

Universidad Siglo 21



Carrera de Contador Público

Trabajo final de grado. Manuscrito científico.

“Impacto de la NIIF 16 en bancos que operan en Argentina”

"Impacts of IFRS16 in banks operating in Argentina”

Autor: Guillermo Angel Faure

Legajo: VCPB19859

DNI: 26.646.339

Director de TFG: Lombardo Rogelio Cristian

Buenos Aires, noviembre, 2020

ÍNDICE

Resumen	2
Abstract	3
Introducción	4
<i>Hipótesis</i>	12
<i>Objetivo general</i>	12
<i>Objetivos específicos</i>	13
Métodos	14
<i>Diseño</i>	14
<i>Participantes</i>	14
<i>Instrumentos</i>	15
<i>Análisis de datos</i>	16
Resultados	17
<i>Plazos y montos por pasivos de arrendamientos</i>	17
<i>Porcentaje de arrendamientos financieros</i>	18
<i>Incremento interanual de la cuenta planta propiedad y equipo</i>	19
Discusión	22
Referencias	32
ANEXO	37

Resumen

El presente trabajo apunta a investigar cómo repercutió, en el estado financiero, la aplicación de la NIIF 16 en entidades pertenecientes al sector bancario argentino en el período 2019, con el objetivo de evaluar la composición de la cartera de arrendamientos de los bancos que operan en Argentina para el período antes mencionado. Para la investigación, se llevó a cabo un enfoque mixto y un diseño de estudio de casos en base a una muestra seleccionada de cinco bancos que hayan aplicado la norma (NIIF 16), la misma fue evaluada a través de una tabla comparativa de cuentas contables, de elaboración propia, en la que se pudo explorar las cuentas derecho de uso inmuebles arrendados y pasivos por arrendamiento. Entre los resultados destacados se observó la exposición de los pasivos por arrendamiento desagregados en plazo restante de vigencia de hasta 10 años y la mayoritaria proporción de arrendamientos financieros de inmuebles en la composición de las carteras arrendamientos de las entidades analizadas. Se concluyó que la aplicación de la NIIF 16 en las empresas financieras analizadas les aportó más transparencia a las transacciones por arrendamientos, con la consecuente mejora en la exposición de la información contable, al reflejar los valores totales de los compromisos asumidos por el derecho de uso que el contrato de arrendamiento le otorga. Como así también los pagos mínimos futuros por arrendamientos financieros que los bancos reflejaron en sus estados contables por su carácter de arrendatario.

Palabras claves: NIIF 16, impacto, bancos, arrendamiento.

Abstract

This paper aims to investigate how the application of IFRS 16 impacted on the financial statement in entities belonging to the Argentine banking sector in the 2019 period, with the objective of evaluating the composition of the lease portfolio of banks operating in Argentina for the aforementioned period. For the research, a mixed approach and a case study design was carried out based on a selected sample of five banks that have applied the standard (IFRS 16), it was evaluated through a comparative table of accounting accounts, of own elaboration, in which it was possible to explore the right to use leased properties and lease liabilities accounts. Among the outstanding results were the exposure of the disaggregated lease liabilities in the remaining term of up to 10 years and the majority proportion of real estate finance leases in the composition of the lease portfolios of the entities analyzed. It was concluded that the application of IFRS 16 in the financial companies analyzed provided more transparency to lease transactions, with the consequent improvement in the exposure of accounting information, by reflecting the total values of the commitments assumed by the right of use that the lease gives you. As well as the future minimum payments for financial leases that the banks reflected in their financial statements due to their tenant status.

Keywords: IFRS 16, impact, banks, leasing.

Introducción

En la presente investigación se analiza el impacto de la norma NIIF 16 en los estados financieros de bancos en Argentina. Salvatierra (2018) analizó los aportes que esta norma le provee a los Estados Financieros y a los indicadores de gestión financiera de las empresas que gestionan contratos de arrendamientos en sus operaciones, observando cómo se reflejan e implementan los mismos. En la investigación presentada por la autora, se realizó una revisión bibliográfica de la nueva norma y se desarrolló un caso de estudio general, con el fin de mostrar sus efectos en el Estado de Situación Financiera, en el Estado de Resultados y en los principales indicadores financieros de las empresas bajo NIIF que trabajen con arrendamientos. Una de las conclusiones relevantes es que la aplicación de la NIIF 16 genera un cambio importante en la Contabilidad y Finanzas, pues permite reconocer los activos y pasivos de los arrendamientos con el fin de reflejar con mayor transparencia la situación financiera de las empresas, reflejando las obligaciones que las empresas tienen con los arrendadores por los contratos de arrendamiento por tener el uso y goce de objeto arrendado.

Si bien esta investigación no es aplicada a bancos, se considera de importancia hacer mención a la misma por su análisis comparativo de los estados contables aplicando la NIC 17 en contraposición de la NIIF 16 y su aporte respecto a la transparencia e impacto en los estados financieros a partir de la aplicación de la norma.

La Norma Internacional de Información Financiera 16 entró en vigencia a partir de los ejercicios que se iniciaron el 1 de enero de 2019. La misma fue emitida por la ISAB (International Accounting Standards Boards) haciendo una revisión de cómo las empresas contabilizan los arrendamientos. La NIIF 16 viene en reemplazo de la NIC 17 cuya última revisión comenzó a ser aplicada a partir del 1 de enero de 2005.

Contablemente, el gran cambio que vino a introducir NIIF 16 a partir del 1 de enero 2019 fue que los alquileres se activaron, es decir, si una empresa, en este caso una entidad

financiera, posee un contrato de arrendamiento por un período superior a los doce meses, este se contabiliza como un activo por el valor total del contrato, ya que cuenta con el derecho a uso del objeto en alquiler, dentro de ese período de tiempo. A la vez, también tiene un pasivo por el valor total del contrato, en otras palabras, por los alquileres que debería abonar hasta la finalización del mismo. La cuenta se denomina derecho de uso, porque se tiene el uso de la cosa y es un activo subyacente como lo llama la norma. Mensualmente, se deprecian tanto el activo como el pasivo por el monto del alquiler más el interés, hasta la finalización del arrendamiento, donde el activo y el pasivo se cancelan y se devuelve el uso del activo subyacente al arrendador. El costo del arrendamiento tiene un interés financiero por el valor tiempo del dinero, ya que el arrendatario no puede invertir el monto total del arrendamiento por el período que dure el mismo.

La cartera de arrendamientos financieros de las entidades investigadas se compone por inmuebles arrendados, mobiliario e instalaciones, maquinarias y equipos, vehículos y obras en curso. La particularidad que tiene los contratos de arrendamiento de inmuebles en Argentina con respecto a la mayoría de los países de la región y del mundo es que, en nuestro país un contrato de locación se puede rescindir anticipadamente abonando una multa o una penalidad dando por finalizada la relación entre locador y locatario. En cambio, en el resto de los países los contratos se deben abonar hasta su finalización aun cuando se decida rescindir anticipadamente. Esto es una complicación a la implementación ya que en caso de rescindir un contrato anticipadamente por parte de una empresa que aplique la NIIF 16 se debería enviar a resultado los pagos que se adeudan hasta la finalización del contrato.

A partir de la implementación de la NIIF 16, los usuarios de los estados financieros, (inversores, accionistas, etc.) cuentan con la información de cuál es el monto de las obligaciones que tiene la empresa, de los contratos de arrendamiento, dado que previo a la

norma no resultaba sencillo conocer o estimar este dato ya que no se mostraba en los estados contables.

Como indica Moncayo (2016) “Los arrendamientos ofrecían una fuente importante y flexible de financiación para muchas empresas. Sin embargo, la NIC 17 no haría difícil para los inversionistas y otros obtener una imagen precisa de los activos y los pasivos” (p.1)

La Norma Internacional de Información Financiera (NIIF 16) tiene como aporte principal dar visibilidad a las transacciones entre arrendatarios y arrendadores, tal como lo describe en los objetivos de su presentación (IFRS fundación 2016): “La norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. El objetivo es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de forma que representen fielmente esas transacciones.” (p.1)

Así mismo, Marcora (2015) analizó el impacto en la toma de decisiones al aplicar NIIF en la elaboración de Estados Contables de una empresa PYME observando las diferencias entre las normas locales y las internacionales. Concluye que una PYME Argentina puede adoptar la NIIF sin costos altos y aportando propuestas para solucionar las diferencias entre las Normas contables locales y las Internacionales. Remarca que, teniendo en cuenta el rubro y la importancia de la empresa que seleccionó en su muestra, ~~que~~ las normas nacionales o internacionales no son significativas, sin embargo, podrían existir diferencias si se cambia de escala de la empresa o de rubro.

Rondi, Casal, Gómez, Galante (2015) analizaron el impacto de las NIIFs para PYME que operan en el mercado argentino, abordando situaciones y dificultades prácticas que pueden presentarse cuando un ente de Argentina decide adoptar por primera vez las NIIF. Se ha analizado el tratamiento que la norma internacional y las locales contemplan para los cambios de políticas contables; las simplificaciones, exenciones y requerimientos que la NIIF

establece en su adopción por primera vez; y las principales diferencias entre las políticas contables.

Estos autores desarrollaron en relación a cómo aplicar una norma contable internacional en Argentina para un tipo de empresa en particular como las Pymes, detallando la complejidad que trae aparejado la adopción de la NIIF, pero no la imposibilidad. A la vez, destacaron que la NIIF trae aparejado más transparencia en los estados contables de las Pymes que la adopten. La investigación aporta comparaciones entre los criterios que aplica cada una de ambas normas. A pesar de que la investigación no estuvo orientada al sector bancario, el contexto del análisis es en Argentina y realizaron una investigación minuciosa sobre las diferencias entre las normas contables nacionales y las internacionales.

Según menciona NIIF 16 (2016), cuando una entidad aplica esta norma considera-los tiempos, los términos y condiciones de los contratos y todos los hechos y circunstancias relevantes. Sólo se aplica de forma congruente a los contratos con características y condiciones parecidas.

Se aplica-a todos los arrendamientos, exceptuando algunos casos como:

- Acuerdo de arrendamientos para la exploración o uso de minerales, petróleo, gas natural y recursos no renovables.
- Activos biológicos dentro del alcance de la NIC 41 agricultura, mantenidos por un arrendatario.
- Acuerdos de concesión de servicios dentro del alcance de la CINIIF 12 Acuerdos de Concesión de Servicios.
- Licencias de propiedad intelectual concedidas por un arrendador dentro del alcance de la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes.

- Derechos mantenidos por un arrendatario bajo acuerdos de licencia que estén dentro del alcance de la NIC 18 Activos Intangibles para elementos como películas de cine, videojuegos, manuscritos, patentes y derechos de autor.

Cuando la norma menciona el concepto de arrendamiento, se refiere al contrato, o parte de un contrato, que transmite el derecho a usar un activo, el activo subyacente. Es decir, un activo que es el sujeto de un arrendamiento, por el cual el derecho a usar ese activo ha sido proporcionado por un arrendador a un arrendatario.

Así mismo, Arrendatario es una entidad que obtiene el derecho a usar un activo subyacente por un tiempo a cambio de una contraprestación. El Arrendador entidad que proporciona el derecho a uso de un activo subyacente por un tiempo a cambio de una contraprestación, clasificará cada uno de los arrendamientos como un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero, teniendo en cuenta la transferencia sustancial de todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad de un activo subyacente, esto dependerá de la esencia de la transacción.

Torres Vargas (2017) establece las diferencias entre la NIC 17 y la NIIF 16, mostrando la manera en la cual se implementó en las empresas que tienen algún tipo de contrato de arrendamiento. Destacó las principales diferencias entre ambas y resaltó la mayor transparencia que aporta a la información que muestran los estados contables. Concluyendo que reflejaran un incremento en los activos y en los pasivos y que el impacto principal estará reflejado en los estados financieros por motivo del incremento de los intereses financieros. Continuando con el lineamiento del autor, se hizo referencia a la opinión de expertos a nivel mundial que en ese momento alegaban que el cambio que propone la NIIF 16 no sería beneficioso para las finanzas de las empresas.

Los aportes de Fidalgo, Lorenzo y Salvador (2016) proponen hacer referencia a las principales diferencias entre la NIC 17 y la NIIF 16 de forma técnica, detallando los cambios

que introduce la NIIF 16, siendo: la inclusión de los arrendamientos operativos dentro del balance, excepto los alquileres de corto plazo, menores a los doce meses.

Estos aportaron definiciones técnicas y comentarios de la NIIF 16 que permiten ampliar y conocer en mayor profundidad sobre la misma. Si bien no está aplicado a un rubro específico o a un tipo de empresa particular desarrollaron, desde un análisis técnico, definiciones con sus respectivos comentarios, cuadros comparativos, análisis de las distintas contabilidades, arrendatario y arrendador. Contemplaron la manera en la cual se debe aplicar la norma en caso de *sale and leaseback*, vender y alquilar el mismo inmueble. Esta última es una práctica habitual, cuando los bancos necesitan de fondos líquidos, venden sus inmuebles y se quedan alquilando los mismos.

Al inicio de un contrato, una entidad evaluará si es o contiene un arrendamiento, es decir, si transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo. (IFRS fundación, 2016).

Teniendo en cuenta la muestra seleccionada para esta investigación, los bancos son entidades que hacen de la intermediación pública de recursos financieros su actividad específica y habitual. El concepto de banco que está íntimamente relacionado con la creación de dinero, convierte a los bancos en intermediarios financieros monetarios, creadores de dinero por el uso de los depósitos a la vista del público. A diferencia de otros intermediarios que solo captan recursos a plazo y no pueden crear dinero. (Escoto Leiva 2007)

El Banco Central de la República Argentina, como entidad reguladora de los bancos adoptó la implementación de la NIIF 16 a partir del 1 de enero del 2019, mediante la comunicación A 6560 emitida el 10 de septiembre de 2018, así también las modificaciones en el plan de cuentas, en la contabilidad del arrendatario y del arrendador, como esta indica.

Como consecuencia de la entrada en vigencia de la NIIF 16, se modificaron las cuentas correspondientes al modelo de medición al costo de inmuebles y muebles arrendados del rubro

Propiedad, planta y equipo y de bienes arrendados del rubro Bienes diversos. Se dieron de alta cuentas correspondientes al modelo de revaluación por el derecho de uso de inmuebles y muebles arrendados del rubro Propiedad, planta y equipo.

También, se dio de alta la cuenta relacionada con el derecho de uso de bienes arrendados que se contabilicen según el modelo de valor razonable en el rubro Bienes diversos. En el rubro Obligaciones diversas se adecuaron las partidas correspondientes al pasivo por arrendamiento a los pagos variables devengados a pagar no incluidos en la medición del pasivo y a los intereses devengados a pagar por arrendamientos dando como resultado el alta de cuentas específicas para reflejar los ajustes devengados a pagar por arrendamientos, donde se registrará el devengamiento de pagos por arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa y que forman parte de la medición del pasivo por arrendamiento.

Así mismo, se modificó la partida correspondiente a la depreciación de los activos por derecho de uso de bienes arrendados, dentro del rubro Gastos de administración. Se generó la baja de la cuenta Resultado por arrendamientos financieros tomados del rubro Pérdidas diversas que en el anterior esquema comprendía los resultados por el interés del pasivo, las cuotas contingentes y los ajustes. De este modo, se obtuvo en su reemplazo dentro de dicho rubro dos nuevas partidas correspondientes a Intereses sobre el pasivo por arrendamiento y Pagos por arrendamiento variables no incluidas en la medición del pasivo.

Ahora bien, los pagos realizados contra las cuentas de Arrendamientos a pagar y Ajustes devengados a pagar por arrendamientos, a los efectos del Estado de Flujos de Efectivo deberán clasificarse como actividades de financiación.

Dentro del rubro Créditos por arrendamientos financieros se modificaron las cuentas Cuotas contingentes devengadas a cobrar por Pagos variables no incluidos en la inversión neta devengados a cobrar. En línea con ello, se modificaron las pertinentes cuentas del rubro

Ingresos financieros por Resultado por pagos variables no incluidos en la inversión neta en arrendamientos financieros. (BCRA, 2018)

A continuación, se definen, los estados financieros como manifestación fundamental de la información financiera, representación estructurada de la situación y desarrollo financiero de una entidad a una fecha determinada o por un período de tiempo definido.

Su propósito general es proveer información de una entidad a cerca de la posición financiera, del resultado de sus operaciones y los cambios en su capital contable o patrimonio contable y sus recursos o fuentes. Lo cual resulta sumamente beneficioso para el usuario general en el proceso de la toma de sus decisiones económicas. Los estados financieros también muestran los resultados del manejo de los recursos encomendados a la administración de la entidad., por lo que, para satisfacer ese objetivo deben proveer información sobre la evolución de: los activos, los pasivos, el capital contable o patrimonio contable, los ingresos, costos o gastos, los cambios en el capital contable o patrimonio contable y los flujos de efectivo o en su caso, los cambios en la situación financiera. (Román Fuentes, 2017)

Por último, se hace mención a la Norma Internacional de Contabilidad 17, la cual se usa como variable para comparar los cambios y permanencias, previo a la implementación de la NIIF 16.

La NIC 17 Arrendamientos, revisada en 1997, debió ser aplicada en los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2005. El objetivo de esta norma es el de prescribir, para arrendatarios y arrendadores, las políticas contables adecuadas para contabilizar y revelar la información relativa a los arrendamientos. (NIC 17, 2006).

La presente investigación, busca evaluar el impacto de la aplicación de la NIIF 16 en bancos que operan en la República Argentina, analizando los estados financieros en el año 2019 con la implementación de la misma. A lo largo del trabajo, se hará un análisis bibliográfico exhaustivo en relación a ambas normas, concepto de arrendamiento y estados

financieros y cuantitativamente se recolectarán los datos de cada entidad financiera, utilizando una tabla comparativa de cuentas de activo y pasivo que reflejan la aplicación de la norma.

Se buscó responder: ¿Cómo repercute en el estado financiero la aplicación de la norma NIIF 16, en las entidades pertenecientes al sector bancario argentino durante el período 2019?, ¿De qué forma se llevó a cabo la implementación de la norma NIIF 16 por las entidades bancarias analizadas en el período 2019?

La importancia de la investigación radica en analizar la implementación por parte de los bancos que operan en Argentina en el período 2019 de la NIIF 16 sobre los arrendamientos, evidenciando el impacto en la contabilidad de las entidades como arrendatarios y evaluando el aporte en la transparencia de la información que la aplicación de la norma trae aparejada. De esta manera, el presente estudio permite desarrollar y explicitar el aporte de la aplicación de la norma, la cual permite que las entidades financieras obtengan una mayor claridad en el proceso de locación de inmuebles. Además, la norma facilita la posibilidad de formalizar los contratos y la información financiera que se presenta allí.

Hipótesis

La aplicación de la norma NIIF 16, trae aparejado una mayor transparencia en la exposición de la información contable en los bancos que operan en Argentina en alquileres de sucursales, en el período 2019.

Objetivo general

Evaluar la composición de las carteras de arrendamientos de entidades pertenecientes al sector bancario argentino en el período 2019 en función de determinar si la aplicación de la norma NIIF 16, les aporta más transparencia a los estados financieros de los arrendatarios.

Objetivos específicos

Explorar el efecto de la aplicación de la norma en los pasivos por arrendamientos financieros de inmuebles de las entidades bancarias en el período 2019.

Investigar qué porcentaje del total de inmuebles que componen las carteras de arrendamientos de los bancos que operan en Argentina en el período 2019 corresponden a arrendamientos financieros.

Analizar la variación de la cuenta planta propiedad y equipo entre el período 2018 - 2019 con el fin de determinar el impacto de la aplicación de la NIIF 16.

Métodos

Diseño

En el presente estudio, se utilizó un alcance de investigación descriptivo, en el cual se evaluó la influencia de la adopción de la norma NIIF 16 en la composición de las carteras de arrendamiento publicadas, de bancos que operan en Argentina.

El enfoque de investigación fue mixto, ya que se realizó un análisis cualitativo y cuantitativo de las variables a investigar. Por un lado, se llevó a cabo una revisión de la bibliografía referida a la norma NIIF 16 y NIC 17 y a lo relacionado a la temática de arrendamientos. Además, se realizó un análisis cuantitativo en el cual se midieron las cuentas sobre las que impactó la aplicación de la norma en los estados financieros de cada una de las instituciones referidas anteriormente.

El diseño de la investigación es no experimental ya que los estados contables no se manipulan, simplemente serán observados para ser analizados.

La investigación planteada es de tipo transeccional ya que las recolecciones de los datos contables se realizarán en una única oportunidad.

Participantes

La población a quien estuvo dirigida la presente investigación fueron **todas las** entidades financieras que hayan implementado el uso de la norma NIIF 16, en Argentina. La muestra seleccionada, fueron cinco bancos todos de capitales internacionales. Se consideró seleccionar estas instituciones ya que el principal criterio de inclusión es que las instituciones elegidas utilizan ambas normas a investigar y a la vez, son a las que el investigador pudo acceder. Considerando esto, es que el muestreo es no probabilístico ya que los bancos no fueron elegidos de manera aleatoria, producto del azar, sino que la elección fue pensada voluntariamente por el investigador.

Instrumentos

Para el relevamiento de la información, primeramente, se efectuó una búsqueda exhaustiva de bibliografía e investigaciones relacionadas con la temática, algunas propias de Argentina y otras internacionales para tener una visión integrativa y global del tema a investigar.

Se investigaron las páginas web oficiales de cada entidad financiera. De esta manera, se accedió a la información necesaria.

Cuantitativamente se recolectaron los datos de cada entidad financiera, utilizando una tabla comparativa de las siguientes cuentas de activo y pasivo que reflejan la aplicación de la norma:

- Derecho de uso de inmuebles arrendados.
- Pasivo por arrendamientos.
- Propiedad, Planta y Equipo.
- Arrendamientos financieros.

Desde la cuenta derecho de uso de inmuebles arrendados, se evaluó el reflejo de todos los contratos de arrendamientos financieros. El indicador Pasivo por arrendamientos, permite evaluar los pagos mínimos futuros que las entidades comprometieron como arrendatarios a sus arrendadores, reflejando la transparencia de la información financiera, siendo este último el objetivo general de la presente investigación. Desde la cuenta Propiedad, Planta y Equipo, se evaluó la comparativa entre las normas NIC 17, en período 2018 y NIIF 16, en período 2019. Por último, Arrendamientos Financieros analiza la composición de la cartera de arrendamientos financieros de inmuebles, es por esto que se realiza una comparativa con la cuenta derecho de uso de inmuebles arrendados.

Análisis de datos

El análisis de datos fue mixto, se evaluaron los estados contables y compararon los mismos de acuerdo a la aplicación de la norma NIIF 16, con la norma NIC 17. Con la cuenta pasivo por arrendamiento se evalúan la composición de los plazos que restan en los contratos de arrendamiento financiero. Con la comparación entre derecho de uso inmuebles arrendados y arrendamientos financieros se busca dilucidar el porcentaje de arrendamientos que son arrendamientos de inmuebles. Con el análisis de planta, propiedad y equipo se comparan los períodos 2018 con el período 2019, a fin de evaluar su evolución.

Resultados

Plazos y montos por pasivos de arrendamientos

Como resultado del análisis exploratorio, se pudo observar que por el efecto de la aplicación de la norma NIIF 16, los bancos de la muestra, reflejaron en sus cuentas pasivos por arrendamientos todos los compromisos de pagos mínimos futuros que las entidades como arrendatarios, tenían con sus arrendadores. La cuenta de pasivo por arrendamientos se compone de todos los contratos de arrendamientos financieros que tienen las entidades observadas con vigencia mayor a los tres años hasta los diez años de plazo. Se pudo observar que en promedio el 71% de todos los pasivos por arrendamientos de las entidades evaluadas se concentraron en contratos de arrendamientos financieros de inmuebles de hasta cinco años de plazo. Esto se debe a una práctica que es habitual en Argentina para este tipo de locales comerciales, que es realizar contratos de locación con vigencia de sesenta meses, a pesar de que la ley de alquileres permite contratos de locación con un mínimo de treinta y seis meses. El 29% restante, resultó para arrendamientos financieros de inmuebles de hasta diez años de plazo, aunque por las particularidades en las condiciones macroeconómicas que enfrenta generalmente al país, no es una de las modalidades más utilizadas. Este fenómeno se presenta en las plazas donde los locales aptos para sucursales bancarias son muy escasos. Por este motivo, los arrendatarios convienen con los arrendadores contratos por sesenta meses de plazo más una opción de prórroga por sesenta meses más. Esto es contemplado por la NIIF 16 como parte del plazo contractual, para lo cual los pagos mínimos futuros de estos arrendamientos se muestran en la cuenta pasivo por arrendamiento. Estos son los arrendamientos que mayor impacta la NIIF 16, debido a que refleja en los estados financieros que la entidad tiene un pasivo por el derecho de uso de un inmueble hasta de 10 años.

Se pudo observar también, que el mayor porcentaje de los pasivos por arrendamientos provenían de contratos que se encontraban en el rango de 1 a 5 años de plazo, esto se debe a que es el plazo más utilizado para este tipo de arrendamientos por los bancos en Argentina. El menor porcentaje de los pasivos de las entidades bancarias analizadas corresponde a los arrendamientos financieros con plazos que restan de vigencia contractual que oscilan de 0 a 12 meses. Estos últimos, dependiendo de la estrategia que tenga la empresa, se renovarán sus vínculos contractuales los cuales seguirán expuestos bajo NIIF 16 o se devolverán a sus arrendadores.

Tabla 1

Composición de la cuenta pasivo por arrendamientos de las entidades bancarias evaluadas

Pasivo por Arrendamientos	Banco 1	Banco 2	Banco 3	Banco 4	Banco 5	Total	Porcentaje
Hasta 1 año	749.573	315.692	83.728	283.773	943.887	2.376.653	26%
De 1 a 5 años	811.061	805.252	1.226.917	146.902	1.106.919	4.097.051	45%
Mas de 5 años		308.489	1.206.080		1.116.938	2.631.507	29%
Total por Banco	1.560.634	1.429.433	2.516.725	430.675	3.167.744	9.105.211	

Nota: por miles de pesos, con excepción de porcentajes

Fuente:

Elaboración propia

Porcentaje de arrendamientos financieros

Como resultado de la investigación sobre la composición de las carteras de arrendamientos de las empresas financieras analizadas en el período 2019, se pudo observar que en promedio el 90% de las mismas se encuentran conformadas por arrendamientos financieros de inmuebles, siendo esta la modalidad de arrendamiento más utilizada por las mismas. Estos inmuebles arrendados, son destinados mayoritariamente a sucursales bancarias, por ser el rubro que desempeñan las entidades investigadas. Así mismo, cuentan en menor proporción con arrendamientos financieros de oficinas, equipos y vehículos que son utilizados como soporte operativo para que las entidades financieras desarrollen su actividad principal.

Por el costo de los inmuebles, el arrendamiento financiero es la forma más económica que tienen los bancos para acceder a los locales comerciales para las sucursales bancarias, realizando las inversiones necesarias, imagen corporativa, reformas, etc. y amortizando el costo de las mismas dentro de los plazos contractuales. Esto explica que las entidades mantengan en sus carteras, un alto porcentaje de arrendamientos financieros de inmuebles, en lugar de ser propietarios de los mismos teniendo inmovilizado todo ese capital. Resulta más conveniente por el costo de oportunidad del dinero.

Tabla 2

Porcentaje de arrendamientos de inmuebles sobre arrendamientos totales

Cuentas	Banco 1	Banco 2	Banco 3	Banco 4	Banco 5
Arrendamientos Financieros	1.560.634	1.653.373	1.889.792	297.912	2.375.864
Derecho de uso inmuebles arrendados	1.437.717	1.479.380	1.621.819	292.418	1.946.829
Porcentaje	92%	89%	86%	98%	82%

Nota: por miles de pesos, con excepción de porcentajes

Fuente: Elaboración propia

Incremento interanual de la cuenta planta propiedad y equipo.

A continuación, se detallaron los resultados del análisis de la cuenta planta, propiedad y equipo correspondiente a los períodos 2018 y 2019, comparando lo expuesto en la misma, en los años citados, para cinco entidades bancarias pertenecientes al sector financiero argentino. La comparación se efectuó tanto en términos monetarios como porcentuales, arrojando un incremento promedio en el 2019 respecto al 2018 del orden del 57%. Se pudo observar que los valores encontrados son muy disímiles en función de las composiciones de las cuentas y de los revalúo aplicados, aunque es notorio el incremento que refleja la aplicación de la norma.

Planta, propiedad y equipo se compone de mobiliario e instalaciones, maquinarias y equipos, vehículos, derechos de uso inmuebles arrendados, obras en curso. El mayor peso sobre el valor total se encuentra en los inmuebles tanto en el revalúo de los mismos como en el costo

por el derecho de uso que corresponde por los arrendamientos financieros. Las obras en curso corresponden mayormente a las obras de acondicionamiento que los bancos como arrendatarios y propietarios deben realizar, incluye las mejoras como las ampliaciones y refacciones. El menor porcentaje en la participación total se observó en los vehículos producto del rubro en el cual se desempeñan las entidades analizadas.

Un fenómeno relevante en este análisis fue que algunas de las entidades efectuaron pagos anticipados de contratos que consideraban estratégicos como una política comercial para cancelar todos los pagos mínimos futuros de arrendamientos, además de anular el efecto de la inflación en las actualizaciones futuras. Esta práctica no es reflejada por la NIIF 16 debido a que la anticipación del pago no deja otro efecto jurídico entre los celebrantes del contrato que el mero transcurso del tiempo.

Tabla 3

Comparación entre período 2019 y 2018 cuenta planta propiedad y equipo de bancos que operan en Argentina en el sector financiero

Cuenta	Banco 1	Banco 2	Banco 3	Banco 4	Banco 5
Propiedad, Planta y Equipo - 2019	10.643.596	17.924.677	11.506.613	3.936.812	16.820.828
Propiedad, Planta y Equipo - 2018	4.928.764	4.133.681	9.816.116	2.643.060	13.128.995
Variación	5.714.832	13.790.996	1.690.497	1.293.752	3.691.833
Porcentaje de Variación	54%	77%	15%	33%	22%

Nota: por miles de pesos, con excepción de porcentajes

Fuente: Elaboración propia

En función de la evaluación realizada de los estados contables de los bancos elegidos para esta muestra, se pudo observar que las entidades analizadas tienen carteras de arrendamientos compuestas mayoritariamente por contrato de locación de inmuebles, esto es debido a que el negocio bancario necesita de sucursales con el fin de tener presencia en el mercado y las localidades que definan según su estrategia comercial, como así también en menor medida, pero con mayor peso en cuanto al monto en dinero, suelen tener arrendamientos

financieros de oficinas, edificios y pisos corporativos donde se desarrollan las áreas operativas y administrativas de los bancos.

Los estados financieros analizados de las entidades elegidas en esta investigación, reflejan fielmente la aplicación de la NIIF 16 en sus arrendamientos financieros, al mostrar que los bancos como arrendatarios, exponen los compromisos de pagos mínimos futuros por los mismos arrendamientos. En la cuenta de activo derecho de uso de inmuebles arrendados, se observó el monto total de los contratos de arrendamientos financieros que cada entidad posee. En la cuenta amortización por arrendamientos se exponen los valores por los pagos devengados de las rentas que abonaron las empresas financieras como arrendatarios a sus arrendadores y que reciben el tratamiento que la NIIF 16 indica que se debe aplicar durante el período 2019. En la cuenta intereses financieros, se observó que el monto de interés financiero que las entidades bancarias le fueron aplicando a los pagos mínimos futuros, corresponden a los futuros cánones locativos del período en análisis. Los bancos, mantienen inmovilizados los fondos por el valor total de los arrendamientos financieros expuestos, esto se aplica por la teoría del uso del tiempo en el dinero, para lo cual, en este caso, corresponde a intereses que deben calcular como arrendatarios.

Discusión

El objetivo del presente trabajo es evaluar las carteras de arrendamientos de entidades bancarias que operan en Argentina a los fines de determinar si la aplicación de la norma NIIF 16 les aporta transparencia a los estados financieros de los arrendatarios. La información que se utilizó fue recolectada de los estados contables publicados por cada una de las cinco entidades analizadas. Es importante esta investigación porque expone cómo se aplica una norma internacional generalmente aceptada, en un sector de la economía de Argentina en el período 2019. En el sector financiero los arrendamientos de inmuebles son importantes para el desarrollo del negocio, como así también la correcta exposición de la información contable para dar cumplimiento al aporte de transparencia en este tipo de transacciones que es el objetivo fundamental que se busca con la aplicación de la norma NIIF 16 (HGBS, 2015). Mediante la exploración del pasivo por arrendamiento que publicaron en los estados financieros del período 2019 de cada uno de los bancos se busca determinar el efecto de la aplicación de la NIIF 16. Con la investigación del porcentaje de arrendamientos financieros de inmuebles sobre los arrendamientos totales se busca conocer la participación que tienen los inmuebles en las carteras de arrendamientos. A partir del análisis de la cuenta planta, propiedad y equipo para el período 2018-2019 se pretende conocer la variación y cómo se compone la misma.

A partir de uno de los objetivos específicos de la presente investigación, sobre el efecto de la aplicación de la norma NIIF 16 en los pasivos por arrendamientos financieros de inmuebles de los bancos que fueron elegidos para la muestra, para el período 2019, se puede observar que se expusieron las deudas por concepto de arrendamientos financieros. Además de los plazos faltantes para la finalización de estos contratos, siendo que la mayoría de las mismas están concentradas de uno y hasta cinco años de plazo por lo observado en los estados contables de las entidades investigadas, esto se debe a los usos y costumbres que se manejan en Argentina para los contratos de locación. Aunque no menos importantes, son los porcentajes hallados de

pasivos por arrendamientos para períodos que van de 1 a 12 meses de plazo (26%) y los que tienen vencimiento entre 5 y 10 años de vigencia (29%). Mediante este trabajo se pudo observar que las entidades pertenecientes al sector financiero argentino para el período 2019 tuvieron una correcta implementación de la NIIF 16, mostrando en los estados financieros sus pasivos por arrendamientos y en las notas de los respectivos estados contables, fueron expuestos por plazo de hasta 10 años de vigencia, siendo este el plazo máximo por el cual se puede realizar un arrendamiento financiero según la norma (IFRS Foundation, 2016). Se encontró también, que los bancos expusieron en sus activos los valores totales de sus arrendamientos financieros, amortizando los pagos que se fueron realizando durante el período analizado y los intereses financieros que conlleva la aplicación de la NIIF 16 para estos arrendamientos financieros. Cabe destacar que la aplicación de normas como la NIIF 16 aportan información que antes resultaba muy difícil de encontrar para los usuarios de la información contable, ya que solo se mostraban los pagos realizados durante el período en concepto de alquileres, representando un gasto sin tener una contrapartida más que la salida de dinero con el fin del pago de los mismos. Con la aplicación de la norma NIIF 16 esto cambió, ahora, los alquileres que representan arrendamientos financieros son expuestos como si la propiedad fuese del locatario. La norma dice que la condición principal para que el arrendamiento sea considerado financiero es que el arrendatario tenga el derecho de uso y goce del activo subyacente u objeto, que motivó el arrendamiento. Esta modalidad de contratación es de gran utilidad en el caso de los inmuebles, siendo el tipo de arrendamiento más común para las empresas financieras analizadas. Según NIIF 16 (2016), a partir de la aplicación de la norma, los usuarios de la información contable pueden conocer cuáles son los compromisos futuros que debe enfrentar la empresa. En el caso de que la empresa actúa como arrendatario, los valores totales de sus arrendamientos financieros de inmuebles se exponen en el activo en la cuenta derecho de uso arrendamientos de inmuebles, el total los pagos mínimos futuros en el pasivo y los intereses financieros que se

generan por la inmovilización de ese dinero junto con las amortizaciones de los pagos que se van devengando, en el estado de resultado. Todo esto genera un gran aporte de transparencia a la información contable que las entidades exponen a través de sus estados financieros, lo que coincide con lo expuesto por Salvatierra (2018) quien menciona que la norma NIIF 16 representa un cambio importante en la contabilidad y las finanzas de las empresas en cuanto a la forma en la que muestran sus arrendamientos financieros, sea en carácter de arrendador como del arrendatario.

Cuando se investigó la composición de la cartera de arrendamientos de las entidades analizadas para el período 2019, propio del objetivo específico propuesto, el resultado hallado indica que casi en su totalidad los arrendamientos financieros de las mismas, corresponden a arrendamientos financieros de inmuebles. Esto es así debido a la actividad que desarrollan estas empresas financieras que necesitan de inmuebles para montar las sucursales bancarias. También cabe destacar que el arrendamiento de inmuebles es uno de los tipos de arrendamientos más corrientes. Según la Ley N° 27551 (2020) se debe tener en cuenta que en Argentina a diferencia de otros países de la región y del resto del mundo, los contratos de alquiler de inmuebles pueden ser rescindidos con una notificación fehaciente y la obligación de abonar una penalidad en dinero. Este fenómeno no está contemplado en la norma NIIF 16 ya que en la gran mayoría de los países que adoptaron la misma, los contratos se cumplen hasta su finalización, donde si bien un contrato puede ser interrumpido antes de su vencimiento el locatario o arrendatario está obligado por la ley, a abonar la totalidad de los cánones locativos hasta la fecha de finalización del contrato, motivo por el cual, son menos los casos de interrupciones anticipadas (IFRS foundation, 2016). En Argentina, una empresa que muestra su información contable bajo la norma NIIF 16, en caso de rescindir anticipadamente alguno de sus contratos de arrendamiento financiero de inmueble, genera que como arrendatario se deba exponer el valor de los pagos mínimos futuros restantes como una pérdida, desde el

momento en que se produjo la rescisión hasta el vencimiento del plazo pactado originalmente, lo cual podría generar una complicación. Otro factor a tener en cuenta es cuántos de estos arrendamientos de inmuebles son considerados financieros, es decir, cuántos tienen entre 3 y 10 años de duración y otorgan un derecho de uso y goce del objeto arrendado, o activo subyacente al arrendatario, como también, cuántos son considerados de corto plazo, es decir arrendamientos cuya vigencia es menor a los treinta y seis meses o de escaso valor, dado que este tipo de arrendamientos se conocen como operativos y no están alcanzados por las modificaciones implementadas por la NIIF 16.

Moncayo (2016) refiere que los arrendamientos financieros son una fuente importante y flexible de financiación para las entidades bancarias ya que de otro modo deberían invertir una gran cantidad de dinero en propiedades, además de tener que realizar todas las obras, refacciones y mejoras necesarias en las mismas para poner en funcionamiento en cada una de ellas una sucursal bancaria. Esto es uno de los fundamentos de la creación de la norma, para que una entidad, celebrando un contrato de arrendamiento financiero de inmueble, por el cual en carácter de arrendatario pueda acceder al derecho de uso y goce de un inmueble por un plazo de tiempo determinado, se pacta con el arrendador y en una plaza específica de acuerdo a la estrategia comercial elegida por la entidad bancaria. Esta observación tiene una relación directa con el tipo de negocio que realizan los bancos y la necesidad de presencia en muchas locaciones para llegar a captar el público del segmento comercial al que apuntan llegar. Otra práctica habitual en el sector, y que está contemplada por la NIIF 16 en su desarrollo, que también es otra forma de financiación, se da cuando los bancos venden sus locales con la condición de seguir ocupando los mismos, pero no ya como propietarios, sino que celebran un contrato de arrendamiento de inmueble con el comprador quedando en condición de arrendatarios. Este tipo de operaciones, puede exponerse con a través de la NIIF 16.

Otro aporte en el que se apoyó la presente investigación, por sus conclusiones principalmente, fue el realizado Torres Vargas (2017) con respecto a los cambios en las contabilidades de las empresas que tienen arrendamientos financieros activos durante el 2019. En el cual infería que se produciría un incremento en el activo y en el pasivo de las empresas que aplican la NIIF 16, esto ocurrió tal cual lo analizado por el autor y se vio reflejado en las cuentas Derecho de uso arrendamientos de inmuebles y la cuenta Pasivos por arrendamientos. Otra conclusión del mencionado autor fue la de inferir que el impacto principal de la aplicación de la norma se reflejaba en los estados contables por el incremento de los intereses financieros que se deben aplicar a los pagos mínimos futuros en función de la teoría del uso del dinero en el tiempo. Esto no fue fielmente reflejado al realizar esta investigación, debido tal vez, a las condiciones macroeconómicas en Argentina donde no existe acceso al crédito para la compra de inmuebles, haciendo que el costo de financiación sea muy elevado. Esto en contrapartida al costo de los intereses financieros por el arrendamiento de inmuebles bajo la norma NIIF 16.

Siguiendo los objetivos planteados, al realizar las comparaciones entre los años 2018 y 2019 en planta, propiedad y equipo de las entidades bancarias seleccionadas para esta investigación, se pudo encontrar que la misma se incrementó de manera interanual en promedio, en un porcentaje interesante. Además, investigando su composición se observó que el mayor impacto se dio en los revalúo de los inmuebles, esto es producto de las condiciones macroeconómicas desfavorables en las que interactúan estas instituciones, que son inflación y depreciación de la moneda argentina frente al dólar estadounidense, esta última es la moneda en la cual se valoran los inmuebles en el país (Diario La Nación). En segundo lugar, la cuenta derecha de uso arrendamientos de inmuebles que tiene directa relación con la aplicación de la norma NIIF 16, por ser donde la empresa con carácter de arrendatario debe exponer el valor total de los contratos de arrendamientos financieros de inmuebles y como la norma NIIF 16,

entró en vigencia en todo el mundo a partir del 1 de enero del 2019, solo pudo exponer la información por el último período (IFRS Foundation, 2016). Tal como citaron Rondi, Casal, Gómez, Galante (2015), para una empresa, la aplicación de una norma internacional como la NIIF 16 en Argentina trae aparejada una complejidad, lo que no significa que sea una imposibilidad para la adopción de esta. Si bien los autores mencionados realizaron las conclusiones en base a un tipo de empresa tipo PYME, si se comparan estas conclusiones con las entidades financieras investigadas en el presente trabajo, independientemente de que las entidades analizadas son consideradas grandes empresas, se puede observar que la aplicación de la NIIF 16 en las entidades bancarias genera ciertas complicaciones de orden práctico. Estas dificultades se observan principalmente en la adecuación de los contratos de locación, sus plazos y la contabilidad de estas a lo solicitado por la norma, a pesar de lo expuesto su implementación fue posible y exitosa.

Se observó que algunas de las entidades analizadas efectuaron pagos anticipados por el total de algunos de sus arrendamientos financieros de inmuebles, siendo que esta práctica no fue contemplada por la norma NIIF 16, ya que, al efectuar el pago total, la empresa como arrendataria no tiene un pasivo por arrendamiento, sino que tienen un crédito por la cancelación anticipada de los cánones locativos y lo único restante es el mero paso del tiempo para que la relación contractual quede concluida. En Argentina este fenómeno se debe más a una manera de congelar los valores locativos futuros, sobre todo en períodos de alta inflación como el que estamos viviendo, que a la posibilidad de además obtener un descuento importante por parte del arrendador al recibir todos los pagos del contrato de manera anticipada antes del vencimiento del plazo.

A través del presente trabajo, se puede observar cómo repercute la implementación de la NIIF 16 en cinco bancos que operan en el sector bancario de la república argentina en el período 2019. El resultado de la aplicación de la norma refleja el aporte de una mayor

transparencia en la exposición de la información contable correspondiente a los arrendamientos financieros de las entidades bancarias. Los cambios introducidos fueron significativos, sobre todo si se compara con su antecesora la NIC 17.

La mayoría de los aportes realizados por Fidalgo, Lorenzo y Salvador (2016) en función de las diferencias entre la NIC 17 y la NIIF 16, con sus respectivas definiciones técnicas, análisis de las contabilidades tanto de arrendatarios como arrendadores, y a pesar de que las instituciones investigadas no cuentan con inmuebles destinados para arrendamientos financieros en carácter de arrendadores, sus conclusiones fueron refrendadas en la presente investigación. Los mismos no analizaron puntualmente a entidades financieras, pero sus aportes fueron de gran utilidad y pueden ser utilizados para llegar a obtener conclusiones con los datos anteriormente expuestos, a pesar de que en el momento en que los mencionados autores realizaron su investigación, la mayoría de los expertos a nivel mundial alegaban que los cambios que proponía la NIIF 16 no eran beneficiosos para las finanzas de las empresas que debían aplicarla.

En cuanto a las limitaciones encontradas a la luz de esta investigación, una de ellas corresponde a la escasa información sobre la cantidad de arrendamientos de las entidades. Se puede observar perfectamente los montos por este concepto, pero no se expone cuántos de los inmuebles corresponden a los arrendamientos, que cantidad de estos corresponden a sucursales, oficinas y cuantos a otro tipo de arrendamientos financieros. Se puede remarcar el sencillo acceso a toda la información de los estados contables, correspondiente a los años 2018 y 2019 de las entidades analizadas, como así también lo confiable de la misma, facilitando la observación de las diferentes variables que muestra la adopción de la norma, teniendo en cuenta que la misma comenzó a regir en función de la comunicación que el BCRA realizó oportunamente a las empresas financieras bajo su ala para la correcta adecuación de sus contabilidades a la NIIF 16. Cabe destacar que el tamaño de la muestra fue demasiado pequeño

para extraer conclusiones aplicables para todo el sector, a pesar de que las empresas elegidas sean de prestigio y fuerte presencia en la industria. Lo valioso de esta investigación es que expone claramente la manera en la cual impacta la aplicación de la norma NIIF 16 en los estados financieros de los bancos analizados que operan en el sector financiero en Argentina, resaltando el aporte a la transparencia en las transacciones que trae aparejada la implementación de la citada norma y los cambios necesarios en la contabilidad que tuvieron que realizar estas instituciones para la adecuación a la misma. Se observa que no se encontraron referencias de investigaciones en las que se analicen entidades bancarias en Argentina. Posiblemente se deba a que la aplicación de la NIIF 16 entró en vigencia a partir del 1 de enero de 2019 o también por la escasa o nula información de cómo los bancos componen sus carteras de arrendamientos.

Teniendo en cuenta los aportes de la presente investigación, se considera que las entidades financieras analizadas podrían utilizar los datos obtenidos con la intención de profundizar este análisis y encontrar posibles estrategias para la negociación de sus futuros contratos de arrendamiento. De esta manera, sería interesante obtener herramientas de orden técnico para contar al momento de interactuar con el estado, con el fin de facilitar o promocionar este tipo de acuerdos. Se debe tener en cuenta que, en países con alta presión tributaria, como Argentina, resultaría importante un apoyo por parte del Estado y de la justicia para evitar las prácticas de evasión que existen a través de los contratos de locación. La NIIF 16 es un aporte de suma importancia en este sentido, ya que no solo refleja la transparencia de la información financiera sobre las transacciones expuestas por el arrendatario, sino que al arrendador le permite mostrar su crédito a favor por los pagos futuros reconocidos por el arrendamiento. La adopción de la NIIF 16 por parte de las industrias en Argentina permitiría mejorar la visibilidad de este tipo de operaciones a las cuales las reviste un alto grado de informalidad.

Con la realización de la presente investigación podemos concluir, a la luz de los resultados obtenidos, que la implementación de la norma NIIF 16 trae aparejado una mayor transparencia en la información contable expuesta por las entidades bancarias pertenecientes al sector financiero en Argentina. Los bancos como arrendatarios expusieron en sus estados financieros toda la información referente y relevante sobre sus arrendamientos, la forma de contabilizarlos, exponiendo cómo se componen los plazos en la nota correspondiente, amortizando los pagos que se efectuaron en el período como forma de activar los mismos y finalmente aplicando un interés financiero por el uso del dinero en el tiempo. Se observó el peso que tienen los arrendamientos financieros de inmuebles para las empresas analizadas por sobre el total de los arrendamientos, por el tipo particular de actividad que las mismas realizan, necesitan de inmuebles para su red de sucursales comerciales. También se pudo observar que la implementación de la NIIF 16 le aporta una mayor cantidad de información relevante para los accionistas, directores y toda otra persona que se encuentra vinculada con la toma de decisiones en la empresa, al exponer los compromisos por arrendamientos financieros a los cuales en el futuro de la entidad debe responder. Con la NIC 17 no era posible tener visibilidad de estos compromisos futuros, o si se podía acceder a la información, la misma carecía de transparencia, motivo por el cual no contaba con la fidelidad necesaria para la toma de decisiones.

La adopción de la norma NIIF 16 por parte del BCRA obligando a los bancos en Argentina a la implementación de la misma a partir del 1 de enero de 2019, género que las entidades bancarias deban adecuar sus contabilidades a los solicitado por la misma, apoyando la búsqueda de la transparencia en la información expuesta. Esto es importante sobre todo por la informalidad con la que se mueve el mercado inmobiliario en Argentina, si esta iniciativa, de buscar la transparencia en las transacciones por arrendamientos, fuese apoyada por el sector

judicial en conjunto con AFIP, se podría avanzar hacia la mejora en la exposición de la información contable y una mejor regulación del mercado inmobiliario.

En cuanto a las recomendaciones para futuras investigaciones sobre la temática, se considera pertinente destacar la importancia de aumentar el tamaño de la muestra con el fin de arribar a conclusiones generales. Como también investigar la implementación de la NIIF 16 en empresas que celebren contratos de arrendamiento financiero con en carácter de arrendador, para observar el impacto de la aplicación de la norma en la contabilidad de este último. De esa forma ampliar la presente investigación, con el fin de extraer conclusiones de cómo se refleja una transacción bajo la norma en la contabilidad de ambas partes, arrendador y arrendatario.

Una nueva línea de investigación sería como poder instrumentar la regulación del mercado inmobiliario por parte del estado, ya que esta intervención le quitaría informalidad al sector y aportaría una considerable cantidad de información relevante sobre las transacciones, valores y valuaciones que ayudaría a la mejora de la exposición de la información, tanto contable como también de las operaciones realizadas. Reduciendo la evasión, mejorando la recaudación y favoreciendo consecuentemente a la mejora en la toma de decisiones.

Referencias

Banco Central de la República Argentina (2018) “*COMUNICACIÓN A 6560. Circulares de Adopción NIIF. NIIF 16 Arrendamientos. Adecuaciones en Regímenes Informativos*”. Argentina. Recuperado de <http://www.bcra.gob.ar/Pdfs/comytexord/A6560.pdf>

Banco Francés (2020) “*Memoria y balance*”. Recuperado de: <https://ir.bbva.com.ar/informacion-financiera/memoria-y-balance/#2020>

Banco Galicia (2020) “*Información financiera*”. Recuperado de: <https://www.bancogalicia.com/banca/online/web/Institucional/informacion-financiera/>

Banco HSBC (2019) “*MEMORIA DEL EJERCICIO ECONÓMICO INICIADO EL 1º DE ENERO DE 2019 FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019*”
Recuperado de: https://www.hsbc.com.ar/content/dam/hsbc/hbar/docs/pdf/hsbc-argentina/HSBC-Bank_Memoria-2019.pdf

Banco ICBC (2020) “*Estados Financieros*”. Recuperado de: <https://www.icbc.com.ar/institucional/estados-contables>

Banco Itaú (2020) “*Instituciones financieras*”. Recuperado de: <https://www.italu.com.ar/Documents/Sobre%20italu/Fitchratings.pdf>

Código Civil y Comercial de la Nación (2020) “*Ley 27551*” Recuperado de:

<https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/231429/20200630>

Escoto Leiva, R. (2007) *“Banca Comercial”* Costa Rica: Editorial Universidad Estatal a Distancia. Recuperado de https://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=oDIBV4vO54IC&oi=fnd&pg=PR9&dq=banco+comercial&ots=vXVCuYIL64&sig=NdZ7fS5IE-b8PoReCl0CMp2qn_4#v=onepage&q=banco%20comercial&f=false

Federación Argentina de Consejo Profesionales de Ciencias Económicas (2017) *“Resolución Técnica n° 16. Marco Conceptual de las Normas Contables Profesionales Distintas a las Referidas en la Resolución Técnica n° 26”* Argentina. Recuperado de file:///C:/Users/Usuario/Downloads/RESOLUCI%C3%93N_T%C3%89_CNICAN%C2%BA_16.pdf

Fidalgo R., Lorenzo M., Salvador A. (2016). *“NIIF 16 Arrendamientos Lo que hay que saber sobre cómo van a cambiar los arrendamientos”* Recuperado de https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/es/Documents/auditoria/Deloitte_ES_Auditoria_NIIF-16-arrendamientos.pdf

Figuroa, J. (2014) *“Definiciones de las NIIF”* Recuperado de: <https://prezi.com/kw4dlqtoemgr/definicion-de-las-niif/>

Guajardo Cantú, G. (2008) *“Contabilidad Financiera”*. México: Ed. McGraw Hill.

Recuperado

de:

[https://drive.google.com/file/d/14957cLDPHjV60sy72NdW4P0RfHCcCa8G/vi
ew](https://drive.google.com/file/d/14957cLDPHjV60sy72NdW4P0RfHCcCa8G/vi
ew)

HGBS (2015) “*Implicaciones de la transparencia en el ámbito de la contabilidad y del control interno*” Recuperado de: <https://www.hgbs.es/implicaciones-de-la-transparencia-en-el-ambito-de-la-contabilidad-y-del-control-interno/#:~:text=La%20transparencia%20contable%20significa%20ofrecer,tu%20empresa%20a%20los%20accionistas.&text=La%20contabilidad%20transparente%20es%20importante,la%20incertidumbre%20en%20los%20mercados%E2%80%9D>

IFRS Foundation (2016) “*Norma Internacional de Información Financiera 16. Arrendamientos*” [Recuperado de www.facpce.org.ar > normas web > download file > t=NII...PDF](http://www.facpce.org.ar/normas_web/download_file?t=NII...PDF)

Instituto Nacional de Contadores Públicos (2016) “*La NIC 17 se actualiza a la NIIF 16, la nueva norma sobre arrendamientos publicada por el IASB*” Colombia. Recuperado de <https://www.incp.org.co/la-nic-17-se-actualiza-a-la-niif-16-la-nueva-norma-sobre-arrendamientos-publicada-por-el-iasb/>

La Nación (2020) “*Propiedades en dólares: la historia olvidada que explica por qué no cotizan en pesos*” Recuperado de: <https://www.lanacion.com.ar/propiedades/propiedades-cuando-se-dolarizaron-porque-se-mantiene-nid2466773/>

Medianos en Argentina Vol. 6, Nº. 1, 45-84. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5644478>

Salvatierra J. (2018) “ *Análisis de NIIF 16 arrendamientos, un cambio para las empresas que tengan contratos de arrendamientos*” Recuperado de <http://201.159.223.2/bitstream/123456789/2498/1/NAREA%20SALVATIERRA%20JOHANNA%20ERIKA%20-%20IMPACTO%20DE%20LA%20APLICACION%20DE%20NIIF%2016%20ARRENDAMIENTOS%20EN%20LOS%20ESTADOS%20FINANCIEROS.pdf>

Torres Vargas S. (2017) “ *Cambios en la contabilidad de empresas con arrendamiento de activos a partir del año 2019 por la aplicación de la NIIF 16*” Recuperado de <https://repository.unimilitar.edu.co/handle/10654/16883>

ANEXO

Tabla general comparativa de cuentas

Cuentas / Período 2019	Banco 1	Banco 2	Banco 3	Banco 4	Banco 5
Derecho de uso inmuebles arrendados					
Pasivo por arrendamientos					
Arrendamientos Financieros					
Elaboración propia					

Composicion de la cuenta pasivo por arrendamientos de las entidades bancarias evaluadas

Pasivo por Arrendamientos	Banco 1	Banco 2	Banco 3	Banco 4	Banco 5	Total	Porcentaje
Hasta 1 año							
De 1 a 5 años							
Mas de 5 años							
Total por Banco							
Elaboracion propia							

Porcentaje de arrendamientos de inmuebles sobre arrendamientos totales

Cuentas	Banco 1	Banco 2	Banco 3	Banco 4	Banco 5
Arrendamientos Financieros					
Derecho de uso inmuebles arrendados					
Porcentaje					
Elaboracion propia					