UNIVERSIDAD PERUANA DE CIENCIAS APLICADAS

FACULTAD DE NEGOCIOS

PROGRAMA ACADÉMICO DE CONTABILIDAD

**NIIF 16 Arrendamientos y la evaluación del impacto financiero y tributario en
las empresas del sector construcción de Lima, Perú.**

TESIS

Para optar el título profesional de Licenciado en Contabilidad

AUTOR(ES)

Calle Córdova, Romario (0000-0002-3598-7330)

Figueredo Melo, Isabel Albenia (0000-0003-2818-1897)

ASESOR

MBA. Barrantes Santos, Fanny Elcira (0000-0003-2478-6557)

Lima, 08 de noviembre de 2018

DEDICATORIA

A nuestros padres y hermanos por el apoyo incondicional que nos brindaron, por ser parte de este reto y quienes son nuestra motivación para seguir adelante, gracias por su amor y comprensión. A nuestros amigos y compañeros por el aliento y ánimos para seguir adelante en esta investigación.

AGRADECIMIENTOS

A nuestra querida profesora Fanny Barrantes Santos, quien nos transmitió su conocimiento profesional, agradecerle por su dedicación y la confianza brindada. A los participantes quienes nos concedieron las entrevistas y respondieron los cuestionarios, de manera desinteresada. Así mismo gracias a Dios por darnos la fortaleza y perseverancia para mantenernos en pie en esta investigación hasta lograrlo.

RESUMEN

El presente trabajo de investigación titulado: “NIIF 16 Arrendamientos y la evaluación del impacto financiero y tributario en las empresas del sector construcción de Lima, Perú”, tiene por objeto ilustrar a las empresas del sector las principales definiciones sobre arrendamientos, el nuevo tratamiento contable, así como también el impacto financiero y tributario que tendrán que asumir.

El fenómeno de la globalización trae consigo muchos cambios en las grandes y pequeñas empresas alrededor del mundo, es por ello que todas las empresas se preparan constantemente para poder adoptar tales cambios sin tener que afectar su productividad y rentabilidad.

Las normas internacionales de información financiera se van actualizando y adaptándose a las nuevas formas de realizar las operaciones, sirven de guía a los profesionales de la contabilidad, proporcionando los parámetros y procedimientos adecuados para registrar correctamente las transacciones financieras.

Recientemente uno de los grandes cambios introducidos por las normas internacionales de información financiera, es la creación de una nueva norma (NIIF 16), que trata el nuevo procedimiento contable y reconocimiento financiero de arrendamientos, que elimina la dualidad de arrendamiento financiero y arrendamiento operativo, creando una definición única (arrendamiento).

Palabras claves: Normas Internacionales de Información Financiera, Arrendamientos, Impacto Financiero, Impacto Tributario, Sector Construcción.

IFRS 16 Leases and the evaluation of the financial and tax impact on companies in the construction sector of Lima, Peru.

ABSTRACT

The present research work entitled "IFRS 16 Leases and the evaluation of the financial and tax impact in the companies of the construction sector of Lima, Peru", has the purpose of illustrating to the companies of the sector the main definitions on leases, the new accounting treatment , as well as the financial and tax impact they will have to assume.

The phenomenon of globalization brings with it many changes in the large and small companies around the world that is why all companies are constantly preparing to adopt such changes without having to affect their productivity and profitability.

International financial reporting standards are being updated and adapted to new ways of performing operations, they serve as a guide for accounting professionals, providing the appropriate parameters and procedures for correctly recording financial transactions.

Recently one of the great changes brought by international financial reporting standards is the creation of a new standard (IFRS 16), which deals with the new accounting and financial recognition of leases procedure, which eliminates the duality of financial leasing and operating lease, creating a single definition (Leases).

Keywords: International Financial Reporting Standards, Leases, Financial Impact, Tax Impact, Construction Sector.

TABLA DE CONTENIDOS

1	INTRODUCCION.....	1
2	MARCO TEÓRICO.....	3
2.1	NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)	3
2.1.1	Definición	3
2.1.2	Introducción y evolución de las NIIF en el Perú	4
2.1.3	Aplicación plena de las NIIF en el Perú	4
2.1.4	La presentación de los estados financieros y las NIIF en el Perú.....	5
2.1.5	Importancia de las NIIF	5
2.2	ARRENDAMIENTOS	6
2.2.1	Definición	6
2.2.2	Evaluación del uso de arrendamiento operativo.....	7
2.2.3	Norma Internacional de Contabilidad 17 Arrendamientos.....	8
2.2.3.1	Objetivo	8
2.2.3.2	Alcance	8
2.2.3.3	Características principales	8
2.3	NIIF 16 ARRENDAMIENTOS	10
2.3.1	Antecedentes.....	10
2.3.2	Objetivo	11
2.3.3	Alcance	11
2.3.3.1	Exenciones al reconocimiento	12
2.3.3.2	Identificación de un arrendamiento	13
2.3.3.3	Separación de componentes de un contrato.....	13
2.3.3.4	Arrendatario.....	13
2.3.3.5	Arrendador.....	14
2.3.3.6	Reconocimiento	15
2.3.4	Medición.....	15
2.3.4.1	Medición inicial del activo por derecho de uso	15
2.3.4.2	Medición inicial del pasivo por arrendamiento	16
2.3.4.3	Medición posterior del activo por derecho de uso.....	16
2.3.4.3.1	Modelo del costo	16
2.3.4.4	Medición posterior del pasivo por arrendamiento	17

2.3.5	Información a revelar.....	18
2.3.5.1	Transacciones de venta con arrendamiento posterior.....	19
2.3.5.2	Evaluación de si la transferencia del activo es una venta.....	19
2.3.5.3	La transferencia del activo es una venta.....	19
2.3.5.4	La transferencia del activo no es una venta.....	20
2.3.6	Comparativo de las normas NIC 17 y NIIF 16.....	20
2.4	IMPACTO FINANCIERO Y TRIBUTARIO.....	24
2.4.1	Impacto financiero con la aplicación de la NIIF 16	24
2.4.1.1	Impacto en el estado de situación financiera.....	26
2.4.1.2	Impacto en el estado de resultados y otros resultados	28
2.4.1.3	Impacto en el estado de flujo de efectivo	30
2.4.1.4	Impacto en las notas	32
2.4.1.5	Impacto en los indicadores financieros	33
2.4.2	Impacto tributario con la aplicación de la NIIF 16.....	36
2.4.2.1	Decreto legislativo N° 299, regulación vigente hasta el 31.12.2000.....	36
2.4.2.2	Regulación vigente a partir del 01 de enero del 2001	37
2.4.2.3	Impuesto general a las ventas	37
2.5	RELACIÓN DE LA NIIF 16 Y LA EVALUACIÓN DEL IMPACTO FINANCIERO Y TRIBUTARIO	38
2.5.1	Relación de la NIIF 16 y la evaluación del impacto financiero	38
2.5.2	Relación de la NIIF 16 y la evaluación del impacto tributario.....	40
2.5.3	Relación de la NIIF 16 y el impacto con los sistemas, procesos y controles ..	41
2.5.4	Transición de la NIC 17 a la NIIF 16 Arrendamientos	42
2.6	SECTOR CONSTRUCCIÓN	44
2.6.1	Definición	44
2.6.2	Sector construcción en el mundo.....	44
2.6.3	Sector construcción en el Perú.....	45
2.6.4	Empresas constructoras que cotizan en la BVL	46
3	PLAN DE INVESTIGACIÓN.....	47
3.1	TEMA DE INVESTIGACIÓN	47
3.2	SITUACIÓN PROBLEMÁTICA.....	47
3.3	PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN	50

3.4	PREGUNTAS SECUNDARIAS	50
3.5	HIPÓTESIS PRINCIPAL	50
3.6	HIPÓTESIS SECUNDARIAS	50
3.7	OBJETIVO GENERAL	50
3.8	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	51
4	METODOLOGÍA.....	52
4.1	TIPO DE INVESTIGACIÓN	52
4.2	DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN	52
4.3	INVESTIGACIÓN CUALITATIVA	52
4.3.1	Población	53
4.3.2	Muestra	53
4.3.3	Instrumento de recolección de datos: Entrevista	53
4.4	INVESTIGACIÓN CUANTITATIVA	53
4.4.1	Población	54
4.4.2	Muestra	54
4.4.3	Instrumento de recolección de datos: Cuestionario	54
5	DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN	55
5.1	DESARROLLO DE APLICACIÓN DE INSTRUMENTO	55
5.1.1	Desarrollo de Entrevista	55
5.1.2	Desarrollo de encuesta.....	67
5.2	FLUJOGRAMA DE LA NIIF 16	80
5.3	PRESENTACIÓN DE CASOS DE APLICACIÓN	81
5.4	CASO DE ARRENDAMIENTOS ANTERIORMENTE CLASIFICADOS COMO ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS	81
5.4.1	Transición de la NIC 17 a NIIF 16	81
5.4.2	Identificación de un arrendamiento	82
5.4.3	Activo identificado	82
5.4.4	Medición Inicial de activo y pasivo.....	82
5.4.5	Medición posterior del activo por derecho de uso.....	85
5.4.6	Medición posterior del pasivo por arrendamiento	87
5.5	CASO DE ARRENDAMIENTOS DE BAJO VALOR.....	88

5.6	CASO DE CONTABILIDAD DE COMPONENTES DE ARRENDAMIENTO Y DISTINTOS DE ARRENDAMIENTO, MÁS PAGOS VARIABLES QUE DEPENDE DE UN ÍNDICE.....	89
5.6.1	Activo identificado	89
5.6.2	Medición inicial activo y pasivo.....	89
	Asiento contable por el reconocimiento de activo por derecho de uso	91
5.6.3	Medición posterior del activo por derecho de uso.....	91
5.6.4	Medición posterior del pasivo por arrendamiento	92
5.7	CASO DE MEDICIÓN INICIAL Y POSTERIOR DEL ARRENDAMIENTO Y CONTABILIDAD PARA CAMBIOS EN LOS TÉRMINOS DEL CONTRATO	93
5.7.1	Activo identificado	93
5.7.2	Medición inicial del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento ..	93
5.7.3	Medición posterior del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento	95
5.7.4	Re- medición del activo y pasivo por arrendamiento	96
5.8	COMPARATIVO LOS ARRENDAMIENTOS COMO RESULTADO DE LA APLICACIÓN DE LA NIIF 16 VS NIC 17	99
5.9	PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS	100
5.9.1	Estado de Situación Financiera.....	100
5.9.2	Estado de Resultados	100
5.10	INFORMACIÓN A REVELAR	101
5.10.1	Nota a los Estados Financieros	101
5.11	IMPACTO FINANCIERO.....	102
5.11.1	Ratios financieros	102
5.12	IMPACTO TRIBUTARIO.....	103
5.12.1	Liquidación del Impuesto a la Renta	103
6	ANÁLISIS DE RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN.....	105
6.1	ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS CUALITATIVOS	105
6.2	ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS CUANTITATIVO	105
6.3	ANÁLISIS DE LOS CASOS APLICADOS	106
6.4	CONCLUSIONES	107
6.4.1	Conclusión de hipótesis principal.....	107
6.4.2	Conclusión de hipótesis secundarias	108

6.4.3	Conclusión general	108
6.5	RECOMENDACIONES	109
7	REFERENCIAS	110
8	ANEXOS	115
8.1	ÁRBOL DEL PROBLEMA	115
8.2	MATRIZ DE CONSISTENCIA	116
8.3	ENTREVISTA A PROFUNDIDAD.....	118
8.4	ENCUESTA	119

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Cuadro de características principales de la NIC 17	9
Tabla 2 Cuadro Comparativo de la NIC 17 y la NIIF 16	21
Tabla 3 Impacto en los indicadores financieros	33
Tabla 4 Impacto esperado con la NIIF 16 en los indicadores financieros.....	35
Tabla 5 Comparativo de tratamiento tributario NIC 17 y NIIF 16.....	41
Tabla 6 Empresas del sector construcción en el Perú que cotizan en la bolsa de valores ...	46
Tabla 7 Variables de estudios.....	52
Tabla 8 Población de las empresas del sector construcción en el Perú	54
Tabla 9 Muestra de empresas del sector construcción encuestadas	54
Tabla 10 Resultados de las encuestas realizadas	67
Tabla 11 Comparativo de arrendamientos bajo NIIF 16 vs NIC 17.....	99
Tabla 12 Estado de Situación Financiera	100
Tabla 13 Estado de Resultados.....	101
Tabla 14 Análisis de ratios financieros.....	102
Tabla 15 Matriz de consistencia	116
Tabla 16 Estructura de la encuesta	119

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Principales impactos en el Estado de situación financiera.....	27
Figura 2. Comportamiento de los gastos bajo NIIF 16 vs NIC 17.	29
Figura 3. Principales impactos en el Estado de Resultado y otros resultados integrales. ...	30
Figura 4. Principales impactos en el Estado de Flujo de efectivo.	31
Figura 5. Opción 1 de Retroactivo Normal.	43
Figura 6. Opción 2 de Retroactivo Método modificado.	43
Figura 7. PBI Global y PBI Construcción: 2013-2017.....	46
Figura 8. P1_ Proporciona información relevante de forma que represente fielmente las transacciones.....	68
Figura 9. P2_Proporcionará una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que los arrendamientos.	69
Figura 10. P3_Establece un modelo único de contabilidad de arrendamientos.	70
Figura 11. P4_Tendrá una alta dificultad al evaluar si un contrato contiene o no, un arrendamiento.	70
Figura 12. P5_Reconocerá un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento..	71
Figura 13. P6_Tendrá dificultades al separar de un contrato los componentes de arrendamiento.	71
Figura 14. P7_La M. inicial del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento presentará cierto grado de complejidad.	72
Figura 15. P8_La M. posterior del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento presentará cierto grado de complejidad.	72
Figura 16. P9_Nuevos juicios de valor en las estimaciones contables.....	73
Figura 17. P10_Los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento se presentarán de forma separada	74
Figura 18. P11_Revelar una nota independiente de los estados financieros	74
Figura 19. P12_Resulta complicado revelar información cuantitativa y cualitativa.....	75
Figura 20. P13_Los costos de implementación de la nueva norma tendrá costos elevados para la empresa.	75
Figura 21. P14_Cambios en las partidas contractuales y políticas empresariales.....	76
Figura 22. P15_Los indicadores se verán afectados por el reconocimiento de los nuevos activos y pasivos.....	77

Figura 23. P16_Covenants y la capacidad de la entidad de pagar dividendos se verán afectados	77
Figura 24. P17_Los estados financieros se verán poco atractivos para los inversionistas y entidades financieras.....	78
Figura 25. P18_Afectará los procesos internos y sistemas de información de la empresa.	78
Figura 26. P19_Generará el aumento del EBITDA.....	79
Figura 27. P20_Podría provocar cambios en el tratamiento tributario de los arrendamientos.	79
Figura 28. Flujograma de la NIIF 16.....	80
Figura 29. Árbol del problema	115

1 INTRODUCCION

Con la publicación de la nueva norma contable de arrendamiento la NIIF 16, publicado en Enero del 2016, por la IASB, vigente para el 2019, se espera el reconocimiento de un activo por derecho de uso y un pasivo por el arrendamiento (Consejo de la Norma Internacionales de contabilidad, 2016, NIIF 16), con excepción de los arrendamientos de corto plazo y de bajo valor, lo cual conllevaría a ser reto para las empresas, dado que la adopción de la nueva norma conlleva a un impacto financiero, tributario y en los procesos de control.

El IASB, pretende asegurar que las compañías arrendatarias y arrendadores proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esas transacciones. Esta información permitirá que los usuarios de los estados financieros puedan evaluar el impacto que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una compañía. A raíz de esta premisa diversos estudios a lo largo de los años, demostraron que la capitalización de los arrendamientos operativos demostró la verdadera situación financiera de una compañía. El IASB, espera un impacto positivo en las compañías, sin embargo, el impacto dependerá de cada sector y la materialidad de los contratos de arrendamientos.

El propósito del presente trabajo de investigación es la evaluación del impacto financiero y tributario en la implantación de la nueva norma de arrendamiento NIIF 16, en el sector construcción, para el desarrollo del presente trabajo se realizaron entrevistas y encuestas a expertos en mis NIIF'S y a contadores de las empresas del sector.

El presente trabajo de investigación comprende por cinco capítulos:

En el primer capítulo, se abordará del marco teórico en lo cual se describe la evolución de la NIIF'S en el Perú, así mismo las principales características y comparación de la norma actual de arrendamientos NIC 17 y la nueva norma NIIF 16. En el otro constructo se desarrollará el impacto financiero y tributario según estudios previos de la IASB y por otros autores. También se presenta la unión de los dos constructos y la transición de la norma NIC 17 a la NIIF 16.

En el capítulo dos, se presentará la definición del problema, considerando el estado actual de la norma, así mismo se plantea las posibles hipótesis que se serán evaluadas y confrontadas con las entrevistas y encuestas realizadas, terminando con el capítulo dos, se

plantea un objetivo general que es evaluar el impacto financiero y tributario de la NIIF 16 Arrendamientos, en las empresas del sector construcción de Lima, Perú.

En el capítulo tres se explica la metodología que se realizó para contrastar la hipótesis, mediante investigación cualitativa y cuantitativa; y la identificación de la población y también la selección de la muestra a estudiar, las herramientas de recolección de datos fueron la entrevista en profundidad y encuesta.

En el capítulo cuatro, se presenta el desarrollo de las entrevistas en profundidad, de la encuesta, así como el desarrollo de los casos aplicados que ilustran los impactos financieros y tributarios de la NIIF 16. También se presenta un análisis a cada pregunta de la encuesta y de las entrevistas con la finalidad de constatar las hipótesis y objetivos planteados.

Finalmente, en el capítulo cinco, se presentan los análisis de los resultados de las entrevistas, encuestas y casos aplicados. Así mismo se presentan las conclusiones y recomendaciones de trabajo de investigación.

2 MARCO TEÓRICO

2.1 Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

2.1.1 Definición

Bohórquez Forero (2015), nos menciona sobre las normas internacionales de información financiera (NIIF) que son el conjunto de conceptos básicos y reglas que deben ser observadas al registrar la información contable y la presentación de la información financiera.

Las NIIF son emitidas por la IASB, una organización sin ánimo de lucro localizada en Londres. Antes de la fundación de IASB en el año 2001, el órgano que emitía las normas internacionales de contabilidad (NIC) era conocido como IASC (Comité Internacional de Contabilidad), por lo tanto, la IASB reemplazó al IASC. Actualmente, se encuentran NIC vigentes y otras han sido derogadas y reemplazadas por NIIF, por lo tanto, hoy en día solo se emiten NIIF. Las NIIF's pueden quedarse cortas en su contenido, alcance y/o interpretación, por lo que el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF), emite interpretaciones conocidas como IFRIC, las cuales completan o abordan temas adicionales de una NIIF. La adopción de las NIIF comienza como un esfuerzo conjunto de tener estándares de información financiera que permitieran que los estados financieros de las compañías fueran comparables a través de los países.

Al respecto Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL), nos comenta que 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.

NIIF es un paquete de normas globalmente aceptadas para reportes financieros aplicados en primera instancia por las entidades listadas en más de 130 países. Las Normas e Interpretaciones individuales son desarrolladas y mantenidas por el IASB y el Comité de Interpretación de las NIIF. Las NIIF han sido diseñadas para uso de entidades con fines de lucro. (KMPG, Marzo 2017).

2.1.2 Introducción y evolución de las NIIF en el Perú

Cano (2010). El modelo contable de las NIIF se empieza a adoptar en el Perú desde la década del 80. Los diversos congresos Nacionales de Contadores Públicos del Perú adoptaron acuerdos para la aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) según Resoluciones: N° 39 del X Congreso de Lima en 1986 (NIC'S 1 a la 13); N° 12 del XI Congreso del Cusco en 1988 (NIC'S 14 a la 23) y; N° 1 del XII Congreso de Cajamarca en 1990 (NICS 24 a la 29). El 18 de abril de 1994, mediante Resolución N° 005-94-EF/93.01 oficializó la aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad adoptados en los Congresos antes mencionados; precisando que los estados financieros deben ser preparados cumpliendo las mencionadas normas (p. 220).

Díaz; Durán y Valencia; (2012). Nos comenta que el máximo rango legal adquirido por las NIIF, en este proceso de adopción, se produce a partir del año 1998, con la entrada en vigencia de la Ley General de Sociedades. Según lo indicado en el artículo 223° citado, estos estándares internacionales adquieren reconocimiento legal al indicarse que los estados financieros deben elaborarse de acuerdo a disposiciones legales sobre la materia y con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA) en el país. Con la Resolución 13-98-EF/93.01 del 23 de julio de 1998, emitida por el Consejo Normativo de Contabilidad. En ella, se indica que los PCGA a los que hace referencia la LGS comprenden, sustancialmente, a las NIC oficializadas mediante resoluciones del Consejo Normativo de Contabilidad y las normas establecidas por organismos de supervisión y control. La Resolución CNC N° 008 - 97 EF/93.01 del 23 /01 / 1997, ha precisado las obligaciones que debe cumplir el contador público cuando actúe profesionalmente en función dependiente o independiente (debe aplicar los PCGA, las NICs (ahora NIIFs), las leyes pertinentes y el Código de Ética Profesional. (p.13).

2.1.3 Aplicación plena de las NIIF en el Perú

Molina y Díaz (2014) Señalan que, en el año 2008, entró en vigencia el Manual actualizado para la preparación de Información Financiera, según lo establecido en la resolución de Gerencia General 010-2008-EF/94.01.2. El mismo se encuentra concordado con las NIIF y reemplaza al manual que se venía aplicando. El objetivo de su actualización de uso obligatorio para las personas jurídicas que se encuentran bajo el ámbito de supervisión de la Superintendencia del Mercado de Valores es que contribuya con la aplicación de las

NIIF en la presentación de los estados financieros, y que permita mejorar la cantidad y calidad de revelación de información sobre la base de estándares internacionales. (p. 19).

Así mismo los autores indican que la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) y Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS), estarían avanzando en una misma línea hacia la armonización de la información financiera, sobre la base de estándares internacionales oficializados por el Consejo Normativo de Contabilidad. A partir de ello, ya podemos observar empresas que han presentado sus estados financieros auditados a la SMV con plena observancia de las NIIF.

2.1.4 La presentación de los estados financieros y las NIIF en el Perú

Díaz (2014). Al realizar un análisis sobre las normas relacionadas con la preparación de la información financiera de las empresas peruanas, encontramos que aquellas que se encuentran constituidas al amparo de la Ley 26887, Ley General de Sociedades (LGS) del 19 de noviembre de 1997, deben preparar obligatoriamente sus estados financieros de acuerdo a lo establecido en dicha ley. Asimismo, deberán tomar en cuenta las normas promulgadas por el Consejo Normativo de Contabilidad, lo cual, en ambos casos, nos lleva al análisis del proceso de adopción de las NIIF en el Perú. Es importante indicar que esta ley entró en vigencia el 1 de enero de 1998. Existen otros organismos como la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) o la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS) que están facultados para dictar normas relativas a la preparación y presentación de estados financieros de las empresas que se encuentran bajo su supervisión o regulación. (p. 130).

2.1.5 Importancia de las NIIF

Díaz (2010) sostiene que la contabilidad es considerada una herramienta muy importante de información, no solo para las organizaciones que la necesitan para medir sus operaciones, sino también para la diversidad de “Stakeholders” o grupos de interés que la necesitan para la toma de decisiones (p. 7).

Para contextualizar lo mencionado, es necesario que el proceso contable esté basado en normas internacionales de información financiera, los cuales son las pautas correctas para poder tener una información confiable y comparable para la toma de decisiones.

Molina, Díaz, Vásquez y Casinelli (2014) sostienen que la globalización trajo nuevas tecnologías en el ámbito financiero, cambió radicalmente los escenarios y se puso en evidencia los problemas generados por la falta de un lenguaje contable común, tanto para los inversionistas, como para todos los usuarios externos interesados en la información. En tal contexto, las grandes corporaciones y diferentes gremios empresariales, se sumaron a los propósitos del IASC, precursor del actual IASB, y emprendieron el proceso de armonización de las normas internacionales de información financiera a gran escala (p.8).

Peña (2013) sostiene que cuando se prepara la información financiera, es necesario que sea de calidad, comparable y útil, es por ello que debe ser preparada con premisas y/o principios de contabilidad de aceptación mundial. La globalización se materializa en la integración de mercados, nuevas formas de hacer negocios y nuevos criterios de reconocimiento de activos y pasivos, lo cual se ve involucrada la contabilidad, es por ello, que esta se ve obligada a adecuarse a los nuevos cambios y necesidades de las empresas y los principios para su elaboración (NIIF), deben también ir evolucionando (p.137).

2.2 Arrendamientos

2.2.1 Definición

La norma actual de arrendamientos NIC 17 define al arrendamiento como: es un contrato o parte de un contrato, que otorga al cliente el derecho de uso de un activo por un periodo de tiempo a cambio de contraprestación. No se espera que los cambios en la orientación sobre la definición de la NIIF 16 afectaran las conclusiones acerca de si los contratos contienen un contrato de arrendamiento para la gran mayoría de los contratos (es decir, en general, se espera que un contrato de arrendamiento con aplicación de la NIC 17 pase ser un contrato de arrendamiento de aplicar el NIIF 16).

NIIF 16 retiene la definición de un contrato de arrendamiento en la NIC 17. Los cambios son principalmente al concepto de control que se utiliza dentro de la definición NIIF 16 determina si un contrato contiene un arrendamiento sobre la base de si el cliente tiene el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo.

El arrendatario deberá poseer no solamente el derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo a lo largo de todo el periodo de uso (el elemento de “beneficios”, sino también la facultad de dirigir el uso de dicho activo (el elemento “poder”). (Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL), Febrero 2016).

2.2.2 Evaluación del uso de arrendamiento operativo

Investigaciones previas realizadas explican el uso del arrendamiento operativo. Cornaggia et al. (2012) y Lückérath y Bos (2009), nos demuestran las teorías que puedan explicar la elección del arrendamiento operativo y si la capitalización de los arrendamientos operativos afecta el rendimiento financiero integral. Si los ratios financieros antes y después de la capitalización del arrendamiento operativo difieren significativamente, la información del arrendamiento operativo es significativa y útil en la toma de decisiones. Mediante el uso de datos de empresas cotizadas en la Bolsa de Valores de Indonesia, este estudio tuvo como objetivo proporcionar pruebas adicionales para respaldar los hallazgos anteriores sobre los determinantes teóricos del arrendamiento operativo y para dar sugerencias importantes sobre el beneficio de la capitalización de arrendamiento operativo en la toma de decisiones.

(Kieso, Weygandt, & Warfield, 2011) Plantea que, para el arrendatario, el beneficio del arrendamiento operativo puede ser utilizado para evitar el reconocimiento de la responsabilidad en el balance, conocido como financiación fuera de balance (off balance). El propósito de utilizar el financiamiento fuera de balance es hacer que el balance sea más atractivo para los inversionistas, y esto es más frecuente en las últimas décadas.

La cuestión de la financiación fuera de balance está estrechamente relacionada con el principio de sustancia sobre la forma. La sustancia sobre la forma misma es un concepto en el cual las transacciones y los acontecimientos se reconocen y divulgan de acuerdo con la realidad económica en comparación con sus formas legales. (Mukherjee & Hanif, 2003) La razón para aplicar el principio sustancia sobre forma al activo es si la propiedad se convierte en el punto de referencia para el reconocimiento de activos, habrá numerosos activos no reportados en el balance. Esto no se limita a los activos, sino también a los pasivos y las acciones de una empresa, en la que todas las transacciones que resulten en un compromiso en el futuro que deben ser honrados por la empresa.

El estudio de Lückérath y Bos (2009) concluye que no se puede realizar una comparación equitativa del desempeño financiero entre empresas, si el arrendamiento operativo no se capitaliza porque los ratios financieros de las firmas no reflejan la situación financiera real. El hallazgo apoya estudios previos (Imhoff et al., 1991, Beattie et al, 1998, Bennet & Bradbury, 2003) que demuestran que la capitalización del arrendamiento operativo afecta significativamente la toma de decisiones.

2.2.3 Norma Internacional de Contabilidad 17 Arrendamientos

2.2.3.1 Objetivo

El objetivo de esta norma es el de prescribir, para arrendatarios y arrendadores, las políticas contables adecuadas para contabilizar y revelar la información relativa a los arrendamientos a partir del 1 de enero de 2005. (NIC 17 Arrendamientos, 2005).

2.2.3.2 Alcance

La Norma será aplicable en la contabilización de todos los tipos de arrendamientos que sean distintos de los:

- a. Contratos de arrendamiento para la exploración o uso de minerales, petróleo, gas natural y recursos no renovables similares; y
- b. Contratos de licencias para temas tales como películas, grabaciones en vídeo, obras de teatro, manuscritos, patentes y derechos de autor.

No será aplicable como base para la medición de:

- a. propiedades tenidas para arrendamiento, en el caso de que se contabilicen como propiedades de inversión.
- b. propiedades de inversión suministradas por arrendadores en régimen de arrendamiento operativo.
- c. activos biológicos poseídos por arrendatarios en régimen de arrendamiento financiero.
- d. activos biológicos suministrados por arrendadores en régimen de arrendamiento operativo.

2.2.3.3 Características principales

La NIC 17 se enfocó en identificar cuándo un contrato de arrendamiento es económicamente similar a la compra del activo siendo arrendado. Cuando se determina que un contrato de arrendamiento es económicamente similar a la compra del activo, el arrendamiento se clasifica como arrendamiento financiero y se informa sobre el balance de la compañía.

Todos los otros arrendamientos serán clasificados como arrendamientos operativos y no en el balance. Aplicando la NIC 17, los arrendamientos fuera de balance se contabilizaron de manera similar a los contratos de la empresa que reportan un gasto de alquiler (normalmente en línea recta) en cada período del arrendamiento.

Tabla 1
Cuadro de características principales de la NIC 17

	Arrendamiento Financiero	Arrendamiento Operativo
Concepto	Es un tipo de arrendamiento en el que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo.	No se transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad.
Medición Inicial	Como un activo y un pasivo por el mismo importe, igual al valor razonable del bien arrendado. Al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento.	Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos se reconocerán como gasto de forma lineal, durante el transcurso del plazo del arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática.
Medición Posterior	Cuotas del arrendamiento se dividirá en dos partes que representan, las cargas financieras y la reducción de la deuda. Depreciación y deterioro de los activos, de conformidad a la NIC 16 y NIC 36.	
Información a revelar	Para cada clase de activos, el importe neto en libros al final del periodo. Los arrendatarios revelarán en sus estados financieros. Una conciliación entre el importe total de los pagos del arrendamiento mínimos futuros al final del periodo sobre el que se informa, y su valor presente.	El importe total de los pagos mínimos futuros del arrendamiento correspondiente a los arrendamientos operativos no cancelables, así como los importes que correspondan.

Cuotas contingentes reconocidas como gasto en el periodo.	El total de las cuotas de carácter contingente reconocidas como ingreso en el periodo.
El importe total de los pagos futuros mínimos por subarriendo que se espera recibir, al final del periodo sobre el que se informa, por los subarriendos operativos no cancelables.	Una descripción general de las condiciones de los arrendamientos acordados por el arrendador.
Una descripción general de los acuerdos significativos de arrendamiento se incluirá, sin limitarse a ellos.	

Nota: NIC 17 Arrendamientos, 2005.

2.3 NIIF 16 Arrendamientos

2.3.1 Antecedentes

En el 2005, la Comisión de Valores de Estados Unidos (SEC) estimó que las empresas públicas estadounidenses pueden tener aproximadamente US \$1,25 trillones de arrendamientos fuera de balance. Respondiendo a las preocupaciones sobre la transparencia de la información sobre obligaciones de arrendamiento, el IASB y el FASB iniciaron un proyecto para mejorar la contabilidad de los arrendamientos. Para alcanzar este objetivo, el El IASB y el FASB acordaron que un cliente (arrendatario), debe reconocer los activos y pasivos derivado a un arrendamiento. La ausencia de información sobre los contratos de arrendamiento fuera del balance significó que los usuarios de la información financiera no fueran capaces de comparar adecuadamente a las empresas que toman préstamos para comprar activos con los que arriendan activos.

Hans Hoogervorst, presidente del IASB, comentó: La nueva norma aportará la tan deseada transparencia sobre los activos y pasivos de las empresas, lo que supone que la financiación de los arrendamientos fuera del balance ya no seguirá oculta entre las sombras. Se puede concluir que la norma también mejorará la comparabilidad entre las empresas que arriendan y aquellas que solicitan préstamos para su compra.

A pesar de un arduo trabajo, el FASB ha preferido seguir con un modelo dual para el arrendatario, en el que todos los arrendamientos estarán en el estado de situación financiera, pero tendrá una distinta presentación en el estado de resultados. Por lo tanto, la norma análoga que va a emitir el FASB, no será convergente con la NIIF 16, a pesar de los

orígenes del proyecto de emisión de esta norma. (Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL), Febrero 2016).

La NIIF 16 Arrendamientos fue emitida por Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB en enero de 2016. Reemplazará al NIC 17 Arrendamientos para los períodos de presentación de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2019. Puede ser aplicado antes de esa fecha por las entidades que también apliquen el NIC 15 Ingresos ordinarios provenientes de contratos con los clientes. (Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL), Junio 2016).

2.3.2 Objetivo

La NIIF 16, fija los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. Como objetivo de la norma es asegurar que los arrendatarios y arrendadores presenten información relevante de tal forma que se represente fielmente las transacciones. Con el propósito de proporcionar 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.

Una entidad considerará los términos y condiciones de los contratos y todos los hechos y circunstancias relevantes. Se aplicará esta Norma de forma congruente a los contratos con características similares y circunstancias parecidas.

2.3.3 Alcance

Una entidad aplicará esta Norma a todos los arrendamientos, incluyendo los arrendamientos de activos de derechos de uso en un subarrendamiento, excepto en:

- a. acuerdos de arrendamiento para la exploración o uso de minerales, petróleo, gas natural y recursos no renovables similares;
- b. activos biológicos dentro del alcance de la NIC 41 Agricultura mantenidos por un arrendatario;
- c. acuerdos de concesión de servicios dentro del alcance de la CINIIF 12 Acuerdos de Concesión de Servicios;
- d. licencias de propiedad intelectual concedidas por un arrendador dentro del alcance de la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes; y

- e. derechos mantenidos por un arrendatario bajo acuerdos de licencia que estén dentro del alcance de la NIC 38 Activos Intangibles para elementos como películas de cine, videos, juegos, manuscritos, patentes y derechos de autor.

Un arrendatario, puede, pero no se le exige, aplicar esta Norma a arrendamientos de activos intangibles distintos de los descritos en el párrafo 3(e).

2.3.3.1 Exenciones al reconocimiento

Un arrendatario puede optar por no aplicar los requerimientos de la norma:

NIIF 16 no requiere una empresa para capitalizar los arrendamientos de bajo valor activos, por ejemplo, contratos de arrendamiento de bienes que, en el momento de la emisión de NIIF 16 tendría un valor de capital (es decir, el precio de nuevas ventas) en el orden de magnitud de US \$ 5,000 o menos. Una empresa que utiliza esta exención es necesaria para reconocer los pagos por esos contratos de arrendamiento como un gasto normalmente sobre una base de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

Se espera que esta exención sea más beneficioso para las empresas más pequeñas. Incluso si esos contratos serían irrelevante en el agregado, se espera que las empresas más pequeñas, en particular en beneficio de no tener que demostrar esos contratos son inmateriales. Esto se debe a las pequeñas empresas con balances pequeños son propensos a incurrir en mayores costes para demostrar que los arrendamientos de bajo valor de los activos no son materiales (en conjunto) que las grandes empresas con balances grandes.

Si un arrendatario contabiliza los arrendamientos a corto plazo aplicando el párrafo 6, considerará el arrendamiento como un arrendamiento nuevo a efectos de esta Norma si:

- a. hay una modificación del arrendamiento; o
- b. se ha producido un cambio en el plazo del arrendamiento (por ejemplo, el arrendatario ejerce una opción no incluida anteriormente en su determinación del plazo del arrendamiento).

La elección para los arrendamientos a corto plazo se realizará por clase de activo subyacente con el que se relaciona el derecho de uso. Una clase de activo subyacente es una agrupación de activos de naturaleza y uso similar en las operaciones de una entidad. La elección de los arrendamientos en los que el activo subyacente es de bajo valor puede hacerse arrendamiento por arrendamiento.

2.3.3.2 Identificación de un arrendamiento

Al inicio de un contrato, una entidad evaluará si el contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación. Los párrafos B9 a B31 establecen guías sobre la evaluación de si un contrato es, o contiene, un arrendamiento.

Un periodo de tiempo puede describirse en términos de la cantidad de uso de un activo identificado (por ejemplo, el número de unidades de producción que un elemento de equipo se usará para fabricar).

2.3.3.3 Separación de componentes de un contrato

Para un contrato que es, o contiene, un arrendamiento, una entidad contabilizará cada componente del arrendamiento dentro del contrato como un arrendamiento de forma separada de los componentes del contrato que no constituyen un arrendamiento, a menos que aplique la solución práctica del párrafo 15. Los párrafos B32 y B33 establecen guías sobre la separación de los componentes de un contrato.

2.3.3.4 Arrendatario

Para un contrato que contiene un componente de arrendamiento y uno o más componentes adicionales de arrendamiento u otros que no son de arrendamiento, un arrendatario distribuirá la contraprestación del contrato a cada componente del arrendamiento sobre la base de precio relativo independiente del componente del arrendamiento y del precio agregado independiente de los componentes que no son arrendamiento.

El precio relativo independiente de los componentes de arrendamiento y que no son de arrendamiento se determinarán sobre la base del precio que el arrendador, o un proveedor similar, cargaría de forma separada a una entidad por ese componente, o por uno similar. Si no existe un precio observable independiente fácilmente disponible, el arrendatario estimará el precio independiente, maximizando el uso de información observable.

Como una solución práctica, un arrendatario puede elegir, por clase de activo subyacente, no separar los componentes que no son arrendamiento de los componentes de arrendamiento, y, en su lugar, contabilizará cada componente de arrendamiento y cualquier componente asociado que no sea de arrendamiento como si se tratase de un componente de

arrendamiento único. Un arrendatario no aplicará esta solución práctica a derivados implícitos que cumplan los criterios del párrafo 4.3.3 de la NIIF 9 Instrumentos Financieros.

A menos que utilice la solución práctica del párrafo 15, un arrendatario contabilizará los componentes que no son de arrendamiento aplicando otras Normas aplicables.

2.3.3.5 Arrendador

Para un contrato que contiene un componente de arrendamiento y uno o más componentes adicionales de arrendamiento o que no son de arrendamiento, un arrendador distribuirá la contraprestación del contrato aplicando los párrafos 73 a 90 de la NIIF 15.

Plazo del arrendamiento (párrafos B34 a B41)

Una entidad determinará el plazo del arrendamiento como el periodo no cancelable de un arrendamiento, junto con:

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

Al evaluar si un arrendatario va a ejercer con razonable certeza una opción de ampliar un arrendamiento, o no va a ejercer una opción de terminar un arrendamiento, una entidad considerará todos los hechos y circunstancias relevantes que creen un incentivo económico para que el arrendatario ejerza la opción de ampliar el arrendamiento o bien no ejerza la opción de terminar el arrendamiento, tal y como se describe en los párrafos B37 a B40.

Un arrendatario evaluará nuevamente si es razonable que ejerza una opción de ampliación, o no ejerza una opción de terminación, en el momento en que ocurra un suceso o cambio significativo en circunstancias que:

- a. esté dentro del control del arrendatario; y
- b. afectan a la razonable certeza de que el arrendatario va a ejercer una opción no incluida en su determinación previa del plazo del arrendamiento, o no va a ejercer una opción incluida en su determinación previa del plazo del arrendamiento (como se describe en el párrafo B41).

Una entidad modificará el plazo del arrendamiento si hay un cambio en el periodo no cancelable de un arrendamiento. Por ejemplo, el periodo no cancelable de un arrendamiento cambiará si:

- a. el arrendatario ejerce una opción no incluida anteriormente en la determinación por la entidad del plazo del arrendamiento;
- b. el arrendatario no ejerce una opción incluida anteriormente en la determinación por la entidad del plazo del arrendamiento;
- c. ocurre un suceso que obliga contractualmente al arrendatario a ejercer una opción no incluida en la determinación previa que la entidad haya hecho del plazo del arrendamiento; o
- d. ocurre un suceso que prohíbe contractualmente al arrendatario ejercer una opción incluida en la determinación previa por la entidad del plazo del arrendamiento.

2.3.3.6 Reconocimiento

En la fecha de comienzo, un arrendatario reconocerá un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento.

2.3.4 Medición

2.3.4.1 Medición inicial del activo por derecho de uso

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:

- a. El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento
- b. Los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.
- c. Los costos directos iniciales incurridos por el arrendatario.
- d. Una estimación de los costos a incurrir por el arrendatario al dismantelar y eliminar el activo subyacente, restaurar el lugar en el que se localiza o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, a menos que se incurra en esos costos al producir los inventarios.

Un arrendatario reconocerá los costos descritos en el párrafo 24(d) como parte del costo del activo por derecho de uso cuando incurre en una obligación a consecuencia esos costos. Un arrendatario aplicará la NIC 2 Inventarios a los costos que en los que se incurre durante un periodo concreto como consecuencia de haber usado el activo por derecho de uso

para producir inventarios durante ese periodo. Las obligaciones por estos costos contabilizados aplicando esta Norma o la NIC 2 se reconocerán y medirán aplicando la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes.

2.3.4.2 Medición inicial del pasivo por arrendamiento

En la fecha de comienzo, un arrendatario medirá el pasivo por arrendamiento al valor actual 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 calcularse fácilmente. Si esa tasa no puede calcularse fácilmente, el arrendatario utilizará la tasa incremental por préstamos.

En la fecha de comienzo, los pagos por arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento comprenden los pagos siguientes por el derecho a usar el activo subyacente durante el plazo del arrendamiento que no se paguen en la fecha de comienzo:

- a. pagos fijos, menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar;
- b. pagos por arrendamiento variables, que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de comienzo.
- c. importes que espera pagar el arrendatario como garantías de valor residual;
- d. el precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer esa opción.
- e. pagos de penalizaciones por terminar el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que el arrendatario ejercerá una opción para terminar el arrendamiento.

Los pagos por arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa descritos en el párrafo 27(b) incluyen, por ejemplo, pagos vinculados al índice de precios al consumidor, precios vinculados a una tasa de interés de referencia (tal como la LIBOR) o pagos que varían para reflejar cambios en los precios de alquiler del mercado.

2.3.4.3 Medición posterior del activo por derecho de uso

Después de la fecha de comienzo, un arrendatario medirá su activo por derecho de uso aplicando el modelo del costo.

2.3.4.3.1 Modelo del costo

Para aplicar un modelo del costo, un arrendatario medirá un activo por derecho de uso al costo:

- a. menos la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro del valor;
y
- b. ajustado por cualquier nueva medición del pasivo por arrendamiento especificado en el párrafo 36(c).

Un arrendatario aplicará los requerimientos de la depreciación de la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo al depreciar el activo por derecho de uso, sujeto a los requerimientos del párrafo 32.

Si el arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente al arrendatario al fin del plazo del arrendamiento o si el costo del activo por derecho de uso refleja que el arrendatario ejercerá una opción de compra, el arrendatario depreciará el activo por derecho de uso desde la fecha de comienzo del mismo hasta el final de la vida útil del activo subyacente. En otro caso, el arrendatario depreciará el activo por derecho de uso desde la fecha de comienzo hasta el final de la vida útil del activo cuyo derecho de uso tiene o hasta el final del plazo del arrendamiento, lo que tenga lugar primero.

Un arrendatario aplicará la NIC 36 Deterioro del Valor de los Activos para evaluar si el activo por derecho de uso presenta deterioro de valor y contabilizar las pérdidas por deterioro de valor identificadas.

Otros modelos de medición

Si un arrendatario utiliza el modelo del valor razonable de la NIC 40 Propiedades de Inversión a sus propiedades de inversión, el arrendatario también aplicará ese modelo del valor razonable al derecho de uso de los activos que cumplan la definición de propiedad de inversión de la NIC 40.

Si el derecho de uso de los activos se relaciona con una clase de propiedades, planta y equipo a la que el arrendatario aplica el modelo de revaluación de la NIC 16, éste podría optar por utilizar ese modelo de revaluación para todos los activos por derecho de uso de activos relacionados con esa clase de propiedades, planta y equipo.

2.3.4.4 Medición posterior del pasivo por arrendamiento

Después de la fecha de comienzo, un arrendatario medirá un pasivo por arrendamiento:

- a. Incrementando el importe en libros para reflejar el interés sobre el pasivo por arrendamiento;

- b. Reduciendo el importe en libros para reflejar los pagos por arrendamiento realizados;
y
- c. Midiendo nuevamente el importe en libros para reflejar las nuevas mediciones.

El interés de un pasivo por arrendamiento en cada periodo durante el plazo del arrendamiento será el importe que produce una tasa periódica constante de interés sobre el saldo restante del pasivo por arrendamiento.

2.3.5 Información a revelar

El objetivo de la información a revelar para los arrendatarios es revelar información en las notas que en su conjunto con la información proporcionada en el estado de situación financiera, estado del resultado del periodo y estado de flujos de efectivo, demuestre una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que tienen los arrendamientos sobre la situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo del arrendatario.

Un arrendatario revelará información sobre sus arrendamientos en una nota única o sección separada de sus estados financieros. Sin embargo, un arrendatario no necesita duplicar información que ya esté presentada en cualquier otro lugar de los estados financieros, siempre que dicha información se incorpore mediante referencias cruzadas en la nota única o sección separada sobre arrendamientos.

Un arrendatario revelará las siguientes informaciones al cierre de un periodo:

- a. Los cargo por depreciación de los activos por derecho de uso por clase de activo subyacente.
- b. Los gasto por intereses por los pasivos por arrendamiento;
- c. El gasto relacionado con arrendamientos a corto plazo contabilizados. Este gasto no necesita incluir el gasto relacionado con arrendamientos de duración igual o inferior a un mes;
- d. El gasto relacionado con arrendamientos de activos de bajo valor. Este gasto no incluirá el relativo a arrendamientos a corto plazo de activos de bajo valor.
- e. El gasto relativo a pagos por arrendamiento variables no incluidos en la medición de los pasivos por arrendamiento.
- f. Los ingresos por subarrendamientos de los derechos de uso de activos.
- g. Las salidas de efectivo totales por arrendamientos.

- h. Las incorporaciones de activos por derecho de uso.
- i. Las ganancias o pérdidas que surgen de transacciones de venta con arrendamiento posterior
- j. El importe en libros de los activos por derecho de uso al final del periodo sobre el que se informa por clase del activo subyacente.

Un arrendatario revelará el importe de sus compromisos por arrendamientos para los arrendamientos a corto plazo contabilizados aplicando el párrafo 6, si la cartera de arrendamientos a corto plazo a los que se ha comprometido al final del periodo sobre el que se informa no es igual que la cartera de arrendamientos a corto plazo con la que se relaciona el gasto por arrendamientos a corto plazo revelado aplicando el párrafo 53(c).

Además, de la información a revelar requerida por los párrafos 53 a 58, un arrendatario revelará información cualitativa y cuantitativa adicional sobre sus actividades de arrendamiento necesaria para cumplir el objetivo de información a revelar.

2.3.5.1 Transacciones de venta con arrendamiento posterior

Si una entidad (el arrendatario-vendedor) transfiere un activo a otra entidad (el arrendador-comprador) y la primera arrienda ese activo a la segunda, el arrendatario-vendedor y el arrendador-comprador contabilizarán el contrato de transferencia y el arrendamiento aplicando los párrafos 99 a 103.

2.3.5.2 Evaluación de si la transferencia del activo es una venta

Una entidad aplicará los requerimientos para la determinación de cuándo se satisface una obligación de desempeño según la NIIF 15 para establecer si la transferencia de un activo se contabiliza como una venta de ese activo.

2.3.5.3 La transferencia del activo es una venta

Si la transferencia de un activo por el arrendatario-vendedor satisface los requerimientos de la NIIF 15 para ser contabilizada como una venta del activo:

El arrendatario-vendedor medirá el activo por derecho de uso que surge de la venta con arrendamiento posterior en la proporción del importe en libros anterior del activo que se relaciona con los derechos de uso conservados por el arrendatario-vendedor. Por consiguiente, el arrendatario-vendedor reconocerá solo el importe de cualquier ganancia o pérdida relacionada con los derechos transferidos al arrendador-comprador.

El arrendador-comprador contabilizará la compra del activo aplicando las Normas que correspondan, y el arrendamiento aplicando los requerimientos de contabilización del arrendador de esta Norma.

Si el valor razonable de la contraprestación por la venta de un activo no iguala el valor razonable del activo, o si los pagos por el arrendamiento no son a tasas de mercado, una entidad hará los ajustes siguientes para medir los recursos procedentes de la venta a valor razonable:

- a. cualesquiera términos por debajo del mercado se contabilizarán como un anticipo de pagos por arrendamiento; y
- b. cualesquiera términos por encima del mercado se contabilizarán como financiación adicional proporcionada por el arrendador-comprador al arrendatario-vendedor.

La entidad medirá cualquier ajuste potencial requerido por el párrafo 101 sobre la base del más fácilmente determinable, entre los siguientes:

- a. la diferencia entre el valor razonable de la contraprestación por la venta y el valor razonable del activo; y
- b. la diferencia entre el valor presente de los pagos contractuales por el arrendamiento y el valor presente de los pagos por el arrendamiento a tasas de mercado.

2.3.5.4 La transferencia del activo no es una venta

Si la transferencia de un activo por el arrendatario-vendedor no satisface los requerimientos de la NIIF 15 para ser contabilizada como una venta del activo: el arrendatario-vendedor continuará reconociendo el activo transferido y reconocerá un pasivo financiero igual a los recursos de la transferencia. El pasivo financiero se contabilizará aplicando la NIIF 9.

El arrendador-comprador no reconocerá el activo transferido y reconocerá un activo financiero igual a los recursos de la transferencia. El activo financiero se contabilizará aplicando la NIIF.

2.3.6 Comparativo de las normas NIC 17 y NIIF 16

La NIIF 16 elimina el actual modelo dual de contabilidad de arrendamiento operativo/financiero para arrendatarios. En su lugar, hay un único modelo de contabilidad en el balance, similar a la contabilidad actual de los arrendamientos financieros. La cuestión

de si un contrato contiene o no un arrendamiento determina si el acuerdo se reconoce dentro o fuera de balance (como un contrato de servicios). (KPMG, 2016)

La NIIF 16 tiene la intención de distinguir entre un arrendamiento y un contrato de servicio, haciéndolo con base en si el cliente es capaz de controlar el uso del activo que esté siendo arrendado. Si el cliente controla el uso del activo identificado por un período de tiempo, entonces el contrato contiene un arrendamiento. Este será el caso si el cliente puede tomar las decisiones importantes acerca del uso del activo de una manera similar a como toma decisiones acerca de activos propios que usa en contraste, en un contrato de servicio. (Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL), Febrero 2016).

La NIIF 16 cambiará en gran medida el modelo contable que actualmente aplican los arrendatarios. Bajo esta norma, desaparece la distinción entre arrendamientos financieros y operativos y prácticamente todos los arrendamientos (de cualquier tipo de bien) seguirán un mismo modelo.

En comparación con la NIC 17, NIIF 16 requiere un arrendador a revelar información adicional acerca de cómo administra los riesgos relacionados con su participación residual en los activos dedicados a arrendamientos. NIIF 16 no cambia sustancialmente la forma representa un arrendador para los arrendamientos. Esto se debe a la retroalimentación recibida sobre los cambios propuestos al arrendador de contabilidad, incluyendo la opinión de muchos inversores y analistas, indicaron que los costos de cambiar contabilidad del arrendador serían mayores que los beneficios de hacerlo en este momento.

Tabla 2
Cuadro Comparativo de la NIC 17 y la NIIF 16

NIC 17		NIIF 16
Test de clasificación de arrendamiento	Se clasifica en dos modelos como arrendamiento financiero y operativo. Dicha clasificación dependerá del grado de riesgos, ventajas y la naturaleza de bien.	Se elimina la clasificación entre arrendamiento financiero y operativo, parte de los arrendamientos seguirán un mismo modelo, el cual conllevará el reconocimiento, para cada bien arrendando, de un activo (derecho de uso del bien) y de un pasivo (Cuotas futuras a pagar).

	NIC 17	NIIF 16
Modelo de arrendamiento	<p>Arrendamientos financieros: cuando transfiera sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad.</p> <p>Arrendamiento operativo: si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad.</p>	Modelo único de arrendamiento en el que se reconocen todos los arrendamientos en el balance (más activo y pasivo) como si fueran compras financiadas, con excepciones limitadas (arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor).
Derechos y Obligaciones	<p>Arrendamientos financieros: Reconocido como activo y un pasivo del bien arrendado durante un determinado periodo de tiempo.</p> <p>Arrendamiento operativo:</p> <p>Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos se reconocerán como gasto de forma lineal.</p>	Se reconoce un activo por el derecho de uso, esto se debe a que el arrendatario tendrá derecho de controlar y beneficios económicos, así mismo un pasivo por arrendamiento en un periodo de tiempo.
Modelo de control de componentes	La norma no informa un modelo de control para identificar o separar los componentes de un contrato de arrendamiento entre el activo identificado y los contratos de servicios.	La norma diferencia un arrendamiento y un contrato de servicio en función a la capacidad del arrendatario de controlar el activo. Se basa en un modelo de control para la identificación.
Reconocimiento Inicial del arrendamiento operativo	<p>Un arrendatario reconocerá un arrendamiento financiero activo y un pasivo por el mismo importe al valor razonable del bien arrendado durante un determinado periodo de tiempo.</p> <p>Un arrendatario reconocerá un arrendamiento operativo se reconoce como un gasto de forma lineal reflejado en el estado de resultados como un gasto explotación en un determinado periodo de tiempo.</p>	<p>El costo del activo por derecho de uso comprenderá el importe de valor inicial del pasivo por arrendamiento, pagos realizados con anterioridad, una vez descontado cualquier incentivo recibido por el arrendamiento, cualquier coste directo incurrido y estimaciones de los costes por desmantelamiento y retiro del activo subyacente o para restaurar el activo.</p> <p>El costo del pasivo comprenderá las cuotas fijas, cuotas variables</p>

	NIC 17	NIIF 16
		que dependen de un tipo de interés, garantías de valor residual, precio de ejercicio de opción de compra y pagos de penalización.
Reconocimiento Posterior	El arrendamiento financiero da lugar a un cargo por depreciación, la política de costeo de depreciación para activos depreciables arrendados será coherente con la seguida para el resto de activos depreciables que se posean, y la depreciación contabilizada. De conformidad a la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo	Se seguirá aplicando las mismas bases de la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo. Sin embargo, si un arrendatario utiliza el modelo de valor razonable de la Nic 40 Propiedades de Inversión a sus propiedades de inversión, también aplicara ese modelo del valor razonable al derecho de uso de los activos que cumplan la definición de propiedad de inversión.
Venta con arrendamiento posterior	<p>Si una venta con arrendamiento posterior resulta en un arrendamiento financiero, cualquier exceso del importe de la venta sobre el importe en libros del activo enajenado, este exceso se diferirá y amortizará a lo largo del plazo del arrendamiento.</p> <p>Si una venta con arrendamiento posterior resultase ser un arrendamiento operativo, se reconocerá inmediatamente como tal. Si el precio de venta fuese inferior al valor razonable, todo resultado se reconocerá inmediatamente.</p>	<p>Se aplicará los requerimientos para determinar cuándo una obligación de desempeño es satisfecha en base a la NIIF 15, para determinar si la transferencia del activo es contabilizada como la venta de un activo. El vendedor-arrendatario reconoce el activo de derecho-de-uso calculado como la proporción del anterior valor en libros del activo relacionado con el derecho-de-uso que ha retenido (como resultado, una ganancia o pérdida en la disposición es reconocida solo en la extensión en que los derechos de uso hayan sido transferidos al comprador-arrendador</p> <p>Si los criterios no se satisfacen el vendedor-arrendatario continúa</p>

NIC 17	NIIF 16
	reconociendo el activo subyacente y reconoce un pasivo financiero con relación a los producidos recibidos por la venta en base a la NIIF 9.

Nota: (IASB, NIC 17, 2005 – NIIF 16, 2016)

2.4 Impacto financiero y tributario

2.4.1 Impacto financiero con la aplicación de la NIIF 16

Las entidades aprovechan el método de arrendamiento operativo para ocultar los pasivos en el balance con el fin de hacer los estados financieros más atractivos. Creen que los activos arrendados que se registran como arrendamiento financiero afectarán negativamente a la posición financiera, aumentarán la probabilidad de que la empresa viole los convenios de deuda, reduzcan la compensación pagada a los propietarios de las empresas, retorno y calidad de la deuda con el patrimonio. Estos impactos hacen que la compañía sea menos atractiva para los inversores potenciales (Kieso et al., 2011).

La razón mencionada hace que los gerentes no apliquen la capitalización de las transacciones de arrendamiento y opten a elegir el arrendamiento operativo. Desde el punto de vista del efectivo, estos dos métodos no difieren significativamente, por lo tanto, hay un debate en curso sobre la capitalización del compromiso de arrendamiento. Estudios previos realizados en Estados Unidos (Imhoff et al., 1991), Reino Unido (Beattie et al., 1998) y Nueva Zelanda (Bennet & Bradbury, 2003) mostraron que la capitalización del arrendamiento operativo en el balance afecta en gran medida a los ratios financieros. Si los ratios financieros son el principal aporte en la toma de decisiones, entonces esto afectará la decisión tomada por los usuarios de los estados financieros. Este es el criterio de información pertinente en la decisión de utilidad según se define en el International Accounting Standard Board (IASB, 2013).

Estudios previos (Imhoff et al., 1991, Beattie et al, 1998, Bennet & Bradbury, 2003, Lückérath & de Bos, 2009) intentaron demostrar que la capitalización constructiva del arrendamiento operativo afectó la toma de decisiones. La capitalización constructiva

requiere que la estimación de deudas y activos se informe en el balance si el arrendamiento operativo es tratado como arrendamiento financiero desde el inicio del período de arrendamiento (Imhoff et al., 1991).

El estudio de Nelson (1963, en Imhoff et al., 1991) fue el primer estudio para probar el impacto del arrendamiento capitalizado en los ratios contables. El estudio tuvo como objetivo determinar si la capitalización haría que las proporciones fueran más significativas y si se mejoraría la toma de decisiones. El estudio mostró que la información sobre el arrendamiento operativo era relevante en la toma de decisiones y la capitalización del arrendamiento aumentó la fiabilidad de los estados financieros.

Los resultados de Nelson (1963) son apoyados por Imhoff et al. (1991). Utilizando datos sobre compañías en los Estados Unidos, estudio de Imhoff et al. Establece que la capitalización de arrendamiento operativo de material a largo plazo es necesaria antes de realizar una evaluación precisa. Beattie et al. (1998) concluye que la capitalización del arrendamiento operativo afecta significativamente el ratio de margen de beneficio, el rendimiento de los activos, la rotación de activos y el apalancamiento de las empresas en Reino Unido. Bennet y Bradbury (2003) encuentran evidencia de que la capitalización del arrendamiento operativo no sólo afecta negativamente al ratio de apalancamiento, sino que también reduce la liquidez y la rentabilidad de las empresas en Nueva Zelanda. Lückerath y de Bos (2009) agregan el resultado comprobando si la información sobre el arrendamiento operativo se informa de conformidad con las normas de las normas de contabilidad financiera, si la información es significativa, si las principales ratios contables se ven afectados de manera significativa y si la información se informa adecuadamente. El estudio muestra que la capitalización del arrendamiento operativo afecta significativamente los ratios de apalancamiento, pero no la rentabilidad de las empresas en Holanda. Además, todos los ratios contables tienen un impacto significativo en el rango de la compañía antes y después de la capitalización.

Los investigadores concluyen que la capitalización constructiva del arrendamiento operativo afecta significativamente los ratios financieros de la compañía. El resultado indica que la capitalización del arrendamiento operativo es información relevante en la toma de decisiones económicas, por otro lado, si el arrendamiento operativo no se capitaliza, entonces la relevancia de los ratios financieros hará que los estados financieros sean sesgados y engañen a los usuarios de los estados financieros. Los resultados respaldan los hallazgos

de Lückerath y de Bos (2009), que muestran una diferencia significativa entre los ratios financieros antes y después de la capitalización del arrendamiento operativo. Esto indica que las empresas no son comparables cuando el arrendamiento operativo es ignorado y ciertamente injusto para las empresas que no son arrendadoras. La comparabilidad entre empresas y la relevancia de los ratios financiero se vuelven problemáticas cuando el arrendamiento operativo no está capitalizado.

Empresas con una cantidad significativa de contratos de arrendamiento operativo aparecerán con mayores montos de activos, pero a su vez también más endeudadas y esto podría tener un efecto importante en ratios y cumplimiento de “covenants”. Esta nueva norma afectará a una amplia variedad de sectores, desde empresas mineras o de telecomunicaciones que arriendan flotas de vehículos y equipos de operación hasta cadenas de ventas al público en general como farmacias o comida que arriendan numerosos locales. (KPMG, NIIF 16 Arrendamiento, 2016.p.6).

Las sociedades con arrendamientos operativos tendrán aparentemente más activos, pero también estarán más fuertemente endeudadas. (KPMG, NIIF 16 Arrendamiento, 2016.p.6).

2.4.1.1 Impacto en el estado de situación financiera

El IASB concluyó que el reconocimiento de pasivos en esencia para todos los arrendamientos proporciona una representación fiel de la situación financiera de empresa y una mayor transparencia sobre el apalancamiento financiero y capital empleado. Se espera que esto permita a los inversionistas y analistas evaluar la situación financiera y el rendimiento financiero de una empresa.

Estos activos pueden ser presentados como una línea por separado, o bien, agrupada dentro de algún otro rubro (aquel que se utilizaría si se tuviera el activo subyacente), revelando este hecho en notas a los estados financieros. Para la medición subsecuente de estos activos se podrá optar por el modelo del costo que establece la NIC 16, o el de valor razonable, que establece la IAS 40 (únicamente para propiedades de inversión). (NIIF 16 Arrendamientos, 2016. p. 40).

El nuevo activo de arrendamiento denominado activo por derecho de uso es un activo no financiero no corriente. Aumento de los activos, por el reconocimiento en la fecha de

inicio del arrendamiento un derecho de uso del activo. El IASB, ha concluido que el derecho de un arrendatario a utilizar un activo subyacente.

El pasivo por arrendamiento: Las entidades deberán valorar los pasivos por arrendamientos al valor presente las cuotas de arrendamiento, descontadas utilizando el tipo de interés implícito en el arrendamiento, si dicho tipo de interés puede determinarse fácilmente. Si una compañía no es capaz de determinar el tipo de interés implícito en el arrendamiento, el arrendamiento deberá utilizar el tipo de interés incremental de sus préstamos. Se deben revelar diferenciados de otros activos y pasivos ya sea mediante presentación separada en el propio estado de situación financiera o mediante desglose del epígrafe en el que se han incluido, (Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL), Febrero 2016).

El valor en libros de los activos de arrendamiento normalmente se reducirá más rápidamente que el valor en libros de los pasivos de arrendamiento. Esto resultará en una reducción en el patrimonio reportado en comparación con la NIC 17 para las compañías con contratos de arrendamiento fuera de balance. Esto es similar al efecto sobre el patrimonio reportado que surge de financiar la compra de un activo, ya sea a través de un contrato de arrendamiento de balance o un préstamo.

	Contabilidad del arrendatario			Comentarios NIIF 16 VS NIC 17
	NIC 17		NIIF 16	
	Arrendamientos Financiero	Arrendamientos Operativo	Todos los arrendamientos	
Activo Derecho de uso				Cambios en los ratios financieros por el aumento del activo y pasivo. Los ratios de endeudamientos, ROI, ROA, se ven afectados.
Pasivo Pasivo financiero
Patrimonio				El valor de los activos normalmente se reducirá a mayor velocidad que los pasivos. Implica reportar un menor patrimonio
Derechos y obligaciones fuera de balance				Se elimina los arrendamientos operativos

Figura 1. Principales impactos en el Estado de situación financiera.

Adaptado de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL), Febrero 2016.

2.4.1.2 Impacto en el estado de resultados y otros resultados

En relación el IASB consideró los siguientes efectos que la NIIF 16 en la cuenta de resultados de una empresa:

- a. Reconocimiento del gasto relacionado con los arrendamientos para un arrendamiento individual y una cartera de arrendamientos;
- b. Presentación del gasto relacionado con los arrendamientos; y
- c. otros efectos.

La NIIF 16 sustituye a la línea recta de gasto de arrendamiento que aplican la NIC 17 con un cargo de depreciación por el activo de arrendamiento (incluido dentro de los costos operativos) y un gasto por intereses arrendamiento (incluido dentro de los costos financieros). Este cambio alinea el tratamiento de los gastos de arrendamientos, Aunque la carga de depreciación es uniforme, el gasto de interés se reduce durante la vida del contrato de arrendamiento a medida que se realizan los pagos del arrendamiento. Esto da lugar a un reduciendo del gasto total a medida que se vaya amortizando un contrato de arrendamiento individual. Se espera que la diferencia en el perfil de gastos entre la NIIF 16 y la NIC 17 sea insignificante para muchas empresas que tienen una cartera de arrendamientos que comienzan y terminan en diferentes periodos de presentación de informes. (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, Febrero 2016).

Se espera que la NIIF 16 produzca mayores ganancias antes de intereses (por ejemplo, utilidad de operación) en comparación con los importes reportados aplicando la NIC 17. Esto se debe a que, aplicando la NIIF 16, una empresa presenta el interés implícito en los pagos de arrendamiento de los antiguos arrendamientos fuera de balance como parte de los costos financieros. Por el contrario, aplicando la NIC 17, el gasto total relacionado con los arrendamientos fuera de balance se incluyó como parte de los gastos operativos. (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, Febrero 2016).

Los perfiles de gastos que aplican la NIIF 16 y la NIC 17, que se muestra en el cuadro de un contrato de arrendamiento individual (suponiendo que los pagos de arrendamiento son incluso durante todo el plazo del arrendamiento).

Figura 2. Comportamiento de los gastos bajo NIIF 16 vs NIC 17.

Adaptado de NIIF 16 Arrendamiento, 2016.

De la figura 2 se muestra lo siguiente:

- La suma de intereses y depreciación en un contrato de arrendamiento aplicando la NIIF 16 es superior a una línea recta gastos de arrendamiento fuera de balance al comienzo del plazo del arrendamiento y menor al final del arrendamiento término.
- El punto en el cual el interés más la depreciación es igual al saldo de la línea recta fuera de balance gasto se produce en algún lugar después el punto medio del contrato de arrendamiento. Este es también el punto en que la diferencia entre los importes en libros del activo de arrendamiento y el pasivo por arrendamiento es mayor.

	NIC 17		NIIF 16	Comentarios NIIF 16 VS NIC 17
	Arrendamientos Financiero	Arrendamientos Operativo	Todos los arrendamientos	
Gastos operativos (Sin amortización)		Gasto unico	↓	Mayores resultados operativos medidos antes de amortizaciones. Cambios de los ratios financieros
EBITDA (U.A.I.I.D.A)			↑	
Amortización	Amortizaciones		Amortizaciones ↑	
Beneficio operativo			↑	
Gastos financieros	Intereses		Interes ↑	Menores resultados financieros
Flujo de efectivo Operativo			↑	Se modifica la clasificacion de actividades
Flujo de efectivo Financiero			↓	

Figura 3. Principales impactos en el Estado de Resultado y otros resultados integrales.

Adaptado de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL), Febrero 2016.

2.4.1.3 Impacto en el estado de flujo de efectivo

Los cambios en los requerimientos contables no causan una diferencia en la cantidad de dinero transferido entre las partes de un contrato de arrendamiento. En consecuencia, el IASB no espera que la NIIF 16 tenga ningún efecto sobre el monto total de los flujos de efectivo reportados. Sin embargo, se espera que la NIIF 16 tenga un efecto en la presentación de los flujos de efectivo relacionados con los antiguos arrendamientos fuera de balance. Para mantener el vínculo entre el estado de situación financiera, el estado de resultado y el estado de flujos de efectivo, la NIIF 16 requiere que una empresa clasifique los pagos en efectivo para:

- La parte principal de los pasivos de arrendamiento dentro de las actividades de financiamiento; y

- b. La porción de intereses de los pasivos de arrendamiento de acuerdo con los requisitos relacionados con otros intereses pagados. Esto conforme con los requerimientos de la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo.

Los pagos por el interés del pasivo por arrendamiento, presentados en coherencia con otros pagos de intereses. Los pagos por arrendamientos de activos de bajo valor y cuotas variables de arrendamientos no incluidas en la valoración del pasivo por arrendamiento y las cuotas de arrendamientos de corto plazo dentro de actividades de operación.. En consecuencia:

- a. Aumentará el flujo de efectivo de actividades de operación, ya que el pago del principal de cada renta será clasificado como actividad de financiamiento, según lo establece NIIF 16.
- b. Aumentará la salida de efectivo de actividades de financiamiento, como consecuencia de lo anterior.

Esto se debe a que, aplicando la NIC 17, las empresas presentaron salidas de efectivo en los arrendamientos fuera de balance como actividades operativas. Por el contrario, aplicando la NIIF 16, los reembolsos de capital en todos los pasivos de arrendamiento se incluyen dentro de las actividades de financiamiento. Los intereses también pueden incluirse en las actividades de financiación que aplican las NIIF.

Contabilidad del arrendatario				
NIC 17			NIIF 16	Comentarios NIIF 16 VS NIC 17
Arrendamientos Financiero	Arrendamientos Operativo	Todos los arrendamientos		
Flujo de efectivo Operativo			↓	Se modifica la clasificacion de actividades
Flujo de efectivo Financiero			↑	

Figura 4. Principales impactos en el Estado de Flujo de efectivo.

Adaptado de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL), Febrero 2016.

2.4.1.4 Impacto en las notas

El IASB consideró el efecto que tendrá la NIIF 16 en las notas de la compañía a los estados financieros.

- a. Revelaciones sobre activos de arrendamiento, gastos relacionados con arrendamientos y flujos de efectivo

Para arrendamientos materiales, como la NIC 17, la NIIF 16 requiere que una empresa proporcione un desglose del gasto relacionado con los arrendamientos en las notas a los estados financieros. A diferencia de la NIC 17, una empresa también debe proporcionar información sobre los activos de arrendamiento por clase de activo arrendado y la cantidad total de salidas de efectivo de arrendamiento.

Esta información se requiere para proporcionar un cuadro completo de las actividades de un arrendamiento de la compañía.

- b. Análisis del vencimiento de los pasivos de arrendamiento

A diferencia de la NIC 17, la NIIF 16 se basa en los requisitos de la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Divulgación de un análisis de vencimientos de los pasivos por arrendamiento de conformidad con los párrafos 39 y B11 de la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a revelar. La compañía arrendataria está obligado a manifestar este análisis de los vencimientos por separado de los análisis de la madurez de otros pasivos financieros.

La NIIF 7 requiere que la empresa utilice juicio para determinar qué plazos de tiempos deben ser reveladas para proporcionar información útil a inversionistas y analistas, mientras que la NIC 17 establece plazos de tiempo de menos de un año, entre uno y cinco años y más de cinco años. En algunos casos, la aplicación de la NIIF 7 puede resultar en un análisis de vencimientos menos completo que cuando se aplica la NIC 17. Sin embargo, el IASB espera que haya circunstancias en las que este enfoque resulte en la divulgación de información más detallada que cuando se aplique la NIC 17.

- c. Revelaciones adicionales

Para los arrendamientos que contienen características complejas (por ejemplo, pagos de arrendamiento variable, opciones de extensión y garantías de valor residual), la NIIF 16 requiere que una empresa revele información material y específica que no esté cubierta en otros estados financieros.

A diferencia de la NIC 17, la NIIF 16 no incluye una lista de divulgaciones cualitativas prescriptivas, sino que establece objetivos y exige a las empresas que determinen la información que satisfaga esos objetivos. Esto se debe a que la NIIF 16 tiene como objetivo mejorar la efectividad de las revelaciones de arrendamiento centrándose en la información más útil para los usuarios de los estados financieros. Por ejemplo, el IASB espera que una empresa revele información sobre:

- i. La naturaleza de sus actividades de arrendamiento financiero.
- ii. Información sobre el impacto de opciones de extensión y terminación.
- iii. Pagos de arrendamiento variable,

2.4.1.5 Impacto en los indicadores financieros

El IASB también consideró el efecto que la NIIF 16 podría tener en las métricas financieras para una empresa. Los cambios esperados a continuación en la siguiente figura:

Tabla 3
Impacto en los indicadores financieros

Cambio	Efectos
Reconocimiento de un activo no reconocido previamente	Mayor base de activos, lo que afectará a ratios como la rotación de activos
Reconocimiento de un pasivo no reconocido previamente	Pasivos financieros más altos, que afectará el apalancamiento financiero
Reconocimiento de la depreciación e interés en lugar de gasto de arrendamiento	Beneficio de operación más alto (debido a que el interés es excluido de los gastos de explotación). Del mismo modo, las medidas de ganancias que excluyen el interés y la depreciación, pero incluyen el gasto de arrendamiento operativo, como el EBITDA, será mayor que aplicando la NIC 17.

Nota: NIIF16 Arrendamientos, 2016, IASB.

a. Efectos de la presentación sobre el EBITDA y margen de beneficio

El EBITDA es un indicador financiero de la rentabilidad de una empresa. Se calcula como ingresos menos gastos, excluyendo los gastos financieros (impuestos,

intereses, depreciaciones y amortizaciones de la empresa). El nombre EBITDA son las siglas en inglés de Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization, es decir, el beneficio antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización.

Se espera que la NIIF 16 resulte en una mayor EBITDA y beneficio operativo para las empresas que tienen contratos de arrendamiento fuera de balance. A diferencia de la NIC 17, para todos los arrendamientos (incluidos arrendamientos financieros), la NIIF 16 requiere que una compañía reconozca el interés sobre los pasivos de arrendamiento por separado de la depreciación de los activos de arrendamiento. Se espera que una empresa presente los gastos financieros como parte de los costos financieros y la depreciación dentro de una partida similar a la de que presenta depreciación de propiedades, plantas y equipo. (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, Febrero 2016).

b. Efectos de la presentación sobre el EBITDA y margen de beneficio

Las medidas de beneficio antes de intereses e impuestos, como el EBIT o el beneficio operativo, también aumentarán aplicando la NIIF 16. Esto se debe a que las medidas que aplican la NIIF 16 excluyen los intereses sobre pasivos por arrendamiento, mientras que, aplicando la NIC 17, incluían la totalidad del gasto relacionado con los arrendamientos fuera de balance.

El IASB es consciente de que, al evaluar el rendimiento operativo de una empresa o determinar el valor de la empresa, los inversionistas y analistas a menudo usa las medidas de ganancias antes de intereses e impuestos en sus análisis. Esto es porque a menudo desean evaluar el desempeño de una empresa, independientemente de su estructura de financiamiento o propiedad. El IASB señaló que, para algunos sectores industriales, como salud, el aumento del margen de utilidad no es muy significativo. Sin embargo, para los sectores industriales que utilizan cantidades significativas de arrendamientos fuera de balance, como aerolíneas, telecomunicaciones, transporte, entre otros, se espera que el aumento en el margen de beneficio sea significativo.

Tabla 4

Impacto esperado con la NIIF 16 en los indicadores financieros

Metrica	Lo que mide	Método común de cálculo	Efecto esperado con la NIIF 16	Explicación
Apalancamiento	Solvencia a largo plazo	Pasivo/ Patrimonio	Aumento	Aumento debido a que los pasivos financieros aumentan (y se espera que el patrimonio disminuya)
Razon corriente	Liquidez	Activo corriente/Pasivo corriente	Disminución	Disminución debido a que los pasivos actuales por arrendamiento aumentan mientras que los activos actuales no.
Rotación de activos	Rentabilidad	Venta/Total activos	Disminución	Disminución porque los activos de arrendamiento se reconocerán como parte del activo total.
Cobertura de interés	Solvencia a largo plazo	EBITDA/Gasto de interés	Depende	El EBITDA se incrementará bajo la NIIF 16, el interés se registrará como un gasto financiero. El cambio en este indicador dependerá de la característica de la cartera de arrendamiento.
EBIT/Beneficio operativo	Rentabilidad	Varios métodos del beneficio que no tienen en cuenta las ganancias de las inversiones y los efectos de intereses e impuestos	Aumento	Aumenta, debido a que el gasto de depreciación es menor al gasto de arrendamientos fuera del balance.
EBITDA	Rentabilidad	Beneficio antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización	Aumento	Aumentará porque se excluyen los gastos de arrendamientos fuera del balance
EBITDAR	Rentabilidad	Beneficio antes de intereses, impuestos, depreciación, amortización y alquiler	No cambia	No hay cambio por que todos los gastos de alquiler están excluidos
Ganancia o pérdida	Rentabilidad	Reportado bajo NIIF	Depende	Depende de las características de la cartera de arrendamiento y la tasa de impuestos
EPS	Rentabilidad	Ganancia o pérdida / número de acciones en circulación	Depende	Depende del efecto sobre el resultado del ejercicio, que depende de las características de la cartera de arrendamiento y los efectos sobre los impuestos
ROCE	Rentabilidad	EBIT/ Patrimonio más pasivos	Depende	El EBIT se incrementará bajo NIIF 16 por las obligaciones financieras. El cambio de este indicador dependerá de las características de la cartera de arrendamiento.
ROE	Rentabilidad	Ganancia o pérdida / Patrimonio	Depende	Depende del efecto sobre el resultado del ejercicio, que a su vez depende de la cartera de arrendamiento, si no hay ningún efecto en el resultado del ejercicio, entonces la relación será mayor porque el Patrimonio Neto disminuirá
Flujo de caja operativo	Rentabilidad	Diversos métodos de flujo- de efectivo de las actividades de operación no incluyen efectivo relacionado con recursos propios y ajenos	Aumento	Aumentar porque al menos parte de los pagos de arrendamiento (relacionados con el principal) será trasladado a la sección de financiación del estado de flujos de efectivo
Flujo de caja neto	Rentabilidad-Liquidez	Diferencia entre las entradas y salidas de efectivo	No cambia	Ningún cambio porque el efectivo no se verá afectado

Nota: Extraído de NIIF16 Arrendamientos, 2016, por IASB.

2.4.2 Impacto tributario con la aplicación de la NIIF 16

El artículo 37° de la LIR dispone que a fin de establecer la renta neta de tercera categoría se deducirá de la renta bruta los gastos necesarios para producirla y mantener su fuente, así como los vinculados con la generación de ganancias de capital, en tanto la deducción no esté expresamente prohibida por esta ley, incluyéndose: las provisiones de las empresas del sistema financiero ordenadas por la Superintendencia de Banca y Seguros (inciso h), provisiones por deudas incobrables (inciso i), provisiones para beneficios sociales (inciso j), y provisiones de jubilación para el pago de pensiones que establece la ley en el caso de bancos, compañías de seguro y empresas de servicios públicos (inciso k).

Por su parte, el inciso f) del artículo 44° de la LIR dispone que no son deducibles para la determinación de la renta neta imponible de tercera categoría, las asignaciones destinadas a la constitución de reservas o provisiones cuya deducción no admite esta ley.

En ese sentido, solo las provisiones de las empresas del sistema financiero ordenadas por la Superintendencia de Banca y Seguros; por deudas incobrables; para beneficios sociales; y de jubilación para el pago de pensiones que establece la ley en el caso de bancos, compañías de seguro y empresas de servicios públicos; previstas expresamente en el artículo 37° de la LIR; son deducibles para establecer la renta neta de tercera categoría.

Por lo tanto, cualquier provisión cuantificable y/o estimable, distinta a aquellas que están previstas como deducibles en el artículo 37° de la LIR, no debe considerarse como deducción para la determinación de la renta neta imponible en el periodo en que se efectúe dichas provisiones.

2.4.2.1 Decreto legislativo N° 299, regulación vigente hasta el 31.12.2000

Se aplica lo señalado en el Decreto Legislativo N° 299, en el artículo N° 18, señala que los bienes objeto de arrendamiento financiero, se considera activo fijo y se depreciaran durante el plazo del contrato siendo el plazo mínimo de depreciación tres años y encontraran sujetos a las normas pertinentes sobre revaluación periódicas de activos fijos, y para la determinación de la renta imponible las cuotas periódicas de arrendamientos financiero constituyen renta para la locadora y gasto deducible para la arrendataria y que asimismo los gastos de reparación, mantenimiento y seguros son igualmente deducibles para la arrendataria. (Revista Actualidad Empresarial, “Tratamiento Contable y Tributario de los Leasing”, 2004. p.73).

2.4.2.2 Regulación vigente a partir del 01 de enero del 2001

Mediante el artículo N° 6, de la Ley 27394, Ley que modifica el Impuesto a la Renta y el Decreto Legislativo N° 299, se sustituye el artículo N° 18 del Decreto legislativo N° 299, señalando que para efectos tributarios los bienes materia de arrendamiento financiero se consideran activo fijo del arrendatario por el monto de capital financiado y se registraran de acuerdo a las Normas Internacionales de Contabilidad, regulado por la NIC 17, considerando los bienes objeto de arrendamiento financiero se consideran como activo fijo del arrendatario. Las operaciones de arrendamiento financiero constituyen colocaciones para las empresas bancarias y empresas del arrendamiento financiero, éstas se encuentran sometidas al régimen de provisiones previstas en las normas aprobadas por la Superintendencia de Banca y Seguros y serán deducibles como tales en la determinación del Impuesto a la Renta, siempre que cumplan los requisitos previstos por el inciso h) del artículo 37° de la LIR y el inciso e) del artículo 21° de su norma Reglamentaria. (Revista Actualidad Empresarial, “Tratamiento Contable y Tributario de los Leasing”, 2004. p.73).

En cuanto al arrendamiento operativo, mientras que la administración tributaria no se manifieste en cuanto al tratamiento tributario de dichas operaciones, se procederá a adicionar en la declaración jurada anual de impuesto a la renta los gastos de amortización por derecho de uso y los intereses devengados y se deducirán las cuotas pagadas por concepto de arrendamiento.

2.4.2.3 Impuesto general a las ventas

Para el IGV se diferencia claramente dos operaciones: la locación o arrendamiento del bien retribuida con el pago de las cuotas periódicas ; y en caso de ejercerse la opción de compra, la venta de dicho bien , a cambio del valor pactado.(art. 34 del Decreto Supremo N° 559-84 EFC publicado el 30.12.1984) , según el cual la base imponible para la determinación de los tributos que graven la transferencia de bienes arrendados como consecuencia de ejercicio por la arrendataria de la opción de compra , será el valor pactado para dicha transferencia en la respectiva opción.

Deduciendo de esta manera que el hecho de la referida transferencia se le atribuya una base imponible independiente del valor de las cuotas periódicas que debe pagar el arrendatario

El segundo párrafo del art.3 del Decreto Legislativo 915 nos indica que el arrendatario podrá utilizar como crédito fiscal el IGV trasladado en las cuotas del arrendamiento financiero y de ejercer la opción de compra, el traslado en la venta del bien siempre es que en ambos supuestos cumpla con los requisitos en el inciso b) del Art. 18 y en el art. 19 del TUO de LIGV y que el bien del objeto del contrato de arrendamiento financiero sea necesario para producir la renta o mantener su fuente de acuerdo al legislación del Impuesto a la renta aun cuando el arrendatario no esté afecto al Impuesto a la Renta.

La arrendataria podrá utilizar como crédito fiscal el IGV trasladado en las cuotas de arrendamiento financiero y en caso de ejercer la opción de compra, el traslado en la venta del bien. Si el bien entregado se utiliza en operaciones gravadas y no gravadas en forma simultánea se aplicarán las reglas establecidas en el artículo 6 del Reglamento de la ley del IGV relacionadas al prorrateo del Crédito fiscal.

De existir resolución de contrato, la arrendadora tendrá derecho a exigir la inmediata restitución del bien entregado en arrendamiento financiero por parte de la arrendataria. En el registro del bien en el Registro de Control de Activos Fijos la Arrendataria deberá proceder a retirar ese bien de su contabilidad.

Cabe señalar que la resolución del Contrato no dará a derecho a la devolución de las cuotas pagadas o intereses relacionados con las mismas por parte de la arrendadora. No obstante, lo anterior, tanto la arrendadora como la arrendataria pueden demandar en la vía civil el cumplimiento del contrato en caso consideren se les ha afectado en sus derechos, tramitándose la demanda con arreglo a las normas del Proceso Ejecutivo regulado en el Código Procesal Civil. (C.P.C Leon, Ana, “Incidencias Tributarias de las IFRS: Arrendamientos NIC 17”, 2012, p.6).

2.5 Relación de la NIIF 16 y la evaluación del impacto financiero y tributario

2.5.1 Relación de la NIIF 16 y la evaluación del impacto financiero

Horacio (2015) sostienen tres escenarios en los que tendrá impacto esta nueva norma de arrendamientos. En primer lugar, el marco conceptual de las NIIF se ve sometido a una fuerte tensión en su interpretación. En segundo lugar, los cambios propuestos de reconocimiento en el balance para todos los contratos de arrendamientos (financieros y operativos), sin duda, tienen un potencial impacto en la rentabilidad y en los ratios de

endeudamiento, los cuales afectan a las empresas de todos los sectores de actividad. En tercer lugar, por su potencial incidencia en empresas no cotizadas o normativas nacionales (p. 100)

La NIIF 16 cambia la “foto” del balance, la cuenta de resultados y el estado de flujo de efectivo, modificando las principales métricas del negocio.

Esto trae como consecuencia impactos operativos, financieros y legales, por ejemplo, la revisión de contratos, “covenats” de cumplimiento y potenciales modificaciones en la calificación crediticia de la entidad, lo que generaría el incremento del pasivo.

La norma plantea un nuevo reto para los diferentes sectores empresariales, lo que implica un cambio en los sistemas de información, control interno y políticas contables que se tendrán que implementar para la correcta contabilización de los arrendamientos. (Deloitte Touche Tohmatsu Limited , Junio 2016).

Los principales indicadores financieros se verán afectados por el reconocimiento de nuevos activos y pasivos, así como las diferencias entre el reconocimiento y la clasificación como ingreso/gasto por arrendamiento. Esto afectará las cláusulas de deuda, las deudas tributarias y la capacidad de la entidad para pagar dividendos. (Deloitte Touche Tohmatsu Limited , Junio 2016).

Para los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos financieros, no habrá cambios significativos en las métricas financieras derivadas de los estados financieros de una compañía. Por el contrario, para los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos, el IASB espera cambios significativos en algunas métricas financieras si esas métricas estuvieran basadas en importes reconocidos en los estados financieros bajo NIIF.

Los arrendatarios que tienen contratos de arrendamiento operativo reconocidos actualmente bajo la NIC 17, la nueva norma podrá tener un impacto enorme, ya que, al reconocer todos los arrendamientos en el pasivo, significa un aumento significativo de las razones de deuda a patrimonio. El nuevo tratamiento generará un gasto por amortización por derecho de uso que se devengará en línea recta y otro gasto por los intereses que se devengarán de forma decreciente. Se espera que las ganancias antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones (EBITDA) sean mayores.

Los impactos significativos en los estados financieros, son los siguientes: La nueva norma podrá tener importantes efectos tanto contables como económicos. Al incrementarse el activo y la deuda de las empresas, numerosas métricas o ratios se verán afectados (desde el ROA hasta el nivel de EBITDA). En general, las empresas aparecerán como más endeudadas y, como consecuencia, pueden incumplirse numerosos covenants relacionados con el volumen de apalancamiento (Morales Díaz, 2016, p.5).

2.5.2 Relación de la NIIF 16 y la evaluación del impacto tributario

Actualmente el desembolso originado por los arrendamientos operativos se considera como costo o gasto en el ejercicio en que se devengue. En el caso de los arrendamientos financieros que se suscriban con una entidad autorizada por la Superintendencia de Banca, Seguros y de AFP (SBS), el bien materia de arrendamiento se tratará como un activo fijo del arrendatario y se registrará de acuerdo a lo dispuesto por las normas contables y como beneficio tributario, se dispuso que la depreciación de los bienes adquiridos se efectúe en la cantidad de años que comprende el contrato (depreciación acelerada). En adición a lo anterior, el Tribunal Fiscal ha establecido como criterio que en el caso de los arrendamientos financieros que no hayan sido suscritos con entidades autorizadas por la SBS, el tratamiento a aplicar será el dispuesto por las normas contables (NIC 17), sin opción a aplicar el beneficio de la depreciación acelerada antes indicada. (KPMG, Marzo 2017).

Con la entrada en vigencia de la NIIF 16, se modifica el tratamiento contable que se venía dando a la fecha para los arrendamientos financieros, reconociéndose a partir de ésta un derecho de uso y un pasivo. Es decir, se advierte un tratamiento complejo entre lo dispuesto por la norma tributaria al indicar que se reconozca fiscalmente un activo fijo en cabeza del arrendatario. La Administración Tributaria no ha emitido pronunciamiento formal en relación a las nuevas normas contables. (KPMG, Marzo 2017).

Tabla 5

Comparativo de tratamiento tributario NIC 17 y NIIF 16

NIC 17	NIIF 16
<ul style="list-style-type: none"> - El uso de activo: Es un gasto - Cuota gravada como servicio de alquiler. - Gasto operativo, deducible para el Impuesto a la renta - IGV: crédito fiscal para el arrendatario. - Lo deprecia el arrendador. 	<ul style="list-style-type: none"> - El uso de activo: Es un activo subyacente. - Cuota se componen de capital e interés (Gasto no deducible del impuesto a la renta) - IGV: crédito fiscal para el arrendatario. - Adición en la declaración del impuesto a la renta los gastos generados por amortización por derecho de uso y los intereses - Deducción de las cuotas pagadas por concepto de arrendamiento

Nota: Elaboración propia

2.5.3 Relación de la NIIF 16 y el impacto con los sistemas, procesos y controles

Algunas sociedades disponen de bases de datos que recogen todos los datos de sus arrendamientos, pero no siempre es así (hojas de cálculo). Para aplicar la NIIF 16, será necesario evaluar si los sistemas actuales cuentan con la información necesaria para aplicar la nueva norma. Pueden ser necesarios cambios en sistemas y procesos para captar los datos necesarios a fin de cumplir con los nuevos requerimientos, incluida la creación de un inventario de todos los arrendamientos existentes en el momento de transición. La complejidad, los juicios de valor y los requerimientos de reevaluación continua pueden exigir recursos y controles adicionales centrados en vigilar la actividad relativa a los arrendamientos a lo largo de su vigencia. (KPMG, Abril 2016).

Los cambios necesarios en los sistemas y procesos, será útil para poder gestionar y hacer los cálculos y seguimientos de los arrendamientos (a nivel individual o de sus carteras de arrendamientos), necesarios para su contabilización, como la recopilación necesaria para

cumplir con la información a revelar en los estados financieros. (Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL), Febrero 2016).

2.5.4 Transición de la NIC 17 a la NIIF 16 Arrendamientos

Se permitirá la aplicación anticipada a las entidades que apliquen la NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes con anterioridad o en la misma fecha de aplicación inicial de la NIIF 16.

La norma establece requisitos especiales de transición para:

- a. La definición de arrendamiento (permitido aplicar la misma conclusión alcanzada en virtud de la NIC 17 y CINIIF 4 Determinar si un contrato contiene un Arrendamiento, con respecto de contratos celebrados con anterioridad a la fecha de la aplicación inicial de la NIIF 16)
- b. La valoración del derecho de uso de activos y pasivos de arrendamientos.
- c. Las transiciones de venta con arrendamiento posterior, anteriores a la fecha de la aplicación inicial. (Se contabilizarán conforme a la conclusión a la que se llegó en la NIC 17, basada en la determinación de la transacción fue una venta con arrendamiento operativo posterior o con arrendamiento financiero).

Los importes previamente reconocidos en relación con combinaciones de negocio (cada activo o pasivo relacionado con los términos favorables o desfavorable de los arrendamientos operativos previamente reconocidos se darán baja y el contable del derecho de uso asociado del activo será ajustado por dicho importe).

La NIIF 16 podrá aplicarse por primera vez por los arrendatarios, bien de forma completamente retrospectiva o bien mediante un método retrospectivo modificado. Si opta por este segundo método, la entidad no re-expresará la información comparativa, y registrará el efecto acumulado de la primera aplicación de la norma como ajuste al saldo inicial del patrimonio (reservas o como corresponda) a la fecha de primera aplicación. (Deloitte, NIIF 16 Arrendamientos, 2016, p.18).

Los párrafos C5, C6 y C7 de la NIIF 16 se detalla la forma en que se debe realizar el proceso de transición de la normativa actual a la que entrará en vigencia, para lo cual el arrendatario tiene dos alternativas que se describen de la siguiente manera:

- a. De forma retroactiva aplicando la NIC 8 “Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores”

De forma retroactiva en cada periodo anterior sobre el que se informa de acuerdo a los requerimientos que establece la NIC 8. Dicha norma específica que la entidad debe realizar un cambio de política contable por la adopción de una nueva norma, ajustando el saldo inicial de cada componente del patrimonio neto para el ejercicio anterior que se presente, revelando información de los importes comparativos de dicho ejercicio anterior como si se hubiera aplicado siempre tal política, es decir re expresando las cifras contables de todos los contratos de arrendamiento que posea, lo que genera mayores costos, pero también mayor razonabilidad de las cifras financieras.

Figura 5. Opción 1 de Retroactivo Normal.

Adaptado de Deloitte, NIIF 16 Arrendamientos, 2016, p.18.

- b. Retroactivamente con el efecto acumulado en la aplicación inicial de la norma

Retroactivamente con el efecto acumulado de la aplicación inicial de la NIIF 16, reconocido en el periodo que ésta se vaya a aplicar anticipadamente o cuando ya entre en vigencia obligatoria, en este caso el arrendatario no re expresará la información comparativa, reconociendo en su lugar el efecto acumulado como un ajuste al saldo de apertura de ganancias acumuladas, lo que genera menos costos para la entidad pero también menos comparabilidad en las cifras financieras. Para mayor comprensión de lo anterior se detalla en la figura N°3 la segunda opción para realizar la transición por el arrendatario.

Figura 6. Opción 2 de Retroactivo Método modificado.

Adaptado de Deloitte, NIIF 16 Arrendamientos, 2016, p.18

2.6 Sector construcción

2.6.1 Definición

Mumare (2014). El sector construcción es uno de los sectores más dinámicos de la economía, pues sus actividades involucran a otras industrias relacionadas, es así, que muchas veces se asocia el crecimiento del sector con el desarrollo de la economía de un país. Esta actividad comprende a los establecimientos dedicados a la construcción de obras nuevas, reformas y reparaciones de viviendas, edificios, otras construcciones (carreteras, puentes, aeropuertos, etc.) y obras de mejoramiento de tierras (irrigación, desecación y drenaje de tierras, desvío de cauces), obras que son realizadas por instituciones privadas y/o públicas bajo las modalidades de contrata y subcontrata. Destaca entre éstas, la construcción de edificios completos, partes de edificios y obras de ingeniería (carreteras, calles, puentes, túneles, aeropuertos, etc.).

2.6.2 Sector construcción en el mundo

La economía mundial enfrenta actualmente una serie de cuestionamientos respecto a su desempeño futuro como son el estancamiento de algunos países desarrollados, el crecimiento de los mercados emergentes, la creciente urbanización, los cambios demográficos de la población, los retos que plantea el cambio climático, el desgaste de la infraestructura en las economías desarrolladas, el legado de la crisis financiera y el déficit del sector público.

El sector de la construcción tiene gran importancia en el crecimiento económico mundial y por ello, el reto para muchas empresas de esta industria es entender cuál será el impacto de los temas mencionados en el volumen de su negocio hasta el año 2020. Esta información es fundamental para planificar sus negocios globales y para una toma de decisiones de inversión adecuada.

El informe “Construcción Global 2020”, patrocinado por la firma de servicios profesionales PricewaterhouseCoopers (PwC), contiene algunos hallazgos sorprendentes e importantes para el sector. Entre los mensajes que se desprenden del estudio, uno de los principales muestra cómo el volumen previsto de negocios para la industria pasará de 7.2 trillones a 12 trillones de dólares, lo que significará un 67% de crecimiento para la presente década. Dicho crecimiento representa un aumento anual del 5.2%, que supera las expectativas del incremento promedio anual del PIB mundial. Buena parte de éste lo potencian China e India, que juntos representan el 38% del aumento de actividad esperado.

Otra fuerza de empuje dinámico del sector lo representa el pronóstico de una fuerte recuperación de éste en los EE.UU., con un crecimiento promedio esperado de 7.8% anual durante varios años. Entre China, India y EE.UU se espera generar el 54% del aumento de 4.8 trillones de dólares de la producción mundial esperada de la industria.

Se prevé que la industria de la construcción represente el 13.2% del PIB mundial para el 2020. Además, se registrará un rumbo continuo de negocios hacia Asia y otros mercados emergentes, donde el aumento de la población, la rápida urbanización y el fuerte crecimiento económico son factores atractivos para el sector.

El crecimiento combinado de la construcción en Canadá y Australia será casi igual al crecimiento en todo el mercado de América Latina. Mientras tanto, la construcción en la mayoría de los países desarrollados se verá limitada por grandes déficits públicos, programas de austeridad, menor crecimiento de la población y expansión económica limitada.

Los resultados de una reciente encuesta a nivel mundial realizada por PwC a los directores ejecutivos de las principales empresas del sector, muestran que las oportunidades de crecimiento para muchos se encuentran fuera de sus mercados tradicionales. Por ese motivo, el 35% de las empresas encuestadas están planeando una fusión o adquisición en los próximos doce meses y el 55% restante está pensando en nuevas alianzas.

2.6.3 Sector construcción en el Perú

El PBI del sector constructor registrará un crecimiento de 2,01% para el 2017, de acuerdo con las expectativas de las empresas del rubro recogidas y presentadas hoy por la Cámara Peruana de la Construcción (Capeco).

Las cifras del INEI han mostrado una contracción del sector de 6,11% interanual en el primer bimestre del año. Solo en febrero, el retroceso fue de 6,89%. Enrique Pajuelo, presidente del comité de proveedores de Capeco, agregó “El sector construcción no logra repuntar todavía en el 2017, luego de una caída acumulada de casi 9% en el bienio anterior”, “Estamos batiendo récords históricos de decrecimiento, lo cual no es tan buena noticia.

El Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) informó que el sector construcción podría presentar resultados positivos luego de 10 meses (en agosto de 2016 fue de 1.1%). Este aumento se debería a que el consumo interno de cemento (CIC) creció 3.45%. Este representa el 75% del sector.

La proyección del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) para el cierre del año de este sector es de 2%, Sin embargo, el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP), en su reporte de inflación de junio, estimó -0.7% al finalizar en 2017, mientras que para el próximo año, se espera que suba 8%.

Figura 7. PBI Global y PBI Construcción: 2013-2017.

Adaptado del instituto nacional de estadística e informática (2017).

2.6.4 Empresas constructoras que cotizan en la BVL

Las empresas del sector construcción en el Perú, están conformados por las siguientes empresas, a continuación:

Tabla 6

Empresas del sector construcción en el Perú que cotizan en la bolsa de valores

Compañía	Categoría
1 Graña y Montero S.A.A.	Gran y mediana Constructora
2 Cosapi S.A.	Gran y mediana Constructora
3 San Martín Contratistas Generales S.A.	Gran y mediana Constructora
4 Inversiones Centenario S.A.A.	Gran y mediana Constructora
5 Ingenieros Civiles y Contratistas Generales S.A.	Gran y mediana Constructora

Nota: Extraído de Información Financiera SMV, 2017.

3 PLAN DE INVESTIGACIÓN

3.1 Tema de Investigación

NIIF 16 Arrendamientos y la evaluación del impacto financiero y tributario en las empresas del sector construcción de Lima, Perú.

3.2 Situación Problemática

En el Perú la obligación de aplicar las normas internacionales de información financiera para la elaboración y presentación de sus estados financieros se dio a partir del 2011, dado que las normas internacionales de información financiera se van acoplando a la realidad económica de las empresas, a los nuevos cambios y procedimientos en sus operaciones y las nuevas normas legales y/o políticas, las NIIF también sufren dichos cambios, los cuales tienen la finalidad de mostrar información financiera razonable y útil para la toma de decisiones.

A inicios del año 2016 se emitió la NIIF 16, la cual prescribe el tratamiento contable de los contratos por arrendamiento, la nueva forma de contabilizar y la presentación en los estados financieros. Dicho tratamiento menciona que a partir del periodo contable 2019, los contratos de arrendamiento operativo y financiero tendrán el mismo tratamiento, los cuales serán contabilizados como activos y asimismo reflejados como un pasivo.

Uno de los integrantes del presente trabajo de investigación, trabaja en una empresa constructora de la ciudad de Lima y en sus años de experiencia ha identificado que en este sector se trabaja mucho con maquinarias alquiladas, ya sea en la modalidad de arrendamiento financiero como operativo. Dichas maquinarias son utilizadas por el arrendatario como si fueran propias, tienen el absoluto control de ellas y por lo general están en la empresa por años.

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, etc. 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.

Esta nueva NIIF trae consigo un gran cambio en la contabilización de los arrendamientos operativos y su presentación en los Estados Financieros, pues anteriormente los desembolsos por arrendamientos efectuados por la empresa se consideraban como gastos

en el Estados de Resultados, por lo tanto afectaba directamente la utilidad del ejercicio, ahora con esta nueva norma, los arrendamientos operativos tendrán el mismo tratamiento que los arrendamientos financieros, por lo tanto serán considerados como un activo fijo y serán reflejados en el Estados de Situación Financiera.

Otro cambio relevante que tendrán los Estados Financieros será la interpretación del Estados de Situación Financiera, pues se incrementará significativamente el pasivo y distorsionará los ratios de solvencia, se mostrará un mayor grado de endeudamiento por lo tanto los acreedores tendrán mayor participación en la empresa.

Estos y otros cambios significativos en el tratamiento contable de los arrendamientos, buscan mostrar razonablemente la realidad económica y la situación financiera de las empresas, de tal manera que los “Stakeholders” puedan tomar las mejores decisiones.

Es probable que aplicar la definición sea uno de los mayores problemas prácticos de la NIIF 16. No obstante, las excepciones prácticas alivian la presión sobre la aplicación de la definición de arrendamiento y reducen los costes de su aplicación para los que elaboran la información financiera. Las exenciones permiten que el arrendatario contabilice los arrendamientos que cumplen las condiciones del mismo modo que los arrendamientos operativos de la norma actual, y que desglosen únicamente el gasto relativo a los mismos en la cuenta de resultados. (KPMG, Abril 2016)

El reconocimiento del activo por derecho en uso según el requerimiento de la NIIF 16, cada contrato por arrendamiento deberá ser reconocido y presentado fielmente en los estados financieros en el Estado de Situación Financiera, revelado como un activo por derecho de uso, lo que se apreciará una variación el rubro de activos. Mientras que los contratos de arrendamientos exceptos o que no cumplan con los requerimientos de la NIIF 16, se continuara contabilizando como gasto lineal.

En una muestra de 1.022 empresas cotizadas en todo el mundo, utilizada por el IASB, en su informe Effect Analysis, January 2016, nos menciona un valor estimado de los pagos a futuros de los actuales arrendamientos “off balance” o también llamados arrendamientos fuera de balance, que representan el 5.4% del total de sus activos, ya registrados en el estado de situación financiera. Es interesante analizar como varia este porcentaje por los diversos sectores, en donde algunos representan alrededor del 20%, este es el caso de las aerolíneas y el comercio minorista.

Estudios previos investigaron el impacto financiero y tributario de la NIIF 16, en diferentes sectores, entre los cuales son: “Evaluación del impacto financiero y tributario en la transición de la NIC 17 a la NIIF 16 en el sector minero en Lima, Perú”, por los autores Guzmán, Mezarina, Morales, en el año 2016, lo cual concluyen pese a que el impacto financiero y tributario tiene una connotación negativa para las empresas del sector minero, este impacto influirá positivamente en la transición de la NIC 17 a la NIIF 16, por que aportará mayor transparencia y comparabilidad en los estados financieros para las compañías del sector.

“Implicaciones contables, legales y financieras de los arrendamientos en las empresas del sector industrial del municipio de San Salvador, El Salvador, Centro América, en el marco de la norma Internacional de información financiera 16”, por los autores Miranda, Morales y Reyes, en el año 2016, concluyen que la no aplicación de la NIIF 16, implica poca razonabilidad, comparabilidad y fiabilidad de las cifras presentadas los estados financieros, esto generara que los usuarios de los mismos tomen decisiones económicas, administrativas u otras que no vayan en relación con la realidad de la entidad.

En el presente trabajo de investigación se busca analizar los impactos de la implementación de la NIIF 16, en las empresas del sector construcción de la ciudad de Lima, la norma puede tener un gran impacto en los estados financieros según el tamaño de la cartera de arrendamiento y la materialidad de la misma. Los contratos por arrendamientos operativos se rigen bajo NIC 17, se reconocen como un gasto lineal en el periodo, ahora se incorporarán en los estados financieros y dará lugar a la depreciación del activo por derecho de uso y los intereses del pasivo por arrendamiento.

De la misma forma el impacto tributario, pues la determinación del impuesto, se basa en los principios de la contabilidad. El impacto tributario dependerá de la pronunciación de la jurisdicción fiscal.

Las compañías constructoras deberán realizar ajustes en la adopción de la nueva norma de arrendamientos, ya sea por el método retrospectivo o el ajuste a resultados, lo cual conllevara cambios en el estado de situación financiera y estado de resultados, y a su vez impactarán la determinación del impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido.

El presente trabajo de investigación también busca dar a conocer a los arrendatarios, siendo ellos lo más afectados con la adopción de la NIIF 16, los impactos a sus actuales

controles internos, procesos y sistemas. Las empresas deberán evaluar los posibles cambios y mejoras a fin de que sus actuales controles internos, procesos y sistemas puedan brindar la información correcta y necesaria para cumplir con los requerimientos de la norma. Las empresas necesitarán controlar y conocer cada contrato a fin de clasificar los tipos de arrendamientos y las excepciones, para evaluar la materialidad de la misma y sus posibles impactos al momento de adoptar la nueva norma de arrendamientos.

3.3 Pregunta de Investigación

¿Cuál es el impacto financiero y tributario de la NIIF 16 Arrendamientos, en las empresas del sector construcción de Lima, Perú?

3.4 Preguntas secundarias

- a. ¿Cuál es el impacto financiero de la NIIF 16 Arrendamientos, en las empresas del sector construcción de Lima, Perú?
- b. ¿Cuál es el impacto tributario de la NIIF 16 Arrendamientos, en las empresas del sector construcción de Lima, Perú?
- c. ¿Cuál es el impacto en los procesos internos de la NIIF 16 Arrendamientos, en las empresas del sector construcción de Lima, Perú?

3.5 Hipótesis Principal

La NIIF 16 Arrendamientos, tiene un impacto financiero y tributario positivo en las empresas del sector construcción de Lima, Perú.

3.6 Hipótesis Secundarias

- a. El impacto financiero de la NIIF 16 Arrendamientos, influirá positivamente en las empresas del sector construcción de Lima, Perú.
- b. El impacto tributario de la NIIF 16 Arrendamientos, influirá positivamente en las empresas del sector construcción de Lima, Perú.
- c. El impacto en los procesos internos de la NIIF 16 Arrendamientos, influirá positivamente en las empresas del sector construcción de Lima, Perú.

3.7 Objetivo General

Evaluar el impacto financiero y tributario de la NIIF 16 Arrendamientos, en las empresas del sector construcción de Lima, Perú.

3.8 Objetivos Específicos

- a. Evaluar el impacto financiero de la NIIF 16 Arrendamientos, en las empresas del sector construcción de Lima, Perú.
- b. Evaluar el impacto tributario de la NIIF 16 Arrendamientos, en las empresas del sector construcción de Lima, Perú.
- c. Evaluar el impacto en los procesos internos de la NIIF 16 Arrendamientos, en las empresas del sector construcción de Lima, Perú.

4 METODOLOGÍA

4.1 Tipo de investigación

La presente investigación será de tipo exploratoria, ya que es inédita y no existen estudios previos de investigación de este tema. Así mismo también es explicativa, dado que el objetivo de la investigación es conocer las causas y efectos, validando en base a hipótesis señaladas en el capítulo 2. En términos generales se busca una visión clara acerca de la NIIF 16 Arrendamientos y la evaluación del impacto financiero y tributario en el sector construcción, con el propósito de informar y dar a conocer de manera anticipada a las empresas de dicho sector. A continuación, se describe las variables a ser estudiadas en la tabla 7.

Tabla 7
Variables de estudios

Variable independiente	Variable dependiente
X1: NIIF 16 Arrendamientos	Y1: El impacto financiero y tributario en las empresas sector construcción.

Nota: La investigación trata de evaluar el impacto financiero y tributario en las empresas del sector construcción de Lima.

4.2 Diseño de la investigación

Para el desarrollo de la investigación se considera aplicar los dos tipos de métodos, la investigación cualitativa y cuantitativa, debido que la investigación tiene como objetivo evaluar impactos financieros y tributarios en las empresas del sector construcción, por lo consiguiente la naturaleza de la investigación es mixta. Para el desarrollo de la investigación se utilizarán herramientas de recolección de datos, tales como entrevista en profundidad y encuestas.

4.3 Investigación Cualitativa

La información de la investigación cualitativa, nos permite obtener la opinión de especialistas en la materia, en ese sentido el instrumento desarrollado es la entrevista a profundidad a especialistas en adopción y aplicación en Normas Internacionales de Información financiera, los cuales son socios auditores y/o gerentes senior en auditoria o servicio de asesoría contable financiera de las empresas auditoras en Lima.

Con el objetivo, de evaluar el impacto financiero y tributario que conlleva la adopción de la NIIF 16, a empresas del sector construcción, se llevaron a cabo entrevista a profundidad que consta de 10 preguntas abiertas, los cuales fueron revisadas y respondidas

por socios auditores y/o gerentes senior en auditoria o servicio de asesoría contable financiera de las empresas auditoras en Lima., con los resultados, se determina la panorama actual sobre la norma y las percepción sobre el impacto financiero y tributario en sus compañías.

4.3.1 Población

Para el desarrollo de esta investigación, la población considerada para aplicar las entrevistas son los gerentes senior y socios de auditoría financiera, tributaria y/o de FAAS (Financial Accounting Advisory Services) de las firmas más representativas de auditorías.

4.3.2 Muestra

Para la determinación de la muestra de las entrevistas, se consideró seleccionar a personas especializadas en normas contables, la muestra seleccionada para las entrevistas a continuación:

- Carlos Ruiz – Socio de Auditoria Financiera en EY y miembro del Consejo Normativo de Contabilidad (CNC).
- Víctor Burga – Socio Líder de Auditoria Financiera en EY.
- Lucas Garcia – Gerente Senior de FAAS en EY.

4.3.3 Instrumento de recolección de datos: Entrevista

La entrevista en profundidad permitirá la recolección de la opinión de los expertos de Normas Internacionales de Información Financiera, se diseñó 10 preguntas abiertas, que se realizaron a personas especializadas en la implementación y auditoria de las normas contables, ver capítulo IV. Desarrollo de la investigación

4.4 Investigación Cuantitativa

La información de la investigación cuantitativa nos permitirá obtener resultados de medición y análisis. En ese sentido el instrumento desarrollado es la encuesta con resultados de escala de Likert, por lo cual se realizará un cuestionario a los gerentes contables financieros de las empresas del sector construcción, para evaluar y medir los diferentes resultados.

Con el objetivo, de evaluar el impacto financiero y tributario que conlleva la adopción de la NIIF 16, a empresas del sector construcción, se llevó a cabo un cuestionario que consta de 20 preguntas, los cuales fueron revisadas y respondidas por contadores de 4

empresas de este sector, con los resultados, se determina el panorama actual sobre la norma y las percepciones de los contadores.

4.4.1 Población

La población está integrada por las empresas del sector construcción que cotizan en la Bolsa de Valores de Lima, dado que estas empresas presentan estados financieros bajo NIIF, lo cual está conformado por cinco empresas constructoras, constituidas y activas en el Perú, al cierre del tercer trimestre del periodo 2016.

Tabla 8

Población de las empresas del sector construcción en el Perú

Compañía	Categoría
1 Graña y Montero S.A.A.	Gran y mediana Constructora
2 Cosapi S.A.	Gran y mediana Constructora
3 San Martin Contratista Generales S.A.	Gran y mediana Constructora
4 Inversiones Centenario S.A.A.	Gran y mediana Constructora
5 Ingenieros Civiles y Contratistas Generales S.A.	Gran y mediana Constructora

Nota: Extraído de Información Financiera SMV, 2017.

4.4.2 Muestra

Por otro lado, para la determinación del tamaño de la muestra, para el desarrollo de los cuestionarios se consideró abarcar 4 empresas de nuestra población de 5 empresas, como se puede observar en la tabla 6. Las personas a encuestar son los contadores generales y/o gerentes financieros, que pertenecen a dichas empresas.

Tabla 9

Muestra de empresas del sector construcción encuestadas

Compañía	Categoría
1 Cosapi S.A.	Gran y mediana Constructora
2 San Martin Contratista Generales S.A.	Gran y mediana Constructora
3 Inversiones Centenario S.A.A.	Gran y mediana Constructora
4 Ingenieros Civiles y Contratistas Generales S.A.	Gran y mediana Constructora

Nota: Extraído de Información Financiera SMV, 2017.

4.4.3 Instrumento de recolección de datos: Cuestionario

La encuesta permitirá la recolección de información de las empresas del sector construcción, sobre la NIIF 16 Arrendamientos, la encuesta contiene 20 enunciados, donde se evaluará el nivel de acuerdo o desacuerdo, según la escala de Likert. La encuesta se conforma por cinco secciones respectivamente en este orden: objetivo alcance, reconocimiento, medición, información a revelar y otras preguntas.

5 DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN

5.1 Desarrollo de aplicación de instrumento

5.1.1 Desarrollo de Entrevista

Entrevista N° 1

Datos del entrevistado

Entrevistado: Carlos Ruiz

Cargo: Socio de Auditoria y Miembro del Consejo Normativo de Contabilidad.

Empresa: EY Perú.

Datos de los entrevistadores

Romario Calle

Isabel Figueredo

Presentación

La Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas - UPC, agradece su participación para el desarrollo de la presente investigación académica de la carrera de contabilidad titulada: NIIF 16 y la evaluación en el impacto financiero y tributario en las empresas del sector construcción de Lima, Perú. La información proporcionada será exclusivamente utilizada para fines del desarrollo de nuestra investigación académica, por lo tanto, será tratada de manera confidencial.

A continuación, procederemos con las siguientes preguntas:

- i. ¿Cuál es su opinión acerca del nuevo tratamiento de los arrendamientos en los estados financieros?

En general esto tiene un efecto de sinceramiento en los estados financieros y en el manejo de los negocios para el uso de activos, normalmente uno decide compra o arrienda un activo, para el generar sus actividades, en ese contexto lo que está diciendo la NIIF 16, a todos los sectores, de que no importa el tipo de modalidad de contrato, mientras tengo un derecho de uso, tienes que presentarlo en tus estados financieros, no te libras de eso. Si compras el activo es un activo fijo, y si arriendas un activo es un derecho de uso. Se debe de reflejar en la contabilidad.

- ii. ¿De qué manera se va a medir el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento?

La manera directa y lo indica la norma es una función del valor presente de los flujos que estás obligado a pagar, esto tiene mayor valor para contratos de más de un año y el monto del contrato material para la compañía.

- iii. ¿Cuál sería el impacto financiero en la implementación de la NIIF 16 en las empresas del sector construcción?

Considero que la ratio de endeudamiento, principalmente a las empresas que tienen deuda y algunos compromisos financieros, al reconocer el pasivo de arrendamiento el pasivo aumenta y los obliga a negociar con las instituciones financieras, se debe negociar e informar que la variación es por el reconocimiento de la NIIF16. Tienen que trabajar ese tema, por que mueve mucho.

- iv. ¿Cuál sería el impacto tributario en la implementación de la NIIF 16 en las empresas del sector construcción?

Considero en el ITAN, debido que la tasa es ciega y no mide que activos se considera, y se tendría que pagar por el activo por derecho de uso. Los gastos por derecho uso, seguirán siendo un gasto de alquiler, tributariamente seguirá siendo lo mismo, no debería cambiar con respecto con lo que se tiene. Lo tratas como un activo fijo, pero sigue siendo un gasto de alquiler, son acumulados en el tiempo. De igual forma hay que esperar un pronunciamiento de la SUNAT.

- v. ¿Cuál sería el impacto en los procesos internos de las empresas constructoras al implementar la NIIF 16?

Básicamente sería incorporar el control de los activos que pertenecen a terceros, detallar que activos son y sus características. El impacto no es muy alto en cuanto a los procesos internos, lo recomendable es que le realice capacitaciones y guía de control interno y seguimiento de las mismas.

- vi. ¿Cuál será la información a revelar en las notas de los estados financieros?

Detalle del derecho de uso, el tema es identificar cuantos contratos tienes, política contable, revelar en el rubro de activo fijo los detalles cualitativos y cuantitativos que te indique la norma.

- vii. Con la aplicación de esta norma, ¿Qué es más beneficioso para las empresas del sector construcción, arrendar los activos o comprarlos?

Depende, como toda empresa tiene que evaluar las necesidades y tomar una decisión si alquilas o compras, los factores para tomar una decisión sería: almacén, personal, precio y el mantenimiento del activo. Considero que los que deciden comprar buscan tenencia y los que alquilan buscan rentabilidad y riesgo. Lo que está diciendo la NIIF 16, es que no me importa tus decisiones, las que fueran tienen que estar en la contabilidad, antes el gasto de alquiler pasaba por lo de bajo. Va depender de la estructura del negocio y las especialidades, no es lo mismo construir un puente o un edificio. Pero siempre hay activos propios porque eso significa solvencia.

- viii. ¿Cómo las empresas determinaran la tasa de descuento a aplicar a los contratos?

Normalmente las empresas usaran la tasa de financiamiento, ósea la tasa incremental porque es la única manera de medir una deuda.

- ix. ¿Cuáles son los mayores retos que tendrán que afrontar las empresas del sector construcción, para la implementación de la NIIF 16?

El mayor reto que toda la compañía debe de conocer la norma, identificar el contrato y seguramente regularizar los contratos, el resto es mecánica y según a las políticas de la empresa de implementación de normas.

- x. ¿Qué cuentas del plan contable general empresarial se utilizarán para contabilizar el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento?

Las compañías tienen que agregar, hay varias cuentas que no existen en el plan contable, entonces tienes que adaptar, la NIIF 16 te indica que lo trates como activo fijo.

Entrevista N° 2

Datos del entrevistado

Entrevistado: Víctor Burga
Cargo: Socio Líder de Auditoria
Empresa: EY Perú.

Datos de los entrevistadores

Romario Calle
Isabel Figueredo

Presentación

La Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas - UPC, agradece su participación para el desarrollo de la presente investigación académica de la carrera de contabilidad titulada: NIIF 16 y la evaluación en el impacto financiero y tributario en las empresas del sector construcción de Lima, Perú. La información proporcionada será exclusivamente utilizada para fines del desarrollo de nuestra investigación académica, por lo tanto, será tratada de manera confidencial.

A continuación, procederemos con las siguientes preguntas:

- i. ¿Cuál es su opinión acerca del nuevo tratamiento de los arrendamientos en los estados financieros?

Lo que va a suceder es que va a haber un cambio en la forma de contabilizar los contratos de servicios por arrendamiento. Antes estos contratos los registrabas como un gasto, pero ahora si cumples ciertas condiciones, lo que se va a tener es que reconocer un derecho en el activo y una obligación en el pasivo, lo que va a generar una disminución en el capital de trabajo.

Los derechos usualmente están en el largo plazo y los pasivos, alguna porción puede ser corto y largo plazo, entonces van a aparecer en los estados financieros ciertas partidas que antes no existían.

- ii. ¿De qué manera se va a medir el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento?

Si se cumple con las condiciones para que sea reconocido como un derecho de uso, esos contratos de arrendamiento, vas a tener que proyectar los pagos que vas a hacer en el futuro, descontarlos a una tasa de interés y eso vas a ser el derecho de uso que vas a tener en tu activo, y el pasivo, en el momento 1 va a ser por el mismo importe.

iii. ¿Cuál sería el impacto financiero en la implementación de la NIIF 16 en las empresas del sector construcción?

En el momento inicial, se va a descontar los pagos futuros, voy a constituir un derecho de uso que va a aparecer en el activo, voy a tener una obligación que va a aparecer en el pasivo.

Posteriormente ese derecho de uso se va a tener que descontar a través de la depreciación durante la vigencia del contrato, lo que va a generar un cargo a resultados, y por el lado del pasivo, como todos los años se va a tener que actualizar el valor presente, para llevarlo a valor futuro, lo que va a generar un cargo a resultados por los gastos financieros.

Estos son los impactos financieros y económicos, producto de la adopción de esta norma.

Hay que tener en cuenta que la norma habla de activos de bajo valor, te dice que si tienes contratos que inicialmente tu considerabas que eran de servicios, pero al analizarlos te das cuenta que no son de servicios, son arrendamientos, analizarlos si son o no son materiales. Por ejemplo, en el caso de los teléfonos, computadoras que usualmente son de bajo valor, la norma te da la opción de no registrarlos bajo esta norma, sino que los registres como usualmente se venía haciendo, registrándolos como un gasto. En el caso de activos que individualmente son de bajo valor pero que en su conjunto el importe es material, la compañía tiene evaluar si los trata como “low cost” o si de repente en su conjunto si son significativos y los registra bajo esta norma.

La norma no te impide realizar estas evaluaciones, te da la facultad de que podamos interpretar. Los activos que son de bajo costo individualmente, incluso de forma acumulada, miro mis estados financieros totales, incluso proyectando los pagos futuros y trayéndolos a valor presente, no es tan material, considerando el total activos, total pasivos, total ingresos y total gastos de la compañía, entonces puede

que el contrato sea por USD 100,000, pero el total de activos de la compañía es de USD 200, 000,000, entonces en este caso el contrato de arrendamiento es irrelevante. Hay que evaluar cada caso en específico.

- iv. ¿Cuál sería el impacto tributario en la implementación de la NIIF 16 en las empresas del sector construcción?

Todavía no hay un análisis tributario del tema, esta es una norma que recién entra en vigencia en el año 2019. Hay ciertas posiciones en la cual se menciona que tributariamente vamos a seguir lo que dice la contabilidad y si la contabilidad te dice que esto es un derecho de uso, un pasivo, se va a generar una depreciación y un gasto financiero, entonces tributariamente también deberá tener el mismo tratamiento.

La otra posición es que contablemente se a tratar de esta manera, pero tributariamente es un contrato de servicio común y corriente, por lo tanto, se tendrá que reconocer como gasto las cuotas y reparar la depreciación y gastos financieros.

Son dos posiciones, pero aún no hay un análisis claro de esto, es una norma que todavía los tributaristas no la han analizado por completo, pero que es un asunto que este año se va a tener que analizar.

La tendencia usualmente de dice que, si en la contabilidad es un activo y que tiene cierto tratamiento, tributariamente también tendrá el mismo tratamiento, esto con la finalidad de no desviarte de la contabilidad. Dado que no hay una norma específica sobre este tema en la ley del impuesto a la renta y cuando no hay norma específica, usualmente se sigue lo que dice la contabilidad.

- v. ¿Cuál sería el impacto en los procesos internos de las empresas constructoras al implementar la NIIF 16?

Primero que la compañía debe de tener la capacidad de capturar todos los contratos de arrendamiento, al momento uno, realizar un inventario de todos los contratos, leerlos y determinar si son contratos de servicios o si contienen un arrendamiento por tanto entra en la NIIF 16.

Por ejemplo, tengo un contrato en el cual yo le pago al proveedor en base a una tarifa por hora, en este caso la norma te menciona que este tipo de contrato está excluido de la NIIF 16, ya que es muy complicado estimar cuantas horas voy a utilizar en el futuro, entonces como no se puede determinar un monto fijo, se tiene

que sacar de la NIIF 16. Pero por ejemplo se tiene que pagar un alquiler de USD 100,000 mensuales por los próximos 5 años, entonces esto si es proyectable y está dentro de los alcances de la NIIF 16.

Se tiene que identificar si el contrato es de bajo valor, es de bajo costo, la tarifa es por hora, entonces esto no encajaría en la NIIF 16, todo este análisis va a generar utilizar recurso de personas, designar responsabilidades, proceso interno de firma de contratos por cada área operativa e informar oportunamente al área contable sobre estos hechos, de tal manera que contabilidad pueda analizar los contratos y darle el impacto contable.

En algunos casos se va a tener que modificar o renegociar ciertas cláusulas de los contratos, de tal manera de poder cumplir con lo que nos menciona la NIIF 16, por ejemplo, estimar nuevamente el plazo del contrato, el monto del arrendamiento.

vi. ¿Cuál será la información a revelar en las notas de los estados financieros?

Se tiene que revelar y mostrar en los estados financieros el movimiento del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento y poder ver las variaciones que se van dando año a año producto del pago de las cuotas, la depreciación y el devengo de los gastos financieros.

La revelación se puede dar de dos maneras, la primera se da mostrando de manera separada en un rubro en el ESF el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento y la segunda abriendo una nueva nota en la cual se tiene que detallar información mínima, tal como tipo de activo arrendado, importe y plazo.

vii. Con la aplicación de esta norma, ¿Qué es más beneficioso para las empresas del sector construcción, arrendar los activos o comprarlos?

Todo depende de la situación de caja de la compañía, también va a depender de las necesidades que tenga la compañía para adquirir dicho activo.

En el caso que decida arrendar, puede que en el contrato se incluya el servicio de mantenimiento para que las maquinas sigan operativas, pero en el caso que decida comprar, se tiene que desembolsar el dinero en ese momento, o solicitar un préstamo al banco, lo cual me va a generar mayores gastos financieros. Todo va a depender de la necesidad y evaluación de la compañía. En su opinión, considera que siempre sale más a cuenta arrendar que comprar, por un tema de liquidez, responsabilidad en el

caso que se malogre, el arrendador la tiene que arreglar o reemplazar por una operativa, etc.

Por otro lado, al contabilizar el contrato en el Estado de Situación Financiera se va a tener un activo y un pasivo que antes no se tenía, por lo tanto, se verán afectados algunos ratios y/o covenats de cumplimiento.

viii. ¿Cómo las empresas determinarían la tasa de descuento a aplicar a los contratos?

La tasa que usualmente se usará, es la tasa de interés que cobraría una entidad financiera en el caso que se decida comprar un activo a través de un financiamiento (Leasing), el banco hace una evaluación en base activo, el importe, el plazo y determina una tasa de interés.

ix. ¿Cuáles son los mayores retos que tendrán que afrontar las empresas del sector construcción, para la implementación de la NIIF 16?

Va a depender de la necesidad de la compañía tenga de arrendar activos, hay compañías que tienen miles de contratos de arrendamientos y otras que no tienen la necesidad. En el caso del sector construcción considera que no hay mucha complejidad en el tema de contratos de arrendamiento, ya que puede que se decida arrendar cierta maquinaria y que la misma compañía la opere, o se subcontrate el servicio a terceros para realizar un trabajo específico y esta subcontrata incluye la maquinaria, usualmente estos contratos son de corto plazo.

Usualmente los contratos de construcción son de corto plazo, a menos que sea una mega construcción que pueda demorar unos 5 años, es por eso que muchos de los arrendamientos en el sector construcción pueden desenganchar de la NIIF 16.

x. ¿Qué cuentas del plan contable general empresarial se utilizarán para contabilizar el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento?

El activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento se tienen que mostrar de forma separada en el ESF, actualmente aún no está contemplado en el Plan Contable General Empresarial por lo que se tendría que crear una cuenta la cual podría estar dentro de la cuenta 32 Arrendamiento financiero y crear una subsidiaria que se llamaría Arrendamiento NIIF 16, con la cual se controlaría estos contratos de arrendamiento.

Esto va a depender del criterio contable que se le dé al momento de registrar los contratos.

Entrevista N° 3

Datos del entrevistado

Entrevistado: Lucas García

Cargo: Gerente Senior de Financial Accounting Advisory Services (FAAS)

Empresa: EY Perú

Datos de los entrevistadores

Romario Calle

Isabel Figueredo

Presentación

La Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas - UPC, agradece su participación para el desarrollo de la presente investigación académica de la carrera de contabilidad titulada: NIIF 16 y la evaluación en el impacto financiero y tributario en las empresas del sector construcción de Lima, Perú. La información proporcionada será exclusivamente utilizada para fines del desarrollo de nuestra investigación académica, por lo tanto, será tratada de manera confidencial.

A continuación, procederemos con las siguientes preguntas:

- i. ¿Cuál es su opinión acerca del nuevo tratamiento de los arrendamientos en los estados financieros?

Desde mi punto de vista es un gran acierto por parte de IASB, porque evidentemente antes había mucha incertidumbre, por ejemplo, en las líneas aéreas en lo cual todos los arrendamientos operativos no cumplían los requisitos como tal y no se reconocía un arrendamiento financiero, por lo que el activo y pasivo, estaban fuera del balance por que califica como arrendamiento operativo bajo la NIC 17.

Ahora que sucede con la nueva norma, lo que quiere el IASB, es que todo lo que esté fuere del balance, lo reflejes o registres tanto el activo y pasivo, entonces a

nivel de comparar estados financieros se hace más sólido, porque había compañías que si cumplían los requisitos para calificar arrendamientos financieros por lo tanto reconocías los activos y pasivos, sin embargo otras compañías de manera deliberada, no cumplían todos los requisitos como arrendamiento financiero y por lo tanto estaba fuera del balance, entonces para comparar se hacía muy complicado.

Inclusive en otros países, lo que se exigía es que se presentara información de todo lo que tienes fuera del balance, lo reconocieras en cuentas de orden para comparar, esto es un sobre esfuerzo, por eso digo la nueva norma NIIF 16, es un acierto, porque más del 90% de los casos lo que tu busca al final es reconocer un activo ya sea un activo de uso, para generar un recurso económico a futuro. Además, que va mejorar la toma de decisiones, bajo la nueva norma voy a poder tener información completa se va poder leer fielmente la imagen financiera de una compañía.

- ii. ¿De qué manera se va a medir el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento?

La norma es clara, porque tú tienes que reconocer el activo y pasivo, un pasivo financiero no cambia con respecto a la NIC 17, reconoces al final con el valor presente de los pagos futuros mínimos, comparado con el valor razonable. Y el activo por el importe del pasivo financiero más los costos iniciales que puedan existir inclusive los costos por desmantelamiento. En muchas ocasiones el activo y pasivos serán lo mismo, pero en otros casos, será diferente porque el activo contiene muchas afecciones de lo que es el pasivo financiero, el activo es una parte del pasivo financiero.

- iii. ¿Cuál sería el impacto financiero en la implementación de la NIIF 16 en las empresas del sector construcción?

Va hacer cambios significativos, el gran impacto será en las cantidades de contratos que obtengan las empresas constructoras, primer impacto será los covenant que te van afectar, porque un covenant que cumple con tus pasivos, y ahora los pasivos van a aumentar, las compañías están sujetas a una foto bajo NIC 17.

El EBITDA, también va sufrir un cambio, porque en un arrendamiento operativo, todo el gasto se registra como gasto operativo ahí se hacía más menor el

ebitda, ahora que va ocurrir que se va descomponer en dos partes el gasto en depreciación e interés, evidentemente el ebitda va mejorar. Es importante saber que el ebitda mejora, pero la utilidad va hacer la misma, simplemente es una clasificación, en un arrendamiento operativo el gasto es lineal, pero que va ocurrir con la NIIF 16, el gasto por amortización puede ser lineal, pero el gasto financiero va hacer de manera decreciente, no es lineal, el gasto que vas hacer mayor al comienzo, entonces esto va golpear fuertemente a las compañías que manejen una gran cantidad de contratos operativos.

- iv. ¿Cuál sería el impacto tributario en la implementación de la NIIF 16 en las empresas del sector construcción?

Esto aún no se sabe, ni bajo NIIF 15 ni NIIF 16, no debería cambiar con respecto con lo que se tiene ahora, la SUNAT, siempre viene por detrás, primero salen las normas, después se van las interpretaciones de la SUNAT, hay que esperar un pronunciamiento o una jurisprudencia.

- v. ¿Cuál sería el impacto en los procesos internos de las empresas constructoras al implementar la NIIF 16?

Impacto brutal, sobre todo a las compañías que manejan una gran cantidad de contratos de arrendamiento, porque a nivel operativo se va tener que cambiar sistemas, el personal se tendrá que capacitar, los procesos y controles van a tener que cambiar, toda la compañía va a tener que conocer la norma.

- vi. ¿Cuál será la información a revelar en las notas de los estados financieros?

Siempre hay que pensar quienes son los usuarios de la información, entonces se revelara información cualitativa y cuantitativa, como por ejemplos: los periodos, que tasas estas aplicando, que tipo de activo están usando. Con la NIIF 16, al parecer será al contrario, cuanto más información des es peor, depende como lo quieras ver, se debe revelar información mínima. Pero en todo caso el objetivo es siempre que un tercero pueda entender que operaciones y transacciones estas utilizando.

- vii. Con la aplicación de esta norma, ¿Qué es más beneficioso para las empresas del sector construcción, arrendar los activos o comprarlos?

Estos dependerán mucha de cada compañía, del presupuesto, apalancamiento, la composición para comprar o arrendar. No hay una mejor respuesta porque en todo caso todo el mundo compraría o arrendaría una de los dos.

viii. ¿Cómo las empresas determinarían la tasa de descuento a aplicar a los contratos?

Ahí va depender de la información obtenida, porque la norma te dice primero halles el valor presente de los pagos mínimos con la tasa implícita, para saber tasa implícita necesitas el valor razonable, que no siempre puedes conocer, lo que se hace un poco más complicado determinar esa tasa. Lo que se está viendo es que las compañías ven a optar por aplicar la tasa incremental, porque puedes conocer por el mismo periodo, importe más o menos cuanto te estarían pidiendo por financiar ese activo, aunque la norma te dice primero la tasa implícita, después la tasa incremental.

ix. ¿Cuáles son los mayores retos que tendrán que afrontar las empresas del sector construcción, para la implementación de la NIIF 16?

El mayor reto que toda la compañía debe de conocer la norma, quizás se tendrá que hacer una capacitación en las diferentes áreas, no se puede subestimar la implementar de la NIIF 16, para que después no haya sorpresas, se debe implementar controles con la cartera o conjunto de todos los contratos de arrendamientos y clasificar.

x. ¿Qué cuentas del plan contable general empresarial se utilizarán para contabilizar el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento?

En ese punto la norma te da dos opciones, el pasivo, se contabiliza como pasivo financiero no corriente, la norma te da 2 opciones de reconocer con los todos pasivos financieros de la compañía y si es así tendrás que revelar en tus notas la parte que es por arrendamientos.

En el caso que tú separes en el estado de situación en un rubro como pasivos financieros por arrendamiento y lo identificas en tu estado financiero ya no tendrás que revelar nada, de igual manera para los activos.

5.1.2 Desarrollo de encuesta

En la presente tabla se representa el resumen de los resultados de las encuestas realizadas a 4 empresas del sector.

Tabla 10
Resultados de las encuestas realizadas

N° Encuesta	E_1	E_2	E_3	E_4
P1_ Proporciona información relevante de forma que represente fielmente las transacciones.	5	5	4	5
P2_Proporcionará una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que los arrendamientos.	4	4	5	5
P3_Establece un modelo único de contabilidad de arrendamientos.	5	5	5	4
P4_Tendrá una alta dificultad al evaluar si un contrato contiene o no, un arrendamiento.	4	4	3	3
P5_Reconocerá un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento.	5	5	5	5
P6_Tendrá dificultades al separar de un contrato los componentes de arrendamiento.	3	3	3	3
P7_La M. inicial del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento presentará cierto grado de complejidad.	3	4	3	4
P8_La M. posterior del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento presentará cierto grado de complejidad.	4	3	3	3
P9_Nuevos juicios de valor en las estimaciones contables.	4	4	4	4
P10_Los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento se presentarán de forma separada.	4	4	4	4
P11_Revelar una nota independiente de los estados financieros.	3	2	3	3
P12_Resulta complicado revelar información cuantitativa y cualitativa.	3	4	3	3
P13_Los costos de implementación de la nueva norma tendrá costos elevados para la empresa.	3	3	3	3
P14_Cambios en las partidas contractuales y políticas contables.	5	4	5	5
P15_Los indicadores se verán afectados por el reconocimiento de los nuevos activos y pasivos.	4	5	4	5
P16_Covenants y la capacidad de la entidad de pagar dividendos se verán afectados.	3	4	4	4
P17_ Los estados financieros se verán poco atractivos para los inversionistas y entidades financieras.	3	4	3	3

P18_Afectará los procesos internos y sistemas de información de la empresa.	5	5	5	5
P19_Generará el aumento del EBITDA.	4	5	4	4
P20_Podría provocar cambios en el tratamiento tributario de los arrendamientos.	4	4	4	4

Nota: Elaboración propia

De acuerdo a los resultados obtenidos de los cuestionarios, se realizó un análisis estadístico descriptivo, en lo cual presentamos los valores máximos y mínimos y la media, para evaluar el comportamiento de los valores, se puede observar que los valores se encuentran dentro de un rango y no están dispersos, por lo que se podría determinar que no existen valores que distorsionen la evaluación, detalle a continuación:

P1: La nueva norma contable de arrendamientos asegurará que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esas transacciones.

	Nº	Minimo	Maximo	Media
P1_ Proporciona información relevante de forma que represente fielmente las transacciones	4	4	5	4.67

Figura 8. P1_ Proporciona información relevante de forma que represente fielmente las transacciones.

Nota: Todos los encuestados están de acuerdo que la nueva norma contable de arrendamientos asegurará que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esas transacciones.

P2: La norma proporcionará 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.

	N°	Minimo	Maximo	Media
P2_Proporcionará una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que los arrendamientos	4	4	5	4.50

Figura 9. P2_Proporcionará una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que los arrendamientos.

Nota: Todos los encuestados están de acuerdo que la norma proporcionará 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.

P3: Con esta nueva norma se establece un modelo único de contabilidad de arrendamientos.

	N°	Minimo	Maximo	Media
P3_Establece un modelo único de contabilidad de arrendamientos	4	4	5	4.75

Figura 10. P3_Establece un modelo único de contabilidad de arrendamientos.

Nota: Todos los encuestados están de acuerdo que la nueva norma se establece un modelo único de contabilidad de arrendamientos.

P4: La entidad tendrá una alta dificultad al evaluar si un contrato contiene o no, un arrendamiento.

	Nº	Minimo	Maximo	Media
P4_Tendrá una alta dificultad al evaluar si un contrato contiene o no, un arrendamiento	4	3	4	3.50

Figura 11. P4_Tendrá una alta dificultad al evaluar si un contrato contiene o no, un arrendamiento.

Nota: El promedio de los encuestados están de acuerdo que la nueva norma tendrá una alta dificultad al evaluar si un contrato contiene o no, un arrendamiento.

P5: La entidad reconocerá un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento al comienzo del arrendamiento.

	Nº	Minimo	Maximo	Media
P5_Reconocerá un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento	4	5	5	5.00

Figura 12. P5_Reconocerá un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento.

Nota: Todos los encuestados están muy de acuerdo que la entidad reconocerá un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento al comienzo del arrendamiento.

P6: La entidad tendrá dificultades al separar de un contrato los componentes de arrendamiento y los que no constituyen un arrendamiento.

	N°	Mínimo	Máximo	Media
P6_Tendrá dificultades al separar de un contrato los componentes de arrendamiento	4	3	3	3.00

Figura 13. P6_Tendrá dificultades al separar de un contrato los componentes de arrendamiento.

Nota: El promedio de los encuestados están ni de acuerdo ni en desacuerdo que la entidad tendrá dificultades al separar de un contrato los componentes de arrendamiento y los que no constituyen un arrendamiento.

P7: La medición inicial del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento presentará cierto grado de complejidad para la entidad.

	N°	Mínimo	Máximo	Media
P7_La M. inicial del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento presentará cierto grado de complejidad	4	3	4	3.50

Figura 14. P7_La M. inicial del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento presentará cierto grado de complejidad.

Nota: Algunos de los encuestados están ni de acuerdo ni en desacuerdo y otros si están de acuerdo en que la medición inicial del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento presentará cierto grado de complejidad para la entidad.

P8: La medición posterior del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento presentará cierto grado de complejidad para la entidad.

	N°	Mínimo	Máximo	Media
P8_La M. posterior del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento presentará cierto grado de complejidad	4	3	4	3.25

Figura 15. P8_La M. posterior del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento presentará cierto grado de complejidad.

Nota: Algunos de los encuestados están ni de acuerdo ni en desacuerdo y otros si están de acuerdo en que la medición posterior del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento presentará cierto grado de complejidad para la entidad.

P9: Nuevos juicios de valor en las estimaciones contables.

	N°	Minimo	Maximo	Media
P9_Nuevos juicios de valor en las estimaciones contables	4	4	4	4.00

Figura 16. P9_Nuevos juicios de valor en las estimaciones contables

Nota: Todos los encuestados están de acuerdo en que habrá nuevos juicios de valor en las estimaciones contables.

P10: Los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento se presentarán de forma separada de otros activos y pasivos respectivamente en el estado de situación financiera.

	N°	Minimo	Maximo	Media
P10_Los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento se presentarán de forma separada	4	4	4	4.00

Figura 17. P10_Los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento se presentarán de forma separada

Nota: Todos los encuestados están de acuerdo en que los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento se presentarán de forma separada de otros activos y pasivos respectivamente en el estado de situación financiera.

P11: Se deberá revelar toda la información del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento en una nota independiente de los estados financieros.

	N°	Minimo	Maximo	Media
P11_Revelar una nota independiente de los estados financieros	4	2	3	2.75

Figura 18. P11_Revelar una nota independiente de los estados financieros

Nota: Algunos de los encuestados están en desacuerdo y otros ni de acuerdo ni en desacuerdo en que se deberá revelar toda la información del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento en una nota independiente de los estados financieros.

P12: Resulta complicado revelar información cuantitativa y cualitativa de los arrendamientos en las notas de los estados financieros.

	N°	Mínimo	Máximo	Media
P12_Resulta complicado revelar información cuantitativa y cualitativa	4	3	4	3.25

Figura 19. P12_Resulta complicado revelar información cuantitativa y cualitativa

Nota: Algunos de los encuestados están ni de acuerdo ni en desacuerdo y otros están de acuerdo en que resulta complicado revelar información cuantitativa y cualitativa de los arrendamientos en las notas de los estados financieros.

P13: Los costos de implementación de la nueva norma serán significativos para las empresas.

	N°	Mínimo	Máximo	Media
P13_Los costos de implementación de la nueva norma tendrá costos elevados para la empresa	4	3	3	3.00

Figura 20. P13_Los costos de implementación de la nueva norma tendrá costos elevados para la empresa.

Nota: Todos los encuestados están ni de acuerdo ni en desacuerdo en que los costos de implementación de la nueva norma tendrán costos elevados para la empresa.

P14: Cambios en las partidas contractuales y políticas empresariales.

	N°	Minimo	Maximo	Media
P14_Cambios en las partidas contractuales y políticas contables.	4	4	5	4.75

Figura 21. P14_Cambios en las partidas contractuales y políticas empresariales.

Nota: Todos los encuestados están de acuerdo en que los habrá cambios en las partidas contractuales y políticas contables.

P15: Los principales indicadores financieros se verán afectados por el reconocimiento de los nuevos activos y pasivos.

	N°	Minimo	Maximo	Media
P15_Los indicadores se verán afectados por el reconocimiento de los nuevos activos y pasivos	4	4	5	4.50

Figura 22. P15_Los indicadores se verán afectados por el reconocimiento de los nuevos activos y pasivos.

Nota: Todos los encuestados están de acuerdo en que los principales indicadores financieros se verán afectados por el reconocimiento de los nuevos activos y pasivos.

P16: Las cláusulas de deuda (covenants) y la capacidad de la entidad de pagar dividendos se verán afectados.

	N°	Mínimo	Máximo	Media
P16_Covenants y la capacidad de la entidad de pagar dividendos se verán afectados	4	3	4	3.75

Figura 23. P16_Covenants y la capacidad de la entidad de pagar dividendos se verán afectados

Nota: Algunos de los encuestados están ni de acuerdo ni en desacuerdo y otros están de acuerdo en que las cláusulas de deuda (covenants) y la capacidad de la entidad de pagar dividendos se verán afectados.

P17: Los estados financieros se verán poco atractivos para los inversionistas y entidades financieras.

	Nº	Mínimo	Máximo	Media
P17_ Los estados financieros se verán poco atractivos para los inversionistas y entidades financieras.	4	3	4	3.25

Figura 24. P17_ Los estados financieros se verán poco atractivos para los inversionistas y entidades financieras.

Nota: Algunos de los encuestados están ni de acuerdo ni en desacuerdo y otros están de acuerdo en que los estados financieros se verán poco atractivos para los inversionistas y entidades financieras.

P18: La nueva norma afectará los procesos internos y sistemas de información de la empresa.

	Nº	Mínimo	Máximo	Media
P18_Afectará los procesos internos y sistemas de información de la empresa.	4	5	5	5.00

Figura 25. P18_Afectará los procesos internos y sistemas de información de la empresa.

Nota: Todos los encuestados están muy de acuerdo que la nueva norma afectará los procesos internos y sistemas de información de la empresa.

P19: La nueva norma generará el aumento del EBITDA.

	N°	Minimo	Maximo	Media
P19_Generará el aumento del EBITDA.	4	4	5	4.25

Figura 26. P19_Generará el aumento del EBITDA.

Nota: Todos los encuestados están de acuerdo que la nueva norma generará el aumento del EBITDA.

P20: La implementación de la nueva norma podría provocar cambios en el tratamiento tributario de los arrendamientos.

	N°	Minimo	Maximo	Media
P20_Podría provocar cambios en el tratamiento tributario de los arrendamientos.	4	4	4	4.00

Figura 27. P20_Podría provocar cambios en el tratamiento tributario de los arrendamientos.

Nota: Todos los encuestados están de acuerdo de que la implementación de la nueva norma podría provocar cambios en el tratamiento tributario de los arrendamientos.

5.2 Flujograma de la NIIF 16

A continuación, se presenta en manera de resumen, los pasos a seguir en la evaluación e implementación de la NIIF 16.

Figura 28. Flujograma de la NIIF 16

Adaptado de la NIIF 16

5.3 Presentación de casos de aplicación

El siguiente caso de aplicación se desarrolla a una empresa del rubro construcción, para fines del desarrollo del caso se denominará a la compañía como “Gigantes de la Construcción S.A”. La compañía hace uso de arrendamientos como parte de sus políticas y estructura financiera, lo cual se contabiliza de acuerdo a los lineamientos de la NIC 17. Tras la emisión de la NIIF 16, vigencia obligatoria a partir 2019, la compañía ha decidido implementar de manera anticipada la nueva norma para el ejercicio 2017. El objetivo del desarrollo y análisis de los casos de aplicación, es evaluar los aspectos más significativos de la norma.

Se identificó que la compañía posee una cartera de contratos de arrendamientos, por lo cual procederemos a realizar el proceso de test de identificación si el contrato contiene o no un arrendamiento.

A continuación, detalle de la cartera, al final del ejercicio 2016.

N°	Bien arrendado	Periodos	Fecha inicial	F. vmto	Valor anual
1	Grúas torre	3	01/01/2016	31/12/2019	S/. 768,000.00
2	Excavadora Cat	4	01/01/2017	31/12/2020	S/. 297,000.00
3	Equipo de computo	2	01/01/2016	31/12/2018	S/. 12,000.00

5.4 Caso de arrendamientos anteriormente clasificados como arrendamientos operativos

5.4.1 Transición de la NIC 17 a NIIF 16

Se debe determinar el método para adoptar la norma NIIF 16, se debe tomar en cuenta el párrafo C5, el cual nos menciona lo siguiente:

Un arrendatario aplicará esta Norma a sus arrendamientos:

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

5.4.2 Identificación de un arrendamiento

Los párrafos B9: Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo, una entidad evaluará si, a lo largo de todo el periodo de uso, el cliente tiene: el derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo identificado y el derecho a decidir el uso del activo identificado.

5.4.3 Activo identificado

Un activo se identifica habitualmente por estar explícitamente especificado en un contrato. Sin embargo, un activo puede también identificarse por estar implícitamente especificado en el momento en que el activo está disponible para su uso por el cliente. Sin embargo, incluso si se identifica un activo, el arrendatario no controla el uso de un activo identificado si el arrendador tiene un derecho sustantivo a sustituir el activo por un activo alternativo durante el periodo de arrendamiento. El derecho de sustitución del arrendador es “sustantivo” si este: dispone de la capacidad práctica para sustituir el activo, y se beneficiaría económicamente si ejerce su derecho a sustituir el activo.

B20: Una parte de la capacidad de un activo es un activo identificable si es físicamente distinto (por ejemplo, un piso de un edificio). Una capacidad u otra parte de un activo que no es físicamente distinta (por ejemplo, una parte de la capacidad de un cable de fibra óptica) no es un activo identificable, a menos que represente sustancialmente toda la capacidad del activo y, de ese modo proporcione al cliente el derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo.

5.4.4 Medición Inicial de activo y pasivo

Párrafo 23 de la norma nos menciona: el costo del activo por derecho de uso:

- El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento
- Los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos;
- Los costos directos iniciales incurridos por el arrendatario; y
- Una estimación de los costos a incurrir por el arrendatario al dismantelar y eliminar el activo subyacente, restaurar el lugar en el que se localiza o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, a menos que se incurra en esos costos al producir los inventarios.

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.

Comentarios: El contrato del arrendamiento conlleva a una obligación de pago de cuotas y el control del uso del activo subyacente, por lo que el pasivo se medirá al valor presente de los pagos a futuros y el activo se medirá en dos formas, la primera opción como si hubiese aplicado la norma desde el inicio del arrendamiento y la segunda opción es que se mide al mismo monto que el pasivo.

A continuación, detalle de los contratos de arrendamientos operativos que cumplen con los requerimientos y lineamientos de la norma NIIF 16, para que sean reconocidos como activos de derecho de uso:

Nº	Bien arrendado	Periodo	Fecha inicial	Fecha vmto	Valor anual	Tasa i
1	Grúas torre	3	01/01/2016	31/12/2019	S/768,000	9%
2	Excavadora	4	01/01/2017	31/12/2020	S/297,000	8%

El arrendatario medirá ese pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos por arrendamientos restantes, descontados usando la tasa incremental por préstamos del arrendatario en la fecha de aplicación inicial.

- Su importe en libros como si la Norma se hubiera aplicado desde la fecha de comienzo, pero descontado usando la tasa incremental por préstamos del arrendatario en la fecha de aplicación inicial; o
- Un importe igual al pasivo por arrendamiento, ajustado por el importe de cualquier pago por arrendamientos anticipado o acumulado (devengado) relacionado con ese arrendamiento reconocido en el estado de situación financiera inmediatamente antes de la fecha de aplicación inicial.

Aplicación de la fórmula para determinar el valor presente al inicio del contrato de la Grúa Torre:

$$VP = \frac{768,000}{9\%} \left(1 - \frac{1}{(1 + 9\%)^4} \right) = 2,488,105$$

Se determinó el valor presente del bien, por lo cual procedemos a realizar la tabla de amortización de la deuda del arrendamiento por el contrato N° 1:

Año	Saldo Inicial	Interés	Amortización	Cuota	Saldo Final
2016	2,488,105	223,929	544,071	768,000	1,944,034
2017	1,944,034	174,963	593,037	768,000	1,350,997
2018	1,350,997	121,590	646,410	768,000	704,587
2019	704,587	63,413	704,587	768,000	-
Totales		583,895	2,488,105	3,072,000	

En aplicación de lo mencionado en el párrafo C5(b), el arrendatario no re expresará la información comparativa. En su lugar el arrendatario reconocerá el efecto acumulado de la aplicación inicial de esta Norma como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas en la fecha de aplicación inicial. Párrafo C7.

Año	Valor presente	Derecho en uso	Depreciación acumulada	Importe en libros	Ajuste
2017	1,944,034	2,488,105	622,026	1,866,079	77,956

Aplicación de la fórmula para determinar el valor presente de la Excavadora Cat:

$$VP = \frac{297,000}{8\%} \left(1 - \frac{1}{(1 + 8\%)^4} \right) = 983,702$$

Se determinó el valor presente del bien, por lo cual procedemos a realizar la tabla de amortización de la deuda del arrendamiento por el contrato N° 2:

Año	Saldo Inicial	Interés	Amortización	Cuota	Saldo Final
2017	983,702	78,696	218,304	297,000	765,398
2018	765,398	61,232	235,768	297,000	529,630
2019	529,630	42,370	254,630	297,000	275,000
2020	275,000	22,000	275,000	297,000	-
Totales		204,298	983,702	1,188,000	

Reconocimiento del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
32	Activos adquiridos en arrendamiento financiero		
3223	Activo por derecho de uso	2,488,105	
39	Depreciación acumulada		
3912	Activos adquiridos en arrendamiento financiero		622,026
45	Obligaciones Financieras		

4521	Pasivo por arrendamiento CP	1,239,447
4522	Pasivo por arrendamiento LP	704,587
59	Resultados acumulados	
5911	Utilidades acumuladas	77,956
<i>(*) Reconocimiento inicial de activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento como resultado de la aplicación de la NIIF 16</i>		

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
32	Activos adquiridos en arrendamiento financiero		
3223	Activo por derecho de uso	983,702	
45	Obligaciones Financieras		
4521	Pasivo por arrendamiento CP		454,072
4522	Pasivo por arrendamiento LP		529,630
<i>(*) Reconocimiento inicial del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento de la Excavadora CAT</i>			

Procedemos a contabilizar la transición de la NIIF 16, se reconoce un activo y un pasivo, por los dos arrendamientos que se están adaptando como financiero, según la normativa, mientras que con la NIC 17, no se reconoce, dado que es un arrendamiento operativo.

Bajo la NIIF 16, se reconoce un activo por derecho de uso, por las grúas y excavadoras, a un valor de S/ 1,944,034 y S/ 875,652 respectivamente, dicho monto es igual al reconocimiento del pasivo, dado que el contrato no cuenta con costos indirectos iniciales, costos por desmantelamientos ni pagos realizados al inicio del contrato.

Con el reconocimiento del arrendamiento operativo a financiero, se puede observar en el impacto financiero en el estado de situación financiera, tras reconocer el derecho de uso como otros activo no corrientes, y el pasivo corriente una parte que pertenece a la cuota que se pagará en el primer año y los primeros 12 meses siguientes a la fecha de los estados financieros y el resto como pasivo no corriente, de esa manera se incrementa el total de activos y pasivos.

5.4.5 Medición posterior del activo por derecho de uso

Un arrendatario medirá su activo por derecho de uso aplicando el modelo del costo. Se medirá un activo por derecho de uso al costo:

- Menos la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro del valor;
- Ajustado por cualquier nueva medición del pasivo por arrendamiento

Cuadro de depreciación de la compañía por el contrato N° 1

Año	Importe en libros	Depreciación	Depreciación acumulada
2016	2,488,105	622,026	622,026
2017	1,866,079	622,026	1,244,052
2018	1,244,052	622,026	1,866,079
2019	622,026	622,026	2,488,105

Cuadro de depreciación de la compañía por el contrato N° 2

Año	Importe en libros	Depreciación	Depreciación acumulada
2017	983,702	245,925	245,925
2018	737,776	245,925	491,851
2019	491,851	245,925	737,776
2020	245,925	245,925	983,702

Procedemos a contabilizar la depreciación de los activos por derecho de uso, bajo los requerimientos de la norma.

Asiento Contable por depreciación del activo por derecho de uso

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
68	Valuación y deterioro de activos y provisiones		
6814	Depreciación de maquinarias y equipos	622,026	
39	Depreciación acumulada		
3912	Activos adquiridos en arrendamiento financiero		622,026
	(*) <i>Gasto por depreciación de la Grúa Torre correspondiente al periodo</i>		

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
68	Valuación y deterioro de activos y provisiones		
6814	Depreciación de maquinarias y equipos	245,925	
39	Depreciación acumulada		
3912	Activos adquiridos en arrendamiento financiero		245,925
	(*) <i>Gasto por depreciación de la Excavadora correspondiente al periodo</i>		

5.4.6 Medición posterior del pasivo por arrendamiento

De acuerdo al párrafo 36 de la norma, se efectuará la reducción del importe en libros para reflejar los pagos por arrendamiento realizados. La compañía realiza el pago, el cual está compuesto por el capital de la deuda y los intereses correspondientes detallados a continuación:

	Contrato N° 1	Contrato N° 2
Capital de la deuda	593,036.91	218,303.87
Intereses	174,963.09	78,696.13
Cuota	768,000.00	297,000.00

Asiento Contable por el devengo de los intereses financieros del primer año

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
67	Gastos Financieros		
6712	Contratos de arrendamiento financiero	174,963	
45	Obligaciones Financieras		
4552	Costos financieros por arrendamiento financiero		174,963
	<i>(*) Reconocimiento de gastos financieros devengados en el periodo</i>		

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
67	Gastos Financieros		
6712	Contratos de arrendamiento financiero	78,696	
45	Obligaciones Financieras		
4552	Costos financieros por arrendamiento financiero		78,696
	<i>(*) Reconocimiento de gastos financieros devengados en el periodo</i>		

Aplicando la NIIF 16, al pago de cada cuota se reducirá el pasivo por el pago de las mismas, mientras que bajo la NIC 17, se reconocerá el gasto de explotación y/o operativo y con su pago respectivo.

Asiento contable por el pago de la primera cuota

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
45	Obligaciones Financieras		
4521	Pasivo por arrendamiento CP	593,037	
4552	Costos financieros por arrendamiento financiero	174,963	
40	Tributos por pagar		

4011	Impuesto general a las ventas	138,240	
10	Efectivo y equivalente de efectivo		
1041	Cuentas corrientes		906,240
	<i>(*) Pago de la cuota N° 1 (contrato N° 1)</i>		

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
45	Obligaciones Financieras		
4521	Pasivo por arrendamiento CP	218,304	
4552	Costos financieros por arrendamiento financiero	78,696	
40	Tributos por pagar		
4011	Impuesto general a las ventas	53,460	
10	Efectivo y equivalente de efectivo		
1041	Cuentas corrientes		350,460
	<i>(*) Pago de la cuota N° 1 (contrato N° 2)</i>		

5.5 Caso de arrendamientos de bajo valor

Párrafo 22: Arrendamientos a corto plazo; y arrendamientos en los que el activo subyacente es de bajo valor (como se describe en los párrafos B3a B8).

B3: Excepto por lo que se especifica en el párrafo B7, esta Norma permite que un arrendatario aplique el párrafo 6 para contabilizar arrendamientos en los que el activo subyacente es de bajo valor. Un arrendatario evaluará el valor de un activo subyacente sobre la base del valor del activo cuando es nuevo, independientemente de la duración del activo que está siendo arrendado.

B8: Algunos ejemplos, de activos subyacentes de bajo valor pueden ser las tabletas y computadoras personales, así como los elementos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos.

N°	Bien arrendado	Periodo	Fecha inicial	F. vmtto	Valor anual	Tasa i
3	Equipo de cómputo	2	01/01/2016	31/12/2018	S/12,000	6%

Asiento contable de gasto operativo por alquiler de equipo TI

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
63	Gastos de servicios prestados por terceros		
6356	Equipos de cómputo	12,000	
40	Tributos por pagar		

4011	Impuesto general a las ventas	2,160	
46	Cuentas por pagar diversas - terceros		
4699	Otras cuentas por pagar		14,160
	<i>(*) Gasto por arrendamiento de equipos de cómputo</i>		

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
46	Cuentas por pagar diversas - terceros		
4699	Otras cuentas por pagar	14,160	
10	Efectivo y equivalente de efectivo		
1041	Cuentas corrientes		14,160
	<i>(*) Pago por arrendamiento de equipos de cómputo</i>		

5.6 Caso de contabilidad de componentes de arrendamiento y distintos de arrendamiento, más pagos variables que depende de un índice

5.6.1 Activo identificado

Contrato N° 4: La compañía “Gigantes Constructores S.A”, firmó un contrato de arrendamiento no cancelable, sobre una flota de vehículos. Las condiciones del contrato implican que la compañía dispondrá del uso de 10 vehículos durante 3 años, periodo 01/01/2017 a 31/12/2019.

Adicionalmente, con la finalidad de preservar un estado de uso razonable al término del contrato se establece una cláusula de uso del vehículo. Si el número de kilómetros anuales por vehículo supera los 75.000, por cada km de exceso se debe liquidar un importe de 0.20. Soles/Km, el primer mes del año siguiente o con la entrega del vehículo al término del tercer año. Se asume que excesos de kms del primer año en diversos autos es de 25.000 kms.

5.6.2 Medición inicial activo y pasivo

La cuota mensual a pagar por la flota se establece en 22,000 soles revisables anualmente por el IPC. La evolución prevista del IPC es el 2%. De ese importe, 2.000 soles mensuales corresponden a mantenimiento y reparaciones. El arrendatario asume el costo de transporte por 8, 000 soles. Finalmente, el contrato prevé que, si un vehículo no está operativo, el arrendador tendrá que suministrar un vehículo de sustitución durante ese periodo. El tipo de interés incremental sería del 6%.

Cuotas: pagos mensuales excluyendo los servicios: $22,000 - 2,000 = 20,000$ soles; IPC es el 2% cada año: Cuotas futuras: $20,000 * 1.02 = 20,400$ segundo año y Cuotas futuras:

20,400* 1.02 = 20,808 tercer año; Tasa de interés incremental anual: 6%; Tasa de interés incremental mensual: $(1+6\%)^{(1/12)}-1 = 0.4867550565\%$.

Tabla de amortización:

		Saldo	Amortización	Interés	Cuota	V. Actual
		671,730				
2017	1	655,000	16,730	3,270	20,000	19,903
	2	638,188	16,812	3,188	20,000	19,807
	3	621,294	16,894	3,106	20,000	19,711
	4	604,318	16,976	3,024	20,000	19,615
	5	587,260	17,058	2,942	20,000	19,520
	6	570,118	17,141	2,859	20,000	19,426
	7	552,894	17,225	2,775	20,000	19,332
	8	535,585	17,309	2,691	20,000	19,238
	9	518,192	17,393	2,607	20,000	19,145
	10	500,714	17,478	2,522	20,000	19,052
	11	483,151	17,563	2,437	20,000	18,960
	12	465,503	17,648	2,352	20,000	18,868
		206,227	33,773	240,000	232,576	
2018	13	447,369	18,134	2,266	20,400	19,152
	14	429,147	18,222	2,178	20,400	19,059
	15	410,835	18,311	2,089	20,400	18,967
	16	392,435	18,400	2,000	20,400	18,875
	17	373,945	18,490	1,910	20,400	18,784
	18	355,366	18,580	1,820	20,400	18,693
	19	336,695	18,670	1,730	20,400	18,602
	20	317,934	18,761	1,639	20,400	18,512
	21	299,082	18,852	1,548	20,400	18,422
	22	280,138	18,944	1,456	20,400	18,333
	23	261,101	19,036	1,364	20,400	18,244
	24	241,972	19,129	1,271	20,400	18,156
		223,531	21,269	244,800	223,800	
2019	25	222,342	19,630	1,178	20,808	18,429
	26	202,616	19,726	1,082	20,808	18,340
	27	182,794	19,822	986	20,808	18,251
	28	162,876	19,918	890	20,808	18,163
	29	142,861	20,015	793	20,808	18,075
	30	122,748	20,113	695	20,808	17,987
	31	102,538	20,211	597	20,808	17,900
	32	82,229	20,309	499	20,808	17,813
	33	61,821	20,408	400	20,808	17,727
	34	41,314	20,507	301	20,808	17,641
	35	20,707	20,607	201	20,808	17,556
	36	-	20,707	101	20,808	17,471
		241,972	7,724	249,696	215,354	
Total		671,730	62,766	734,496	671,730	

Asiento contable por el reconocimiento de activo por derecho de uso

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
32	Activos adquiridos en arrendamiento financiero		
3223	Activo por derecho de uso	671,730	
3223	Activo por derecho de uso	8,000	
63	Gastos de servicios prestados por terceros		
6342	Mantenimiento y reparaciones de activos	24,000	
40	Tributos por pagar		
4011	Impuesto general a las ventas	5,760	
46	Cuentas por pagar diversas - terceros		
4699	Otras cuentas por pagar		37,760
45	Obligaciones Financieras		
4521	Pasivo por arrendamiento CP		429,758
4522	Pasivo por arrendamiento LP		241,972
(*) Reconocimiento inicial del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento del contrato N° 4			

5.6.3 Medición posterior del activo por derecho de uso

Bajo la NIIF 16, se reconoce un activo por derecho de uso, por el valor del pasivo asumido más los costos directo iniciales (8,000 soles costo de transporte).

Asiento contable por el devengo de gastos financieros, pago de cuotas del primer año

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
67	Gastos Financieros		
6712	Contratos de arrendamiento financiero	33,773	
45	Obligaciones Financieras		
4552	Costos financieros por arrendamiento financiero		33,773
(*) Reconocimiento de gastos financieros devengados en el periodo			

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
46	Cuentas por pagar diversas - terceros		
4699	Otras cuentas por pagar	37,760	
45	Obligaciones Financieras		
4521	Pasivo por arrendamiento CP	206,227	
4552	Costos financieros por arrendamiento financiero	33,773	
40	Tributos por pagar		
4011	Impuesto general a las ventas	43,200	
10	Efectivo y equivalente de efectivo		
1041	Cuentas corrientes		320,960
(*) Pago de cuotas año 1 (contrato N° 4)			

5.6.4 Medición posterior del pasivo por arrendamiento

Tabla de depreciación anual:

Año	Importe en libros	Depreciación	Depreciación acumulada
0	679,730		
1	453,153	226,577	226,577
2	226,577	226,577	453,153
3	-	226,577	679,730

Asiento contable por la depreciación

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
68	Valuación y deterioro de activos y provisiones		
6814	Depreciación de maquinarias y equipos	226,577	
39	Depreciación acumulada		
3912	Activos adquiridos en arrendamiento financiero		226,577
	(*) Gasto por depreciación del periodo		

Asiento de uso extraordinario

Calculo $0.20 \text{ soles/Km} \times 25,000 \text{ de exceso} = \text{S/ } 5,000$

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
63	Gastos de servicios prestados por terceros		
6356	Equipos de cómputo	5,000	
40	Tributos por pagar		
4011	Impuesto general a las ventas	900	
46	Cuentas por pagar diversas - terceros		
4699	Otras cuentas por pagar		5,900
	(*) Gasto por arrendamiento por exceso de kilometraje		

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
46	Cuentas por pagar diversas - terceros		
4699	Otras cuentas por pagar	5,900	
10	Efectivo y equivalente de efectivo		
1041	Cuentas corrientes		5,900
	(*) Pago por arrendamiento de autos		

5.7 Caso de medición inicial y posterior del arrendamiento y contabilidad para cambios en los términos del contrato

5.7.1 Activo identificado

Gigantes constructores S.A.C, celebra un contrato por arrendamiento de una oficina en una edificación por el plazo de 10 años, el contrato contiene una opción de extensión por 5 años. Los pagos por arrendamiento son de S/. 100,000 por cada año durante el término inicial (10 años) y S/. 120,000 por cada año del periodo opcional (5 años). Los pagos se realizan al inicio de cada año.

El arrendatario incurre en costos iniciales los cuales son necesarios para obtener el arrendamiento, dichos costos ascienden a S/. 40,000, de los cuales S/. 30,000 están relacionados directamente a la instalación y traslado del personal a la nueva oficina y S/. 10,000 relacionados a la comisión cobrada por el agente inmobiliario que realizó los trámites y acuerdos con el arrendador. Este último pago, el arrendador acuerda reembolsar al arrendatario.

Al inicio del contrato, el arrendatario determina que no es razonablemente probable que se ejerza la opción de extender el plazo del arrendamiento; por consiguiente, se determina el plazo del arrendamiento por 10 años.

La tasa de interés implícita del contrato de arrendamiento, no se puede determinar con facilidad, es por ello que se opta por utilizar la tasa de interés incremental, la cual es determinada a través de una simulación de endeudamiento similar al del contrato de arrendamiento con una entidad financiera, por el plazo de 10 años y en la misma moneda. Para el presente contrato se determina una tasa fija de 6% anual.

5.7.2 Medición inicial del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento

Al inicio del arrendamiento, el arrendatario realiza el pago por arrendamiento del primer año, incurre en los costos iniciales mencionados y recibe los reembolsos correspondientes acordados con el arrendador. Mide los pagos restantes por los 9 años descontados a la tasa de interés de 6% anual el cual asciende a S/. 680,169.23.

Periodo	Cuotas	Valor Presente
0	100,000.00	100,000.00
1	100,000.00	94,339.62
2	100,000.00	88,999.64
3	100,000.00	83,961.93

4	100,000.00	79,209.37
5	100,000.00	74,725.82
6	100,000.00	70,496.05
7	100,000.00	66,505.71
8	100,000.00	62,741.24
9	100,000.00	59,189.85
		780,169.23

Pago inicial	100,000.00
Pagos futuros	680,169.23
Derecho de uso	780,169.23

Se reconoce los activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento:

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
32	Activos adquiridos en arrendamiento financiero		
3223	Activo por derecho de uso	780,169	
45	Obligaciones Financieras		
4521	Pasivo por arrendamiento CP		194,340
4522	Pasivo por arrendamiento LP		585,830
	<i>(*) Reconocimiento inicial del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento</i>		

Reconocimiento de costos iniciales y gastos reembolsables por el arrendador.

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
32	Activos adquiridos en arrendamiento financiero		
3223	Activo por derecho de uso	30,000	
16	Cuentas por cobrar diversas - terceros		
1682	Otras cuentas por cobrar diversas	10,000	
40	Tributos por pagar		
4011	Impuesto general a las ventas	5,400	
46	Cuentas por pagar diversas - terceros		
4699	Otras cuentas por pagar		45,400
	<i>(*) Reconocimiento de costos iniciales necesarios para obtener el arrendamiento.</i>		

Pago de los costos iniciales y primera cuota de arrendamiento.

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
45	Obligaciones Financieras		
4521	Pasivo por arrendamiento CP	100,000	
46	Cuentas por pagar diversas - terceros		

4699	Otras cuentas por pagar	45,400	
40	Tributos por pagar		
4011	Impuesto general a las ventas	18,000	
10	Efectivo y equivalente de efectivo		
1041	Cuentas corrientes		163,400
	<i>(*) Pago de los costos iniciales y primera cuota del arrendamiento.</i>		

Reembolso del pago realizado al agente inmobiliario acordado con el arrendador.

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
10	Efectivo y equivalente de efectivo		
1041	Cuentas corrientes	10,000	
16	Cuentas por cobrar diversas - terceros		
1682	Otras cuentas por cobrar diversas		10,000
	<i>(*) Reembolso de comisión cobrada por el agente Inmobiliario</i>		

5.7.3 Medición posterior del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento

El arrendatario contabilizará el reembolso por concepto de mejoras en la propiedad bajo otros estándares no contemplados bajo NIIF 16, esto porque los costos incurridos en las mejoras de la propiedad en arrendamiento, no se incluyen en el costo de activo por derecho de uso.

Tabla de depreciación

Año	Importe en libros	Depreciación	Depreciación acumulada
0	810,169		
1	729,152	81,017	81,017
2	648,135	81,017	162,034
3	567,118	81,017	243,051
4	486,102	81,017	324,068
5	405,085	81,017	405,085
6	324,068	81,017	486,102
7	243,051	81,017	567,118
8	162,034	81,017	648,135
9	81,017	81,017	729,152
10	-	81,017	810,169

Asiento de depreciación del ejercicio

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
68	Valuación y deterioro de activos y provisiones		
6814	Depreciación de maquinarias y equipos	81,017	
39	Depreciación acumulada		
3912	Activos adquiridos en arrendamiento financiero		81,017
	(*) <i>Gasto por depreciación del periodo</i>		

5.7.4 Re- medición del activo y pasivo por arrendamiento

Al sexto año de arrendamiento, Gigantes constructores S.A. adquiere los activos y pasivos de la empresa Edificaciones del sur S.A.

Edificaciones del sur S.A. tenía un arrendamiento de un piso en otra edificación, el cual tenía una opción de terminación de contrato, la cual es ejercida por la entidad.

Luego de la adquisición, Gigantes constructores S.A, necesita dos pisos en la misma edificación, lo cual es necesario por la fuerza de trabajo incrementada y la centralización de las operaciones en un mismo lugar. Para minimizar costos, el arrendatario celebra un contrato de arrendamiento separado de 9 años de otro piso en la misma edificación el cual estará disponible a partir del final del año 6 y comenzar el arrendamiento a partir del inicio del año 7.

Mover el personal y todo el mobiliario de Edificaciones del sur S.A. a la misma edificación ocupada por el arrendatario, crea un incentivo económico para que el arrendatario (Gigantes constructores S.A.), tome la opción de extensión del plazo de arrendamiento mencionado en el contrato inicial al final del periodo no-cancelable de 10 años. La adquisición de Edificaciones del sus S.A. y la reubicación del personal y mobiliario es un evento muy importante que está dentro del control del Gigantes constructores S.A. y afecta la decisión de tomar la opción de extensión del arrendamiento original al término del periodo no-cancelable de 10 años, no considerada en la determinación del plazo del contrato de arrendamiento inicial. Realizar el arrendamiento en la misma edificación será de gran utilidad que arrendar un activo similar por el mismo importe en otra edificación, ya que se busca que la fuerza de trabajo esté concentrada en un solo lugar. En consecuencia, al final del sexto año, el arrendatario concluye que ahora es razonablemente probable ejercer la

opción de extender el plazo del arrendamiento como resultado de la adquisición de Edificaciones del sur S.A.

Tasa de interés

La tasa incremental de endeudamiento al final de sexto año es de 7%, la cual refleja la tasa fija a la cual el arrendatario podría solicitar un préstamo de una cantidad, plazo y moneda similar a la del arrendamiento del activo por derecho de uso. El arrendatario espera consumir los beneficios económicos futuros del activo por derecho de uso de la misma manera de los términos del arrendamiento, por lo que depreciará el activo por derecho de uso sobre una base de línea recta a lo largo del plazo del contrato.

Cronograma del arrendamiento del año 1 hasta el año 6.

Periodo	Pasivo por arrendamiento				Activo por derecho de uso		
	Saldo inicial	Cuotas	Interés	Saldo final	Saldo inicial	Depreciación	Saldo final
1	680,169		34,008	714,178	810,169	81,017	729,152
2	714,178	100,000	30,709	644,887	729,152	81,017	648,135
3	644,887	100,000	27,244	572,131	648,135	81,017	567,118
4	572,131	100,000	23,607	495,737	567,118	81,017	486,102
5	495,737	100,000	19,787	415,524	486,102	81,017	405,085
6	415,524	100,000	15,776	331,301	405,085	81,017	324,068

Al final del año 6, antes de contabilizar el cambio en el término del arrendamiento, el pasivo por arrendamiento es de S/. 331,301 (valor presente de los cuatro pagos futuros de S/. 100,000 pendientes del contrato inicial por 10 años) y el activo por derecho de uso del arrendamiento de S/. 324,068.

El arrendatario realiza una re-medición del pasivo por arrendamiento por los nueve años futuros (4 años pendientes por el plazo original del S/. 100,000 y cinco años por la extensión del contrato de S/. 120,000), dichos pagos serán medidos al valor presente descontados con la tasa del 7% anual el cual es de S/. 764,069 (ver cronograma de arrendamiento del año 7 al año 15). El arrendatario incrementará el pasivo por arrendamiento por S/. 432,769, el cual representa la diferencia entre el valor actual re-medido de S/. 764,069 y el valor actual en libros de S/. 331,301. Dicho hecho corresponde a un incremento del derecho de uso por el mismo importe:

Asiento por el incremento del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento

Cuenta	Denominación	Debe	Haber
32	Activos adquiridos en arrendamiento financiero		
3223	Activo por derecho de uso	432,769	
45	Obligaciones Financieras		
4522	Pasivo por arrendamiento LP		432,769
<i>(*) Medición posterior del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento</i>			

Luego de la re-medición, en valor en libros del activo por derecho de uso del arrendamiento es de S/. 756,837, el cual da como resultado de sumar el valor actual en libros de derecho de uso de S/. 324,068 + la re-medición del por derecho de uso de S/. 432,769.

Cronograma de arrendamiento a partir del año 7 hasta el año 15

Periodo	Pasivo por arrendamiento				Activo por derecho de uso		
	Saldo inicial	Cuotas	Interés	Saldo final	Saldo inicial	Depre-ciación	Saldo final
7	764,069	100,000	46,485	710,554	756,837	84,093	672,744
8	710,554	100,000	42,739	653,293	672,744	84,093	588,651
9	653,293	100,000	38,731	592,024	588,651	84,093	504,558
10	592,024	100,000	34,442	526,465	504,558	84,093	420,465
11	526,465	120,000	28,453	434,918	420,465	84,093	336,372
12	434,918	120,000	22,044	336,962	336,372	84,093	252,279
13	336,962	120,000	15,187	232,150	252,279	84,093	168,186
14	232,150	120,000	7,850	120,000	168,186	84,093	84,093
15	120,000	120,000	0	0	84,093	84,093	0

5.8 Comparativo de arrendamientos como resultado de la aplicación de la NIIF 16 vs NIC 17

Tabla 11

Comparativo de arrendamientos bajo NIIF 16 vs NIC 17

NIIF 16							NIC 17
Bien arrendado	Derecho de uso	Pasivo CP	Pasivo LP	Depreciación	Depreciación Acumulada	Gasto financiero	Gasto de arrendamiento
Grúa Torre	2,488,105	646,410	704,587	622,026	1,244,052	174,963	768,000
Excavadora Cat	983,702	235,768	529,629	245,925	245,925	78,696	297,000
Flota de vehículos	671,730	223,531	241,972	226,577	226,577	33,773	240,000
Costo de transporte	8,000						8,000
Oficina Administrativa	780,169	94,340	585,830	81,017	81,017	-	100,000
Costo por arrendamiento	30,000						30,000
	4,961,706	1,200,049	2,062,018	1,175,545	1,797,571	287,432	1,443,000

Nota: Elaboración propia

Análisis de gasto en el año 1

Gasto por arrendamiento según NIIF 16	S/ 1,462,977
-Depreciación	1,175,545
-Gasto financiero	287,432
Gasto por arrendamiento según NIC 17	S/-1,443,000
Incremento del gasto	S/ 19,977

Producto de la aplicación de la tasa incremental al descontar los flujos futuros de los arrendamientos, dará como resultado un mayor gasto financiero en los primeros años y menor en los últimos años, dado que el devengamiento se realiza de forma decreciente.

5.9 Presentación de Estados Financieros

5.9.1 Estado de Situación Financiera

La norma NIIF 16, nos menciona que un arrendatario presentará en el estado de situación financiera o en las notas: Los activos por derecho de uso por separado de otros activos. Caso contrario debe incluirá los activos por derecho de uso dentro de la misma partida de los estados financieros que le hubiera correspondido a los activos subyacentes de haber sido de su propiedad. Además, se debe revelar qué partidas del estado de situación financiera incluyen esos activos de derechos de uso.

Tabla 12

Estado de Situación Financiera

Gigantes de la construcción S.A.							
Por el periodo terminado al 31.12.2017							
(Expresado en soles)							
	NIC 17	%	Ajuste		NIIF 16	%	Variación
			Debe	Haber			%
Activos							
Activos Corrientes							
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	750,300				750,300		
Cuentas por Cobrar Comerciales (neto)	1,005,200				1,005,200		
Total, Activos Corrientes	1,755,500	60%			1,755,500	29%	- 0%
Activos No Corrientes							
Activo por derecho de uso	-		4,961,706	Ω	4,961,706		
Propiedades, Planta y Equipo (neto)	1,250,000				1,250,000		
Depreciación de activo subyacente	(80,000)			1,797,571	(1,877,571)		
Total, Activos No Corrientes	1,170,000	40%			4,334,134	71%	3,164,134 270%
TOTAL, DE ACTIVOS	2,925,500	100%			6,089,634	100%	3,164,134 108%
Pasivos y Patrimonio							
Pasivos Corrientes							
Obligaciones financieras CP	230,000			1,200,049	1,430,049		
Cuentas por Pagar Comerciales	150,000				150,000		
Total, Pasivos Corrientes	380,000	13%			1,580,049	26%	1,200,049 316%
Pasivos No Corrientes							
Obligaciones financieras LP	559,600			2,062,018	2,621,618		
Total, Pasivos No Corrientes	559,600	19%			2,621,618	43%	2,062,018 368%
Total, Pasivos	939,600	32%			4,201,668	69%	3,262,068 347%
Patrimonio							
Capital Emitido	1,000,000				1,000,000		
Resultado acumulado	505,500		77,956	⊠	427,544		
Resultado de ejercicio	480,400		19,978	±	460,422		
Total, Patrimonio	1,985,900	68%			1,887,967	31%	-97,933 -5%
TOTAL, PASIVO Y PATRIMONIO	2,925,500	100%			6,089,634	100%	3,164,134 108%
Marcas							
⚡ Extorno de arrendamiento bajo NIC 17							
Ω Contabilización de arrendamiento bajo NIIF 16							
± Ganancia o pérdida por la aplicación de la NIIF 16							
⊠ Efecto acumulado de la aplicación inicial de la NIIF 16							

Nota: Elaboración propia

5.9.2 Estado de Resultados

Conforme al párrafo 49, de la NIIF 16, en el estado del resultado del periodo y otro resultado integral, un arrendatario presentará el gasto por intereses por el pasivo por arrendamiento de

forma separada del cargo por depreciación del activo por derecho de uso. El gasto por intereses sobre el pasivo por arrendamiento es un componente de los gastos financieros. El impacto de la norma, en el caso aplicado, supondría una reducción de los resultados en los primeros ejercicios, esto afecta a los principales indicadores financieros, tales como el EBITDA o ratio de endeudamiento.

Tabla 13
Estado de Resultados

Gigantes de la construcción S.A.					
Del 01 de enero al 31 de diciembre del 2017					
(Expresado en soles)					
	2017	%	Ajuste		
			Debe	Haber	
Ingresos ordinarios	8,200,000	100%			8,200,000 100%
Costo de servicios prestados	(5,854,000)	71%		1,443,000	(4,411,000) 54%
Ganancia Bruta	2,346,000	29%			3,789,000 46%
Gastos Operativos					
Gastos de administración	(1,170,000)	14%	1,175,545		(2,345,545) 29%
Gastos de venta	(765,100)	9%			(765,100) 9%
Ganancia Operativa	410,900	5%			678,355 8%
Otros ingresos	220,000	3%			220,000 3%
Otros gastos	(91,200)	1%			(91,200) 1%
Ingresos financieros	320,700	4%			320,700 4%
Gastos financieros	(180,000)	2%	287,432		(467,432) 6%
Ganancia antes de impuestos	680,400	8%			660,422 8%
Impuestos a la ganancias	(200,000)	2%			(200,000) 2%
Ganancias neta	480,400	6%			460,422 6%

Marcas

Exorno de arrendamiento bajo NIC 17

Contabilización de arrendamiento bajo NIIF 16

Nota: Elaboración propia

5.10 Información a revelar

Conforme con los párrafos 51 al 60 de la NIIF 16, el cual nos describe los lineamientos para relevar una nota, donde se especifique de manera cualitativa y cuantitativa la información sobre los arrendamientos.

5.10.1 Nota a los Estados Financieros

La compañía ha contraído contratos por arrendamientos operativos que son reconocidos como financieros, en base a los lineamientos de la norma NIIF 16, el plazo promedio de los contratos es de 3 años, los contratos contraídos son bienes para uso de las

actividades económicas de la compañía. El valor actual de los flujos contraídos asciende S/ 4, 961,706.00.

5.11 Impacto financiero

5.11.1 Ratios financieros

Tabla 14

Análisis de ratios financieros

Principales ratios financieros	NIC 17	NIIF 16	Variación	%
Capital de trabajo	1,375,500	175,451	(1,200,049)	-87%
Endeudamiento	32%	69%		37%
Estructura del capital (deuda patrimonio)	47%	223%		175%
EBITDA	539,700	807,155	267,455	50%
Cobertura de gastos financieros	5	2	-2	-50%

Nota: Elaboración propia

Capital de trabajo: La disminución se debe principalmente al efecto del reconocimiento de la deuda a corto plazo y el devengo de los intereses financieros del periodo de manera decreciente.

Endeudamiento: El incremento se debe principalmente al reconocimiento del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento por la totalidad del contrato de acuerdo a las condiciones de la NIIF 16.

Estructura del capital (deuda patrimonio): La variación se debe principalmente al aumento del pasivo por el reconocimiento de la deuda a corto y largo plazo de los arrendamientos, los cuales han sido contabilizados de acuerdo a las condiciones de la NIIF 16.

EBITDA: El incremento se debe principalmente al extorno del arrendamiento considerado en el costo de producción de acuerdo a la NIC 17 y al reconocimiento de la depreciación del derecho de uso y los gastos financieros por el reconocimiento de los contratos de arrendamiento de acuerdo a la NIIF 16.

Cobertura de gastos financieros: La disminución se debe principalmente al reconocimiento de gastos financieros de los pagos futuros de arrendamiento traídos al valor presente, los cuales han sido devengados de manera decreciente en el presente periodo. Debido a estos cambios, el ER muestra una menor capacidad para cubrir los gastos financieros producto de financiamientos celebrados con entidades financieras.

5.12 Impacto tributario

El gasto de arrendamiento según la NIC 17, se devenga de forma lineal, según la cuota de arrendamiento anual (S/ 1, 443,000), por el contrario, según la NIIF 16, el gasto se compone gastos financieros (S/ 287,432) y gasto de depreciación (S/ 1, 175,545). La NIF 16, produce una aceleración en el reconocimiento del gasto comparando con la NIC 17. Por lo que se obtendrá una menor utilidad en los primeros años.

5.12.1 Liquidación del Impuesto a la Renta

Escenario 1, considerando el gasto lineal

	<u>S/</u>
Utilidad contable	<u>660,422</u>
(+) Adiciones	-
(-) Deducciones	-
Utilidad tributaria	<u>660,422</u>
Impuesto a la renta 29.5%	<u>194,825</u>

Tomando en cuenta los criterios contables para la determinación del impuesto a la renta, sobre una utilidad contable antes de impuestos, el impuesto a la renta por pagar del periodo sería S/ 194,825.

Escenario 2, considerando los gastos por separado de depreciación e interés.

	<u>S/</u>
Utilidad contable	<u>660,422</u>
(+) Adiciones	
Depreciación por derecho de uso	1,175,545
Gastos financieros	287,432
(-) Deducciones	
Cuotas de arrendamiento	<u>(1,443,000)</u>
Utilidad tributaria	<u>680,399</u>
Impuesto a la renta 29.5%	<u>200,718</u>

Tomando en cuenta el actual tratamiento tributario para la determinación del impuesto a la renta, adicionando en la DDJJ Anual los gastos de depreciación por derecho de uso y los gastos por intereses financieros y deduciendo las cuotas por el pago de arrendamiento, el impuesto a la renta a pagar sería de S/ 200,718.

A la fecha de nuestra investigación, la administración tributaria peruana no ha realizado ningún pronunciamiento tributario del tema. Según entrevistas realizadas a los especialistas, nos mencionan acerca de dos posiciones que se podrían tomar para efectos tributarios. La primera posición menciona, que como base principal se tomará el tratamiento dado por la norma contable, pudiendo reconocer el gasto por depreciación por derecho de uso y los gastos financieros.

La segunda posición menciona que la Ley del Impuesto a la Renta y su Reglamento no sufrirán ningún cambio y se seguirá tomando como gasto deducible la cuota del arrendamiento. Son dos posiciones razonables, pero queda a cargo de la administración tributaria dar una aclaración o pronunciamiento acerca del nuevo tratamiento y los efectos tributarios que tendría.

6 ANÁLISIS DE RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

6.1 Análisis de los resultados cualitativos

Como resultado de la aplicación de las entrevistas en profundidad, realizadas a especialistas en normas de contabilidad de información financiera en el sector construcción y a los contadores que laboran en este sector, se logró obtener una mayor claridad y visión del impacto financiero y tributario con la implementación de la NIC 17 a la NIIF 16, lo cual será detallado en los siguientes párrafos:

La apreciación que manejan los expertos en normas contables, es clara y certera, por su propia experiencia en implantación y auditoria en las empresas cotizan en bolsa de valores de Lima, se pudo observar que tienen muy claro los impactos de la NIIF 16.

Los socios de EY, el Sr. Víctor Burga y Sr. Carlos Ruiz, nos indica que el impacto de la norma en el sector construcción, sería un impacto mínimo a diferencia con otros sectores económicos, por lo cual menciona que la implementación de esta norma sería un reto menor.

Los contadores generales de Cosapi y San Martin, nos mencionó que por decisión de gerencia todavía no han tomado los conocimientos de la norma, por encontrarse pendiente de implementación hasta 2019. Sin embargo, consideran que habría impacto financiero y tributario si es que existe una relevancia y materialidad en los importes de activos por arrendamientos operativos.

Los expertos informan que NIIF 16, es una buena iniciativa de IASB, para mejorar la información financiera. Esta norma requiere una presentación y revelación en los estados financieros más detallada y transparente, lo cual permitirá tomar mejores decisiones a gerencia u otros usuarios.

6.2 Análisis de los resultados cuantitativo

Como resultado, de la aplicación de las encuestas realizadas a contadores de 4 empresas del sector construcción, en la cual se plantearon 20 afirmaciones sobre la NIIF 16 Arrendamientos, se logró obtener una idea del manejo de la información y una visión de cómo podría impactar esta norma a sus empresas, en los siguientes párrafos se demostrará los detalles:

La mayoría de los encuestados, consideran estar “Muy de acuerdo” con el objetivo y el alcance de la NIIF 16, lo cual se podría concluir que la compañía reconocerá los

arrendamientos operativos dentro de los estados financieros, si estos cumplen los lineamientos de la norma. Así mismo se concluye que el objetivo de la norma cumple con los resultados de la encuesta. Los encuestados afirmaron y consideran que la NIIF 16, establece un modelo único. Así mismo reconocen las exenciones de la norma.

Se observó que la mayoría, con un 85% de encuestados están de acuerdo con los principios de medición considerados en la norma, consideran identificar los componentes de un contrato y tasa de descuento a aplicar, así como reconocer el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento. Sin embargo, un 60%, considera que tendrá dificultades en evaluar si un contrato contiene o no, un arrendamiento y en separar los componentes de un contrato de arrendamiento.

Por otro lado, se observó que respecto a la presentación e información a revelar que aproximadamente, el 70% de los encuestados, les resulta complicado dar información detallada en las notas de los estados financieros.

Así mismo la mayoría de los encuestados se basan a lo que la norma menciona que se debe proporcionar información cualitativa y cuantitativa en las notas, sin embargo, también da la opción presentar el activo y el pasivo de forma separada en el estado de situación financiera a fin de no presentar en la nota.

6.3 Análisis de los casos aplicados

Caso de arrendamiento anteriormente clasificados como arrendamientos operativos, se deben cumplir con los requerimientos de la norma, los bienes arrendados deben formar parte de los activos de explotación y producción para el uso del desarrollo de las actividades de operación de la compañía y además la compañía posee el control de los bienes. La disposición de las grúas y las excavadoras, son recursos necesarios para el desarrollo de las actividades y propios del giro del negocio de la compañía.

Aplicaremos el método del literal (b), la compañía no re expresará la información comparativa y registrará el efecto acumulado de la primera aplicación de la norma con un ajuste al saldo inicial del patrimonio (reservas o como corresponda) a la fecha de primera aplicación.

Caso de contabilidad de componentes de arrendamiento y distintos de arrendamiento, más pagos variables que depende de un índice. En este caso los pagos son variables que dependen de un índice, la valorización se basa a un aumento al valor del IPC (párrafo 28,

NIIF 16), al comienzo de se asume una cuota mensual de 20,000 soles, para el segundo y tercer año un aumento de 2% respectivamente, es decir al final de cada año, el pasivo por arrendamiento se vuelve a calcular asumiendo cuotas anuales de 20,400 ($20,000 \times 1.02$), tercer año 20,808 ($20,400 \times 1.02$). Al pago de cada cuota, se reducirá la cuenta del pasivo, se considera para efectos del pago los pagos derivados al uso del activo, los pagos de seguro, impuestos y mantenimiento se reconocen según su naturaleza cuando se efectúen.

Caso de arrendamiento de bajo valor, el contrato comprende de 12 laptop que se utiliza para el desarrollo de las actividades del área de administración, ciertamente existe un control de uso, y es un activo identificable, y tiene un contrato de más de un año, sin embargo, tiene un bajo valor, por lo que se mantendrá con su reconocimiento de gasto lineal.

De acuerdo con lo establecido por la NIIF 16, aquellos contratos de arrendamientos que no cumplan con requerido de la norma y se encuentren dentro de la lista de excepciones, en este caso los contratos nombrados en el caso, son contrato arrendamiento de bajo valor, lo cual no tienen un valor de materialidad o significativo, para ser reconocido como un activo por derecho de uso. Entonces para estos casos, se deberá analizar la factibilidad y de reconocer activos de bajo valor, ya se estos que en su conjunto formen un importe material, habría que determinar si al traer el importe al valor presente podría ser considerado como activo, considerando que el valor presente es un importe menor.

Caso de medición inicial y posterior del arrendamiento y contabilidad para cambios en los términos del contrato. Las empresas tendrán que minimizar los efectos de la norma, los cambios de términos de contratos podrían tener un efecto si no se evalúan sus términos como, por ejemplo: cambios en los precios, tasas o índices, estructura, duración del contrato o las opciones de renovaciones. Las valoraciones impactan significativamente a las ratios financieras.

6.4 Conclusiones

A continuación, se mencionan las conclusiones producto del desarrollo de la presente investigación.

6.4.1 Conclusión de hipótesis principal

De acuerdo al desarrollo del caso práctico y las herramientas utilizadas para desarrollar la presente investigación, se considera que la NIIF 16 Arrendamientos, tiene un

impacto financiero y tributario positivo en las empresas del sector construcción de Lima, Perú.

6.4.2 Conclusión de hipótesis secundarias

De acuerdo al desarrollo de caso práctico y las herramientas utilizadas para desarrollar la presente investigación, se determina que impacto financiero de la NIIF 16 Arrendamientos, influirá positivamente en las empresas del sector construcción de Lima, Perú, pues estos reflejarán una información más completa y acorde a la realidad de la empresa, lo que permitirá tomar mejores decisiones.

En base al análisis de los expertos y al posible tratamiento tributario que se daría a los contratos de arrendamiento, el impacto tributario de la NIIF 16 Arrendamientos, influirá positivamente en las empresas del sector construcción de Lima, Perú.

De acuerdo al desarrollo de la entrevista en profundidad, y las nuevas medidas de control que se tomarán, el impacto en los procesos internos de la NIIF 16 Arrendamientos, influirá positivamente en las empresas del sector construcción de Lima, Perú.

6.4.3 Conclusión general

En base a la información recogida al realizar la presente investigación, podemos concluir en lo siguiente:

La NIIF 16, propone el reconocimiento de activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento al reconocer los arrendamientos operativos como financieros, por lo que incrementara las cuentas de activos y pasivo.

La adopción de la NIIF 16, conlleva a que los usuarios de la información obtengan estados financieros con razonabilidad, comparabilidad y fiabilidad, lo cual permite tener una mejor visión al momento de tomar decisiones con relación a la entidad.

La NIIF 16 cambiará considerablemente la forma de los estados financieros e incluirá información que antes no se consideraba, creando un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento.

Los estados financieros mostrarán una información más completa, reconociendo en sus estados financieros activos que son contralados por la entidad, los cuales ayudan a generar beneficios económicos y a la vez representarán un pasivo de corto y largo plazo por lo que la entidad se tendrá que desprender de recursos en el futuro.

El estado de situación financiera mostrará un mayor grado de endeudamiento, lo cual podrá afectar ciertos covenats de cumplimiento con entidades financieras, generando una posible reducción de líneas de crédito.

En el estado de resultados se reducirán los costos operativos y aumentarán los gastos por amortización por derecho de uso y gastos financieros, esto generará el incremento de EBITDA, mostrando una mejor gestión y rentabilidad operativa.

6.5 Recomendaciones

Las compañías del sector construcción adopten la NIIF 16, de forma anticipada junto con la con NIIF 15, lo cual será un soporte de mayor comparabilidad y confiabilidad en la información financiera.

Las compañías deben evaluar las condiciones y panorama actual de los contratos de arrendamientos antes de implementar para evaluar la materialidad, requerimientos de la NIIF 16, de cada contrato, a fin de determinar el impacto de la norma en las ratios financieras, es por ello que las compañías deben anticiparse a estos impactos e implementar políticas que permitan obtener la realidad financiera y además poder tomar decisiones acertadas.

Los contadores y los integrantes del área contable de las compañías del sector construcción de Lima, deben optar con llevar una capacitación para el desarrollo de la implementación de la norma, lo cual será un soporte para la correcta implementación.

Para que la implementación de la norma sea exitosa, las empresas deberán crear un plan de acción con la coordinación de todas las áreas de la compañía, deben estar interaccionadas entre sí, al momento de implementar una norma contable, debido a que el área contable depende mucho de la información brindada de las diversas áreas. Con el objetivo de que la información financiera sea la correcta y oportuno.

7 REFERENCIAS

- América Economía (2014). Las mayores empresas del Perú / Construcción. Recuperado de <https://rankings.americaeconomia.com/las-500-mayores-empresas-de-peru-2014/ranking-500/las-mayores-empresas-del-peru/construccion/>
- Arroyo Morales, A. (2011). Normas internacionales de información financiera y el peritaje contable. *Contabilidad y Negocios*, 6(12).
- Beattie, V., Edwards, K., & Goodacre, A. (1998). The Impact of Constructive Operating Lease Capitalisation on Key Accounting Ratios. [El impacto de la capitalización de arrendamientos operativos constructivos en los índices de contabilidad].
- Bohórquez Forero, Nohora del Pilar; (2015). Implementación de norma internacional de inventarios en Colombia. *INNOVAR. Revista de Ciencias Administrativas y Sociales*, Julio-Septiembre, 79-92.
- Díaz Becerra, O. A. (2010). Estado actual de la aplicación de las NIIF en la preparación de estados financieros de las empresas peruanas. *Contabilidad y negocios*, 5(10).
- Díaz Becerra, O A; Durán Rojo, L A; Valenciana Medina, A; (2012). Análisis de las diferencias entre el tratamiento contable y el fiscal para los elementos de propiedades, planta y equipo: el caso peruano.
- Díaz Becerra, O. A. (2014). Efectos de la Adopción por primera vez de las NIIF en la preparación de los estados financieros de las empresas peruanas en el año 2011. *Revista Universo Contábil*, 10(1).
- Cano Morales, Abel María; (2010). Algunas experiencias exitosas en Latinoamérica relacionadas con la estandarización contable. *Revista Facultad de Ciencias Económicas: Investigación y Reflexión*, XVIII Diciembre, 207-226.

Cornaggia, K. J., Franzen, L. A., & Simin, T. T. (2012). Managing the Balance Sheet with Operating Lease. Working paper series. [Gestión del balance con arrendamiento operativo. Serie de documentos de trabajo].

Deloitte (2016). NIIF 16 Arrendamientos: Lo que hay que saber sobre cómo van a cambiar los arrendamientos. Recuperado de <https://www2.deloitte.com/es/es/pages/audit/articles/niif-16-de-arrendamientos.html>

Deloitte (2016). Arrendamientos. Una guía para el NIIF 16 Arrendamientos. Recuperado de <https://www2.deloitte.com/pe/es/pages/audit/articles/arrendamientos-una-guia-para-el-ifs-16.html>

Deloitte (2017). Una guía para la tasa incremental de endeudamiento. Valoración del impacto de IFRS 16 “Arrendamiento”. Recuperado <https://www2.deloitte.com/pe/es/pages/audit/articles/una-guia-para-la-tasa-incremental-de-endeudamiento.html>

El comercio (2017). Capeco mantiene previsión de crecimiento de 2% en construcción. Recuperado de <http://elcomercio.pe/economia/capeco-mantiene-prevision-crecimiento-2-construccion-422885>

Gómez, V. (2004). Una evaluación del enfoque de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) desde la teoría de la contabilidad y el control. Innovar. Revista de Ciencias Administrativas y Sociales, (24).

IFRS Foundation (2005). Norma Internacional de Contabilidad 17 Arrendamientos https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/vigentes/nic/17_NIC.pdf

IFRS Foundation (2006). CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento. Recuperado de

https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/no_oficializ/ES_GVT_IFRIC04_2015.pdf

IFRS Foundation (2016). Norma Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos. Recuperado de https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/oficializada/ES_GVT_IFRS16_2016.pdf

IFRS Foundation (2016). IFRS 16 Leases, Effects Analysis [NIIF 16 Arrendamientos, Análisis de efectos]. Recuperado de <http://www.ifrs.org/-/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-effects-analysis.pdf>

Imhoff, E. A., Lipe, R., & Wright, D. (1991). Operating leases: Impact of constructive capitalization. [Arrendamientos operativos: Impacto de la capitalización constructiva].

KPMG (2016). NIIF 16 Arrendamientos: Un balance más transparente. Recuperado de <https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/pdf/2016/06/NIIF16-arrendamientos-abr-2016.pdf>

KPMG (2017). NIIF de sus implicancias fiscales en el Perú 2017-2018. Recuperado de <https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/pe/pdf/Otros/Guia%20NIIF%20Final.pdf>

Lückerath, M., & Bos, A. D. (2009). An Extensive Comparison of Operating-Lease Capitalisation Approaches and Their Unavoidable Assumptions. The Netherlands: Erasmus University. [Una amplia comparación de los enfoques de capitalización de arrendamientos operativos y sus supuestos inevitables].

Molina Llopis, R., Díaz Becerra, O. A., Vásquez, J. C., & Casinelli, H. (2014). El proceso de convergencia con las Normas Internacionales de Información Financiera en España, Perú y Argentina. Contabilidad y Negocios, 9(18).

- Molina Llopis, Rafael; Díaz Becerra, Oscar Alfredo; Vásquez, José Carlos; Casinelli, Hernán; (2014). El proceso de convergencia con las Normas Internacionales de Información Financiera en España, Perú y Argentina. *Contabilidad y Negocios*. 5-26.
- Morales Díaz (2016) La nueva revolución en la contabilidad de arrendamientos, *Revista Asociación Española Contabilidad y Administración*. Febrero 1- 33.
- Mumare, Gustavo (2014). Perspectiva del asesor contable en la Licitación Pública en la industria de la Construcción. Recuperado de http://redi.ufasta.edu.ar:8080/xmlui/bitstream/handle/123456789/753/2014_CP_010.pdf?Sequence=1
- Núñez, J. L. G. (2013). Arrendamiento o compra de inmovilizado utilizando el endeudamiento. *Contaduría y administración*, 58(2), 173-196.
- Peña Molina, C. H. (2013). Análisis de las diferencias entre las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y los Principios de Contabilidad (VEN-NIIF). *Revista del Centro de Investigación. Universidad La Salle*, 10(39).
- PWC (2016). Noticias NIIF: NIIF 16 Arrendamientos. Recuperado de <https://www.pwc.com/cl/es/ifrs/assets/Noticias-NIIF-Febrero-2016.pdf>
- Rivada, A. B., Madueño, M. C., & Sobrino, J. N. R. (2014). Los arrendamientos operativos: Impacto de su reconocimiento en los estados financieros y en la política de financiación de las compañías españolas y del Reino Unido. *Revista de contabilidad*, 17(2), 212-223.
- Sánchez, H. M., & Enguítanos, A. M. (2015). Cambios conceptuales en la contabilidad de los arrendamientos: retos normativos y académicos. *Revista de Contabilidad*, 18(1), 99-113.

Sididom (2012). El futuro de la construcción en el mundo. Recuperado de
<http://sididom.com/2012/10/el-futuro-de-la-construccion-en-el-mundo/>

8 ANEXOS

8.1 Árbol del problema

Para poder analizar nuestro problema de investigación hemos utilizado la herramienta del “Árbol del problema”, esta herramienta nos ayuda a identificar las causas y los efectos del problema y facilita recolectar mayores componentes claves de la investigación.

Figura 29. Árbol del problema

Resumen de la descripción del problema de la investigación

8.2 Matriz de Consistencia

Tabla 15

Matriz de consistencia

Problema	Objetivos	Hipótesis	Variables	Metodología
Problema principal:	Objetivo principal:	Hipótesis principal:	Variable independiente	Tipo de investigación
¿Cuál es el impacto financiero y tributario de la NIIF 16 Arrendamientos, en las empresas del sector construcción de Lima, Perú?	Evaluar el impacto financiero y tributario de la NIIF 16 Arrendamientos, en las empresas del sector construcción de Lima, Perú.	La NIIF 16 Arrendamientos, tiene un impacto financiero y tributario positivo en las empresas del sector construcción de Lima, Perú.	X: NIIF 16 Arrendamiento Variable dependiente Y: Impacto financiero y tributario	Exploratoria Descriptivo Estadístico Diseño de la investigación Enfoque mixto
Problemas específicos:	Objetivos específicos:	Hipótesis específicas		Cualitativa
¿Cuál es el impacto financiero de la NIIF 16 Arrendamientos, en las empresas del sector construcción de Lima, Perú?	Evaluar el impacto financiero de la NIIF 16 Arrendamientos, en las empresas del sector construcción de Lima, Perú.	El impacto financiero de la NIIF 16 Arrendamientos, influirá positivamente en las empresas del sector construcción de Lima, Perú.		Instrumento entrevista Entrevista a profundidad a expertos en NIIF. Cuantitativa Instrumento cuestionarios

¿Cuál es el impacto tributario de la NIIF 16 Arrendamientos, en las empresas del sector construcción de Lima, Perú?	Evaluar el impacto tributario de la NIIF 16 Arrendamientos, en las empresas del sector construcción de Lima, Perú.	El impacto tributario de la NIIF 16 Arrendamientos, influirá positivamente en las empresas del sector construcción de Lima, Perú.	Cuestionarios a contadores de empresas del sector construcción
¿Cuál es el impacto en los procesos internos de la NIIF 16 Arrendamientos, en las empresas del sector construcción de Lima, Perú?	Evaluar el impacto en los procesos internos de la NIIF 16 Arrendamientos, en las empresas del sector construcción de Lima, Perú.	El impacto en los procesos internos de la NIIF 16 Arrendamientos, influirá positivamente en las empresas del sector construcción de Lima, Perú.	

Nota: Elaboración propia

8.3 Entrevista a profundidad

Datos del entrevistado

Entrevistado:

Cargo:

Empresa:

Presentación

La Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas - UPC, agradece su participación para el desarrollo de la presente investigación académica de la carrera de contabilidad titulada: NIIF 16 y la evaluación en el impacto financiero y tributario en las empresas del sector construcción de Lima, Perú. La información proporcionada será exclusivamente utilizada para fines del desarrollo de nuestra investigación académica, por lo tanto, será tratada de manera confidencial.

A continuación, procederemos con las siguientes preguntas:

1. ¿Cuál es su opinión acerca del nuevo tratamiento de los arrendamientos en los estados financieros?
2. ¿De qué manera se va a medir el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento?
3. ¿Cuál sería el impacto financiero en la implementación de la NIIF 16 en las empresas del sector construcción?
4. ¿Cuál sería el impacto tributario en la implementación de la NIIF 16 en las empresas del sector construcción?
5. ¿Cuál sería el impacto en los procesos internos de las empresas constructoras al implementar la NIIF 16?
6. ¿Cuál será la información a revelar en las notas de los estados financieros?
7. Con la aplicación de esta norma, ¿Qué es más beneficioso para las empresas del sector construcción, arrendar los activos o comprarlos?
8. ¿Cómo las empresas determinaran la tasa de descuento a aplicar a los contratos?
9. ¿Cuáles son los mayores retos que tendrán que afrontar las empresas del sector construcción, para la implementación de la NIIF 16?
10. ¿Qué cuentas del plan contable general empresarial se utilizarán para contabilizar el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento?

8.4 Encuesta

Nombre del encuestado:

Cargo:

Empresa:

Actividad Económica:

Con emisión de la nueva norma de arrendamientos NIIF 16, estamos realizando una evaluación de los principales impactos que se presentarán en el sector construcción. Es por ello que deseamos contar con su opinión profesional y nos responda a la siguiente encuesta.

Escala:

- 1.- Muy en desacuerdo 2.- En desacuerdo 3.- Ni de acuerdo ni en desacuerdo
4.- De acuerdo 5.- Muy de acuerdo

La información proporcionada será exclusivamente utilizada para fines del desarrollo de nuestra investigación académica, por lo tanto será tratada de manera confidencial.

Tabla 16

Estructura de la encuesta

ENUNCIADO / ESCALA	1	2	3	4	5
Objetivo y alcance					
1. La nueva norma contable de arrendamientos asegurará que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esas transacciones.					
2. La norma proporcionará 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.					
3. Con esta nueva norma se establece un modelo único de contabilidad de arrendamientos.					
Reconocimiento					
4. La entidad tendrá una alta dificultad al evaluar si un contrato contiene o no, un arrendamiento.					
5. La entidad reconocerá un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento al comienzo del arrendamiento.					

6. La entidad tendrá dificultades al separar de un contrato los componentes de arrendamiento y los que no constituyen un arrendamiento.

Medición

7. La medición inicial del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento presentará cierto grado de complejidad para la entidad.

8. La medición posterior del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento presentará cierto grado de complejidad para la entidad.

9. Nuevos juicios de valor en las estimaciones contables

Presentación

10. Los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento se presentarán de forma separada de otros activos y pasivos respectivamente en el estado de situación financiera.

Información a revelar

11. Se deberá revelar toda la información del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento en una nota independiente de los estados financieros.

12. Resulta complicado revelar información cuantitativa y cualitativa de los arrendamientos en las notas de los estados financieros.

Otras Preguntas

13. Los costos de implementación de la nueva norma tendrá costos elevados para la empresa.

14. Cambios en las partidas contractuales y políticas empresariales.

15. Los principales indicadores financieros se verán afectados por el reconocimiento de los nuevos activos y pasivos.

16. Las cláusulas de deuda (covenants) y la capacidad de la entidad de pagar dividendos se verán afectados.

17. Los estados financieros se verán poco atractivos para los inversionistas y entidades financieras.

18. La nueva norma afectará los procesos internos y sistemas de información de la empresa.

19. La nueva norma generará el aumento del EBITDA.

20. La implementación de la nueva norma podría provocar cambios en el tratamiento tributario de los arrendamientos.