

CAMBIOS EN LA CONTABILIDAD DE EMPRESAS CON ARRENDAMIENTO DE
ACTIVOS A PARTIR DEL AÑO 2019 POR LA APLICACIÓN DE LA NIIF 16

SANDRA MARITZA TORRES VARGAS
CÓDIGO ESTUDIANTEL: D6302105



UNIVERSIDAD MILITAR NUEVA GRANADA
FACULTAD DE EDUCACIÓN A DISTANCIA-FAEDIS
PROGRAMA DE CONTADURÍA PÚBLICA
BOGOTÁ D.C.

2017

CAMBIOS EN LA CONTABILIDAD DE EMPRESAS CON ARRENDAMIENTO DE
ACTIVOS A PARTIR DEL AÑO 2019 POR LA APLICACIÓN DE LA NIIF 16

SANDRA MARITZA TORRES VARGAS
CÓDIGO ESTUDIANTEL: D6302105



Dr. LORENZO ALFONSO VALBUENA PEÑA
ASESOR

UNIVERSIDAD MILITAR NUEVA GRANADA
FACULTAD DE EDUCACIÓN A DISTANCIA-FAEDIS
PROGRAMA DE CONTADURÍA PÚBLICA
BOGOTÁ D.C.

2017

Agradecimientos

Gracias a Dios por su infinita misericordia, bondad y amor al permitirme vivir y sonreír ante mis logros, por haberme dado la oportunidad de estudiar y terminar mi carrera, por estar presente en todas las etapas de mi vida.

¡Gracias a mi familia por su apoyo, comprensión y paciencia durante este proceso, no ha sido fácil, pero con la culminación de este logro me siento muy feliz y me llena de satisfacción ser ejemplo para ustedes y demostrarles cómo se lucha por lo que se quiere.

Gracias a mi tutor, Dr. Lorenzo Alfonso Valbuena Peña por su dedicación, por su estricta colaboración y sus acertadas sugerencias en este proceso.

Sandra Maritza Torres Vargas

Tabla de contenido

RESUMEN	6
ABSTRAC	7
1. NECESIDAD DE SUSTITUIR EL TRATAMIENTO CONTABLE DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO	8
2. CAMBIOS E IMPACTOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS CON LA APLICACIÓN DE LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA - NIIF 16.	10
2.1 IDENTIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.	13
2.2 CAMBIOS EN LOS RUBROS FINANCIEROS.....	14
2.3 VARIABILIDAD DEL BALANCE	16
2.4 CAMBIOS EN LA TASA DE INTERÉS	16
2.5 IMPACTOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS	17
2.5.1 BALANCE GENERAL	17
2.5.2 ESTADO DE RESULTADOS	18
2.5.3 ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	18
3. ALTERNATIVAS PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE LA NUEVA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA - NIIF 16.....	19
• OPCIÓN 1.....	19
• OPCIÓN 2.....	20
• OPCIÓN 3.....	20
CONCLUSIONES	21
RECOMENDACIONES	22
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	23

Indice de Figuras

Figura 1: Proyecto de reforma de los arrendamientos.....	10
Figura 2: Características de los contratos.....	13
Figura 3: Categorías de decisión en los contratos de arrendamiento.....	14

Resumen

En el presente trabajo se demuestran los impactos y cambios en los estados financieros para las empresas que manejan contratos de arrendamiento de activos con la aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 16.

Los cambios e impactos de la NIIF 16 se evidencian en los apartados del presente ensayo, a saber; la justificación para sustituir la Norma Internacional de Contabilidad - NIC 17, los principales cambios e impactos con la implementación de la NIIF 16 dentro de la contabilidad e indicar como se deben preparar las empresas para adaptarse al nuevo estándar de arrendamientos.

Es normal para cualquier compañía contar con algún tipo de contrato de arrendamiento de activos, como puede ser oficinas, locales, bodegas, maquinarias, etc., estos contratos en la actualidad no se encuentran reflejados dentro de la contabilidad de las empresas, es decir están por fuera del balance, situación que ha hecho que dichos rubros sean misteriosos para los ojos contables.

Las formas de registrar los activos alquilados cambiarán con la aplicación de la norma internacional de información financiera - NIIF 16, la cual pretende que los arrendatarios gestionen sus contratos de manera común, pues ahora con este nuevo estándar todos los contratos serán tratados como arrendamientos financieros y no operativos.

Además de ser un proceso contable, su implementación afectará en otras áreas dentro de las organizaciones, por ejemplo, en los negocios, en los sistemas y en los procesos administrativos, pues significará un gran esfuerzo administrativo para las empresas, especialmente para aquellas que cuentan con muchos contratos de diferente naturaleza.

Las organizaciones al hacer un análisis oportuno de la norma podrán anticiparse a los cambios y tomar medidas preventivas que les permita tener la oportunidad de implementar adecuadamente un sistema apropiado a todos los contratos que tengan vigentes. En este documento se encuentran los cambios e impactos más importantes que generará la NIIF 16 junto con las recomendaciones estratégicas para que estén preparados.

Se puede concluir que dentro de este trabajo de investigación se encontrará la manera adecuada para que las empresas se preparen a la adopción del nuevo estándar de arrendamientos que es definitivamente un desafío para la administración y el apalancamiento financiero.

Metodología

La metodología empleada en este trabajo es de tipo cualitativo basada en las Normas Internacionales de Información Financiera, así como también en documentos relacionados con los contratos de arrendamiento de activos que se encuentran vigentes y que son de carácter obligatorio; la investigación se enfoca en el análisis de los comportamientos que tendrán a futuro los estados financieros de las entidades con la llegada del nuevo estándar internacional.

Objetivos específicos

- Exponer las causas que provocaron la sustitución de la Norma Internacional de Contabilidad - NIC 17.
- Revelar los principales cambios e impactos con la implementación de la NIIF 16 dentro de la contabilidad.
- Indicar como se deben preparar las empresas para adaptarse al nuevo estándar de arrendamientos.

Palabras Claves: Arrendamiento, derecho de uso, fuera del balance, NIIF 16, NIC 17, contratos.

Abstrac

In the actual job, we will demonstrate the impacts and changes in the financial statements for companies that keep contracts of asset lease with the application of the International Financial Reporting Standard IFRS 16.

The changes and impacts of IFRS 16 are evidenced in the chapters of the essay as a justification to change the International Accounting Standard - IAS 17, select the main changes and impacts with the implementation of IFRS 16 within accounting and indicate as companies must prepare to adapt to the new lease standard.

It is normal for some companies to count with some types of active leasing contracts like offices, premises, warehouse, machines, and others, this contracts nowadays are not reflecting under the company accounts, this means that are outside of the balance, situation that has made these items mysterious for the accounting eyes.

They way to register the leased assets will change with the application of the international financial reporting (IFRS) which requires that the leasing manage their contracts under a normal way, because in this moment with this new standard, all contracts will be financial leasing but not operative.

In addition to being an accounting process, its implementation will affect other areas from the organization, for example, in the business, in systems and in the administrative process, because this will significate an administrative big effort, especially to those with many contracts of different nature.

A timely analysis of the norm, will help to the companies to anticipate all changes and take preventive action that help to find an opportunity to implement the appropriate system for all the contracts that have assets. In this work grade, you will find the most important changes and impacts that will occur with IFRS, and the strategy recommendations to be prepare.

We can say that be prepare to adopted the new leasing is going to be a challenge for the administration and the financial of the company leverage.

Methodology

The methodology used in this work is of a qualitative nature based on international financial reporting standards, as well as on documents related to the lease of assets that are current and that are mandatory; During the development of the document the behaviors that future financial statements of the entities with the arrival of the new international standard are analyzed.

Key Words

Lease, right of use, off-balance sheet, IFRS 16, IAS 17, contracts.

Abreviaturas

NIC: Normas Internacionales de Contabilidad.

NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera.

IASC: Comité de Estándares Contables Internacionales de Información Financiera.

IASB: Junta de Normas Internacionales de Contabilidad.

FASB: Financial Accounting Standards Board

1. Necesidad de sustituir el tratamiento contable de los contratos de arrendamiento

La clasificación entre arrendamiento financiero y arrendamiento operativo fue el espíritu de la NIC 17 cuando el Comité de Normas Internacionales de contabilidad la emitió en el año 1997, en ella se ve reflejado el componente principal de distinción entre las dos categorías; en la primera trata la adquisición de compromisos asumiendo el riesgo así el bien no sea de propiedad de la empresa y en la segunda da la posibilidad de tener el uso de un bien (máquina, inmueble, local, oficina, vehículo, etc.) sin necesidad de reflejar su costo en el balance ni asumir ningún riesgo sobre el mismo.

Los contratos de arrendamiento conceden ventajas en el campo financiero para las entidades, principalmente con la tasa de interés flexible, los bajos costos financieros, los beneficios de impuestos, entre otros. Evidentemente las compañías usan este tipo de contratos como una estrategia de financiamiento de sus actividades, obteniendo el uso de activos necesarios sin tener que utilizar sus propios recursos para adquirirlos, este beneficio lo acogen especialmente las empresas que presentan problemas de liquidez y no cuentan con suficiente capital de trabajo. De igual forma, disminuyen los riesgos asociados con la propiedad del que suministra el activo, fundamentalmente el deterioro y la obsolescencia.

La NIC 17 define el arrendamiento como un acuerdo por medio del cual el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero, o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo. El arrendamiento genera para quién arrienda, un derecho de uso del bien sujeto al arrendamiento, pero también genera una obligación, al firmar el contrato, de realizar una serie de pagos periódicos al arrendador del bien mueble o inmueble (IASB, 2016a).

Para mejor entendimiento, la norma estipula que en el arrendamiento financiero se reconoce el bien arrendado como activo y la deuda como pasivo dentro del balance general, es decir, dentro del activo se registra el canon mensual, el cual debe estar bajo un sistema de amortización y/o depreciación (al registrar un activo se reconocen los riesgos inherentes a ese bien) y dentro del pasivo se registra lo correspondiente a la obligación con la empresa. Ahora bien, en el arrendamiento operativo no se registra el derecho de uso del activo dentro del balance ni tampoco el pasivo, únicamente permite que sea revelado el compromiso en las notas a los estados financieros y reconoce en el estado de resultados el gasto por el valor del arrendamiento dentro del periodo, esta ha sido la falencia más importante que ha dejado la NIC 17 y lo que ha causado controversias en la contabilidad de los arrendamientos desde hace varios años, pues ha provocado inconvenientes para los inversionistas al momento de comparar las empresas, quienes aseguran que un porcentaje muy importante de los compromisos de arriendo de las compañías no aparecen en el balance, y para ello lo que realizan en la actualidad son estimaciones.

Durante su aplicación también se han notado deficiencias en el proceso contable al momento de obtener una cifra precisa de los activos y pasivos, lo que se ha convertido en una desventaja para los directivos de las empresas, ya sean privadas, públicas o entidades sin ánimo de lucro que manejan los contratos de arrendamiento, sobre todo a la hora de tomar decisiones, puesto que necesitan tener un alto grado de conocimiento de los estados financieros de la organización y es en este punto en el que deben revisar las ventajas y desventajas que tienen dichos contratos.

El Director de Servicios de Contabilidad de Perú, Carlos Valle, (2016) junto con sus analistas financieros han mencionado que esas insuficiencias no permiten obtener una imagen completa, transparente y real de la situación financiera de las compañías, lo cual surge especialmente por los compromisos de pagos ocasionados en un arrendamiento operativo, coincide con la opinión de Sharpshagen (2015) quién que el arrendamiento es una popular opción financiera en la adquisición de propiedades para los negocios.

Por consiguiente, se considera que el componente de distinción entre arrendamiento financiero y arrendamiento operativo es primordialmente que en el financiero se asumen todos los riesgos mientras que en el operativo no.

La ausencia del registro contable en el balance de los arrendamientos operativos motivó al Consejo de Normas de Contabilidad Financiera (FASB por sus siglas en inglés) y la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) a iniciar el proyecto de reforma en el año 2009, el cual finalizó en enero del año 2016 con la emisión de la NIIF 16 “LEASES” (IASB, 2016a), que será la que sustituirá la NIC 17 a partir del 01 de enero del año 2019 y que trae con ella la importante diferencia en el modelo de contabilización de los arrendamientos.

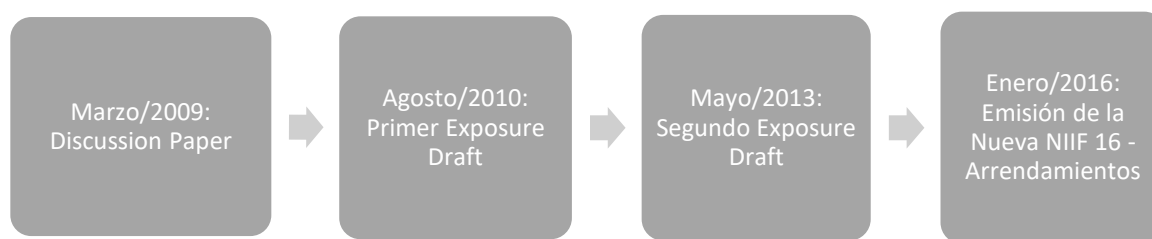


Figura 1: Proyecto de reforma de los arrendamientos.

Fuente: Recuperado de “Elaboración propia basada en Normas Internacionales de Información Financiera-Centro de excelencia”, Grupo Técnico, febrero 2016.

2. Cambios e impactos en los estados financieros con la aplicación de la norma internacional de información financiera - NIIF 16.

Como la NIC 17 actualmente no refleja en sus estados financieros los arrendamientos operativos sino el registro del gasto en la cuenta de resultados se hace necesario la reestructuración de su procedimiento contable para que las informaciones financieras de las empresas tengan mayor comparabilidad; en este capítulo se señalan los nuevos lineamientos inmersos en la norma NIIF 16 y los cambios que surgirán en el momento de su puesta en marcha.

En enero del año 2016 la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) emitió la NIIF 16 y su aplicación será a partir del 01 de enero del año 2019. El propósito fundamental de este nuevo estándar es mostrar de manera más fiable la realidad económica de las empresas e incluir los verdaderos activos y pasivos que se originan de las transacciones de arrendamiento. La entrada en vigor de esta nueva norma eliminará los parámetros que dispone la NIC 17 en cuanto al tratamiento contable de los arrendamientos operativos, obligando a los arrendatarios a reconocer en el balance el activo por el derecho de uso del bien arrendado al igual que un pasivo por arrendamiento, aboliendo la distinción entre arrendamiento operativo y financiero.

Las empresas van a sufrir afectaciones en materia de financiamiento por los cambios en los procedimientos contables al momento de incluir los dos conceptos dentro del balance, los principales impactos se producirán en el balance del arrendatario, tales como:

- Incremento en el activo por el reconocimiento de derecho de uso.
- Aumento en el nivel de endeudamiento por el registro del pasivo por arrendamiento.
- Elevación en los gastos debido a la amortización sistemática del derecho de uso del bien arrendado.

Ejemplo:

Un contrato de arrendamiento inicia el 01 de enero del 2019 y termina el 31 de diciembre de 2021. Pagos mensuales por un \$1.000 millón, de los cuales 100 mil son destinados para seguros y 300 mil para mantenimiento del activo.

El primer paso a seguir es verificar que cumpla con las características para que dicho contrato sea catalogado como arrendamiento y luego se calcula la tasa de interés incremental por préstamo, que se asumirá como establecida en el 8% anual.

- Tipo de interés anual simple: $8/12 = 0.5666\%$ mensual

VP = Valor actual de los pagos futuro

A = Pagos mensuales

i = Tipo de interés mensual

n = Cantidad de Cuotas a pagar

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

$$VP = \frac{\$180,000.00}{8\%} \left(1 - \frac{1}{(1+8\%)^3} \right) = \$463,877.46$$

Tabla 1**Amortización del arrendamiento**

CANON	AÑO	CONON SIN IVA	IVA CANON	CANON CON IVA	CAPITAL	INTERES	SALDO
0							\$ 463.877,46
1	2017	\$ 180.000,00	\$ 23.400,00	\$ 203.400,00	\$ 142.889,80	\$ 37.110,20	\$ 320.987,65
2	2018	\$ 180.000,00	\$ 23.400,00	\$ 203.400,00	\$ 154.320,99	\$ 25.679,01	\$ 166.666,67
3	2019	\$ 180.000,00	\$ 23.400,00	\$ 203.400,00	\$ 166.666,67	\$ 13.333,33	\$ 0,00

Nota: Al final del año 2019 el saldo debe ser cero.

Fuente: *Elaboración propia basada en*
<http://ri.ues.edu.sv/13383/1/IMPLICACIONES%20CONTABLES%20LEGALES%20Y%20FINANCIERAS%20DE%20LOS%20ARRENDAMIENTOS%20EN%20LAS%20EMPRESAS%20DEL%20SECTOR%20INDUSTRIAL%20DEL%20MUNICIPIO%20DE%20.pdf>

Al respecto afirma Nicolás Cremades (2017) que desaparece la dualidad para el tratamiento contable de los arrendamientos operativos y financieros en la contabilidad del arrendatario, también Vicente Bootello (2017) enuncia que la aprobación de la NIIF 16 no es más que el punto de partida del proceso de adaptación a un nuevo marco contable que obliga a las empresas afectadas a analizar sus contratos de arrendamiento y efectuar valoraciones y estimaciones de los mismos tanto a la entrada en vigor de la norma como para su aplicación en el futuro.

En varios países del mundo expertos en el tema contable han comentado sobre los cambios que se darán con la aplicación de la NIIF 16, en Perú por ejemplo el Director de Servicios de Contabilidad, Carlos Valle (2016): manifiesta que uno de los cambios más relevantes de la norma es la diferencia entre arrendamientos y contratos de servicios; en Argentina la Federación de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (2016): afirma que las aerolíneas y las empresas de transporte serán las más afectadas, en Madrid, Vicente Bootello (2017) enuncia que en el sector hotelero el impacto de la NIIF 16 será muy relevante, en Nicaragua Dagoberto Arias (2016) está convencido que los cambios que trae la nueva norma tendrán impactos muy altos para todos los sectores, en Chile Cristián Duarte (2016) menciona que la NIIF 16 puede perjudicar a las empresas ante las entidades bancarias a la hora de buscar financiamientos, para él los principales sectores afectados serán aerolíneas, compañías de servicios y navieras, Pablo González (2017) anuncia que van exigir un comparativo de los estados financieros de las compañías al menos un año antes, por último en Colombia La Superintendencia Financiera (2017) considera que se requiere un plazo suficiente para que las empresas adecuen sus sistemas de información financiera puesto que la nueva norma modificará los indicadores financieros con los que se mide el desarrollo de las entidades, debido a que las empresas que contengan arrendamientos operativos deben reconocer un mayor valor de los activos así como también el aumento de las deudas y los gastos.

Como se puede notar, actualmente un gran número de empresarios e inversionistas de diferentes entidades se encuentran preocupados por los cambios que trae la nueva norma, dentro de los cuales a continuación se explican algunos de ellos:

2.1 Identificación de los contratos de arrendamiento.

Como bien se ha mencionado, el estándar elimina el modelo actual de contabilidad de arrendamiento financiero y arrendamiento operativo para los arrendatarios, impartiendo un único modelo de contabilidad para todos los contratos. Para identificar dicho contrato se debe tener presente que, para considerarse un arrendamiento el arrendatario debe poseer el control de uso del activo subyacente y necesariamente debe estar incorporado dentro del balance general de conformidad con la NIIF 16.

Dado lo anterior, existen las características para identificar si el activo es tratado como un arrendamiento:

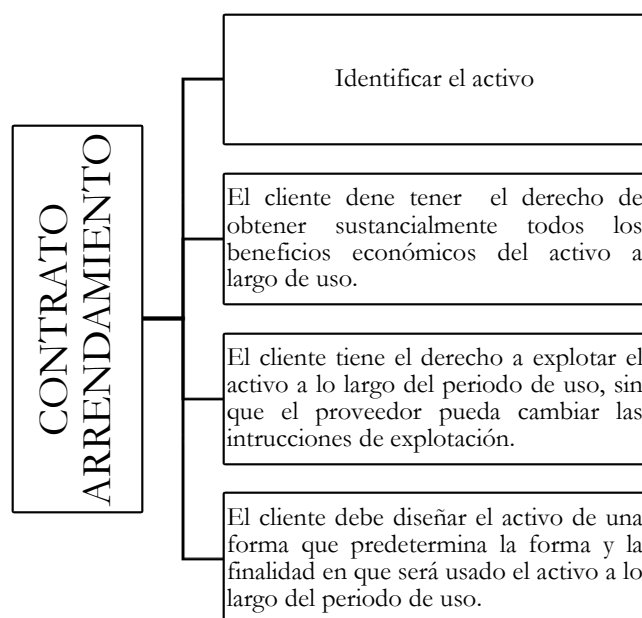


Figura 2: Características de los contratos
Fuente: Recuperado de "IFRS 16:B31".

La primera característica es el activo identificado, de acuerdo con lo estipulado por la NIIF 16 existe un contrato de arrendamiento únicamente si el activo está identificado y especificado en el contrato, ya sea de forma implícita o explícita, en dicha norma se encuentran las características para que el derecho de un arrendador sea sustituido: dispone la capacidad práctica para sustituir el activo, y se beneficiaría económicamente si ejerce su derecho a sustituir el activo. (IFRS 16: B-13). También Jubels (2017) opina al respecto: “los derechos de sustitución son claves en la aplicación de arrendamiento teniendo en cuenta que hay que evaluar si existen beneficios económicos por la sustitución hacia el arrendador”.

En segundo lugar, se encuentran los beneficios económicos; al respecto la NIIF 16 explica que un cliente tiene derecho a controlar el uso del activo identificado si: obtiene sustancialmente todos los beneficios económicos y dirige el uso del activo identificado. (IFRS 16: B9, B2). El señor Leger (2017) también opina sobre los beneficios económicos afirmando que a pesar de que la NIIF 16 es más específica sobre estos beneficios aún están pendientes algunas cuestiones en virtud de la variedad de acuerdos de la actualidad.

Después se encuentra el dirigir el derecho de uso del activo identificado que depende de dos características estipuladas en la NIIF 16 en los artículos del B24 al B27. Básicamente lo primero saber cómo y con qué propósito se usa el activo, inmediatamente se deben predeterminar los propósitos y por último, el arrendatario diseña el modo de uso del activo durante el periodo.

Probablemente las evaluaciones de los acuerdos dependen de quien tenga el derecho a explotar el activo. Para este caso se menciona al señor Bascom (2017) quien ha manifestado que el cliente se verá en la necesidad de renunciar a una flexibilidad operativa para poder aprovechar la estructuración.

Concluyendo con el primer impacto sobre la identificación de los contratos de arrendamiento, seguidamente se encuentra las categorías de los derechos de decisión que la NIIF 16 estipula:

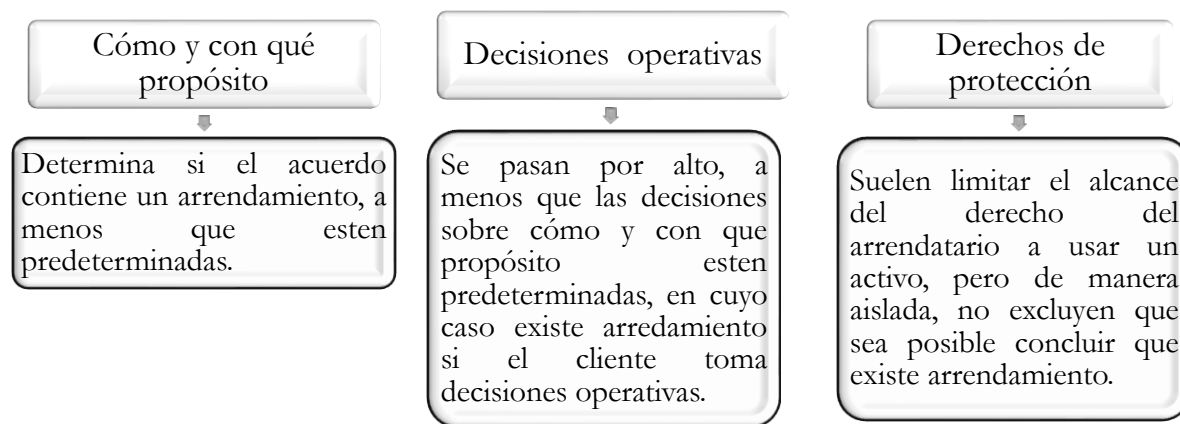


Figura 3: Categorías de decisión en los contratos de arrendamiento
Fuente: Recuperado de “IFRS 16:B9, B2”

2.2 Cambios en los rubros financieros

La aceptación de nuevos activos y pasivos junto con las diferencias que surgirán por el reconocimiento y la clasificación del gasto-ingreso por arrendamiento afectará los principales rubros financieros, la razón fundamental se debe a la inclusión de los arrendamientos operativos en el balance, que mostrará más activos y mayor endeudamiento en las empresas. Por otro lado, también están los

pasivos por arrendamiento que deben ser valorados de conformidad con las NIIF 16 y no con la norma de instrumentos financieros como se venía realizando; esta valoración se determina por medio de los periodos de arrendamiento que son fundamentales para el cálculo del valor del pasivo.

Los analistas financieros Bascom, Jubels, Leger y Donovan empleados de la firma KPMG International Standards Group (2017), indican que el reconocimiento de los activos y pasivos afectarán las métricas financieras fuertemente, impedirán el cumplimiento de las cláusulas de deuda que no se apliquen sobre principios contables congelados. También comenta Donovan (2017) que la valoración de los pasivos por arrendamientos representa una simplificación notable con la contabilidad de instrumentos financieros.

Ahora bien, es importante revisar cuáles son los cambios que surgirán en la valoración de los pasivos por arrendamiento:

a. La valoración inicial debe incluir pagos fijos y pagos variables, los pagos variables estarán sometidos a una tasa (IPC o el interés de mercado) y los pagos que dependen de los ingresos y del uso no se tendrán en cuenta en la valoración inicial, pero sí estarán reconocidos en los resultados. Estos cambios traerán consecuencias importantes a saber:

* Impacto en la contabilización de los gastos: se deberán incluir los pagos variables en el rubro de gastos a medida que se incurra en ellos. En este rubro Donovan (2017) asegura que los arrendatarios sentirán alivio al saber que tendrán que estimar el impacto sobre el endeudamiento: Estarán sometidos entre los pagos fijos y los pagos variables dentro de la cartera.

* Impacto en la tasa incremental: La tasa implícita en la NIC 17 es utilizada en el arrendamiento financiero y bajo esta norma actualmente se puede elegir una de las dos “tasa de interés implícita y tasa de interés incremental”, la incremental es la más utilizada por las entidades, la implícita ha sido más complicada obtenerla. El cambio con la aplicación de la NIIF 16 es la liquidación de la tasa de interés incremental, la cual en resumen define como la tasa de interés propia de la entidad que depende del riesgo de cada empresa.

El autor Bascom (2017) se pronuncia sobre este tema indicando que el tipo de interés del contrato de arrendamiento refleja en la contabilidad las características detalladas incluyendo la estructura de financiación del contrato y las ventajas fiscales inherentes, sin embargo, explica que para el arrendatario es engorroso saber el tipo de interés que le cobra el arrendador, lo que provoca a los arrendatarios el uso habitual del interés incremental.

b. La valoración posterior: La norma es clara y precisa en afirmar que la valoración posterior de los pasivos por arrendamientos se debe hacer bajo el valor razonable por el método de interés efectivo (IFRS 16.36), quiere decir que los arrendatarios no pueden usar el método de valor razonable.

2.3 Variabilidad del balance

El nuevo estándar también viene con un impacto significativo sobre la amortización; las entidades ya no podrán calcular la tabla de amortización ni realizar seguimiento en cada fecha de presentación como lo permite la NIC 17 al momento de iniciar el contrato, deberán a partir del 01 de enero del año 2019 reevaluar los primordiales juicios de valor y estimar las necesidades de los saldos cada vez que presenten la información. Sin duda alguna los usos de la reevaluación durante el periodo del contrato de arrendamiento favorecen a los usuarios de los estados financieros, puesto que emiten la información más actualizada, pero a su vez también incluye inestabilidad en los registros de los activos y los pasivos, esto puede generar efecto negativo al momento de pronosticar a futuro y con exactitud los resultados.

El Socio técnico de la firma KPMG del Reino Unido, Andrew Marshall (2016) estudia la probabilidad de realizar juicios de valores al momento de determinar los impactos relevantes en el incentivo económico del arrendamiento para aplicar posibles renovaciones o cancelaciones.

Evidentemente se podrá ver como la reevaluación en las empresas causarán efectos importantes en la cuenta de resultados por arrendamientos.

2.4 Cambios en la tasa de interés

La tasa de descuento es por medio de la cual se calcula al inicio del contrato el valor actual de los pagos de arrendamiento; este cálculo se conoce como tasa de interés implícita que se liquida por parte del arrendatario siempre y cuando sea fácil determinarlo. Con la llegada de la NIIF 16 el cambio será porque su uso depende de la facilidad con la que se pueda liquidar. Hoy en día no es común que en los acuerdos este descrito el tipo de interés implícito, precisamente porque no es fácil conocerlo, para este caso se usa la tasa de interés incremental de endeudamiento.

La nueva norma también trae cambios sobre la tasa de endeudamiento incremental con relación a la NIC 17, pues ésta debe pagarse por parte del arrendatario al momento de solicitar un préstamo y adquirir un bien. El cambio está basado en que el nuevo estándar exige su uso para reconocer y medir casi todos los arrendamientos mientras que en la NIC 17 se usa para estimar la clasificación de arrendamiento y el registro contable de las operaciones de arrendamientos financieros.

Después de revisar y explicar los cambios que se verán con la aplicación de la nueva norma, a continuación, se verifican los impactos importantes que se reflejarán en los estados financieros.

2.5 Impactos en los Estados Financieros

El cambio de la norma internacional de información financiera exige que las empresas adapten su contabilidad, éstos serán los rubros que tendrán impacto:

2.5.1 Balance General

Activos: Aumentarán por el registro de derecho de uso de los activos en los arrendamientos operativos. El derecho de uso es “el período total de tiempo que un activo es usado para cumplir un contrato con un cliente (incluyendo cualesquiera períodos no-consecutivos de tiempo)”. (IFRS 16: Apéndice A). En la actualidad con la NIC 17 los arrendamientos operativos se encuentran por fuera del balance.

De igual forma, los rubros que se deben incluir en el costo del derecho de uso de los activos son:

- . La valorización inicial del pasivo por arrendamiento.
- . Los pagos abonados al arrendador con antelación al inicio del contrato.
- . Los costos directos incurridos por el arrendatario.
- . La estimación de los costos por desmantelamiento y,
- . El costo por retiro del activo. El modelo por el cual se debe realizar la valoración del derecho de uso de los activos es modelo de costo o reevaluación de acuerdo con lo estipulado por la NIIF 16.

Pasivos: Aumentarán por el registro de la deuda. Este rubro corresponde a la obligación de los pagos del canon de arrendamiento que no se haya efectuado. Las empresas estarán en la obligación de valorar los pasivos por arrendamiento al valor actual del canon de arrendamiento, deduciendo los intereses que se determinan por medio de la tasa de interés implícita.

Al respecto Raúl Fidalgo (2016) comenta que el impacto más importante de la NIIF 16 sobre el resultado neto del arrendatario es el diferente tratamiento del derecho de uso del activo y el pasivo, en razón a que el gasto va a decrecer por el mayor valor de los intereses en comparación al actual régimen de la NIC 17 con base a los arrendamientos operativos, que implica un gasto de forma lineal durante el periodo del arrendamiento.

Otro impacto en el pasivo es la incorporación de los siguientes rubros:

- . Las cuotas fijas y las cuotas variables.
- . El valor por garantías del valor residual.
- . El precio por opción de compra.

- Los pagos por penalización a la terminación del arrendamiento.

La analista financiera, Martha Lorenzo (2016) se pronuncia sobre estos impactos aludiendo que los pasivos por arrendamiento deben incluir las cuotas fijas sin importar la forma de estructuración del contrato; y en las cuotas variables deben estar incluidas las relacionadas con el uso del activo.

Patrimonio: Disminuirá debido al registro de la depreciación e intereses. Este rubro impactará la utilidad neta.

2.5.2 Estado de Resultados

Gastos por intereses: Aumentará por el registro de los intereses que corresponden a la deuda del arrendamiento (registrada en el pasivo).

Gastos por depreciación y/o amortización: Aumentará por la reducción sistemática de los derechos de uso.

Utilidad: Disminuirá la utilidad antes de impuesto debido al resultado de los impactos en los rubros antes mencionados.

2.5.3 Estado de flujo de efectivo

- Aumentará por el pago del canon de arrendamiento que debe ser clasificado como actividad financiera de acuerdo con los lineamientos de la norma NIIF 16.
- Aumentará la salida de efectivo.

Por último, cabe resaltar que se ha percibido por parte de los empresarios que manejan este tipo de contratos el inconformismo y la poca apatía para implementar y aplicar este nuevo estándar en sus organizaciones, dado el impacto que se reflejará en el balance, especialmente sobre el endeudamiento y la rentabilidad. Por ejemplo, en la Bolsa de Madrid los informes emitidos en el año 2016 después de un análisis hecho sobre los cambios que trae la NIIF 16 apuntan que empresas como las aerolíneas aumentarían en 40.000 millones de euros el endeudamiento en su balance por el valor de arrendamiento de los aviones, también en sus estadísticas incluyen empresas de telefonía como las más afectadas estimando un aumento de 10.000 millones de euros por el alquiler de redes y equipos de comunicación, cadenas hoteleras tendrán impactos cerca de los 1.500 millones de euros por el arrendamiento de hoteles y las petroleras por arrendamiento de barcos aumentarían su balance en 1.300 millones de euros.

La revista Expansión de Londres emite un artículo escrito por Roberto Casado (2016) en donde afirman que el Consejo de Estándares Contables ha recibido mil setecientas cartas con comentarios de las empresas afectadas por los cambios que tendrán con la nueva norma, esto conlleva a que estos entes reguladores modifiquen el estándar y desde allí nace la exclusión en el balance para los arriendos por un periodo menor a un año y los alquileres de activos pequeños (computadores, muebles, escritorios, sillas, etc.).

Todos estos rubros son efectivamente analizados por parte de las entidades bancarias al momento de solicitar un financiamiento.

3. Alternativas para la implementación de la nueva norma internacional de información financiera - NIIF 16

Como consecuencia de la implementación de la nueva norma y los cambios que se acercan dentro de la contabilidad de las empresas, especialmente las que cuentan con operaciones de arrendamientos que a partir de enero del año 2019 incluirán todos los contratos dentro del balance, conllevará a tener una nueva imagen en sus estados financieros (específicamente activos y pasivos), así como en el estado de resultados con el registro de los gastos por amortización e intereses de la deuda.

Con base a lo anterior, es indispensable que los empresarios que manejan este tipo de contratos en sus compañías tomen algunas medidas de precaución y empiecen a prepararse al nuevo cambio que se aproxima. En este capítulo se señalan las claves primordiales que les ayudará a organizar y acondicionar la información y la metodología al momento de implementar la NIIF 16 y a su vez se analizan las opciones que dispone la norma para iniciar con la primera fase.

En primer lugar, las empresas deben escoger una de las alternativas que la nueva norma permite aplicar por primera vez:

- **Opción 1:** Se trata de rehacer los contratos de arrendamiento que se encuentren vigentes al 01 de enero de 2018, activar los nuevos activos y pasivos que estén directamente relacionados con la NIIF 16 y darle de baja a los que se encuentre bajo la contabilidad de la NIC 17.

Esta opción es poco viable para las organizaciones que tienen un número alto de contratos de arrendamientos, pues resulta engorroso tener que editar cada uno de los contratos desde el inicio de su activación para modificar su contabilización.

Coincide con la observación antes mencionada el Dr. José Morales en su artículo publicado en diciembre de 2016 sobre estrategias financieras al referirse que la alternativa número 1 permitida por la NIIF 16 presenta un gran inconveniente al momento de retroceder la contabilidad de los contratos

desde el inicio, él piensa que esta alternativa no va ser usual en las compañías por el volumen de sus operaciones.

- **Opción 2:** Se trata del reconocimiento de contratos operativos en el pasivo dentro del periodo actual, se calcula el tipo de interés de la deuda en la fecha de la primera fase, el activo al igual que el pasivo se debe valorar y para los arrendamientos financieros se mantienen bajo la NIC 17.
- **Opción 3:** Se trata de valorar el activo el 01 de enero de 2019, fecha en la cual inicia la aplicación de la nueva norma, revisando que valores faltan para amortizar, la norma indica que las diferencias entre activo y pasivo se deben registrar como reservas.

Sobre estas dos últimas opciones la opinión del Director de Empresas de la Universidad Pontificia de Comillas ICADE (2016) recomienda que los directivos analicen los efectos financieros y contables más convenientes para la empresa al momento de escoger entre la opción 1 o la opción 2, esto hará que los informes financieros estén acordes a los intereses de la organización.

Después de escoger alguna de las tres opciones, las empresas deberán conocer todos los contratos de arrendamiento que poseen para asegurar cuáles son los contratos catalogados como arrendamientos y cuales estarían dentro del grupo de contratos de servicio, esto les permitirá identificar y tramitar de manera adecuada sus contratos. Es conveniente que dicha clasificación esté en manos profesionales expertos en contratos de arriendo e incluso acompañados por abogados.

Los directivos deben medir los impactos financieros que van sufrir las empresas con la implementación de la nueva norma, esto con el fin de buscar estrategias de inversión para que los índices de rendimiento no se vean afectados y por el contrario aumenten su porcentaje de alguna manera.

El plazo de arrendamiento se debe estimar a la hora de iniciar el contrato, es vital tener presente que el plazo estipulado influye en gran parte el reconocimiento del activo y el pasivo, básicamente porque entre mayor sea el plazo, mayor será los pagos a futuro.

La revisión de los métodos que se van a utilizar al momento de definir los indicadores financieros es indispensable a la hora de implementar la norma; preferiblemente se debe calcular el índice de solvencia teniendo en cuenta el valor neto entre el derecho de uso y el pasivo financiero por arrendamiento como lo sugiere el comité Técnico del Sector Financiero (CTSF) (2016).

Otro aspecto importante es adquirir un sistema que les permita a las empresas almacenar, identificar, procesar y actualizar la información de los contratos, así como también realizar transacciones, calcular las tasas de descuento, el interés implícito y los impactos generados. Sobre este

aspecto la Superintendencia Financiera de Colombia (2016) se pronunció considerando la necesidad de tener un plazo para que las entidades adecuen sus sistemas operativos, tecnológicos, de medición y procesos de revelación de información financiera, que cambiaran de manera relevante por la aplicación de este nuevo estándar.

Ahora bien, los inversionistas también deben prepararse para el cambio de la norma, lo ideal es que realicen ajustes a los estados financieros y obtengan la información de todas las operaciones de arrendamiento que posee la organización por fuera del balance de acuerdo con lo impuesto en la NIC 17. Las empresas deben empezar con la primera fase de implementación y la toma de decisiones con respecto a las estimaciones y alternativas contables que sean sugeridas por los expertos en materia de acuerdo con la NIIF 16.

Finalmente, las empresas no pueden olvidarse de la capacitación a los profesionales administrativos o contables que sean delegados para la interpretación e implementación de la norma, esto será vital para el éxito del proceso.

Conclusiones

Se acerca la implementación de la NIIF 16 y es momento de convertir este proceso en un desafío para las empresas; se ha visto con la aplicación de los estándares internacionales que anticiparse a la norma tiene beneficios y los resultados son exitosos.

Lo más probable es que todos los empresarios, analistas, inversionistas, contadores y administradores deban cambiar el pensamiento que tienen sobre el registro contable de los arrendamientos, pues desde hace varios años la “IASB” y la “FASB” buscaba una reestructuración en su contabilización, con la única intención de obligar a las empresas a incluirlos en el balance, pues hasta ahora no lo están.

Durante el desarrollo de este trabajo se ha demostrado que cambios relevantes causará esta reforma en la contabilidad de las organizaciones cuando entre en vigor, su mayor impacto será para los arrendatarios y estará afectando una amplia variedad de sectores.

Los impactos se reflejarán tanto en el balance con el aumento de los activos y pasivos, así como en el estado de resultados generado por el reconocimiento de intereses y la amortización, estos cambios lograrán que las cifras en los estados financieros sean de mayor transparencia y de forma comparable.

También se generó análisis crítico de las diferentes opiniones que tienen los expertos sobre este campo y se nota la coincidencia de opiniones a nivel mundial, pues la mayoría de ellos, están convencidos que dichos impactos no beneficiarán los sistemas financieros en las empresas.

Por último, después leer este documento, lo mejor es prepararse para entender la norma y evaluar los impactos que tendrán dichos contratos dentro de la compañía, es clave para que las decisiones sean tomadas adecuadamente.

Recomendaciones

Cuando un colega se encuentre frente a un contrato de arrendamiento de un bien, se recomienda, para hacerle más fácil la contabilización y clasificación, seguir los siguientes pasos:

- Reconozca si los pagos son mensuales o son anuales.
- Calcule la tasa de interés incremental sobre el préstamo, revisando los términos y plazos del contrato.
- Liquide los pagos de arriendo al valor presente.
- No olvide que el valor obtenido debe reconocerse como activo y pasivo cuando el contrato inicie.
- Elabore una tabla en donde estipule las fechas de pago, los gastos financieros y el saldo.
- La amortización del activo se debe efectuar en el plazo del contrato.
- A medida que se vaya efectuando el pago del arriendo también se debe actualizar el pasivo.
- Tenga presente que cada pago efectuado se divide en un gasto financiero y a la vez se disminuye la deuda.
- Finalmente, empiece con la primera fase de implementación y toma de decisiones más relevantes a cumplir con esta nueva norma.

Se sugiere a todas las empresas que capaciten constantemente a los Contadores sobre la actualización de las Normas Internacionales, con la intención de que su trabajo dentro de la organización sea impecable y los resultados se demuestren por medio de las operaciones contables que se reflejan en los estados financieros.

Referencias Bibliográficas

BETANCOURT, M., GUTIÉRREZ. C., HERRERA. W. (2014). Leasing de activos fijos bajo NIIF y su implicación tributaria. <http://revistas.uexternado.edu.co/index.php/contad/article/viewFile/3981/4282>.

BREAKING. N. (2017). NIIF 16 – Nueva norma sobre arrendamientos. Recuperado de <https://home.kpmg.com/es/es/home/tendencias/2016/01/niif-16-nueva-norma-sobrearrendamientos.html>.

CALDERON, PAREDES, C.F. (2011). Efectos Tributarios del Anticipo al Impuesto a la Renta, resultante en la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF No. 16 y 17. <https://dspace.ups.edu.ec/handle/123456789/1787> .

CAPUÑAY, J. (2016). La NIIF 16 y su aporte a la asimetría contable peruana. Revista Lidera.

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED (2015). Los 10 principales desafíos que enfrentarán las compañías mineras el próximo año. Tendencias de 2016. Recuperado de <https://www2.deloitte.com/pe/es/pages/energy-and>

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED (2016). Lo que hay que saber sobre cómo van a cambiar los arrendamientos. Mantente actualizado. Recuperado de https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/es/Documents/auditoria/Deloitte_ES_Auditoria_NIIF-16-arrendamientos.pdf.

GUZMAN. P., RANCÉS. M. (2016). Evaluación del impacto financiero y tributario en la transición de la NIC 17 a la NIIF 16 en el sector minero. Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas. Recuperado de http://repositorioacademico.upc.edu.pe/upc/bitstream/10757/621966/5/Mezarina_RR.pdf

GUZMÁN. S. (2016). Evaluación del impacto financiero y tributario en la transición de la NIC 17 a la NIIF 16 en el sector minero. Universidad Peruana de ciencias Aplicadas (UPC). Recuperado de <http://repositorioacademico.upc.edu.pe/upc/handle/10757/621966>.

KPMG. (2016). NIIF 16 Arrendamientos un balance más transparente. Recuperado de <https://es.slideshare.net/KPMGSpain/niif-16-arrendamientos>.

LAMBRETON.V., RIVAS. E. (2017). Nueva norma de arrendamiento IFRS 16 leases y su impacto financiero y contable. Universidad Autónoma de Nuevo León. Recuperado de <file:///C:/Users/Usuario/Downloads/6538-22463-1-PB.pdf>.

LOZANO, M. (2014). Procedimiento de auditoria a activos fijos no financieros NIIF 16 desde el ámbito de las NIAS. Universidad Militar Nueva Granada. Bogotá. Recuperado de <http://repository.unimilitar.edu.co/bitstream/10654/11963/1/PROCEDIMIENTO%20DE%20AUDITORIA%20DESDE%20LAS%20NIAS%20BAJO%20%20NIC%2016.pdf>.

MIRANDA. G., MORALES. R. (2017). Implicaciones contables. Legales y financieras de los arrendamientos en las empresas del sector industrial del municipio de San Salvador en el marco de la norma internacional de información financiera 16. Recuperado de <http://ri.ues.edu.sv/13383/1/IMPLICACIONES%20CONTABLES%20LEGALES%20Y%20FINANCIERAS%20DE%20LOS%20ARRENDAMIENTOS%20EN%20LAS%20EMPRESAS%20DEL%20SECTOR%20INDUSTRIAL%20DEL%20MUNICIPIO%20DE%20.pdf>.

MONTES. C. (2016). NIIF 16 Arrendamientos: el fin de los Leasing Operativos para los arrendatarios. Recuperado de <http://actualicese.com/actualidad/2016/02/12/niif-16-arrendamientos-el-fin-de-los-leasing-operativos-para-los-arrendadores/>.

NUBLA.M. (2016). Implementación de la NIIF-IFRS 16 (arrendamientos). Recuperado de [http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/EY-implementacion-niif-16-arrendamientos/\\$File/EY-implementacion-NIIF-16.pdf](http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/EY-implementacion-niif-16-arrendamientos/$File/EY-implementacion-NIIF-16.pdf).

PEREZ. G., (2017). Evaluación del impacto financiero y tributario en la transición de la NIC 17 a la NIIF 16 en el sector minero. Recuperado de http://repositorioacademico.upc.edu.pe/upc/bitstream/10757/621966/5/Mezarina_RR.pdf.