



**ANÁLISIS DE LA ENMIENDA NIIF 16 “ARRENDAMIENTOS” Y SUS
IMPLICACIONES CONTABLES EN EL SECTOR COMERCIAL POR EFECTO DEL COVID-
19, PERÍODO 2019-2020**

Melany Valeria Baidal Cirino

Universidad Estatal Península de Santa Elena

Facultad Ciencias Administrativas

Carrera de Contabilidad y Auditoría

Tutora: Lcda. María Magdalena Gonzabay Espinoza, MSc.

Agosto 2021





Resumen

El presente trabajo de investigación se centra en el análisis de las modificaciones aplicadas a la Norma Internacional de Información Financiera 16 “Arrendamientos” e implicaciones contables, que tiene por objetivo analizar el impacto de la enmienda a la NIIF 16 en el sector comercial por efectos del COVID-19, período 2019-2020. El trabajo consta de tres secciones; en primer lugar, se destacan las percepciones teóricas de diversos autores, seguido de un ejercicio práctico de su aplicación y, por último, se encuentran las conclusiones del tema propuesto. La pandemia generada por el coronavirus provocó diferenciaciones contables en cuanto a los contratos de arrendamientos en las empresas del sector comercial.

Palabras claves: arrendamiento, COVID-19, sector comercial.

Firma Estudiante

Melany Valeria Baidal Cirino

Firma Tutor

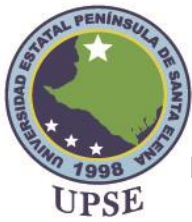
Lcda. María Magdalena Gonzabay Espinoza, MSc.



Analisis de la enmienda NIIF 16 “Arrendamientos” y sus implicaciones contables en el sector comercial por efectos del COVID-19, período 2019-2020.

La preocupación por los efectos que produce la pandemia ocasionada por el COVID-19 no sólo se enfoca en el ámbito de la salud, sino que también se refleja en problemas económicos y sociales a nivel internacional, evidentemente, Ecuador no está exento de esta problemática ya que su economía presentaba falencias tiempo antes de la emergencia sanitaria. Uno de los sectores más afectados es el arrendamiento, pues las empresas se vieron obligadas a cerrar sus puertas y en respuesta a aquello, la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad por sus siglas en inglés IASB ha planteado una modificación en la NIIF 16, denominada “Concesiones de arrendamiento relacionadas con COVID-19” a fin de reconocer los cambios contables que se han efectuado en los contratos de arrendamientos.

En el presente trabajo de investigación se ha planteado la siguiente interrogante ¿Cómo se interpreta la enmienda a la NIIF 16 “Arrendamientos” y cuáles han sido las implicaciones contables en el sector comercial?, por ende, su objetivo es analizar el impacto de la enmienda a la NIIF 16 “Arrendamientos” y sus implicaciones contables por efecto del COVID-19 período 2019-2020, ya que los ingresos de las empresas disminuyeron significativamente. En este entorno, el arrendamiento forma parte del financiamiento que utilizan las organizaciones sin la necesidad de realizar grandes inversiones en infraestructura; así como también se ha visto afectada la venta y alquiler de bienes inmuebles (viviendas). No cabe duda que fue un año crítico, que en medio de decisiones caóticas dejaron sin empleo a muchos trabajadores y a otros se les redujeron sus horas de producción, por tal motivo, dejaron de percibir ingresos necesarios para cubrir los pagos por arrendamientos.



Para cumplir con el objetivo propuesto, el trabajo se ha estructurado en tres

secciones: inicialmente se exponen las precisiones teóricas y conceptuales de diversas aportaciones acerca del impacto ocasionado a raíz de las modificaciones en la NIIF 16, luego, el proceso y desarrollo de la investigación y, finalmente, se destacan las conclusiones.

COVID-19 impacto económico financiero

En la actualidad la emergencia sanitaria generada por el COVID-19 afectó de manera directa la economía de las naciones, incluso, al punto de no contar con los recursos económicos para solventar los insumos médicos necesarios para el tratamiento del virus. Por tal motivo, el Centro de Desarrollo de la Organización para la Cooperación y Desarrollo Económico (OCDE, 2020), destaca como principal reto entorno a la pandemia, la movilización de grandes recursos económicos para afrontar el impacto de la crisis ocasionada.

Dentro de las estrategias mundiales que asumieron los Gobiernos para frenar la propagación del virus consta el confinamiento total, que abarcó la paralización de actividades de varios sectores económicos, afectando directamente al comercio, producción y turismo local e internacional.

Por su parte, la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL, 2020) manifiesta que el efecto directo de la pandemia en situación económica de los países de América Latina fue contraproducente, ya que los riesgos asumidos por la crisis económica mundial agravaron la situación financiera de las grandes, medianas y pequeñas empresas afectando drásticamente la rentabilidad, a tal punto de considerar el cierre total de las mismas.



En el ámbito nacional la OCDE (2020) destaca que las Pequeñas y Medianas

Empresas (PYMES) predominan en el sector productivo y comercial, motivo por el cual, el impacto de esta crisis podría ser más fuerte; debido a que estas organizaciones representan el 99% del total de entidades que laboran en el Ecuador y proporcionan un 60% de empleo a nivel de país, en cambio, las Pymes del sector agrícola comercial y manufacturero se encuentran severamente afectados de la manera en que no pueden sobrevivir sin efectivo. Esto repercute en potenciales impactos económicos que alteran negativamente el resultado de las operaciones financieras.

Las severas restricciones han paralizado la actividad económica del país en aproximadamente un 70%, el director de la Cámara de Comercio menciona que las pérdidas son considerables. Según datos oficiales que incluyen información sobre empresas estatales, el sector comercial fue el más golpeado, con pérdidas superiores a los \$ 7.600 millones de dólares, seguido de sectores como: servicios, agencias de viaje, actividades en comerciales, agricultura, restaurantes, centros de diversión, etc. (Silva, 2020).

Economía y pandemia: Ecuador

Cabe mencionar, que Ecuador maneja una economía pequeña relacionada a las exportaciones de sus principales productos y si estos tienden a la baja, se presentará un déficit presupuestario, sumado a la recesión macroeconómica que posee el país ligado con el repunte en índices de pobreza, ya que no existen cajas de ahorro público, lo que conlleva a necesidades financieras crecientes. Asimismo, la crisis puso en evidencia algunas debilidades estructurales como la elevada informalidad, un sistema de salud poco preparado y las grandes brechas en el acceso a servicios públicos.



En este mismo sentido, el país necesita mejorar de manera urgente la efectividad en

políticas que protejan a los más vulnerables, debido a que las estadísticas existentes denotan las altas tasas de desnutrición infantil, por ende, es necesario promover la eficiencia y el acceso a una mejor calidad de servicios públicos como la salud, educación, protección social, entre otros.

Acciones para frenar el COVID-19

Una de las medidas más drásticas tomadas por los Gobiernos a nivel mundial fue el confinamiento, misma que inició en Ecuador a mediados de marzo de 2020, al principio se emitió un estado de excepción declarando la emergencia, obligando a la sociedad a aislarse completamente durante el tiempo establecido por el COE Nacional, sin embargo, se extendió por más de dos meses. De esta manera, el país entró en una crisis sin ahorros y sin la capacidad de frenar su impacto con políticas fiscales (una muestra de aquello es el escenario que se suscitó relacionado con protestas que se realizaron entorno al retiro del subsidio de combustible).

Por tal razón, se le suman problemas relacionados con la caída del precio del petróleo, esto resulta contraproducente pues reprime el ingreso de recursos a la nación e incrementa el desequilibrio económico; además, sus principales socios comerciales como China, Estados Unidos y Unión Europea han cesado su nivel de consumo. Por otra parte, en lo que respecta al turismo este sector juega un papel trascendental en la creación de empleos para la sociedad ecuatoriana, pero debido a las medidas de confinamiento, estado de excepción, cierres de fronteras y reducciones de aforos en diversos espacios públicos provocaron repercusiones negativas dentro de las actividades económicas del país.

Las Normas Internacionales de Información Financiera tratan acerca de un conjunto estándar internacional cuyo objetivo fundamental radica en que las empresas presenten información útil y comprensible a nivel global. La adopción de esta norma en diversos países permite utilizar un mismo lenguaje contable y financiero, tanto en el tratamiento contable como en la presentación de la información financiera, ya que la ley obliga a que los reportes se direccionen bajo los parámetros de estas normas. Su función se enfatiza en el marco regulatorio y se refleja en los estados financieros, generando mayor eficiencia en el proceso y reduciendo incompatibilidades que generan datos erróneos.

NIIF 16 “Arrendamientos”

Por su parte la NIIF 16 “Arrendamientos” fue emitida el 1 de enero de 2016 y entró en vigencia el 1 de enero de 2019 derogando la NIC 17 “Arrendamientos e Interpretaciones Relacionadas”. Pérez Rodríguez (2019), establece que una de las principales características que posee esta norma es que en cierto sentido omite la clasificación de los tipos de arrendamiento (operativo y de orden financiero) como se daba en la antigua norma NIC 17, lo que indica una nueva modificación en el tratamiento contable para los arrendatarios.

Estado de Situación Financiera	Estado de Resultados
Activo	Amortización
Derecho de uso subyacente.	Amortización de derecho al uso
Pasivo	Intereses perdidos
Deuda por arrendamiento	Intereses por la deuda por arrendamiento

Fuente: (KMPG , 2019)



Como se puede observar la NIIF 16 requiere que los inquilinos registren en el Estado

de Situación Financiera el total del valor de arrendamiento del bien, salvo excepciones.

Como resultado, las empresas que alquilan múltiples propiedades denotan aumento significativo en activos y pasivos.

Generalmente, esta norma indica los principios para el reconocimiento de un arrendamiento y su posterior presentación e información a revelar en los estados financieros, a su vez requiere que se reconozcan los activos y pasivos a largo plazo (mayores de 12 meses), el arrendatario debe reconocer que un activo es el derecho a uso, mientras que en un pasivo por arrendamiento se deben realizar pagos periódicos.

El objetivo principal de la presente norma radica en asegurar que tanto el arrendador como arrendatario consideren los medios adecuado para elaborar su información contable, es decir, permite a los usuarios identificar, medir y evaluar el impacto en los precios de arrendamiento según sea requerido; sobre la situación financiera del ente, su desempeño y flujo de dinero efectivo (IFRS, 2016).

Con respecto al alcance de NIIF 16 se indica que está determinado por su aplicabilidad ya que cubre todo tipo de arrendamiento incluido el activo por derecho de uso, en esta ocasión el arrendador intermediario registra 2 contratos diferentes, arrendamiento principal y subarrendamiento.

Arrendamiento

En este aspecto el anexo A de la NIIF 16 (IFRS, 2016) indica que se considera como arrendamiento a un contrato escrito entre el arrendador (propietario del bien o inmueble); y el arrendatario (inquilino), el mismo que tiene derecho exclusivo de usar la propiedad. En otras palabras, denominado leasing, que es una manera de financiación utilizada en gran parte del

Mundo como una contraprestación de un bien o servicio, a su vez le permite obtener ventajas sobre sus activos sin realizar grandes inversiones.

Meza Carranza (2014), menciona que el arrendamiento se interpreta como una alternativa de financiamiento que las entidades utilizan para adquirir uno o más activos tangibles e intangibles a nivel nacional o exportados de proveedores extranjeros a cambio del pago regular de rentas en determinado tiempo con opción a compra del bien en el que se transfieren los riesgos por la adquisición del activo. (p . 45)

Arrendador

Se reconoce como arrendador al propietario de un bien o inmueble que ha decidido ceder el derecho de uso exclusivo a otra persona por un determinado período de tiempo a cambio de una remuneración acordada entre las partes y formalizada en un contrato de arrendamiento, en el que se establecen los deberes y derechos de ambas partes. El principal objetivo del arrendador es obtener beneficios económicos sobre el bien del que es propietario. (IFRS, 2016)

Arrendatario

De acuerdo con la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad se define como arrendatario a aquella entidad o persona que obtiene el derecho a usar una propiedad o parte ella a cambio de una renta acordada en el contrato de alquiler. (IFRS, 2016)

Enmienda a la NIIF 16 implicaciones contables

Luego de un año de la transición de esta norma, las empresas se focalizan en las nuevas modificaciones producto de la pandemia ocasionada por la crisis del COVID-19 en las economías mundiales. Hoy en día el arrendamiento o alquiler se convierte en trascendental cuando se trata de locales minoristas, ya que hasta las grandes empresas con sucursales en diversos países del mundo hacen uso de aquellos, razón por la cual, los



Arrendatarios están en busca de la renegociación o modificación del contrato inicialmente establecido con sus inquilinos o arrendadores. Por lo general, estas concesiones pueden disminuir o aumentar la tasa de alquiler o en su defecto, puede existir aplazamiento de la deuda.

La NIIF 16 “Concesiones de arrendamientos relacionadas con COVID-19”, originalmente fue emitida en mayo 2020 y entró en vigencia el 1 de junio del mismo año, es de aplicación inmediata, anticipada e integral en la preparación de estados financieros del año en curso ya sea anual o provisional. Es importante acotar que se debe aplicar en los documentos que aún no estén autorizados para su emisión, tiene como propósito brindar mayor facilidad en el momento de reconocer los posibles cambios en el contrato de arrendamiento relacionados a la pandemia.

Entre las modificaciones que se realizaron están los siguientes: se adicionaron los párrafos 46A y 46B; inicialmente los cambios que se efectuaron eran aplicados a las concesiones de arrendamiento como consecuencia directa de la pandemia, reduciendo los pagos de contratos vencidos al 30 de junio del 2021, sin embargo, el IASB decidió prolongar este tiempo por un año más, es decir, que se aplicará a las concesiones de contratos de arrendamientos vencidos hasta el 30 de junio de 2022.

Dicha enmienda se realizó con el propósito de facilitar el registro contable en caso de determinar que un contrato de arrendamiento haya sido ocasionado por la pandemia del coronavirus. Los cambios que proporciona la modificación a la NIIF 16 “Arrendamientos” denota los posibles efectos económicos que se pueden dar en los contratos de arrendamiento, puesto que se da el reconocimiento de una reducción en cuanto al alquiler, y posterior a ello, se deberá realizar una nueva estimación de pasivos de las instituciones por arrendamiento a la tasa ajustada. Asimismo, es importante mencionar que la mayor parte de



entidades del sector comercial no cuentan con un alto índice de rentabilidad, de modo que no pueden solventar sus gastos (arrendamiento).

La Norma Internacional de Información Financiera 16 fue modificada con el propósito de brindar a los inquilinos una exención de parámetros para evaluar si una concesión de alquiler relacionada con la pandemia por coronavirus es una modificación en el arriendo. A su vez, permite a los arrendatarios separar los arrendamientos para determinar si estos surgen directamente de la pandemia COVID-19, son enmiendas a los arrendamientos existentes, considerándolo como si no fueran modificaciones a los contratos de arrendamiento, facilitando el registro en sus libros, además, es aplicable a las concesiones de alquiler, reduciendo el pago de los contratos que vencen en junio del 2021.

En la actualidad, los escenarios desafiantes planteados por el coronavirus, han aumentado el número de contratos de arrendamientos que se renegocian o modifican, por lo tanto, debido a su situación actual los arrendatarios ya no pueden operar. Estos cambios incluidos en la NIIF 16 son importantes cuando se tiene en cuenta el impacto económico potencial de un arrendamiento, las modificaciones están destinadas a proporcionar una solución práctica de pérdidas o ganancias a una reducción en los pagos de alquiler que a menudo puede verse como un acuerdo de cambio, a su vez, se puede solicitar una nueva cotización de deuda de alquiler a la tasa de descuento prevista.

Modificaciones del arrendamiento

La NIIF 16 establece como los arrendatarios deben tratar los cambios en las tarifas de arrendamiento, incluidas concesiones. Esta norma requiere que el arrendatario realice una estimación en el contrato de arrendamiento para establecer si la concesión debe considerarse una modificación, de ser así, el arrendatario emitirá una renovación de la tasa modificada. Debe volver a estimar la obligación de arrendamiento del ajuste realizado.

El impacto económico potencial que implica el arrendamiento proporciona una solución práctica, el arrendatario deberá evaluar si la concesión por alquiler es relacionada directamente con el COVID-19. Al momento de realizar la contabilización se considerará los cambios en contratos con características similares o las que se detallan a continuación (párrafo 46B):

- La modificación efectuada en el pago de la renta implica una revisión del contrato de alquiler firmado, ya sea sustancialmente igual o menor al pactado inicialmente. Los cambios con ligero aumento en el pago total pueden provenir de concesiones relacionadas directamente con la pandemia.
- Las reducciones en alquiler se referían al inicio solo a los pagos que vencían antes del 30 de junio de 2021, pero como no se ha recuperado el comercio al 100% las IASB decidieron prolongar el período de aplicación de ésta enmienda hasta el 31 de junio de 2022. En otras palabras, si la cantidad de la renta disminuye o aumenta en el período comprendido entre el 2020 y 2022 cumpliría con las condiciones de concesión.
- No existen cambios significativos en otros términos del contrato de alquiler.

Ejercicio de aplicación práctica de la enmienda a NIIF 16 “Concesiones de arrendamiento relacionadas con COVID-19”

La empresa FRESH decide alquilar un local comercial para venta de vestimenta y accesorios para damas el 1 de octubre de 2019, el contrato de arrendamiento establece las siguientes cláusulas:

- Duración del contrato 13 meses
- Pagos periódicos mensuales de \$340,00
- Tasa incremental de 5% mensual

Tabla 1

Reconocimiento del arrendamiento

Descripción	Debe	Haber
Activo por derecho de uso	3.193,81	
Pasivo por arrendamiento		3.193,81

Nota, Como indica la NIIF 16 se debe reconocer el activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento; por lo general se reconoce el valor presente de los pagos que se van a realizar.

Tabla 2

Amortización del pasivo por arrendamiento

Nº de cuotas	Mes	Abono	Interés	Cuota	Saldo
0					3.193,81
1	Octubre 2019	180,31	159,69	340,00	3.013,51
2	Noviembre	189,32	150,68	340,00	2.824,18
3	Diciembre	198,79	141,21	340,00	2.625,39
4	Enero 2020	208,73	131,27	340,00	2.416,66
5	Febrero	219,17	120,83	340,00	2.197,49
6	Marzo	230,13	109,87	340,00	1.967,37
7	Abril	241,63	98,37	340,00	1.725,74
8	Mayo	253,71	86,29	340,00	1.472,02
9	Junio	266,40	73,60	340,00	1.205,62



10	Julio	279,72	60,28	340,00	925,90
11	Agosto	293,70	46,30	340,00	632,20
12	Septiembre	308,39	31,61	340,00	323,81
13	Octubre	323,81	16,19	340,00	0,00

Nota. la medición del activo se realizará considerando el método de depreciación que se maneje en la entidad y el pasivo mediante la siguiente tabla de amortización por método francés

El COVID-19 afectó de manera contundente la economía a nivel mundial, desencadenando múltiples problemas, uno de ellos el descenso en la curva de la demanda de productos en el área comercial, a consecuencia de ello, las personas que alquilan locales para ofertar sus insumos no tienen como solventar el gasto por arrendamiento del área, pues no generan ingresos que le permita cubrir este rubro. Por esta razón, la empresa FRESH llegó a un acuerdo con el arrendador de la propiedad, para reconsiderar el monto a pagar (\$ 100,00) desde el mes de junio a septiembre de 2020.

No obstante, la enmienda a la norma exime al arrendatario de realizar nuevamente el cálculo del pasivo, pues el cambio en el pago de la cuota denota una modificación en el contrato. Para ello este pago se trata como pagos variables de alquiler que no se encuentran detallados en el contrato pero se realiza el debido reconocimiento en el resultado del ejercicio como se indica en la NIIF 16.

Tabla 3

Contabilización enmienda NIIF 16 “Concesiones de arrendamiento relacionada con COVID-19”



Descripción	Debe	Haber
Gastos por intereses	\$ 73,60	
Pasivo por arrendamiento	\$ 266,40	
Bancos		\$ 100,00
Ingreso por concesión de Arrendamientos		\$ 240,00

Nota. Datos tomados de la tabla de amortización mes de junio, este registro se debe realizar por los meses que se reconsidera el pago de la cuota de alquiler.

En conclusión, la pandemia desencadenó múltiples problemas en el país, esta crisis supone una amenaza para el empleo tanto en términos de reducción o disminución de su actividad económica, pues entidades de diversos sectores han reducido su cantidad de empleados ante la disminución de demanda de productos.

Una vez realizado el análisis de la norma se puede interpretar que la misma pretende orientar el tratamiento contable al momento de registrar los cambios en los pagos de arrendamiento, incluida concesiones de alquiler que se producen como consecuencia directa de la pandemia.

En el ámbito de producción y comercio de bienes y servicios en Ecuador; se resalta una disminución en las ventas, esto registra un decremento en la aportación económica debilitando los indicadores de salud, pobreza y educación, impactando en las condiciones de vida de los ciudadanos.

Referencias

- CEPAL. (2020). *Impacto del COVID-19 en la economía de los Estados Unidos y respuestas de política*. Washington, D.C: CEPAL. Obtenido de <https://www.cepal.org/es/publicaciones/45981-impacto-covid-19-la-economia-estados-unidos-respuestas-politica>
- IFRS. (2016). *Norma Internacional de Información Financiera 16 "Arrendamientos"*. Obtenido de https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/oficializada/ES_GVT_IFRS16_2016.pdf
- Meza Carranza, E. (2014). Arrendamiento financiero . *Revista de investigación de contabilidad* , 45.
- OCDE. (2020). *Impacto financiero del COVID-19 en Ecuador: desafíos y respuestas*. Obtenido de <https://www.oecd.org/dev/Impacto-financiero-COVID-19-Ecuador.pdf>
- OCDE. (2020). *Impacto macroeconómico del covid-19 en Ecuador: desafíos y respuestas*. Obtenido de <https://www.oecd.org/dev/Impacto-macroeconomico-COVID-19-Ecuador.pdf>
- Pérez Rodríguez, M. (6 de Agosto de 2019). *KMPG* . Obtenido de KMPG : <https://home.kpmg/ar/es/home/insights/2019/08/niif-16-la-nueva-norma-contable-sobre-arrendamientos.html>
- Pérez Rodríguez, M. (2019). *NIIF 16 la nueva norma contable sobre los arrendamientos*. Obtenido de KPMG: <https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/ar/pdf/ICA/pub-local/NIIF-16-impactos-y-problemas-implementation.pdf>



**Facultad de
Ciencias Administrativas**

Contabilidad y Auditoría

17

Silva, M. V. (11 de Junio de 2020). Pérdidas por covid-19 en Ecuador llegaron a USD 14 101

millones en mayo. *El Comercio*.

