



# UNIVERSIDAD TÉCNICA PARTICULAR DE LOJA

*La Universidad católica de Loja*

## TITULACIÓN DE INGENIERA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

### “Análisis de la NIC 17 Arrendamientos y su relación con otras Normas Internacionales de Información Financiera”

Trabajo de fin de titulación.

#### AUTORAS:

Cango Curipoma, Lorena Jacqueline  
House Rodríguez, Rosa del Cisne

#### DIRECTORA:

Espejo Jaramillo, Lupe Beatriz, Dra.

LOJA - ECUADOR

2012

## CERTIFICACIÓN

Dra.

Lupe Beatriz Espejo Jaramillo.

**DIRECTORA DEL TRABAJO DE FIN DE TITULACIÓN**

### C E R T I F I C A:

Que el presente trabajo, denominado: **“Análisis de la NIC 17 Arrendamientos y su relación con otras Normas Internacionales de Información Financiera”**, realizado por las estudiantes **Cango Curipoma, Lorena Jacqueline y House Rodríguez, Rosa Del Cisne**, ha sido orientado y revisado periódicamente durante su ejecución y cumple con los requisitos establecidos en las normas generales para la Graduación de la Universidad Técnica Particular de Loja, tanto en el aspecto de forma como de contenido, por lo cual me permito autorizar su presentación para los fines pertinentes.

Loja, 10 de septiembre de 2012

f) .....

CI:.....

## **CESIÓN DE DERECHOS**

Nosotras Cango Curipoma Lorena Jacqueline y House Rodríguez Rosa del Cisne, declaramos ser las autoras del presente trabajo y eximimos expresamente a la Universidad Técnica Particular de Loja y a sus representantes legales de posibles reclamos o acciones legales.

Adicionalmente declaramos conocer y aceptar la disposición del Art. 67 del Estatuto Orgánico de la Universidad Técnica Particular de Loja que en su parte pertinente textualmente dice: “Formar parte del patrimonio de la Universidad la propiedad intelectual de investigaciones, trabajos científicos, técnicos y tesis de grado que se realicen a través, o con el apoyo financiero, académico o institucional (operativo) de la Universidad”.

**Cango Curipoma Lorena Jacqueline**

**C.I 1104855448**

**House Rodríguez Rosa del Cisne**

**C.I: 1104582034**



## **AUTORÍA**

*Las ideas, conceptos, procedimientos y resultados vertidos en el presente trabajo, son de exclusiva responsabilidad de las autoras.*

**Cango Curipoma Lorena Jacqueline**

**House Rodríguez Rosa del Cisne**

## **DEDICATORIA**

Con inmensa emoción quiero dedicarle el presente trabajo a Dios por iluminarme, guiarme y por darme siempre fortaleza para sobrellevar todas las adversidades de la vida, seguidamente a mis padres quienes con su amor, comprensión y dulzura me han dado la mejor de las herencias el estudio. A mis hermanos por estar siempre a mi lado brindándome su confianza y sus palabras de aliento. A mis amigos que han estado incondicionalmente a mi lado apoyándome en cada una de mis metas. A todos ellos mi inmensa gratitud por ayudarme a realizar el más grande de mis sueños, ser una profesional.

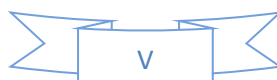
***Lorena Cango Curipoma***

El presente trabajo de investigación lo dedico con mucho amor primeramente a Dios que ha sido fuente de inspiración y guía en mis momentos de angustia, alegrías y tristezas.

A mi familia, especialmente a mi hermana Gloria que con su amor y apoyo incondicional han aportado significativamente a cumplir con esta meta tan importante en mi vida.

A mis amigas que con su carisma, compañía y apoyo moral siempre han estado presentes con sus sabios consejos en los momentos difíciles.

***Rosa House Rodríguez***



## **AGRADECIMIENTO**

Al concluir nuestra carrera profesional dejamos constancia de un especial agradecimiento a la Universidad Técnica Particular de Loja en especial a la Titulación de Ciencias Contables y Auditoría, por darnos la oportunidad de cursar y potenciar nuestra formación profesional.

A todos nuestros maestros, quienes con su sabiduría y mística profesional inculcaron en nosotras sus sabias enseñanzas, en especial un sincero agradecimiento a nuestra Directora de tesis Dra. Lupe Beatriz Espejo Jaramillo, quien con sus valiosas sugerencias y aportes al presente trabajo cooperó eficazmente a cristalizar esta expectativa profesional.

Finalmente, agradecemos a todas las personas que de una u otra manera colaboraron con nosotras hasta la culminación de nuestro trabajo.

***Lorena Cango y Rosa House***

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| <b>CERTIFICACIÓN</b>                    | <b>II</b>   |
| <b>DECLARACIÓN Y CESIÓN DE DERECHOS</b> | <b>III</b>  |
| <b>AUTORÍA</b>                          | <b>IV</b>   |
| <b>DEDICATORIA</b>                      | <b>V</b>    |
| <b>AGRADECIMIENTO</b>                   | <b>VI</b>   |
| <b>RESUMEN EJECUTIVO</b>                | <b>XI</b>   |
| <b>SIGLAS UTILIZADAS</b>                | <b>XIII</b> |

|                   |          |
|-------------------|----------|
| <b>CAPÍTULO I</b> | <b>1</b> |
|-------------------|----------|

### **ASPECTOS BÁSICOS DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA**

|                                                             |          |
|-------------------------------------------------------------|----------|
| <b>FINANCIERA</b>                                           | <b>1</b> |
| 1.1 Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) | 2        |
| 1.1.1 Historia y procedencia                                | 2        |
| 1.1.2 Visión general                                        | 6        |
| 1.1.3 Objetivos de las NIIF                                 | 7        |
| 1.1.4 NIIF vigentes                                         | 8        |
| 1.1.5 Aplicación de las NIIF                                | 10       |
| 1.1.6 Procesos para la aplicación de las NIIF               | 11       |
| 1.1.7 Principios básicos de las NIIF                        | 12       |
| 1.1.8 Beneficios de la adopción de las NIIF                 | 12       |
| 1.1.9 Las NIIF en el mundo                                  | 14       |
| 1.1.10 Las NIIF en el Ecuador                               | 15       |

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| <b>CAPÍTULO II</b> | <b>20</b> |
|--------------------|-----------|

### **ANÁLISIS DE LAS NIC 17 “ARRENDAMIENTOS”**

|                                                                                             |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.1 Norma Internacional de Contabilidad 17 “Arrendamientos”                                 | 21 |
| 2.1.1 Objetivo                                                                              | 21 |
| 2.1.2 Alcance                                                                               | 21 |
| 2.1.3 Definiciones                                                                          | 22 |
| 2.1.4 Clasificación de los arrendamientos                                                   | 25 |
| 2.1.5 Contabilización de los arrendamientos en los estados financieros de los arrendatarios | 27 |
| 2.1.5.1 Arrendamientos financieros                                                          | 27 |
| 2.1.5.1.1 Reconocimiento inicial                                                            | 27 |

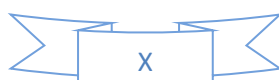
|                                                                                                               |                                                                                            |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.1.5.1.2                                                                                                     | Medición posterior.....                                                                    | 28        |
| 2.1.5.1.3                                                                                                     | Información a revelar .....                                                                | 29        |
| 2.1.5.2                                                                                                       | Arrendamientos operativos .....                                                            | 32        |
| 2.1.5.2.1                                                                                                     | Información a revelar .....                                                                | 33        |
| 2.1.6                                                                                                         | Contabilización de los arrendamientos en los estados financieros de los arrendadores ..... | 34        |
| 2.1.6.1                                                                                                       | Arrendamientos financieros .....                                                           | 34        |
| 2.1.6.1.1                                                                                                     | Reconocimiento inicial .....                                                               | 34        |
| 2.1.6.1.2                                                                                                     | Medición posterior.....                                                                    | 35        |
| 2.1.6.1.3                                                                                                     | Información a revelar .....                                                                | 37        |
| 2.1.6.2                                                                                                       | Arrendamientos operativos .....                                                            | 38        |
| 2.1.6.2.1                                                                                                     | Información a revelar .....                                                                | 39        |
| 2.1.7                                                                                                         | Transacciones de venta con arrendamiento posterior .....                                   | 41        |
| <b>CAPÍTULO III .....</b>                                                                                     |                                                                                            | <b>42</b> |
| <b>RELACIÓN DE LA NIC 17 “ARRENDAMIENTOS” CON OTRAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA.....</b> |                                                                                            | <b>42</b> |
| 3.1                                                                                                           | NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”.....                                           | 43        |
| 3.2                                                                                                           | NIC 7 “Estado de Flujos de Efectivo” .....                                                 | 46        |
| 3.3                                                                                                           | NIC 8 “Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones” .....                             | 50        |
| 3.4                                                                                                           | NIC 16 “Propiedades, Planta y Equipo” .....                                                | 54        |
| 3.5                                                                                                           | NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos” .....                                          | 58        |
| 3.6                                                                                                           | NIC 38 “Activos Intangibles”.....                                                          | 61        |
| 3.7                                                                                                           | NIC 40 “Propiedades de Inversión” .....                                                    | 64        |
| 3.8                                                                                                           | NIIF 5 “Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas” .....   | 68        |
| 3.9                                                                                                           | NIIF 7 “Instrumentos Financieros: Información a Revelar” .....                             | 70        |
| <b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....</b>                                                                    |                                                                                            | <b>42</b> |
| Conclusiones .....                                                                                            |                                                                                            | 83        |
| Recomendaciones .....                                                                                         |                                                                                            | 85        |
| <b>BIBLIOGRAFÍA .....</b>                                                                                     |                                                                                            | <b>87</b> |
| <b>ANEXOS.....</b>                                                                                            |                                                                                            | <b>83</b> |

## **LISTA DE GRÁFICOS**

|                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Gráfico 1</b> Objetivos del IASB -----                                          | 4  |
| <b>Gráfico 2</b> Estructura del IASC-----                                          | 5  |
| <b>Gráfico 3</b> Principios de las NIIF-----                                       | 12 |
| <b>Gráfico 4</b> Cronograma de aplicación para las empresas del primer grupo ----- | 16 |
| <b>Gráfico 5</b> Cronograma de aplicación para las empresas del segundo grupo----- | 17 |
| <b>Gráfico 6</b> Cronograma de aplicación para las empresas del tercer -----       | 18 |
| <b>Gráfico 7</b> Proceso del arrendamiento -----                                   | 22 |
| <b>Gráfico 8</b> Clasificación de los arrendamientos -----                         | 25 |

## **LISTA DE CUADROS**

|                                                                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Cuadro 1</b> Normas Internacionales de Información Financiera y sus Interpretaciones-----                     | 8  |
| <b>Cuadro 2</b> Normas Internacionales de Contabilidad y sus Interpretaciones -----                              | 9  |
| <b>Cuadro 3</b> Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera NIIF -----                               | 10 |
| <b>Cuadro 4</b> Contabilización de los arrendamientos -----                                                      | 40 |
| <b>Cuadro 5</b> Procedimiento para la aplicación y reexpresión retroactiva y reconocimiento prospectivo<br>----- | 51 |



## **SIGLAS UTILIZADAS**

| <b>SIGLAS</b> | <b>SIGNIFICADO</b>                                                                                                        |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CINIIF        | Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera                                        |
| IFRIC         | International Financial Reporting Interpretations Committee                                                               |
| FASB          | Consejo de Normas de Contabilidad Financiera<br>Financial Accounting Standard Board                                       |
| IASC          | Comité de Normas Internacionales de Contabilidad<br>International Accounting Standards Committee                          |
| IOSCO         | Organización Internacional de Comisiones de Valores<br>International Organization of Securities Commissions               |
| IASB          | Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad<br>International Accounting Standards Board                             |
| IASCF         | Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad<br>International Accounting Standards Committee Foundation |
| IFAC          | Federación Internacional de Contadores<br>International Federation of Accountants                                         |
| NIC           | Norma Internacional de Contabilidad                                                                                       |
| IAS           | International Accounting Standards                                                                                        |
| PCGA          | Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados                                                                         |
| SAC           | Consejo Asesor de Normas<br>The Standards Advisory Council                                                                |
| SIC           | Comité de Interpretaciones                                                                                                |
| UE            | Unión Europea                                                                                                             |

## **RESUMEN EJECUTIVO**

El arrendamiento ha sido por mucho tiempo una popular opción financiera en la adquisición de propiedades para los negocios, ofreciendo de esta manera una gran flexibilidad, con una gama de ventajas económicas sobre la propiedad, es por ello que nuestro proyecto analiza la Norma Internacional de Contabilidad 17 “Arrendamientos” y su relación con otras Normas, la misma que tiene como objetivo prescribir para arrendatarios y arrendadores, las políticas contables adecuadas para contabilizar y revelar la información relativa a los arrendamientos. Nuestra investigación utilizó el método deductivo, que se basa en realizar un análisis inicial tanto exploratorio como descriptivo, para relacionar datos a partir de la información encontrada, permitiendo un mejor análisis de los “Arrendamientos” y su relación con otras normas. Así se describe la intervención de otras normas con respecto al tratamiento contable de los arrendamientos, para poder aplicar los procedimientos adecuados establecidos con la norma. Adicionalmente se realizaron ejercicios prácticos para demostrar el tratamiento contable de los arrendamientos en los estados financieros tanto de los arrendatarios como los arrendadores y a su vez relacionarlos con otras normas.



# **CAPÍTULO I**

## **ASPECTOS BÁSICOS DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA**

## **1.1 Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)**

### **1.1.1 Historia y procedencia**



Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nacen dentro de un entorno de internacionalización y globalización, en el que los conceptos, criterios y preceptos se unifican bajo un mismo marco legal haciendo de políticas económicas, monetarias e incluso fiscales instrumentos cada vez menos utilizables por naciones y dejando la competencia de estos aspectos a entes supranacionales como por ejemplo: la Unión Europea (UE).

La creación de las Normas es consecuencia de esta tendencia mundial y de la necesidad de información significativa, veraz, transparente y sobretodo comparable; y, comparable en dos sentidos: interempresarial (poder comparar la información contable de una empresa Ecuatoriana con la de una empresa española o Alemana) y temporal (dos ejercicios de una misma empresa deben ser perfectamente comparables).

El problema principal que se presenta al interpretar la información financiera es la falta de un criterio internacional a aplicar, ya que existe una diversidad de normas contables. Esto genera diversos problemas, como los siguientes:

- No poder realizar una comparación entre dos estados financieros y como consecuencia los datos obtenidos pueden llegar a perder algo de credibilidad.
- La demanda de un coste adicional que supone para las empresas internacionales la aplicación de diferentes normas, según cada país, para la presentación de su información financiera.

Para dar solución a estos problemas y lograr una transparencia de la información, el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Committee - IASC) en 1995 firmó con la Organización Internacional de Comisiones de Valores (International Organization of Securities Commissions - IOSCO) un acuerdo mediante el cual se comprometían a revisar las NIC (Normas Internacionales de Contabilidad) con el fin de que fueran empleadas por las empresas que cotizaban en bolsa.

Casos como los de Enron, Parmalat y otros inciden directamente en el camino tomado por las NIIF ya que expulso cual era la mayor debilidad de los PCGA (Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados) en EEUU ( Estados Unidos) en énfasis en la conformidad con las reglas antes que el espíritu de las normas. La idea fue expresada como un conflicto entre la base en los “principios” y las “reglas” de los PCGA, puesto que estos en EEUU estaban descritos basados en las Reglas, mientras que los PCGA internacionales están basados en los Principios.

Seguidamente la Unión Europea aprobó un reglamento con el que la aplicación de las normas fuera una realidad a partir del de enero de 2005. Con esto la UE consigue eliminar en cierta medida barreras que dificultan la movilidad de personas y capital.

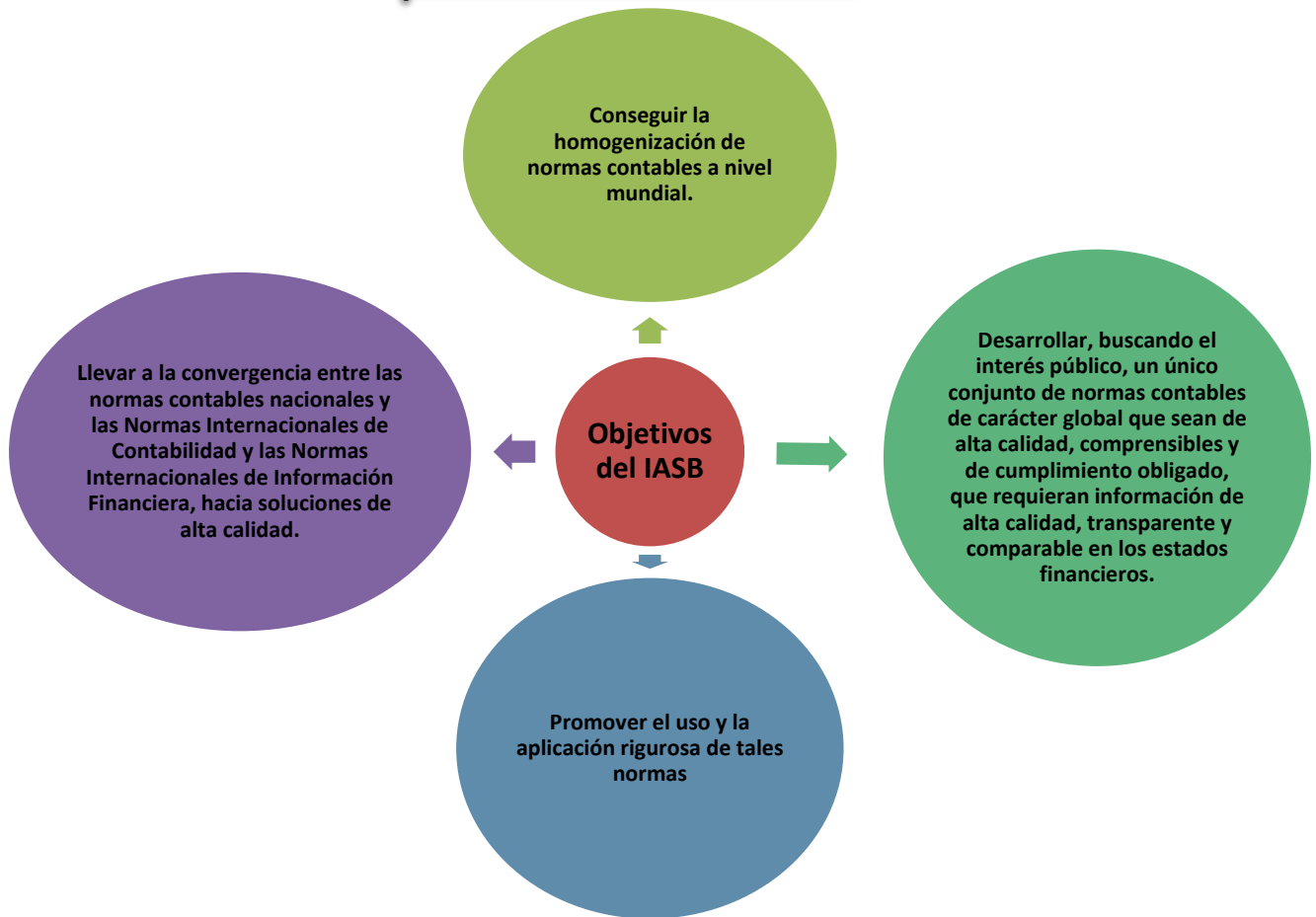


Más tarde se lleva a cabo una reestructuración en el IASC con un cambio de objetivos a lograr. Debido a esta reestructuración en 2001 el IASC pasa a llamarse Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB), este es un organismo independiente del sector privado que desarrolla y aprueba las Normas Internacionales de Información Financiera, funciona bajo la supervisión de la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Committee Foundation - IASCF).

La Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad es una Fundación independiente, sin fines de lucro creada en el año 2000 para supervisar al IASB.

Entre los principales objetivos del IASB tenemos los siguientes:

**Gráfico 1 Objetivos del IASB**



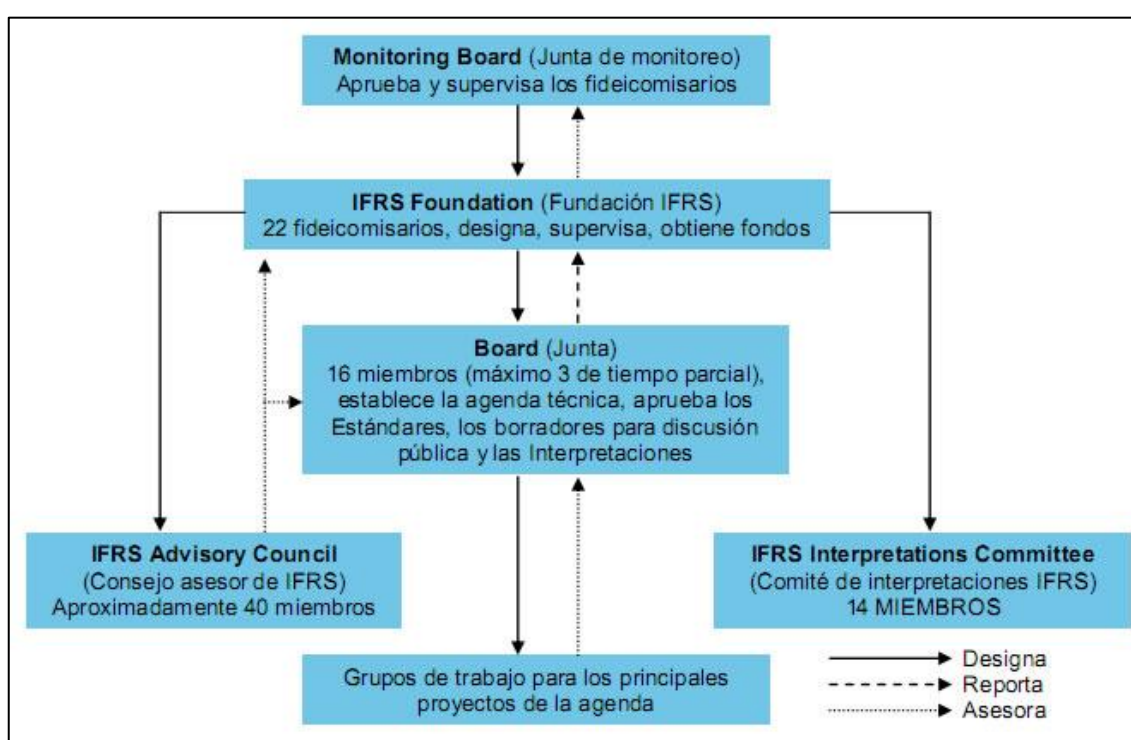
**Fuente:** NICNIIF: 2011: "Objetivos del IASB" [En línea] disponible en: <http://www.nicniif.org/home/iasb/que-es-el-iasb.html#ObjetivosIASB> [Consultado el 01 de febrero/2012]

**“Estructura del IASB:** El IASB es organizado bajo una Fundación independiente llamada la Fundación del Comité de Normas Internacionales de contabilidad (IASCF), la misma que es una organización sin fines de lucro creada conforme a las leyes del Estado de Delaware, Estados Unidos de América, el 8 de marzo del 2001. Los componentes de la nueva estructura del IASB son:

- **El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB).** Es el único responsable por el establecimiento de Normas Internacionales de Información Financiera.
- **La Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Committee Foundation - IASCF).** Supervisa la labor de IASB, la estructura, y la estrategia, y tiene la responsabilidad de recaudación de fondos.

- **El Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (International Financial Reporting Interpretations Committee - IFRIC).** Desarrolla interpretaciones para su aprobación por el IASB.
- **El Consejo Asesor de Normas (The Standards Advisory Council - SAC).** Asesora al IASB y la IASCF.
- **Grupos de Trabajo.** Grupos de trabajo de expertos para los distintos proyectos del orden del día.”<sup>1</sup>

**Gráfico 2 Estructura del IASC**



**Fuente:** “Estructura del IASB” [En línea] disponible en: <http://www.nicniif.org/home/iasb/estructura-del-iasb.html>. [Consultado el 01 de febrero/2012]

Dentro de la misma reestructuración del ISAC a IASB, también se produjo el cambio dentro de las NIC por lo que pasaron a llamarse NIIF.



Las NIIF son un conjunto de estándares e interpretaciones internacionales de alta calidad, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y patrocinadas

<sup>1</sup> “Estructura del IASB” [En línea] disponible en: <http://www.nicniif.org/home/iasb/estructura-del-iasb.html> [Consultado el 01 de febrero/2012]

por la Federación Internacional de Contadores (International Federation of Accountants - IFAC), con el objetivo de formular un cuerpo único de normas mundiales de contabilidad.

Estas Normas son importantes por varias razones que detallamos a continuación:

- Estandarizan la aplicación de principios de contabilidad en todos los países que las adopten. Esto facilita la lectura y análisis de estados financieros que se produzcan, porque se emiten bajo los mismos lineamientos. Así un proveedor cuyos clientes están en el extranjero no tiene que hacer una traducción de los estados financieros a sus normas locales, porque en marco general son los mismos.
- La utilización de las NIIF como principios de contabilidad, aseguran la calidad de la información, cada vez que orientan el registro contable hacia el registro de la información que tenga incidencia o pueda tener sobre la situación financiera de una empresa, sin importar el carácter fiscal (impuesto o legal) que pueda tener dicha partida.

Podemos concluir que el mundo exige procesos contables mucho más seguros, para los inversionistas y que cubran todos los aspectos éticos posibles sin descuidar el control financiero de la organización, es por ello que las Normas de Información Financiera se presentan como una respuesta a esta exigencia y buscan otorgar a la contaduría un alto grado de seguridad y confianza.

### **1.1.2 Visión general**

El Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), así como la Federación Internacional de Contabilidad (IFAC), son organizaciones relacionadas con la presentación de información financiera a nivel mundial, tal es el caso de las NIC. El (IASB) es un organismo independiente del sector privado que desarrolla y aprueba las Normas Internacionales de Información Financiera, el mismo que funciona bajo la supervisión de la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASCF).

El IASB tiene su origen en 1973 y nace del acuerdo de los representantes de profesionales contables de varios países (Alemania, Australia, Estados Unidos, Francia, Holanda, Irlanda, Japón, México y Reino Unido) para la formulación de una serie de normas contables que pudieran ser aceptadas y aplicadas con generalidad en distintos

países con la finalidad de favorecer la armonización de los datos y su comparabilidad. En el año 2001 se realiza la reestructuración en los objetivos y pasa a llamarse IASB.

La Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASCF) es una Fundación independiente, sin fines de lucro creada en el año 2000 para supervisar al IASB.

“Por otro lado, ha sido creado el Comité de Interpretaciones (Standing Interpretations Committee - SIC), que se encuentra formado por 12 miembros con derecho a voto, siendo su misión la de crear Interpretaciones de las NIC para que el IASC los apruebe. En el año 2002 el SIC cambia su nombre por el de Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRIC), con la obligación no sólo de interpretar las NIC y NIIF, sino además de proporcionar guías de asuntos no tratados en las mismas. La Unión Europea ha exigido a las empresas que coticen en bolsa, la aplicación de las NIIF a partir del año 2005. Paulatinamente esta decisión o exigibilidad se ha ido globalizando en todo el Mundo, por tanto el uso de las NIIF deja de ser un mero enunciado técnico en materia contable, para convertirse en una necesidad urgente de aplicación.”<sup>2</sup>

### **1.1.3 Objetivos de las NIIF**



Las NIIF desde que han sido publicadas forman un conjunto normativo de aplicación obligatoria en muchos países, con cuya implantación se pretende la aplicación de un cuerpo único de normas de gran calidad.

Para ello el objetivo principal es lograr la armonización de los procesos contables y, sobre todo, que la emisión de la información financiera se haga a nivel mundial sobre las mismas bases conceptuales, facilitando la formulación de reportes contables para contar con información comprensible, relevante, fiable y comparable que facilite la toma de las decisiones económicas.

Así mismo, en base a las NIIF se implementarán políticas y procedimientos que permitan interpretar adecuadamente las Normas Internacionales de Información financiera con el objetivo de dar uniformidad a los modelos contables para que sean de gran utilidad a los usuarios, y se encuentren acorde a las nuevas innovaciones y necesidades que se

<sup>2</sup> “Visión general” [En línea] disponible en: “Estructura del IASB” [En línea] disponible en: <http://www.nicniif.org/home/iasb/estructura-del-iasb.html> [Consultado el 01 de febrero/2012]

exigen en estos últimos años, teniendo en consideración que las NIIF establecen los requisitos de reconocimiento, medición presentación e información a revelar que se refieren a las transacciones y sucesos económicos que se reflejan en los estados financieros.

#### 1.1.4 NIIF vigentes

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), puso a disposición del público las normas vigentes, las cuales comprenden:

- a) Normas Internacionales de Información Financiera;
- b) Normas Internacionales de Contabilidad; e
- c) Interpretaciones desarrolladas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera ( CINIIF) o el antiguo Comité de Interpretaciones (SIC).

**Cuadro 1**

#### Normas Internacionales de Información Financiera y sus Interpretaciones

| Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF |                                                                                   | Comité de Normas Internacionales de las Normas Internacionales de Información Financiera – CINIIF |                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NIIF 1                                                 | Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera. | CINIIF 1                                                                                          | Cambios en Pasivos Existentes por Retiro del Servicio, Restauración y Similares.                                                   |
| NIIF 2                                                 | Pagos Basados en Acciones                                                         | CINIIF 2                                                                                          | Aportaciones de Socios de Entidades Cooperativas e Instrumentos similares.                                                         |
| NIIF 3                                                 | Combinaciones de Negocios                                                         | CINIIF 4                                                                                          | Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento.                                                                          |
| NIIF 4                                                 | Contratos de Seguros                                                              | CINIIF 5                                                                                          | Derechos por la Participación en Fondos para el Retiro del Servicio, la Restauración y la Rehabilitación Medioambiental.           |
| NIIF 5                                                 | Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas       | CINIIF 6                                                                                          | Obligaciones Surgidas de la Participación en Mercados Específicos- Residuos de Aparatos Eléctricos y Electrónicos.                 |
| NIIF 6                                                 | Exploración y Evaluación de Recursos Minerales                                    | CINIIF 7                                                                                          | Aplicación del Procedimiento de Reexpresión según la NIC 29 <i>Información financiera en Economías Hiperinflacionarias</i> .       |
| NIIF 7                                                 | Instrumentos Financieros: Información a Revelar.                                  | CINIIF 8                                                                                          | Alcance de la NIIF 2.                                                                                                              |
| NIIF 8                                                 | Segmentos de Operación.                                                           | CINIIF 9                                                                                          | Nueva Evaluación de Derivados Implícitos.                                                                                          |
| NIIF 9                                                 | Instrumentos Financieros.                                                         | CINIIF 10                                                                                         | Información Financiera Intermedia y de Deterioro del Valor.                                                                        |
|                                                        |                                                                                   | CINIIF 11                                                                                         | NIIF 2 - Transacciones con Acciones Propias y del Grupo                                                                            |
|                                                        |                                                                                   | CINIIF 12                                                                                         | Acuerdos de Concesión de Servicios.                                                                                                |
|                                                        |                                                                                   | CINIIF 13                                                                                         | Programas de Fidelización de Clientes.                                                                                             |
|                                                        |                                                                                   | CINIIF 14                                                                                         | NIC 19 – El Límite de un Activo por Beneficios Definidos, Obligación de Mantener un Nivel Mínimo de Financiación y su Interacción. |
|                                                        |                                                                                   | CINIIF 15                                                                                         | Acuerdos para la Construcción de Inmuebles.                                                                                        |
|                                                        |                                                                                   | CINIIF 16                                                                                         | Coberturas de una Inversión Neta de un Negocio en el Extranjero.                                                                   |
|                                                        |                                                                                   | CINIIF 17                                                                                         | Distribuciones, a los Propietarios, de Activos Distintos al Efectivo.                                                              |
|                                                        |                                                                                   | CINIIF 18                                                                                         | Interpretación CINIIF 18 Transferencias de Activos procedentes de Clientes                                                         |

**Fuente:** “NIIF vigentes” [En línea] disponible en: <http://plancontable2007.com/niif-nic.html>. [Consultado el 01 de febrero/2012]

**Cuadro 2**

**Normas Internacionales de Contabilidad y sus Interpretaciones**

| <b>Normas Internacionales de Contabilidad – NIC</b> |                                                                                                       | <b>Comité de Interpretaciones –SIC</b> |                                                                                                |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NIC 1                                               | Presentación de Estados Financieros.                                                                  | SIC 7                                  | Introducción del Euro.                                                                         |
| NIC 2                                               | Inventarios.                                                                                          | SIC 10                                 | Ayudas Gubernamentales - Sin Relación Específica con Actividades de Operación.                 |
| NIC 7                                               | Estados de Flujos de Efectivo.                                                                        | SIC 12                                 | Consolidación - Entidades de Cometido Específico.                                              |
| NIC 8                                               | Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.                                 | SIC 13                                 | Entidades Controladas Conjuntamente - Aportaciones No Monetarias de los Participantes.         |
| NIC 10                                              | Hechos Ocurredos después del Periodo sobre el que se Informa.                                         | SIC 15                                 | Arrendamientos Operativos - Incentivos.                                                        |
| NIC 11                                              | Contratos de Construcción.                                                                            | SIC 21                                 | Impuesto a las Ganancias - Recuperación de Activos No Depreciables Revaluados.                 |
| NIC 12                                              | Impuesto a las Ganancias.                                                                             | SIC 25                                 | Impuestos a las Ganancia - Cambios en la Situación Fiscal de una Entidad o de sus Accionistas. |
| NIC 16                                              | Propiedades, Planta y Equipo.                                                                         | SIC 27                                 | Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.  |
| NIC 17                                              | Arrendamientos.                                                                                       | SIC 29                                 | Acuerdos de Concesión de Servicios: Información a Revelar.                                     |
| NIC 18                                              | Ingresos de Actividades Ordinarias.                                                                   | SIC 31                                 | Ingresos - Permutas de Servicios de Publicidad.                                                |
| NIC 19                                              | Beneficios a los Empleados.                                                                           | SIC 32                                 | Activos Intangibles - Costos de Sitios Web.                                                    |
| NIC 20                                              | Contabilización de las Subvenciones del Gobierno e Información a Revelar sobre Ayudas Gubernamentales |                                        |                                                                                                |
| NIC 21                                              | Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera.                            |                                        |                                                                                                |
| NIC 23                                              | Costos por Préstamos.                                                                                 |                                        |                                                                                                |
| NIC 24                                              | Información a Revelar sobre Partes Relacionadas.                                                      |                                        |                                                                                                |
| NIC 26                                              | Contabilización e Información Financiera sobre Planes de Beneficio por Retiro.                        |                                        |                                                                                                |
| NIC 27                                              | Estados Financieros Consolidados y Separados.                                                         |                                        |                                                                                                |
| NIC 28                                              | Inversiones en Asociadas.                                                                             |                                        |                                                                                                |
| NIC 29                                              | Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias.                                              |                                        |                                                                                                |
| NIC 31                                              | Participaciones en Negocios Conjuntos.                                                                |                                        |                                                                                                |
| NIC 32                                              | Instrumentos Financieros: Presentación.                                                               |                                        |                                                                                                |
| NIC 33                                              | Ganancias por Acción.                                                                                 |                                        |                                                                                                |
| NIC 34                                              | Información Financiera Intermedia.                                                                    |                                        |                                                                                                |
| NIC 36                                              | Deterioro del Valor de los Activos.                                                                   |                                        |                                                                                                |
| NIC 37                                              | Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes.                                             |                                        |                                                                                                |
| NIC 38                                              | Activos Intangibles.                                                                                  |                                        |                                                                                                |
| NIC 39                                              | Instrumentos Financiero: Reconocimiento y medición.                                                   |                                        |                                                                                                |
| NIC 40                                              | Propiedades de Inversión.                                                                             |                                        |                                                                                                |
| NIC 41                                              | Agricultura.                                                                                          |                                        |                                                                                                |

**Fuente:** “NIIF vigentes” [En línea] disponible en: <http://plancontable2007.com/niif-nic.html>. [Consultado el 01 de febrero/2012]

Un aspecto importante dentro de las NIIF, es que a partir del 12 de mayo de 2011 el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y el Consejo de Normas de Contabilidad Financiera (Financial Accounting Standard Board - FASB), emisor de los PCGA, han terminado el proyecto de mejora de los requisitos contables para actividades por fuera de balance y de los negocios conjuntos, para lo cual emitió las siguientes NIIF:

**Cuadro 3**

| Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera NIIF |                                              |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>NIIF 10</b>                                               | Estados Financieros Consolidados             |
| <b>NIIF 11</b>                                               | Negocios conjuntos                           |
| <b>NIIF 12</b>                                               | Revelaciones de intereses en otras entidades |
| <b>NIIF 13</b>                                               | Valor Razonable                              |

**Fuente:** “Nuevas NIIF” [En línea] disponible en: <http://www.globalcontable.com/index.php/nicifrs/articulos/752-nuevas-niif-niif-10-niif-11-v-niif-12> [Consultado el 03 de Julio/2012]

Estas nuevas NIIF fueron emitidas como respuesta efectiva ante la crisis financiera global.

### **1.1.5 Aplicación de las NIIF**

La aplicación de las NIIF implica cambios en sistemas y procesos internos, en las relaciones con inversionistas y acreedores, en las políticas de capacitación e inversiones en tecnología, entre otros, pero fundamentalmente un cambio cultural que mejore la idea del buen gobierno y que requiere obligatoriamente que se cumplan con los siguientes mandatos:

- “Para la preparación de estados financieros deben involucrarse todas las NIIF, siguiendo en forma rigurosa paso a paso para formular el Balance Inicial.
- Se deben reconocer todos los activos y pasivos requeridos por las NIIF.
- No se deben reconocer activos y pasivos que las NIIF no permitan reconocer.
- Reclassificar activos, pasivos y patrimonio clasificados o identificados de acuerdo con otros principios o normas que en la actualidad no concuerdan con NIIF.
- Aplicar las NIIF en la medición de todos los activos y pasivos reconocidos.”<sup>3</sup>

<sup>3</sup> “Aplicación de las NIIF” [En línea] disponible en: [http://safi-software.com.ec/pdf/NIIF\\_2010.pdf](http://safi-software.com.ec/pdf/NIIF_2010.pdf) [Consultado el 01 de febrero/2012]

### 1.1.6 Procesos para la aplicación de las NIIF



Se considera que necesariamente y por obligación deben existir procesos para su aplicación, entre los cuales se mencionan los siguientes:

- **Conocimiento previo de las operaciones del ente:** Es importante conocer en forma previa el objetivo de la entidad, involucrando sus políticas contables aplicadas en la preparación de estados financieros.
- **Diagnóstico preliminar:** Una vez identificadas las operaciones, se debe diagnosticar la viabilidad de aplicación de las NIIF observando las reglas que rigen para su implementación por primera vez.
- **Capacitación:** El personal involucrado en las operaciones contables y financieras de la entidad, deberá encontrarse perfectamente capacitado en el conocimiento y aplicación de las NIIF.
- **Evaluaciones:** Cumplidos los procesos anteriores, se realizará una evaluación de los componentes de los estados financieros, que deberán ser debidamente clasificados por cuentas o grupos de cuentas, con el fin depurar la información constante en ellos. En este proceso debe existir la aceptación y aprobación de los respectivos ajustes y/o reclasificaciones de cuentas por parte de la Gerencia General o el organismo administrativo superior.
- **Conversión inicial de los estados financieros:** Reconocidos razonablemente los activos, pasivos y patrimonio la entidad estará en capacidad técnica de realizar la conversión de estados financieros en la fecha de transición.
- **Requerimientos mínimos/básicos:** Los administradores de las organizaciones tendrán que aceptar el cambio de cifras en los balances; así como el cambio de los procesos para generar información financiera; de igual forma el personal debe cambiar en su pensamiento conceptual para operar y generar información con aplicación de NIIF, y de igual manera deben cambiar los sistemas de información. En conclusión es un cambio radical y general tanto de los agentes como de los medios.

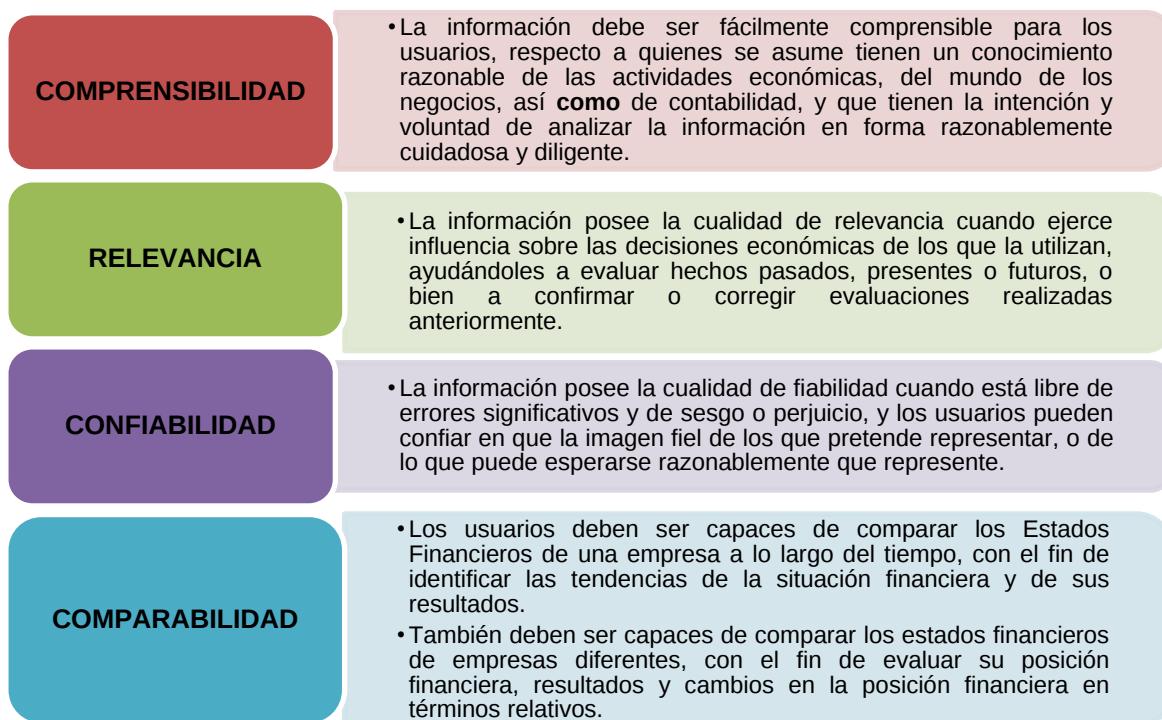
- **Implementación:** Mediante los procesos indicados, se obtendrán los primeros estados financieros de forma comparativa bajo NIIF.

Los estados financieros preparados con aplicación de NIIF y los posibles impactos tributarios:

Para el pago de impuesto a la renta en concordancia con las leyes vigentes de la materia, siempre seguirá existiendo la conciliación tributaria, proceso que depura tanto los ingresos gravables como los gastos/costos no deducibles; por consiguiente, el interés fiscal no estará ajeno a los cambios contables que experimentará el país en materia de las NIIF.

### 1.1.7 Principios básicos de las NIIF

**Gráfico 3 Principios de las NIIF**



**Fuente:** “Principios Básicos de las NIIF” [En línea] disponible en: [http://safi-software.com.ec/pdf/NIIF\\_2010.pdf](http://safi-software.com.ec/pdf/NIIF_2010.pdf). [Consultado el 01 de febrero/2012]

### 1.1.8 Beneficios de la adopción de las NIIF



La adopción de las normas globales permite a las empresas posicionarse en el mercado internacional, mejorando su competitividad. Las NIIF incrementan la comparabilidad y la transparencia de la

información financiera y agilizan los negocios, brindando credibilidad y facilitando el acceso a crédito y a oportunidades de inversión.

Al brindar la posibilidad de comparar la información financiera de empresas en todo el mundo, las NIIF constituyen un único conjunto de parámetros para analizar el desempeño de las empresas, incrementando la transparencia y confianza para los inversores. Asimismo, las NIIF facilitan el proceso de salida al mercado de capitales en bolsas en todo el mundo.

La adopción de las NIIF implica un cambio en los principios contables básicos de la empresa, lo cual se traduce en la necesidad de que todo el personal de la empresa aprenda este nuevo “lenguaje”.

Por otra parte, este cambio no afectará exclusivamente al área contable-financiera, sino prácticamente a todas las áreas, procesos y sistemas de la empresa, al modificar esencialmente la base de información que éstos utilizan, a continuación presentamos los beneficios clasificados por grupos:

- **Inversionistas:** Perciben las NIIF como una oportunidad de comparar compañías en un ambiente de industrias globalizadas. Las compañías que actualmente no cuentan con esta información, pronto tendrán que hacerlo, debido a que los accionistas y analistas esperan (o demandan) poder tener acceso a ella. Cuanto más crece la demanda por información financiera preparada bajo NIIF, mayor la uniformidad, permitiendo a los inversionistas tener una perspectiva de “manzanas con manzanas” cuando comparan resultados financieros.
- **Mercados de capitales:** Con las NIIF se pueden alcanzar mayores eficiencias de mercado. Un único juego global de normas de contabilidad ayuda a promover un acceso más fácil de compañías e inversionistas a mercados extranjeros. De hecho, esto puede estimular la inversión y posibilitar el flujo de capitales entre países.
- **Compañías:** Unificar el proceso de reporte financiero puede eliminar los sistemas de contabilidad divergentes y permitir mayor consistencia en los reportes, lo que reduce costos, incrementa la efectividad operacional y reduce la probabilidad de potenciales errores resultantes de una inadecuada aplicación de normas. Muchos de los elementos de la aplicación de las NIIF pueden ser estandarizados y desarrollados de manera centralizada.

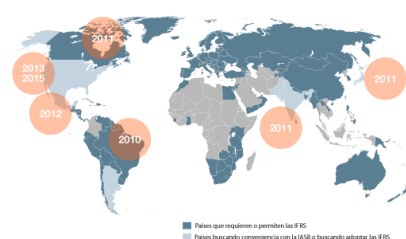
- **Administración de riesgos:** Los reguladores y usuarios de los estados financieros requieren que la administración establezca y mantenga un control interno adecuado para la producción de información financiera que abarque también la preparación de dicha información para efectos locales. La adopción de las NIIF y el correspondiente diseño e implantación de un conjunto de controles internos uniformes para su aplicación, contribuirían en gran medida a mitigar el riesgo en esta área:

Otros beneficios y oportunidades de adoptar las NIIF incluyen:

- Reportes más eficientes y la creación de rendimientos en costos para compañías globales;
- Aumento en la transparencia y un decrecimiento en la complejidad (por ejemplo, comparado con las PCGA de EEUU);
- Comunicación mejorada entre las subsidiarias internacionales;
- Movilidad de los empleados a través de los bordes internacionales;
- Oportunidades de adquisición mejoradas;
- Acceso a mercados de capital mejorado;
- Conversión a las NIIF provee la oportunidad de evaluar y realinear los sistemas y mejorar los controles internos;
- La necesidad de información incrementada puede resultar en mayores nexos entre finanzas y operaciones; y
- Naturalezas basadas en principios permite a los contadores el aplicar juicios profesionales, antes que simplemente seguir reglas.

Para que los beneficios de la adopción se materialicen, las normas internacionales deben ser adoptadas tal como son emitidas por el IASB, sin ningún tipo de modificación local. De este modo, generan un marco contable que garantiza la transparencia y que favorece la comparación entre países y el desarrollo de un mercado integrado de capitales.

### 1.1.9 Las NIIF en el mundo



La meta de la Organización Internacional de Comisiones de Valores y el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, es que la implementación de las NIIF conduzca al mundo entero a mejorar la transparencia y comparación de la información financiera, para que se

puedan comunicar todos los países a través de un mismo código normativo, y se puedan evitar los fraudes.

“Cuando una compañía compra y vende productos en otro país, la falta de comparabilidad de la información financiera se convierte en un problema mayor. De manera similar, la financiación a través de fronteras, mediante la cual una compañía vende sus títulos y valores en un mercado de capitales en otras naciones, se encuentra en constante evolución. Las actividades de negocios internacionales crean la necesidad de disponer de más información comparable entre entidades que están establecidas en países diferentes. Por consiguiente, ha nacido un gran interés en la armonización de las Normas Contables y Financieras, una frase comúnmente empleada para describir la estandarización de los métodos y principios para reportar estados financieros alrededor del mundo.

Las entidades de un mercado globalizado pueden lograr progresos enfocados a sus clientes y beneficios hacia sus propietarios si practican estándares contables y financieros que sean aceptados universalmente, aplicados correctamente y de estricto cumplimiento. Al respecto, existen Organismos de carácter global que se han esforzado por lograr pronunciamientos formales y emitir normas que, a más de armonizar la presentación de estados financieros, mitiguen los graves problemas de maquillaje de los reportes y fraudes corporativos que se han venido presentando a gran escala en las últimas décadas.”<sup>4</sup>

#### **1.1.10 Las NIIF en el Ecuador**



Las NIIF en el Ecuador son una realidad, y la convergencia de los reportes financieros a esta normativa puede no sólo tener una consecuencia significativa en las cifras, sino también en la forma de presentación, su análisis e interpretación, que en definitiva aumentara el valor de la organización, mejorando la competitividad empresarial del Ecuador frente al mundo.

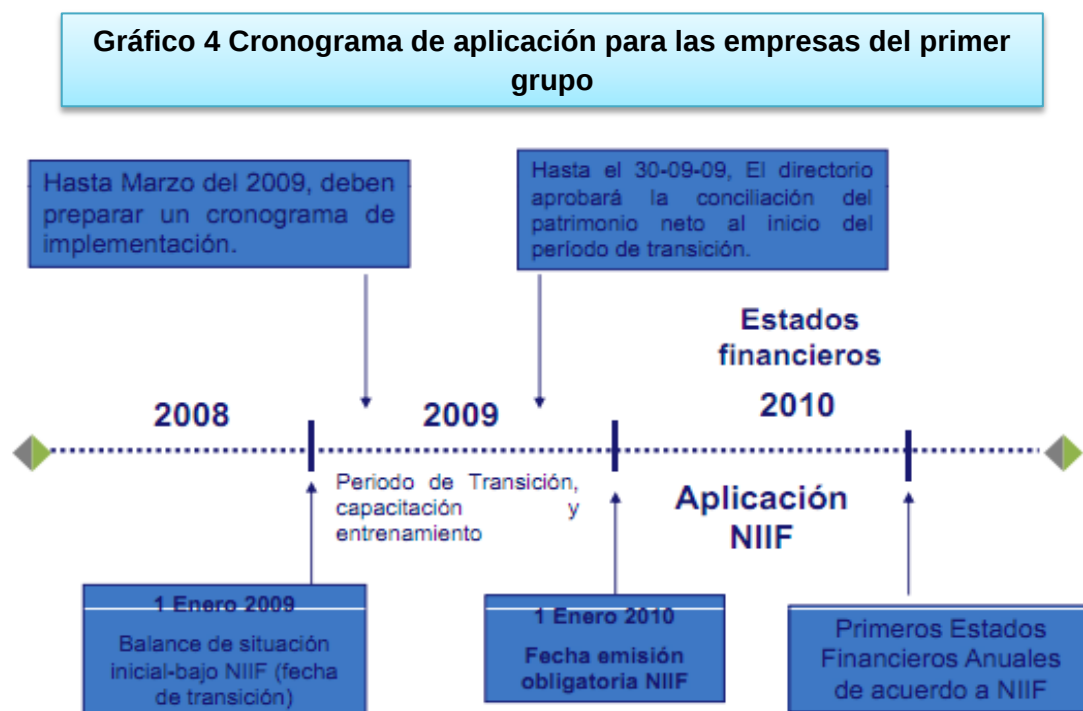
La Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto de 2006, instruyo la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera y determino que su aplicación sea obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el

<sup>4</sup> “NIIF en el mundo” [En línea] disponible en: [http://safi-software.com.ec/pdf/NIIF\\_2010.pdf](http://safi-software.com.ec/pdf/NIIF_2010.pdf). [Consultado el 01 de febrero/2012]

registro, preparación y presentación de Estados Financieros a partir del 1 de enero del 2009.

“Ante el pedido del Gobierno Nacional de prorrogar la entrada en vigencia de las NIIF, para permitir que los empresarios del país puedan enfrentar de mejor manera los posibles impactos de la crisis financiera global, el 20 de noviembre del 2008 mediante Resolución 08.G.DSC, la Superintendencia de Compañías resolvió establecer un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de compañías en tres grupos.

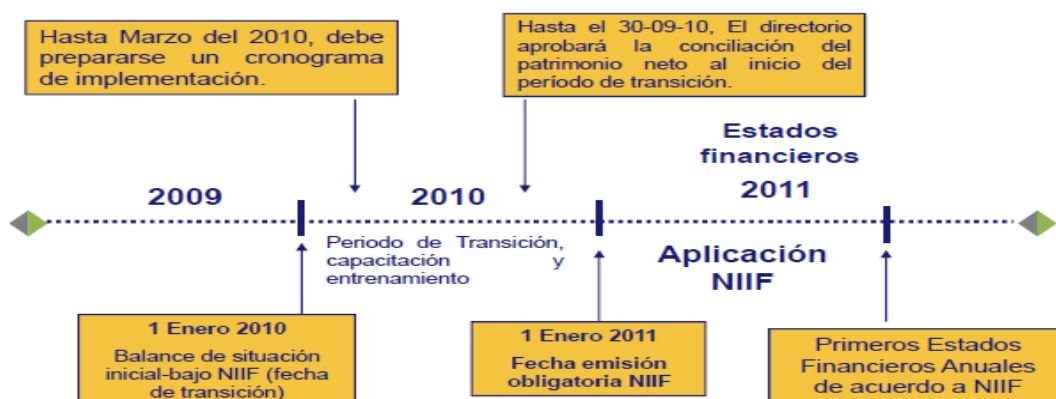
**GRUPO 1:** Aplicaran a partir del 1 de enero del 2010: Las compañías y los entes sujetos regulados por la ley de mercado de valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoria externa. Se establece el año 2009 como periodo de transición: para tal efecto este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos de acuerdo a NIIF a partir del ejercicio económico del año 2009.



**Fuente:** “Cronograma de aplicación de las NIIF para las empresas en el Ecuador” [En línea] disponible en: <http://www.avaluac.com/documentos/NIIF%20FINAL.pdf> [Consultado el 01 de febrero/2012]

**GRUPO 2:** Aplicaran a partir del 1 de enero del 2011: las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$4,000.000 Al 31 de diciembre; las compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieran conformado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el estado y entidades del sector público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejercen sus actividades en el Ecuador. Se establece el año 2010 como periodo de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos de acuerdo a NIIF a partir del ejercicio económico del año 2010.

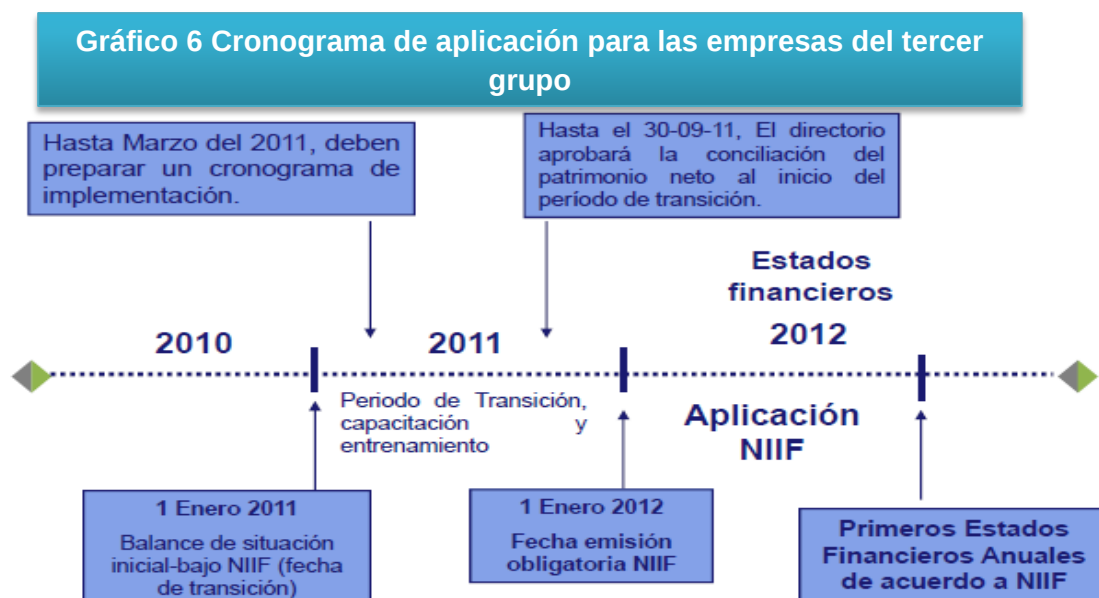
**Gráfico 5 Cronograma de aplicación para las empresas del segundo grupo**



**Fuente:** “Cronograma de aplicación de las NIIF para las empresas en el Ecuador” [En línea] disponible en: <http://www.avaluac.com/documentos/NIIF%20FINAL.pdf> [Consultado el 01 de febrero/2012]

**GRUPO 3:** Aplicaran a partir del 1 de enero del 2012: Las demás compañías no consideradas en los grupos anteriores. Se establece el año 2011 como periodo de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos de acuerdo a NIIF, a partir del año 2011. <sup>5</sup>

<sup>5</sup> Hansen Holm, 2009: pag. 65 y 66



**Fuente:** "Cronograma de aplicación de las NIIF para las empresas en el Ecuador" [En línea] disponible en: <http://www.avaluac.com/documentos/NIIF%20FINAL.pdf> [Consultado el 01 de febrero/2012]

“Como parte del proceso de transición las compañías que conforman los 3 grupos, elaboraran obligatoriamente hasta marzo del 2009, marzo del 2010 y marzo del 2011, en su orden, un cronograma de implementación de dicha disposición, el cual tendrá, al menos lo siguiente:

- a) Un plan de capacitación
- b) El respectivo plan de implementación
- c) La fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa.

Esta información deberá ser aprobada por la junta general de socios o accionistas, o por el organismo que estatutariamente este facultado para tales efectos, o por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país. Adicionalmente, estas empresas se elaboraran, para sus respectivos periodos de transición, lo siguiente:

- a) Conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 1 de enero y al 31 de diciembre de los periodos de transición.
- b) Conciliaciones del estado de resultado del 2009, 2010 y 2011, según el caso, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF.
- c) Explicar cualquier ajuste material si lo hubiera al estado de flujos de efectivo del 2009, 2010, y 2011, según el caso, previamente presentado bajo NEC.

Los ajustes efectuados al término del periodo de transición al 31 de diciembre del 2009, 2010 y 2011, según el caso, deberán contabilizarse el 1 de enero del 2009, 2010 y 2012 respectivamente.”<sup>6</sup>

Podemos concluir afirmando que la utilización de un mismo lenguaje para comunicarse con los grupos de interesados de todo el mundo aumenta la confianza en la empresa y mejora su capacidad para obtener financiación. Asimismo, permite a los grupos multinacionales aplicar una contabilidad común en todas sus filiales, lo que puede mejorar las comunicaciones internas así como la calidad de la información que se elabora para la dirección y el proceso de toma de decisiones. Al mismo tiempo las NIIF pueden facilitar las adquisiciones y las desinversiones, como consecuencia de una mayor certeza y uniformidad en la interpretación de la contabilidad.

---

<sup>6</sup> Hansen Holm, 2009: pag. 67 y 68.

# **CAPÍTULO II**

## **ANÁLISIS DE LAS NIC 17 “ARRENDAMIENTOS”**

## **2.1 Norma Internacional de Contabilidad 17 “Arrendamientos”**

La Norma Internacional de Contabilidad 17 “Arrendamientos” sustituye a la NIC 17 revisada en 1997, y debe ser aplicada para periodos anuales que empiecen en o después del 1 de enero de 2005.

IASB realizó esta revisión de la NIC 17 como parte del proyecto para el mejoramiento de las Normas Internacionales de Contabilidad. El principal objetivo para la NIC 17 era una revisión limitada para aclarar la clasificación de un arrendamiento de terrenos y edificios, y eliminar las alternativas contables para costos iniciales directos en los estados financieros de los arrendatarios.

El arrendamiento ha sido por mucho tiempo una popular opción financiera en la adquisición de propiedades para los negocios, ofreciendo de esta manera una gran flexibilidad, a menudo acoplada con una gama de ventajas económicas sobre la propiedad.

Esta Norma es uno de los referentes más utilizados en los estados financieros. En el crédito de las economías basadas en las empresas prefieren obtener los bienes en régimen de arrendamiento en lugar de hacer pagos en efectivo. Es por ello que en el presente capítulo se describen los dos tipos de contrato de arrendamiento, arrendamiento financiero y operativo y su tratamiento en los estados financieros tanto para arrendatarios como arrendadores.

### **2.1.1 Objetivo**

El objetivo de esta norma es prescribir, para arrendatarios y arrendadores, las políticas contables apropiadas para contabilizar y la información que debe revelarse en relación con los arrendamientos operativos y financieros.

### **2.1.2 Alcance**

La NIC 17 será aplicable al contabilizar todos los tipos de arrendamientos y acuerdos mediante los cuales se cede el derecho de uso de activos, incluso en el caso de que el arrendador quedara obligado a prestar servicios de cierta importancia en relación con la operación o el mantenimiento de los citados bienes.

Esta Norma no será de aplicación a los acuerdos que tienen la naturaleza de contratos de servicios, donde una parte no ceda a la otra el derecho a usar algún tipo de activo, así mismo no será aplicable a los:

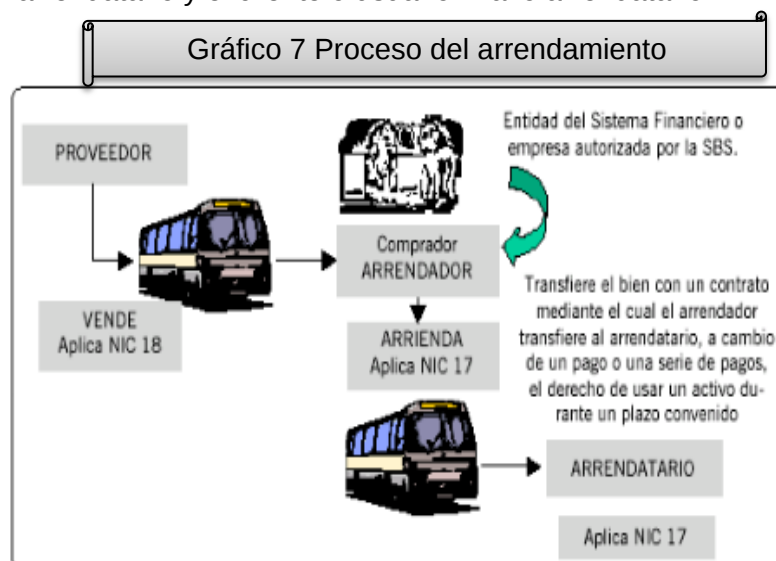
- Acuerdos de arrendamiento para la exploración o uso de minerales, petróleo, gas natural y recursos no renovables similares; y
- Acuerdos sobre licencias para temas tales como películas, grabaciones en vídeo, obras de teatro, manuscritos, patentes y derechos de autor.

Sin embargo, esta Norma no será aplicable como base de la valoración de:

- Propiedades tenidas para arrendamiento, en el caso de que se contabilicen como propiedades de inversión.
- Propiedades de inversión suministradas por arrendadores en régimen de arrendamiento operativo.
- Activos biológicos poseídos por arrendatarios en régimen de arrendamiento financiero.
- Activos biológicos suministrados por arrendadores en régimen de arrendamiento operativo.

### 2.1.3 Definiciones

- **Arrendamiento.-** Acuerdo en el cual el arrendador conviene con el arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero, o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado. Intervienen 3 sujetos: proveedor o fabricante del bien, la entidad intermediaria o arrendatario y el cliente o usuario final o arrendatario.



**Fuente:** “Norma Internacional de Contabilidad 17, Arriendos” [En línea] disponible en: <http://www.slideshare.net/globalinformativo/nic-17-arrendamientos-trabajo> [Consultado el 19 de marzo/2012]

- **Arrendamiento financiero.-** Se transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo. La propiedad del mismo, en su caso, puede o no ser transferida.
- **Arrendamiento operativo.-** No transfiere sustancialmente todos los riesgos y recompensas que son inherentes a la propiedad del activo. Es cualquier acuerdo de arrendamiento distinto al arrendamiento financiero.
- **Inicio del arrendamiento.-** Es la fecha más temprana entre la del acuerdo del arrendamiento y la fecha en que se comprometen las partes en relación con las principales estipulaciones del mismo. En esta fecha:
  - ❖ se clasificará el arrendamiento como operativo o como financiero; y
  - ❖ en el caso de tratarse de un arrendamiento financiero, se determinarán los importes que se reconocerán al comienzo del plazo de arrendamiento.
- **El comienzo del plazo del arrendamiento.-** Es la fecha a partir de la cual el arrendatario tiene el derecho de utilizar el activo arrendado. Es la fecha del reconocimiento inicial del arrendamiento (es decir, del reconocimiento de activos, pasivos, ingresos o gastos derivados del arrendamiento, según proceda).
- **Plazo del arrendamiento.-** Es el periodo no revocable por el cual el arrendatario ha contratado el arrendamiento del activo.
- **Pagos mínimos por el arrendamiento.-** Son los pagos que se requieren o pueden requerírsele al arrendatario durante el plazo del arrendamiento, excluyendo tanto las cuotas de carácter contingente como los costos de los servicios y los impuestos que ha de pagar el arrendador y que le serán reembolsados.
- **Valor razonable.-** Es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesado y debidamente informado, que realizan una transacción libre.
- **Vida económica es:**
  - ❖ el periodo durante el cual se espera que un activo sea utilizable económicamente, por parte de uno o más usuarios; o
  - ❖ la cantidad de unidades de producción o similares que se espera obtener del activo por parte de uno o más usuarios.
- **Vida útil.-** Es el periodo de tiempo estimado que se extiende, desde el inicio del plazo del arrendamiento, pero sin estar limitado por éste, a lo largo del cual la

entidad espera consumir los beneficios económicos incorporados al activo arrendado

➤ **Valor residual garantizado es:**

- ❖ para el arrendatario, la parte del valor residual que ha sido garantizada por él mismo o por una parte vinculada con él (el importe de la garantía es la cuantía máxima que podrían, en cualquier caso, tener que pagar); y
- ❖ para el arrendador, la parte del valor residual que ha sido garantizada por el arrendatario o por una parte no vinculada con el arrendador, y que sea financieramente capaz de atender las obligaciones derivadas de la garantía prestada.

➤ **Valor residual no garantizado.-** Es la parte del valor residual del activo arrendado, cuya realización por parte del arrendador no está asegurada o bien queda garantizada exclusivamente por una parte vinculada con el arrendador.

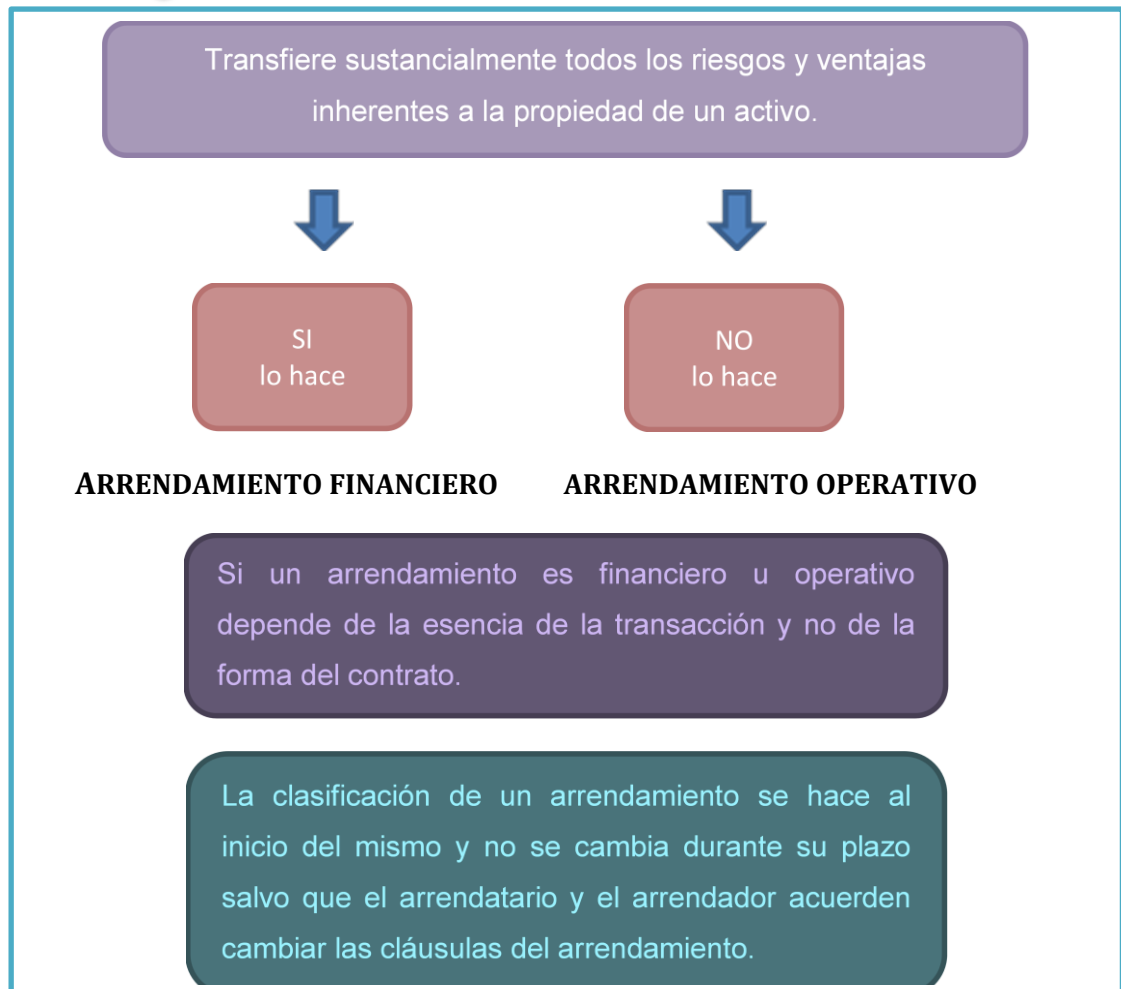
➤ **Costos directos iniciales.-** Son los costos incrementales directamente imputables a la negociación y contratación de un arrendamiento, salvo si tales costos han sido incurridos por un arrendador que sea a la vez fabricante o distribuidor.

➤ **Tasa de interés implícita en el arrendamiento.-** Es la tasa de descuento que, al inicio del arrendamiento, produce la igualdad entre el valor presente total de (a) los pagos mínimos por el arrendamiento y (b) el valor residual no garantizado, y la suma de (i) el valor razonable del activo arrendado y (ii) cualquier costo directo inicial del arrendador.

➤ **Tasa de interés incremental del endeudamiento del arrendatario.-** Es la tasa de interés que el arrendatario habría de pagar en un arrendamiento similar o, si éste no fuera determinable, la tasa en el que incurriría aquél si pidiera prestados, en un plazo y con garantías similares, los fondos necesarios para comprar el activo.

#### 2.1.4 Clasificación de los arrendamientos

Gráfico 8 Clasificación de los arrendamientos



**Fuente:** “Clasificación de los arrendamientos financiero y operativo” [En línea] disponible en: [http://www.icesi.edu.co/departamentos/finanzas\\_contabilidad/images/NIIF/pymes/2011/pymes\\_arrendamientos.pdf](http://www.icesi.edu.co/departamentos/finanzas_contabilidad/images/NIIF/pymes/2011/pymes_arrendamientos.pdf) [Consultado el 19 de marzo/2012]

La clasificación de los arrendamientos según la NIC 17 se basa en el grado en que los riesgos y beneficios, derivados de la propiedad del activo, afectan al arrendador o al arrendatario.

Entre tales riesgos se incluyen la posibilidad de pérdidas por capacidad ociosa u obsolescencia tecnológica, así como las variaciones en el rendimiento debidas a cambios en las condiciones económicas.

Los beneficios pueden estar representados por la expectativa de una operación rentable a lo largo de la vida económica del activo, así como por una ganancia por revalorización o por una realización del valor residual.

El que un arrendamiento sea financiero u operativo dependerá del fondo económico y naturaleza de la transacción, más que de la mera forma del contrato. La NIC 17 clasifica a los arriendos como financieros y operativos.

- **Arrendamiento financiero.-** Se clasificará como financiero cuando transfiera sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad. La propiedad del mismo, en su caso, puede o no ser transferida.
- **Arrendamiento operativo.-** Se clasificará como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad.

Puesto que la transacción entre un arrendador y un arrendatario se basa en un acuerdo de arrendamiento entre las partes, será necesario que para ambos se utilicen definiciones coherentes. La aplicación de estas definiciones a las diferentes circunstancias de las dos partes que intervienen en la operación puede tener como consecuencia que el mismo arrendamiento se clasifique de distinta forma por arrendador y arrendatario. Este podría ser el caso, por ejemplo, si el arrendador se beneficiara de una garantía referida al valor residual, aportada por un intermediario no vinculado con el arrendatario.

Ejemplos de situaciones que, por sí solas o de forma conjunta, normalmente conllevarían la clasificación de un arrendamiento como financiero son:

- el arrendamiento transfiere la propiedad del activo al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento;
- el arrendatario tiene la opción de comprar el activo a un precio que se espera sea suficientemente inferior al valor razonable, en el momento en que la opción sea ejercitable, de modo que, al inicio del arrendamiento, se prevea con razonable certeza que tal opción será ejercida;
- el plazo del arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo incluso si la propiedad no se transfiere al final de la operación;
- al inicio del arrendamiento, el valor actual de los pagos mínimos por el arrendamiento es al menos equivalente a la práctica totalidad del valor razonable del activo objeto de la operación; y
- los activos arrendados son de una naturaleza tan especializada que sólo el arrendatario tiene la posibilidad de usarlos sin realizar en ellos modificaciones importantes.

Otros indicadores de situaciones que podrían llevar, por sí solas o de forma conjunta con otras, a la clasificación de un arrendamiento como de carácter financiero, son las siguientes:

- si el arrendatario puede cancelar el contrato de arrendamiento, y las pérdidas sufridas por el arrendador a causa de tal cancelación fueran asumidas por el arrendatario;
- las pérdidas o ganancias derivadas de las fluctuaciones en el valor razonable del importe residual recaen sobre el arrendatario (por ejemplo en la forma de un descuento por importe similar al valor en venta del activo al final del arrendamiento); y
- el arrendatario tiene la posibilidad de prorrogar el arrendamiento durante un segundo periodo, con unos pagos por arrendamiento que son sustancialmente inferiores a los habituales del mercado.

## **2.1.5 Contabilización de los arrendamientos en los estados financieros de los arrendatarios**

### **2.1.5.1 Arrendamientos financieros**

#### **2.1.5.1.1 Reconocimiento inicial**

El arrendatario deberá reconocer como activo los activos adquiridos bajo un contrato de arrendamiento financiero, y como pasivo las obligaciones asociadas a dicho contrato.

Los activos y pasivos deberán reconocerse por montos que, al inicio del arrendamiento, sean iguales al valor razonable del bien arrendado o, de ser más bajos que éste, al valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento.

Al calcular el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, se tomará como factor de descuento la tasa de interés implícita en el arrendamiento, siempre que sea practicable determinarla; de lo contrario se usará la tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario. Cualquier costo directo inicial del arrendatario se añadirá al importe reconocido como activo.

Las transacciones y demás eventos se contabilizarán y presentarán de acuerdo con su fondo económico y realidad financiera, y no solamente en consideración a su forma legal.

Será apropiado que el arrendamiento financiero se reconozca, en el estado de situación financiera del arrendatario, como un activo y como una obligación de pagar cuotas de

arrendamiento en el futuro. Al comienzo del plazo del arrendamiento, el activo y la obligación de pagar cuotas futuras, se reconocerán en el estado de situación financiera por los mismos importes, excepto si existen costos directos iniciales para el arrendatario, que se añadirán al importe reconocido como activo.

Los pagos de arrendamiento deberán imputarse en proporción entre el cargo financiero y la reducción de la obligación pendiente. El cargo financiero deberá asignarse a los ejercicios transcurridos durante el plazo del arrendamiento.

El arrendamiento financiero da lugar a un gasto por depreciación por los activos depreciables, así como a un gasto financiero por cada ejercicio económico. La política de depreciación para los activos depreciables arrendados deberá ser consistente con la que se aplica a los activos depreciables propios.

#### **2.1.5.1.2 Medición posterior**

Los pagos mínimos por el arrendamiento se dividirán en dos partes que representan, respectivamente, las cargas financieras y la reducción de la deuda viva. La carga financiera total se distribuirá entre los periodos que constituyen el plazo del arrendamiento, de manera que se obtenga una tasa de interés constante en cada periodo, sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar. Los pagos contingentes se cargarán como gastos en los periodos en los que sean incurridos.

En la práctica, y con la finalidad de simplificar los cálculos, el arrendatario podrá utilizar algún tipo de aproximación para distribuir las cargas financieras entre los periodos que constituyen el plazo del arrendamiento.

El importe depreciable del activo arrendado se distribuirá entre cada uno de los periodos de uso esperado, de acuerdo con una base sistemática, coherente con la política de depreciación que el arrendatario haya adoptado con respecto a los demás activos depreciables que posea y la depreciación contabilizada se calculará sobre las bases establecidas en la NIC 16 “Propiedades, Planta y Equipo y en la NIC 38 “Activos Intangibles”.

En caso de que exista certeza razonable de que el arrendatario obtendrá la propiedad al finalizar el plazo del arrendamiento, el periodo de utilización esperado será la vida útil del activo; en otro caso, el activo se depreciará a lo largo de su vida útil o en el plazo del arrendamiento, según cual sea menor.

El arrendamiento financiero dará lugar a un cargo por depreciación y a otro de tipo financiero en cada periodo, pero la suma de esos importes no será igual a la cuota a pagar en el periodo y, por tanto, no será adecuado considerar como gasto simplemente la cuota a pagar en el mismo. De acuerdo con lo anterior, es improbable que el activo y el pasivo correspondientes al arrendamiento sigan siendo de igual importe una vez iniciado el arrendamiento.

Para determinar si el activo arrendado ha visto deteriorado su valor, la entidad aplicará la NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos”.

#### **2.1.5.1.3 Información a revelar**

“Los arrendatarios revelarán en sus estados financieros la siguiente información:

- a) Para cada clase de activos, el importe neto en libros al final del periodo sobre el que se informa.
- b) 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. Además, una entidad revelará el total de pagos del arrendamiento mínimos futuros al final del periodo sobre el que se informa, y de su valor presente, para cada uno de los siguientes periodos:
  - (i) hasta un año;
  - (ii) entre uno y cinco años;
  - (iii) más de cinco años.
- c) Cuotas contingentes reconocidas como gasto en el periodo.
- d) 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.
- e) Una descripción general de los acuerdos significativos de arrendamiento donde se incluirán, sin limitarse a ellos, los siguientes datos:
  - (i) las bases para la determinación de cualquier cuota de carácter contingente que se haya pactado;
  - (ii) la existencia y, en su caso, los plazos de renovación o las opciones de compra y las cláusulas de actualización o escalonamiento; y
  - (iii) las restricciones impuestas a la entidad en virtud de los contratos de arrendamiento, tales como las que se refieran a la distribución de

dividendos, al endeudamiento adicional o a nuevos contratos de arrendamiento.”<sup>7</sup>

### Ejemplo 1

La empresa arrienda un vehículo que tiene un valor en el mercado de \$20.000,00 y cuya vida estimada de 5 años, por el valor de \$650,00 mensuales durante 36 meses, una tasa de 10.5%. Ha decidido ejercer la opción de compra y se le han transferido todos los riesgos de la propiedad.

Para identificar si es un arrendamiento operativo o financiero, determinamos el valor actual de los pagos.

Datos:

VA = ?  
A = 650.00  
i = 10.5% /12  
n = 36 meses

$$VA = \frac{A [1 - (1 + i)^{-n}]}{i}$$

$$VA = \frac{650.00 [1 - (1 + 0.00875)^{-36}]}{0.00875}$$

$$VA = \frac{650.00 [1 - (0.730789471)]}{0.00875}$$

$$VA = 19.998,50$$

**Conclusión:** El presente resultado nos indica que es un arrendamiento financiero, ya que el valor actual del vehículo (\$19.998,50), es similar al valor del mercado de (\$20.000,00), se va a ejercer la opción de compra y se transfiere todos los riesgos de la propiedad.

### Contabilización desde el punto de vista del arrendatario de un arrendamiento financiero.

Como se trata de un arrendamiento financiero este se contabiliza como si se estuviera un activo a crédito. La norma menciona que se tiene que tomar el menor valor entre el valor actual y el precio del mercado, en este caso se tomara el de \$19,998.50. Se debe tener presente que aunque la empresa no es la titular del bien por cumplir las características de un arrendamiento financiero debe contabilizarlo como si se estuviese adquiriendo un bien a crédito.

<sup>7</sup> Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB (2003). Norma Internacional de Contabilidad NIC 17 “Arrendamientos”. Londres. IASB: pág. 1169-1170.

| FECHA      | DETALLE                                                                                                     | DEBE        | HABER       |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| 30/05/2012 | -1-<br>Vehículos<br>Cuentas por pagar<br>P/r el arrendamiento del<br>vehículo, como un activo a<br>crédito. | \$19.998,50 | \$19.998,50 |

### Asiento de la depreciación mensual

La norma menciona que la depreciación se la tendrá que realizar en el tiempo de vida útil del activo y como en este caso, se va a ejercer la opción de compra la depreciación se la tendrá que realizar en 5 años.

El cálculo de la depreciación anual se realiza por el método de línea recta.

$$\text{Depreciación} = \frac{\text{Costo de bien} - \text{valor residual}}{\text{Años de vida útil}}$$

$$= \frac{19.998,50 - 4.000,00}{5}$$

$$= 3.199,70 \text{ Depreciación anual}$$

| TABLA DE DEPRECIACIÓN               |                    |                        |                 |
|-------------------------------------|--------------------|------------------------|-----------------|
| Activo: Vehículo                    |                    |                        |                 |
| Método de depreciación: línea Recta |                    |                        |                 |
| Periodo                             | Depreciación anual | Depreciación acumulada | Valor en libros |
| 0                                   |                    |                        | 19998,5         |
| 1                                   | 3199,70            | 3199,70                | 16798,8         |
| 2                                   | 3199,70            | 6399,4                 | 13599,1         |
| 3                                   | 3199,70            | 9599,1                 | 10399,4         |
| 4                                   | 3199,70            | 12798,8                | 7199,7          |
| 5                                   | 3199,70            | 15998,50               | 4000            |

A continuación obtenemos la depreciación mensual:

$$\text{Depreciación mensual} = \frac{3.199,70}{12}$$

$$= 266,64$$

| FECHA      | DETALLE                                                                                                                 | DEBE      | HABER     |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| 30/06/2012 | -1-<br>Depreciación de vehículo<br>Depreciación acumulada de<br>vehículo<br>P/r la depreciación mensual del<br>vehículo | \$ 266,64 | \$ 266,64 |

### Asiento para registrar el pago del arriendo

Según la tabla de amortización el pago de \$650,00 está compuesto de capital e intereses de tal manera que cada mes que se realiza el pago, una parte se abona a la deuda y la otra se registra como gasto de interés.

### Contabilización por el pago del primer mes

| FECHA      | DETALLE                                                                                                           | DEBE                   | HABER     |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------|
| 30/06/2012 | -1-<br>Cuentas por pagar<br>Gastos de interés*<br>Bancos<br>P/r pago del primer mes del<br>arriendo del vehículo. | \$ 475,01<br>\$ 174,99 | \$ 650,00 |

(\*) En el anexo #1 se encuentra la tabla de amortización

### Contabilización por el pago del segundo mes

| FECHA      | DETALLE                                                                                                            | DEBE                   | HABER    |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------|
| 30/07/2012 | -1-<br>Cuentas por pagar<br>Gastos de interés*<br>Bancos<br>P/r pago del segundo mes del<br>arriendo del vehículo. | \$ 479,17<br>\$ 170,83 | \$650,00 |

(\*) En el anexo 1 se encuentra la tabla de amortización

## 2.1.5.2 Arrendamientos operativos

Para los arrendamientos operativos, los pagos correspondientes a las cuotas de arrendamiento (excluyendo los costos por otros servicios tales como seguros o mantenimiento) se reconocerán como gastos de forma lineal, a menos que resulte más apropiado el uso de otra base de carácter sistemático que recoja, de forma más representativa, el patrón de generación de beneficios para el usuario, independientemente de la forma concreta en que se realicen los pagos de las cuotas.

### **2.1.5.2.1 Información a revelar**

“Los arrendatarios revelarán, en sus estados financieros, la siguiente información:

- a)** El total de pagos futuros mínimos del arrendamiento, derivados de contratos de arrendamiento operativo no cancelables, que se vayan a satisfacer en los siguientes plazos:
  - (i)** hasta un año;
  - (ii)** entre uno y cinco años;
  - (iii)** más de cinco años.
- b)** 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 subarrendos operativos no cancelables.
- c)** Cuotas de arrendamientos y subarrendos operativos reconocidas como gastos del periodo, revelando por separado los importes de los pagos mínimos por arrendamiento, las cuotas contingentes y las cuotas de subarriendo.
- d)** Una descripción general de los acuerdos significativos de arrendamiento concluidos por el arrendatario, donde se incluirán, sin limitarse a ellos, los siguientes datos:
  - (i)** las bases para la determinación de cualquier cuota de carácter contingente que se haya pactado;
  - (ii)** la existencia y, en su caso, los plazos de renovación o las opciones de compra y las cláusulas de actualización o escalonamiento; y
  - (iii)** las restricciones impuestas a la entidad en virtud de los contratos de arrendamiento financiero, tales como las que se refieran a la distribución de dividendos, al endeudamiento adicional o a nuevos contratos de arrendamiento.”<sup>8</sup>

### **Ejemplo 2**

La empresa arrienda un vehículo que tiene un valor en el mercado de \$60.000,00 y que posee una vida estimada de 5 años, por el valor de \$450,00 mensuales durante 30 meses, a una tasa del 14% y no se va ejercer la opción de compra.

Para identificar si es un arrendamiento operativo o financiero, determinamos el valor actual de los pagos.

---

<sup>8</sup> Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB (2003). Norma Internacional de Contabilidad NIC 17 “Arrendamientos”. Londres. IASB: pág. 1170-1171

**Datos:**

$$VA = \frac{A [1 - (1 + i)^{-n}]}{i}$$

VA = ?

A = 450.00

i = 14% /12

n = 30 meses

$$VA = \frac{450.00 [1 - (1 + 0.01166667)^{-30}]}{0.01166667}$$

$$VA = \frac{450.00 [1 - (0.70611711)]}{0.01166667}$$

$$VA = 11.335,48$$

**Conclusión:** El presente resultado nos indica que es un arrendamiento operativo ya que el valor actual del vehículo (\$11.335,48), difiere sustancialmente del valor del mercado de (\$60.000,00) y no se va a ejercer la opción de compra.

**Contabilización desde el punto de vista del arrendatario de un arrendamiento operativo**

Como se trata de un arrendamiento operativo se contabiliza únicamente el gasto de arrendamiento.

| FECHA        | DETALLE                                                                                                 | DEBE      | HABER     |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| 30/ 05/ 2012 | -1-<br>Gasto de arriendo de vehículo<br>Bancos<br>P/r el gasto de arrendamiento<br>por el presente mes. | \$ 450,00 | \$ 450,00 |

**2.1.6 Contabilización de los arrendamientos en los estados financieros de los arrendadores**

**2.1.6.1 Arrendamientos financieros**

**2.1.6.1.1 Reconocimiento inicial**

El arrendador deberá reconocer como un activo, en su estado de situación financiera, los pagos de arrendamiento por cobrar bajo un arrendamiento financiero, así mismo presentará tales activos como una cuenta por cobrar por un monto igual a la inversión neta de arrendamiento.

En una operación de arrendamiento financiero, sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad son transferidos por el arrendador, y por ello, las sucesivas cuotas a cobrar por el mismo se consideran como reembolsos del principal y remuneración financiera del arrendador por su inversión y servicios.

Es frecuente que el arrendador incurra en ciertos costos directos iniciales, entre los que se incluyen comisiones, honorarios jurídicos y costos internos que son incrementales y directamente atribuibles a la negociación y contratación del arrendamiento. De ellos se excluyen los costos de estructura indirectos, tales como los incurridos por un equipo de ventas y comercialización.

En el caso de arrendamientos financieros distintos de aquéllos en los que está implicado un productor o distribuidor que también es arrendador, los costos directos iniciales se incluirán en la medición inicial de los derechos de cobro por el arrendamiento financiero, y disminuirán el importe de los ingresos reconocidos a lo largo del plazo de arrendamiento.

La tasa de interés implícita del arrendamiento se define de forma que los costos directos iniciales se incluyen automáticamente en los derechos de cobro del arrendamiento financiero; esto es, no hay necesidad de añadirlos de forma independiente.

Los costos incurridos por productores o distribuidores, que también son arrendadores, en relación con la negociación y contratación de un arrendamiento, se excluyen de la definición de costos directos iniciales.

En consecuencia, éstos se excluirán de la inversión neta del arrendamiento y se reconocerán como gastos cuando se reconozca el beneficio de la venta, lo que para un arrendamiento financiero tiene lugar normalmente al comienzo del plazo de arrendamiento.

#### **2.1.6.1.2 Medición posterior**

Un arrendador aspira a distribuir el ingreso financiero sobre una base sistemática y racional, a lo largo del plazo del arrendamiento. Esta distribución se basará en una pauta que refleje un rendimiento constante en cada periodo sobre la inversión financiera neta relacionada con el arrendamiento financiero. Los pagos del arrendamiento relativos a cada periodo, una vez excluidos los costos por servicios, se destinarán a cubrir la inversión bruta en el arrendamiento, reduciendo tanto el principal como los ingresos financieros no devengados.

Las estimaciones de los valores residuales no garantizados, utilizados al computar la inversión bruta del arrendador en el arrendamiento, serán objeto de revisiones regulares. Si se hubiera producido una reducción permanente en la estimación del valor residual no garantizado, se procedería a revisar la distribución del ingreso financiero no devengado a lo largo del plazo del arrendamiento, y cualquier reducción respecto a las cantidades de ingresos ya devengados se reconocerá inmediatamente.

Un activo sometido a un arrendamiento financiero, que haya sido clasificado como mantenido para la venta (o incluido en un grupo de activos para su disposición clasificado como mantenido para la venta) de acuerdo con la NIIF 5 “Activos No corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas”, se contabilizará según lo establecido en esa NIIF.

Los fabricantes o distribuidores ofrecen a menudo a sus clientes la posibilidad de comprar o alquilar un activo. El arrendamiento financiero de un activo, cuando el arrendador es también fabricante o distribuidor, dará lugar a dos tipos de resultados:

- la pérdida o ganancia equivalente al resultado de la venta directa del activo arrendado, a precios normales de venta, teniendo en cuenta todo tipo de descuentos comerciales y rebajas que sean aplicables; y
- la ganancia financiera que se obtenga en el transcurso del periodo del arrendamiento.

El ingreso de actividades ordinarias por venta registrado al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, por un arrendador que sea fabricante o distribuidor, es igual al valor razonable del activo o, si fuera menor, al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, descontados a una tasa de interés de mercado.

El costo de la venta reconocido al comienzo del plazo del arrendamiento es el costo de la propiedad arrendada o la cantidad por la que estuviese contabilizada si fuera diferente, menos el valor presente del valor residual no garantizado.

La diferencia entre el ingreso de actividades ordinarias y el costo de la venta es la ganancia en la venta, que se reconocerá como tal de acuerdo con las políticas seguidas por la entidad para las operaciones de venta directa.

Los fabricantes o distribuidores que son también arrendadores, aplican a veces tasas de interés artificialmente bajas a fin de atraer a los clientes. El uso de dichas tasas podría significar el reconocimiento, en el momento de la venta, de una porción excesiva del

resultado total de la transacción. En el caso de que se empleen tasas de interés artificialmente bajas, el resultado de la venta quedará reducido al que se hubiera obtenido de aplicar una tasa de interés de mercado.

Los costos directos iniciales, en los casos de arrendadores que son fabricantes o distribuidores, se reconocerán como gastos al comienzo del plazo del arrendamiento, puesto que están relacionados principalmente con la obtención de las ganancias del fabricante o distribuidor en la venta.

### **2.1.6.1.3 Información a revelar**

“Los arrendadores revelarán en sus estados financieros la siguiente información:

- a)** una conciliación entre la inversión bruta en el arrendamiento al final del periodo sobre el que se informa y el valor presente de los pagos mínimos a recibir en esa misma fecha. Además, la entidad revelará, al final del periodo sobre el que se informa, la inversión bruta en el arrendamiento y el valor presente de los pagos mínimos a recibir en esa misma fecha, para cada uno de los siguientes periodos:
  - (i)** hasta un año;
  - (ii)** entre uno y cinco años;
  - (iii)** más de cinco años.
- b)** Los ingresos financieros no acumulados (o no devengados);
- c)** el importe de los valores residuales no garantizados reconocidos a favor del arrendador;
- d)** las correcciones de valor acumuladas que cubran insolvencias relativas a los pagos mínimos por el arrendamiento pendientes de cobro;
- e)** las cuotas contingentes reconocidas en los ingresos del periodo;
- f)** una descripción general de los acuerdos de arrendamiento significativos concluidos por el arrendador.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB (2003). Norma Internacional de Contabilidad NIC 17 “Arrendamientos”. Londres. IASB: pág. 1173

### Ejemplo 3

#### Contabilización de un arrendamiento financiero desde el punto de vista del arrendador

Para realizar la contabilización del arrendamiento financiero nos basamos en el ejemplo 1, en el cual vamos arrendar un vehículo, cuyo valor actual es de \$19.998,49.

En el caso del arrendador, se tendrá que contabilizar directamente una cuenta por cobrar.

| FECHA      | DETALLE                                                                                | DEBE         | HABER        |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| 30/05/2012 | -1-<br>Cuentas por cobrar<br>Bancos<br>P/r el arrendamiento del<br>vehículo a crédito. | \$ 19.998,49 | \$ 19.998,49 |

#### Asiento por el cobro mensual

Cuando cobre el arrendador, tendrá que abonar una parte a la cuenta por cobrar y la otra parte a intereses ganados, según la tabla de amortización.

| FECHA      | DETALLE                                                                                                | DEBE      | HABER                  |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------|
| 30/06/2012 | -1-<br>Bancos<br>Cuentas por cobrar<br>Intereses ganados*<br>P/r el cobro mensual del<br>arrendamiento | \$ 650,00 | \$ 475,01<br>\$ 174.99 |

(\*) En el anexo #1 se encuentra la tabla de amortización

#### 2.1.6.2 Arrendamientos operativos

El arrendador deberá presentar en su estado de situación financiera sus activos sujetos a arrendamiento operativo, de acuerdo a la naturaleza de éstos.

El ingreso de arrendamiento proveniente de un arrendamiento operativo deberá reconocerse como ingreso por la modalidad de línea recta durante el plazo del arrendamiento, salvo que otra modalidad sistemática sea más representativa del patrón de tiempo en que los beneficios derivados del activo arrendado disminuyen.

La depreciación de los activos depreciables arrendados deberá hacerse en forma consistente con la política de depreciación normal del arrendador para activos similares.

Para determinar si el activo arrendado ha visto deteriorado su valor, la entidad aplicará la NIC 36.

El arrendador, que sea a la vez fabricante o distribuidor de los bienes arrendados, no reconocerá ningún resultado por la venta cuando celebre un contrato de arrendamiento operativo, puesto que la operación no es en ningún modo equivalente a una venta.

#### **2.1.6.2.1 Información a revelar**

“Los arrendadores revelarán, en sus estados financieros, la siguiente información:

- a)** el importe total de los pagos mínimos futuros del arrendamiento correspondiente a los arrendamientos operativos no cancelables, así como los importes que corresponden a los siguientes plazos:
  - (i)** hasta un año;
  - (ii)** entre uno y cinco años;
  - (iii)** más de cinco años.
- b)** el total de las cuotas de carácter contingente reconocidas como ingreso en el periodo;
- c)** una descripción general de las condiciones de los arrendamientos acordados por el arrendador.”<sup>10</sup>

#### **Ejemplo 4**

**Contabilización de un arrendamiento operativo desde el punto de vista del arrendador.**

Para realizar la contabilización del arrendamiento operativo nos basamos en el ejemplo 2, en el cual vamos arrendar un vehículo, cuyo valor de mercado es de \$60.000,00.

Tiene que registrar la compra del vehículo que está arrendando como un activo.

---

<sup>10</sup> Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB (2003). Norma Internacional de Contabilidad NIC 17 “Arrendamientos”. Londres. IASB: pág.1174

| FECHA      | DETALLE                                                                                  | DEBE         | HABER        |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| 30/05/2012 | -1-<br>Vehículos<br>Bancos<br>P/r compra del vehículo que esta arrendando como un activo | \$ 60.000,00 | \$ 60.000,00 |

### Asiento de la depreciación mensual de un arrendamiento operativo

El cálculo de la depreciación anual se realiza por el método de línea recta.

$$\text{Depreciación} = \frac{\text{Costo de bien} - \text{valor residual}}{\text{Años de vida útil}}$$

$$= \frac{60.000,00 - 12.000,00}{5}$$

$$= 9.600,00 \text{ Depreciación anual}$$

| TABLA DE DEPRECIACIÓN               |                    |                        |                 |
|-------------------------------------|--------------------|------------------------|-----------------|
| Activo: Vehículo                    |                    |                        |                 |
| Método de depreciación: Línea recta |                    |                        |                 |
| Periodo                             | Depreciación anual | Depreciación acumulada | Valor en libros |
| 0                                   |                    |                        | 60000,00        |
| 1                                   | 9600,00            | 9600,00                | 50400,00        |
| 2                                   | 9600,00            | 19200,00               | 40800,00        |
| 3                                   | 9600,00            | 28800,00               | 31200,00        |
| 4                                   | 9600,00            | 38400,00               | 21600,00        |
| 5                                   | 9600,00            | 48000,00               | 12000,00        |

A continuación obtenemos la depreciación mensual:

$$\text{Depreciación mensual} = \frac{9.600,00}{12}$$

$$= 800,00$$

| ECHA       | DETALLE                                                                                                                      | DEBE      | HABER     |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| 30/06/2012 | -1-<br>Depreciación de vehículo<br>Depreciación acumulada de vehículo<br>P/r la depreciación mensual del vehículo arrendado. | \$ 800,00 | \$ 800,00 |

### Asiento para registrar el cobro mensual de un arrendamiento operativo

| FECHA      | DETALLE                                         | DEBE      | HABER     |
|------------|-------------------------------------------------|-----------|-----------|
| 30/06/2012 | -1-                                             |           |           |
|            | Bancos                                          | \$ 450,00 |           |
|            | Ingresos por arriendo                           |           | \$ 450,00 |
|            | P/r cobro mensual de un arrendamiento operativo |           |           |

Podemos concluir que el impacto que tienen los arrendamientos en los estados financieros es el siguiente:

Cuando se trate de un arrendamiento financiero (Leasing) el arrendatario tendrá que contabilizarlo como si se estuviera comprando un activo a crédito; es decir, los pagos futuros se traen a valor actual y se contabiliza al activo contra una cuenta por pagar, en cambio, cuando se trate de un arrendamiento operativo (arrendamiento común) el arrendatario deberá registrar únicamente el gasto por alquiler.

Todo esto podemos resumir en el siguiente cuadro:

**Cuadro 4 Contabilización de los arrendamientos**

| Tipo de arrendamiento          | Estado de Situación Financiera                                    | Estado del Resultado Integral                    |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Financiero-arrendatario</b> | Activo<br>Obligaciones de arrendamiento<br>Depreciación acumulada | Cargo financiero<br>Gastos por depreciación      |
| <b>Financiero-arrendador</b>   | Partidas por cobrar                                               | Ingresos Financieros                             |
| <b>Operativo-arrendatario</b>  | Fuera del estado de situación financiera                          | Gastos por alquiler                              |
| <b>Operativo-arrendador</b>    | Activo<br>Depreciación acumulada                                  | Ingresos por alquiler<br>Gastos por depreciación |

**Fuente:** Puruncajas, M(2009). Normas Internacionales de Información Financiera. Casos prácticos. Editorial de la Universidad Técnica Particular de Loja, pág. 128.

### 2.1.7 Transacciones de venta con arrendamiento posterior

Una venta con arrendamiento posterior es una transacción que involucra la venta de un activo y su posterior arrendamiento al vendedor. Las cuotas del arrendamiento y el precio de venta son usualmente interdependientes, puesto que se negocian simultáneamente. El tratamiento contable de las operaciones de venta con arrendamiento posterior dependerá del tipo de arrendamiento implicado en ellas.

Si el arrendamiento posterior es un arrendamiento financiero, la operación es un medio por el cual el arrendador suministra financiación al arrendatario con el activo como garantía. Por esta razón, no será apropiado considerar el exceso del importe de la venta sobre el importe en libros del activo como un resultado realizado. Este exceso se diferirá y amortizará a lo largo del plazo del arrendamiento.

Si el arrendamiento posterior fuese un arrendamiento operativo, y tanto las cuotas como el precio se estableciesen utilizando valores razonables, se habrá producido efectivamente una operación normal de venta y se reconocerá inmediatamente cualquier resultado derivado de la misma.

En los contratos de arrendamiento operativo, si el valor razonable del bien en el momento de la venta con arrendamiento posterior fuera inferior a su importe en libros, la pérdida derivada de la diferencia entre ambas cifras se reconocerá inmediatamente.

Las obligaciones sobre revelación de información, establecidas tanto para los arrendadores como para los arrendatarios, serán igualmente aplicables a las ventas con arrendamiento posterior. En el caso de la descripción general de los acuerdos relevantes de los arrendamientos, será oportuno revelar las disposiciones no habituales que se hayan incluido en los acuerdos, o bien en los términos de las transacciones de venta con arrendamiento posterior.

# **CAPÍTULO III**

**RELACIÓN DE LA NIC 17 “ARRENDAMIENTOS” CON  
OTRAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

### **3.1 NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”**



Los estados financieros constituyen una representación estructurada de la situación financiera y del rendimiento financiero de una entidad, para proporcionar información que sea útil para una amplia variedad de usuarios a la hora de tomar sus decisiones económicas.

Es por ello que la NIC 17 Arrendamientos tiene una relación importante con la NIC 1 Presentación de Estados Financieros ya que en ella se establece las bases para la presentación de los estados financieros para que puedan ser comparables, tanto con los estados financieros de la misma entidad, como con los de otras entidades. Asimismo en esta norma se establecen los requerimientos de reconocimiento, medición e información a revelar para transacciones y otros sucesos.

Una entidad presentará en el estado de situación financiera partidas adicionales, cuando sea relevante para comprender su situación financiera, así mismo decidirá si ha de presentarlas de forma separada en función de una evaluación de:

- la naturaleza y la liquidez de los activos;
- la función de los activos dentro de la entidad; y
- los importes, la naturaleza y el plazo de los pasivos.

La utilización de diferentes bases de medición para distintas clases de activos sugiere que su naturaleza o su función difieren y, en consecuencia, que deben ser presentados como partidas separadas.

Tal y como se indicó anteriormente, la forma en la cual un arrendador y un arrendatario reconocerán en sus estados financieros los efectos económicos y financieros derivados de un convenio de arrendamiento, dependerá fundamentalmente de si dicho convenio se cataloga como financiero u operativo.

Cuando se trate de un arrendamiento financiero (Leasing) el arrendatario tendrá que contabilizarlo como si se estuviera comprando un activo a crédito; es decir, los pagos futuros se traen a valor actual y se contabiliza al activo contra una cuenta por pagar, en cambio, cuando se trate de un arrendamiento operativo (arrendamiento común) el arrendatario deberá registrar únicamente el gasto por alquiler en el Estado de Resultados.

En cambio en el caso de los arrendadores, para los arrendamientos financieros deberán contabilizar en su Estado de Situación los activos mantenidos en arrendamiento financiero, reconociendo un documento por cobrar. Asimismo en su estado de resultados procederán a registrar la correspondiente partida de ingresos derivada de la venta del activo. En ambos casos el monto a contabilizar será igual la cantidad erogada por la adquisición del bien sujeto de arrendamiento.

Los arrendadores presentarán en su balance general los activos dedicados a arrendamientos operativos, consecuentemente en sus estados financieros subsecuentes reconocerán también los gastos por concepto de depreciación, operación (seguros, mantenimiento, etc.) y las eventuales pérdidas por deterioro de valor que puedan ser directamente atribuibles a dichos activos.

En lo referente a las cuotas generadas por el arrendamiento, estas deben ser contabilizadas en el estado de resultados como ingresos de actividades ordinarias.

#### **Ejemplo 5**

##### **Estados financieros de los arrendatarios – arrendamientos financieros**

**Extracto del estado de situación financiera del arrendatario al 31 de diciembre de 20XX:**

|                                                         |     |
|---------------------------------------------------------|-----|
| <b>ACTIVOS</b>                                          |     |
| <b>Activos no corrientes</b>                            |     |
| Propiedades, planta y equipo                            | XXX |
| (-)Depreciación acumulada propiedades, planta y equipo. | XXX |
| .....                                                   | XXX |
| <b>PATRIMONIO Y PASIVOS</b>                             |     |
| <b>Pasivos corrientes</b>                               |     |
| Cuentas por pagar                                       | XXX |
| .....                                                   | XXX |

**Extracto del estado del resultado integral del arrendatario al 31 de diciembre de 20XX:**

|                           |     |
|---------------------------|-----|
| <b>GASTOS</b>             |     |
| Depreciación              | XXX |
| <b>Gastos financieros</b> |     |
| Intereses                 | XXX |
| .....                     | XXX |

**Estados financieros de los arrendatarios – arrendamientos operativos**

**Extracto del estado de situación financiera del arrendatario al 31 de diciembre de 20XX:**

Fuera del estado de situación financiera

**Estados financieros de los arrendadores – arrendamientos financieros**

**Extracto del estado de situación financiera del arrendador al 31 de diciembre de 20XX:**

**ACTIVOS**

**Activo corriente**

|                    |     |
|--------------------|-----|
| Cuentas por cobrar | XXX |
| .....              | XXX |

**Extracto del estado del resultado integral del arrendador al 31 de diciembre de 20XX:**

**Ingreso de actividades ordinarias**

|                   |     |
|-------------------|-----|
| Intereses ganados | XXX |
| .....             | XXX |

**Estados financieros de los arrendadores – arrendamientos operativos**

**Extracto del estado de situación financiera del arrendador al 31 de diciembre de 20X3:**

**ACTIVOS**

**Activos no corrientes**

|                                                            |     |
|------------------------------------------------------------|-----|
| Propiedades, planta y equipo                               | XXX |
| (-)Depreciación acumulada propiedades,<br>planta y equipo. | XXX |
| .....                                                      | XXX |

**Extracto del estado del resultado integral del arrendador al 31 de diciembre de 20XX:**

**Ingreso de actividades ordinarias**

|                      |     |
|----------------------|-----|
| Ingreso por arriendo | XXX |
| .....                | XXX |

**GASTOS**

|              |     |
|--------------|-----|
| Depreciación | XXX |
|--------------|-----|

### 3.2 NIC 7 “Estado de Flujos de Efectivo”



Flujos de efectivo son las entradas y salidas de efectivo y sus equivalentes. El efectivo comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista y los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Es útil porque suministra a los usuarios de los Estados Financieros las bases para evaluar la capacidad que tiene la entidad para generar efectivo y equivalentes al efectivo, así como las necesidades de liquidez que ésta tiene.

Por lo tanto, esta Norma tiene como objetivo requerir el suministro de información sobre los cambios históricos en el efectivo y sus equivalentes de una entidad mediante un estado de flujo de efectivo en el que los flujos de fondos del período se clasifiquen según que procedan de actividades de operación, de inversión y de financiación.



Las **Actividades de Operación** constituyen la principal fuente de ingresos de actividades ordinarias de la entidad. Este importe es un indicador clave de la medida en la cual estas actividades han generado fondos líquidos suficientes para rembolsar los préstamos, mantener la capacidad de operación de la entidad, pagar dividendos y realizar nuevas inversiones sin recurrir a fuentes externas de financiación.

Transacciones como la venta de un elemento de la partida propiedades, planta y equipo, puede dar lugar a una pérdida o ganancia que se incluirá en el resultado reconocido. Los flujos de efectivo relacionados con estas transacciones son flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión.

Sin embargo, los pagos para elaborar o adquirir activos mantenidos para arrendar a terceros, que posteriormente se clasifiquen como mantenidos para la venta son flujos de efectivo procedentes de actividades de operación. Los cobros por el arrendamiento y posterior venta de esos activos también se considerarán como flujos de efectivo procedentes de actividades de operación.



Las **Actividades de Financiamiento** son las que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales aportados y

de los préstamos tomados de una entidad. Es importante la presentación separada de los flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación, puesto que resulta útil al realizar la predicción de necesidades de efectivo para cubrir compromisos con los que suministran capital a la empresa como los pagos realizados por un arrendatario para reducir la deuda pendiente relacionada con un arrendamiento financiero, para lo cual podemos utilizar la cuenta “Pago de pasivos derivados de arrendamientos financieros”.

Muchas actividades de inversión o financiación no tienen un impacto directo en los flujos de efectivo del periodo, a pesar de que afectan a la estructura de los activos y del capital utilizado por la entidad, por lo tanto, éstas se excluirán del estado de flujos de efectivo, entre ellas se encuentra la adquisición de activos, ya sea asumiendo directamente los pasivos por su financiación, o entrando en operaciones de arrendamiento financiero.

Existen dos métodos para elaborar el Estado de Flujos de Efectivo: el método directo y el método indirecto. La norma requiere la elaboración del método directo, pero las empresas pueden utilizar cualquiera de los dos. Por efectos prácticos, usualmente se utiliza el método directo, porque es más fácil su elaboración.

La diferencia entre estos dos métodos se basa únicamente en la presentación del flujo de operación. Los otros flujos son exactamente iguales.

### **Método directo**

En el método directo se van analizando las cuentas del Estado de Resultado Integral y se van verificando si se tratan de salidas o de entradas reales de efectivo.

Un arrendatario podrá revelar el arrendamiento financiero en el estado de flujos de efectivo por el método directo de la siguiente manera.

### **Ejemplo 6**

**Estado de flujos de efectivo por el método directo.**

**Flujos de efectivo por actividades de operación**

|                                                            |                |      |
|------------------------------------------------------------|----------------|------|
| Cobros a clientes                                          | XXXXX          |      |
| Pagos a proveedores y al personal                          | <u>(XXXXX)</u> |      |
| Efectivo generado por las operaciones                      | XXXX           |      |
| Intereses pagados                                          | <u>(XXX)</u>   |      |
| Impuestos sobre las ganancias pagados                      | <u>(XXX)</u>   |      |
| <i>Flujo neto de efectivo por actividades de operación</i> |                | XXXX |

**Flujos de efectivo por actividades de inversión**

|                                                                           |            |       |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|-------|
| Adquisición de la subsidiaria X, neta de las partidas líquidas existentes | (XXX)      |       |
| Adquisición de propiedades, planta y equipo                               | (XXX)      |       |
| Cobros por venta de equipos                                               | XX         |       |
| Intereses cobrados                                                        | XXX        |       |
| Dividendos recibidos                                                      | <u>XXX</u> |       |
| <b>Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión</b>        |            | (XXX) |

**Flujos de efectivo por actividades de financiación**

|                                                                       |              |              |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Cobros por emisión de capital                                         | XXX          |              |
| Cobro de préstamos tomados a largo plazo                              | XXX          |              |
| Pago de pasivos derivados de arrendamientos financieros               | <u>(XX)</u>  |              |
| Dividendos pagados(a)                                                 | <u>XXXXX</u> |              |
| <i>Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiación</i> |              | <u>(XXX)</u> |
| <b>Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>         |              | XXX          |
| <b>Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo</b>   |              | <u>XXX</u>   |
| <b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>       |              | <u>XXX</u>   |

**Método indirecto**

El método indirecto parte de la utilidad del ejercicio y se adicionan las partidas que no representan salidas de efectivo, como por ejemplo: depreciaciones y amortizaciones, más las variaciones del capital de trabajo.

Un arrendatario podrá revelar el arrendamiento financiero en el estado de flujos de efectivo por el método indirecto de la siguiente manera.

**Ejemplo 7**

**Estado de flujos de efectivo por el método indirecto.**

**Flujos de efectivo por actividades de operación**

|                                                            |               |      |
|------------------------------------------------------------|---------------|------|
| Resultado antes de impuestos (Ganancia antes de impuestos) | XXXX          |      |
| Ajustes por:                                               |               |      |
| Depreciación                                               | XXX           |      |
| Pérdidas de cambio en moneda extranjera                    | XXX           |      |
| Ingresos financieros                                       | (XXX)         |      |
| Gastos financieros                                         | <u>XXX</u>    |      |
|                                                            | XXXX          |      |
| Incremento en deudores comerciales y otros                 | (XXX)         |      |
| Disminución en inventarios                                 | XXXX          |      |
| Disminución en acreedores comerciales                      | <u>(XXXX)</u> |      |
| Efectivo generado por las operaciones                      | XXXX          |      |
| Intereses pagados                                          | <u>(XXX)</u>  |      |
| Impuestos sobre las ganancias pagados                      | <u>(XXX)</u>  |      |
| <i>Flujo neto de efectivo por actividades de operación</i> |               | XXXX |

**Flujos de efectivo por actividades de inversión**

|                                                                           |            |       |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|-------|
| Adquisición de la subsidiaria X, neta de las partidas líquidas existentes | (XXX)      |       |
| Adquisición de propiedades, planta y equipo                               | (XXX)      |       |
| Cobros por venta de equipos                                               | XX         |       |
| Intereses cobrados                                                        | XXX        |       |
| Dividendos recibidos                                                      | <u>XXX</u> |       |
| <i>Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión</i>        |            | (XXX) |

**Flujos de efectivo por actividades de financiación**

|                                                                       |               |              |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Cobros por emisión de capital                                         | XXX           |              |
| Cobro de préstamos tomados a largo plazo                              | XXX           |              |
| Pago de pasivos derivados de arrendamientos financieros               | <u>(XX)</u>   |              |
| Dividendos pagados(a)                                                 | <u>(XXXX)</u> |              |
| <i>Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiación</i> |               | <u>(XXX)</u> |

|                                                                     |            |
|---------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>       | XXX        |
| <b>Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo</b> | <u>XXX</u> |
| <b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>     | <u>XXX</u> |

### **3.3 NIC 8 “Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones”**



Las políticas contables son los principios, bases, convenciones, reglas y procedimientos específicos adoptados por una entidad al preparar y presentar los estados financieros.

Esta Norma prescribe los criterios para seleccionar y modificar las políticas contables, así como el tratamiento contable y la información a revelar acerca de los cambios en las políticas contables, de los cambios en las estimaciones contables y de la corrección de errores.

La NIC 17 “Arrendamientos” determina que el requerimiento de separar los elementos de terreno y construcciones en un arrendamiento de terrenos y construcciones debe aplicarse de forma retroactiva, la misma que consiste en aplicar una nueva política contable a las transacciones, otros sucesos y condiciones, como si se hubiese estado aplicando siempre. Por lo tanto, cuando un cambio en una política contable se aplique retroactivamente la entidad ajustará los saldos iniciales de cada componente afectado del patrimonio para el periodo anterior más antiguo que se presente, revelando información acerca de los demás importes comparativos para cada periodo anterior presentado.

Sin embargo, habrá casos en los que será impracticable evaluar el tratamiento de estos arrendamientos de forma retroactiva, porque hacerlo requiere estimar cuál era el valor razonable de los dos elementos al inicio del arrendamiento, lo cual puede haber sido muchos años antes.

Por lo tanto, cuando sea impracticable para la entidad aplicar una nueva política contable retroactivamente, debido a que no pueda determinar el efecto acumulado de la aplicación de la política para todos los periodos anteriores, la entidad aplicará la nueva política contable de forma prospectiva desde el inicio del periodo más antiguo que sea practicable, en consecuencia, se ignorará la porción del ajuste acumulado de los activos, pasivos y patrimonio surgido antes de esa fecha.

La aplicación prospectiva consiste en utilizar el nuevo criterio en los sucesos y transacciones que ocurran, desde el momento en el que se produce el cambio de criterio, es esta aplicación no se realizan ajustes ni en los saldos iniciales ni en los resultados del ejercicio actual, porque ninguno de los saldos existentes es modificado, por lo tanto, el nuevo criterio es de aplicación a los movimientos de las partidas desde la fecha del cambio.

En el siguiente cuadro resumimos el procedimiento a seguir cuando existe un cambio de política, estimación o error.

**Cuadro 5 Procedimiento para la aplicación y reexpresión retroactiva y reconocimiento prospectivo**

| NIC 8         | Cambios en las políticas | Cambios en las estimaciones | Cambios en los errores |
|---------------|--------------------------|-----------------------------|------------------------|
| <b>Efecto</b> | Retrospectivo            | Prospectivo                 | Retrospectivo          |
| <b>Ajuste</b> | Resultados acumulados    | Utilidad o pérdida          | Resultados acumulados  |

**Fuente:** Puruncajas M, (2010). Pág. 176

### Ejemplo 8

La empresa XX tiene una maquinaria cuyo costo es de \$70.000,00, se estima un valor residual de \$14.000,00 y su vida útil es de 10 años. Ha venido aplicando el método de depreciación acelerada durante 3 años, pero a partir del cuarto año va a cambiarlo por el método de línea recta.

Como se trata de un cambio de política, el ajuste es retroactivo, esto significa que se debe realizar el cálculo de la depreciación como si se hubiera mantenido la misma política y la diferencia con el cálculo anterior se lo ajusta con resultados acumulados.

En el método de depreciación acelerada la Empresa tenía \$ 27.490,91 de depreciación acumulada; asumiendo que se hubiera venido depreciando en el método de línea recta, la depreciación acumulada sería \$16.800,00. La diferencia es de \$ 10.690,91 se la tendrá que ajustar con resultados acumulados.

| TABLA DE DEPRECIACIÓN               |                    |                        |                 |
|-------------------------------------|--------------------|------------------------|-----------------|
| Activo: Maquinaria                  |                    |                        |                 |
| Método de depreciación: Línea recta |                    |                        |                 |
| Periodo                             | Depreciación anual | Depreciación acumulada | Valor en libros |
| 0                                   |                    |                        | 70000           |
| 1                                   | 5600               | 5600                   | 64400           |
| 2                                   | 5600               | 11200                  | 58800           |
| 3                                   | 5600               | 16800                  | 53200           |
| 4                                   | 5600               | 22400                  | 47600           |
| 5                                   | 5600               | 28000                  | 42000           |
| 6                                   | 5600               | 33600                  | 36400           |
| 7                                   | 5600               | 39200                  | 30800           |
| 8                                   | 5600               | 44800                  | 25200           |
| 9                                   | 5600               | 50400                  | 19600           |
| 10                                  | 5600               | 56000                  | 14000           |

| TABLA DE DEPRECIACIÓN             |                     |              |                        |                |
|-----------------------------------|---------------------|--------------|------------------------|----------------|
| Activo: Maquinaria                |                     |              |                        |                |
| Método de depreciación: acelerada |                     |              |                        |                |
| Periodo                           | Formula del calculo | Depreciación | Depreciación Acumulada | Saldo en Libro |
| 0                                 |                     |              |                        | \$ 70000       |
| 1                                 | 10/55*56000         | \$ 10181,82  | 10181,82               | 59818,18       |
| 2                                 | 9/55*56000          | 9163,64      | 19345,45               | 50654,55       |
| 3                                 | 8/55*56000          | 8145,45      | 27490,91               | 42509,09       |
| 4                                 | 7/55*56000          | 7127,27      | 34618,18               | 35381,82       |
| 5                                 | 6/55*56000          | 6109,09      | 40727,27               | 29272,73       |
| 6                                 | 5/55*56000          | 5090,91      | 45818,18               | 24181,82       |
| 7                                 | 4/55*56000          | 4072,73      | 49890,91               | 20109,09       |
| 8                                 | 3/55*56000          | 3054,55      | 52945,45               | 17054,55       |
| 9                                 | 2/55*56000          | 2036,36      | 54981,82               | 15018,18       |
| 10                                | 1/55*56000          | 1018,18      | 56000,00               | 14000,00       |
| 55                                |                     | 56000,00     |                        |                |

Asiento para reversar el exceso de la depreciación acumulada

| FECHA        | DETALLE                                                                                                            | DEBE         | HABER        |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| 30/ 05/ 2012 | -1-<br>Depreciación acumulada de maquinaria<br>Resultados acumulados<br>P/r el exceso de la depreciación acumulada | \$ 10.690,91 | \$ 10.690,91 |

Asiento de la depreciación a partir del cuarto año

| FECHA        | DETALLE                                                                                                                                                    | DEBE        | HABER       |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| 30/ 05/ 2012 | -1-<br>Depreciación de maquinaria<br>Depreciación acumulada de maquinaria<br>P/r depreciación de la maquinaria por el método de línea recta en el 4to año. | \$ 5.600,00 | \$ 5.600,00 |

### Ejemplo 9

La empresa tiene un vehículo cuyo costo es de \$60.500,00 se estima un valor residual de \$12.100,00 y una vida útil de 6 años. A la fecha tiene una depreciación acumulada de 4 años y se le ha estimado una nueva vida útil de 8 años.

Como se trata de un cambio en la estimación, el ajuste es prospectivo y se lo realiza desde el momento en que empieza dicho cambio, afectando a la cuenta de resultado del periodo.

El cálculo de la depreciación anual se realiza por el método de línea recta.

$$\text{Depreciación} = \frac{\text{Costo de bien} - \text{valor residual}}{\text{Años de vida útil}}$$

$$= \frac{60.500,00 - 12.100,00}{6}$$

$$= 8.066,67 \text{ Depreciación anual}$$

| TABLA DE DEPRECIACIÓN               |                    |                        |                 |
|-------------------------------------|--------------------|------------------------|-----------------|
| Activo: Vehículo                    |                    |                        |                 |
| Método de depreciación: Línea recta |                    |                        |                 |
| Periodo                             | Depreciación anual | Depreciación acumulada | Valor en libros |
| 0                                   |                    |                        | 60500,00        |
| 1                                   | 8066,67            | 8066,67                | 52433,33        |
| 2                                   | 8066,67            | 16133,34               | 44366,66        |
| 3                                   | 8066,67            | 24200,01               | 36299,99        |
| 4                                   | 8066,67            | 32266,68               | 28233,32        |
| 5                                   | 8066,67            | 40333,35               | 20166,65        |
| 6                                   | 8066,67            | 48400,02               | 12099,98        |

El valor del vehículo es de \$60.500,00, la vida útil original era de 6 años, lo que ocasiona una depreciación anual de 8.066,67. Este monto multiplicado por los 4 años transcurridos da una depreciación acumulada de \$32.266,68 que restados del valor del vehículo, \$60.500,00 queda pendiente de depreciar \$28.233,32 y dividido para los 4 años que faltan dan un monto de \$7.058,33 que se tendrá que cargar a gastos en los próximos 4 años.

|                                                                     |             |
|---------------------------------------------------------------------|-------------|
| ✓ Valor del vehículo                                                | \$60.500,00 |
| ✓ Depreciación anual en seis años $(60.500,00-12,100/6)$            | 8.066,67    |
| ✓ Depreciación acumulada en cuatro años $(8.066,67*4)$              | 32.266,68   |
| ✓ Saldo en libros $(60.500,00-32.266,68)$                           | 28.233,32   |
| ✓ Depreciación anual para los cuatro años restantes $(28.233,32/4)$ | 7.058,33    |

Asiento de la depreciación para los próximos 4 años

| FECHA        | DETALLE                                                                                                                               | DEBE        | HABER       |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| 30/ 05/ 2012 | -1-<br>Depreciación de vehículo<br>Depreciación acumulada<br>de vehículo<br>P/r depreciación del vehículo<br>para los próximos 4 años | \$ 7.058,33 | \$ 7.058,33 |

### 3.4 NIC 16 “Propiedades, Planta y Equipo”



Esta norma establece el tratamiento contable de propiedades, planta y equipo, de tal forma que los usuarios de los estados financieros puedan conocer la información acerca de la inversión que la entidad posee, así como los cambios que se hayan producido en dicha inversión, la misma que será aplicada en la contabilización de los elementos de propiedades, planta y equipo, salvo cuando otra Norma exija o permita un tratamiento contable diferente como es el caso de la NIC 17 “Arrendamientos” ya que esta exige que la entidad evalúe si tiene que reconocer un elemento de propiedades, planta y equipo sobre la base de la transmisión de los riesgos y ventajas.

Es por ello, que el costo de un elemento de propiedades, planta y equipo que haya sido adquirido por el arrendatario en una operación de arrendamiento financiero se determinara utilizando los principios establecidos en la NIC 17, la cual prescribe que se reconocerá en el estado de situación financiera, como un activo y un pasivo por el mismo importe, igual al valor razonable del bien arrendado, o bien al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, si éste fuera menor, determinados al inicio del arrendamiento. Al calcular el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, se tomará como factor de descuento la tasa de interés implícita en el arrendamiento, siempre que sea practicable determinarla; de lo contrario se usará la tasa de interés

incremental de los préstamos del arrendatario. Cualquier costo directo inicial del arrendatario se añadirá al importe reconocido como activo.

Sin embargo, el resto de aspectos sobre el tratamiento contable se guiarán por los requerimientos de la presente Norma, como es el caso de la depreciación de un arrendamiento financiero, el mismo que dará lugar tanto a un cargo por depreciación en los activos depreciables, como a un gasto financiero en cada periodo. La política de depreciación para activos depreciables arrendados será coherente con la seguida para el resto de activos depreciables que se posean, y la depreciación contabilizada se calculará sobre las bases establecidas tanto de la NIC 38 “Activos intangibles” como de la presente NIC. Si no existiese certeza razonable de que el arrendatario obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se depreciará totalmente a lo largo de su vida útil o en el plazo del arrendamiento, según cuál sea menor.

Esta Norma prescribe que el método de depreciación aplicado a un activo se revisará como mínimo, al término de cada periodo anual, para lo cual se puede utilizar diversos métodos de depreciación para distribuir el importe depreciable de un activo de forma sistemática a lo largo de su vida útil. Entre los mismos se incluyen el método lineal, el método de depreciación decreciente y el método de las unidades de producción.

El importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo se dará de baja en cuentas por su disposición o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición.

La pérdida o ganancia surgida al dar de baja un elemento de propiedades, planta y equipo se incluirá en el resultado del periodo cuando la partida sea dada de baja en cuentas. En el caso de que una venta con arrendamiento posterior resultara ser un arrendamiento financiero, cualquier exceso del importe de la venta sobre el importe en libros del activo enajenado no se reconocerá inmediatamente como resultado en los estados financieros del vendedor arrendatario ya que éste exceso se diferirá y amortizará a lo largo del plazo del arrendamiento.

Sin embargo, una entidad que, en el curso de sus actividades ordinarias, venda rutinariamente elementos de propiedades, planta y equipo que se mantenían para arrendar a terceros, transferirá esos activos a los inventarios por su importe en libros cuando dejen de ser arrendados y se clasifiquen como mantenidos para la venta. El importe obtenido por la venta de esos activos se reconocerá como ingreso de actividades ordinarias.

### Ejemplo 10

La empresa XX arrienda un vehículo que tiene un valor en el mercado de \$25.000,00 y cuya vida útil estimada es de 5 años y un valor residual de \$5.000,00 por el valor de \$670,00 mensuales durante 48 meses, a una tasa del 16%. Ha decidido ejercer la opción de compra y se le han transferido todos los riesgos de la propiedad.

Como lo establece la norma, el costo de un elemento de propiedades, planta y equipo que haya sido adquirido por el arrendatario en una operación de arrendamiento financiero se determinara utilizando los principios establecidos en la NIC 17, la misma que establece que se debe calcular el valor actual para identificar si se trata de un arrendamiento financiero u operativo.

Datos:

VA = ?

A = 670.00

i = 11% /12

n = 45 meses

$$VA = \frac{A [1 - (1 + i)^{-n}]}{i}$$

$$VA = \frac{670.00 [1 - (1 + 0.0091666667)^{-45}]}{0.0091666667}$$

$$VA = \frac{670.00 [1 - (0.66323835)]}{0.0091666667}$$

$$VA = 24.614,21$$

Después de calcular el valor actual podemos confirmar, que se trata de un arrendamiento financiero ya que el mismo es casi similar al valor del mercado, se va a ejercer la opción de compra y se le han transferido todos los riesgos de la propiedad.

Los asientos que tiene que realizar el arrendatario son los siguientes:

Tendrá que contabilizar como si se estuviera adquiriendo un activo a crédito. La norma menciona que se tiene que tomar el menor valor entre el valor actual \$ 24.614,21 y el precio de mercado \$25.000,00. En este caso se tomara el valor actual.

| FECHA        | DETALLE                                                                         | DEBE         | HABER        |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| 30/ 05/ 2012 | -1-<br>Vehículo<br>Cuentas por pagar<br>P/r la compra del vehículo a<br>crédito | \$ 24.614,21 | \$ 24.614,21 |

Con respecto a la depreciación el arrendatario se regirá a lo establecido en la presente norma NIC 16, la misma que menciona que la depreciación se la tendrá que realizar en el tiempo de vida útil del activo y como en este caso, se va ejercer la opción de compra. La depreciación se la tendrá que realizar en 5 años.

El cálculo de la depreciación anual se realiza por el método de línea recta.

$$\text{Depreciación} = \frac{\text{Costo de bien} - \text{valor residual}}{\text{Años de vida útil}}$$

$$= \frac{24.614,21 - 5.000,00}{5}$$

$$= 3.922,84 \text{ Depreciación anual}$$

| TABLA DE DEPRECIACIÓN               |                    |                        |                 |
|-------------------------------------|--------------------|------------------------|-----------------|
| Activo: Vehículo                    |                    |                        |                 |
| Método de depreciación: Línea recta |                    |                        |                 |
| Periodo                             | Depreciación anual | Depreciación acumulada | Valor en libros |
| 0                                   |                    |                        | 24614,21        |
| 1                                   | 3922,84            | 3922,84                | 20691,37        |
| 2                                   | 3922,84            | 7845,68                | 16768,53        |
| 3                                   | 3922,84            | 11768,52               | 12845,69        |
| 4                                   | 3922,84            | 15691,36               | 8922,85         |
| 5                                   | 3922,84            | 19614,20               | 5000,01         |

A continuación obtenemos la depreciación mensual:

$$\text{Depreciación mensual} = \frac{3.922,84}{12}$$

$$= 329,90$$

| FECHA        | DETALLE                                                                                                            | DEBE      | HABER     |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| 30/ 06/ 2012 | -1-<br>Depreciación de vehículo<br>Depreciación acumulada de vehículo<br>P/r la depreciación mensual del vehículo. | \$ 329,90 | \$ 329,90 |

Contabilización por el pago del 1er. mes.

| FECHA        | DETALLE                                                                                                        | DEBE                 | HABER    |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------|
| 30/ 06/ 2012 | -1-<br>Cuentas por pagar<br>Gasto de interés *<br>Bancos<br>P/r pago del primer mes del arriendo del vehículo. | \$444.37<br>\$225.63 | \$670,00 |

(\*) En el anexo #2 se encuentra la tabla de amortización

Contabilización por el pago del 2do. mes.

| FECHA        | DETALLE                                                                                                         | DEBE                   | HABER    |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------|
| 30/ 07/ 2012 | -2-<br>Cuentas por pagar<br>Gasto de interés *<br>Bancos<br>P/r pago del segundo mes del arriendo del vehículo. | \$ 448,44<br>\$ 221.56 | \$670,00 |

(\*) En el anexo #2 se encuentra la tabla de amortización

### 3.5 NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos”



Esta Norma consiste en establecer los procedimientos que una entidad aplicará para asegurarse de que sus activos están contabilizados por un importe que no sea superior a su importe recuperable. Un activo estará contabilizado por encima de su importe recuperable cuando su importe en libros exceda del importe que se pueda recuperar del mismo a través de su utilización o de su venta. Si este fuera el caso, el activo se presentaría como deteriorado, y la Norma exige que la entidad reconozca una pérdida por deterioro del valor de ese activo.

Para determinar si el activo arrendado ha visto deteriorado su valor, la entidad aplicará la presente norma, la misma que prescribe que se debe evaluar al final de cada periodo con el fin de identificar si existe un indicio de deterioro del valor de algún activo, en caso de existirlo, la entidad estimará el importe recuperable del activo.

A continuación se describen los siguientes indicios que servirán para reconocer si un activo podría estar en deterioro.

- En cuanto a las fuentes externas de información, debemos observar si durante el periodo, el valor de mercado del activo ha disminuido significativamente, así como los cambios en el entorno ya sean tecnológicos, de mercado, económicos o legales, también consideraremos si hay un aumento en las tasas de interés de mercado y tasas de retorno de las inversiones que posiblemente afecten a la tasa de descuento y por último si la capitalización bursátil es menor que el valor en libros.
- Por lo que se refiere a las fuentes internas de información, tendremos en cuenta la obsolescencia o deterioro físico, también los cambios significativos en el uso del activo, así mismo, los planes para discontinuar o reestructurar operaciones al que permanezca el activo y si el rendimiento económico del activo es peor del esperado.
- Otro rubro que influye en la identificación del deterioro de los activos son los dividendos procedentes de subsidiarias, entidades controladas de forma conjunta o asociadas.

Si existiese algún indicio de que el activo puede haber deteriorado su valor, esto podría indicar que, la vida útil restante, el método de depreciación (amortización) o el valor residual del activo, necesitan ser revisados y ajustados de acuerdo con la norma aplicable a ese activo, incluso si finalmente no se reconociese ningún deterioro del valor para el activo considerado.

En el caso de los arrendamientos financieros, si el valor razonable del bien en el momento de la venta con arrendamiento posterior fuera inferior a su importe en libros, la pérdida derivada de la diferencia entra ambas cifras no se reconocerá inmediatamente, ya que este exceso se diferirá y amortizará a lo largo del plazo del arrendamiento, salvo en el caso que se haya producido un deterioro del valor, en cuyo caso el importe en libros se rebajará hasta que alcance el importe recuperable de acuerdo a la presente NIC.

### **Ejemplo 11**

La Empresa “XX” arrienda una maquinaria bajo arrendamiento financiero, su valor actual es de \$90.000.00, tiene una depreciación acumulada de \$43.620.00, y su valor en libros es de \$46.380.00. La maquinaria tiene una vida útil de 10 años y a la fecha se han depreciado 6 años. Al bien se lo puede vender en \$44,000.00, y se cancela al vendedor una comisión del 7%.

**Datos**

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Maquinaria                              | \$90.000.00        |
| Depreciación acumulada                  | <u>\$43.620.00</u> |
| <b>Valor en libros</b>                  | <b>\$46.380.00</b> |
| <b>Vida útil</b>                        | 10 años            |
| <br>Precio de mercado                   | <br>\$44.000.00    |
| Comisión por venta 7%                   | <u>\$ 3.080.00</u> |
| <b>Valor razonable – costo de venta</b> | <b>\$40.920.00</b> |

Valor actual neto = Valor en uso

|                         |                                            |                           |
|-------------------------|--------------------------------------------|---------------------------|
| Año 1                   | Flujos futuros por renta de la maquinaria* | \$10.000.00               |
| Año 2                   | Flujos futuros por renta de la maquinaria  | \$12.000.00               |
| Año 3                   | Flujos futuros por renta de la maquinaria  | \$14.400.00               |
| Año 4                   | Flujos futuros por renta de la maquinaria  | <u>\$17.280.00</u>        |
| Total de flujos futuros |                                            | \$53.680.00               |
| Tasa de descuento       | 15%                                        |                           |
| <b>Valor en uso</b>     |                                            | <b><u>\$37.117.51</u></b> |

**(\*)Estimados**

Para los 4 años se estiman flujos futuros del 20% superior al del año anterior.

| 0         | 1                        | 2                    | 3                    | 4                    |
|-----------|--------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 90.000.00 | 10000<br>(Flujo inicial) | 12000<br>(10000X20%) | 14400<br>(12000X20%) | 17280<br>(10000X20%) |

Para obtener el valor actual de los flujos futuros utilizo en Excel la función VNA de la siguiente manera:

Función = VNA

Tasa = 15%

Valor 1 = se sobre todos los flujos del año 1 al 4

Resultado= \$9.262,49

**Contabilización del deterioro**

El valor de la pérdida por deterioro se lo obtiene realizando el siguiente procedimiento:

|                              |                          |
|------------------------------|--------------------------|
| Valor en libros              | \$46.380.00              |
| Importe recuperable          | <u>(\$37.117.51)</u>     |
| <b>Pérdida por deterioro</b> | <b><u>\$9.262.49</u></b> |

| Fecha      | Detalle                                                                                                      | Debe       | Haber      |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| 30/05/2012 | -1-<br>Pérdida por deterioro<br>Deterioro de la maquinaria<br>P/r la pérdida por deterioro de la maquinaria. | \$9.262.49 | \$9.262.49 |

#### Estado de situación financiera

##### Propiedades, planta y equipos

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| Maquinaria             | \$90.000,00               |
| Depreciación acumulada | \$43.620,00               |
| Deterioro del activo   | <u>\$ 9.262,49</u>        |
| Valor en libros        | <u><b>\$37.117,51</b></u> |

##### Contabilización de la depreciación después del deterioro

La base para calcular la depreciación es el valor en libros \$37.117,51 dividido para lo 4 años nos da un valor de \$9.279,38

| Fecha      | Detalle                                                    | Debe       | Haber      |
|------------|------------------------------------------------------------|------------|------------|
| 30/05/2012 | -1-                                                        |            |            |
|            | Gasto por depreciación                                     | \$9.279,38 |            |
|            | Depreciación acumulada                                     |            | \$9.279,38 |
|            | P/r la depreciación de la maquinaria después del deterioro |            |            |

#### Estado de situación financiera

##### Propiedades, planta y equipos

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| Maquinaria             | \$ 90.000.00              |
| Depreciación acumulada | (\$52.899.38)             |
| Deterioro del activo   | <u>(\$ 9.262.49)</u>      |
| Valor en libros        | <u><b>\$27.838,13</b></u> |

### 3.6 NIC 38 “Activos Intangibles”



Un activo intangible es un activo identificable, de carácter no monetario y sin apariencia física. Esta norma prescribe el tratamiento contable de los activos intangibles que no estén contemplados específicamente en otra Norma. Para poder registrarlo como tal en la contabilidad de la entidad debe ser identificable, poder ser controlable y debe considerarse que el activo va a generar beneficios económicos futuros.

La presente Norma establece que en el caso de un arrendamiento financiero, el activo subyacente puede ser tangible o intangible. Después del reconocimiento inicial, el arrendatario contabilizará un activo intangible, mantenido bajo la forma de un arrendamiento financiero, conforme a lo establecido en esta norma, por lo tanto mantiene

relación con NIC 17 “Arrendamientos” en cuanto a la contabilización de los activos intangibles.

En consecuencia de esto, la contabilización de un activo intangible se basa en su vida útil. Un activo intangible con una vida útil finita se amortiza, mientras que un activo intangible con una vida útil indefinida no se amortiza, para determinar si la vida útil es finita se evaluará la duración o el número de unidades productivas u otras similares que constituyan su vida útil y será indefinida cuando, sobre la base de un análisis de todos los factores relevantes, no exista un límite previsible al periodo a lo largo del cual el activo se espera que el activo genere entradas de flujos netos de efectivo para la entidad.

Para determinar la vida útil de un activo intangible, es preciso considerar muchos factores como por ejemplo el periodo en que se controle el activo, si estuviera limitado, así como los límites, ya sean legales o de otro tipo, sobre el uso del elemento, tales como las fechas de caducidad de los arrendamientos relacionados con él.

Una entidad distribuirá el importe depreciable de un activo intangible de forma sistemática a lo largo de su vida útil. El cargo por amortización de cada periodo se reconocerá como un gasto, a menos que otra sección de esta NIIF requiera que el costo se reconozca como parte del costo de un activo, tal como inventarios o propiedad, planta y equipo.

La entidad erigirá un método de amortización que refleje el patrón esperado de consumo de los beneficios económicos futuros derivados del activo. Si la entidad no puede determinar ese patrón de forma fiable, utilizara el método lineal de amortización.

La amortización comenzará cuando el activo esté disponible para su utilización, es decir, cuando se encuentre en la ubicación y condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia, la cual cesará en la fecha más temprana entre aquella en que el activo se clasifique como mantenido para la venta y la fecha en que se produzca la baja en cuentas del mismo.

Así mismo la pérdida o ganancia surgida al dar de baja un activo intangible se determinará como la diferencia entre el importe neto obtenido por su disposición, y el importe en libros del activo. Se reconocerá en el resultado del periodo cuando la partida sea dada de baja en cuentas, excepto, en el caso de una venta con arrendamiento posterior resulta ser un arrendamiento financiero, cualquier exceso del importe de la venta sobre el importe en libros del activo enajenado no se reconocerá inmediatamente como resultado en los estados financieros del vendedor arrendatario. Este exceso se

diferirá y amortizará a lo largo del plazo del arrendamiento, a menos que se produzca un deterioro del valor.

### Ejemplo 12

Al inicio del arrendamiento financiero, éste debe reconocerse, en el balance de situación general del arrendatario, registrando un activo y un pasivo del mismo importe, igual al valor razonable del bien alquilado, o usará la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si se puede determinar, de lo contrario será la tasa de interés incremental, de los préstamos del arrendatario.

Por medio de un contrato de arrendamiento financiero se adquiere una licencia de un software contable para el procesamiento y generación de información contable de la empresa arrendataria “X”, el contrato estima cuotas de \$250,00 a una tasa de 12% por un año.

Datos para obtener el valor actual:

VA = ?

A = 250,00

i = 12% (0.95% mensual)

n = 1 año

$$VA = \frac{A [1 - (1 + i)^{-n}]}{i}$$

$$VA = \frac{250,00 [1 - (1 + 0.0095)^{-12}]}{0.0095}$$

$$VA = \frac{250,00 [1 - (0,892738204)]}{0.0095}$$

$$VA = 2.822,68$$

| Fecha      | Detalle                                                                                                                       | Debe       | Haber      |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| 30/05/2012 | -1-<br>Software contable<br>Cuentas por pagar<br>P/r el arrendamiento de un<br>software contable como un<br>activo a crédito. | \$2.822,68 | \$2.822,68 |

### Contabilización de la amortización

$$\text{Amortización} = \frac{\text{Costo de la licencia}}{\text{vida útil estimada}}$$

$$= \frac{2.822,68}{1} = 2.822,68 \text{ amortización anual}$$

$$= \frac{2.822,68}{12} = 235,22 \text{ amortización mensual}$$

| Fecha      | Detalle                                                                                                                          | Debe     | Haber    |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| 30/06/2012 | -1-<br>Amortización de Software<br>Amortización acumulada de Software<br>P/r la amortización mensual de la licencia del software | \$235,22 | \$235,22 |

#### Contabilización por el pago del primer mes.

| Fecha      | Detalle                                                                                                               | Debe                | Haber    |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------|
| 30/06/2012 | -1-<br>Cuentas por pagar<br>Gasto de interés*<br>Bancos<br>P/r primer pago del arrendamiento financiero más intereses | \$223,18<br>\$26,82 | \$250,00 |

(\*) En el anexo #3 se encuentra la tabla de amortización

### 3.7 NIC 40 “Propiedades de Inversión”



Propiedades de inversión son propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas o plusvalías o ambas en lugar de ser usadas en producción o suministro de bienes, servicios, en administración o para la venta.

El objetivo de esta Norma es prescribir el tratamiento contable de las propiedades de inversión y las exigencias de revelación de información correspondientes.

Es aplicable en el reconocimiento, medición y revelación de información de las propiedades de inversión, así como para la medición en los estados financieros de un arrendatario, de los derechos sobre una propiedad mantenida en régimen de arrendamiento financiero y que se contabilice como un arrendamiento operativo, también se aplicará para la medición en los estados financieros de un arrendador, de las propiedades de inversión arrendadas en régimen de arrendamiento operativo.

La NIC 40 se remite a la NIC 17 para los requerimientos relativos a la clasificación de los arrendamientos, la contabilización de los arrendamientos financieros y operativos y para algunas revelaciones de información importantes sobre las propiedades de inversión arrendadas.

El derecho sobre una propiedad que el arrendatario mantenga en régimen de arrendamiento operativo, se podrá clasificar y contabilizar como una propiedad de inversión si, y sólo si, el elemento cumpliera, en su caso, la definición de propiedades de inversión, el arrendamiento operativo se contabilice como si fuera un arrendamiento financiero y el arrendatario emplease el modelo del valor razonable.

Por lo tanto, las propiedades de inversión generan flujos de efectivo que son en gran medida independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la entidad, los siguientes casos son ejemplos de propiedades de inversión:

- a) Un terreno que se tiene para obtener plusvalías a largo plazo y no para venderse en el corto plazo, dentro del curso ordinario de las actividades del negocio.
- b) Un terreno que se tiene para un uso futuro no determinado.
- c) Un edificio que sea propiedad de la entidad o bien un edificio obtenido a través de un arrendamiento financiero y esté alquilado a través de uno o más arrendamientos operativos.
- d) Un edificio que esté desocupado y se tiene para ser arrendado a través de uno o más arrendamientos operativos.
- e) Inmuebles que están siendo contruidos o mejorados para su uso futuro como propiedades de inversión.

Así mismo la norma establece que las propiedades de inversión se reconocerán como activos cuando, y sólo cuando:

- a) sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y

b) el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

Las propiedades de inversión se medirán inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluirán en la medición inicial. El costo inicial del derecho sobre una propiedad mantenida en régimen de arrendamiento financiero y clasificado como propiedad de inversión, será el establecido para los arrendamientos financieros, es decir, que un activo y un pasivo se reconocerá por el menor importe entre el valor razonable de la propiedad y el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento.

En el caso de que los componentes de terrenos y construcciones sean clasificados como una propiedad de inversión, de acuerdo con la presente norma, y adopten el modelo del valor razonable, la medición por separado de los mismos no será necesaria. Se requerirán cálculos detallados para hacer esta evaluación sólo si la clasificación de uno o ambos componentes podría resultar, en el caso de no realizarse tales cálculos, incierta.

Para poder determinar el valor del activo la entidad podrá elegir como política contable el modelo del valor razonable, o el modelo del costo, y aplicará esa política a todas sus propiedades de inversión, pero cuando se trate de un derecho sobre una propiedad, mantenida por el arrendatario en régimen de arrendamiento operativo y este clasificada como propiedades de inversión se aplicará forzosamente el modelo del valor razonable.

La definición de valor razonable se refiere a “partes interesadas y debidamente informadas”. En este contexto “debidamente informadas” significa que ambos, tanto el vendedor interesado como el comprador interesado, están razonablemente bien informados acerca de la naturaleza y características de la propiedad de inversión, su uso real y potencial, así como el estado y condiciones del mercado al cierre del periodo sobre el que se informa.

### **Ejemplo 13**

Una empresa dedicada a la venta de inmuebles, adquiere una oficina por \$20,000.00 con la finalidad de arrendarla y obtener una renta.

De acuerdo con lo que establece la norma si la finalidad es obtener una renta y ese no es el giro del negocio se lo tiene que contabilizar como propiedades de inversión.

| Fecha      | Detalle                                                                                                  | Debe        | Haber       |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| 30/05/2012 | -1-<br><b>Propiedades de inversión</b><br>Oficinas<br>Cuentas por pagar<br>P/r la propiedad de inversión | \$20,000.00 | \$20,000.00 |

### Ejemplo 14

Una empresa dedicada a la asesoría contable adquirió un edificio en arrendamiento financiero (valor actual \$90,000.00) con la finalidad de poder obtener renta del mismo.

Si el objetivo de la empresa es obtener rentas y no es el giro del negocio se lo tendrá que contabilizar como propiedades de inversión aunque se trate de un arrendamiento financiero.

| Fecha      | Detalle                                                                                                             | Debe        | Haber       |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| 30/05/2012 | -1-<br><b>Propiedades de inversión</b><br>Edificio<br>Cuentas por pagar<br>P/r edificio como propiedad de inversión | \$90,000.00 | \$90,000.00 |

### Ejemplo 15

Una empresa dedicada al soporte técnico de computadoras, adquirió un edificio por \$125,000.00. Este bien tiene planta baja y 4 pisos, la planta baja y el primer piso es utilizado por la empresa y se piensa arrendar el resto del edificio. También se puede vender por separado los edificios.

En este caso, como el edificio se puede vender por separado. Determino un valor por piso de \$125,000.00, dividido para los 5 pisos que tiene el edificio nos da \$25,000.00. Se tendrá que contabilizar la planta baja en \$50,000.00 como Propiedades, planta y equipo y la parte que se va a rentar \$75,000.00, como propiedades de inversión.

| Fecha      | Detalle                                                                       | Debe        | Haber        |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|
| 30/05/2012 | -1-                                                                           |             |              |
|            | <b>Propiedades de inversión</b>                                               |             |              |
|            | Edificio                                                                      | \$75,000.00 |              |
|            | <b>Propiedades, planta y equipo</b>                                           |             |              |
|            | Edificio                                                                      | \$50,000.00 |              |
|            | Cuentas por pagar                                                             |             | \$125,000.00 |
|            | P/r un edificio como propiedad, planta y equipo y como propiedad de inversión |             |              |

### 3.8 NIIF 5 “Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas”



El objetivo de esta NIIF es especificar el tratamiento contable de los activos mantenidos para la venta, así como la presentación e información a revelar sobre las operaciones discontinuadas.

La norma prescribe que un activo no corriente se clasificará como mantenido para la venta, si su importe en libros se recuperará fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de por su uso continuado.

En particular se establece que los activos que cumplan los requisitos para ser clasificados como mantenidos para la venta;

- sean valorados al menor valor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costos de venta, así como que cese la depreciación de dichos activos; y
- que se presenten de forma separada en el estado de situación financiera, y que los resultados de las actividades discontinuadas se presenten por separado en el estado de resultado integral.

Para aplicar la clasificación anterior, el activo debe estar disponible, en sus condiciones actuales, para su venta inmediata, sujeto exclusivamente a los términos usuales y habituales para la venta de estos activos y su venta debe ser altamente probable.

Un activo sometido a un arrendamiento financiero, que haya sido clasificado como mantenido para la venta de acuerdo con los requisitos anteriormente mencionados en esta norma, se contabilizará según lo que establece la misma.

Por lo tanto una entidad presentará en el estado situación financiera, de forma separada del resto de los activos, tanto los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta como los activos de un grupo enajenable de elementos clasificado como mantenido para la venta. Los pasivos que formen parte de un grupo enajenable de elementos clasificado como mantenido para la venta, se presentarán también en el estado de situación financiera de forma separada de los otros pasivos. Estos activos y pasivos no se compensarán, ni se presentarán como un único importe. Se revelará información, por separado, de las principales clases de activos y pasivos clasificados como mantenidos para la venta, ya sea en el estado de situación financiera o en las notas. La entidad presentará de forma separada los importes acumulados de los ingresos y de los gastos que se hayan reconocido en otro resultado integral y se refieran a los activos no corrientes o grupos de activos para su disposición como mantenidos para la venta.

### **Ejemplo 16**

Una Empresa industrial tiene una maquinaria la misma que se encuentra arrendada bajo arrendamiento financiero, cuyo valor actual es de \$62.300.00, la depreciación acumulada de \$32.500.00 y el valor en libros de \$29.800.00. Como hay la posibilidad de venta, el precio de mercado es de \$17,400.00 y se reconocerá una comisión del 5 % al vendedor.

Se elimina la cuenta del valor actual y la depreciación acumulada, el neto queda registrado en la cuenta de activo no corriente mantenido para la venta.

| Fecha      | Detalle                                                                      | Debe        | Haber       |
|------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| 30/05/2012 | -1-                                                                          |             |             |
|            | Activo no corriente mantenido para la venta                                  | \$29.800.00 |             |
|            | Depreciación acumulada de maquinaria                                         | \$32,500.00 |             |
|            | Maquinaria                                                                   |             | \$62,300.00 |
|            | P/r la transferencia inicial del activo no corriente mantenido para la venta |             |             |

#### **Ajuste por el deterioro de la maquinaria**

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| Valor en libros              | 29.800.00        |
| Precio de mercado            | <u>17.400.00</u> |
| <b>Perdida por deterioro</b> | 12.400.00        |
| Comisión                     | <u>870.00</u>    |
| <b>Total deterioro</b>       | 13.270.00        |

| Fecha      | Detalle                                                                                                        | Debe        | Haber       |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| 30/05/2012 | -1-<br>Pérdida por deterioro<br>Activo no corriente<br>mantenido para la venta<br>P/r la pérdida por deterioro | \$13,270.00 | \$13,270.00 |

### **Venta del activo**

| Fecha      | Detalle                                                                                                      | Debe        | Haber                   |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------|
| 05/06/2012 | -1-<br>Bancos<br>Activo no corriente<br>mantenido para la venta<br>Otros ingresos<br>P/r la venta del activo | \$17,400.00 | \$16,530.00<br>\$870.00 |

### **Pago de comisión**

| Fecha      | Detalle                                                          | Debe     | Haber    |
|------------|------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| 05/06/2012 | -1-<br>Gasto de comisión<br>Bancos<br>P/r el pago de la comisión | \$870.00 | \$870.00 |

## **3.9 NIIF 7 “Instrumentos Financieros: Información a Revelar”**



Los instrumentos de financiación, bancarios y no bancarios, canalizan el ahorro hacia la inversión y facilitan el acceso de la empresa a recursos financieros para el desarrollo de proyectos de inversión. Algunos instrumentos de financiación son:

- Préstamo y crédito
- Descuento
- Capital – riesgo
- Préstamo participativo
- Sistema de garantías recíprocas
- Otros instrumentos financieros: pagaré, cesión de crédito, hipoteca y prenda, factoring, leasing, renting, etc.

Esta norma se aplica a todas las entidades, incluyendo a las que tienen pocos instrumentos financieros (por ejemplo, un fabricante cuyos únicos instrumentos

financieros sean partidas por cobrar y acreedores comerciales) y a las que tienen muchos instrumentos financieros (por ejemplo, una institución financiera cuyos activos y pasivos son mayoritariamente instrumentos financieros). Sin embargo, el alcance de la información a revelar requerida depende de la medida en que la entidad haga uso de instrumentos financieros y de su exposición al riesgo.

Así mismo la presente norma requiere a las entidades que, en sus estados financieros, revelen información que permita a los usuarios evaluar:

- ❖ la relevancia de los instrumentos financieros en la situación financiera y en el rendimiento de la entidad; y
- ❖ la naturaleza y alcance de los riesgos procedentes de los instrumentos financieros a los que la entidad se haya expuesto durante el periodo y lo éste al final del periodo sobre el que se informa, así como la forma de gestionar dichos riesgos.

La información a revelar cualitativa describe los objetivos, las políticas y los procesos de la gerencia para la gestión de dichos riesgos. La información cuantitativa a revelar da información sobre la medida en que la entidad está expuesta al riesgo, basándose en información provista internamente al personal clave de la dirección de la entidad. Juntas, esta información a revelar da una visión de conjunto del uso de instrumentos financieros por parte de la entidad y de la exposición a riesgos que éstos crean.

A partir de este concepto de instrumentos financieros podemos indicar que la relación que existe entre la NIC 17 con esta norma, es que en la actualidad el leasing financiero se ha convertido en un nuevo enfoque para la financiación ya que es un instrumento alternativo, por medio de los cuales se puede llevar a cabo operaciones financieras en el cual se pacta un período para el uso de un bien, ya sea mueble o inmueble, y a cambio de esto, el cliente contrae la obligación de pagar respectivas cuotas en los plazos establecidos.

### **Ejemplo 17**

El leasing o arrendamiento financiero es una modalidad de crédito, en el cual se puede obtener bienes como computadores, vehículos, casas, tecnología para las empresas que en vez de comprar dichos productos prefieren arrendarlos, porque es más rentable.

Por ejemplo necesitamos 100 computadores para la empresa, dicha tecnología cambia muy rápidamente y si se los vendiera en un año no obtendríamos el monto que pagamos

al comprarlas. Es por ello que resulta más rentable acudir a un banco, y presentar un proyecto en el cual el banco compraría las computadoras y nos las arrienda, pagando una cuota mensual y al final del periodo tener la posibilidad de comprarlas a un valor considerable.

Uno de los beneficios que podemos obtener es que, sí dentro del tiempo establecido en el contrato sale al mercado una mejor tecnología podemos devolver las computadoras iniciales y negociar la nueva tecnología y el banco nos entrega dentro del mismo contrato.

Esto lógicamente tiene una serie de costos, condiciones y riesgos financieros como es natural pero es un mecanismo efectivo de tener por parte de la empresa actualizada su tecnología para que ésta sea más competitiva.

## **Glosario de términos**

Para una mejor comprensión sobre los temas que se trataron en el presente trabajo respecto a las Normas Internacionales de Información Financiera presentamos el siguiente glosario de términos.

### **NIC 17 “Arrendamientos”:**

- **Arrendamiento** es un acuerdo por el que 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 durante un periodo de tiempo determinado.
- **Arrendamiento financiero** es un tipo de arrendamiento en el que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo.
- **Arrendamiento operativo** es cualquier acuerdo de arrendamiento distinto al arrendamiento financiero.
- **Inicio del arrendamiento** es la fecha más temprana entre la del acuerdo del arrendamiento y la fecha en que se comprometen las partes en relación con las principales estipulaciones del mismo.
- **El comienzo del plazo del arrendamiento** es la fecha a partir de la cual el arrendatario tiene el derecho de utilizar el activo arrendado.
- **Plazo del arrendamiento** es el periodo no revocable por el cual el arrendatario ha contratado el arrendamiento del activo, junto con cualquier periodo adicional en el que éste tenga derecho a continuar con el arrendamiento, con o sin pago adicional, siempre que al inicio del arrendamiento se tenga la certeza razonable de que el arrendatario ejercerá tal opción.
- **Pagos mínimos por el arrendamiento** son los pagos que se requieren o pueden requerírsele al arrendatario durante el plazo del arrendamiento, excluyendo tanto las cuotas de carácter contingente como los costos de los servicios y los impuestos que ha de pagar el arrendador y le hayan de ser reembolsados.
- **Valor razonable** es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesado y debidamente informado, que realizan una transacción libre.

- **Vida económica** es el periodo durante el cual se espera que un activo sea utilizable económicamente, por parte de uno o más usuarios o la cantidad de unidades de producción o similares que se espera obtener del activo por parte de uno o más usuarios.
- **Costos directos iniciales** son los costos incrementales directamente imputables a la negociación y contratación de un arrendamiento, salvo si tales costos han sido incurridos por un arrendador que sea a la vez fabricante o distribuidor.
- **Tasa de interés implícita en el arrendamiento** es la tasa de descuento que, al inicio del arrendamiento, produce la igualdad entre el valor presente total de (a) los pagos mínimos por el arrendamiento y (b) el valor residual no garantizado, y la suma de (i) el valor razonable del activo arrendado y (ii) cualquier costo directo inicial del arrendador.
- **Tasa de interés incremental del endeudamiento del arrendatario** es la tasa de interés que el arrendatario habría de pagar en un arrendamiento similar o, si éste no fuera determinable, la tasa en el que incurriría aquél si pidiera prestados, en un plazo y con garantías similares, los fondos necesarios para comprar el activo.

#### **NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”**

- **Los estados financieros con propósito de información general** son aquéllos que pretenden cubrir las necesidades de usuarios que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información.
- **Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)** son las Normas e Interpretaciones adoptadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).
- **Otro resultado integral** comprende partidas de ingresos y gastos (incluyendo ajustes por reclasificación) que no se reconocen en el resultado tal como lo requieren o permiten otras NIIF.

Los componentes de otro resultado integral incluyen:

- cambios en el superávit de revaluación.
- ganancias y pérdidas actuariales en planes de beneficios.
- ganancias y pérdidas producidas por la conversión de los estados financiero de un negocio en el extranjero.

- ganancias y pérdidas derivadas de la revisión de la medición de los activos financieros disponibles para la venta.
  - la parte efectiva de ganancias y pérdidas en instrumentos de cobertura en una cobertura del flujo de efectivo.
- **Los propietarios** son poseedores de instrumentos clasificados como patrimonio.
- **El resultado** es el total de ingresos menos gastos, excluyendo los componentes de otro resultado integral.
- **Los ajustes por reclasificación** son importes reclasificados en el resultado en el periodo corriente que fueron reconocidos en otro resultado integral en el periodo corriente o en periodos anteriores.
- **El resultado integral total** es el cambio en el patrimonio durante un periodo, que procede de transacciones y otros sucesos, distintos de aquellos cambios derivados de transacciones con los propietarios en su condición de tales.

#### **NIC 7 “Estado de Flujos de Efectivo”**

- **Flujos de efectivo** son las entradas y salidas de efectivo y equivalentes al efectivo.
- **Actividades de operación** son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos actividades ordinarias de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- **Actividades de inversión** son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en el efectivo y los equivalentes al efectivo.
- **Actividades de financiación** son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por parte de entidad.

#### **NIC 8 “Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones”**

- **Políticas contables** son los principios, bases, acuerdos reglas y procedimientos específicos adoptados por la entidad en la elaboración y presentación de sus estados financieros.

- **Un cambio en una estimación contable** es un ajuste en el importe en libros de un activo o de un pasivo, o en el importe del consumo periódico de un activo, que se produce tras la evaluación de la situación actual del elemento, así como de los beneficios futuros esperados y de las obligaciones asociadas con los activos y pasivos correspondientes.
- **Errores de periodos anteriores** son las omisiones e inexactitudes en los estados financieros de una entidad, para uno o más periodos anteriores, resultantes de un fallo al emplear o de un error al utilizar información fiable que:
  - estaba disponible cuando los estados financieros para tales periodos fueron formulados; y
  - podría esperarse razonablemente que se hubiera conseguido y tenido en cuenta en la elaboración y presentación de aquellos estados financieros.
- **La aplicación retroactiva** consiste en aplicar una nueva política contable a transacciones, otros sucesos y condiciones, como si ésta se hubiera aplicado siempre.
- **La aplicación prospectiva de un cambio en una política contable y del reconocimiento del efecto de un cambio en una estimación contable** consiste, respectivamente, en:
  - la aplicación de la nueva política contable a las transacciones, otros sucesos y condiciones ocurridos tras la fecha en que se cambió la política; y
  - el reconocimiento del efecto del cambio en la estimación contable para el periodo corriente y los periodos futuros afectados por dicho cambio.

## **NIC 16 “Propiedades, Planta y Equipo”**

- **Importe en libros** es el importe por el que se reconoce un activo, una vez deducidas la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro del valor acumuladas.
- **Costo** es el importe de efectivo o equivalentes al efectivo pagados, o bien el valor razonable de la otra contraprestación entregada, para adquirir un activo en el momento de su adquisición o construcción.

- **Depreciación** es la distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil.
- **Una pérdida por deterioro** es el exceso del importe en libros de un activo sobre su importe recuperable.
- **El valor residual de un activo** es el importe estimado que la entidad podría obtener actualmente por la disposición del elemento, después de deducir los costos estimados por tal disposición, si el activo ya hubiera alcanzado la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil.

### **NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos”**

- **Un mercado activo** es un mercado en el que se dan todas las siguientes condiciones:
  - las partidas negociadas en el mercado son homogéneas;
  - normalmente se pueden encontrar en todo momento compradores y vendedores; y
  - los precios están disponibles al público.
- **Unidad generadora de efectivo** es el grupo identificable de activos más pequeño, que genera entradas de efectivo a favor de la entidad que son, en buena medida, independientes de los flujos de efectivo derivados de otros activos o grupos de activos.
- **Activos comunes de la entidad** son activos, diferentes de la plusvalía, que contribuyen a la obtención de flujos de efectivo futuros tanto en la unidad generadora de efectivo que se está considerando como en otras.
- **Costos de disposición** son los costos incrementales directamente atribuibles a la disposición de un activo o unidad generadora de efectivo, excluyendo los costos financieros y los impuestos a las ganancias.
- **Depreciación (Amortización)** es la distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil.
- **Valor razonable menos los costos de venta** es el importe que se puede obtener por la venta de un activo o unidad generadora de efectivo, en una transacción

realizada en condiciones de independencia mutua, entre partes interesadas y debidamente informadas, menos los costos de disposición.

- **Pérdida por deterioro del valor** es la cantidad en que excede el importe en libros de un activo o unidad generadora de efectivo a su importe recuperable.

### **NIC 38 “Activos Intangibles”**

- **Un activo intangible** es un activo identificable, de carácter no monetario y sin apariencia física.
- **Importe depreciable.-** de un activo es su costo, o el importe que lo sustituya en los estados financieros, menos su valor residual.
- **Vida útil** es:
  - el periodo durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad; o
  - el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de una entidad.

### **NIC 40 “Propiedades de Inversión”**

- **Propiedades de inversión** son propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para:
  - su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o
  - su venta en el curso ordinario de los negocios.
- **Propiedades ocupadas por el dueño** son las propiedades que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos.

### **NIIF 5 “Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas”**

- **Activo corriente** una entidad clasificará un activo como corriente cuando:

- espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
  - mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
  - espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes después del periodo sobre el que se informa; o
  - el activo es efectivo o equivalente al efectivo, a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un ejercicio mínimo de doce meses después del ejercicio sobre el que se informa.
- **Activo no corriente** es un activo que no cumple la definición de activo corriente.
- **Altamente probable** con una probabilidad significativamente mayor de que ocurra que de que no ocurra.
- **Componente de la entidad** las operaciones y flujos de efectivo que pueden ser distinguidos claramente del resto de la entidad, tanto desde un punto de vista de la operación como a efectos de información financiera.
- **Compromiso firme de compra** un acuerdo con un tercero no vinculado, que compromete a ambas partes y por lo general es exigible legalmente, que (a) especifica todas las condiciones significativas, incluyendo el precio y el plazo de las transacciones, y (b) incluye una penalización por incumplimiento lo suficientemente significativa para que el cumplimiento del acuerdo sea altamente probable.
- **Grupo de activos para su disposición** un grupo de activos a ser dispuesto, ya sea por venta o por otra vía, de forma conjunta como grupo en una única transacción, junto con los pasivos directamente asociados con esos activos que se vayan a transferir en la transacción.
- **Importe recuperable** el mayor entre el valor razonable menos los costos de venta de un activo y su valor en uso.
- **Operación discontinuada** un componente de la entidad que ha sido dispuesto, o ha sido clasificado como mantenido para la venta, y representa una línea de negocio o un área geográfica, que es significativa y puede considerarse separada del resto; es parte de un único plan coordinado para disponer de una línea de

negocio o de un área geográfica de la operación que sea significativa y pueda considerarse separada del resto; o es una subsidiaria adquirida exclusivamente con la finalidad de revenderla.

- **Probable** que tiene más probabilidad de que ocurra que de lo contrario.
- **Unidad generadora de efectivo** el grupo identificable de activos más pequeño, que genera entradas de efectivo que sean, en buena medida, independientes de los flujos de efectivo derivados de otros activos o grupos de activos.
- **Valor en uso** el valor actual de los flujos futuros estimados de efectivo que se espera se deriven del uso continuado de un activo y de su disposición al final de su vida útil.

#### **NIIF 7 “Instrumentos Financieros: “Información a Revelar”**

- **Instrumento financiero** es un contrato que da lugar, simultáneamente, a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra entidad.
- **Contrato de préstamo** es aquel en el que la entidad financiera entrega al cliente una cantidad de dinero, obligándose este último al cabo de un plazo establecido a restituir dicha cantidad, más los intereses devengados
- **Contrato de crédito** de cuenta corriente es aquel en el que la entidad financiera se obliga a poner a disposición del cliente fondos hasta un límite determinado y un plazo prefijado, percibiéndose periódicamente los intereses sobre las cantidades dispuestas, movimientos que se reflejarán en una cuenta corriente.
- **Descuento** es el hecho de abonar en dinero el importe de un título de crédito no vencido, tras descontar los intereses y otras comisiones por el tiempo que media entre el anticipo y el vencimiento del crédito.
- **Capital Riesgo** es un tipo de sociedad que se dedica a invertir sus propios recursos en la financiación temporal y minoritaria de pequeñas y medianas empresas con perspectivas de rentabilidad o crecimiento, aportando además apoyo gerencial.
- **El préstamo participativo** es un instrumento financiero intermedio entre el capital social y el préstamo a largo plazo.

# CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Al término del presente trabajo se presentan las siguientes conclusiones y recomendaciones.

### **Conclusiones**

- La economía mundial está cambiando permanentemente debido a la globalización, la internacionalización, el libre comercio y la apertura de fronteras, es por esto que las empresas de los diferentes países necesitan con urgencia aplicar reglas contables comunes o estándares financieros tales como las NIC y NIIF.
- Las NIIF regulan aspectos contables y financieros que aplicados correctamente generan ciertos beneficios como una adecuada comparabilidad de la información financiera, un mejor análisis de los Estados Financieros, transparencia de la situación económica real y confiable de la empresa.
- El proceso de adopción de las NIIF constituye un reto para la profesión contable que tendrá que aportar todo su esfuerzo para contribuir al logro de los cambios que requiere la conversión, el proceso de aplicación de estas normas es una tarea importante para la mayoría de las empresas, por tanto la alta dirección y toda el área financiera tendrá que participar en ésta tarea.
- La aplicación las Normas Internacionales de Información Financiera en el Ecuador surge con la intención de formar parte de la globalización económica, esta adopción obliga a las entidades a que la información financiera que se reporta sea expresada en un mismo lenguaje y bajo políticas, reglas, normas y regulaciones técnicas uniformes, lo que permite comparaciones con la competencia de todo el mundo y así lograr un análisis financiero más estricto que ayude a la toma de decisiones de manera oportuna y viable.
- La NIC 17 “Arrendamientos” prescribe para arrendatarios y arrendadores, las políticas contables adecuadas para contabilizar y revelar la información relativa a los arrendamientos.
- La clasificación de los arrendamientos adoptada en esta norma se basa en el grado en que los riesgos y ventajas, derivados de la propiedad del activo, afectan al arrendador o al arrendatario. Un arrendamiento se clasificará como financiero cuando transfiera sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la

propiedad. Un arrendamiento se clasificará como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad.

- La NIC 17 se relaciona con otras normas cuando ciertos procedimientos de los arrendamientos requieran un tratamiento contable diferente a lo que establece la norma.
- La aplicación de las NIIF no afectará exclusivamente al área contable sino prácticamente a todas las áreas procesos y sistemas de la empresa
- La adopción de las NIIF en el Ecuador es complejo, se requiere de tiempo y dinero, pero ello se verá recompensado no solo en sus cifras sino también en la presentación, análisis e interpretación lo cual mejorara la competitividad empresarial del Ecuador frente al mundo.

## **Recomendaciones**

- Para la aplicación de las NIIF es recomendable elaborar un plan realista para la conversión inicial, apegado a las diferentes realidades de cada empresa, que detalle todas y cada una de las fases y procedimientos a seguir para lograr una implementación adecuada, ya que puede transcurrir más de un ejercicio contable antes de obtener un efecto completo de dicha adopción.
- Considerando que la implementación de estas normas internacionales representa más que un simple ejercicio contable o cambio en políticas, se deberá involucrar a todos los miembros de la organización, ya que esta conversión no es un trabajo solo del área contable, debido a que todos los empleados deben aprender un nuevo lenguaje contable - financiero, entendiendo que este cambio traerá ciertos beneficios a futuro.
- Para garantizar una exitosa adopción de las NIIF es precioso capacitar a los profesionales en temas referentes a la misma, ya que con una capacitación de calidad se lograra que los miembros de la entidad tengan un visión más amplia y un conocimiento más profundo de las NIIF/NIC y de los cambios que se efectuarán en las políticas contables, sistemas y demás procedimientos por motivo de la adopción de estas nuevas normas.
- Como sabemos la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera en el Ecuador comenzó de manera obligatoria en el 2009, se entiende que estas normas se aplicaran permanentemente y se mantendrán, por ello los profesionales de la contabilidad deberán actualizar sus conocimiento y capacitarse constantemente, además las entidades educativas (colegios, universidades, institutos) deberán considerar incluir materias relacionadas con estas normas, para formar futuros profesionales con bastos conocimientos de dichas normas y que puedan desenvolverse en un mundo cada vez mas globalizado.
- Para una adecuada contabilización de los arrendamientos, el profesional contable deberá profundizar sus conocimientos respecto al tema basándose en lo prescribe la NIC 17.

- Tanto el arrendador como arrendatario deberán conocer a cabalidad las ventajas y riesgos de la propiedad del activo si es clasificado como arrendamiento financiero y operativo.
- Un profesional contable para la contabilización de los arrendamientos no solo se deberá basar en lo que prescribe la NIC 17 sino que también deberá recurrir a otras normas que se relacionen con el tipo de arrendamiento que se realice.
- Como futuras profesionales contables hemos visto la necesidad de que dentro de la Titulación de Ciencias Contables y Auditoria se realicen más prácticas en empresas que se encuentren en transición de estas normas.
- Como parte del proceso de transición de la NIIF en el Ecuador cada entidad, instituciones educativas y organismos de control, deberán elaborar un cronograma de implementación, el mismo que contendrá una descripción detallada del plan de capacitación e implementación, lo que permitirá determinar los posibles impactos y oportunidades de mejora.

# BIBLIOGRAFÍA

- Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB (2003). Norma Internacional de Contabilidad NIC 17 “Arrendamientos”. Londres: IASB.
- Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB (2007). Norma Internacional de Contabilidad NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”. Londres: IASB.
- Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB (2001). Norma Internacional de Contabilidad NIC 7 “Estados de Flujos de Efectivo”. Londres: IASB.
- Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB (2003). Norma Internacional de Contabilidad NIC 8 “Políticas Contables, Cambios en las estimaciones”. Londres: IASB.
- Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB (2003). Norma Internacional de Contabilidad NIC 16 “Propiedades, Planta y Equipo”. Londres: IASB.
- Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB (2001). Norma Internacional de Contabilidad NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos”. Londres: IASB.
- Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB (2001). Norma Internacional de Contabilidad NIC 38 “Activos Intangibles”. Londres: IASB.
- Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB (2003). Norma Internacional de Contabilidad NIC 40 “Propiedades de Inversión”. Londres: IASB.
- Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB (2001). Norma Internacional de Contabilidad NIC 41 “Agricultura”. Londres: IASB.
- Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB (2004). Norma Internacional de Contabilidad NIIF 5 “Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas”. Londres: IASB.
- Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB (2001). Norma Internacional de Contabilidad NIIF 7 “Instrumentos Financieros: Información a revelar”. Londres: IASB.

- Hamsem- Holm, M.A. y M.T. (2009) NIIF Teoría y práctica Manual para Implementar las NIIF.
- Puruncajas, M(2009). Normas Internacionales de Información Financiera. Casos prácticos. Editorial de la Universidad Técnica Particular de Loja.
- Zapata, J. (2011). Análisis práctico y Guía de Implementación de NIIF, NIIF para las PYMES. Ediciones Abya- Yala Quito- Ecuador.
- “Objetivos del IASB” [En línea] disponible en: <http://www.nicniif.org/home/iasb/que-es-el-iasb.html#ObjetivosIASB> [Consultado el 01 de febrero/2012].
- “Estructura del IASB” [En línea] disponible en: <http://www.nicniif.org/home/iasb/estructura-del-iasb.html>. [Consultado el 01 de febrero/2012].
- “NIIF vigentes” [En línea] disponible en: <http://plancontable2007.com/niif-nic.html>. [Consultado el 01 de febrero/2012].
- “Nuevas NIIF” [En línea] disponible en: <http://www.globalcontable.com/index.php/nicifrs/articulos/752-nuevas-niif-niif-10-niif-11-y-niif-12> [Consultado el 03 de Julio/2012].
- “Estructura del IASB” [En línea] disponible en: <http://www.nicniif.org/home/iasb/estructura-del-iasb.html> [Consultado el 01 de febrero/2012].
- “Estructura del IASB” [En línea] disponible en: <http://www.nicniif.org/home/iasb/estructura-del-iasb.html> [Consultado el 01 de febrero/2012].
- “Aplicación de las NIIF” [En línea] disponible en: [http://safi-software.com.ec/pdf/NIIF\\_2010.pdf](http://safi-software.com.ec/pdf/NIIF_2010.pdf) [Consultado el 01 de febrero/2012].
- “Principios Básicos de las NIIF” [En línea] disponible en: [http://safi-software.com.ec/pdf/NIIF\\_2010.pdf](http://safi-software.com.ec/pdf/NIIF_2010.pdf). [Consultado el 01 de febrero/2012].
- “NIIF en el mundo” [En línea] disponible en: [http://safi-software.com.ec/pdf/NIIF\\_2010.pdf](http://safi-software.com.ec/pdf/NIIF_2010.pdf). [Consultado el 01 de febrero/2012].

- “Cronograma de aplicación de las NIIF para las empresas en el Ecuador” [En línea] disponible en: <http://www.avaluac.com/documentos/NIIF%20FINAL.pdf> [Consultado el 01 de febrero/2012].
- “Norma Internacional de Contabilidad 17, Arrendos” [En línea] disponible en: <http://www.slideshare.net/globalinformativo/nic-17-arrendamientos-trabajo> [Consultado el 19 de marzo/2012].
- “Clasificación de los arrendamientos financiero y operativo” [En línea] disponible en:  
[http://www.icesi.edu.co/departamentos/finanzas\\_contabilidad/images/NIIF/pymes/2011/pymes\\_arrendamientos.pdf](http://www.icesi.edu.co/departamentos/finanzas_contabilidad/images/NIIF/pymes/2011/pymes_arrendamientos.pdf) [Consultado el 19 de marzo/2012].
- Deloitte: disponible en :  
<http://www.deloitte.com/assets/DcomEcuador/Local%20Assets/Documents/Nuevos%20estudios/IFRS%20Gesti%C3%B3n%20dic%202010.pdf>
- Herrera Carvajal & asociados cía. Ltda. Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) Disponible en: [http://safi-software.com.ec/pdf/NIIF\\_2010.pdf](http://safi-software.com.ec/pdf/NIIF_2010.pdf) (consulta 08-12-11)

**ANEXOS**

**Anexo #1**

| <b>TABLA DE AMORTIZACIÓN</b> |                     |                       |                 |                  |
|------------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------|------------------|
| <b>Periodo</b>               | <b>Pago capital</b> | <b>Pago intereses</b> | <b>Pago</b>     | <b>Préstamo</b>  |
| 0                            |                     |                       |                 | 19998,49         |
| 1                            | 475,01              | 174,99                | 650,00          | 19523,48         |
| 2                            | 479,17              | 170,83                | 650,00          | 19044,31         |
| 3                            | 483,36              | 166,64                | 650,00          | 18560,94         |
| 4                            | 487,59              | 162,41                | 650,00          | 18073,35         |
| 5                            | 491,86              | 158,14                | 650,00          | 17581,50         |
| 6                            | 496,16              | 153,84                | 650,00          | 17085,33         |
| 7                            | 500,50              | 149,50                | 650,00          | 16584,83         |
| 8                            | 504,88              | 145,12                | 650,00          | 16079,95         |
| 9                            | 509,30              | 140,70                | 650,00          | 15570,65         |
| 10                           | 513,76              | 136,24                | 650,00          | 15056,89         |
| 11                           | 518,25              | 131,75                | 650,00          | 14538,64         |
| 12                           | 522,79              | 127,21                | 650,00          | 14015,85         |
| 13                           | 527,36              | 122,64                | 650,00          | 13488,49         |
| 14                           | 531,98              | 118,02                | 650,00          | 12956,51         |
| 15                           | 536,63              | 113,37                | 650,00          | 12419,88         |
| 16                           | 541,33              | 108,67                | 650,00          | 11878,56         |
| 17                           | 546,06              | 103,94                | 650,00          | 11332,49         |
| 18                           | 550,84              | 99,16                 | 650,00          | 10781,65         |
| 19                           | 555,66              | 94,34                 | 650,00          | 10225,99         |
| 20                           | 560,52              | 89,48                 | 650,00          | 9665,47          |
| 21                           | 565,43              | 84,57                 | 650,00          | 9100,04          |
| 22                           | 570,37              | 79,63                 | 650,00          | 8529,67          |
| 23                           | 575,37              | 74,63                 | 650,00          | 7954,30          |
| 24                           | 580,40              | 69,60                 | 650,00          | 7373,90          |
| 25                           | 585,48              | 64,52                 | 650,00          | 6788,43          |
| 26                           | 590,60              | 59,40                 | 650,00          | 6197,82          |
| 27                           | 595,77              | 54,23                 | 650,00          | 5602,05          |
| 28                           | 600,98              | 49,02                 | 650,00          | 5001,07          |
| 29                           | 606,24              | 43,76                 | 650,00          | 4394,83          |
| 30                           | 611,55              | 38,45                 | 650,00          | 3783,29          |
| 31                           | 616,90              | 33,10                 | 650,00          | 3166,39          |
| 32                           | 622,29              | 27,71                 | 650,00          | 2544,10          |
| 33                           | 627,74              | 22,26                 | 650,00          | 1916,36          |
| 34                           | 633,23              | 16,77                 | 650,00          | 1283,13          |
| 35                           | 638,77              | 11,23                 | 650,00          | 644,35           |
| 36                           | 644,35              | 5,64                  | 650,00          | 0,00             |
|                              | <b>19998,49</b>     | <b>3401,50</b>        | <b>23400,00</b> | <b>388743,00</b> |

**Anexo #2**

| TABLA DE AMORTIZACIÓN |              |                |      |          |
|-----------------------|--------------|----------------|------|----------|
| Periodo               | Pago capital | Pago intereses | Pago | Préstamo |
| 0                     |              |                |      | 24614,21 |
| 1                     | 444,37       | 225,63         | 670  | 24169,84 |
| 2                     | 448,44       | 221,56         | 670  | 23721,40 |
| 3                     | 452,55       | 217,45         | 670  | 23268,84 |
| 4                     | 456,70       | 213,30         | 670  | 22812,14 |
| 5                     | 460,89       | 209,11         | 670  | 22351,25 |
| 6                     | 465,11       | 204,89         | 670  | 21886,14 |
| 7                     | 469,38       | 200,62         | 670  | 21416,76 |
| 8                     | 473,68       | 196,32         | 670  | 20943,08 |
| 9                     | 478,02       | 191,98         | 670  | 20465,06 |
| 10                    | 482,40       | 187,60         | 670  | 19982,66 |
| 11                    | 486,83       | 183,17         | 670  | 19495,83 |
| 12                    | 491,29       | 178,71         | 670  | 19004,54 |
| 13                    | 495,79       | 174,21         | 670  | 18508,75 |
| 14                    | 500,34       | 169,66         | 670  | 18008,41 |
| 15                    | 504,92       | 165,08         | 670  | 17503,49 |
| 16                    | 509,55       | 160,45         | 670  | 16993,94 |
| 17                    | 514,22       | 155,78         | 670  | 16479,72 |
| 18                    | 518,94       | 151,06         | 670  | 15960,78 |
| 19                    | 523,69       | 146,31         | 670  | 15437,09 |
| 20                    | 528,49       | 141,51         | 670  | 14908,60 |
| 21                    | 533,34       | 136,66         | 670  | 14375,26 |
| 22                    | 538,23       | 131,77         | 670  | 13837,03 |
| 23                    | 543,16       | 126,84         | 670  | 13293,87 |
| 24                    | 548,14       | 121,86         | 670  | 12745,73 |
| 25                    | 553,16       | 116,84         | 670  | 12192,57 |
| 26                    | 558,23       | 111,77         | 670  | 11634,33 |
| 27                    | 563,35       | 106,65         | 670  | 11070,98 |
| 28                    | 568,52       | 101,48         | 670  | 10502,46 |
| 29                    | 573,73       | 96,27          | 670  | 9928,74  |
| 30                    | 578,99       | 91,01          | 670  | 9349,75  |
| 31                    | 584,29       | 85,71          | 670  | 8765,46  |
| 32                    | 589,65       | 80,35          | 670  | 8175,81  |
| 33                    | 595,06       | 74,94          | 670  | 7580,75  |
| 34                    | 600,51       | 69,49          | 670  | 6980,24  |
| 35                    | 606,01       | 63,99          | 670  | 6374,23  |

*“Análisis De La NIC 17 Arrendamientos y su relación con otras Normas Internacionales de Información Financiera.”*

|    |        |       |     |         |
|----|--------|-------|-----|---------|
| 36 | 611,57 | 58,43 | 670 | 5762,66 |
| 37 | 617,18 | 52,82 | 670 | 5145,48 |
| 38 | 622,83 | 47,17 | 670 | 4522,65 |
| 39 | 628,54 | 41,46 | 670 | 3894,11 |
| 40 | 634,30 | 35,70 | 670 | 3259,80 |
| 41 | 640,12 | 29,88 | 670 | 2619,68 |
| 42 | 645,99 | 24,01 | 670 | 1973,70 |
| 43 | 651,91 | 18,09 | 670 | 1321,79 |
| 44 | 657,88 | 12,12 | 670 | 663,91  |
| 45 | 663,91 | 6,09  | 670 | 0,00    |

**Anexo #3**

| TABLA DE AMORTIZACIÓN |              |                |      |          |
|-----------------------|--------------|----------------|------|----------|
| Periodo               | Pago capital | Pago intereses | Pago | Préstamo |
| 0                     |              |                |      | 2822,68  |
| 1                     | 223,18       | 26,82          | 250  | 2599,50  |
| 2                     | 225,30       | 24,70          | 250  | 2374,19  |
| 3                     | 227,45       | 22,55          | 250  | 2146,75  |
| 4                     | 229,61       | 20,39          | 250  | 1917,14  |
| 5                     | 231,79       | 18,21          | 250  | 1685,35  |
| 6                     | 233,99       | 16,01          | 250  | 1451,36  |
| 7                     | 236,21       | 13,79          | 250  | 1215,15  |
| 8                     | 238,46       | 11,54          | 250  | 976,70   |
| 9                     | 240,72       | 9,28           | 250  | 735,97   |
| 10                    | 243,01       | 6,99           | 250  | 492,97   |
| 11                    | 245,32       | 4,68           | 250  | 247,65   |
| 12                    | 247,65       | 2,35           | 250  | 0,00     |