



POSGRADOS

Maestría en **CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

RPC-SO-42-NO.716-2018

Opción de Titulación:

Informes de investigación

Tema:

Aplicación e impacto financiero y tributario de la NIIF 16-Arrendamientos en las empresas Inmobiliarias - Constructoras del Sector Norte, Quito - Ecuador

Autor(es)

Jonathan Alexander Cevallos Orosco

Director:

Freddy Gonzalo Araque Montenegro

QUITO - Ecuador

2022

Autor(es):



Jonathan Alexander Cevallos Orosco
Ingeniero Contabilidad y Auditoría
Candidato a Magíster en Contabilidad y Auditoría por la
Universidad Politécnica Salesiana – Sede Quito.
jcevalloso@hotmail.com

Dirigido por:



Freddy Gonzalo Araque Montenegro
Licenciado en Contabilidad y Auditoría CPA.
Magíster en Gerencia Contable y Financiera
faraque@ups.edu.ec

Todos los derechos reservados.

Queda prohibida, salvo excepción prevista en la Ley, cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación de esta obra para fines comerciales, sin contar con autorización de los titulares de propiedad intelectual. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual. Se permite la libre difusión de este texto con fines académicos investigativos por cualquier medio, con la debida notificación a los autores.

DERECHOS RESERVADOS

2022 © Universidad Politécnica Salesiana.

QUITO– ECUADOR – SUDAMÉRICA

Jonathan Alexander Cevallos Orosco

APLICACIÓN E IMPACTO FINANCIERO Y TRIBUTARIO DE LA NIIF 16–

ARRENDAMIENTOS EN LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS - CONSTRUCTORAS DEL

SECTOR NORTE, QUITO - ECUADOR

DEDICATORIA

A mi familia por ser el apoyo incondicional en el transcurso de mi vida y carrera universitaria, principalmente a mi madre y hermano que a pesar de las dificultades han sabido afrontar los problemas y guiarme en el camino.

Dedicada a la memoria de Javier Orozco, quien durante varios años cuidó y protegió de mí, su ejemplo se mantendrá para seguir soñando y nunca rendirse.

AGRADECIMIENTO

A mi tutor Freddy Araque, quien supo transmitir sus conocimientos, soportar este proceso de maestría y tener el tiempo disponible para sus alumnos.

Agradecer a mis amigas y amigos por las alegrías y consejos compartidos para seguir adelante en vida personal y profesional.

Tabla de Contenido

Resumen	9
Abstract	10
1. Introducción	11
2. Determinación del Problema	13
2.1 Problema General.....	14
2.2 Problemas Específicos	14
3. Objetivos de la investigación.....	15
3.1 Objetivo General	15
3.2 Objetivos Específicos	15
4. Marco teórico referencial.....	16
4.1 Las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF`S	16
4.2 NIIF 16 - Arrendamientos	16
4.3 Arrendamiento	19
4.4 Sector inmobiliario	20
4.5 Sector construcción	21
4.6 Ratios financieros	21
4.6.1 Tipos de ratios financieros	22
4.7 Tasa de descuento	23
4.8 Impacto financiero	23
4.9 Impacto tributario	24
4.9.1 Impuestos diferidos.....	25
5. Materiales y metodología	26
5.1 Unidad de análisis.....	26
5.2 Métodos de investigación	27
5.3 Población	28
5.4 Muestra	28
6. Resultados y discusión	30
6.1 Aplicación de la NIIF 16	32
6.2 Impacto financiero	50
6.3 Impacto tributario	52
6.4 Implementación de nuevos sistemas y procesos	57
7. Conclusiones.....	58
8. Referencias.....	60
9. Anexos.....	62

Índice tablas

Tabla 1: Consideraciones de arrendamientos.....	18
Tabla 2: No. Entidades del sector inmobiliario	20
Tabla 3: No. Entidades del sector de la construcción	21
Tabla 4: Impacto NIIF 16 en los indicadores financieros.....	24
Tabla 5: Ventajas y desventajas tributarias	25
Tabla 6: Registro contable reconocimiento inicial	34
Tabla 7: Cálculo depreciación Contrato No.1.....	35
Tabla 8: Cálculo depreciación Contrato No.2.....	36
Tabla 9: Cálculo depreciación Contrato No.3.....	37
Tabla 10: Registro medición posterior activo por derecho de uso	38
Tabla 11: Tabla de amortización Contrato No. 1	39
Tabla 12: Tabla de amortización Contrato No. 2	40
Tabla 13: Tabla de amortización Contrato No. 3	41
Tabla 14: Registro medición posterior pasivo por arrendamiento	42
Tabla 15: Cálculo impuesto diferido Contrato No.1.....	43
Tabla 16: Cálculo impuesto diferido Contrato No.2.....	44
Tabla 17: Cálculo impuesto diferido Contrato No.3.....	45
Tabla 18: Registro de impuestos diferidos.....	46
Tabla 19: Registro recuperación de impuestos diferidos.....	46
Tabla 20: Estado de Situación Financiera.....	47
Tabla 21: Estado de Resultados Integrales.....	49
Tabla 22: Comparativo NIC 17 vs. NIIF 16	50
Tabla 23: Resumen Ratios Financieros.....	51
Tabla 24: Impacto tributario	53
Tabla 25: Impuesto 1.5 por mil Sobre Activos Totales.....	55

Índice ilustraciones

Ilustración 1: Contabilización arrendamientos Estado de Situación Financiera	17
Ilustración 2: Contabilización arrendamientos Estado de Resultados	18
Ilustración 3: Cálculo Patente Municipal	56

APLICACIÓN E IMPACTO FINANCIERO Y
TRIBUTARIO DE LA NIIF 16 - ARRENDAMIENTOS
EN LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS –
CONSTRUCTORAS DEL SECTOR NORTE.
QUITO – ECUADOR

Autor:

JONATHAN ALEXANDER CEVALLOS OROSCO

Resumen

El presente trabajo de titulación detalla y analiza el tratamiento financiero, contable y tributario de la NIIF 16 – Arrendamientos enfocándose en las empresas inmobiliarias y de la construcción del sector Norte de Quito.

Mediante la NIIF 16 se establece el reconocimiento, medición y presentación de los arrendamientos en los estados financieros, por lo que se registrará nuevos activos y pasivos por derecho de uso.

Para el IASB las Normas Internacionales de Información Financiera es una mejora en la transparencia, comparabilidad y proporcionan las nuevas formas de realizar las operaciones.

Por tal motivo, este trabajo de titulación servirá como guía para las empresas inmobiliarias y de la construcción para minimizar la confusión de aplicar esta norma.

Palabras clave:

Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), sector inmobiliario, aplicación e impacto, estados financieros, ratios financieros, contrato arrendamiento, contabilización

Abstract

This degree work details and analyzes the financial, accounting and tributary treatment of IFRS 16- Leases focusing on real estate and construction companies in the North of Quito

IFRS 16 establishes the recognition, measurement and presentation of leases in the financial statements, so that new assets and liabilities for the right of use will be recorded.

To the IASB (International Accounting Standards Board), this is an improvement in transparency, comparability and provides new ways of performing operations.

For this reason, this degree work will serve as a guide for real state and construction companies to minimize confusion in the applying this standard.

Keyword

International Financial Reporting Standards, real estate, application and impact, Financial Statements, financial ratios, lease contracts, accounting.

1. Introducción

La NIIF 16, tendrá su aplicación obligatoria a desde el 01/Enero/2019, y sustituirá a la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 17, esta norma de arrendamientos establece un modelo único de contabilización.

La Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), es un organismo independiente y el encargado de la regulación, modificación y mejora de las Normas Internacionales de Información Financiera, con el propósito de establecer los lineamientos en el reconocimiento y revelación financiera-contable en los Estados Financieros de la compañía.

La aplicación de la NIIF 16 para las empresas inmobiliarias y de la construcción, deberán adquirir nuevos sistemas contables o realizar actualizaciones en los procesos internos de la compañía, que permitan generar reportes y anexos para sustento de los registros contables en los Estados Financieros.

El reconocimiento del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento, afectará principalmente en los ratios financieros que las empresas evalúan constantemente, así como su incidencia en la parte tributaria, debido a que las normas financieras (NIIF) son completamente diferentes a las normas tributarias del Ecuador establecidas por el Servicio de Rentas Internas (SRI), ocasionan que las empresas inmobiliarias y de la construcción reconozcan impuestos diferidos por la aplicación de la NIIF 16; la incorporación de esta norma tendrá variaciones considerables relacionados con las contribuciones municipales y los entes de control.

La NIIF 16 – Arrendamientos, se puede aplicar anticipadamente, siempre y cuando se aplique conjuntamente con la NIIF 15 – Ingresos provenientes de contratos con los clientes.

El propósito del presente trabajo tiene como objeto, determinar los registros contables, impacto financiero e impacto tributario, así como también la incidencia en generar nuevos procesos interno por la aplicación de la NIIF 16 en las empresas inmobiliarias y de la construcción del sector Norte de Quito.

2. Determinación del Problema

Esta norma de arrendamiento lleva consigo un cambio en el tratamiento y revelación de los arrendamientos en los Estados Financieros, ya que anteriormente eran clasificados como arrendamientos operativos y se registraban directamente como gastos en el Estado de Resultados afectando solamente a la utilidad del ejercicio, con la aplicación de la NIIF 16 todos los arrendamientos tendrán un solo método de contabilización y serán revelados como activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento en el Estado de Situación Financiera.

Los activos y pasivos adicionales reconocidos en el Estado de Situación Financiera afectarán a los ratios de rentabilidad y ratios de endeudamiento para medir su porcentaje (%) de apalancamiento financiero, las empresas reflejarán más deudas por sus pagos futuros de los contrato de alquiler, por lo cual puede afectar el acceso a nuevos créditos o reestructuración de sus financiamientos.

Debido a la aplicación de la NIIF 16 los arrendamientos registrados en los activos de la compañía se relacionan directamente con el aumento de los impuestos prediales (Patente, 1.5 x mil sobre los activos totales), cálculo en el anticipo del impuesto a la renta, y contribución a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Con la NIIF 16 se modificará la presentación en los Estados Financieros de la empresa. El gasto de arrendamiento será reemplazado por gasto de depreciación y gasto interés, sin embargo en la LORTI y su Reglamento solo existen artículos relacionados con el arrendamiento mercantil o leasing por lo cual solo el gasto de arrendamiento es deducible y sobre el gasto financiero no se menciona nada, esto ocasionaría gastos de no deducibilidad, generando un aumento de Impuesto a la Renta, hasta que el SRI se pronuncie sobre este tratamiento.

En las compañías del sector inmobiliario y de la construcción para identificar y controlar sus contratos de arrendamiento puede ser necesario la ayuda de nuevos

módulos de contabilidad que ayuden en la automatización y simplificar el tratamiento, registro contable y reporte de los arrendamientos.

2.1 Problema General

¿La aplicación de la NIIF 16 impacta en el manejo financiero y tributario en las empresas inmobiliarias – constructoras en el sector norte de Quito – Ecuador?

2.2 Problemas Específicos

- ¿La NIIF 16 impacta en el manejo financiero en las empresas inmobiliarias – constructoras del sector norte de Quito - Ecuador?
- ¿La NIIF 16 impacta en la deducibilidad del gasto financiero e impuesto diferido en las empresas inmobiliarias - constructoras del sector norte de Quito- Ecuador?
- ¿La implementación de la NIIF 16 incide en los procesos internos en las empresas inmobiliarias – constructoras del sector norte de Quito - Ecuador?

3. Objetivos de la investigación

3.1 Objetivo General

Determinar el impacto en el manejo financiero y tributario en las empresas inmobiliarias – constructoras en el sector norte. Quito – Ecuador.

3.2 Objetivos Específicos

- Determinar el impacto de la aplicación de la NIIF 16 al manejo financiero en las empresas inmobiliarias – constructoras en el sector norte. Quito – Ecuador.
- Determinar el impacto tributario de la aplicación de la NIIF 16 en las empresas inmobiliarias – constructoras en el sector norte. Quito – Ecuador.
- Determinar si la implementación de la NIIF 16 requiere nuevos sistemas y procesos internos en las empresas del sector inmobiliario.

4. Marco teórico referencial

4.1 Las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF`S

Las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) son el conjunto de estándares internacionales de contabilidad promulgadas por el International Accounting Standards Board (IASB), que establece los requisitos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar sobre las transacciones y hechos económicos que afectan a una empresa y que se reflejan en los estados financieros. (Contabits, 2019)

4.2 NIIF 16 - Arrendamientos

“En enero de 2016, el IASB publicó la NIIF 16 Arrendamientos para materializar su anhelado objetivo de que los arrendatarios incluyesen los arrendamientos en el balance”. (KPMG, 2016)

Para el reconocimiento y tratamiento de la NIIF – 16 a partir del año 2019, “los contratos de arrendamiento operativo y financiero tendrán el mismo tratamiento, los cuales serán contabilizados como activos y asimismo reflejados como un pasivo.” (YERBA, 2019)

Según el IASB “el arrendamiento es un medio de acceder a activos, de obtener financiación y de reducir la exposición de una entidad a los riesgos de la propiedad de los activos.” (IASB, NIIF 16, 2016)

“Esta Norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. El objetivo es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esas transacciones. Esta información proporciona una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que los

arrendamientos tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad”. (IASB, NIIF 16, 2016)

La NIIF 16 – Arrendamientos, se puede aplicar anticipadamente, siempre y cuando se aplique conjuntamente con la NIIF 15 – Ingresos provenientes de contratos con los clientes, se exceptúa la aplicación de la NIIF 16 para aquellos arrendamientos que se consideren a corto plazo (hasta 12 meses) y activos de bajo valor (hasta US\$ 5.000).

Ilustración 1: Contabilización arrendamientos Estado de Situación Financiera

Grupo Balance de Situación Financiera	CONTABILIZACIÓN DEL ARRENDAMIENTO		Comentarios NIIF 16 vs. NIC 17	
	NIC 17	NIIF 16		
	Arrendamientos financieros	Arrendamientos operativos	Todos los arrendamientos	
Activo-Derecho de uso de los activos arrendados			 Aumento de activos	(-) Cambios en los ratios financieros por el aumento del activo y pasivo.
Pasivo-Pasivo financiero			 Aumento de pasivos	(-) Los ratios de liquidez, solvencia y rentabilidad se ven afectados.
Patrimonio			 Disminución del patrimonio	El valor de los activos se reducirá a mayor velocidad que los pasivos, implica reportar un menor patrimonio y puede afectar a las distribución de dividendos.
Derechos y obligaciones fuera de balance				Se elimina los arrendamiento operativos "off balance".

Fuente: NIIF 16 - Arrendamientos

Elaborado por: Adaptado de Deloitte & Touche Ecuador Cía. Ltda.

La NIIF 16 estableció un único modelo contable de los arrendamientos y obliga a las empresas reflejar sus contratos de arrendamientos en el Estado de Situación Financiera, por lo que se reconocen nuevos activos y pasivos, salvo por la excepciones descritas en el párrafo anterior.

Ilustración 2: Contabilización arrendamientos Estado de Resultados

Grupo Estado de Resultados	CONTABILIZACIÓN DEL ARRENDAMIENTO			Comentarios NIIF 16 vs. NIC 17
	NIC 17	NIIF 16	NIIF 16	
	Arrendamientos financieros	Arrendamientos operativos	Todos los arrendamientos	
Gastos operativos (Sin amortización)		Gasto único	▼ Disminución	(-) Mayores resultados operativos medidos antes de amortizaciones.
Ebitda			▲ Aumento	
Amortización	Amortizaciones		▲ Aumento	(-) Cambios en los ratios financieros.
Beneficio operativo			▲ Aumento	
Gastos financieros	Intereses		▲ Aumento	Menores resultados financieros
Flujo de efectivo operativo			▲ Aumento	Se modifica la clasificación de la actividades, por lo que no modifican los flujos globales.
Flujo de efectivo financiero			▼ Disminución	

Fuente: NIIF 16 - Arrendamientos

Elaborado por: Adaptado de Deloitte & Touche Ecuador Cía. Ltda.

La presentación y el registro de los arrendamiento mediante la aplicación de la NIIF 16 cambiará totalmente, los gastos de arrendamientos serán sustituidos por un gasto de depreciación y gasto interés.

Tabla 1: Consideraciones de arrendamientos

Consideraciones	
El bien no supera el año de uso, directo al gasto.	Contratos de servicios-Gastos (NIC 17)
Aplicación obligatoria año 2019.	Contratos de arrendamientos - Activo y pasivo (NIIF 16)
Arrendamientos mayores a 12 meses.	Activo identificable

Fuente: NIIF 16 – Arrendamientos

Elaborado por: Autor

4.3 Arrendamiento

“Un arrendamiento es una relación entre dos partes contractuales mediante la cual se produce una cesión por un tiempo determinado de un bien o servicio”. A cambio la parte que aprovecha esta posesión debe realizar una contraprestación económica. (Galán, 2017)

“Este tipo de relación económica basa sus condiciones principales en un contrato o documento de arrendamiento. El mismo indica la identidad de las partes intervinientes, arrendador y arrendatario, la cuantía económica de la operación y el tiempo en el que el arrendamiento va a ser efectivo”. También existen ciertas condiciones pactadas para casos como un mal uso del activo cedido, su deterioro e incluso su destrucción. (Galán, 2017)

“En el caso de las empresas constructoras, estas alquilan usualmente las siguientes maquinarias: Grúas torre, grúas móviles, maquinarias de compactación, maquinarias de acarreo, maquinarias de carga, maquinarias de excavación, entre otras. Estas maquinarias son indispensables para poder realizar las actividades propias del giro del negocio, por lo que ayudan mucho en la generación de beneficios económicos en el sector inmobiliario”. (Romario, 2018)

Arrendamiento operativo y financiero

“El arrendamiento operativo es un acuerdo donde se cede el derecho de uso de un activo del propietario a otra persona. Ello, a cambio de un pago periódico. Dicho convenio se lleva a cabo por un plazo determinado y se asemeja mucho al alquiler común. Se utiliza principalmente para artículos tecnológicos como ordenadores y otros equipos de oficina que se deprecian en el mediano plazo”. (Proyectos, 2006)

“El arrendamiento financiero se caracteriza por transferir todos los derechos sobre la propiedad alquilada al final del contrato. Dicho traspaso ocurre solo si el arrendatario así lo decide. Cabe destacar, además, que el arrendamiento financiero

suele usarse para activos como edificios y máquinas de producción. Estos se deprecian con menos rapidez que los bienes tecnológicos”. (Economipedia, 2019)

El artículo 10 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) dispone que no serán deducibles los gastos por contratos de arrendamientos leasing cuando la transacción tenga lugar sobre bienes que hayan sido de propiedad del mismo sujeto pasivo, de partes relacionadas con él o de su cónyuge o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad; ni tampoco cuando el plazo del contrato sea inferior al plazo de vida útil estimada del bien. (SRI, 2016)

4.4 Sector inmobiliario

“Mercado inmobiliario es la oferta y demanda de bienes inmuebles independientemente de la naturaleza (residencial, comercial, industrial, rústico, urbano) de los mismos. El sector inmobiliario es esencial para la economía de un país, aunque también es un sector vulnerable y que ha estado en el origen crisis económicas”. (digital, 2017)

A continuación se detalla le número y tamaño de entidades del sector inmobiliario de la ciudad de Quito:

Tabla 2: No. Entidades del sector inmobiliario

Tamaño Empresa	Ciudad (Quito)
Grande	12
Mediana	46
Microempresa	481
Pequeña	265
Total	804

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Elaborado por: Autor

4.5 Sector construcción

“La actividad económica de la construcción es uno de los sectores que más aporta a la economía del Ecuador. Sin embargo, en los últimos años este sector se ha visto afectado directamente por la situación económica del país. En la actualidad más de 4.000 empresas operan en la actividad, la misma que cuenta con subsectores como Obras de Ingeniería Civil, Construcción de Edificios y Actividades Especializadas de la Construcción”. (Aval, 2019)

Tabla 3: No. Entidades del sector de la construcción

Tamaño Empresa	Ciudad (Quito)
Grande	16
Mediana	59
Microempresa	250
Pequeña	132
Total	457

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Elaborado por: Autor

“Desde el 2015, el sector de la construcción viene cayendo cada año, lo que provoca que se siga incrementando los niveles de desempleo y, al representar este sector cerca del 9% del PIB (y disminuyendo), un impacto negativo a la construcción claramente también afecta, para bien o para mal, al PIB. Según algunas empresas, se estima que la recuperación total de la construcción tomaría entre cinco y diez años, es importante mencionar que el sector también tiene una dependencia de la inversión pública”. (Jaramillo, 2018)

4.6 Ratios financieros

“Los ratios o indicadores son herramientas que cualquier director o gerente financiero utiliza para examinar la situación financiera de su empresa. Gracias al análisis de ratios se puede saber si se ha gestionado bien (o mal) una compañía, se pueden hacer proyecciones económico-financieras bien fundamentadas y se

mejora en la toma de decisiones, y también se asegura una gestión de inventarios óptima, claro". (Holded, 2021)

4.6.1 Tipos de ratios financieros

a) Liquidez

- **Ratio de liquidez.** – Mide la capacidad de pago de sus obligaciones a corto plazo de una empresa.

$$\text{Liquidez} = \text{Activo Corriente} / \text{Pasivo Corriente}$$

- **Ratio capital de trabajo.** – Muestra lo que una empresa dispone tras pagar sus deudas inmediatas.

$$\text{Capital de trabajo} = \text{Activo Corriente} - \text{Pasivo Corriente}$$

b) Solvencia

Interpretan el nivel de endeudamiento que una puede acceder en relación a su patrimonio, adicional miden el riesgo que asumiría la empresa al obtener un financiamiento.

- **Endeudamiento patrimonial.** - Determina que parte de los activos de la empresa se financia mediante deuda.

$$\text{Endeudamiento patrimonial} = \text{Pasivo Total} / \text{Patrimonio}$$

- **Apalancamiento.** - Cuando el ratio de apalancamiento es mayor a 1, refleja que es óptimo un financiamiento externo.

$$\text{Apalancamiento} = \text{Activo Total} / \text{Patrimonio}$$

c) Rentabilidad

Estos ratios miden el rendimiento de la empresa en relación con sus ventas.

$$\text{Rentabilidad de la empresa} = \text{Utilidad operacional} / \text{Activo Total}$$

Rentabilidad de la empresa= Utilidad operacional / Activo Total

4.7 Tasa de descuento

Para medir el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento se debe determinar una tasa de descuento para calcular el valor presente de los flujos futuros por el arrendamiento.

La norma internacional de información financiera permite establecer entre dos tasas a criterio de la compañía:

- **Tasa de interés implícita:** Es la tasa que iguala el valor presente de los pagos futuros por el arrendamiento.
- **Tasa incremental por préstamos del arrendatario:** Es la tasa que un arrendatario tendría que pagar por pedir prestado a un determinado plazo.

4.8 Impacto financiero

“Dentro de este marco, la NIIF 16 trae algunos impactos financieros como el incremento de los márgenes EBITDA (utilidad operativa antes de cargos por depreciación, amortización e impuestos) y mayores niveles de apalancamiento en los negocios que mantienen arrendamientos clasificados hoy como operativos. Esto último, debido a que el tratamiento contable de dichos arrendamientos (operativos) será el mismo al considerado en los arrendamientos financieros, reconociendo los activos y pasivos asociados al arrendamiento en el Balance General.

El principio de la NIIF 16 para tratar los arrendamientos operativos como arrendamientos financieros se basa en guardar consistencia con la naturaleza del propio arrendamiento, el cual tiene una finalidad de financiamiento”. (Ernst & Young, 2019)

Tabla 4: Impacto NIIF 16 en los indicadores financieros

Ratio financiero	Medición	Fórmula	Comentarios
Capital de trabajo	Liquidez	Activo corriente - Pasivo corriente	Disminución debido a que los pasivos por arrendamiento aumentan.
Liquidez	Liquidez	Activo corriente / Pasivo corriente	
Endudamiento patrimonial	Solvencia a largo plazo	Pasivo total / Patrimonio	Aumento debido a que los pasivos por arrendamiento aumentan.
Apalancamiento	Solvencia a largo plazo	Activo / Patrimonio	Aumento debido a que los activos por derecho de uso aumentan.
Rentabilidad de la empresa	Rentabilidad	Utilidad operacional / Activo total	Disminución debido a que se reconocen todos los arrendamiento en el balance general y se registran gastos adicionales.
Rentabilidad del capital	Rentabilidad	Utilidad operacional / Patrimonio	

Elaborado por: Autor

4.9 Impacto tributario

El Estado Ecuatoriano para garantizar a sus habitantes la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la sociedad, requieren generar recursos con el fin primordial de satisfacer las necesidades públicas; por lo que, la tributación es la forma de obtener dichos ingresos para el cumplimiento de sus fines sociales, así mismo, las leyes fiscales deben ser armónicas y unitarias, las que deben sujetarse tanto a la Constitución como al Código Tributario, para uniformar los procedimientos que son aplicables en forma general a cualquier tributo, para evitar la contradicción, repetición y falta de técnica legislativa en las leyes. (Aguirre, 2010)

Las compañías del sector inmobiliario y de la construcción examinarán los ajustes requeridos en la implementación de la norma de arrendamientos, sea que tomen la decisión de realizar por el método retrospectivo o desde su fecha de aplicación, esto afectará directamente al impuesto a la renta y sus impuestos diferidos que podrán ser recuperados en el futuro.

Tabla 5: Ventajas y desventajas tributarias

Ventajas	Desventajas
Impuesto diferidos	Gastos no deducibles
Un solo modelo de arrendamiento	Indicadores afectados por el reconocimiento de activos
Incremento patrimonial por revaluación en Propiedad, planta y equipo,	Aumento impuestos prediales y municipales
Ebitda mejora debido a que se reconoce una amortización e intereses, en vez de un gasto de alquiler.	Afectación flujos de caja

Elaborado por: Autor

4.9.1 Impuestos diferidos

“Los impuestos diferidos ecuatorianos constituyen el valor a pagar o a recuperar en el futuro que surge como resultado de aplicar hoy la base financiera para cerrar los estados financieros y la base tributaria que se aplicó para determinar el impuesto a la renta del mismo periodo contable.

Debido a que existen diferencias en el tratamiento financiero, contable y tributario de ciertas partidas de los estados financieros una empresa puede perder la posibilidad de recuperar alguna partida que en un año fue considerado no deducible hasta que efectivamente se pague o pierda. El fisco ecuatoriano solo acepta ciertos casos como impuestos diferidos”. (SMS, 2017)

“La Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 12 – Impuestos a las Ganancias, aborda el reconocimiento de activos por impuestos diferidos que aparecen ligados a pérdidas y créditos fiscales no utilizados, así como la presentación del impuesto a las ganancias en los estados financieros, incluyendo la información a revelar sobre los mismos”. (IASB, Norma Internacional de Contabilidad 12 Impuesto a las Ganancias)

El revelación contable de los activos por impuestos diferidos en los Estados Financieros de la empresa, permitirá posteriormente su recuperación del impuesto adicional pagado por la implementación de la NIIF 16 a través de la conciliación tributaria, siempre y cuando estén calculados y contabilizados correctamente.

5. Materiales y metodología

El trabajo de investigación fue de tipo exploratoria, ya que no existen análisis o estudios de investigación acerca de este tema, así mismo también fue descriptiva dado que el objetivo de la investigación tuvo el propósito de analizar los impactos financieros y tributarios en la aplicación de la NIIF 16 en las empresas del sector inmobiliario

- La investigación de tipo exploratoria se realizó para examinar el impacto y aplicación de los arrendamientos, debido a que muchas empresas mantienen dudas o no han realizado su aplicación de la norma. Con esta investigación se puede conocer las implicaciones que conlleva la NIIF 16 en las empresas inmobiliarias y de la construcción.
- Se utilizó la investigación descriptiva para la obtención de datos sobre la aplicación e impacto de la norma de arrendamientos, mediante encuestas y entrevistas. La recopilación de información fue cuantificable para ser sometido y utilizado en un análisis financiero de la compañía.

5.1 Unidad de análisis

- Empresas sector inmobiliario y construcción.
- Cámara de Comercio de Quito.
- Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
- Servicio de Rentas Internas (SRI).
- Socios, gerentes, especialistas de auditoría y servicios contables.
- NIIF 16 – Arrendamiento; IASB (International Accounting Standards Board)

a) Fuentes primarias

- Director o Subdelegados Servicio de Rentas Internas
- Gerentes empresas inmobiliarias

- Socios, Gerentes, encargados de firmas auditoras
- IASB - International Accounting Standards Board (Junta de Normas Internacionales de Contabilidad)

b) Fuentes secundarias

- Portales de internet
- Revistas
- Libros
- Artículos académicos
- Informes de auditoría, constructoras
- Estados financieros de compañías constructoras
- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)
- Normas Internacionales de Contabilidad (NIC)

5.2 Métodos de investigación

Para el desarrollo de esta investigación se aplicó los siguientes métodos:

a) Método cualitativo

La investigación cualitativa se estableció para la obtención y estudio de los datos de investigación, lo cual nos permitió realizar entrevistas y conseguir una opinión de los especialistas en la aplicación de las NIIF.

b) Método cuantitativo

Esta investigación nos permitió conseguir datos de medición y análisis mediante las encuestas realizadas a las empresas inmobiliarias y a especialistas en la implementación de las NIIF.

El método cuantitativo aporta valores numéricos de encuestas, entrevistas con respuestas concretas, para realizar estudios estadísticos y ver cómo se comportan sus variables. (Sinnaps, 2020)

c) Método deductivo

El método deductivo se utilizó para para deducir conclusiones lógicas a partir de una serie de premisas o principios. En este sentido, procesamos un pensamiento que va de lo general (leyes o principios) a lo particular (fenómenos o hechos concretos). (7Graus, 2019)

5.3 Población

Para el desarrollo de esta investigación, la población está integrada por todas las empresas inmobiliarias y constructoras del sector Norte de Quito que aplican NIIF completas, a las cuales se aplicó las entrevistas.

En el caso de los cuestionarios, la población se escogió en preferir a las firmas auditoras BIG FOUR del Ecuador debido a su experiencia, seguridad, confianza y reconocimiento internacional en el campo de aplicación y asesoramiento de las NIIF.

5.4 Muestra

Para establecer la muestra de nuestro informe de investigación, se ratificó que solo las empresas catalogadas de tamaño “Grande” del sector inmobiliario y la construcción aplican NIIF completas, por lo cual se realizó una delimitación y segregación en secciones específicas de acuerdo con su ubicación y domicilio en la Ciudad de Quito, las cuales se comprobaron mediante la página de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, a continuación un detalle:

- Sector inmobiliario (12) ¹
Norte de Quito (11), Sur de Quito (1)

¹ Ver tabla 2: No. Entidades del sector inmobiliario

- Sector construcción (16)²
Norte de Quito (13), Centro-Norte (2), Valle de los Chillos (1)

Como parte de nuestra investigación, se identificó que existen once (11) empresas del sector inmobiliario y trece (13) del sector construcción, domiciliadas en el Norte de Quito que hace referencia a nuestro tema de investigación.

De las empresas identificadas en el sector Norte de Quito, se consultó y confirmó mediante la página de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, e informes de auditorías que solo tres (3) empresas del sector inmobiliario y la construcción aplicaron NIIF 16 en sus estados financieros.

Las tres (3) empresas identificadas mediante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros son: BMV INMOBILIARIA S.A.; MIRACIELO S.A.; RIPCONCIV CONSTRUCCIONES CIVILES CIA. LTDA. Para lo cual solo estas empresas serán analizadas en nuestro informe de investigación.

Para determinar la muestra de las firmas auditoras y ejecutar nuestros cuestionarios, se enfocó en seleccionar a firmas especializadas en el sector inmobiliario, constructora, área financiera y tributaria.

Por lo expuesto anteriormente, se afirmó en elegir a las firmas de auditoría y asesoramiento denominadas “Big Four” en Ecuador, por su prestigio y seguridad en la revelación de sus informes ante los entes de control, a continuación un listado de las firmas auditoras:

- Deloitte & Touche Ecuador Cía. Ltda.
- PricewaterhouseCoopers
- Ernst & Young

Esto ayudará a comprender los cambios e impactos frente a la aplicación de la NIIF 16, que impulso al desarrollo estratégico para controlar el impacto financiero y tributario de la norma de arrendamientos.

² Ver tabla 3: No. Entidades del sector de la construcción

6. Resultados y discusión

Según el resultado de las encuestas y entrevistas realizadas a las empresas inmobiliarias y constructoras del sector Norte de Quito, sobre la implementación de la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 16 – Arrendamientos, hemos podido obtener un mayor entendimiento de su aplicación y el efecto directamente a los Estados Financieros.

Las empresas inmobiliarias, constructoras, así como las firmas auditoras, están de acuerdo que tuvieron dificultades al inicio del reconocimiento e implementación de la nueva norma de arrendamientos, por su complejidad y el análisis de sus contratos de arrendamientos que cumplan los criterios de la norma para ser incluidos dentro del Estado de Situación Financiera.

Por motivos de confidencialidad de los gerentes y personal involucrado en las empresas del sector inmobiliario y construcción determinadas en el punto 4.3, se denominarán como Empresas “A, B y C”.

La empresa A, expresó su preocupación en la implementación de la NIIF 16, debido a que se requirió examinar cada uno de los contratos de arrendamientos los cuales se mantenían como arrendamiento operativos y eran cargados directamente al gasto, por consecuencia de la norma ahora todos los contratos de arrendamientos son clasificados como financieros, afectando e incrementando los activos y pasivos en el Estado de Situación Financiera.

La empresa B, no mantenía un plan de aplicación de la norma, ni previsto los impactos posteriores que ocasionarían al incluir todos los contratos de arrendamientos en el Estado Situación Financiera, sin embargo nos mencionó que el impacto de la aplicación de la norma sería mínima y dependerá bastante de los términos y condiciones; y sobre todo el valor de arrendamiento estipulado en los contratos.

La empresa C, no está conforme con la deducibilidad de la aplicación de esta norma, debido a que el SRI no se ha pronunciado acerca de la deducibilidad de los arrendamientos financieros estipulado en el art. 10 de la LORTI, sin embargo también manifiesta que sufrirán cambios significativos en los ratios significativos y el aumento de los activos, pasivos y el impuesto a la renta a pagar al SRI.

Las empresas inmobiliarias y de la construcción manifestaron que su impacto financiero por la NIIF 16 era leve en la determinación y reconocimiento de un nuevo activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento, ocasionando variaciones en los ratios financieros y en la toma de decisiones de la Junta de Socios o Accionistas.

El impacto financiero que soportaron las empresas analizadas fue en los indicadores financieros relacionados con la liquidez, rentabilidad y endeudamiento ya que se incluyeron nuevos activos y pasivos en el Estado de Situación Financiera.

Los socios, gerentes y supervisores de las firma auditoras de las “Big Four” revelaron que la aplicación de la norma de arrendamientos es una mejora en su presentación de la información financiera, considerando también importante revelar en sus notas a los Estados Financieros la información detallada sobre la aplicación y cambios aplicados en la empresa, esto origino que la Gerencia General tomará mejores decisiones y estrategias en sus contratos de arrendamiento.

Cabe mencionar que varias empresas del sector inmobiliario y la construcción aún mantienen un sesgo en el conocimiento y aplicación de la norma de arrendamiento.

Para su revelación de la NIIF 16 en las notas financieras de los Estados Financieros, se expone la tasa de descuento aplicada, las estimaciones contables por el cual se reconoce los Activos por Derecho de Usos y sus Pasivos por Arrendamiento,.

6.1 Aplicación de la NIIF 16

Con la propósito de reflejar la aplicación de la norma de arrendamientos, se estableció en consultar los Estados Financieros de las tres (3) empresas mediante el portal de la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros; consolidamos los Estados Financieros excluyendo los saldos registrados en los activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos.

La empresa con los Estados Financieros consolidados se denominará “Quality” por motivos de confidencialidad.

Para efectos del caso de aplicación en nuestra investigación, se pondrá como ejemplo que la empresa Quality mantiene tres (3) contratos de arrendamientos y su fecha de aplicación será desde 01/Enero/2019.

No	Inmueble arrendado	Fecha contrato	Fecha aplicación	Fecha vencimiento	No. Periodos	Canon mensual arrendamiento	Valor anual
1	Departamentos	15-Jun-17	01-Jan-19	30-Jun-21	31	15,000	180,000
2	Maquinaria	24-Sep-17	01-Jan-19	30-Oct-21	34	20,000	240,000
3	Maquinaria	21-Aug-16	01-Jan-19	28-Feb-21	26	30,000	360,000
Total						65,000	780,000

La tasa implícita será del 8%, considerando a las tasas activas referenciales establecidas en el Banco Central del Ecuador.

A continuación se realiza un ejercicio práctico de la aplicación y registros contables de la NIIF 16 en las empresas inmobiliarias y de la construcción:

i) Medición inicial del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento

Para el reconocimiento inicial del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento, se aplicó según lo estipulado en el párrafo 23 de la NIIF 16:

“En la fecha de comienzo, un arrendatario medirá un activo por derecho de uso al costo.”

“El costo del activo por derecho de uso, comprenderá el importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento, como se describe en el párrafo 26.

En la fecha de comienzo, un arrendatario medirá el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha. Los pagos por arrendamiento se descontarán usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si esa tasa pudiera determinarse fácilmente. Si esa tasa no puede determinarse fácilmente, el arrendatario utilizará la tasa incremental por préstamos del arrendatario.” (IASB, NIIF 16, 2016)

El valor presente de los contratos de arrendamientos se aplicó la siguiente fórmula:

$$VP = \frac{VA}{i} \left(1 - \frac{1}{(1+i)^n} \right)$$

Contrato arrendamiento No. 1

$$VP = \frac{15,000}{0.08 / 12} \left(1 - \frac{1}{(1+(0.08 / 12))^{31}} \right)$$

$$VP = 418,840$$

Contrato arrendamiento No. 2

$$VP = \frac{20,000}{0.08 / 12} \left(1 - \frac{1}{(1+(0.08 / 12))^{34}} \right)$$

$$VP = 606,641$$

Contrato arrendamiento No. 3

$$VP = \frac{30,000}{0.08 / 12} \left(1 - \frac{1}{(1 + (0.08 / 12))^{26}} \right)$$

VP = 713,965

Registro contable al reconocimiento inicial del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento.

Tabla 6: Registro contable reconocimiento inicial

Código	Cuenta	Debe	Haber
1.4	Activo por derecho a uso	418,840	
2.4	Pasivo por arrendamientos		418,840

P/R Medición inicial arrendamiento contrato No. 1

1.4	Activo por derecho a uso	713,965	
2.4	Pasivo por arrendamientos		713,965

P/R Medición inicial arrendamiento contrato No. 2

1.4	Activo por derecho a uso	356,983	
2.4	Pasivo por arrendamientos		356,983

P/R Medición inicial arrendamiento contrato No. 3

Elaborado por: Autor

Al momento de determinar el valor presente de cada contrato de arrendamiento, se procede a realizar los registros contables reconociendo un activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento por el mismo valor, dado que el contrato no incluye costos indirectos iniciales, ni pagos realizados al inicio del contrato.

ii) Medición posterior del activo por derecho de uso

Para la medición posterior del activo por derecho de uso, la entidad reconoció sus arrendamientos aplicando el modelo de costo o el modelo de revaluación de la NIC 16, reconociendo su depreciación acumulada y el deterioro en la cuenta de pérdida y ganancias.

Tabla 7: Cálculo depreciación Contrato No.1

Contrato No. 1: Arrendamiento	
BIEN ARRENDADO	Departamento
CANON MENSUAL	15,000
PLAZO	31
TASA	8%
VA	(418,840)

Fecha contrato	15-Jun-17
Fecha vencimiento	30-Jun-21

Fecha de aplicación	01-Jan-19
Periodos	31

TABLA PARA CALCULAR Y REGISTRAR LA DEPRECIACIÓN				
Fecha	Período	Saldo Capital	Depreciación Mensual	Depreciación Acumulada
30-Jan-19	1	418,840	13,511	13,511
28-Feb-19	2	405,329	13,511	27,022
30-Mar-19	3	391,818	13,511	40,533
30-Apr-19	4	378,308	13,511	54,044
30-May-19	5	364,797	13,511	67,555
30-Jun-19	6	351,286	13,511	81,066
30-Jul-19	7	337,775	13,511	94,577
30-Aug-19	8	324,264	13,511	108,088
30-Sep-19	9	310,753	13,511	121,599
30-Oct-19	10	297,242	13,511	135,110
30-Nov-19	11	283,731	13,511	148,621
30-Dec-19	12	270,220	13,511	162,132
30-Jan-20	13	256,709	13,511	175,643
29-Feb-20	14	243,198	13,511	189,154
30-Mar-20	15	229,687	13,511	202,665
30-Apr-20	16	216,176	13,511	216,176
30-May-20	17	202,665	13,511	229,687
30-Jun-20	18	189,154	13,511	243,198
30-Jul-20	19	175,643	13,511	256,709
30-Aug-20	20	162,132	13,511	270,220
30-Sep-20	21	148,621	13,511	283,731
30-Oct-20	22	135,110	13,511	297,242
30-Nov-20	23	121,599	13,511	310,753
30-Dec-20	24	108,088	13,511	324,264
30-Jan-21	25	94,577	13,511	337,775
28-Feb-21	26	81,066	13,511	351,286
30-Mar-21	27	67,555	13,511	364,797
30-Apr-21	28	54,044	13,511	378,308
30-May-21	29	40,533	13,511	391,818
30-Jun-21	30	27,022	13,511	405,329
30-Jul-21	31	13,511	13,511	418,840
		Total	418,840	

Elaborado por: Autor

Tabla 8: Cálculo depreciación Contrato No.2

Contrato No. 2: Arrendamiento	
BIEN ARRENDADO	Maquinaria
CANON MENSUAL	20,000
PLAZO	34
TASA	8%
VA	(606,641)

Fecha contrato	24-Sep-17
Fecha vencimiento	30-Oct-21

Fecha de aplicación	01-Jan-19
Periodos	34

TABLA PARA CALCULAR Y REGISTRAR LA DEPRECIACIÓN				
Fecha	Período	Saldo Capital	Depreciación Mensual	Depreciación Acumulada
30-Jan-19	1	606,641	17,842	17,842
28-Feb-19	2	588,799	17,842	35,685
30-Mar-19	3	570,956	17,842	53,527
30-Apr-19	4	553,114	17,842	71,370
30-May-19	5	535,271	17,842	89,212
30-Jun-19	6	517,429	17,842	107,054
30-Jul-19	7	499,587	17,842	124,897
30-Aug-19	8	481,744	17,842	142,739
30-Sep-19	9	463,902	17,842	160,581
30-Oct-19	10	446,060	17,842	178,424
30-Nov-19	11	428,217	17,842	196,266
30-Dec-19	12	410,375	17,842	214,109
30-Jan-20	13	392,532	17,842	231,951
29-Feb-20	14	374,690	17,842	249,793
30-Mar-20	15	356,848	17,842	267,636
30-Apr-20	16	339,005	17,842	285,478
30-May-20	17	321,163	17,842	303,320
30-Jun-20	18	303,320	17,842	321,163
30-Jul-20	19	285,478	17,842	339,005
30-Aug-20	20	267,636	17,842	356,848
30-Sep-20	21	249,793	17,842	374,690
30-Oct-20	22	231,951	17,842	392,532
30-Nov-20	23	214,109	17,842	410,375
30-Dec-20	24	196,266	17,842	428,217
30-Jan-21	25	178,424	17,842	446,060
28-Feb-21	26	160,581	17,842	463,902
30-Mar-21	27	142,739	17,842	481,744
30-Apr-21	28	124,897	17,842	499,587
30-May-21	29	107,054	17,842	517,429
30-Jun-21	30	89,212	17,842	535,271
30-Jul-21	31	71,370	17,842	553,114
30-Aug-21	32	53,527	17,842	570,956
30-Sep-21	33	35,685	17,842	588,799
30-Oct-21	34	17,842	17,842	606,641
Total			606,641	

Elaborado por: Autor

Tabla 9: Cálculo depreciación Contrato No.3

Contrato No. 3: Arrendamiento	
BIEN ARRENDADO	Maquinaria
CANON MENSUAL	30,000
PLAZO	26
TASA	8%
VA	(713,965)

Fecha contrato	21-Aug-16
Fecha vencimiento	28-Feb-21

Fecha de aplicación	01-Jan-19
Periodos	26

TABLA PARA CALCULAR Y REGISTRAR LA DEPRECIACIÓN				
Fecha	Período	Saldo Capital	Depreciación Mensual	Depreciación acumulada
30-Jan-19	1	713,965	27,460	27,460
28-Feb-19	2	686,505	27,460	54,920
30-Mar-19	3	659,045	27,460	82,381
30-Apr-19	4	631,584	27,460	109,841
30-May-19	5	604,124	27,460	137,301
30-Jun-19	6	576,664	27,460	164,761
30-Jul-19	7	549,204	27,460	192,221
30-Aug-19	8	521,744	27,460	219,682
30-Sep-19	9	494,283	27,460	247,142
30-Oct-19	10	466,823	27,460	274,602
30-Nov-19	11	439,363	27,460	302,062
30-Dec-19	12	411,903	27,460	329,522
30-Jan-20	13	384,443	27,460	356,983
29-Feb-20	14	356,983	27,460	384,443
30-Mar-20	15	329,522	27,460	411,903
30-Apr-20	16	302,062	27,460	439,363
30-May-20	17	274,602	27,460	466,823
30-Jun-20	18	247,142	27,460	494,283
30-Jul-20	19	219,682	27,460	521,744
30-Aug-20	20	192,221	27,460	549,204
30-Sep-20	21	164,761	27,460	576,664
30-Oct-20	22	137,301	27,460	604,124
30-Nov-20	23	109,841	27,460	631,584
30-Dec-20	24	82,381	27,460	659,045
30-Jan-21	25	54,920	27,460	686,505
28-Feb-21	26	27,460	27,460	713,965
Total			713,965	

Elaborado por: Autor

Determinada la tabla de depreciación para la medición posterior de arrendamiento, procedemos a contabilizar la depreciación de los activos por derecho de uso.

Registro contable mensual al reconocimiento posterior del activo por derecho de uso

Tabla 10: Registro medición posterior activo por derecho de uso

Código	Cuenta	Debe	Haber
5.4	Gasto depreciación arrendamiento	13,511	
1.4.1	Depreciación acumulada arrendamiento		13,511

P/R Registro contable mensual de depreciación contrato No. 1

5.4	Gasto depreciación arrendamiento	17,842	
1.4.1	Depreciación acumulada arrendamiento		17,842

P/R Registro contable mensual de depreciación contrato No. 2

5.4	Gasto depreciación arrendamiento	27,460	
1.4.1	Depreciación acumulada arrendamiento		27,460

P/R Registro contable mensual de depreciación contrato No. 3

Elaborado por: Autor

iii) Medición posterior del pasivo por arrendamiento

Según (IASB, NIIF 16, 2016) “la medición posterior conforme al párrafo 36 de la NIIF 16, se medirá nuevamente el pasivo por arrendamiento descontando los pagos usando una tasa de descuento”. Los pagos realizados por arrendamiento se encuentran comprendidos por el capital más los intereses que se detallan a continuación:

Tabla 11: Tabla de amortización Contrato No. 1

Contrato No. 1: Arrendamiento

BIEN ARRENDADO	Departamentos
CANON MENSUAL	15,000
PLAZO	31
TASA	8%
VA	(418,840)
TIR	0.67%

Fecha contrato	15-Jun-17
Fecha vencimiento	30-Jun-21

Fecha de aplicación	01-Jan-19
Periodos	31

TABLA DE AMORTIZACIÓN DE PAGOS DEL PASIVO					
Fecha	Período	Saldo Capital	Capital	Interés	Pago
	0	418,840	-	-	(418,840)
30-Jan-19	1	406,633	12,208	2,792	15,000
28-Feb-19	2	394,344	12,289	2,711	15,000
30-Mar-19	3	381,973	12,371	2,629	15,000
30-Apr-19	4	369,519	12,454	2,546	15,000
30-May-19	5	356,983	12,537	2,463	15,000
30-Jun-19	6	344,362	12,620	2,380	15,000
30-Jul-19	7	331,658	12,704	2,296	15,000
30-Aug-19	8	318,869	12,789	2,211	15,000
30-Sep-19	9	305,995	12,874	2,126	15,000
30-Oct-19	10	293,035	12,960	2,040	15,000
30-Nov-19	11	279,989	13,046	1,954	15,000
30-Dec-19	12	266,855	13,133	1,867	15,000
30-Jan-20	13	253,634	13,221	1,779	15,000
29-Feb-20	14	240,325	13,309	1,691	15,000
30-Mar-20	15	226,927	13,398	1,602	15,000
30-Apr-20	16	213,440	13,487	1,513	15,000
30-May-20	17	199,863	13,577	1,423	15,000
30-Jun-20	18	186,195	13,668	1,332	15,000
30-Jul-20	19	172,437	13,759	1,241	15,000
30-Aug-20	20	158,586	13,850	1,150	15,000
30-Sep-20	21	144,644	13,943	1,057	15,000
30-Oct-20	22	130,608	14,036	964	15,000
30-Nov-20	23	116,479	14,129	871	15,000
30-Dec-20	24	102,255	14,223	777	15,000
30-Jan-21	25	87,937	14,318	682	15,000
28-Feb-21	26	73,523	14,414	586	15,000
30-Mar-21	27	59,013	14,510	490	15,000
30-Apr-21	28	44,407	14,607	393	15,000
30-May-21	29	29,703	14,704	296	15,000
30-Jun-21	30	14,901	14,802	198	15,000
30-Jul-21	31	0	14,901	99	15,000
Total		418,840	46,160	465,000	

Elaborado por: Autor

Tabla 12: Tabla de amortización Contrato No. 2

Contrato No. 2: Arrendamiento

BIEN ARRENDADO	Maquinaria
CANON MENSUAL	20,000
PLAZO	34
TASA	8%
VA	(606,641)
TIR	0.67%

Fecha contrato	24-Sep-17
Fecha vencimiento	30-Oct-21

Fecha de aplicación	01-Jan-19
Periodos	34

TABLA DE AMORTIZACIÓN DE PAGOS DEL PASIVO					
Fecha	Período	Saldo Capital	Capital	Interés	Pago
	0	606,641	-	-	(606,641)
30-Jan-19	1	590,685	15,956	4,044	20,000
28-Feb-19	2	574,623	16,062	3,938	20,000
30-Mar-19	3	558,454	16,169	3,831	20,000
30-Apr-19	4	542,177	16,277	3,723	20,000
30-May-19	5	525,791	16,385	3,615	20,000
30-Jun-19	6	509,297	16,495	3,505	20,000
30-Jul-19	7	492,692	16,605	3,395	20,000
30-Aug-19	8	475,977	16,715	3,285	20,000
30-Sep-19	9	459,150	16,827	3,173	20,000
30-Oct-19	10	442,211	16,939	3,061	20,000
30-Nov-19	11	425,159	17,052	2,948	20,000
30-Dec-19	12	407,993	17,166	2,834	20,000
30-Jan-20	13	390,713	17,280	2,720	20,000
29-Feb-20	14	373,318	17,395	2,605	20,000
30-Mar-20	15	355,807	17,511	2,489	20,000
30-Apr-20	16	338,179	17,628	2,372	20,000
30-May-20	17	320,433	17,745	2,255	20,000
30-Jun-20	18	302,570	17,864	2,136	20,000
30-Jul-20	19	284,587	17,983	2,017	20,000
30-Aug-20	20	266,484	18,103	1,897	20,000
30-Sep-20	21	248,261	18,223	1,777	20,000
30-Oct-20	22	229,916	18,345	1,655	20,000
30-Nov-20	23	211,448	18,467	1,533	20,000
30-Dec-20	24	192,858	18,590	1,410	20,000
30-Jan-21	25	174,144	18,714	1,286	20,000
28-Feb-21	26	155,305	18,839	1,161	20,000
30-Mar-21	27	136,340	18,965	1,035	20,000
30-Apr-21	28	117,249	19,091	909	20,000
30-May-21	29	98,031	19,218	782	20,000
30-Jun-21	30	78,684	19,346	654	20,000
30-Jul-21	31	59,209	19,475	525	20,000
30-Aug-21	32	39,604	19,605	395	20,000
30-Sep-21	33	19,868	19,736	264	20,000
30-Oct-21	34	(0)	19,868	132	20,000
Total			606,641	73,359	680,000

Elaborado por: Autor

Tabla 13: Tabla de amortización Contrato No. 3

Contrato No. 3: Arrendamiento

BIEN ARRENDADO	Maquinaria
CANON MENSUAL	30,000
PLAZO	26
TASA	8%
VA	(713,965)
TIR	0.67%

Fecha contrato	21-Aug-16
Fecha vencimiento	28-Feb-21

Fecha de aplicación	01-Jan-19
Periodos	26

TABLA DE AMORTIZACIÓN DE PAGOS DEL PASIVO					
Fecha	Período	Saldo Capital	Capital	Interés	Pago
	0	713,965	-	-	(713,965)
30-Jan-19	1	688,725	25,240	4,760	30,000
28-Feb-19	2	663,316	25,409	4,591	30,000
30-Mar-19	3	637,738	25,578	4,422	30,000
30-Apr-19	4	611,990	25,748	4,252	30,000
30-May-19	5	586,070	25,920	4,080	30,000
30-Jun-19	6	559,977	26,093	3,907	30,000
30-Jul-19	7	533,710	26,267	3,733	30,000
30-Aug-19	8	507,268	26,442	3,558	30,000
30-Sep-19	9	480,650	26,618	3,382	30,000
30-Oct-19	10	453,854	26,796	3,204	30,000
30-Nov-19	11	426,880	26,974	3,026	30,000
30-Dec-19	12	399,726	27,154	2,846	30,000
30-Jan-20	13	372,391	27,335	2,665	30,000
29-Feb-20	14	344,873	27,517	2,483	30,000
30-Mar-20	15	317,173	27,701	2,299	30,000
30-Apr-20	16	289,287	27,886	2,114	30,000
30-May-20	17	261,216	28,071	1,929	30,000
30-Jun-20	18	232,957	28,259	1,741	30,000
30-Jul-20	19	204,510	28,447	1,553	30,000
30-Aug-20	20	175,874	28,637	1,363	30,000
30-Sep-20	21	147,046	28,828	1,172	30,000
30-Oct-20	22	118,026	29,020	980	30,000
30-Nov-20	23	88,813	29,213	787	30,000
30-Dec-20	24	59,405	29,408	592	30,000
30-Jan-21	25	29,801	29,604	396	30,000
28-Feb-21	26	0	29,801	199	30,000
Total			713,965	66,035	780,000

Elaborado por: Autor

Como se puede observar en las tablas 11,12 y 13; muestran los saldos mensuales que deben registrarse en los estados financieros el gasto financiero y cuentas por pagar de

cada bien arrendando que corresponden a realizar la medición posterior de los pasivos por arrendamiento, a continuación se detalla los registros contables:

Registro contable mensual al reconocimiento posterior del pasivo por arrendamiento

Tabla 14: Registro medición posterior pasivo por arrendamiento

Código	Cuenta	Debe	Haber
2.4	Pasivo por arrendamientos	12,208	
5.5	Gasto financiero arrendamiento (interés)	2,792	
2.4	CxP Arrendamiento / Bancos		15,000

P/R Registro contable cuota mensual pasivo por arrendamiento contrato No 1.

2.4	Pasivo por arrendamientos	15,956	
5.5	Gasto financiero arrendamiento (interés)	4,044	
2.4	CxP Arrendamiento / Bancos		20,000

P/R Registro contable cuota mensual pasivo por arrendamiento contrato No 2.

2.4	Pasivo por arrendamientos	25,240	
5.5	Gasto financiero arrendamiento (interés)	4,760	
2.4	CxP Arrendamiento / Bancos		30,000

P/R Registro contable cuota mensual pasivo por arrendamiento contrato No 3.

Elaborado por: Autor

iv) Impuestos diferidos por reconocimiento del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento

Las compañías inmobiliarias – constructoras determinaron las diferencias temporarias que existen entre la base financiera y la base tributaria de sus contratos de arrendamiento para registrar sus impuestos diferidos en los Estados Financieros.

A continuación se detalla las diferencias temporarias de los contratos de arrendamiento de “Quality”:

Tabla 15: Cálculo impuesto diferido Contrato No.1

Contrato No. 1: Arrendamiento

BIEN ARRENDADO	Departamentos
CANON MENSUAL	15,000
PLAZO	31

Fecha contrato	15-Jun-17
Fecha vencimiento	30-Jun-21

Fecha de aplicación	01-Jan-19
----------------------------	-----------

CÁLCULO DEL IMPUESTO DIFERIDO						
Fecha	Período	Base financiera	Base tributaria	Diferenda temporal	Tasa de Impuesto	Impuesto diferido
30-Jan-19	1	16,303	15,000	1,303	25%	326
28-Feb-19	2	16,222	15,000	1,222	25%	305
30-Mar-19	3	16,140	15,000	1,140	25%	285
30-Apr-19	4	16,057	15,000	1,057	25%	264
30-May-19	5	15,974	15,000	974	25%	244
30-Jun-19	6	15,891	15,000	891	25%	223
30-Jul-19	7	15,807	15,000	807	25%	202
30-Aug-19	8	15,722	15,000	722	25%	181
30-Sep-19	9	15,637	15,000	637	25%	159
30-Oct-19	10	15,551	15,000	551	25%	138
30-Nov-19	11	15,465	15,000	465	25%	116
30-Dec-19	12	15,378	15,000	378	25%	94
30-Jan-20	13	15,290	15,000	290	25%	73
29-Feb-20	14	15,202	15,000	202	25%	50
30-Mar-20	15	15,113	15,000	113	25%	28
30-Apr-20	16	15,024	15,000	24	25%	6
30-May-20	17	14,934	15,000	(66)	25%	(17)
30-Jun-20	18	14,843	15,000	(157)	25%	(39)
30-Jul-20	19	14,752	15,000	(248)	25%	(62)
30-Aug-20	20	14,661	15,000	(339)	25%	(85)
30-Sep-20	21	14,568	15,000	(432)	25%	(108)
30-Oct-20	22	14,475	15,000	(525)	25%	(131)
30-Nov-20	23	14,382	15,000	(618)	25%	(155)
30-Dec-20	24	14,288	15,000	(712)	25%	(178)
30-Jan-21	25	14,193	15,000	(807)	25%	(202)
28-Feb-21	26	14,097	15,000	(903)	25%	(226)
30-Mar-21	27	14,001	15,000	(999)	25%	(250)
30-Apr-21	28	13,904	15,000	(1,096)	25%	(274)
30-May-21	29	13,807	15,000	(1,193)	25%	(298)
30-Jun-21	30	13,709	15,000	(1,291)	25%	(323)
30-Jul-21	31	13,610	15,000	(1,390)	25%	(347)
Total		465,000	465,000	0		0

Elaborado por: Autor

Tabla 16: Cálculo impuesto diferido Contrato No.2

Contrato No. 2: Arrendamiento

BIEN ARRENDADO	Maquinaria
CANON MENSUAL	20,000
PLAZO	34

Fecha contrato	24-Sep-17
Fecha vencimiento	30-Oct-21

Fecha de aplicación	01-Jan-19
---------------------	-----------

CÁLCULO DEL IMPUESTO DIFERIDO						
Fecha	Período	Base financiera	Base tributaria	Diferencia temporal	Tasa de impuesto	Impuesto diferido
30-Jan-19	1	21,887	20,000	1,887	25%	472
28-Feb-19	2	21,780	20,000	1,780	25%	445
30-Mar-19	3	21,673	20,000	1,673	25%	418
30-Apr-19	4	21,565	20,000	1,565	25%	391
30-May-19	5	21,457	20,000	1,457	25%	364
30-Jun-19	6	21,348	20,000	1,348	25%	337
30-Jul-19	7	21,238	20,000	1,238	25%	309
30-Aug-19	8	21,127	20,000	1,127	25%	282
30-Sep-19	9	21,016	20,000	1,016	25%	254
30-Oct-19	10	20,903	20,000	903	25%	226
30-Nov-19	11	20,790	20,000	790	25%	198
30-Dec-19	12	20,677	20,000	677	25%	169
30-Jan-20	13	20,562	20,000	562	25%	141
29-Feb-20	14	20,447	20,000	447	25%	112
30-Mar-20	15	20,331	20,000	331	25%	83
30-Apr-20	16	20,214	20,000	214	25%	54
30-May-20	17	20,097	20,000	97	25%	24
30-Jun-20	18	19,979	20,000	(21)	25%	(5)
30-Jul-20	19	19,860	20,000	(140)	25%	(35)
30-Aug-20	20	19,740	20,000	(260)	25%	(65)
30-Sep-20	21	19,619	20,000	(381)	25%	(95)
30-Oct-20	22	19,497	20,000	(503)	25%	(126)
30-Nov-20	23	19,375	20,000	(625)	25%	(156)
30-Dec-20	24	19,252	20,000	(748)	25%	(187)
30-Jan-21	25	19,128	20,000	(872)	25%	(218)
28-Feb-21	26	19,003	20,000	(997)	25%	(249)
30-Mar-21	27	18,878	20,000	(1,122)	25%	(281)
30-Apr-21	28	18,751	20,000	(1,249)	25%	(312)
30-May-21	29	18,624	20,000	(1,376)	25%	(344)
30-Jun-21	30	18,496	20,000	(1,504)	25%	(376)
30-Jul-21	31	18,367	20,000	(1,633)	25%	(408)
30-Aug-21	32	18,237	20,000	(1,763)	25%	(441)
30-Sep-21	33	18,106	20,000	(1,894)	25%	(473)
30-Oct-21	34	17,975	20,000	(2,025)	25%	(506)
Total		680,000	680,000	(0)		(0)

Elaborado por: Autor

Tabla 17: Cálculo impuesto diferido Contrato No.3

Contrato No. 3: Arrendamiento

BIEN ARRENDADO	Maquinaria
CANON MENSUAL	30,000
PLAZO	26

Fecha contrato	21-Aug-16
Fecha vencimiento	28-Feb-21

Fecha de aplicación	01-Jan-19
---------------------	-----------

CÁLCULO DEL IMPUESTO DIFERIDO						
Fecha	Período	Base financiera	Base tributaria	Diferenda temporaria	Tasa de Impuesto	Impuesto diferido
30-Jan-19	1	32,220	30,000	2,220	25%	555
28-Feb-19	2	32,052	30,000	2,052	25%	513
30-Mar-19	3	31,882	30,000	1,882	25%	471
30-Apr-19	4	31,712	30,000	1,712	25%	428
30-May-19	5	31,540	30,000	1,540	25%	385
30-Jun-19	6	31,367	30,000	1,367	25%	342
30-Jul-19	7	31,193	30,000	1,193	25%	298
30-Aug-19	8	31,018	30,000	1,018	25%	255
30-Sep-19	9	30,842	30,000	842	25%	210
30-Oct-19	10	30,665	30,000	665	25%	166
30-Nov-19	11	30,486	30,000	486	25%	121
30-Dec-19	12	30,306	30,000	306	25%	77
30-Jan-20	13	30,125	30,000	125	25%	31
29-Feb-20	14	29,943	30,000	(57)	25%	(14)
30-Mar-20	15	29,759	30,000	(241)	25%	(60)
30-Apr-20	16	29,575	30,000	(425)	25%	(106)
30-May-20	17	29,389	30,000	(611)	25%	(153)
30-Jun-20	18	29,202	30,000	(798)	25%	(200)
30-Jul-20	19	29,013	30,000	(987)	25%	(247)
30-Aug-20	20	28,824	30,000	(1,176)	25%	(294)
30-Sep-20	21	28,633	30,000	(1,367)	25%	(342)
30-Oct-20	22	28,441	30,000	(1,559)	25%	(390)
30-Nov-20	23	28,247	30,000	(1,753)	25%	(438)
30-Dec-20	24	28,052	30,000	(1,948)	25%	(487)
30-Jan-21	25	27,856	30,000	(2,144)	25%	(536)
28-Feb-21	26	27,659	30,000	(2,341)	25%	(585)
Total		780,000	780,000	0		0

Elaborado por: Autor

Las Tablas 15, 16 y 17; muestran los saldos mensuales que deben reconocer por los activos diferidos en los estados financieros, ocasionado por la diferencia temporaria entre la base financiera y la base tributaria, a continuación se detalla los registros contables:

Registro contable mensual al reconocimiento del impuesto diferido

Tabla 18: Registro de impuestos diferidos

Código	Cuenta	Debe	Haber
1.5	Activo por impuesto diferido	326	
4.4	Ingresos por impuesto diferido		326

P/R Registro contable mensual impuesto diferido contrato No 1.

1.5	Activo por impuesto diferido	472	
4.4	Ingresos por impuesto diferido		472

P/R Registro contable mensual impuesto diferido contrato No 2.

1.5	Activo por impuesto diferido	555	
4.4	Ingresos por impuesto diferido		555

P/R Registro contable mensual impuesto diferido contrato No 3.

Elaborado por: Autor

La compañía registró en sus Estados Financieros el activo por impuestos diferidos, debido a la diferencia que existe entre base financiera y la base tributaria, este registro es considerado como activo no corriente, según las tablas 15-16-17 de impuestos diferidos la empresa podrá recuperar posteriormente sus valores diferidos y cancelados al Servicio de Rentas Internas (SRI), mediante la conciliación tributaria, a continuación se detalla el registro contable de la recuperación de los impuestos diferidos.

Tabla 19: Registro recuperación de impuestos diferidos

Código	Cuenta	Debe	Haber
4.4	Ingresos por impuesto diferido	17	
1.5	Activo por impuesto diferido		17

P/R Registro contable mensual impuesto diferido contrato No 1.

4.4	Ingresos por impuesto diferido	5	
1.5	Activo por impuesto diferido		5

P/R Registro contable mensual impuesto diferido contrato No 2.

4.4	Ingresos por impuesto diferido	14	
1.5	Activo por impuesto diferido		14

P/R Registro contable mensual impuesto diferido contrato No 3.

Elaborado por: Autor

Tabla 20: Estado de Situación Financiera

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA		
Al 31 de diciembre de 2019		
(Expresados en dólares americanos)		
	SIN NIIF 16	CON NIIF 16
	31-Dec-19	31-Dec-19
ACTIVOS		
Activos Corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,851,420	1,851,420
Cuentas por cobrar comerciales	35,267,120	35,267,120
Inventarios	28,291,229	28,291,229
Activos por impuestos corriente	1,213,131	1,213,131
Anticipos y otras cuentas por cobrar	4,621,513	4,621,513
Total Activo Corriente	71,244,413	71,244,413
Activos No Corrientes		
Propiedad planta y equipo, neto	20,692,883	20,692,883
Activos intangibles	109,783	109,783
Activos por impuestos diferidos	483,733	493,956 (I)
Activos por derecho de uso	-	1,033,684 (II)
Otras cuentas por cobrar no corrientes	1,825,833	1,825,833
Total Activo No Corriente	23,112,232	24,156,138
ACTIVOS TOTALES	94,356,645	95,400,551
PASIVOS		
Pasivos Corrientes		
Cuentas por pagar comerciales	7,600,070	7,600,070
Obligaciones financieras corrientes	8,634,387	8,634,387
Pasivo por impuestos corrientes	1,136,940	1,138,474 (III)
Beneficios empleados corrientes	2,305,460	2,299,326 (IV)
Pasivos por arrendamientos	-	782,693 (II)
Anticipos y otras cuentas por pagar	18,002,969	18,002,969
Total Pasivo Corriente	37,679,826	38,457,919
Pasivos No Corrientes		
Obligaciones financieras no corrientes	14,184,100	14,184,100
Beneficios empleados no corrientes	3,575,179	3,575,179
Pasivo por impuestos no corrientes	14,352	14,352
Pasivos por arrendamientos L/P	-	291,882 (II)
Total Pasivo No Corriente	17,773,631	18,065,513
PASIVOS TOTALES	55,453,457	56,523,431
PATRIMONIO		
Capital social	7,851,732	7,851,732
Reservas	3,336,651	3,336,651
Otros resultados integrales	1,299,552	1,299,552
Resultados acumulados	23,407,016	23,407,016
Resultado del ejercicio	3,008,237	2,982,169 (V)
Total Patrimonio	38,903,188	38,877,120
Total Pasivo y Patrimonio	94,356,645	95,400,551

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
Elaborado por: Autor

Mediante el análisis realizado y las tablas de amortización y pagos, se determinó los registros contables en los Estados Financieros de la compañía, a continuación se detalla las variaciones ocasionadas con la aplicación de la NIIF 16:

- (i)** El aumento de los activos por impuestos diferidos corresponde al incremento de los impuestos a recuperar a futuro con la amortización y pago de los arrendamientos, debido a que en los Estados Financieros de la compañía se registra un gasto financiero mayor a lo que se detalla en la factura de canon de arrendamiento, generando diferencias temporarias entre la base financiera y la base tributaria por la aplicación de la NIIF 16
- (ii)** El saldo reflejado en los Estados financieros corresponde al reconocimiento de los contratos de arrendamientos que mantiene la empresa a la fecha de nuestra investigación, esta aplicación y revelación dentro del Estados de Situación Financiera, se lo realizó en base a lo establecido en la norma de arrendamiento NIIF 16; su aplicación y manera de registro se lo evidencia en el punto “6.1 Aplicación de la NIIF 16”.
- (iii)** Los pasivos por impuestos corrientes aumentaron debido al impuesto de la renta por pagar, esto se da al reconocer gastos no deducibles adicionales, por la aplicación y reconocimiento de gastos financieros superiores a la factura del proveedor, aumentando el valor a cancelar de impuesto a la renta en la conciliación tributaria de la empresa.
- (iv)** Los beneficios empleados corrientes, corresponden al 15% Participación Trabajadores y estos disminuyeron debido a que al momento de la aplicación de la norma de arrendamiento, los gastos por depreciación e intereses son mayores en los primeros años de aplicación lo cual consecuentemente disminuye la utilidad de la empresa y el 15% Participación Trabajadores.
- (v)** El resultado neto del ejercicio disminuye por la aplicación de la NIIF 16 y reconocer gastos financieros mayores a la factura del proveedor, esta

diferencia de bases genera gastos no deducibles, esto incrementa un mayor valor de impuesto a pagar al Servicio de Rentas Internas (SRI)

Tabla 21: Estado de Resultados Integrales

Estados de Resultados Integrales Al 31 de diciembre de 2019 (Expresados en dólares americanos)		
	SIN NIIF 16 31-Dec-19	CON NIIF 16 31-Dec-19
INGRESOS		
Ingresos	83,536,823	83,536,823
Costo de ventas	(65,668,221)	(65,668,221)
Utilidad Bruta en Ventas	17,868,602	17,868,602
EGRESOS		
Gastos de administración	(17,394,013)	(17,319,775)
Gastos financieros	(3,278,694)	(3,393,822)
Total Egresos	(20,672,707)	(20,713,598) (i)
Utilidad operacional	(2,804,105)	(2,844,996)
Otros ingresos	7,589,926	7,589,926
Otros gastos	(67,018)	(67,018)
Utilidad antes de Participación a Trabajadores e Impuesto a la Renta	4,718,803	4,677,912
Participación trabajadores	(707,820)	(701,687)
Impuesto a la Renta corriente	(1,002,746)	(1,004,279) (i)
Impuesto a la Renta diferido	-	10,223
Resultado neto del ejercicio	3,008,237	2,982,169

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Elaborado por: Autor

- (i) El aumento del gasto y el impuesto a la renta corresponde al reconocer gastos financieros mayores al de la factura del proveedor por el canon de arrendamiento, esta diferencia se reconoce como gastos no deducibles, por estos gastos no deducibles la empresa aumenta su valor a cancelar del impuesto a la renta que se refleja en la conciliación tributaria de la empresa.

Tabla 22: Comparativo NIC 17 vs. NIIF 16

Cuenta Balance	NIC 17		NIIF 16	
	Fecha del balance		Medición inicial	Fecha del balance
Activo				
Activo por derecho de uso	-		1,739,446	1,033,684
Activo impuesto diferido			-	10,223
Pasivo				
Pasivo por arrendamiento C/P	-		1,739,446	782,693
Pasivo por arrendamiento L/P	-			291,882
Resultados				
Gasto depreciación		780,000	-	705,763
Gasto interés		-	-	115,128

Elaborado por: Autor

Como se observa en la tabla 22, las empresas inmobiliarias y de la construcción mediante la aplicación NIC 17 registraban sus arrendamientos el valor total del canon al gasto del ejercicio afectando a la utilidad de año en curso.

Sin embargo, con la aplicación de la NIIF 16 las empresas inmobiliarias y de la construcción cambian totalmente su tratamiento y manera de contabilización, por lo cual deben mostrarse de acuerdo a lo estipulado en la norma, reconocer un activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento, además de incluir nuevos gastos financieros e impuestos diferidos en el Estado de Situación Financiera.

6.2 Impacto financiero

El impacto que tiene la NIIF 16 en los Estados Financieros ocasiona un efecto en los ratios financieros de la empresa, los cuales son importantes para la Administración de la empresa, debido a que las empresas inmobiliarias y construcción presentan informes y presupuestos anualmente para la toma de decisiones.

A continuación se detalla la afectación de los ratios financieros con la aplicación de la NIIF 16:

Tabla 23: Resumen Ratios Financieros

Ratio financiero	Fórmula	SIN NIIF 16	CON NIIF 16	Variación
Capital de trabajo	Activo corriente - Pasivo corriente	33,564,587	32,786,494	(778,092)
Liquidez	Activo corriente / Pasivo corriente	1.89	1.85	(0.038)
Endudamiento patrimonial	Pasivo total / Patrimonio	1.43	1.45	0.028
Apalancamiento	Activo / Patrimonio	2.43	2.45	0.028
Rentabilidad de la empresa	Utilidad operacional / Activo total	-2.97%	-2.98%	-0.010%

Elaborado por: Autor

Capital de trabajo: La disminución del capital del trabajo es debido que al reconocer los pasivos por arrendamiento, se crea una obligación para ser cancelada a corto plazo, esto tiene un consecuencia al efectivo disponible al momento de cancelar sus obligaciones de los canon de arrendamientos, pasa de US\$ 33,5 Millones a US\$ 32,7 Millones, este indicador refleja lo que dispone la empresa para poder continuar con sus operaciones. Sin embargo este resultado no beneficia a la empresa ya que disminuye su capital de trabajo para poder realizar otras inversiones o adquisiciones de nuevos activos fijos para incrementar la producción de trabajo.

Liquidez: Disminución de la capacidad de pago de las obligaciones a corto plazo, ya que al crecer los pasivos dentro de los Estados Financieros de la compañía, aumenta las obligaciones con terceros. Pasa de 1.89 a 1.85; esto afecta a la situación financiera de la compañía al momento de solicitar o adquirir un financiamiento con entidades financieras, ya que disminuye su capacidad de pago y reduce el monto del capital solicitado.

Endeudamiento patrimonial: El incremento del endeudamiento patrimonial se da al reconocer los pasivos por arrendamiento, además del devengo intereses financieros, este ratio refleja el grado del patrimonio para los acreedores y

determinar si los accionistas o los acreedores son los que tienen mayor financiamiento, pasa de 1.43 a 1.45. Este aumento no afecta, ni cambiará en la toma de decisiones por parte de la Administración, ya que la compañía antes de la implementación de la NIIF 16 se encontraba altamente endeudada con las instituciones financieras.

Apalancamiento: El incremento del endeudamiento es debido al reconocer los pasivos por arrendamiento, además del devengo intereses financieros, determina que los recursos propios son superiores ante los recursos de terceros, pasa de 2.43 veces a 2.45 veces; esto indica que sigue siendo óptimo un financiamiento externo con instituciones financieras, ya refleja en sus estados financieros una posición financiera por la aplicación de la NIIF 16.

Rentabilidad de la empresa: Aumento en la pérdida operacional debido a que se reconocen todos los arrendamientos en el Estado de Situación Financiera y se registran los gastos por el canon de arrendamiento y los intereses devengados, pasa de 2.97% a 2.98%. Esto influye en los dividendos a ser repartidos a los accionista de la empresa, ya que se aumentan los gastos financieros y también los gastos no deducibles para el impuesto a la renta.

6.3 Impacto tributario

Al reconocer nuevos activos el tamaño de la empresa incremento, por lo cual hubo un efecto inmediato en temas de contribuciones con los entes de control, Servicio de Rentas Internas, Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, Impuestos Municipales y Metropolitanos.

Según la NIIF 16, el gasto se compone de gastos financieros y gasto depreciación, lo que produce al inicio del reconocimiento un aumento del gasto en el Estado de Resultados de la empresa y esto ocasionara una menor utilidad durante los primeros años de arrendamiento; posteriormente los gastos serán menores y la

utilidad aumentará, comprobado que el devengamiento se realiza de forma decreciente.

Dentro de este ámbito, afectó en su planificación tributaria, principalmente el impuesto a la renta, impuesto al valor agregado (IVA), participación trabajadores; y la utilidad neta del ejercicio.

A la fecha de nuestra investigación la Administración Tributaria no ha realizado ningún pronunciamiento acerca de la deducibilidad de los arrendamientos financieros, sin embargo para efectos tributarios el SRI ha permitido el reconocimiento de impuestos diferidos mediante la aplicación de la NIIF 16, debido a que son normas totalmente diferentes existen diferencias temporarias entre la base fiscal (factura) y los registros contables financieros.

A continuación se detalla como afectó tributariamente la aplicación de la NIIF 16:

Tabla 24: Impacto tributario

	SIN NIIF 16	CON NIIF 16	Variación
	31-Dec-19	31-Dec-19	(Aumento) / Disminución
Utilidad Bruta en Ventas	17,868,602	17,868,602	-
Gastos de administración	(17,394,013)	(17,319,775)	74,237
Gastos financieros	(3,278,694)	(3,393,822)	(115,128)
Otros ingresos	7,589,926	7,589,926	-
Otros gastos	(67,018)	(67,018)	-
Utilidad antes de Participación a Trabajadores e Impuesto a la Renta	4,718,803	4,677,912	
Participación trabajadores (15%)	(707,820)	(701,687)	6,134
Impuesto a la Renta corriente (25%)	(1,002,746)	(1,004,279)	(1,533)
Impuesto a la Renta diferido	-	10,223	10,223
Resultado neto del ejercicio	3,008,237	2,982,169	(26,068)

Elaborado por: Autor

Como se detalla en la tabla 24, podemos observar que al final del periodo 2019 la compañía disminuyó su utilidad al reconocer los gastos de depreciación y gasto interés.

- Mediante la implementación de la NIIF 16, los gastos administrativos y pasaron de US\$ 17,39 millones a US\$ 17,31 millones, lo que refleja una disminución de US\$ 74 mil, que corresponden al gasto de depreciación del año 20219, determinadas en las tablas 9-10-11, según lo estipulado en la norma.
- Los gastos financieros pasaron de US\$ 3,27 Millones a US\$ 3,39 Millones, que refleja un aumento de US\$ 115 mil, que corresponden a los gastos de intereses del año 2019, determinadas en las tablas 13-14-15, según lo estipulado en la norma.

Por causa del aumento de los gastos en el Estado de Resultado de compañía, la utilidad operacional disminuye considerablemente afectando también en el cálculo del 15% Participación Trabajadores y el Impuesto a la Renta de la compañía.

- El valor de la participación trabajadores pasa de US\$ 707 mil a US\$ 701 mil, lo cual disminuyo debido al aumento del gasto depreciación y el gasto interés, correspondiente al reconocimiento del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento.
- El valor de impuesto a la renta pasa de US\$ 1,002 mil a US\$ 1,004 mil, reflejando un aumento el valor del impuesto debido al reconocimiento del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento que generan gastos no deducibles por la diferencia temporaria entre la base fiscal y la base financiera, lo cual aumento el valor del impuesto a la renta.

Tabla 25: Impuesto 1.5 por mil Sobre Activos Totales

	SIN NIIF 16	CON NIIF 16	Variación
	31-Dec-19	31-Dec-19	Aumento
Total activos	94,356,645	95,400,551	1,043,906
Total pasivos corrientes	(37,679,826)	(38,457,919)	(778,092)
Base imponible impuesto	56,676,819	56,942,633	
Tarifa del impuesto (1.5 x mil)	0.0015	0.0015	
Impuesto causado	85,015	85,414	399

Elaborado por: Autor

Como se refleja en la tabla 24, hubo un impacto en el impuesto de 1.5 por mil mediante la aplicación de la NIIF 16, esto sucede al momento de reconocer un activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento, debido a este reconocimiento la base imponible para el impuesto aumento, es decir este impuesto del 1.5 por mil aumentará conforme a los nuevos contratos de arrendamiento y su valor de reconocimiento anual en los Estados Financieros de la compañía.

Ilustración 3: Cálculo Patente Municipal

		SIN NIIF	VALOR CALCULADO DE PATENTE MUNICIPAL	
Activo		94,356,645	Base Imponible (Patrimonio)	\$ 38903188.00
Pasivo		55,453,457	Impuesto	\$ 25000.00
Base imponible		38,903,188	Exoneración	\$ 0.00
			Servicio Técnico Administrativo	\$ 5.00
			Permiso de Funcionamiento	\$ 0.00
			Valor a Pagar	\$ 25005.00
		CON NIIF	VALOR CALCULADO DE PATENTE MUNICIPAL	
Activo		95,400,551	Base Imponible (Patrimonio)	\$ 38877120.00
Pasivo		56,523,431	Impuesto	\$ 25000.00
Base imponible		38,877,120	Exoneración	\$ 0.00
			Servicio Técnico Administrativo	\$ 5.00
			Permiso de Funcionamiento	\$ 0.00
			Valor a Pagar	\$ 25005.00

Fuente: Consejo Metropolitano de Quito

Elaborado por: Autor

Como se puede observar en la ilustración No. 3, mediante la aplicación de la NIIF 16 la compañía Quality aumentó sus activos y patrimonio en el cálculo de la patente municipal; sin embargo según la Ordenanza Metropolitana No. 0339 se estableció una tabla de límites para el pago de las cuotas del Impuesto de la Patente Municipal, por lo cual el rango del patrimonio que superen los US\$ 10 Millones tendrán el techo máximo de US\$ 25.000 para el pago del impuesto.

6.4 Implementación de nuevos sistemas y procesos

Las empresas del sector inmobiliario y construcción no presentaron complicaciones en determinar sus contratos de arrendamiento, debido que no fue compleja en separar sus componentes, el tiempo de sus arrendamientos y el valor por Cannon de arrendamiento.

Mediante la aplicación de esta norma, generó costos adicionales que demandan dedicar el tiempo necesario para el control, elaboración de reportes y anexos para el soporte de su contabilización en los Estados Financieros.

Se identificó que las empresas inmobiliarias y la construcción implementaron nuevos sistemas informativos y módulos de contabilización, lo cual permitió gestionar de manera mas optima y eficiente de llevar el control y la contabilización de los contratos de arrendamiento.

El personal responsable fue capacitado, los procesos fueron actualizados y los controles cambiaron en la identificación de los contratos de arrendamientos de acuerdo a lo requerido en la norma, esto apporto mayor transparencia y revelación en los Estados Financieros.

7. Conclusiones

- Conforme a los resultados obtenidos y las entrevistas realizadas, se concluye que la aplicación de la NIIF 16 impactó de forma positiva a los Estados Financieros por su mayor transparencia y comparabilidad; con ello, la revelación de los arrendamientos aumentará el valor de los activos de la compañía los cuales incrementaron el tamaño de la empresa y será favorable para acceder a un préstamo con las instituciones financieras.
- Mediante la aplicación de la NIIF hubieron impactos financieros no adecuados en los ratios financieros originados por el reconocimiento e incremento de activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos en el balance general, dada esta aplicación afecto en el capital del trabajo de empresa ya que disminuye su disponibilidad del efectivo para poder realizar nuevas inversiones o adquisición de nuevos activos, sin embargo esto también refleja una mejor posición financiera en sus Estados Financieros para la adquisición de un financiamiento externo con instituciones financieras.
- En base al análisis realizado la empresa reveló el efecto tributario con la aplicación de la norma arrendamientos, lo cual reflejó disminución en la participación trabajadores, aumento el impuesto a la renta por el reconocimiento de gastos no deducibles; y disminución en la utilidad neta de empresa. Mediante esta aplicación hubo incremento de los activos totales de la empresa, lo cual influyo en el cálculo del impuesto 1,5 por mil aumentando su valor de impuestos a pagar a los entes de control.
- Cabe mencionar que al momento implementar la NIIF 16 los gastos por depreciación e intereses al inicio del periodo serán mayores al valor emitido en la factura de arrendamiento, lo cual genera una diferencia temporaria; y esta diferencia será reconocida como gastos no deducibles, aumentando su valor de impuesto a la renta a pagar, este impuesto adicional pagado será registrado como un activo por impuesto diferido y recuperado posteriormente mediante la conciliación tributaria de la empresa

- Las empresas del sector inmobiliario y construcción realizaron cambios en sus sistemas y procesos internos en la identificación de los contratos de arrendamientos, esto aportó con mayor transparencia y razonabilidad en el reconocimiento, medición, aplicación de la NIIF 16 en los Estados Financieros.

8. Referencias

- 7Graus. (2019). *Significado de método deductivo*. Obtenido de <https://www.significados.com/metodo-deductivo/>
- Aguirre, R. B. (2010). *Tributo en el Ecuador. Ámbito Jurídico*. Obtenido de <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-tributario/el-tributo-en-el-ecuador/>
- Aval. (2019). *Situación financiera 2018 del sector de la construcción*. Obtenido de <https://www.aval.ec/informacion-general-de-empresas/situacion-financiera-2018-del-sector-de-la-construccion/>
- Calles-García, J., & González-Pérez, P. (2011). *La Biblia del Footprinting*.
- Contabits. (2019). *NIIF - NIC*. Obtenido de Glosario Contable: <https://contabits.pe/glosario/niif-ifs-que-son-definicion-y-ejemplos>
- digital, L. (2017). *Mercado Inmobiliario*. Obtenido de <https://www.libertaddigital.com/temas/mercado-inmobiliario/>
- Economipedia. (2019). *Economipedia*. Obtenido de Arrendamiento operativo: <https://economipedia.com/definiciones/arrendamiento-operativo.html>
- Ernst & Young. (2019). *Cuales son los impactos de la NIIF 16*. Obtenido de https://www.ey.com/es_pe/finance/impactos-de-la-niif-16-en-la-valorizacion-de-empresas
- Flaquis, C. L. (2020). *Calculo 1,5 por mil*. Obtenido de <https://es.scribd.com/doc/292708535/calculo-1-5-por-mil>
- Galán, J. S. (2017). *Arrendamiento*. Obtenido de <https://economipedia.com/definiciones/arrendamiento.html>
- Gómez, M. E. (2022). *Studocu*. Obtenido de <https://www.studocu.com/latam/document/universidad-de-el-salvador/psicologia-pedagogica/la-investigacion-descriptiva/15968833>
- Holded. (2021). *Ratios financieros ¿Que son y que tipos existen?* Obtenido de <https://www.holded.com/es/blog/ratios-analizar-situacion-financiera-empresas>

- IASB. (2016). Norma Internacional de Información Financiera 16. En I. Foundation, *Arrendamientos* (pág. 75). United Kingdom.
- IASB. (s.f.). *Norma Internacional de Contabilidad 12 Impuesto a las Ganancias*. Obtenido de https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_public/con_nor_co/vigentes/nic/12_NIC.pdf
- Jaramillo, J. P. (2018). *Impacto del sector de la construcción en el Ecuador*. Obtenido de https://perspectiva.ide.edu.ec/investiga/wp-content/uploads/2018/04/Perspectiva_Febrero_2018_2-P.pdf
- KPMG. (2016). NIIF 16 Arrendamientos. *NIIF 16 Arrendamientos*.
- Ortiz, J. (2021). *Investigación exploratoria*. Obtenido de investigación
- Proyectos, R. (2006). *Definición o concepto de arrendamiento operativo*. Obtenido de https://www.supercontable.com/informacion/Contabilidad/Definicion_o_concepto_de_arrendamiento_operativo.html
- Quito, A. d. (28 de 12 de 2010). *Ordenanza Metropolitana No 0339*. Obtenido de https://www.quito.gob.ec/documents/Portal_tributario/Normativa/patente/ORDM-339-IMPUESTO_DE_PATENTES_MUNICIPALES_Y_METROPOLITANAS.pdf
- Romario, C. C. (2018). *NIIF 16 Arrendamientos y la evaluación del impacto financiero y tributario en las empresas del sector construcción de Lima, Perú*. Lima.
- Sampieri, R. H., & Lucio, P. B. (2012). *Metodología de investigación*. McGRAW - HILL INTERAMERICANA DE MÉXICO, S.A. de C.V.
- Sinnaps. (2020). *METODOLOGÍA CUALITATIVA*. Obtenido de <https://www.sinnaps.com/blog-gestion-proyectos/metodologia-cualitativa>
- SMS, A. (2017). *Impuestos Diferidos Ecuatorianos*. Obtenido de <https://smsecuador.ec/impuestos-diferidos-ecuatorianos/>
- SRI, S. d. (2016). Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno - LORTI.
- YERBA, R. I. (2019). *Impactos de la NIIF 16 en la Presentación de los EEFF de la Empresa Transportes Peru S.A.C*. Arquipa: UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN AGUSTÍN DE AREQUIPA.

9. Anexos

Encuesta No. 1

Datos del encuestado

Entrevistado:

Cargo:

Empresa:

Presentación

La presente encuesta tiene por objeto conocer la aplicación y tratamiento financiero, contable y tributario de la NIIF 16 en las empresas inmobiliarias – constructoras de la ciudad de Quito. La información proporcionada será exclusivamente utilizada para el desarrollo de nuestro informe de investigación, por lo que se mantendrá de manera confidencial y nos responda

Indique su nivel de aceptación (SI / NO) las siguientes preguntas:

No.	ENUNCIADO	SI / NO				
		Hidalgo & Hidalgo	Conduto	PMJ	China Camc	China Inter
1	La nueva norma de información financiera establecerá un modelo único de la contabilización de los arrendamientos.					
2	Esta norma asegura mayor transparencia sobre los activos y pasivos de las empresas.					
No. Reconocimiento						
3	La entidad tendrá dificultad en evaluar si es un contrato de arrendamiento					
4	La entidad tendrá dificultad en separar los componentes de arrendamiento y no arrendados en un contrato.					
No. Medición						
5	La entidad tendrá dificultad al momento de la medición inicial del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento.					
6	La entidad tendrá dificultad en determinar la tasa incremental por sus contratos de arrendamiento.					
7	La entidad tendrá dificultad al momento de la medición posterior del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento.					
8	Nuevos juicios de valor en las estimaciones contables.					
No. Otra información						
11	Afectará en los ratios financieros al implementar la NIIF 16 en la entidad.					
12	Los estados financieros reflejarán favorablemente al acceso de préstamos en instituciones financieras.					
13	La entidad deberá crear nuevas políticas contables para el tratamiento de la NIIF 16.					
14	La aplicación de la norma afectará a los controles internos de la empresa.					
15	La entidad deberá implementar nuevos controles para determinar los contratos de arrendamiento.					
16	Los nuevos controles internos generan nuevos costos para determinar los contratos de arrendamientos					
17	La aplicación de la norma afectará en el tratamiento tributario de los arrendamientos.					
18	La NIIF 16 se apega a las normas tributarias del Ecuador.					
19	El gasto interés por el reconocimiento del pasivo por arrendamiento afectará en la utilidad de la empresa e impuesto a la renta.					
20	Se debe reconocer un impuesto diferido por la aplicación de la NIIF 16.					
21	El servicio de rentas internas deberá establecer un artículo acerca de la deducibilidad sobre el gasto financiero adicional e impuestos diferidos por el reconocimiento de sus activos por derecho de uso.					

Entrevista No. 1

Datos del entrevistado

Entrevistado:

Cargo:

Empresa:

Presentación

La presente entrevista tiene por objeto conocer la aplicación y tratamiento financiero, contable y tributario de la NIIF 16 en las empresas inmobiliarias – constructoras de la ciudad de Quito. La información proporcionada será exclusivamente utilizada para el desarrollo de nuestro informe de investigación, por lo que se mantendrá de manera confidencial.

1. ¿Cuál es su opinión acerca del nuevo tratamiento de los arrendamientos en los estados financieros?
2. ¿Cuál sería el tratamiento financiero y contable de la NIIF 16 en las empresas inmobiliarias – constructoras de la ciudad de Quito?
3. ¿Cuál sería la información por revelar en las notas de los estados financieros?
4. ¿Qué ratios financieros serán afectados al implementar la NIIF 16?
5. ¿Cómo se debe determinar la tasa incremental por los contratos de arrendamiento?
6. ¿Cuál sería el tratamiento tributario de la NIIF 16 en las empresas inmobiliarias – constructoras de la ciudad de Quito?
7. ¿La NIIF 16 se apega a las normas tributarias del Ecuador?
8. ¿Qué lineamientos cree usted que el servicio de rentas internas debe establecer para la deducibilidad por la aplicación de la NIIF 16?
9. ¿Se debe reconocer un impuesto diferido por la aplicación de la NIIF 16?
10. ¿Qué controles deberían implementar las empresas inmobiliarias-constructoras para identificar sus contratos de arrendamientos?
11. ¿Cuál considera que será la mayor dificultad de las empresas inmobiliarias - constructoras al momento de implementar la NIIF 16?
12. ¿Los nuevos controles internos generan nuevos costos para determinar los contratos de arrendamientos?
13. ¿La entidad tendrá dificultad en evaluar si es un contrato de arrendamiento?
14. ¿La entidad tendrá dificultad en separar los componentes de arrendamiento y no arrendados en un contrato?