

**Universidad Siglo 21**



**Carrera de Contador Público**

**Trabajo Final de Grado**

**Manuscrito Científico**

**El impacto de la NIIF 16 en los estados financieros y la toma de decisiones**

**Arrendamientos en las Normas Contables Internacionales y sus efectos en  
empresas argentinas.**

**Leases in International Accounting Standards and their effects on argentine  
companies.**

**Autor: Griselda Elizabeth Moreno**

**Legajo: VCPB18373**

**DNI: 28.981.726**

**Director de TFG: Agustín Márquez**

**Córdoba, Julio, 2020**

## Índice

Resumen y palabras claves .....	2
Abstract and keywords .....	3
Introducción.....	4
Métodos.....	18
Resultados .....	21
Discusión .....	27
Referencias .....	33

## Resumen

El objetivo de este trabajo final de grado fue analizar el impacto que genera la implementación de la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 16 en los estados contables de empresas argentinas que cotizan en Bolsa, desde la perspectiva del arrendatario. Para ello se investigó la NIIF 16 en su cuerpo principal, sus apéndices y anexos para comprender efectos, costos y beneficios probables de implementarla e identificar los principales cambios normativos en comparación con la norma precedente. Se consultaron trabajos de autores extranjeros de publicaciones en revistas indexadas y de consultoras internacionales. La investigación se desarrolló con base en la información publicada de los estados contables de dos empresas argentinas que pertenecen a distintos sectores económicos y que cerraron ejercicio el 31/12/2019. Como resultado, se observó que la implementación de la norma afecta considerablemente la contabilidad del arrendatario, introduce modificaciones en los principales rubros de sus estados contables y genera impactos significativos en métricas financieras y económicas. La posibilidad de aplicar excepciones voluntarias y realizar estimaciones permite a las empresas realizar una toma de decisiones estratégica dirigida a la reducción de costos generados en el cumplimiento de la norma. Asimismo, se destaca que la norma da lugar a una representación más fiel de los activos, pasivos y revelaciones mejoradas.

**Palabras Clave:** arrendamiento, normativa, contabilidad, capitalización, impacto financiero.

### **Abstract**

The objective of this degree final project was to analyze the impact generated by the implementation of the International Financial Reporting Standard (IFRS) 16 in the financial statements of Argentine companies listed on the Stock Exchange, from the perspective of the lessee. For this, the IFRS 16, its main body, appendices and annexes were studied in order to gain a deeper understanding of the probable effects, costs and benefits of implementing it and to identify the main regulatory changes, in comparison with the previous standard. Works by foreign authors of publications in indexed journals and international consulting firms were examined. The investigation was carried out based on published information on the financial statements of two Argentine companies from different economic sectors and that closed exercise on December 31<sup>st</sup> 2019. As a result, it was observed that the implementation of the standard considerably affects the lessee's accounting, introducing modifications in the main items of its financial statements, and generating significant impacts on their financial and economic metrics. The possibility of applying voluntary exceptions and making estimates enable companies to make a strategic decision-making aimed at reducing costs generated in compliance with the standard. It is also highlighted that the standard provides a more faithful representation of assets, liabilities and improved disclosures.

**Keywords:** leasing, regulations, accounting, capitalization, financial impact.

## **Introducción**

En enero de 2016 el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) emitió la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 16 Arrendamientos, la cual sustituye a la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 17 Arrendamientos y las interpretaciones asociadas a la misma. Esta nueva norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de información de arrendamientos. El cambio más significativo que introduce la NIIF 16 se centra en un modelo contable único a aplicar por el arrendatario, removiendo la distinción entre arrendamientos operativos y financieros.

La NIIF 16 requiere que el arrendatario reconozca los activos y pasivos para todos los arrendamientos con un plazo de más de doce meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor. Por otro lado, no incluye cambios importantes a los requerimientos para la contabilidad de los arrendadores, en consecuencia, un arrendador continúa clasificando sus arrendamientos como operativos o financieros, y contabiliza esos dos tipos de arrendamientos de manera diferente.

El arrendamiento es una forma de financiamiento que permite a las empresas utilizar propiedades y equipos sin necesidad de realizar grandes desembolsos de efectivo. Esta forma de financiamiento otorga ventajas respecto a otros tipos de créditos ya que requiere requisitos mínimos para su acceso, y provee flexibilidad permitiendo al arrendador manejar los riesgos de propiedad de activos como la obsolescencia por cambio de tecnología y valor residual de los activos.

Desde el año 1949, los arrendamientos han sido foco de estudio respecto a su contabilización, siendo sujetos a normas y regulaciones contables durante varias décadas.

En 2005, la *Securities Exchange Commission* (SEC), regulador de la Bolsa de Valores de Estados Unidos, expresó su preocupación por la falta de transparencia de información de las empresas sobre las obligaciones de arrendamiento, reiterando preocupaciones ya expresadas por inversores y otros usuarios de la información financiera.

Respondiendo a esas inquietudes, en el año 2006, el IASB y el FASB (*Financial Accounting Standards Board*, organismo emisor de las normas contables estadounidenses) comenzaron a trabajar en un proyecto conjunto de contabilidad de arrendamientos, cuyo objetivo inicial era la elaboración de una norma de convergencia entre las NIIF y los principios contables estadounidenses.

Este proyecto resaltó que, en la contabilización de los arrendamientos denominados operativos, el arrendatario obtiene un activo a causa del derecho de uso del bien arrendado, y un pasivo generado por la obligación de pago contraída, que no son reconocidos en sus balances. Esta situación dificultaba a los inversionistas u otros usuarios obtener una imagen precisa de los activos y pasivos de arrendamientos de una empresa, ocasionando que no puedan comparar adecuadamente empresas que arriendan bienes con otras que solicitan préstamos sin tener que, previamente, realizar ajustes.

A raíz de lo antedicho, el IASB y el FASB enfocaron el proyecto en la capitalización de la totalidad de los arrendamientos, elaborando un nuevo modelo contable único por parte de los arrendatarios, con el objetivo de lograr más transparencia, fiabilidad y comparabilidad.

Fitó, Moya y Orgaz (2013) señalan que el desarrollo del nuevo modelo fue centro de numerosas críticas. Empresas e instituciones cuestionaron la capitalización de los

arrendamientos operativos debido, sobre todo, al incremento en el apalancamiento y a los costos de implementación de la nueva norma.

Como consecuencia de este proyecto en conjunto entre IASB y FASB, surge la nueva Norma Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos, que, si bien las discusiones para la creación de esta nueva norma fueron realizadas en forma conjunta, ambos organismos no lograron llegar a un texto común. Por su parte, el FASB prefirió seguir con un modelo dual para el arrendatario, con un enfoque de criterios similares a los de la NIC 17.

A su vez, Hans Hoogervorst, Presidente del IASB, comentó al presentar la nueva norma, que estos nuevos requisitos contables llevan la contabilización de los arrendamientos en el siglo XXI, poniendo fin a las conjeturas utilizadas en el cálculo de las obligaciones por arrendamiento de una empresa. Agrega que la nueva norma proporciona una muy necesaria transparencia sobre los activos y pasivos de arrendamiento de las empresas, a la vez de mejorar la comparabilidad entre las empresas que arriendan y los que piden préstamos para comprar.

Lambrenton Torres y Rivas Olmedo (2017) manifiestan que el objetivo de la NIIF 16, es reducir la necesidad para los inversionistas y analistas de realizar ajustes en los montos informados por contratos de arrendamiento; mejorar la comparabilidad entre las empresas que arriendan activos y empresas que se endeudan para comprar activos; asimismo, crear una mayor igualdad de condiciones al generar información financiera con mayor transparencia sobre acuerdos de arrendamiento para todos los participantes en el mercado.

La NIIF 16 es de aplicación obligatoria para los ejercicios anuales iniciados el o con posterioridad al 01/01/2019. Se permitió su adopción anticipada en la medida que se haya aplicado conjuntamente con la NIIF 15, Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes, debiendo revelarse en nota dicha elección. Deloitte (2016) explica que existen dos posibles opciones de primera aplicación por los arrendatarios, de forma completamente retrospectiva, en la que deben rehacerse los estados comparativos; y la retrospectiva modificada donde la empresa no debe re expresar la información comparativa, sino que registra el efecto acumulado al inicio de la aplicación de la NIIF 16, como un ajuste al saldo inicial del patrimonio a la fecha de primera aplicación.

Desde su vigencia resultan derogadas la NIC 17 Arrendamientos y las interpretaciones: CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento, SIC 15 Arrendamientos Operativos – Incentivos y SIC 27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

La nueva norma aplica a todos los arrendamientos, incluidos los arrendamientos del derecho de uso de activos subarrendados, con las siguientes excepciones: contratos incluidos en el ámbito de aplicación de la CINIIF 12 Acuerdos de Concesión de Servicios; arrendamientos para explorar o utilizar minerales, petróleo, gas natural y recursos naturales no renovables; para los arrendadores, licencias de propiedad intelectual incluidas en el ámbito de la CINIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes; y para los arrendatarios, arrendamientos de activos biológicos dentro del ámbito de aplicación de la NIC 41 Agricultura y derechos en virtud del contratos de licencias incluidos en el ámbito de aplicación de la NIC 38 Activos Intangibles como películas, grabaciones de video, reproducciones, manuscritos, patentes y *copyrights*.



Por su parte, permite a los arrendatarios, pero no obliga, aplicar la norma NIIF 16 a los arrendamientos de otros activos intangibles, distintitos a los descritos en el párrafo anterior.

Respecto al alcance de la norma, el IASB considera que los arrendamientos de largo plazo de terreno y los arrendamientos por inversión deben ser contabilizados de acuerdo a la NIIF 16. De manera específica no excluye a los arrendamientos por inventarios, sin embargo, considera poco probable que el arrendatario sea capaz de tener un activo que haya arrendado y que es propiedad de un tercero para su posterior venta en el curso ordinario de las operaciones, o para el consumo en el proceso de producción para la venta en el curso del negocio.

A su vez, la norma detalla exenciones al reconocimiento del arrendamiento por parte de un arrendatario, pudiendo optar por no aplicar el modelo contable previsto en la NIIF 16 cuando: los contratos de arrendamiento son de corto plazo o el activo subyacente es de escaso valor, permitiendo contabilizarlos directamente como un gasto, normalmente de forma lineal a lo largo de la duración del arrendamiento u otra base sistemática, tal como se procedía con los arrendamientos operativos reflejados en la NIC 17.

Son arrendamientos de corto plazo aquellos que no incluyen la opción de compra y que poseen una duración desde su fecha de inicio igual o menor a doce meses. Esta elección se realiza por clase de activo subyacente. Respecto a la excepción para arrendamientos de activos de bajo valor puede aplicarse individualmente para cada arrendamiento. En este sentido, la norma no define el concepto de bajo valor, pero en su apéndice B (Guía de aplicación) se refiere a los activos con un valor de cinco mil dólares o menos al tratarse de activos nuevos. Esta evaluación se aplica en términos absolutos y

solamente a los activos arrendados que no dependen significativamente de otros activos y que no se encuentran altamente interrelacionados con estos.

En su apéndice A, la norma define al arrendamiento como un contrato, o parte de un contrato, que transmite el derecho de uso de un activo (el activo subyacente) por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación. Un período de tiempo puede ser descrito en términos de la cantidad de uso de un activo identificado.

Las empresas deben evaluar al inicio de un arrendamiento si un contrato es, o contiene un arrendamiento. El inicio del contrato es la fecha anterior entre la del acuerdo del arrendamiento y la fecha de compromiso por las partes de los términos y condiciones del arrendamiento. Esa evaluación se realiza sobre la base de si el cliente tiene derecho a controlar el uso de un activo objeto del arrendamiento. De este modo diferencia un arrendamiento de un contrato de servicio.

Se considera que existe control si el cliente tiene derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos procedentes del uso de un activo identificado y si tiene derecho a dirigir el uso del activo durante un período de uso. El período de uso es el periodo del total del tiempo que un activo se utiliza para cumplir el contrato con un cliente, incluyendo los períodos no consecutivos de tiempo.

Para un contrato que es o contiene un arrendamiento, el ente debe contabilizar cada componente como un arrendamiento de forma separada de los componentes distintos del arrendamiento. El IASB detalla que para cada contrato que contiene uno o más componentes de arrendamiento y otros componentes distintos de arrendamiento, un arrendatario debe asignar la contraprestación del contrato a cada componente de acuerdo con el precio individual relativo del componente del arrendamiento y el precio agregado

individual de los componentes distintos del arrendamiento. Estos precios deben determinarse de acuerdo al precio que un arrendador o un proveedor similar pagarían por el componente en forma separada. Por su parte el arrendador, debe aplicar la NIIF 15 Ingreso de contratos con clientes, considerando precios individuales de venta de los bienes y servicios incluidos en cada componente.

Continuando con el análisis de la NIIF 16, se puede observar que la contabilidad del arrendatario, tal como se describió en párrafos anteriores, sufre cambios significativos en relación al modelo que se aplicaba en la NIC 17, eliminando la distinción entre arrendamientos operativos y financieros, y reconociendo para todos los arrendamientos (con las excepciones opcionales limitadas descritas con anterioridad) un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento. La norma define a la fecha de inicio de un arrendamiento como la fecha en la que el arrendador pone a disposición del arrendatario el activo subyacente para su uso.

Respecto a la medición del activo por el derecho de uso por parte del arrendatario, la norma establece que los activos de derecho de uso deben contabilizarse de manera similar a otros activos no financieros reconociendo su depreciación. En el momento inicial, el arrendatario debe medir el activo de derecho de uso al costo el cual incluye: el importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento medido por el valor actual de los importes a pagar por el arrendamiento; los costos directos iniciales incurridos por el arrendatario; la estimación de los costos que serán incurridos por el arrendatario en el desmantelamiento y retiro del activo subyacente, los gastos por restauración del lugar en que se encuentra el activo o los gastos de restauración del mismo activo; y descontar los incentivos o beneficios recibidos por el arrendamiento. El reconocimiento inicial de activos debe hacerse a su valor actual, mientras que su medición posterior debe ser a su

costo, menos la amortización acumulada. En caso de que el activo sufra algún deterioro, el arrendatario debe contabilizar las referidas pérdidas por deterioro.

En cuanto a la medición del pasivo por arrendamiento, la norma establece que en el momento inicial, el arrendatario debe realizarlo por el valor actual de los pagos de arrendamiento descontados utilizando el tipo de interés implícito en el arrendamiento (en caso de que éste no esté disponible, puede utilizarse el tipo de interés incremental de deuda del arrendatario), que no son pagados en esa fecha y que incluye: pagos fijos de arrendamiento; alquileres variables que dependen de un índice futuro; importes que se prevén pagaderos por el arrendatario en garantía del valor residual; el precio ejercido de una opción de compra si el arrendatario tiene la certeza razonable de ejercer la opción; y pagos de sanciones previstas por la terminación del contrato de arrendamiento, si el arrendatario refleja el ejercicio de la opción de rescindir el contrato de arrendamiento. En su medición posterior, el pasivo por arrendamiento debe contabilizarse de manera similar a otros pasivos financieros según las normas internacionales de contabilidad como así también debe contabilizar los reembolsos de deuda, una parte como capital y una parte como intereses, debiendo, en cada cierre contable: incrementar el valor de libros para devengar los intereses de la deuda por arrendamiento; reducir el valor de libros para reflejar la amortización de los pagos de arrendamiento; y volver a medir el valor de libros remanente para reflejar cualquier modificación de reevaluación del arrendamiento.

Avanzando en el análisis de la norma, se observa que respecto a la revelación y presentación, en el estado de situación financiera, el arrendatario debe presentar los activos por derecho de uso por separado de los otros activos y los pasivos por arrendamiento por separado de los otros pasivos. En el estado de resultados, el arrendatario debe presentar por separado los gastos por intereses de la deuda por

arrendamiento y la depreciación del activo por derecho de uso. A su vez, en el estado de flujo de efectivo el arrendatario debe clasificar los pagos en efectivo por el capital de la deuda por arrendamiento, como actividades de financiación y los pagos en efectivo por la parte de interés de la deuda por arrendamiento, dentro de la línea de intereses pagados; y las cuotas de arrendamiento de corto plazo, pagos por arrendamientos de activos de bajo valor y cuotas variables de arrendamiento no incluidas en la valoración del pasivo por arrendamiento, dentro de las actividades de explotación.

En cuanto a la contabilidad del arrendador, la norma mantiene sustancialmente los requisitos de contabilidad de la NIC 17 Arrendamientos. Requiere al arrendador clasificar al arrendamiento en operativo o financiero. Clasifica a un arrendamiento como financiero cuando transfiera sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo subyacente. Por su parte, un arrendamiento se clasifica como operativo cuando no transfiera sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo subyacente. Una de las diferencias entre la NIIF 16 y la NIC 17 yace en que la NIIF 16 requiere más revelación en las notas por parte del arrendador con el fin de mejorar la información expuesta en los estados financieros.

A su vez, García Martínez (2016), afirma que la NIIF 16 requiere que el arrendatario reconozca la totalidad de los arrendamientos, salvo excepciones, en el estado de situación financiera. En consecuencia, las empresas que arriendan una cantidad importante de activos bajo arrendamientos anteriormente clasificados como operativos, con la implementación de la NIIF 16, originarían previsiblemente en el estado de situación financiera un incremento en los activos, un incremento en los pasivos y una reducción del patrimonio neto.

Por su parte, Lambrenton Torres y Rivas Olmedo (2017) describen que al inicio del contrato el derecho de uso y el pasivo correspondiente generalmente estarían igualados, sin embargo, el activo se reduciría más rápidamente que el pasivo, ya que el activo generalmente se depreciaría linealmente, mientras que el pasivo se reduciría por la amortización, pero se incrementaría por los intereses. A lo largo de la vida de los contratos por arrendamiento, estos intereses irían reduciendo su importe, provocando una mayor diferencia entre el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento causando la capitalización de la utilidad.

Continuando con el análisis de Lambrenton Torres y Rivas Olmedo (2017), se observa que, en el plano del estado de resultados, la suma de los intereses y la depreciación previsiblemente sería mayor al inicio del contrato del arrendamiento que el gasto lineal previsto en la NIC 17. Ocurriría lo contrario al final del contrato, adelantando un gasto financiero. En el estado de flujos de efectivos, el impacto sería sólo de reclasificación de gastos, desde gastos de operación a costos de financiación y depreciación.

Estos cambios en los estados financieros de las empresas, conllevarían a evaluar su impacto respecto a los sistemas de información utilizados y las métricas de la estructura patrimonial y de negocio de la entidad, afectando ratios de apalancamiento, el EBITDA, acrónimo del inglés *Earning Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization* (resultado antes de impuestos a las ganancias, depreciaciones y amortizaciones), índices de endeudamiento y la rotación de activos. (Pérez Rodríguez, 2017)

Las empresas deben revisar sus procesos, procedimientos y sistemas para poder cumplir con los requerimientos de la NIIF 16. Inicialmente, necesitan determinar el

universo de contratos de arrendamientos y aquellos contratos que contienen un arrendamiento. Al respecto, Deloitte (2016) menciona que la implementación de la nueva norma de arrendamientos lleva a las empresas a considerar cambios necesarios en sus sistemas y procesos; tanto para poder gestionar y hacer los cálculos y seguimientos de los arrendamientos (a nivel individual o de sus carteras de alquileres), necesarios para su contabilización, como la captura de la información necesaria para cumplir con los desgloses en los estados financieros.

Por su parte, la consultora PwC (2018), ha efectuado un estudio global sobre los arrendamientos, para evaluar el impacto que la nueva norma puede tener sobre los pasivos reportados, el apalancamiento, solvencia y EBITDA de 3.000 empresas públicas en diversas industrias y países. El aumento promedio en los pasivos y el EBITDA muestran que las industrias más afectadas son las de negocios minoristas, aerolíneas, servicios profesionales y salud, las que reportarían un incremento promedio de sus pasivos en un 98%, 47%, 42% y 36% respectivamente, al cambiar del modelo de la NIC 17 al nuevo criterio establecido por la NIIF 16.

Haciendo foco en el sector telecomunicaciones, y continuando con estudios realizados por la consultora PwC (2018), se observa que las empresas arriendan elementos muy importantes para su funcionamiento como satélites, equipos de red, celdas y cables de fibra óptica. El determinar cuándo un acuerdo corresponde a un arrendamiento puede ser muy complejo y requerir mucho juicio. Las empresas deben identificar si el contrato de arrendamiento les da control sobre una porción identificable del activo o solo provee capacidad. Empresas españolas tales como Telefónica, Repsol, Naturgy, Meliá o Dia se han visto afectadas por el cambio de criterio contable y han informado al mercado de un

aumento de su endeudamiento en términos contables que desluce los esfuerzos realizados para reducir su apalancamiento.

Asimismo, la consultora KPMG (2019) manifiesta que, con la nueva norma, surgen exposiciones a riesgos de instrumentos financieros, esto es: cuando los pagos del arrendamiento se fijan en una moneda que no sea la moneda funcional de la entidad, la entidad está expuesta al riesgo de moneda, porque el activo por derecho al uso es un activo en la moneda funcional mientras que la deuda por arrendamiento es un pasivo en moneda extranjera que genera pérdidas por diferencia de cambio en caso de devaluación de la moneda funcional. Esta exposición, que se pone en evidencia con la NIIF 16, puede tener implicancias significativas, particularmente cuando se trata de entidades reguladas o cuando existen restricciones contractuales derivadas por ejemplo de *covenants* de deuda.

PwC (2018) en su informe, resalta que, debido a las modificaciones contables en los arrendamientos, los arrendatarios deben realizar una revisión exhaustiva de los cambios impuestos por la NIIF 16 y evaluar el impacto en métricas financieras y en indicadores de rendimiento, ya que éstos pueden ser disparadores de incumplimientos de cláusulas de préstamos y cambios en la calificación de riesgo de la entidad que pudiera resultar en otros cambios en las partes interesadas. A su vez, analizar el modelo de negocio, sistema de información requerido, procesos de negocio y controles, que permita entender la complejidad y costos asociados con la implementación de la nueva norma de arrendamientos.

Por su parte, Lambrenton Torres y Rivas Olmedo (2017) suman que los analistas financieros se encuentran alertas a la posición que puedan adoptar las calificadoras de riesgos con la implementación de la nueva norma ya que podrían incrementar su



calificación de riesgo de las entidades como consecuencia del incremento en el nivel del apalancamiento que se presenten en sus estados contables, modificando la beta de las empresas y en consecuencia su costo de capital, resultando un efecto negativo en los mercados financieros.

Continuando con Lambrenton Torres y Rivas Olmedo (2017), observan que como resultado de las investigaciones realizadas a nivel internacional, es posible estimar el impacto que la nueva norma pueda generar en la situación financiera de las empresas situadas en México, sin embargo, los estudios citados se ubican principalmente en países desarrollados mientras que México es un país en vías de desarrollo con una situación económica menos estable, con un mayor riesgo país, mayores tasas de interés y más altos índices de inflación y tendencias en el uso del arrendamiento diferentes que pudieran ocasionar que el impacto sea aún mayor que el estimado para otros países.

En referencia al párrafo anterior, se puede señalar que, ese mismo análisis es posible de ser aplicado para empresas argentinas, donde la actual situación económica y financiera en la que se encuentra sumergida nuestro país, es totalmente distinta a la de los países desarrollados, pasando desde la actual crisis global como resultado de la pandemia de covid-19, la pérdida de valor de la moneda argentina, la retracción de la economía y la elevada tasa de inflación. En la actualidad, existen escasas investigaciones y estudios publicados específicos sobre el impacto de la implementación de la NIIF 16 en la contabilidad de empresas argentinas. En este contexto, las empresas argentinas: ¿Reconocen la importancia del impacto que genera la implementación de la NIIF 16? ¿Cómo se refleja el impacto en sus estados financieros? ¿Cómo afecta a su rentabilidad? ¿Cuál es el impacto en sus ratios y condiciones de financiación? Esta nueva norma modifica la fotografía contable de las empresas afectando aspectos relacionados con la

estrategia inmobiliaria, legal, contable y/o financiera, resultando en un posible cambio en la política de distribución de dividendos y modificaciones en los ratios y mediciones claves del negocio. El impacto en cada empresa puede ser diferente en función a la cantidad de contratos de arrendamientos que mantenga la misma, a los sistemas de control interno que se encuentren instaurados y a las decisiones tomadas en cuanto a estimaciones y alternativas contables permitidas.

El objetivo general de la presente investigación es analizar el impacto que genera la implementación de la NIIF 16 en los estados contables de empresas argentinas que cotizan en Bolsa, desde la perspectiva del arrendatario.

Los objetivos específicos son los siguientes:

- Identificar los principales cambios normativos de la NIIF 16 en comparación con la NIC 17.
- Identificar en balances publicados a partir del 01/01/2019, que utilicen normas internacionales, cuáles han sido los rubros afectados a partir de la vigencia de la nueva norma, para empresas que tengan el papel de arrendatarios.
- Comparar indicadores económicos y financieros, y su evolución, de una normativa a otra en las empresas mencionadas anteriormente.

## **Métodos**

### **Diseño**

La investigación planteada es de alcance descriptivo, se realizaron estudios de casos basados en estados contables publicados por empresas argentinas que cotizan en la Bolsa de Buenos Aires, y que fueron confeccionados de conformidad con la Resolución Técnica 26 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), que adoptó las NIIF tal como las emite el IASB.

Con un enfoque cuantitativo, la investigación se desarrolló a partir de la información publicada de los estados contables de dos empresas que pertenecen a distintos sectores económicos, y en su posterior lectura para la extracción de la información relevante al objeto del trabajo de investigación.

Con un diseño no experimental del tipo transversal, se recopilaron datos extraídos de los mencionados estados contables, cerrados al 31/12/2019, se investigó la NIIF 16 en su cuerpo principal, sus apéndices y anexos. Se revisaron los lineamientos de la derogada NIC 17 a efectos de plasmar diferencias con la NIIF 16.

### **Participantes**

Con una población compuesta por todas las empresas argentinas que cotizan en la Bolsa de Buenos Aires, que aplican NIIF a sus estados contables cerrados al 31/12/2019 y bajo un muestreo no probabilístico por conveniencia y voluntario; se seleccionaron dos empresas para el desarrollo del presente trabajo:

- Telecom Argentina S.A., que cierra sus ejercicios económicos el 31 de diciembre de cada año, es una de las principales empresas de telecomunicaciones de la República Argentina; y
- ARCOR SAIC, que cierra sus ejercicios económicos el 31 de diciembre de cada año. Arcor Sociedad Anónima, Industrial y Comercial, es una entidad organizada bajo las leyes de la República Argentina (Ley 19.550 y sus modificatorias). Con domicilio en la Provincia de Córdoba. Conjuntamente con sus subsidiarias, constituyen una corporación multinacional, que produce una amplia gama de alimentos de consumo masivo (golosinas, chocolates, galletas, alimentos, etc.) e industriales (papel virgen y reciclado, cartón corrugado, impresión de films flexibles, jarabe de maíz, etc.), en Argentina, Brasil, Chile, México y Perú y comercializa los mismos en una gran cantidad de países del mundo.

### **Instrumentos**

Se trabajó sobre los estados contables publicados en la página web de la Comisión Nacional de Valores (CNV) de las mencionadas empresas y que cerraron ejercicio el 31/12/2019. De ARCOR SAIC, Estados Financieros Consolidados, Ejercicio Económico N° 59, comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 31/12/2019, publicado en la página web de la CNV bajo el documento N° 2585320. De Telecom Argentina SA, Estados Financieros Consolidados, Ejercicio Económico N° 31, comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 31/12/2019, publicado en la página web de la CNV bajo el documento N° 2586623. Se realizó un análisis exhaustivo de dichos balances, en su Estado de Situación Patrimonial, Estados de Resultados, Estado de Flujos de Efectivos, Notas Complementarias y sus Memorias a los fines de verificar los cambios producidos en la

registro, medición y exposición de las partidas correspondientes a arrendamientos al realizar la transición de los estados financieros a la NIIF 16. Se investigó la NIIF 16 en su cuerpo principal, sus apéndices y anexos. Se profundizó el documento complementario emitido por el IASB con los fundamentos de sus conclusiones, para comprender efectos, costos y beneficios probables de implementarla. Al tratarse de una norma reciente, no existe por el momento un desarrollo bibliográfico de significancia. Se consultaron trabajos de autores extranjeros de publicaciones en revistas indexadas y de consultoras internacionales. Se revisaron los lineamientos de la derogada NIC 17 a efectos de identificar diferencias con la NIIF 16. Se utilizaron razones financieras para su posterior comparación y análisis: EBITDA, ratios de apalancamiento, razón corriente, ratios de rentabilidad: rentabilidad de capital (ROE, por sus siglas en inglés) y rentabilidad de los activos (ROA, por sus siglas en inglés), flujo de caja operativo, flujo de caja neto y rotación de activos, todas calculadas en planillas Excel de Microsoft Corporation.

### **Análisis de datos**

Para analizar el impacto en los estados financieros de la nueva norma de arrendamiento, las razones financieras se calcularon primeramente con las cifras originales de los estados financieros finalizados el 31/12/2019 obtenidos del informe anual que presentan las empresas antes mencionadas, a fin de ser comparadas con las razones financieras calculadas sobre los mismos estados contables sin haber aplicado la NIIF 16.

## Resultados

### Principales cambios normativos de la NIIF 16 en comparación con la NIC 17

En la Figura 1 se detallan los principales cambios normativos, destacando el impacto en la modificación sustancial de la contabilidad del arrendatario, el surgimiento de excepciones y la necesidad de separación de los componentes de arrendamiento para su contabilización.

Figura 1: Principales diferencias entre NIIF 16 y NIC 17

Concepto	NIC 17	NIIF 16
Separación de los componentes de arrendamiento	No existe una guía específica (a excepción de arrendamiento de terrenos y edificios).	Se separan los componentes entre sí: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Existe un beneficio separado del arrendatario.</li> <li>• No son altamente dependientes ni están altamente interrelacionados con otros componentes.</li> </ul>
Contabilidad del arrendatario	Modelo de contabilidad dual: Se clasifican en operativos y financieros y requiere de contabilización diferente para cada caso.	Modelo de contabilidad individual: No se discrimina entre arrendamientos operativos y financieros. Todos los arrendamientos se reconocen en el balance general.
Excepciones del arrendamiento	No aplica	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contratos de arrendamiento de corto plazo</li> <li>• Arrendamiento de artículos de bajo valor.</li> </ul>

### Identificación en los balances analizados de los rubros afectados a partir de la implementación de NIIF 16.

Del análisis de los datos recolectados surgieron los siguientes resultados: en el Estado de Situación Patrimonial de la empresa ARCOR SAIC (Tabla 1) con aplicación de la NIIF 16, se observa un incremento en el activo debido a la registración del derecho de uso y un aumento de activo por impuesto diferido; un incremento en el pasivo debido a la registración del pasivo por arrendamiento y por ajuste del impuesto diferido por pasivo.

Tabla 1:

*Aplicación NIC 17 vs. NIIF 16 en Estado de Situación Patrimonial de ARCOR SAIC al 31/12/2019.*

<b>RUBRO</b>	<b>NIC 17</b>	<b>NIIF 16</b>	<b>Diferencia</b>
Activo			
Activo corriente			
Total del activo corriente	55.552.453	55.552.453	0
Activo no corriente			
Activo por impuesto diferido	1.769.672	1.791.422	21.750
Activos por derechos de uso	0	1.235.230	1.235.230
Propiedad, planta y equipos	36.169.199	36.153.579	-15.620
Total del activo no corriente	54.280.338	55.521.698	1.241.360
Total activo	109.832.791	111.074.151	1.241.360
Pasivo			
Pasivo corriente			
Pasivos por arrendamiento	0	570.604	570.604
Total del pasivo corriente	38.417.537	38.988.141	570.604
Pasivo no corriente			
Pasivos por impuesto diferido	1.762.173	1.762.676	503
Pasivos por arrendamiento	0	742.658	742.658
Total del pasivo no corriente	41.432.393	42.175.554	743.161
Total del pasivo	79.849.930	81.163.695	1.313.765
Total patrimonio neto	29.923.099	29.910.456	-12.643
Total pasivo y patrimonio neto	109.773.029	111.074.151	1.301.122

Nota: Valores expresados en miles de pesos argentinos.

En relación al Estado de Resultados de ARCOR SAIC (Tabla 2) se observa un cambio en la utilidad debido a la eliminación del gasto por arrendamiento operativo, reconocimiento de amortización activos por derecho de uso e incremento de gasto por intereses de la deuda por arrendamiento.

Tabla 2:

*Aplicación NIC 17 vs NIIF 16 en Estado de Resultados de ARCOR SAIC al 31/12/2019.*

<b>RUBRO</b>	<b>NIC 17</b>	<b>NIIF 16</b>	<b>Diferencia</b>
Ventas	134.710.183	134.710.183	0
Costo de ventas de bienes y servicios prestados	(99.891.730)	(99.396.779)	494.951
Subtotal	34.818.453	35.313.404	494.951
Resultados generados por activos biológicos	(916)	(3.236)	(2.320)
Ganancia bruta	35.359.466	35.310.168	492.631
Gastos de comercialización	(22.816.611)	(23.114.851)	(298.240)
Gastos de administración	(5.960.472)	(6.046.704)	(86.232)
Otros ingresos / (egresos)- neto	401.088	401.088	0
Resultado operativo	6.441.542	6.549.701	108.159
Ingresos financieros	405.118	405.118	0
Gastos financieros	(5.621.711)	(5.742.513)	(120.802)
Resultado por posición monetaria neta	997.285	997.285	0
Resultados financieros, netos	(4.219.308)	(4.340.110)	(120.802)
Resultados de inversiones en asociadas	742.588	742.588	0
Resultado antes del impuesto a las ganancias	2.964.822	2.952.179	(12.643)
Impuesto a las ganancias	(3.096.269)	(3.096.269)	0
(Pérdida) neta del ejercicio	(131.447)	(144.090)	(12.643)
Otros resultados integrales del ejercicio	(396.359)	(396.359)	(12.643)
(Pérdida) ganancia integral total del ejercicio	(527.806)	(540.449)	(12.643)

Nota: Valores expresados en miles de pesos argentinos.

En el Estado de Flujo de Efectivo de ARCOR SAIC (Tabla 3) se visualiza un cambio cualitativo, se reclasifica el egreso de efectivo: el gasto del arrendamiento operativo se segrega en gasto de intereses y amortización del pasivo por arrendamiento.

Tabla 3:

*Aplicación NIC 17 vs NIIF 16 en el Estado de Flujo de Efectivo de ARCOR SAIC al 31/12/2019.*

<b>RUBRO</b>	<b>NIC 17</b>	<b>NIIF 16</b>	<b>Diferencia</b>
(Pérdida) utilidad neta	(144.090)	(144.090)	0
Impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta	3.096.269	3.096.269	
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	12.419.054	13.106.058	687.004
Flujo neto de efectivo (utilizado en) las actividades de inversión	(3.577.021)	(3.577.021)	0
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(5.936.371)	(6.623.375)	(687.004)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	7.445.998	7.445.998	0
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	9.967.093	9.967.093	0

Nota: Valores expresados en miles de pesos argentinos.



En cuanto al Estado de Situación Patrimonial de la empresa Telecom Argentina SA (Tabla 4) con aplicación de la NIIF 16, se observa un incremento en el activo debido a la registración del activo por derecho de uso y un incremento en el pasivo debido a la registración del pasivo por arrendamiento. Una disminución del patrimonio neto debido a cambios sufridos en el resultado del ejercicio por aplicación de la NIIF 16.

Tabla 4:  
*Aplicación NIC 17 vs. NIIF 16 en Estado de Situación Patrimonial de Telecom Argentina SA al 31/12/2019.*

<b>RUBRO</b>	<b>NIC 17</b>	<b>NIIF 16</b>	<b>Diferencia</b>
Activo			
Activo corriente			
Total del activo corriente	50.778	50.778	0
Activo no corriente			
Activos por derechos de uso	0	9.444	9.444
Total del activo no corriente	517.928	527.372	9.444
Total activo	568.706	578.150	9.444
Pasivo			
Pasivo corriente			
Pasivos por arrendamiento	0	2.639	2.639
Total del pasivo corriente	83.342	85.981	2.639
Pasivo no corriente			
Pasivos por arrendamiento	0	3.672	3.672
Total del pasivo no corriente	178.651	182.323	3.672
Total del pasivo	261.993	268.304	6.311
Total patrimonio neto	313.159	309.846	-3.313
Total pasivo y patrimonio neto	575.152	578.150	2.998

Nota: Valores expresados en millones de pesos constantes.

En relación al Estado de Resultados de Telecom Argentina SA (Tabla 5) se observa un cambio en la utilidad debido a la eliminación del gasto por arrendamiento operativo, y el reconocimiento de amortización activos por derecho de uso e incremento de gasto por intereses de la deuda por arrendamiento.

Tabla 5:  
*Aplicación NIC 17 vs NIIF 16 en Estado de Resultados de Telecom Argentina SA al 31/12/2019.*

<b>RUBRO</b>	<b>NIC 17</b>	<b>NIIF 16</b>	<b>Diferencia</b>
Ventas	237.024	237.024	0
Otros ingresos y costos operativos	(14.854)	(11.174)	3.680
Utilidad de la explotación antes de depreciaciones y amortizaciones	73.404	77.084	3.680
Depreciaciones, amortizaciones y desvaloraciones de activos fijos	(57.810)	(61.289)	(3.479)
Utilidad de la explotación	15.594	15.795	201
Resultados por participación en asociadas	(187)	(187)	0
Costos financieros de deudas	(12.972)	(16.657)	(3.685)
Otros resultados financieros, netos	9.421	11.331	1.910
Utilidad ordinaria antes de impuestos a las ganancias	11.856	10.282	(1.574)
Impuesto a las ganancias	(14.581)	(14.170)	411
(Pérdida) utilidad neta	(2.725)	(3.888)	(1.163)
Otros resultados integrales	(2.150)	(2.150)	(2.150)
<b>Total resultados integrales</b>	<b>(4.875)</b>	<b>(6.038)</b>	<b>(3.313)</b>

Nota: Valores expresados en millones de pesos constantes.

En el Estado de Flujo de Efectivo de Telecom Argentina SA (Tabla 6) se visualiza un cambio cualitativo, se reclasifica el egreso de efectivo: el gasto del arrendamiento operativo se segrega en gasto de intereses y amortización del pasivo por arrendamiento.

Tabla 6:  
*Aplicación NIC 17 vs NIIF 16 en el Estado de Flujo de Efectivo de Telecom Argentina SA al 31/12/2019.*

<b>RUBRO</b>	<b>NIC 17</b>	<b>NIIF 16</b>	<b>Diferencia</b>
(Pérdida) utilidad neta	(3.888)	(3.888)	0
Flujo neto de efectivo generado por las operaciones	78.454	81.933	3.479
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(44.790)	(44.790)	0
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(21.564)	(25.043)	(3.479)
Aumento (disminución) neta del efectivo	12.100	12.100	0
Efectivo al inicio del ejercicio	10.601	10.601	0
Diferencias de cambio netas y recpam por efectivo y equivalentes al efectivo	2.881	2.881	0
<b>Efectivo al cierre del ejercicio</b>	<b>25.582</b>	<b>25.582</b>	<b>0</b>

Nota: Valores expresados en millones de pesos constantes.

**Comparación de indicadores económicos y financieros, y su evolución de una normativa a otra.**

En Tabla 7 se muestran los cambios sufridos en las métricas como consecuencia de la implementación de la NIIF 16 en los estados contables de ARCOR SAIC y Telecom Argentina SA al 31/12/2019. En ambas empresas, se observan incrementos en el apalancamiento, EBITDA, pérdida del ejercicio, y flujo de caja operativo y a su vez una disminución en la razón corriente, rotación de activos, ROE, ROA. Variaciones derivadas de las modificaciones presentadas en los principales rubros de sus estados contables. Mientras que el flujo de caja neto de las dos empresas se mantiene sin modificaciones.

Tabla 7:  
*Aplicación NIC 17 vs NIIF 16 - Comparación de métricas de ARCOR SAIC y de Telecom Argentina SA al 31/12/2019.*

Métrica	ARCOR SAIC		Telecom Argentina SA	
	NIC 17	NIIF 16	NIC 17	NIIF 16
Apalancamiento (endeudamiento)	2,67	2,71	0,84	0,87
Razón Corriente	1,45	1,42	0,61	0,59
Rotación de Activos	1,23	1,21	0,42	0,41
EBITDA	41.812.437	42.312.195	73.404	77.084
Ganancia o Pérdida	(527.806)	(540.449)	(4.875)	(6.038)
ROE	-0,0176	-0,0181	-0,016	-0,019
ROA	-0,0048	-0,0049	-0,009	-0,010
Flujo de Caja Operativo	12.419.054	13.106.058	78.454	81.933
Flujo de Caja Neto	9.967.093	9.967.093	25.582	25.582

## Discusión

En este trabajo de investigación se plantea como objetivo general, analizar el impacto que genera la implementación de la NIIF 16, la cual reemplaza a la NIC 17 y a otras normas relacionadas vigentes por más de treinta años, en los estados contables de empresas argentinas que cotizan en bolsa y aplican NIIF, desde la perspectiva del arrendatario, principal afectado con la introducción de un modelo único de contabilización de los arrendamientos.

Con el fin de llevar a cabo dicho objetivo, en primera instancia se realiza un análisis general de la NIIF 16 y de la derogada NIC 17 para lograr identificar los principales cambios normativos. Entre ellos se registra en la nueva norma, la separación de los componentes del arrendamiento, donde existen requerimientos para determinar si un contrato que contiene un arrendamiento tiene solo un componente de arrendamiento o un número de componentes de arrendamientos. La NIIF 16 establece que las empresas están obligadas a reconocer y contabilizar cada componente del contrato como un arrendamiento separado, y a su vez, de forma separada de los componentes distintos del arrendamiento. Morales Díaz (2018) indica que en el caso que un contrato incluya pagos por componentes que no son de arrendamiento, en principio dichos pagos deben excluirse del modelo de capitalización, sin embargo, como práctica solución por tipo de activo, los arrendatarios pueden elegir contabilizar todos los componentes (de arrendamiento o no) como un componente único de arrendamiento. Por su parte, en la NIC 17 no existe una guía específica de la separación de componentes de los arrendamientos en general, sin embargo, realiza una detallada exposición al tratarse de arrendamiento conjunto de terrenos y construcciones. Otros de los principales cambios normativos, se centra en la modificación sustancial de la contabilidad del arrendatario, donde la NIIF 16 introduce

un único modelo de contabilidad al tener que reconocer sus activos y pasivos para todos los contratos de arrendamientos (salvo excepciones), eliminando así la contabilidad dual establecida en la NIC 17. Asimismo, existen excepciones voluntarias en el modelo de capitalización, que, en caso de llevar a cabo su aplicación, la cuota de arrendamiento se registra como gasto al igual que un arrendamiento operativo.

En el análisis de los balances estudiados para llevar a cabo el presente trabajo de investigación, se identifican los rubros afectados a partir de la vigencia de la NIIF 16. En las dos empresas, se visualizan los principales impactos en el Estado de Situación Patrimonial, resultando un incremento en el activo y en el pasivo como consecuencia del reconocimiento del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento, más una reducción en el patrimonio neto, tal y como lo indica García Martínez (2016). Ambas empresas ejercieron la opción de aplicar la norma del modo retroactivo modificado, lo que implica reconocer los efectos acumulados derivados de la norma a la fecha de aplicación inicial de la misma. Esta opción es detallada en sus notas complementarias donde se visualiza el reconocimiento y exposición de los activos por derecho de uso (y sus depreciaciones) y el pasivo por arrendamiento corriente y no corriente. En el caso particular de ARCOR SAIC, se visualiza un impacto en la determinación del impuesto diferido por el reconocimiento de activos y pasivos que no tienen reflejo impositivo. En el Estado de Resultados de las dos empresas, se observa que se eliminan los gastos por arrendamiento y se exponen los gastos de depreciación de activos por derecho de uso y los gastos financieros por pasivos por arrendamiento; lo cual genera un incremento en el resultado operativo y una disminución en el resultado financiero. En el estado de flujos de efectivos de las dos empresas, el efecto es sólo de reclasificación de gastos, desde gastos de operación a costos de financiación y depreciación, por lo que se observa un

aumento en el flujo neto generado en las actividades operativas y una disminución en el flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación, confirmando así el análisis de Lambrenton Torres y Rivas Olmedo (2017).

Respecto a la comparación de indicadores económicos y financieros, y su evolución de una normativa a otra se observan en ambas empresas las siguientes variaciones: un incremento en el apalancamiento, (un mayor porcentaje de aumento en Telecom Argentina SA), debido al reconocimiento del pasivo por arrendamiento y una disminución en los resultados. Lo que no significa que las empresas estén más endeudadas, sino que, con aplicación de la NIIF 16, se refleja una deuda en los balances que antes no era informada, lo que puede afectar a acuerdos de deuda, donde se establezcan límites de endeudamiento. Luego, se advierte una disminución en la razón corriente por reconocimiento del pasivo corriente por arrendamiento exponiendo a las empresas a una menor capacidad para cumplir con sus obligaciones financieras. Una disminución de la rotación de activos como consecuencia de un incremento de los activos totales; un aumento del EBITDA debido a la exclusión de los gastos por arrendamientos operativos que son suplantados por depreciación de activos por derecho de uso y gastos financieros, generando así una imagen positiva respecto a la eficiencia en la generación de resultados. Una disminución en los resultados (aumento de pérdida en las dos empresas) como resultado de la suma de la depreciación y gastos financieros que al final del primer año resultan mayores que el gasto por arrendamiento operativo registrado bajo la NIC 17. Una disminución del ROE y del ROA, debido al incremento de la pérdida del ejercicio. Además, se refleja un aumento en el flujo de caja operativo como consecuencia de la reclasificación del gasto por arrendamiento y un flujo de caja neto sin modificaciones debido a que el efectivo no se ve afectado con la implementación de la

NIIF 16. El análisis de los resultados obtenidos coincide con las conclusiones del estudio realizado por Pérez Rodríguez (2017) donde establece que la NIIF 16 afecta positivamente a los ratios de apalancamiento y el EBITDA y negativamente a los índices de endeudamiento y de rotación de activos, y expone que las empresas deben evaluar el impacto de la nueva norma sobre las métricas de la estructura patrimonial y de negocio en caso de necesitar financiación externa o de poseer restricciones en sus niveles de endeudamiento.

Entre las limitaciones que presenta este trabajo de investigación, se puede destacar que, al tratarse de una norma reciente, no existe hasta el momento un desarrollo bibliográfico nacional de relevancia, no obstante, se realizaron búsquedas necesarias encontrando diversos estudios internacionales sobre la implementación de la NIIF 16 y sus impactos financieros y económicos, tal como se detalla en el apartado Métodos. Respecto a las fortalezas más destacadas del presente trabajo de investigación tienen que ver precisamente con las limitaciones enunciadas: se persigue generar los primeros desarrollos intelectuales respecto a la aplicación de la NIIF 16 en el ámbito de las empresas que desarrollan sus actividades comerciales en la República Argentina. De esta manera se intenta colaborar con un valioso aporte a la doctrina especializada, facilitando conceptos y su interpretación, metodologías adecuadas, técnicas específicas y evaluación de impactos para la correcta toma de decisiones.

Como corolario de este trabajo de estudio se puede concluir que, el arrendamiento es una actividad de suma importancia para muchas empresas como medio para obtener acceso a los activos, como financiación y para reducir los riesgos de la propiedad de activo, por lo tanto, es sustancial que los usuarios de informes obtengan una imagen completa, comprensible y confiable de las actividades de arrendamiento de una empresa.

Al aplicar la NIIF 16, la norma afecta considerablemente la contabilidad del arrendatario, introduciendo modificaciones en los principales rubros de sus estados contables, resultando impactos significativos en métricas financieras y económicas. En esta ocasión, si bien las dos empresas bajo estudio pertenecen a distintos sectores económicos, el impacto se reflejó de manera similar en ambas. El efecto más inmediato destacado es el aumento del endeudamiento como consecuencia del reconocimiento del pasivo por arrendamiento; otro efecto es el incremento en el activo en virtud a la registraci3n del activo por derecho de uso y una reducci3n en el patrimonio neto. As3 mismo se visualiza un impacto positivo en el EBITDA, debido a que el costo del arrendamiento se reconoce en resultados como amortizaci3n del activo por derecho de uso y como inter3s sobre la deuda por arrendamiento, mientras que bajo la normativa anterior se reconoc3a como un gasto operativo. Derivado de lo antedicho, la tendencia de resultados relacionado con los arrendamientos deja de ser lineal y muestra un mayor cargo total al inicio del plazo del arrendamiento. La posibilidad de aplicar excepciones voluntarias y realizar estimaciones posibilitan a las empresas realizar una estrat3gica toma de decisiones dirigidas a la reducci3n de costos generados en el cumplimiento de la norma. Cabe destacar que la norma da lugar a una representaci3n m3s fiel de los activos, pasivos y revelaciones mejoradas, pone m3s claramente de manifiesto los compromisos financieros relacionados con el arrendamiento.

Se recomienda que las empresas realicen una revisi3n de las condiciones contractuales de arrendamientos, presentes y futuras, sumado a una capacitaci3n al personal encargado y a los profesionales involucrados en los procesos de arrendamiento con el objetivo de analizar los impactos desde distintos puntos de vista, tales como sistemas de informaci3n, de control interno y en pol3ticas contables, a fin de lograr control



absoluto de los contratos de arrendamiento y formar estrategias de negocio con un triple enfoque: financiero, legal e inmobiliario. Con la información disponible en forma centralizada y con las herramientas idóneas y aptas, las empresas tienen la oportunidad de reducir costos y riesgos logrando garantizar que los procesos de arrendamiento sean eficientes y sostenibles.

Líneas de investigación futura son necesarias en esta temática respecto al reto y desafío que tienen por delante las empresas, su personal, asesores contables y legales en reducir costos y riesgos, más allá de la implementación de la NIIF 16, poniendo énfasis en la búsqueda de oportunidades significativas de optimizar y automatizar procesos de gestión de arrendamiento con una mayor integración de soluciones de IT (tecnología informática) elegida.

## Referencias

- ARCOR SAIC (2019) – Estados Financieros Consolidados, por los ejercicios económicos finalizados al 31 de diciembre de 2019 y 2018. Recuperado de <https://aif2.cnv.gov.ar/presentations/publicview/21b595b8-9603-4c84-90f6-ebdce8d9601b> (Abril 2020)
- Barroso Rodríguez Carlos (2016) – NIIF 16: la nueva norma internacional contable de Arrendamientos – *Revista contable* – N.º 42 – pp. 24-37.
- Deloitte (2016) – NIIF 16 Arrendamientos. Lo que hay que saber sobre cómo van a cambiar los arrendamientos – *Mantente Actualizado* - Febrero 2016.
- Fito, M. A., Moya, S. y Orgaz, N. (2013). Considering the effects of operating lease capitalization on key financial ratios. *Revista Española de Financiación y Contabilidad*. Vol. 42.
- García Martínez Fernando (2016). Los arrendamientos en las normas internacionales. *Revista contable*- N.º 42 – pp. 16-23.
- International Financial Reporting Standard (2016) - IFRS 16 Leases - Effects Analysis – Enero 2016. Recuperado de <https://cdn.ifrs.org/-/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-effects-analysis.pdf> (Abril 2020)
- International Financial Reporting Standard (2016) - IFRS 16 Leases - Project Summary and Feedback Statement – Enero 2016. Recuperado de <https://cdn.ifrs.org/-/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-project-summary.pdf> (Abril 2020)
- KPMG (2019) – NIIF 16 la nueva norma contable sobre arrendamientos - Principales impactos y problemas usuales en su implementación – Agosto 2019 – Recuperado de <https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/ar/pdf/ICA/pub-local/NIIF-16-impactos-y-problemas-implementacion.pdf> (Abril 2020)

- Lambreton Torres v. y Rivas Olmedo E. (2017) – Nueva norma de arrendamiento IFRS 16 Leases y su impacto financiero y contable – *Mercados y Negocios* – Vol. 1 – N.º 36.
- Morales Díaz, J. y Zamora Ramírez, C. (2018) – ¿En qué casos un contrato se considera arrendamiento bajo la NIIF 16? – *Técnica contable y financiera* – N.º 13 – pp. 24-41.
- Morales Díaz, J. (2018) – La última reforma de las NIIF y sus efectos en los estados financieros – *Estudios de economía aplicada* – Vol. 36 – N.º 2 – pp. 349-378.
- Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 16 Arrendamientos (2016) – *International Accounting Standards Board*. Recuperado de [www.facpce.org.ar](http://www.facpce.org.ar) (Abril 2020)
- Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 17 Arrendamientos (2008) – *International Accounting Standards Board*. Recuperado de [www.facpce.org.ar](http://www.facpce.org.ar) (Abril 2020)
- Pérez Rodríguez Margarita (2017) – La nueva norma sobre arrendamientos: Norma Internacional sobre Información Financiera 16 – *Tomo Revista Enfoques* – 2017. - Editorial: La Ley. Recuperado de <http://www.consejosalta.org.ar/wp-content/uploads/La-nueva-norma-sobre-arrendamientos-Norma-Internacional-sobre-Informaci%C3%B3n-Financiera-16-NIIF-16.pdf> (Abril 2020)
- PwC (2018) – NIIF 16 Arrendamientos ¿Está su empresa preparada? – *Alerta Función Técnica* – Octubre 2018.
- Telecom Argentina SA (2019) Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019, Recuperado de <https://aif2.cnv.gov.ar/presentations/publicview/4b7dc3b7-d570-465d-b8d7-e0ab06553ea5> (Abril 2020)
- Zamora Ramírez, C. y Morales Díaz, J. (2018) – Effects of IFRS 16 on Key Financial Ratios of Spanish Companies – *Estudios de Economía Aplicada* – Vol. 36.