de 1.188,100.

Tabla de amortización

Para realizar la tabla de amortización se tomó a los 108 meses que dura el contrato en donde para efectos de demostración del 1 de enero del 2019 se tuvo la cuota de 16740, el interés amortizado que resulta del saldo final anterior los 1.188,100 por la tasa de interés mensual del 1%, el capital que es la cuota menos el interés amortizado de 10.351 y el saldo final que resulta del saldo final anterior menos el capital y así hasta terminar el tiempo del contrato de arrendamiento. La tabla de amortización sirve para registrar el contrato, por tanto, se tiene que registrar un activo por derecho de uso y un pasivo por el arrendamiento más adelante.

Tabla 9 *Tabla de Amortización del arrendamiento*

Fecha	Cuota	Interés amortizado	Capital	Saldo Final
-		-	-	1.188.100
ene-19	16.740	10.351	6.389	1.181.710
feb-19	16.740	10.295	6.445	1.175.265
mar-19	16.740	10.239	6.501	1.168.764
abr-19	16.740	10.182	6.558	1.162.206
may-19	16.740	10.125	6.615	1.155.591
jun-19	16.740	10.067	6.673	1.148.918
jul-19	16.740	10.009	6.731	1.142.188
ago-19	16.740	9.951	6.789	1.135.398
sep-19	16.740	9.891	6.849	1.128.550
oct-19	16.740	9.832	6.908	1.121.642
nov-19	16.740	9.772	6.968	1.114.673
dic-19	16.740	9.711	7.029	1.107.644
ene-20	16.824	9.650	7.174	1.100.470
feb-20	16.824	9.587	7.237	1.093.233

mar-20	16.824	9.524	7.300	1.085.934
abr-20	16.824	9.461	7.363	1.078.571
may-20	16.824	9.396	7.427	1.071.143
jun-20	16.824	9.332	7.492	1.063.651
jul-20	16.824	9.266	7.557	1.056.094
ago-20	16.824	9.201	7.623	1.048.471
sep-20	16.824	9.134	7.690	1.040.781
oct-20	16.824	9.067	7.757	1.033.025
nov-20	16.824	9.000	7.824	1.025.201
dic-20	16.824	8.931	7.892	1.017.308
ene-21	16.908	8.863	8.045	1.009.263
feb-21	16.908	8.793	8.115	1.001.148
mar-21	16.908	8.722	8.186	992.962
abr-21	16.908	8.651	8.257	984.705
may-21	16.908	8.579	8.329	976.375
jun-21	16.908	8.506	8.402	967.974
jul-21	16.908	8.433	8.475	959.499
ago-21	16.908	8.359	8.549	950.950
sep-21	16.908	8.285	8.623	942.327
oct-21	16.908	8.209	8.698	933.628
nov-21	16.908	8.134	8.774	924.854
dic-21	16.908	8.057	8.851	916.004
ene-22	16.992	7.980	9.012	906.991
feb-22	16.992	7.902	9.091	897.901
mar-22	16.992	7.822	9.170	888.731

abr-22	16.992	7.743	9.250	879.481
may-22	16.992	7.662	9.330	870.150
jun-22	16.992	7.581	9.412	860.739
jul-22	16.992	7.499	9.494	851.245
ago-22	16.992	7.416	9.576	841.668
sep-22	16.992	7.333	9.660	832.009
oct-22	16.992	7.248	9.744	822.265
nov-22	16.992	7.163	9.829	812.436
dic-22	16.992	7.078	9.915	802.521
ene-23	17.077	6.991	10.086	792.435
feb-23	17.077	6.904	10.174	782.262
mar-23	17.077	6.815	10.262	771.999
abr-23	17.077	6.726	10.352	761.647
may-23	17.077	6.635	10.442	751.206
jun-23	17.077	6.544	10.533	740.673
jul-23	17.077	6.453	10.625	730.048
ago-23	17.077	6.360	10.717	719.331
sep-23	17.077	6.267	10.811	708.520
oct-23	17.077	6.173	10.905	697.615
nov-23	17.077	6.078	11.000	686.616
dic-23	17.077	5.982	11.096	675.520
ene-24	17.163	5.885	11.278	664.242
feb-24	17.163	5.787	11.376	652.866
mar-24	17.163	5.688	11.475	641.391
abr-24	17.163	5.588	11.575	629.816

may-24	17.163	5.487	11.676	618.141
jun-24	17.163	5.385	11.778	606.363
jul-24	17.163	5.283	11.880	594.483
ago-24	17.163	5.179	11.984	582.499
sep-24	17.163	5.075	12.088	570.411
oct-24	17.163	4.969	12.193	558.218
nov-24	17.163	4.863	12.300	545.918
dic-24	17.163	4.756	12.407	533.511
dic-26	17.335	1.857	15.478	197.685
ene-27	17.421	1.722	15.699	181.986
feb-27	17.421	1.585	15.836	166.150
mar-27	17.421	1.447	15.974	150.176
abr-27	17.421	1.308	16.113	134.063
may-27	17.421	1.168	16.253	117.809
jun-27	17.421	1.026	16.395	101.414
jul-27	17.421	884	16.538	84.876
ago-27	17.421	739	16.682	68.194
sep-27	17.421	594	16.827	51.367
oct-27	17.421	448	16.974	34.393
nov-27	17.421	300	17.122	17.271
dic-27	17.421	150	17.271	0

Nota: Elaboración propia del 2019 al 2028

Asientos contables bajo NIIF 16

Reconocimiento del activo y pasivo por derecho de uso bajo la aplicación de la NIIF 16.

Al inicio se debe de contabilizar el activo por derecho de uso y la obligación del contrato de arrendamiento, porque se está usando el activo arrendado. Los dos valores deben de ser iguales y se van liquidando (amortizan) de la misma forma durante el tiempo del contrato, en este caso el activo y pasivo se va liquidando en los 9 años. La norma requiere que se reconozca el compromiso de pagar esa obligación que se deriva de un pasivo por el contrato que se ha firmado.

Esto se lo hace para transparentar la información presentada en el Estado de Situación financiera, en donde el lector pueda observar que una entidad tiene un arrendamiento y cuanto representa monetariamente ese arriendo, lo que anteriormente iban en las notas a los Estados Financieros. Por lo tanto, el asiento queda de la siguiente manera:

Tabla 10 *Contabilización al Inicio del Contrato*

CUENTA	DEBE	HABER
DB: Activo Por Derecho De Uso	\$ 1.188.099,75	
Edificio		
CR: Pasivo Corto Plazo		\$ 80.455,75
Obligación Por Contrato De Arrendamiento		
CR: Pasivo Largo Plazo		\$ 1.107.644,00
Obligación Por Contrato De Arrendamiento		
	\$ 1.188.099,75	\$ 1.188.099,75
TOTAL		

Nota: Elaboración propia, para registrar el activo y pasivo por derecho de uso.

El reconocimiento del Activo por Derecho de Uso y del Pasivo a corto y largo plazo por el activo arrendado queda en total \$ **1.188.099,75**

Contabilización del pago de la factura de Quiport.

Al finalizar el mes de enero, se debe de registrar el pago anticipado del canon de arrendamiento del siguiente mes, para ejemplos de presentación se lo realizará de forma anual, es decir para el año 2019.

Por lo cual, al finalizar el año se recibe una factura por parte de Quiport, por el arrendamiento del bien inmueble, el cual viene ya calculado el 15% del IVA, quedando para efectos de demostración de la siguiente manera:

Tabla 11 *Cálculo de la factura por el arrendamiento*

Factura Quiport			
Finalizar el año recibo una factura por canon de arrendamiento Quiport- factura			Anual -2019
Arrendamiento mensual enero 2019	\$	16.740,00	\$ 200.880,00
15% IVA	\$	2.511,00	\$ 30.132,00
Total, factura	\$	19.251,00	\$ 231.012,00

Nota: Elaboración propia, para simular una factura por arrendamiento.

El siguiente paso será registrar contablemente el pago de esa factura emitida por Quiport en la contabilidad del arrendatario, por tanto, cada vez que se tenga que cancelar la factura mensual se tendrá que sacar el valor del pasivo del corto plazo, el cual está en la tabla de amortización. Por lo cual, para efectos de demostración se realiza el asiento de forma anual correspondiente al año 2019.

Tabla 12 *Asiento contable del pago de la factura*

Cuenta	DEBE	HABER
Obligaciones contrato arrendamiento (Corto Plazo)	\$ 80.455,75	
Gasto financiero contabilización arrendamiento/ interés implícito	\$ 120.424,25	
		\$ 200.880,00
Bancos		

Nota: P/R la factura anual del canon de arrendamiento

Se debita la factura la obligación del contrato del año 2019 que son \$80.455,75; es decir el valor del corto plazo de la tabla 11, se sigue debitando el gasto financiero del contrato de arrendamiento que vendría siendo el interés implícito, esto son los \$120.424,25 el cual es tomado de la tabla 10, la suma del gasto de interés y en el crédito en bancos \$ 200.880,00, lo que sería el valor total de la factura.

Contabilizar la amortización del activo por derecho de uso

Cómo se tiene un activo por derecho de uso éste debe amortizarse en el tiempo estimado del contrato, es decir para los 9 años que dura el contrato de arrendamiento o para los 108 meses, por lo tanto, para calcular la amortización, del valor del activo se lo divide para el tiempo, ese resulta ser el valor que debe de amortizarse hasta terminar el contrato, esto se va a ir en el Estado de Resultados.

Valor \$1.188.099,75 /9 años de contrato

Tabla 13 *Contabilización de la amortización*

Cuenta	Debe	Haber
DB: Gasto/ amortización, activo por derecho de uso	\$ 132.011,08	
CR: amortización acumulada por activo por derecho de uso		\$ 132.011,08
<hr/>		
P/R amortización de Activo		

Efectos en el Estado de Resultados contra Factura de Quiport

Se tiene en el Estado de Resultados el gasto del asiento uno, en la cuenta de gasto financiero contabilización del arrendamiento/ interés implícito y el asiento 2 en la cuenta de gasto/ amortización, activo por derecho, el cual da la suma de \$ 252.435,33; sin embargo, la factura anual de Quiport fue de \$200.880,00 para que el gasto sea deducible, por tanto, hay una diferencia de acuerdo con la NIIF 16 de lo que se mandó al ER y en la norma tributaria el valor de la factura.

En El Estado de Resultados Año 2019.

Gasto/ Activo Derecho De Uso:

120.424,25

132.011,08

Total, de gastos 252.435,33

Factura SRI año 2019 para que el gasto sea deducible:

\$ 200.880,00

Diferencia de: \$51.555,33

NIC 12-Impuesto a las ganancias

De acuerdo con la siguiente tabla se muestra la diferencia temporaria y el gasto no deducible que servirán para realizar el asiento contable por impuestos diferidos.

Tabla 14 *Gasto No Deducible por el contrato*

Fecha	AMORITZACION POR DERECHO DE USO	GASTO FINANCIERO INTERES IMPLICITO	ER	FACTURAS	DIFERENCIA TEMPORARIA	GND	IMPUESTO
ene-19	11.001	10.351	21.351	16.740	4.611	1.152,87	
feb-19	11.001	10.295	21.296	16.740	4.556	1.138,96	
mar-19	11.001	10.239	21.240	16.740	4.500	1.124,92	
abr-19	11.001	10.182	21.183	16.740	4.443	1.110,76	
may-19	11.001	10.125	21.126	16.740	4.386	1.096,48	
jun-19	11.001	10.067	21.068	16.740	4.328	1.082,07	IMPUESTO A PAGAR
jul-19	11.001	10.009	21.010	16.740	4.270	1.067,54	
ago-19	11.001	9.951	20.952	16.740	4.212	1.052,88	
sep-19	11.001	9.891	20.892	16.740	4.152	1.038,09	
oct-19	11.001	9.832	20.833	16.740	4.093	1.023,18	
nov-19	11.001	9.772	20.773	16.740	4.033	1.008,13	
dic-19	11.001	9.711	20.712	16.740	3.972	992,95	

ene-20	11.001	9.650	20.651	16.824	3.827	956,72	
feb-20	11.001	9.587	20.588	16.824	3.764	941,09	
mar-20	11.001	9.524	20.525	16.824	3.701	925,33	
abr-20	11.001	9.461	20.461	16.824	3.638	909,43	
may-20	11.001	9.396	20.397	16.824	3.574	893,40	
jun-20	11.001	9.332	20.333	16.824	3.509	877,22	IMPUESTO A PAGAR
jul-20	11.001	9.266	20.267	16.824	3.444	860,90	
ago-20	11.001	9.201	20.201	16.824	3.378	844,44	
sep-20	11.001	9.134	20.135	16.824	3.311	827,84	
oct-20	11.001	9.067	20.068	16.824	3.244	811,09	
nov-20	11.001	9.000	20.001	16.824	3.177	794,20	
dic-20	11.001	8.931	19.932	16.824	3.109	777,16	
ene-21	11.001	8.863	19.864	16.908	2.956	738,94	
feb-21	11.001	8.793	19.793	16.908	2.886	721,42	
mar-21	11.001	8.722	19.723	16.908	2.815	703,74	
abr-21	11.001	8.651	19.651	16.908	2.744	685,92	
may-21	11.001	8.579	19.580	16.908	2.672	667,93	
jun-21	11.001	8.506	19.507	16.908	2.599	649,79	IMPUESTO A PAGAR
jul-21	11.001	8.433	19.434	16.908	2.526	631,49	
ago-21	11.001	8.359	19.360	16.908	2.452	613,03	
sep-21	11.001	8.285	19.285	16.908	2.378	594,41	
oct-21	11.001	8.209	19.210	16.908	2.303	575,63	
nov-21	11.001	8.134	19.135	16.908	2.227	556,69	
dic-21	11.001	8.057	19.058	16.908	2.150	537,58	
ene-22	11.001	7.980	18.981	16.992	1.989	497,17	
feb-22	11.001	7.902	18.903	16.992	1.910	477,54	
mar-22	11.001	7.822	18.823	16.992	1.831	457,74	
abr-22	11.001	7.743	18.743	16.992	1.751	437,77	IMPUESTO A PAGAR
may-22	11.001	7.662	18.663	16.992	1.670	417,62	
jun-22	11.001	7.581	18.582	16.992	1.589	397,30	
jul-22	11.001	7.499	18.500	16.992	1.507	376,80	

ago-22	11.001	7.416	18.417	16.992	1.425	356,13	
sep-22	11.001	7.333	18.333	16.992	1.341	335,27	
oct-22	11.001	7.248	18.249	16.992	1.257	314,23	
nov-22	11.001	7.163	18.164	16.992	1.172	293,01	
dic-22	11.001	7.078	18.079	16.992	1.086	271,60	
ene-23	11.001	6.991	17.992	17.077	915	229	
feb-23	11.001	6.904	17.905	17.077	827	207	
mar-23	11.001	6.815	17.816	17.077	739	185	
abr-23	11.001	6.726	17.726	17.077	649	162	
may-23	11.001	6.635	17.636	17.077	559	140	
jun-23	11.001	6.544	17.545	17.077	468	117	IMPUESTO A PAGAR
jul-23	11.001	6.453	17.454	17.077	376	94	
ago-23	11.001	6.360	17.361	17.077	284	71	
sep-23	11.001	6.267	17.268	17.077	190	48	
oct-23	11.001	6.173	17.173	17.077	96	24	
nov-23	11.001	6.078	17.078	17.077	1	0	
dic-23	11.001	5.982	16.983	17.077	-95	-24	
ene-24	11.001	5.885	16.886	17.163	-277	-69,18	
feb-24	11.001	5.787	16.788	17.163	-375	-93,75	
mar-24	11.001	5.688	16.689	17.163	-474	-118,52	
abr-24	11.001	5.588	16.589	17.163	-574	-143,52	
may-24	11.001	5.487	16.488	17.163	-675	-168,73	
jun-24	11.001	5.385	16.386	17.163	-777	-194,16	IMPUESTO A RECUPERAR
jul-24	11.001	5.283	16.283	17.163	-879	-219,81	
ago-24	11.001	5.179	16.180	17.163	-983	-245,68	
sep-24	11.001	5.075	16.076	17.163	-1.087	-271,78	
oct-24	11.001	4.969	15.970	17.163	-1.192	-298,11	
nov-24	11.001	4.863	15.864	17.163	-1.299	-324,67	
dic-24	11.001	4.756	15.757	17.163	-1.406	-351,45	
ene-25	11.001	4.648	15.649	17.249	-1.600	-399,93	IMPUESTO A RECUPERAR
feb-25	11.001	4.538	15.539	17.249	-1.709	-427,37	

mar-25	11.001	4.427	15.428	17.249	-1.820	-455,05	
abr-25	11.001	4.316	15.317	17.249	-1.932	-482,98	
may-25	11.001	4.203	15.204	17.249	-2.045	-511,15	
jun-25	11.001	4.089	15.090	17.249	-2.158	-539,56	
jul-25	11.001	3.975	14.976	17.249	-2.273	-568,22	
ago-25	11.001	3.859	14.860	17.249	-2.389	-597,13	
sep-25	11.001	3.742	14.743	17.249	-2.505	-626,29	
oct-25	11.001	3.625	14.626	17.249	-2.623	-655,71	
nov-25	11.001	3.506	14.507	17.249	-2.742	-685,38	
dic-25	11.001	3.386	14.387	17.249	-2.861	-715,31	
ene-26	11.001	3.266	14.267	17.335	-3.068	-767,06	
feb-26	11.001	3.143	14.144	17.335	-3.191	-797,70	
mar-26	11.001	3.019	14.020	17.335	-3.314	-828,61	
abr-26	11.001	2.895	13.896	17.335	-3.439	-859,79	
may-26	11.001	2.769	13.770	17.335	-3.565	-891,24	
jun-26	11.001	2.642	13.643	17.335	-3.692	-922,97	IMPUESTO A RECUPERAR
jul-26	11.001	2.514	13.515	17.335	-3.820	-954,97	
ago-26	11.001	2.385	13.386	17.335	-3.949	-987,24	
sep-26	11.001	2.255	13.256	17.335	-4.079	-1.019,81	
oct-26	11.001	2.123	13.124	17.335	-4.211	-1.052,65	
nov-26	11.001	1.991	12.992	17.335	-4.343	-1.085,78	
dic-26	11.001	1.857	12.858	17.335	-4.477	-1.119,20	
ene-27	11.001	1.722	12.723	17.421	-4.698	-1.174,58	
feb-27	11.001	1.585	12.586	17.421	-4.835	-1.208,77	
mar-27	11.001	1.447	12.448	17.421	-4.973	-1.243,26	
abr-27	11.001	1.308	12.309	17.421	-5.112	-1.278,05	IMPUESTO A RECUPERAR
may-27	11.001	1.168	12.169	17.421	-5.253	-1.313,14	
jun-27	11.001	1.026	12.027	17.421	-5.394	-1.348,54	
jul-27	11.001	884	11.884	17.421	-5.537	-1.384,25	
ago-27	11.001	739	11.740	17.421	-5.681	-1.420,27	
sep-27	11.001	594	11.595	17.421	-5.826	-1.456,60	

oct-27	11.001	448	11.448	17.421	-5.973	-1.493,25
nov-27	11.001	300	11.301	17.421	-6.121	-1.530,22
dic-27	11.001	150	11.151	17.421	-6.270	-1.567,51

Nota: Efecto del GND a través de la duración del contrato

Se extrae información de la tabla de amortización, adicional se añade el valor de las facturas del canon menos el valor del gasto del Estado de resultado, por la forma del costo amortizado al inicio se va a mandar más valor al gasto y al final menos valor al gasto, porque la factura será mayor al gasto del Estado de Resultado, el cual dará un efecto de cero al final.

Ante este contexto, por NIC 12 se genera una diferencia temporaria deducible en el futuro, por dicha diferencia generada entre la base contable y la base fiscal de \$51.555,33 de forma anual correspondiente al año 2019, la cual fue mostrada anteriormente, se debe de calcular el 25% del impuesto a la renta.

Esto genera una diferencia temporaria por cada mes hasta terminar el contrato de arrendamiento, donde los valores positivos de la última columna serán el impuesto a pagar, los valores negativos serán el impuesto a recuperar en el futuro. El cual para efectos de demostración se contabiliza el asiento del año 2019, por lo tanto, se registra el respectivo asiento anual del contrato por arrendamiento.

Tabla 15 *Asiento contable por impuesto diferido*

Cuenta	Debe	Haber
DB: Activo por Impuesto diferido	\$ 12.888,83	
CR: Gasto Impuesto Diferido		\$ 12.888,83
<u>P/R El impuesto diferido generado</u>		

En el débito va la cuenta de activo por impuesto diferido mientras que en el crédito estará la cuenta del patrimonio, dentro de esta estará la cuenta ganancias o pérdidas del ejercicio- y en ella el gasto de impuestos diferidos.

Todos los asientos mostrados anteriormente, deberán de realizarse de forma mensual tanto para el Estado de Situación Financiera como al Estado de Resultados. Cabe recalcar que los asientos generados fueron tomados con base al ejercicio fiscal del año 2019, esto habrá que repercutirlo hasta finalizar el contrato de arrendamiento que se tenga con una compañía.

Conclusiones

Para el desarrollo del presente estudio se tomó como referencia al sector comercial debido a que no se contaba con mayor información de los arrendamientos de la zona aeroportuaria de Quito.

Se realizaron entrevistas a cuatro contadores con experiencia en el área de arrendamientos para conocer como han aplicado la NIIF 16 y si es esta norma presenta algún desafío dado a su complejidad.

El contrato que se tiene con Quiport, mostró que los pagos de arrendamientos de la zona aeroportuaria de Quito son de renta variable, según las cláusulas establecidas, donde cada canon anualmente aumentó levemente.

Los cánones de arrendamiento están estipulados de acuerdo con los ingresos que obtenga el arrendatario, es decir que, de acuerdo con el contrato, se debe elegir la mayor cuota ente el 10% de los ingresos totales con referencia a la tarifa establecida por Quiport.

Se realizaron los asientos contables desde el enfoque del arrendatario en la contabilización de un activo por derecho de uso y un pasivo de corto y largo plazo por los pagos de arrendamiento y para el Estado de Resultados se realizó el asiento de los gastos por interés y el gasto de amortización.

El caso práctico mostró la relación de la base contable y tributaria cuando se aplica la NIIF 16 en el que se evidenció que existe una diferencia entre ambas bases lo que surge en aplicar también la NIC 12- Impuestos a las ganancias por la diferencia temporaria.

Recomendaciones

Se recomienda revisar los contratos por arrendamientos de forma detallada para determinar si el arrendamiento de un bien inmueble cumple con las características para ser considerado como un activo por arrendamiento.

Implementar la NIIF 16 en los arrendamientos de la zona aeroportuaria de Quito de forma errónea podría perjudicar a los Estados Financieros porque se tendría información que refleje más activos y pasivos cuando la situación es el efecto adverso.

Revisar si el monto del activo por arrendamiento es material, así como el plazo que dure el contrato, el tipo de tasa de interés, si el contrato estipula alguna variación del pago del arrendamiento como, por ejemplo, el IPC.

Determinar el valor presente de las cuotas de arrendamiento el cual la tasa de interés debe de estar acorde con el arrendamiento sea mensual o anual.

Comparar el total del canon de arrendamiento de forma mensual con la factura emitida por la compañía arrendadora para determinar la diferencia entre ellos.

Revisar la normativa contable NIIF 16-Arrendamientos y la NIC 12- Impuestos a las Ganancias para desarrollar los asientos contables y así mostrar la información real de la compañía.

Referencias

- Aeropuerto de Guayaquil José Joaquín de Olmedo. (2024a). *Aeropuerto de Guayaquil—Locales comerciales*. <https://www.tagsa.aero/comercio.html>
- Aeropuerto de Guayaquil José Joaquín de Olmedo. (2024b). *Aeropuerto JJO - Misión y Visión*. <https://www.tagsa.aero/misionvision.html>
- Aeropuerto Internacional de Quito. (2022, diciembre 28). *Shopping—Aeropuerto Internacional de Quito*. <https://www.aeropuertoquito.aero/shopping/>
- Arias, J. (2021). *Diseño y metodología de la investigación* (Primera edición digital, junio del 2021). ENFOQUES CONSULTING EIRL.
- Bautista, I. B., & Zambrano, N. Z. (2020). Tratamiento contable de los arrendamientos y su incidencia en los estados financieros de la empresa Nacris S.A. *Observatorio de la Economía Latinoamericana*.
- Bilbao, G. (2022). *Cómo calcular un pasivo por arrendamiento y un activo por derecho de uso según la NIIF 16*. Cradle Accounting. <https://www.cradleaccounting.com/es/como-calcular-un-pasivo-por-arrendamiento-y-un-activo-por-derecho-de-uso-segun-la-niif-16>
- Bueno, J., & Santos, D. (2012). Teoría de la agencia en la determinación de la estructura de capital. Casos sectores económicos del departamento del valle del Cauca. *Prolegómenos Derecho y Valores*, XV(30), 161-176.
- Cabanellas, G. (2014). Diccionario Jurídico Elemental. *EDITORIAL HELIASTA S.R.L.*
- Calahorrano, E. (2020). Derecho de contratos y excepcionalidad: Reparación de instituciones y retorno a los principios en contexto de covid-19. *Ius Humani. Revista de Derecho*, 9(2), 159-201. <https://doi.org/10.31207/ih.v9i2.231>

- Calle, S. (2023). Diseños de investigación cualitativa y cuantitativa. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 7(4), 1865-1879. https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v7i4.7016
- Campos, G., & Lule, N. (2012). La observación, un método para el estudio de la realidad. *Revista Xihmai*, VII(13), 45-60.
- Código civil, Pub. L. No. Codificación No. 2005•-010 (2013).
- Corporación Quiport. (2024). *Somos Quiport – Quiport*. <https://www.quiport.com/somos-quiport/>
- Cvetkovic, A., Maguiña, J. L., Soto, A., Lama, J., & Correa, L. (2021). Estudios transversales. *Revista de la Facultad de Medicina Humana*, 21(1), 179-185. <https://doi.org/10.25176/rfmh.v21i1.3069>
- Díaz, L., García, U., Martínez, M., & Varela, M. (2013). La entrevista, recurso flexible y dinámico. *Investigación en educación médica*, 2(7), 162-167.
- Díaz, V., & Calzadilla, A. (2016). Artículos científicos, tipos de investigación y productividad científica en las Ciencias de la Salud. *Revista Ciencias de la Salud*, 14(1), 115-121. <https://doi.org/10.12804/revsalud14.01.2016.10>
- Dirección General de Aviación Civil. (2024). *La operatividad de 21 aeropuertos del Ecuador se mantiene durante la pandemia – Dirección General de Aviación Civil*. <https://www.aviacioncivil.gob.ec/la-operatividad-de-21-aeropuertos-del-ecuador-se-mantiene-durante-la-pandemia/>
- Faz, W., Fuentes, L., & HidalgoMayorga, M. (2023). La contratación pública en el Ecuador: Análisis y perspectiva. *Universidad, Ciencia y Tecnología*, 27(119), 127-136. <https://doi.org/10.47460/uct.v27i119.714>

- Feliu, M. (2022). La compleja realidad del centro comercial. *Revista de Derecho Inmobiliario, 1*.
- Fornero, R. A. (2017). Formulación de Proyecciones Financieras. *Facultad de Ciencias Económicas, 19*.
- Genwords, A. (2020, julio 23). *Cláusulas que no deben faltar en el contrato de arrendamiento*. <https://blog.wasi.co/contrato-de-arrendamiento/>
- Gómez, M. (2024). *Evaluación del tratamiento contable y tributario en el arrendamiento de bienes inmuebles y aeronaves bajo NIIF 16 en el sector aéreo de la ciudad de Quito, año 2021-2022* [POSGRADO]. UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL.
- Guevara, G., Verdesoto, A., & Castro, N. (2020). Metodologías de investigación educativa (descriptivas, experimentales, participativas, y de investigación-acción). *RECIMUNDO, 4(3), 163-173*.
[https://doi.org/10.26820/recimundo/4.\(3\).julio.2020.163-173](https://doi.org/10.26820/recimundo/4.(3).julio.2020.163-173)
- Guijarro, P., & Cortés, A. (2019). Impacto de la NIIF 16 de contabilización de alquileres. *FUNCAS, 268, 47-54*.
- Huacchillo, L., & Atoche, N. (2020). LEASING FINANCIERO-COMO RESPALDO PARA LA ADQUISICIÓN DE VEHÍCULOS EN LAS EMPRESAS DE TRANSPORTE TERRESTRE DE CARGA PAITA, PERÚ. *Revista Científica de la Universidad de Cienfuego, 12(3)*.
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. (2024). *Índice de Precios al Consumidor* /. <https://www.ecuadorencifras.gob.ec/indice-de-precios-al-consumidor/>
- Leger, S., Cossío, A., O'Donovan, B., & Ritchter, F. (2016). NIIF 16—Arrendamientos. *KPMG International Standards Group*.

- Ley de Compañías, Pub. L. No. Registro Oficial 312, 0 (1999).
- Ley de Inquilinato, 5 (2013).
- Limones, R. (2020). *Análisis contable del contrato de arrendamiento de un inmueble aplicando la NIIF 16 en el sector comercial*. Universidad Estatal Península de Santa Elena.
- Loo, M., & Beltrán, C. (2012). Contratación de obra versus concesión de obra pública: Un análisis de los esquemas de incentivos. *SaberEs*, 4(1), 00-00.
- López, A., Benítez, X., Maji, P., León, M., Baez, D., & Dominguez, D. (2019). La observación. Primer eslabón del método clínico. *Revista Cubana de Reumatología*, 21(2).
http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_abstract&pid=S1817-59962019000200014&lng=es&nrm=iso&tlng=es
- Loza, I., & Preciado, V. (2020). Contribución de los activos intangibles al valor de la empresa que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores. *Mercados y negocios*, 21(42), 75-92. <https://doi.org/10.32870/myn.v1i42.7411>
- Mackenzie, T., Buitrago, M., Giraldo, P., Parra, J., & Valencia, J. (2013). La teoría de la agencia. El caso de una universidad privada en la ciudad de Manizales. *Equidad y Desarrollo*, 19, 53. <https://doi.org/10.19052/ed.2308>
- Martín, L. (2019). El desafío de las concesiones de obra pública: ¿qué (y qué no) concesionar? *Revista de derecho (Valdivia)*, 32(2), 185-206.
<https://doi.org/10.4067/S0718-09502019000200185>
- Mejía, B. (2021). *La fijación del canon de arrendamiento máximo y sus repercusiones jurídicas en el Derecho Comparado latinoamericano* [Tesis de grado]. Universidad Nacional de Chimborazo.

- Mercedes, G., Simó, P., Mundet, J., & Guzmán, J. (2004). Intangibles: Activos y Pasivos. *Management & Empresa*, 0, 32-42.
- Molina, H., & Lama, M. de V. (2020). Análisis sobre los principales impactos de la hipotética aplicación de los criterios de la NIIF 16. 'Arrendamientos' en cuentas individuales. *Revista AECA*.
- Montañez, J., Salgado, J., & Jaramillo, K. (2023). *Aplicación en Colombia de la NIIF 16 sobre arrendamientos en empresas que se dedican a la comercialización al por mayor y al por menor de alimentos y bebidas*. [Grado]. Universidad Cooperativa de Colombia.
- Mora, R. (2022). El valor de la investigación cualitativa y la comprensión: Un examen crítico. *Revista EDUCARE - UPEL-IPB - Segunda Nueva Etapa 2.0*, 26(1), 389-405. <https://doi.org/10.46498/reduipb.v26i1.1625>
- Myers, B., Brealey, S., & Allen, F. (2010). *Principios de Finanzas Corporativas* (Novena edición). Mc Graw Hill.
- Norma Internacional de Contabilidad 1 Presentación de Estados Financieros (2018).
- Norma Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos, 52 (2019).
- Ortiz, M. del M., Vicente, M., & Molina, H. (2022). Análisis sobre principales impactos de la hipotética aplicación de los criterios de la NIIF 16. Arrendamientos, en cuentas individuales. *Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas*.
- Pedro López. (2004). Población muestra y muestreo. *Punto Cero*, 09(08), 69-74.
- Pérez, M. (2019). *NIIF 16 la nueva norma contable sobre arrendamientos*.

- Pérez, P. (2024). *¿Qué es el valor presente y qué es el valor futuro? Ejemplos*. Rankia.
<https://www.rankia.cl/blog/analisis-ipsa/3345472-valor-presente-futuro-definicion-formulas-ejemplos>
- Pérez, V. (1977). La responsabilidad del arrendatario. *Revista de Ciencias Jurídicas*, 33, Article 33. <https://doi.org/10.15517/rcj.1977.15766>
- Ramírez, E., & Arbesú, G. (2019). El objeto de conocimiento en la investigación cualitativa: Un asunto epistemológico. *Enfermería universitaria*, 16(4). <https://doi.org/10.22201/eneo.23958421e.2019.4.735>
- Ramos, C. (2020). Alcances de una investigación. *CienciAmérica*, 9(3), 1-6. <https://doi.org/10.33210/ca.v9i3.336>
- Rodríguez, M., & Mendivelso, F. (2018). Diseño de investigación de Corte Transversal. *Revista Médica Sanitas*, 21(3), 141-146. <https://doi.org/10.26852/01234250.20>
- Ross, S. A., Westerfield, R. W., & Jaffe, J. F. (2012). *Finanzas Corporativas* (Mc Graw Hi).
- Sánchez, J. (2016, julio 12). *Teoría de la agencia*. Economipedia. <https://economipedia.com/definiciones/teoria-la-agencia.html>
- Santana Pérez, E. (2019). La capacitación y la calidad directiva. Un enfoque prospectivo. *Cofin Habana*, 13(1). http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_abstract&pid=S2073-60612019000100009&lng=es&nrm=iso&tlng=es
- Tejeiro, C. (2012). El sistema de contratación jurídica: Un auténtico problema social, de la ciencia y la tecnología. *Revista IUS*, 6(29), 187-215.

- Torres, M., Lao, O., & Pérez, M. (2021). Planeación prospectiva estratégica de recursos humanos. *Retos de la Dirección*, 15(1), 88-103.
- Troncoso, C., & Amaya, A. (2017). Entrevista: Guía práctica para la recolección de datos cualitativos en investigación de salud. *Revista de la Facultad de Medicina*, 65(2), 329-332. <https://doi.org/10.15446/revfacmed.v65n2.60235>
- Ugalde, M. (2023). Desafíos de una PYME empresa de servicios ante la implementación en NIIF 16-contratos de arrendamiento actualizada al 2019. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 7(1), 5506-5525. https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v7i1.4868
- Van Horne, J., & Wachowicz, J. (2010). *Fundamentos de Administración Financiera* (décimo tercera). Prentice Hall.
- Vásquez, J. (2017). Amortizaciones, depreciaciones y provisiones. *Universidad Tecnológica de Chile - INACAP*.
- Velásquez, L. (2014). *Teoría de la Agencia: Aplicación Empírica. Estudio de Caso en una Fundación sin ánimo de lucro, Manizales* [Grado]. Universidad Autónoma de Manizales.
- Vizcaíno, P., Cedeño, R., & Maldonado, I. (2023). Metodología de la investigación científica: Guía práctica. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 7(4), 9723-9762. https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v7i4.7658
- Zubirán, P. de la L., Zubirán, M. A. de la L., & García, A. de la L. (2022). Los instrumentos de la investigación científica. Hacia una plataforma teórica que clarifique y gratifique. *Horizonte de la Ciencia*, 12(22), 189-202.

Apéndice

Tabla 16 Listado de empresas del sector aeroportuario en Quito

RUC	NOMBRE	SITUACIÓN LEGAL	TIPO	CIUDAD	CALLE	BARRIO	CAPITAL SUSCRITO	CIU NIVEL 1
17900118 60001	GODDARD CATERING GROUP QUITO S.A.	ACTIVA	ANÓNIMA	QUITO	SN AEROPUERTO	TABABELA	670.500,00	I
17908984 31001	FRIO Y EXPORTACION FRIOEXPORT SCHWARZENBACH S.A.	ACTIVA	ANÓNIMA	QUITO	CENTRO LOGÍSTICO TABABELA	TABABELA	38.425,00	H
17912406 50001	GALMON ENTERPRISES S.A.	ACTIVA	ANÓNIMA	QUITO	Carlos Garzón	Tababela	9.988,00	G
17912784 10001	FLOWERCARGO S.A.S.	ACTIVA	SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA	QUITO	NICOLAS BAQUERO	TABABELA	503.972,00	H
17912824 69001	EMSAAIRPORT SERVICES CEM	ACTIVA	ECONOMÍA MIXTA	QUITO	AV. TABABELA	TABABELA	580.000,00	C
17912900 11001	SARAVACARGO CIA. LTDA.	ACTIVA	RESPONSABILIDAD LIMITADA	QUITO	NICOLAS BAQUERO	TABABELA	3.848,40	H
17913546 72001	INTERNATIONAL SWIFT CARGO CIA. LTDA.	ACTIVA	RESPONSABILIDAD LIMITADA	QUITO	NICOLAS BAQUERO	TABABELA	13.000,00	H
17922590 88001	SERVICIOS DE GESTION AEROPORTUARIA AEROGERPISA S.A.	ACTIVA	ANÓNIMA	QUITO	VIA TABABELA YARUQUI	TABABELA	800,00	H
17914112 93001	TRAVELSTORES S.A.	ACTIVA	ANÓNIMA	QUITO	VIA TABABELA	TABABELA	1.703.694,00	G
17914119 86001	GATEGOURMET DEL ECUADOR CIA. LTDA.	ACTIVA	RESPONSABILIDAD LIMITADA	QUITO	PRINCIPAL	TABABELA	2.278.400,00	I
17917287 26001	PACIFIC AIR CARGO S.A.	ACTIVA	ANÓNIMA	QUITO	NICOLAS BAQUERO	TABABELA	10.000,00	H
17918444 16001	CORPORACION QUIPORT S.A.	ACTIVA	ANÓNIMA	QUITO	Calle Santa Rosa Vía Tababela	TABABELA	66.000.000,0 0	M
17918460 87001	QUITO AIRPORT MANAGEMENT ECUADOR QUIAMAECUADOR S.A.	ACTIVA	ANÓNIMA	QUITO	TABABELA	TABABELA	27.800,00	H
17922921 31001	LOGISTICA INTEGRAL DE SERVICIOS LOINTESER S.A.	ACTIVA	ANÓNIMA	QUITO	AEROPUERTO MARISCAL SUCRE	TABABELA	800,00	M
17923719 29001	SERVICIO DIRECTO DE CARGA SOLUTIONCARG S.A.	ACTIVA	ANÓNIMA	QUITO	NICOLAS BAQUERO	TABABELA	20.000,00	H

17923820 84001	TCC TABABELA CARGOCENTER S.A.	ACTIVA	ANÓNIMA	QUITO	SANTA ROSA VIA TABABELA	TABABELA	5.391.818,00	H
17923892 75001	FLORALTECH CIA. LTDA.	ACTIVA	RESPONSABILIDAD LIMITADA	QUITO	CONECTOR ALPACHACA	TABABELA	44.400,00	H
17920857 48001	AGROIDEAS CIA. LTDA.	ACTIVA	RESPONSABILIDAD LIMITADA	QUITO	NICOLAS BAQUERO	TABABELA	500,00	G
17921806 19001	NIHON KENKO DEL ECUADOR C. LTDA.	ACTIVA	RESPONSABILIDAD LIMITADA	QUITO	INTEROCEANICA	TABABELA	165.000,00	G
17924268 47001	INKA'S RENT A CAR S.A. GRUPO WAY	ACTIVA	ANÓNIMA	QUITO	VIA A TABABELA	TABABELA	1.389.916,00	N
17924405 05001	ALIMENTOS MADRIZ S.A.	ACTIVA	ANÓNIMA	QUITO	NICOLAS BAQUERO	TABABELA	12.500,00	G
17924585 79001	FRESH SOLUTIONS CARGO SERVICIOS DE LOGISTICA CIA. LTDA.	ACTIVA	RESPONSABILIDAD LIMITADA	QUITO	BAQUERO NICOLAS	TABABELA	211.633,00	H
17924830 42001	AREGRUREP S.A.	ACTIVA	ANÓNIMA	QUITO	CORREDOR ALPACHACA	TABABELA	800,00	M
17927867 89001	DETAILINGSTUDIO S.A.	ACTIVA	ANÓNIMA	TABABE LA	CONECTOR ALPACHACA	TABABELA	800,00	G
17929776 49001	SEGURIDAD TECNICA ARMADA SEGTEAR CIA.LTDA.	ACTIVA	RESPONSABILIDAD LIMITADA	QUITO	DENTRO DEL AEREPUERTO	TABABELA	10.000,00	N
17930636 59001	M.Q.V. CARGO G&D-LOGISTIC S.A.	ACTIVA	ANÓNIMA	QUITO	NICOLAS BAQUERO	TABABELA	10.000,00	H
17931179 61001	MOLINA & COELLO RESTAURANT AND CATERING M&C-FOOD&BEER S.A.S.	ACTIVA	SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA	TABABE LA	29 de abril	Tababela	600,00	I
17931205 63001	IMPORTADORA REPSEG S.A.S.	ACTIVA	SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA	QUITO	Nicolas Baquero	Tababela	10.000,00	G
17931248 95001	ASISTENCIA MEDICA INTEGRAL ASMEDIC S.A.S.	ACTIVA	SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA	QUITO	SANTA ROSA VIA TABABELA	TABABELA	500,00	Q
17931440 20001	SAMAYCOLLECTIONS S.A.S. B.I.C.	ACTIVA	SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA	TABABE LA	Tulio Garzón Número	Tababela	100,00	I
17931734 97001	ZERIE VAINILLA S.A.S.	ACTIVA	SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA	QUITO	Nicolas Baquero	Tababela	6.000,00	A
17931980 88001	VIRTUALCORP S.A.S.	ACTIVA	SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA	TABABE LA	NICOLAS BAQUERO	TABABELA	400,00	G
17932014 35001	ECUAAGRO EXPORT S.A.S.	ACTIVA	SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA	TABABE LA	NICOLAS BAQUERO	TABABELA	1.000,00	G

17932073 83001	SBO-INVESTMENTS-ECUADOR S.A.S.	ACTIVA	SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA	QUITO	Tababela Parish	Tababela	1,00	G
17932142 91001	TOPVIAJES ROLDAN S.A.S.	ACTIVA	SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA	TABABELA	24 DE SEPTIEMBRE	TABABELA	200,00	N
17925664 36001	ALTIDAT S.A.	ACTIVA	ANÓNIMA	QUITO	NICÓLAS BAQUERO	TABABELA	383.412,00	G
17927399 69001	SERVICIOS CARGA Y LOGISTICA LOGIKECARGO S.A.	ACTIVA	ANÓNIMA	QUITO	AV. 29 DE ABRIL	TABABELA	40.000,00	H
17929132 25001	PARTES&PIEZAS S.A.	ACTIVA	ANÓNIMA	QUITO	PEDRO PONCE CARRASCO	TABABELA	810,00	G
17930958 52001	EXPORTACIONES INTERNACIONALES DE CARGA EXPORINTER ECUADOR S.A.	ACTIVA	ANÓNIMA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA	TABABELA	NICOLÁS BAQUERO	TABABELA	1.000,00	H
17931187 55001	QUANTOS LA S.A.S.	ACTIVA	SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA	QUITO	CALLE G CONECTOR	TABABELA	2.000,00	B
17931401 49001	AEROVÍAS DE INTEGRACIÓN REGIONAL S.A.	ACTIVA	SUCURSAL EXTRANJERA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA	QUITO	ALPACHACA	TABABELA	16.000,00	H
17931677 48001	AYLLU HOLDING DEL ECUADOR AYHOLEC S.A.S.	ACTIVA	SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA	QUITO	AV. INTEROCEANICA	TABABELA	800,00	K
17931941 94001	TRANSPORTE TIENDA A TIENDA TRANSPORT-TAT S.A.	ACTIVA	ANÓNIMA	QUITO	AV. INTEROCEANICA	TABABELA	1.000,00	H
17931958 11001	CARGO SHIPPING WORLDWIDE WORLDWIDECARGO S.A.	ACTIVA	ANÓNIMA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA	QUITO	KM 24 1/2 PANAMERICANA E 35	TABABELA	1.200,00	H
17932065 71001	DANGEROUS GOODS TRAINING CENTER DGTCENTER S.A.S.	ACTIVA	SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA	TABABELA	Nicolas Baquero	Tababela	500,00	P
	GOATEX GREAT OF ALL TIMES ECUADOR CIA.LTDA.	ACTIVA	RESPONSABILIDAD LIMITADA	QUITO	Nicolás Baquero	Tababela	600,00	G

Entrevistas a contadores.

Entrevista 1:

- 1. ¿Puedes contarme brevemente sobre tu experiencia profesional en contabilidad de arrendamientos?**

En la contabilidad de arrendamientos siempre va a haber un arrendador y un arrendatario donde mediante un contrato se determina el canon mensual y el tiempo estipulado del arrendamiento, una parte la registra como activo por derecho de uso y las otras como un pasivo y los pagos del arrendamiento es el canon mensual.

- 2. ¿Podría explicarnos brevemente la NIIF 16 y efecto en los arrendamientos comerciales?**

La NIIF 16 trata sobre el correcto tratamiento de los arrendamientos, tiene un impacto significativo debido a que se realizan los registros de las provisiones del lado del que arrendatario todo con la finalidad de poder tener un valor exacto del activo que están usando y de los pasivos que se deben de ir generando.

- 3. ¿Cuándo usted aplicó esta norma tuvo algún desafío o si fue sencilla de implementarla?**

Cuando se aplicó la norma no fue tan sencillo, por la variante de que incurrieron asientos extras contables por concepto del uso que ha venido teniendo el activo (periodos anteriores) y por lo cual se genera un impuesto diferido esto ya resulta en un tema complejo.

- 4. ¿La aplicación de esta norma tiene beneficios y si es así me puede indicar cuáles son?**

Los beneficios de la implementación de la NIIF 16 se ve enfocado en que se tiene un correcto análisis de lo que se tiene y lo que se gasta de manera mensual así mismo de generar impuesto diferido.

- 5. ¿Cómo se reflejan estos arrendamientos en sus Estados Financieros?**

Los arrendamientos se reflejan en el estado financiero tanto en el pasivo (pasivo por arrendamiento a corto y largo plazo), como en el activo (activo por derecho de uso) y en el gasto (depreciación, gasto de interés)

6. ¿Existe alguna diferencia al momento de registrar las cuotas y los gastos registrados en el Estado de Resultados?

Si existe una diferencia entre la parte contable y la tributaria ya que al no coincidir se genera una diferencia temporaria donde debes de aplicar también la NIC 12 donde debes de pagar un impuesto ahora, pero que vas a recuperar en el futuro cerca de terminar el contrato.

7. ¿Puedes mencionar algún ejemplo en dónde has trabajado y si es que ésta ha afectado?

Se realizó la implementación de NIIF 16 en una compañía que recién la adopta, en el 2021 tuvieron un arrendamiento de unos buques con una vigencia de 7 años, se realizó asientos extracontables para determinar la porción que afecta a los resultados acumulados y la parte que afecta al gasto del periodo y el registro por el activo y el pasivo para sacar la tabla de cuanto queda por pagar y cuanto por seguir registrando.

8. ¿Qué consideraciones se deben tener en cuenta al contabilizar arrendamientos?

Se debe de tener en cuenta el contrato porque solo se puede tener este tipo de casos cuando el arrendamiento lo usas para operaciones del negocio y son tus trabajadores los que realizan la función, si alquilas y son otros trabajadores. No puede ser tomado en consideración para la NIIF 16

9. ¿Conoce los requisitos debe cumplir una empresa para poder arrendar un local comercial en un aeropuerto?

No, porque no he tenido la oportunidad de trabajar en este sector

Entrevista 2

1. ¿Puedes contarme brevemente sobre tu experiencia profesional en contabilidad de arrendamientos?

Depende de cada empresa la implementación de la norma pues, primero hay que ver que efecto tiene en los Estados Financieros y se debe revisar principalmente su materialidad si es significativa en el arrendamiento porque como es de arrendamiento

la norma, es de todos los arrendamientos generales que tiene la empresa no solo de inmuebles sino de equipos.

Por ejemplo, estos arrendamientos pueden ser de más de 200 mil dólares aquí la empresa debe de analizar si se debe de aplicarse la norma, sino no.

2. ¿Conoce si las empresas implementan algún software para calcular estos arrendamientos?

Ahora algunas empresas usan un software que ayudan a tener un control de todos los contratos de arrendamientos.

3. ¿En la empresa dónde usted trabaja tienen algún software para calcular los arrendamientos?

La empresa donde yo trabajo tiene un software que en este caso la casa matriz, es decir la región nos envía mensualmente el total del arrendamiento que ya viene incluido el cálculo de la tasa, el periodo, etc.

4. ¿Resulta más sencillo para una empresa contratar un software o calcularlo de forma manual?

Esto depende si es fácil o difícil para la empresa, a mi parecer si una entidad tiene por ejemplo de 3 a 5 arrendamientos, sería necesario tener un software porque esto se debe de manejar bajo NIIF 16.

Si es de una empresa de una cosa pequeña ya es en Excel, pero en la empresa que le menciono donde trabajo no aplica eso.

5. ¿Podría explicar brevemente el efecto de la NIIF 16 en los arrendamientos comerciales?

Esta norma tiene efectos por así decirlo que va desde el financiero y el tema de los impuestos al municipio.

Desde el punto de vista financiero hace que el activo incremente y que el pasivo se infle a corto y largo plazo y que los gastos deben de ser contabilizados como un gasto amortizado. Por el lado de los impuestos municipales, en el caso de la empresa afecta

para el cálculo de la tasa municipal por el del pago del impuesto del 1.5 x 1000 a los activos totales, por tanto, al tener arrendamientos locales hacen que el impuesto del activo total suba ya que en Ecuador al subir el activo genera, más impuesto a pagar.

Para ello se deben de cumplir con ciertos requisitos para considerar si un contrato contiene un arrendamiento

6. ¿Cuándo usted aplicó esta norma tuvo algún desafío o si fue sencilla de implementarla?

En el 2019 si hubo desafíos porque las empresas tuvieron que aplicar la NIIF 16 y esta norma era nueva entonces su aplicación fue un poco complicada, sin embargo, en el 2020 fue la pandemia lo que hizo que muchas empresas opten por condonar la deuda para pagarla después.

En la NIIF 16 generas y reconoces un gasto, pero en pandemia las empresas no pudieron pagar sus arrendamientos, pero decidieron condonaron la deuda, hasta después pagar

7. ¿Entonces como reconocieron el No pagar el arrendamiento?

La norma en el 2020 dice como hacer cuando se condona la deuda por tema de catástrofe.

8. ¿Conoce como el cambio de moneda puede influir en la contabilización de los arrendamientos?

Hay países en el que se debe de ajustar las tasas de interés por el tema de la inflación frente al dólar, por ejemplo, acá en Ecuador no se da eso por la estabilidad de la moneda, pero en Argentina hay inflación por el cambio de moneda lo que genera un desafío para ellos.

9. ¿Desde su experiencia, la aplicación de esta norma tiene algún beneficio y si es así me puede indicar cuáles son?

Sí, primero el reconocimiento de un activo intangible ya que lo desglosas en el tiempo y segundo como beneficio mejora los índices con el activo no corriente y a su vez

ayuda a que la Presentación de los Estados Financieros sea transparente, ya que se muestra que se tiene un activo por el derecho de uso.

10. ¿Existe alguna diferencia al momento de registrar las cuotas y los gastos registrados en el Estado de Resultados?

Al inicio de cada periodo, el gasto es superior al canon de arrendamiento por el interés, ya que se suma la amortización más el costo financiero y ese valor va en el Estado de Resultados bajo la aplicación de la NIIF 16, sin embargo, desde la norma tributaria, la factura por el arrendamiento dice un valor y el gasto que está en el ER otro valor lo que genera una diferencia temporaria en donde al inicio por la forma del gasto amortizado se va a mandar más valor al gasto siendo este un gasto no deducible, por lo tanto tendré un impuesto a pagar y al final vas a tener menos gasto generando un impuesto a recuperar.

11. ¿Qué tipo de pago por arrendamiento tiene la empresa donde trabaja?

Es de renta variada

12. ¿Cómo se calculan los pagos de arrendamiento?

La arrendadora que es Quiport calcula la cuota mensual del arrendamiento que tiene que pagar la empresa en la factura que ellos emiten, es decir, el arrendador dice cuanto es y me debes tanto y me pagas tanto

13. ¿Cómo se reflejan estos arrendamientos en sus Estados Financieros?

Para el caso de la empresa se suma todos arrendamientos por el establecimiento tanto Quito como Guayaquil, pero como usamos el software que te comenté anteriormente, esta lanza el asiento a nivel de la cuenta.

14. ¿Puede indicarme un poco más de este software?

En el software se ve el detalle de los contratos, pero ese acceso lo tienen pocas personas en la región, lo que nosotros hacemos es verificar el monto del arrendamiento.

15. ¿Conoce los requisitos debe cumplir una empresa para poder arrendar un local comercial en un aeropuerto?

Que seamos concesionarias y que se hagan actividad dentro del aeropuerto de Quito.

16. ¿Cuántos años son de arrendamiento que tiene su empresa con Quiport?

15 años los cuales al final tienes la opción de renovarlo.

Entrevista 3:

1. ¿Puedes contarme brevemente sobre tu experiencia profesional en contabilidad de arrendamientos?

Primero se debe de revisar todo el contrato de arrendamiento y sus cláusulas hay que ver si el monto de los cánones es significativo y con ello ver que efecto tiene en los Estados Financieros.

2. ¿Podría explicar brevemente el efecto de la NIIF 16 en los arrendamientos comerciales?

Desde el enfoque contable a mi parecer es que hay que mostrar la información real de los activos y de los pasivos y si tienes un activo en arrendamiento esta norma te permite contabilizar ese arrendamiento en donde al inicio del contrato reconoces ese activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento todo esto con el fin de transparentar la información.

3. ¿Cuándo usted aplicó esta norma tuvo algún desafío o si fue sencilla de implementarla?

Aplicar esta norma no fue muy sencillo porque la nueva norma trae para el arrendatario ciertos cambios en donde antes los pagos por el arrendamiento lo mandabas al gasto, pero ahora debes de identificar si ese contrato es o no por arrendamiento y debes de registrarlo en el balance porque ahí se muestra que tendrás una nueva cuenta aparte para ese activo por derecho de uso.

4. ¿Desde su experiencia, la aplicación de esta norma tiene algún beneficio y si es así me puede indicar cuáles son?

Como tienes que registrar las cuentas mencionadas, esto les permite a los bancos revisar la información de la empresa y podrían darte un crédito si lo solicitas después ya que al presentar el ESF se puede ver que tan apalancada está la empresa.

5. ¿Con que tipo de arrendamiento usted ha trabajado o trabaja actualmente?

Con el arrendamiento de una bodega usada para el proceso productivo de la compañía.

6. La forma del pago por el arrendamiento de esa bodega ¿cómo es?

Es de renta fija en el que las cuotas no varían

7. ¿Por cuánto tiempo tienen en arrendamiento esa bodega?

Por 4 años

8. ¿Como se ven reflejados los arrendamientos?

Antes en la NIC 17 ese valor del pago del arrendamiento en el operativo esos quedaban afuera y se lo mandaba como un gasto, ahora deben de reflejarse en el Estado de Situación Financiera. En la NIIF 16 tienes una medición inicial incluyendo aquellos costos en el caso que aplique por ese activo arrendado y una medición posterior.

9. ¿Ha utilizado la tasa de interés incremental?

No, pero mis colegas del medio me han comentado que esa tasa se utiliza cuando el arrendatario va a un banco para que le coticen un financiamiento de un préstamo y simular que le prestan esa cantidad de dinero por una cantidad de tiempo y ahí saca su tasa de interés, o sea cuánto el banco hubiese cobrado por darle el préstamo y de allí se obtiene el interés.

10. ¿Aplicar la NIIF 16 hacen que se aumenten los ratios de la compañía?

Sí, se incrementan las ratios de endeudamiento del activo y del apalancamiento

11. ¿Existe alguna diferencia al momento de registrar las cuotas y los gastos registrados en el Estado de Resultados?

Si existen diferencias, pero son diferencias permanentes, te comento sobre la bodega al momento de pactar las cláusulas del contrato con el arrendador este te muestre en el contrato un precio, pero en la contabilidad se registran otro valor, entonces en este caso se da una diferencia, lo que te comentaba anteriormente.

12. ¿La diferencia que se genera afecta a los arrendamientos?

A mi punto de vista sí porque prácticamente tienes una diferencia en lo contable y en lo tributario, con esta diferencia se debería de aplicar la NIC 12.

13. ¿Qué porcentaje se debe de calcular cuando existe esta diferencia?

Por la diferencia entre la factura y el Gasto por derecho de uso debes de calcularle el 25% pagándolo ahora y lo puedes recuperar en el futuro

14. ¿Tributariamente esto que origina?

Esto origina una diferencia temporaria deducible en el futuro, al inicio pago el impuesto y al final lo recupero paulatinamente.

15. ¿En qué momento reconoces este impuesto diferido?

Normalmente lo del impuesto diferido lo hacemos en la conciliación tributaria, por lo tanto, en la NIIF 16 se originan impuestos diferidos

16. ¿Qué consideraciones se deben tener en cuenta al contabilizar arrendamientos?

Que la tasa sea acorde a lo que tenga el país, que estos contratos deban de presentarse al auditor y con la revisión del auditor dar el ok sino está de acuerdo que emitan alguna observación en su auditoria o que vaya a la carta de control interno

17. ¿Conoce los requisitos debe cumplir una empresa para poder arrendar un local comercial en un aeropuerto?

Lo que he escuchado es que se debe de llevar a cabo una actividad comercial dentro de ese sector aeroportuario.

Entrevista 4:

1. ¿Puedes contarme brevemente sobre tu experiencia profesional en contabilidad de arrendamientos?

Con respecto a los arrendamientos he podido aplicar en contratos de arrendamientos de inmuebles maquinarias y vehículos conllevando la correcta aplicación tributaria haciendo sinergia con las NIC 12 Impuestos a la Ganancias

2. ¿Podría explicarnos brevemente la NIIF 16 y su efecto en los arrendamientos comerciales?

Básicamente para poder aplicar esta norma, para su reconocimiento inicial el contrato de arriendo debe ser mayor a un año y si cumple esta condición el activo arrendado se lo debe contabilizar como un “Activo por Derecho de Uso” así lo determina la norma, trayendo a VP el total a pagar al finalizar el contrato y debes de registrar un pasivo por ese arrendamiento que has reconocido y su impacto en los arrendamientos comerciales tiene diferentes técnicas de contabilización y el devengo del gasto tanto para el dueño y para el arrendatario. Para ambos hay un tratamiento contable donde el arrendador, los valores que ingresan por el arriendo del activo, siempre será un ingreso gravado de impuesto a la renta, mientras que su activo se irá depreciando conforme al método depreciación y tiempo de vida útil. Y para el Arrendatario en este caso el activo arrendado se le da un tratamiento similar al de una activo de Propiedad, Planta y Equipo, ya que su gasto se devenga en el tiempo que dura el contrato de arrendamiento, parecido a la técnica de depreciación.

3. ¿Cuándo usted aplicó esta norma tuvo algún desafío o si fue sencilla de implementarla?

Inicialmente tenía complicaciones ya que no tenía claro la técnica de medición inicial y posterior.

4. ¿La aplicación de esta norma tiene beneficios y si es así me puede indicar cuáles son?

El beneficio de la aplicación de esta norma es poder revelar cabalmente los registros de los activos arrendados, identificando así en los estados financieros los activos que ayudan a generar renta, de ahí no existe un beneficio económico tributario.

5. ¿Cómo se calculan los pagos de arrendamiento?

Al momento del reconocimiento inicial, se elabora una tabla de amortización de los pagos a realizarse de manera mensual conforme al monto estipulado en el contrato, en dicha tabla se identifica se segrega el capital y el interés implícito.

6. ¿Cuándo consideras un arrendamiento de bajo valor?

Lo de la cuantía va a depender del criterio del arrendatario y ver si es material o no ese arrendamiento, sino lo registras como un gasto

7. ¿Cómo se reflejan estos arrendamientos en sus Estados Financieros?

Desde el enfoque del arrendatario debe de incluirse el activo por derecho de uso, un pasivo por contrato de arrendamiento a corto y largo plazo, el gasto de depreciación del activo por derecho de uso, el gasto de Interés y también en la NIC 12 un activo por Impuesto diferido

Para el Arrendador debe de incluir el Ingreso por arriendo, así también el gasto por depreciación de propiedad planta y equipo y su depreciación Acumulada

8. ¿Existe alguna diferencia al momento de registrar las cuotas y los gastos registrados en el Estado de Resultados?

En mis trabajos donde he aplicado esta norma, proactivamente afecta al flujo de caja, por el pago del impuesto a la renta, en el cual su efecto en el primero y segundo año se origina el Activo por Impuesto Diferido por el gasto en exceso que este produce y tributariamente este exceso el SRI lo considera como Gasto No Deducible.

9. ¿Qué consideraciones se deben tener en cuenta al contabilizar arrendamientos?

Tener super claro la técnica que se utilizará al momento de traer a valor presente el total del costo del contrato de arrendamiento y su tasa de interés, para así poderlos revelar razonablemente en los estados financieros.

10. ¿Conoce los requisitos debe cumplir una empresa para poder arrendar un local comercial en un aeropuerto?

No tengo conocimiento alguno

Figura 5 Antecedentes del contrato

Antecedentes

- Con fecha 6 de noviembre del 2018 .. firma
con QUIPORT S.A el acuerdo para la adecuación y operación comercial de un edificio de servicio de catering en el nuevo aeropuerto internacional de Quito, siendo la fecha efectiva el mes de enero del 2019.

En el mismo contrato en su apéndice A se define la tarifa de concesión se realice en base a la mayor de 2 tarifas que se describen:

PARTE A - Tarifa Aeroportuaria:

Quince mil dólares (US\$ 15.000) cada mes durante el Plazo; estipulándose, sin embargo, que la Tarifa Aeroportuaria será reducida a doce mil dólares (US\$ 12.000) cada mes durante el plazo en conformidad con la cláusula 7.1.3.

PARTE B- Tarifa Mensual De Ingresos Brutos:

El diez por ciento (10%) de los Ingresos Brutos del arrendatario cada mes durante el Plazo.

- El IASB publicó la NIIF 16 en enero de 2016 con fecha efectiva para ejercicios que comiencen el 1 de enero del 2019, la nueva norma requiere que el arrendador reconozca casi todos los arrendamientos en el Balance General, reflejando de esta forma el derecho a usar el activo por un periodo de tiempo, así como el pasivo asociado a los pagos contractuales.

Figura 6 Tarifa del contrato

TARIFA DE LA CONCESIÓN DE LA INSTALACIÓN

La mayor de las tarifas que se describen en la Parte A y la Parte B

PARTE A - Tarifa Aeroportuaria:

Quince mil dólares (US\$ 15.000) cada mes durante el Plazo; estipulándose, sin embargo, que la Tarifa Aeroportuaria será reducida a doce mil dólares (US\$ 12.000) cada mes durante el plazo en conformidad con la cláusula 7.1.3.

PARTE B- Tarifa Mensual De Ingresos Brutos:

El diez por ciento (10%) de los Ingresos Brutos del arrendatario cada mes durante el Plazo.

PARTE C -Incremento Del Canon Anualmente

El canon de arrendamiento cada año aumentará en un cero punto cinco por ciento (0.5%) con respecto al ejercicio anterior.

PARTE D -Incremento Del IPC

Será ajustada automáticamente de conformidad con el IPC del Ecuador el primero de enero de cada año, comenzando en el 2019. Cada ajuste estará basado en el aumento sí lo hubiere, del IPC del Ecuador, según la más reciente comparación de año a año disponible en ese primero de enero.

No se hará ningún ajuste de la Tarifa Aeroportuaria o de cualquier otro monto pagadero a Quiport bajo el Acuerdo de conformidad con el IPC del Ecuador en caso de que, al momento de efectuar cualquier cálculo del IPC del Ecuador requerido en el Acuerdo, el factor pertinente de ajuste del IPC del Ecuador sea negativo.



Presidencia
de la República
del Ecuador



Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes



SENESCYT
Secretaría Nacional de Educación Superior,
Ciencia, Tecnología e Innovación

DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Solange Dayana Espinoza Quimí, con C.C: # 0951096734 autor del trabajo de titulación: *Implementación de la Norma Internacional de información Financiera 16- Arrendamientos desde la perspectiva del arrendatario en contratos de arrendamientos en la zona aeroportuaria de Quito* previo a la obtención del grado de **MAGISTER EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA MENCIÓN GESTIÓN TRIBUTARIA** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de graduación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de graduación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 06 de septiembre de 2024

f.

Nombre: Solange Dayana Espinoza Quimí

C.C: 0951096734

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN

TÍTULO Y SUBTÍTULO:	Implementación de la Norma Internacional de información Financiera 16- Arrendamientos desde la perspectiva del arrendatario en contratos de arrendamientos en la zona aeroportuaria de Quito		
AUTOR:	Lcda. Solange Dayana Espinoza Quimí		
REVISOR/TUTOR:	MSc. Héctor Gavilanes, CPA		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
UNIDAD/FACULTAD:	Sistema de Posgrado		
MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:	Maestría en Contabilidad y Auditoría mención Gestión Tributaria		
TÍTULO OBTENIDO:	Magister en Contabilidad y Auditoría mención Gestión Tributaria		
FECHA PUBLICACIÓN:	6 de septiembre del 2023.	No. DE PÁGINAS:	89
ÁREAS TEMÁTICAS:	Contable		
PALABRAS CLAVES/KEYWORDS:	NIIF 16; contrato de arrendamiento; canon; renta variable; valor presente; zona aeroportuaria.		

RESUMEN/ABSTRACT El estudio se centró en el análisis de los contratos de arrendamientos de la zona aeroportuaria de Quito del año 2024 desde el enfoque del arrendatario, sin embargo, no existen investigaciones previas aplicadas a este sector, por lo que se tomó como referencia al sector comercial. Desde el enfoque de la NIIF 16, el arrendatario deberá reconocer un activo por derecho de uso y un pasivo por los pagos del activo arrendado, por lo cual se debe de revisar si el contrato contiene o no un arrendamiento, para no afectar al Estado de Situación Financiera y al Estado de Resultados. El presente estudio fue de naturaleza cualitativa porque se buscó profundizar en la implementación de la NIIF 16 en las compañías ubicadas en el sector del aeropuerto, por lo que, el tipo de muestreo escogido fue por juicio, la muestra fue de cuatro contadores con experiencia en la contabilidad de los arrendamientos para conocer como han aplicado la norma y sus efectos en los Estados Financieros. Por último, se presentó un caso práctico en donde la empresa "Asociados S.A", arrendataria, mantiene un contrato de arrendamiento con su arrendadora Quiport, con un canon mensual variable por nueve años, por tanto se realizó el comparativo de lo registrado en la contabilidad del arrendatario y en lo presentado en el Estado de Resultados donde se evidenció que la base contable y la tributaria son diferentes, lo cual generó una diferencia temporaria, en consecuencia se aplicó tanto la NIIF 16 y la NIC 12.

ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
CONTACTO CON AUTOR:	Teléfono: 0991188941	E-mail: Hgavilanes@deloitte.com
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):	Nombre: María Mercedes Baño Hifóng	
	Teléfono: +593-4- 3804600 ext. 2767	
	E-mail: maria.bano@cu.ucsg.edu.ec	

SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA

Nº. DE REGISTRO (en base a datos):	
Nº. DE CLASIFICACIÓN:	
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):	