

**Universidad Siglo 21**



**Carrera: Contador Público**

**Trabajo Final de Grado**

**Manuscrito Científico**

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

**“Impacto de aplicar NIIF 16 en empresas Argentinas desde la visión  
arrendatario”**

**“Impact of applying IFRS 16 in Argentine companies from the lessee  
perspective”**

**Autor: ANA MARÍA CHAVARRÍA.**

**Legajo: VCPB24374**

**DNI: 30.650.821**

**Director de TFG: FERNANDO ORTIZ BERGIA.**

**Argentina, diciembre 2021.**

## **Agradecimientos**

En primera instancia agradezco a mis formadores, docentes, tutores y empleadores personas de gran sabiduría que se han esforzado por ayudarme a llegar al punto en el que me encuentro.

En especial quiero extender un profundo y sentido agradecimiento a quienes caminaron junto a mí y siempre fueron inspiración, apoyo y fortaleza. Esta mención especial es para mis padres, suegros, hermanos pero sobre todo al amor de mi vida Sebastian y a mis hijos Victoria y Pedro que son quienes iluminan mi vida.

## Resumen

El presente trabajo se realizó bajo un enfoque cualitativo del impacto de NIIF 16 en empresas Argentinas arrendatarias que cotizan en Bolsa. El objetivo fue evaluar el impacto en estados contables y financieros de aplicar NIIF 16 en comparación con NIC 17 en la toma de decisiones. La NIIF 16 reemplazó a la NIC 17. La aplicación de esta norma es obligatoria a partir del 1 de enero de 2019. Con NIIF 16, los arrendamientos operativos y financieros se reportan dentro del balance, incrementando las utilidades antes de impuestos. Los principales cambios aparecen en el reconocimiento de arrendamientos que permite la correcta comparación entre empresas. Respecto al impacto en Estados Contables, se produce un aumento en Activos y Pasivos y una disminución en el Patrimonio Neto, respecto al Estado de Resultados, aumentan las utilidades (EBITDA). NIIF 16 incluyó información en estados financieros que antes no se consideraba, creando un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento, mostrando información más completa.

*Palabras clave:* arrendamiento financiero y operativo, NIIF 16, Arrendatario y derecho de uso.

## Abstract

This project was carried out under a qualitative approach about the impact of the IFRS 16 Argentine tenant companies listed on the Stock Exchange. The objective was evaluating the impact on accounting statements and financial indicators applying IFRS 16 in comparison with IAS 17 in the decision-making. IFRS 16 replaces the IAS 17. The application of this standard is mandatory as of January 1, 2019. With IFRS 16 the operating and financial leases, are reported within the balance sheet, increasing earnings before taxes. The main changes appeared in the recognition of leases that allows the correct comparison between companies. Regarding the impact on the Financial Statements, there is an increase in Assets and Liabilities and a decrease in Net Equity, with respect to the Income Statement, earnings (EBITDA) increase. IFRS 16 included information in the financial statements that was not previously considered, creating a right-of-use asset and a lease liability, showing more complete information.

*Keywords:* financial and operating leasing, NIIF 16, lesse and rights-of-use.

## Índice

<b>Introducción</b> .....	4
<b>Métodos</b> .....	18
<i>Diseño</i> .....	18
<i>Participantes</i> .....	19
<i>Instrumentos</i> .....	19
<i>Análisis de datos</i> .....	19
<b>Resultados</b> .....	21
<b>Discusión</b> .....	29
<b>Referencias</b> .....	33
<b>Anexo 1 - Cálculos sobre balances analizados</b> .....	36

## Introducción

El objetivo del presente Trabajo Final de Grado fue aportar elementos necesarios mediante un análisis económico-financiero, que permite tomar decisiones de manera óptima. Dicho análisis es de gran utilidad e importancia, ya que mediante la misma permite tomar decisiones más eficientes en virtud de potenciar la continuidad de la empresa o resolver inconvenientes.

El trabajo se compuso de distintas etapas como los antecedentes suficientes y relevantes del tema, el marco teórico, seguido de la presentación del problema de estudio, los objetivos generales y específicos y los métodos implementados. Considerando la temática abordada se pretendió destacar algunos antecedentes relacionados al mismo para dar mayor amplitud y entendimiento al tema.

En el 2005, la Comisión de Valores de Estados Unidos (SEC) estimó que las empresas públicas estadounidenses pueden tener aproximadamente US \$1,25 trillones de arrendamientos fuera de balance. Respondiendo a las preocupaciones sobre la transparencia de la información sobre obligaciones de arrendamiento, el IASB y el FASB iniciaron un proyecto para mejorar la contabilidad de los arrendamientos. Para alcanzar este objetivo, el IASB y el FASB acordaron que un cliente (arrendatario), debe reconocer los activos y pasivos por arrendamiento. La ausencia de información sobre los contratos de arrendamiento fuera del balance significó que los usuarios de la información financiera no fueran capaces de comparar adecuadamente a las empresas que toman préstamos para comprar activos con los que arriendan activos. (Licera, G. S., & Lopez, C. R., 2017)

La nueva norma aporta la transparencia sobre los activos y pasivos de las empresas, lo que supone que la financiación de los arrendamientos fuera del balance ya no seguirá oculta. Se puede concluir que la norma también mejora la comparabilidad entre las empresas que arriendan y aquellas que solicitan préstamos para su compra. El FASB ha preferido seguir con un modelo dual para el arrendatario, en el que todos los arrendamientos están en el estado de situación financiera, pero tiene una distinta presentación en el estado de resultados. Por lo tanto, la norma que emite el FASB, no es convergente con la NIIF 16, a pesar de las cuotas reconocidas como gasto en el periodo.

La NIIF 16 fue emitida por Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB en enero de 2016. Reemplazó a la NIC 17 para los períodos de presentación que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. (Custodio, 2016) NIIF 16, fija los principios para el

reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. El objetivo de la norma es asegurar que los arrendatarios y arrendadores presenten información relevante de tal forma que se representen fielmente las transacciones. Con el propósito de proporcionar una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad. Una entidad considerará los términos y condiciones de los contratos y todos los hechos y circunstancias relevantes. (Molina Llopis, R., Díaz Becerra, O., & Casinelli, H., 2014)

Una entidad aplica esta Norma a todos los arrendamientos, incluyendo los arrendamientos de activos por derechos de uso en un subarrendamiento, excepto en: acuerdos de arrendamiento para la exploración o uso de minerales, petróleo, gas natural y recursos no renovables similares; activos biológicos dentro del alcance de la NIC 41 mantenidos por un arrendatario; acuerdos de concesión de servicios dentro del alcance de la CINIIF 12; licencias de propiedad intelectual concedidas por un arrendador dentro del alcance de la NIIF 15; y derechos mantenidos por un arrendatario bajo acuerdos de licencia que estén dentro del alcance de la NIC 38 Activos Intangibles para elementos como películas de cine, videos, juegos, manuscritos, patentes y derechos de autor. Un arrendatario, puede, pero no se le exige, aplicar esta Norma a arrendamientos de activos intangibles distintos de los descriptos. (Mancini, 2018)

Un arrendatario puede optar por no aplicar los requerimientos de la norma: NIIF 16 no requiere una empresa para capitalizar los arrendamientos de bajo valor activos, por ejemplo, contratos de arrendamiento de bienes que, en el momento de la emisión de NIIF 16 tendría un valor de capital en el orden de magnitud de US \$ 5,000 o menos. Una empresa que utiliza esta exención es necesaria para reconocer los pagos por esos contratos de arrendamiento como un gasto normalmente sobre una base de línea recta durante el plazo del arrendamiento. Se espera que esta exención sea más beneficioso para las empresas más pequeñas. Incluso si esos contratos serían irrelevantes en el agregado, se espera que las empresas más pequeñas, en particular en beneficio de no tener que demostrar esos contratos son inmateriales. Esto se debe a que las pequeñas empresas con balances pequeños son propensas a incurrir en mayores costos que las grandes empresas con balances grandes para demostrar que los arrendamientos de bajo valor de los activos no son materiales. Si un arrendatario contabiliza los arrendamientos a corto plazo, considerará el arrendamiento como un arrendamiento nuevo a efectos de esta Norma si hay una modificación del arrendamiento, o se ha producido un cambio en el plazo del

arrendamiento. La elección para los arrendamientos a corto plazo se realizará por clase de activo subyacente con el que se relaciona el derecho de uso. Una clase de activo subyacente es una agrupación de activos de naturaleza y uso similar en las operaciones de una entidad. La elección de los arrendamientos en los que el activo subyacente es de bajo valor puede hacerse arrendamiento por arrendamiento.

Al inicio de un contrato, una entidad evalúa si el contrato es o contiene un arrendamiento. Un contrato es o contiene un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación. Un periodo de tiempo puede describirse en términos de la cantidad de uso de un activo identificado

Para un contrato que contiene un componente de arrendamiento y uno o más componentes adicionales de arrendamiento u otros que no son de arrendamiento, un arrendatario distribuirá la contraprestación del contrato a cada componente del arrendamiento sobre la base de precio relativo independiente del componente del arrendamiento y del precio agregado independiente de los componentes que no son arrendamiento. El precio relativo independiente de los componentes de arrendamiento y que no son de arrendamiento se determinan sobre la base del precio que el arrendador, o un proveedor similar, carga de forma separada a una entidad por ese componente, o por uno similar. Si no existe un precio observable independiente fácilmente disponible, el arrendatario estima el precio independiente, maximizando el uso de información observable. Como una solución práctica, un arrendatario puede elegir por clase de activo subyacente no separar los componentes que no son arrendamiento de los componentes de arrendamiento y, en su lugar, contabiliza cada componente de arrendamiento y cualquier componente asociado que no sea de arrendamiento como si se tratase de un componente de arrendamiento único. Un arrendatario contabiliza los componentes que no son de arrendamiento aplicando otras Normas aplicables.

Para un contrato que contiene un componente de arrendamiento y uno o más componentes adicionales de arrendamiento o que no son de arrendamiento, un arrendador distribuye la contraprestación del contrato aplicando los párrafos 73 a 90 de la NIIF 15.

Una entidad determina el plazo del arrendamiento como el periodo no cancelable de un arrendamiento, junto con: los periodos cubiertos por una opción de ampliar el arrendamiento si el arrendatario ejerció con razonable certeza esa opción; y los periodos cubiertos por una opción para terminar el arrendamiento si el arrendatario no ejerció con razonable certeza esa opción. Al evaluar si un arrendatario ejerció con razonable certeza una opción de ampliar un

arrendamiento, o no ejerció una opción de terminar un arrendamiento, una entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes que creen un incentivo económico para que el arrendatario ejerza la opción de ampliar el arrendamiento o bien no ejerza la opción de terminar el arrendamiento. Un arrendatario evalúa nuevamente si es razonable que ejerza una opción de ampliación, o no ejerza una opción de terminación, en el momento en que ocurra un suceso o cambio significativo en circunstancias que: a. esté dentro del control del arrendatario; y b. afectan a la razonable certeza de que el arrendatario va a ejercer una opción no incluida en su determinación previa del plazo del arrendamiento, o no va a ejercer una opción incluida en su determinación previa del plazo del arrendamiento. Una entidad modifica el plazo del arrendamiento si hay un cambio en el periodo no cancelable de un arrendamiento.

En la fecha de comienzo, un arrendatario reconoce un activo por derecho de uso al costo y un pasivo por arrendamiento al valor actual de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha. El costo del activo por derecho de uso comprende: el importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento, los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos, los costos directos iniciales incurridos por el arrendatario, una estimación de los costos a incurrir por el arrendatario al dismantelar y eliminar el activo subyacente, restaurar el lugar en el que se localiza o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, a menos que se incurra en esos costos al producir los inventarios. Un arrendatario reconocerá los costos como parte del costo del activo por derecho de uso cuando incurra en una obligación a consecuencia esos costos. Un arrendatario aplicará la NIC 2 Inventarios a los costos en los que se incurra durante un periodo concreto como consecuencia de haber usado el activo por derecho de uso para producir inventarios durante ese periodo. Las obligaciones por estos costos contabilizados aplicando esta Norma o la NIC 2 se reconocen y miden aplicando la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes.

Los pagos por arrendamiento se descuentan usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si esa tasa pudiera calcularse fácilmente. Si esa tasa no puede calcularse fácilmente, el arrendatario utiliza la tasa incremental por préstamos. En la fecha de comienzo, los pagos por arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento comprenden los pagos siguientes por el derecho a usar el activo subyacente durante el plazo del arrendamiento que no se paguen en la fecha de comienzo: pagos fijos, menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar; pagos por arrendamiento variables, que dependen de un



índice o una tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de comienzo; importes que espera pagar el arrendatario como garantías de valor residual; el precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer esa opción; pagos de penalizaciones por terminar el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que el arrendatario ejerce una opción para terminar el arrendamiento. Los pagos por arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, por ejemplo, pagos vinculados al índice de precios al consumidor, precios vinculados a una tasa de interés de referencia (tal como la LIBOR) o pagos que varían para reflejar cambios en los precios de alquiler del mercado.

Luego de la fecha de comienzo, un arrendatario mide su activo por derecho de uso aplicando el modelo del costo, para ello mide un activo por derecho de uso al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro del valor; y ajustado por cualquier nueva medición del pasivo por arrendamiento. Un arrendatario aplica los requerimientos de la depreciación de la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo al depreciar el activo por derecho de uso. Si el arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente al arrendatario al fin del plazo del arrendamiento o si el costo del activo por derecho de uso refleja que el arrendatario ejerce una opción de compra, el arrendatario deprecia el activo por derecho de uso desde la fecha de comienzo del mismo hasta el final de la vida útil del activo subyacente. En otro caso, el arrendatario deprecia el activo por derecho de uso desde la fecha de comienzo hasta el final de la vida útil del activo cuyo derecho de uso tiene o hasta el final del plazo del arrendamiento, lo que tenga lugar primero. Un arrendatario aplica la NIC 36 Deterioro del Valor de los Activos para evaluar si el activo por derecho de uso presenta deterioro de valor y contabilizar las pérdidas por deterioro de valor identificadas.

Si un arrendatario utiliza el modelo del valor razonable de la NIC 40 Propiedades de Inversión a sus propiedades de inversión, el arrendatario también aplica ese modelo del valor razonable al derecho de uso de los activos que cumplan la definición de propiedad de inversión de la NIC 40. Si el derecho de uso de los activos se relaciona con una clase de propiedades, planta y equipo a la que el arrendatario aplica el modelo de revaluación de la NIC 16, éste podría optar por utilizar ese modelo de revaluación para todos los activos por derecho de uso de activos relacionados con esa clase de propiedades, planta y equipo.

Un arrendatario mide un pasivo por arrendamiento: incrementando el importe en libros para reflejar el interés sobre el pasivo por arrendamiento; reduciendo el importe en libros para

reflejar los pagos por arrendamiento realizados; midiendo nuevamente el importe en libros para reflejar las nuevas mediciones. El interés de un pasivo por arrendamiento en cada periodo durante el plazo del arrendamiento será el importe que produce una tasa periódica constante de interés sobre el saldo restante del pasivo por arrendamiento.

El objetivo de la información a revelar para los arrendatarios es revelar información en las notas que en su conjunto con la información proporcionada en el estado de situación financiera, estado del resultado del periodo y estado de flujos de efectivo, demuestre una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que tienen los arrendamientos sobre la situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo del arrendatario. Un arrendatario revelará información sobre sus arrendamientos en una nota única o sección separada de sus estados financieros. Sin embargo, un arrendatario no necesita duplicar información que ya esté presentada en cualquier otro lugar de los estados financieros, siempre que dicha información se incorpore mediante referencias cruzadas en la nota única o sección separada sobre arrendamientos. Un arrendatario revelará las siguientes informaciones al cierre de un periodo: los cargos por depreciación de los activos por derecho de uso por clase de activo subyacente; los gastos por intereses por los pasivos por arrendamiento; el gasto relacionado con arrendamientos a corto plazo contabilizados. Este gasto no necesita incluir el gasto relacionado con arrendamientos de duración igual o inferior a un mes; el gasto relacionado con arrendamientos de activos de bajo valor. Este gasto no incluirá el relativo a arrendamientos a corto plazo de activos de bajo valor, el gasto relativo a pagos por arrendamiento variables no incluidos en la medición de los pasivos por arrendamiento, los ingresos por subarrendamientos de los derechos de uso de activos, las salidas de efectivo totales por arrendamientos, las incorporaciones de activos por derecho de uso, las ganancias o pérdidas que surgen de transacciones de venta con arrendamiento posterior, el importe en libros de los activos por derecho de uso al final del periodo sobre el que se informa por clase del activo subyacente. Un arrendatario revelará el importe de sus compromisos por arrendamientos para los arrendamientos a corto plazo contabilizados, si la cartera de arrendamientos a corto plazo a los que se ha comprometido al final del periodo sobre el que se informa no es igual que la cartera de arrendamientos a corto plazo con la que se relaciona el gasto por arrendamientos a corto plazo revelado. Además, un arrendatario revelará información cualitativa y cuantitativa adicional sobre sus actividades de arrendamiento necesarias para cumplir el objetivo de información a revelar. (Kerner, 2018)

Si la transferencia de un activo por el arrendatario satisface los requerimientos de la NIIF 15 para ser contabilizada como una venta del activo: el arrendatario-vendedor medirá el activo por derecho de uso que surge de la venta con arrendamiento posterior en la proporción del importe en libros anterior del activo que se relaciona con los derechos de uso conservados por el arrendatario. Por consiguiente, el arrendatario reconoce solo el importe de cualquier ganancia o pérdida relacionada con los derechos transferidos al arrendador. El arrendador debe contabilizar la compra del activo aplicando las Normas que correspondan y el arrendamiento aplicando los requerimientos de contabilización del arrendador de ésta norma. Si el valor razonable de la contraprestación por la venta de un activo no iguala el valor razonable del activo, o si los pagos por el arrendamiento no son a tasas de mercado, una entidad hará los ajustes siguientes para medir los recursos procedentes de la venta a valor razonable: cualquier término por debajo del mercado se contabilizará como un anticipo de pagos por arrendamiento y cualquier término por encima del mercado se contabilizarán como financiación adicional proporcionada por el arrendador al arrendatario. La entidad debe medir cualquier ajuste potencial sobre la base del más fácilmente determinable, entre los siguientes: la diferencia entre el valor razonable de la contraprestación por la venta y el valor razonable del activo; y la diferencia entre el valor presente de los pagos contractuales por el arrendamiento y el valor presente de los pagos por el arrendamiento a tasas de mercado.

Si la transferencia de un activo por el arrendatario no satisface los requerimientos de la NIIF 15 para ser contabilizada como una venta del activo: el arrendatario continúa reconociendo el activo transferido y debe reconocer un pasivo financiero igual a los recursos de la transferencia. El pasivo financiero se debe contabilizar aplicando la NIIF 9. El arrendador no reconoce el activo transferido y debe reconocer un activo financiero igual a los recursos de la transferencia.

La NIIF 16 elimina el actual modelo dual de contabilidad de arrendamiento operativo/financiero para arrendatarios. En su lugar, hay un único modelo de contabilidad en el balance, similar a la contabilidad actual de los arrendamientos financieros. La cuestión de si un contrato contiene o no un arrendamiento determina si el acuerdo se reconoce dentro o fuera de balance (como un contrato de servicios). (Bascom, 2016) La NIIF 16 tiene la intención de distinguir entre un arrendamiento y un contrato de servicio, haciéndolo con base en si el cliente es capaz de controlar el uso del activo que esté siendo arrendado. Si el cliente controla el uso del activo identificado por un período de tiempo, entonces el contrato contiene un

arrendamiento. Este será el caso si el cliente puede tomar las decisiones importantes acerca del uso del activo de una manera similar a como toma decisiones acerca de activos propios que usa en contraste, en un contrato de servicio. (Deloitte, 2016) La NIIF 16 cambia en gran medida el modelo contable que aplicaban los arrendatarios. Bajo esta norma, desaparece la distinción entre arrendamientos financieros y operativos y prácticamente todos los arrendamientos seguirán un mismo modelo. En comparación con la NIC 17, NIIF 16 requiere revelar información adicional acerca de cómo se administran los riesgos relacionados con la participación residual en los activos dedicados a arrendamientos. NIIF 16 no cambia la forma que representa un arrendador para los arrendamientos. Esto se debe a la retroalimentación recibida sobre los cambios propuestos al arrendador de contabilidad, incluyendo la opinión de muchos inversores y analistas, que indicaron que los costos de cambiar la contabilidad del arrendador serían mayores que los beneficios de hacerlo en este momento. (Álvarez Pérez, 2017)

En la tabla 1 se resume la comparación entre la publicación de NIIF 16 y NIC 17.

*Tabla 1*  
*Cuadro comparativo de la NIC 17 y la NIIF 16.*

	NIC 17	NIIF16
Test de clasificación de arrendamiento.	Se clasifica en dos modelos como arrendamiento financiero y operativo. Dicha clasificación dependerá del grado de riesgos, ventajas y la naturaleza de bien.	Se elimina la clasificación entre arrendamiento financiero y operativo, parte de los arrendamientos seguirán un mismo modelo, el cual conllevará el reconocimiento, para cada bien arrendando, de un activo (derecho de uso del bien) y de un pasivo (Cuotas futuras a pagar).
Modelo de arrendamiento.	Arrendamientos financieros: cuando transfiera sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad. Arrendamiento operativo: si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad.	Modelo único de arrendamiento en el que se reconocen todos los arrendamientos en el balance (más activo y pasivo) como si fueran compras financiadas, con excepciones limitadas (arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor).
Derechos y Obligaciones.	Arrendamientos financieros: Reconocido como activo y un pasivo del bien arrendado durante un determinado periodo de tiempo. Arrendamiento operativo: Las cuotas derivadas de los Arrendamientos operativos se reconocerán como gasto de forma lineal.	Se reconoce un activo por el derecho de uso, esto se debe a que el arrendatario tendrá derecho de controlar y beneficios económicos, así mismo un pasivo por arrendamiento en un periodo de tiempo.

	<b>NIC 17</b>	<b>NIIF16</b>
Modelo de control de componentes.	La norma no informa un modelo de control para identificar o separar los componentes de un contrato de arrendamiento entre el activo identificado y los contratos de servicios.	La norma diferencia un arrendamiento y un contrato de servicio en función a la capacidad del arrendatario de controlar el activo. Se basa en un modelo de control para la identificación.
Reconocimiento Inicial del arrendamiento operativo.	Un arrendatario reconocerá un arrendamiento financiero activo y un pasivo por el mismo importe al valor razonable del bien arrendado durante un determinado periodo de tiempo. Un arrendatario reconocerá un arrendamiento operativo se reconoce como un gasto de forma lineal reflejado en el estado de resultados como un gasto explotación en un determinado periodo de tiempo.	El costo del activo por derecho de uso comprenderá el importe de valor inicial del pasivo por arrendamiento, pagos realizados con anterioridad, una vez descontado cualquier incentivo recibido por el arrendamiento, cualquier coste directo incurrido y estimaciones de los costes por desmantelamiento y retiro del activo subyacente o para restaurar el activo. El costo del pasivo comprenderá las cuotas fijas, cuotas variables que dependen de un tipo de interés, garantías de valor residual, precio de ejercicio de opción de compra y pagos de penalización.
Reconocimiento Posterior.	El arrendamiento financiero da lugar a un cargo por depreciación, la política de costeo de depreciación para activos depreciables arrendados será coherente con la seguida para el resto de activos depreciables que se posean, y la depreciación contabilizada. De conformidad a la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo	Se seguirá aplicando las mismas bases de la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo. Sin embargo, si un arrendatario utiliza el modelo de valor razonable de la NIC 40 Propiedades de Inversión a sus propiedades de inversión, también aplicara ese modelo del valor razonable al derecho de uso de los activos que cumplan la definición de propiedad de inversión.
Venta con arrendamiento posterior.	Si una venta con arrendamiento posterior resulta en un arrendamiento financiero, cualquier exceso del importe de la venta sobre el importe en libros del activo enajenado, este exceso se diferirá y amortizará a lo largo del plazo del arrendamiento. Si una venta con arrendamiento posterior resultase ser un arrendamiento operativo, se reconocerá inmediatamente como tal. Si el precio de venta fuese inferior al valor razonable, todo resultado se reconocerá inmediatamente.	Se aplicará los requerimientos para determinar cuándo una obligación de desempeño es satisfecha en base a la NIIF 15, para determinar si la transferencia del activo es contabilizada como la venta de un activo. El vendedor-arrendatario reconoce el activo de derecho-de uso calculado como la proporción del anterior valor en libros del activo relacionado con el derecho de-uso que ha retenido (como resultado, una ganancia o pérdida en la disposición es reconocida solo en la extensión en que los derechos de uso hayan sido transferidos al comprador arrendador Si los criterios no se satisfacen el vendedor arrendatario continúa reconociendo el activo subyacente y reconoce un pasivo financiero con relación a los producidos recibidos por la venta en base a la NIIF 9.

*Nota: (IASB, NIC 17, 2005 – NIIF 16, 2016)*

Las entidades aprovechan el método de arrendamiento operativo para ocultar los pasivos en el balance con el fin de hacer los estados financieros más atractivos. Creen que los activos arrendados que se registran como arrendamiento financiero afectan negativamente a la posición financiera, aumentan la probabilidad de que la empresa viole los convenios de deuda, reduzcan la compensación pagada a los propietarios de las empresas, retorno y calidad de la deuda con el patrimonio. Estos impactos hacen que la compañía sea menos atractiva para los inversores potenciales. (Fuertes, 2018) La razón mencionada hace que los gerentes no apliquen la capitalización de las transacciones de arrendamiento y opten por elegir el arrendamiento operativo. Desde el punto de vista del efectivo, estos dos métodos no difieren significativamente, por lo tanto hay un debate en curso sobre la capitalización del compromiso de arrendamiento. Estudios previos realizados en Estados Unidos (Imhoff, 1991), Reino Unido (Beattie, V., Edwards, K., & Goodacre, A., 1998) y Nueva Zelanda (Bennet B., Bradburry M. & Prangnell H., 2008) mostraron que la capitalización del arrendamiento operativo en el balance afecta en gran medida a los ratios financieros. Si los ratios financieros son el principal aporte en la toma de decisiones, entonces esto afectará la decisión tomada por los usuarios de los estados financieros. Este es el criterio de información pertinente en la decisión de utilidad según se define en el International Accounting Standard Board. (Chavez, 2016) Estudios previos (Beattie, V., Edwards, K., & Goodacre, A., 1998) (Bennet B., Bradburry M. & Prangnell H., 2008) (Lückerath, M. & Bos, A., 2009) intentaron demostrar que la capitalización constructiva del arrendamiento operativo afectó la toma de decisiones. La capitalización constructiva requiere que la estimación de deudas y activos se informe en el balance si el arrendamiento operativo es tratado como arrendamiento financiero desde el inicio del período de arrendamiento. (Imhoff, 1991) El estudio de Nelson, en Imhoff fue el primer estudio para probar el impacto del arrendamiento capitalizado en los ratios contables. El estudio tuvo como objetivo determinar si la capitalización haría que las proporciones fueran más significativas y si se mejoraría la toma de decisiones. El estudio mostró que la información sobre el arrendamiento operativo era relevante en la toma de decisiones y la capitalización del arrendamiento aumentó la fiabilidad de los estados financieros. Los resultados de Nelson (1963) son apoyados por Imhoff (1991). Utilizando datos sobre compañías en los Estados Unidos, el estudio de Imhoff establece que la capitalización de arrendamiento operativo de material a largo plazo es necesaria antes de realizar una evaluación precisa. Beattie (1998) concluye que la capitalización del arrendamiento operativo afecta significativamente el ratio de margen de

beneficio, el rendimiento de los activos, la rotación de activos y el apalancamiento de las empresas en Reino Unido. Bennet y Bradbury (2003) encuentran evidencia de que la capitalización del arrendamiento operativo no sólo afecta negativamente al ratio de apalancamiento, sino que también reduce la liquidez y la rentabilidad de las empresas en Nueva Zelanda. Lückerath y de Bos (2009) agregan el resultado comprobando si la información sobre el arrendamiento operativo se informa de conformidad con las normas de contabilidad financiera, si la información es significativa, si los principales ratios contables se ven afectados de manera significativa y si la información se informa adecuadamente. El estudio muestra que la capitalización del arrendamiento operativo afecta significativamente los ratios de apalancamiento, pero no la rentabilidad de las empresas en Holanda. Además, todos los ratios contables tienen un impacto significativo en el rango de la compañía antes y después de la capitalización. Los investigadores concluyen que la capitalización constructiva del arrendamiento operativo afecta significativamente los ratios financieros de la compañía. El resultado indica que la capitalización del arrendamiento operativo es información relevante en la toma de decisiones económicas, por otro lado, si el arrendamiento operativo no se capitaliza, entonces la relevancia de los ratios financieros hará que los estados financieros sean sesgados y engañen a los usuarios de los estados financieros. Los resultados respaldan los hallazgos de Lückerath & Bos (2009), que muestran una diferencia significativa entre los ratios financieros antes y después de la capitalización del arrendamiento operativo. Esto indica que las empresas no son comparables cuando el arrendamiento operativo es ignorado y ciertamente injusto para las empresas que no son arrendadoras. La comparabilidad entre empresas y la relevancia de los ratios financiero se vuelven problemáticas cuando el arrendamiento operativo no está capitalizado. Empresas con una cantidad significativa de contratos de arrendamiento operativo aparecerán con mayores montos de activos, pero a su vez también más endeudadas y esto podría tener un efecto importante en ratios y cumplimiento de “covenants”. Esta nueva norma afectará a una amplia variedad de sectores, desde empresas mineras o de telecomunicaciones que arriendan flotas de vehículos y equipos de operación hasta cadenas de ventas al público en general como farmacias o comida que arriendan numerosos locales. Las sociedades con arrendamientos operativos tendrán aparentemente más activos, pero también estarán más fuertemente endeudadas. (Bascom, 2016)

El IASB concluyó que el reconocimiento de pasivos en esencia para todos los arrendamientos proporciona una representación fiel de la situación financiera de empresa y una

mayor transparencia sobre el apalancamiento financiero y capital empleado. Se espera que esto permita a los inversionistas y analistas evaluar la situación financiera y el rendimiento financiero de una empresa. Estos activos pueden ser presentados como una línea por separado, o bien, agrupada dentro de algún otro rubro (aquel que se utilizaría si se tuviera el activo subyacente), revelando este hecho en notas a los estados financieros. Para la medición subsecuente de estos activos se podrá optar por el modelo del costo que establece la NIC 16, o el de valor razonable, que establece la IAS 40 (únicamente para propiedades de inversión). El nuevo activo de arrendamiento denominado activo por derecho de uso es un activo no financiero no corriente. Aumento de los activos, por el reconocimiento en la fecha de inicio del arrendamiento un derecho de uso del activo. Las entidades deberán valorar los pasivos por arrendamientos al valor presente las cuotas de arrendamiento, descontadas utilizando el tipo de interés implícito en el arrendamiento, si dicho tipo de interés puede determinarse fácilmente. Si una compañía no es capaz de determinar el tipo de interés implícito en el arrendamiento, el arrendamiento deberá utilizar el tipo de interés incremental de sus préstamos. Se deben revelar diferenciados de otros activos y pasivos ya sea mediante presentación separada en el propio estado de situación financiera o mediante desglose del epígrafe en el que se han incluido, (Deloitte, 2020) El valor en libros de los activos de arrendamiento normalmente se reducirá más rápidamente que el valor en libros de los pasivos de arrendamiento. Esto resultará en una reducción en el patrimonio reportado en comparación con la NIC 17 para las compañías con contratos de arrendamiento fuera de balance. Esto es similar al efecto sobre el patrimonio reportado que surge de financiar la compra de un activo, ya sea a través de un contrato de arrendamiento de balance o un préstamo. Se producen cambios en los ratios financieros por el aumento del activo y pasivo. Los ratios de endeudamientos, ROI, ROA, se ven afectados. El valor de los activos normalmente se reducirá a mayor velocidad que los pasivos. Implica reportar un menor patrimonio.

El IASB consideró los siguientes efectos en la cuenta de resultados de una empresa: reconocimiento del gasto relacionado con los arrendamientos para un arrendamiento individual y una cartera de arrendamientos, presentación del gasto relacionado con los arrendamientos, entre otros efectos. La NIIF 16 sustituye a la línea recta de gasto de arrendamiento que aplican la NIC 17 con un cargo de depreciación por el activo de arrendamiento (incluido dentro de los costos operativos) y un gasto por intereses arrendamiento (incluido dentro de los costos financieros), éste cambio alinea el tratamiento de los gastos de arrendamientos, Aunque la carga



de depreciación es uniforme, el gasto de interés se reduce durante la vida del contrato de arrendamiento a medida que se realizan los pagos del arrendamiento. Esto da lugar a una reducción del gasto total a medida que se vaya amortizando un contrato de arrendamiento individual. Se espera que la diferencia en el perfil de gastos entre la NIIF 16 y la NIC 17 sea insignificante para muchas empresas que tienen una cartera de arrendamientos que comienzan y terminan en diferentes periodos de presentación de informes. Por otro lado se espera que la NIIF 16 produzca mayores ganancias antes de intereses (por ejemplo, utilidad de operación) en comparación con los importes reportados aplicando la NIC 17. Esto se debe a que, aplicando la NIIF 16, una empresa presenta el interés implícito en los pagos de arrendamiento de los antiguos arrendamientos fuera de balance como parte de los costos financieros. Por el contrario, aplicando la NIC 17, el gasto total relacionado con los arrendamientos fuera de balance se incluyó como parte de los gastos operativos.

Es importante que todas las empresas conozcan y analicen los nuevos cambios e impactos que traerá la NIIF 16 puesto que deben adaptarse al nuevo tratamiento contable de los arrendamientos y deben incorporar en sus balances activos por transacciones de arrendamientos y el reconocimiento de pasivos lo que conlleva a que se muestre un mayor endeudamiento en la empresa. Todas las empresas de los distintos sectores que cotizan en Bolsa están obligadas a implementar la NIIF 16 y dependerá mucho de la administración de las empresas tomar las decisiones apropiadas, en cuanto a los impactos que esta traerá, por ejemplo: deben mejorar sus sistemas tecnológicos, políticas contables, procedimientos, deben realizarse cambios en la negociación de los contratos de arrendamientos, cambios en sus estados financieros tanto en activos como en pasivos y cambios en los ratios financieros. Las empresas del sector comercial se ven afectadas puesto que muchas de ellas utilizan arrendamientos para sus locales comerciales, bodegas, etc., estas empresas deberán ajustarse al nuevo tratamiento contable.

¿Cómo afecta en los estados contables y financieros la aplicación de la NIIF 16 en la toma de decisiones de empresas Argentinas que cotizan en Bolsa, desde la visión arrendatario?  
*Objetivo General.*

Identificar el impacto en los estados contables y financieros de aplicar la NIIF 16 en comparación con NIC 17 en la toma de decisiones de empresas Argentinas que cotizan en Bolsa, desde la visión arrendatario.

*Objetivos específicos.*

- a) Identificar los principales cambios en los ratios de aplicar NIIF 16 en comparación con NIC 17
- b) Analizar el impacto de aplicar NIIF 16 en los cuatro estados básicos.
- c) Evaluar el impacto en los estados financieros de la NIIF 16 en la toma de decisiones de empresas Argentinas arrendatarias que cotizan en Bolsa, desde la visión arrendatario.

## Métodos

A continuación se describe las variables estudiadas en la Tabla 2

*Tabla 2*

*Variables de estudios.*

<b>Variable independiente</b>	<b>Variable dependiente</b>
X1: NIIF 16 Arrendamientos	Y1: Impacto en los estados contables y financieros de la NIIF 16 en la toma de decisiones de empresas Argentinas que cotizan en Bolsa, desde la visión arrendatario

*Nota:* La investigación trata de evaluar el impacto en los estados contables y financieros de la NIIF 16 Arrendamientos en la toma de decisiones de empresas Argentinas que cotizan en Bolsa, desde la visión arrendatario.

Por los objetivos de la investigación, fue un estudio descriptivo, explicativo y evaluativo, donde se revisaron todos los documentos emitidos por la IASB acerca de la nueva norma NIIF 16 y sus normas predecesoras.

*Diseño.*

La investigación realizada fue de tipo descriptiva y no experimental debido a que se basó únicamente en Balances del arrendatario. Tuvo un enfoque mixto, cualitativo y cuantitativo, ya que se buscaba evaluar el impacto financiero en la toma de decisiones de la NIIF 16. Se utilizaron herramientas como la recolección de datos y análisis de Balances publicados de empresas extraídas de la página de la CNV.

Para abordar los objetivos planteados se planteó realizar un análisis de los balances de empresas Argentinas que cotizan en bolsa mediante un análisis de contenido y compararlos con balances anteriores a la implementación de NIIF 16, es decir con la aplicación de NIC 17. Para ello categoricé los resultados según corresponde al impacto en los estados contables y financieros en la toma de decisiones.

A continuación, se detalla de manera precisa el método que permitió cubrir los objetivos fijados y resolver las preguntas de investigación propuestas. En un enfoque cualitativo de investigación, el tipo de diseño es de teoría fundamentada, el mismo que proporciona un sentido de comprensión sólido del asunto investigado, además, utiliza un procedimiento sistemático cualitativo para generar una teoría que explique en un nivel conceptual una situación específica. En primer lugar, se definió el campo de acción del estudio, pues es necesario delimitar e identificar el objetivo de investigación, la misma se desarrolló en Argentina, a empresas que mantienen contratos como arrendatarios, cotizan en Bolsa y aplican NIIF 16.

Para obtener una explicación completa del fenómeno, primero se presentaron los efectos

actuales, aplicando NIC 17, para luego analizar los cambios con NIIF 16.

#### *Participantes.*

Para el desarrollo del trabajo de investigación el universo se conformó por empresas privadas. La población considerada fueron empresas de Argentina que cotizan en Bolsa y aplican NIIF 16 desde el punto de vista arrendatario.

El muestreo fue no probabilístico por lo que se trabajó con tres empresas comparando estados contables bajo NIIF 16 y NIC 17, observando los efectos de aplicar la nueva norma.

Las empresas seleccionadas de la página de la CMV fueron Telecom Argentina S.A., Aeropuertos Argentina 2000 S.A. y ARCOR S.A.I.C.

Para los fines de esta investigación, la intención principal fue la de entender los conceptos de la NIIF 16 de arrendamientos, cuando las empresas son arrendatarias, aplicando las características principales de los modelos de contratos, que permitirán desarrollar los objetivos mencionados.

#### *Instrumentos.*

Para la presente investigación, la recopilación de datos la realicé tomando de base balances de tres empresas que incluyan contratos de arrendamientos, con éstos se pretende aplicar la normativa actual (NIC 17) y también la NIIF 16, vigente a partir del 1 de enero de 2019, y con ello responder a las preguntas planteadas de la investigación, desarrollar un análisis lo suficientemente extenso para la comprensión del fenómeno, evaluar los resultados y contribuir con el conocimiento a este sector importante de la economía. Un segundo instrumento a utilizar posterior al ejercicio inicial, y con el objeto de consolidar los conocimientos de la teoría aplicada, se aplicó un formato de entrevista a profesionales del área contable, con conocimientos suficientes y probados en el medio que permitan confirmar los hallazgos de la investigación de campo que inicialmente fue realizada.

Por otro lado, se recopilaron los datos en Tablas que reflejen las variaciones de los estados financieros.

#### *Análisis de datos.*

Inicialmente es necesario definir adecuadamente la unidad de análisis, la característica especial es que estas empresas sean arrendatarias. Se excluyó del análisis a las personas naturales que sean arrendatarias, a instituciones financieras reguladas por la Superintendencia de Bancos y Seguros, empresas Pymes, y locales comerciales propios de empresas o de personas naturales. La finalidad fue enfocar los esfuerzos de análisis hacia las empresas, pues las NIIF

de manera general son de aplicación a éstas, por lo que las exclusiones no tienen impactos de la NIIF 16.

Se analizó el impacto de la NIIF 16 en comparación con la NIC 17, destacando las diferencias. Se eligieron las empresas y se realizó una búsqueda sobre estudios en nuestro país. Con los balances publicados en comparación con el año anterior se determinó el impacto de aplicar la nueva norma contable NIIF 16. Se realizó un cuadro comparativo para determinar cómo influye a las empresas para la toma de decisiones. Los indicadores estudiados fueron endeudamiento, rendimiento de activos, liquidez y EBITDA.

*Tabla 3*  
*Resumen*

<b>Objetivos</b>	<b>Métodos</b>	<b>Producto Final</b>
Identificar el impacto en los estados contables y financieros de aplicar la NIIF 16 Arrendamientos en comparación con NIC 17 en la toma de decisiones de empresas Argentinas que cotizan en Bolsa, desde la visión arrendatario.	Análisis de balances de cinco empresas que aplican NIIF 16 y aplicaban NIC 17 publicados.	Desaparece la distinción entre arrendamiento financiero y arrendamiento operativo.
Identificar los principales cambios de la NIIF 16 en comparación con la NIC 17	Comparación con balances anteriores de las mismas empresas.	Las empresas deben incorporar en sus balances un mayor número de activos por transacciones de arrendamientos y el reconocimiento de pasivos lo que conlleva a que se muestre un mayor endeudamiento en la empresa.
Analizar el impacto en los estados contables de la NIIF 16 Arrendamientos en la toma de decisiones de empresas Argentinas que cotizan en Bolsa, desde la visión arrendatario.	Observación de las variaciones numéricas en los Estados Contables.	Aparición de nuevos rubros como los activos por derechos de uso y los pasivos por arrendamientos. Esto provocó variaciones en los Estados Contables.
Evaluar el impacto en los estados financieros de la NIIF 16 Arrendamientos en la toma de decisiones de empresas Argentinas que cotizan en Bolsa, desde la visión arrendatario.	Evaluación de los cambios en las notas de los Estados Financieros.	Se observaron cambios en la liquidez, EBITDA, ROA y Endeudamiento.

*Fuente:* Elaboración propia.

## Resultados

Respecto a los principales cambios de la NIIF 16 en relación con la NIC 17 se encuentran en el reconocimiento de arrendamiento. En la Tabla 4 se detalla.

Tabla 4

Principales cambios de la NIIF 16 con respecto a la NIC 17.

Estado contable	NIC 17		NIIF 16	Comentarios	
	Arrendamientos financieros	Arrendamientos operativos	Todos los arrendamientos		
Estado de situación patrimonial	Activo - Derecho de uso	Los arrendamientos financieros se reconocen como activos. Se reconoce las cuotas a pagar, afectando tanto el activo como el pasivo.	-	Todos los arrendamientos se reconocen como activos. El activo y el pasivo aumentan porque se reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento. El total de obligaciones correspondiente al contrato de arrendamiento se registra en el balance, afectando activo y pasivo.	NIIF 16 no diferencia los arrendamientos financieros y operativos y no admite, salvo excepciones de corto plazo o de bajo valor, arrendamientos operativos. Cambios en los ratios.
	Pasivo - Pasivo financiero		-		
	Derechos y obligaciones fuera del balance	-	Derechos y obligaciones fuera del balance.	-	
Estado de resultados	Ingresos	x	x	x	Sin variación
	Gastos operativos (sin amortización)	-	Único gasto	Disminuye.	El costo del arrendamiento se reconoce en resultados como amortización de los derechos de uso y el interés de la deuda por arrendamiento.
	EBITDA	-	-	Aumenta.	
	Amortización	Amortizaciones	-	Amortizaciones. Aumentan.	
	Beneficio operativo	-	-	Aumenta.	Sin impacto
	Gastos financieros	Intereses	-	Intereses. Aumenta.	
Estado de evolución del patrimonio neto.	Beneficio antes de impuestos.	-	-	-	El valor de los activos se reduce a mayor velocidad que el de los pasivos, por ese motivo se reporta un menor patrimonio y puede afectar a la distribución de dividendos. Disminuye por pago de deuda.
	Patrimonio Neto	-	-	Disminuye.	
Estado de flujo de efectivo	Flujo de efectivo operativo	-	-	Aumenta.	La sustancia económica de las operaciones no varía, por lo que no se modifican los flujos globales.
	Flujo de efectivo financiero	-	-	Disminuye.	

Fuente: Deloitte

### *Efectos sobre el balance*



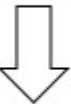
Hasta ahora, con la aplicación de la NIC 17, la contabilidad diferenciaba entre los arrendamientos operativos y los financieros, y los contratos de arrendamiento operativos no pasaban por el balance y sólo por el estado de resultados, informándose el detalle en las notas de las memorias anuales. Desde el 01 de enero del 2019, los arrendamientos operativos al igual que los financieros se reportan dentro del balance y sus efectos principales serán los siguientes:

- Aumento de los Activos (derecho de uso).
- Aumento de los Pasivos, deuda financiera (pasivos por arrendamiento).
- Disminución del Patrimonio por pago de deuda por arrendamientos.

Así se produjeron gastos de amortización y en intereses de la obligación y esto difiere totalmente de la NIC 17.

### *Gráfico 1*

*Impacto NIIF 16 en los Estados Contables.*

<b>BALANCE</b>	
<b>ACTIVO</b>	<b>PASIVO</b>
 Aumenta el Activo (Derecho de uso)	 Aumenta Compromisos por concepto de arrendamiento.
	<b>PATRIMONIO NETO</b>
	 Disminución del Patrimonio Neto por pago de deuda.

*Fuente:* Elaboración propia.

En la tabla 5 se muestran las variaciones patrimoniales en las empresas analizadas.

Tabla 5.

Variaciones patrimoniales de las empresas analizadas al 31/12/2019.

Empresas	Aeropuertos Argentina 2000 S.A.	Telecom Argentina S.A.	ARCOR S.A.I.C.	Observaciones
<b>Activo</b>	NIC17 \$ 81.800.875.542.- NIIF16 \$ 81.921.386.413.- AUMENTA \$ 120.510.871.- 0,15%	NIC17 \$ 568.706.- NIIF16 \$ 578.150.- AUMENTA \$ 9.444.- 1,66%	NIC17 \$71.058.824.- NIIF16 \$ 71.797.546.- AUMENTA \$ 738.722.- 1,04%	Aumenta porque se reconoce un activo por derecho de uso.
<b>Pasivo</b>	NIC17 \$ 43.604.061.317.- NIIF16 \$ 43.736.877.938.- AUMENTA \$ 132.816.621.- 0,30%	NIC17 \$ 265.665.- NIIF16 \$ 268.304.- AUMENTA \$ 2.639.- 0,99%	NIC17 \$ 52.313.350.- NIIF16 \$ 52.676.906.- AUMENTA \$ 363.556.- 0,69%	Aumenta porque se reconoce el pasivo por arrendamiento.
<b>Patrimonio Neto</b>	NIC17 \$ 38.196.814.225.- NIIF16 \$ 38.184.508.475.- DISMINUYE \$ - 12.305.750.- 0,03%	NIC17 \$ 303.041.- NIIF16 \$ 309.846.- AUMENTA \$ 6.805.- 2,25%	NIC17 \$ 18.745.474.- NIIF16 \$ 19.120.640.- AUMENTA \$ 375.166.- 2,00%	Disminuye por pago de deuda.

Fuente: Elaboración propia. Ver Anexo I – Cálculos sobre balances analizados.

En cuanto al estado de evolución del patrimonio neto las variaciones se deben al pago de la deuda por arrendamientos y al incremento de los costos financieros por intereses que al impactar en los resultados se traslada dicho impacto al patrimonio neto.

Efectos sobre el estado de resultados.

Con la implementación de NIIF 16 se espera que el principal impacto en el estado de resultados es que aumente las utilidades antes de impuestos EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization en sus siglas en Ingles, o Beneficios antes de Impuestos, Intereses, Depreciaciones y Amortizaciones) en comparación con la contabilización anterior NIC 17. Esto se explica porque con NIIF 16 las compañías presentan el interés implícito en los arrendamientos como costo financiero, con NIC 17 el costo completo de los arrendamientos es incluido como parte de los costos operativos.

Tabla 6

Impacto NIIF 16 en los Estados de Resultados.

ESTADO DE RESULTADOS	Observaciones
+ Ingresos	Disminuyen los gastos operativos y aumenta el EBITDA
-Costos	
-Arrendamientos	
<b>=EBITDA</b>	
-Depreciaciones	Aumentan las amortizaciones,
-Amortizaciones	los gastos financieros y el
+/- Intereses	beneficio operativo.
<b>= EBT</b>	
-Impuestos	Sin variación
<b>= Resultado</b>	

Fuente: Elaboración propia.



El tamaño del incremento en el EBITDA y los costos financieros depende de que tan significativa sea en arrendamientos la compañía, el plazo de los contratos y la tasa de descuento que apliquen.

Las cuentas contables a crear e incluir en el plan de cuentas contable son:

- Activos por derechos de uso.
- Amortización Activos por derechos de uso.
- Pasivo por arrendamiento.
- Intereses por arrendamiento.

Tabla 7.

Variaciones en el estado de resultados de las empresas analizadas al 31/12/2019

Empresas	Aeropuertos Argentina 2000 S.A.	Telecom Argentina S.A.	ARCOR S.A.I.C.	Observaciones
<b>Resultado Bruto</b>	NIC17 \$ 7.117.676.856.- NIIF16 \$ 8.933.340.073.- AUMENTA \$ 1.815.663.217.- 25,51%	NIC17 \$ 23.688.- NIIF16 \$ 15.795.- DISMINUYE \$ - 7.893.- 33,32%	NIC17 \$ 2.291.361.- NIIF16 \$ -4.011.774.- DISMINUYE \$ - 6.303.135.- 75,08%	Se presenta el interés implícito como costo financiero.
<b>Resultado antes de impuesto</b>	NIC17 \$ 5.040.309.376.- NIIF16 \$ 5.193.085.692.- AUMENTA \$ 152.776.316.- 3,03%	NIC17 \$ 26.604.- NIIF16 \$ 10.282.- DISMINUYE \$ - 16.322.- 61,35%	NIC17 \$ 27.184.- NIIF16 \$ -219.743.- DISMINUYE \$ 246.927.- 708,35%	Se reconoce la amortización por activos por derecho de uso.
<b>Resultado Neto</b>	NIC17 \$ 3.940.273.548.- NIIF16 \$ 5.908.363.071.- AUMENTA GANANCIA \$ 1.968.089.523.- 49,95%	NIC17 \$ -15.260.- NIIF16 \$ -3.888.- DISMINUYE PERDIDA \$ 11.372.- 74,52%	NIC17 \$ -8.019.141.- NIIF16 \$ -1.469.079.- DISMINUYE PERDIDA \$ 6.550.062.- 81,68%	Depende de cuan significativos sean los intereses en relación a las amortizaciones.

Fuente: Elaboración propia. Ver Anexo I – Cálculos sobre balances analizados.

Efectos en el flujo de caja.

Según la IASB, no se espera un mayor cambio que la norma NIIF 16 tenga algún efecto sobre el monto total de los flujos de caja reportados, sin embargo, NIIF 16 espera tener efectos sobre cómo se presenta este reporte clasificando las distintas fuentes de ingresos para que exista una relación entre el balance y el estado de resultados. Para ello esta nueva norma exige que se clasifiquen los ingresos de acuerdo a lo siguiente:

- a) La porción principal de pasivos de arrendamiento en actividades de financiamiento.
- b) La porción de interés de los pasivos de arrendamiento en relación con los requerimientos relacionados a otros intereses por pagar. (Esto coincide con lo exigido por la norma NIC 17, Estados de Flujo de Efectivo). El impacto que tendrá NIIF 16 en el estado de flujo de efectivo o flujo de caja se resumen en los siguientes efectos:
  - Aumento de los flujos por concepto de actividades ligadas a la operación.
  - Disminución del flujo por concepto de actividades ligadas el financiamiento.

- No hay variaciones en el monto final del estado de flujo de efectivo.

En la tabla 8 se muestran las variaciones en flujo de efectivo de las empresas analizadas.

Tabla 8.

*Variaciones en el flujo de caja de las empresas analizadas al 31/12/2019*

Empresas	Aeropuertos Argentina 2000 S.A.	Telecom Argentina S.A.	ARCOR S.A.I.C.
<b>Flujo neto de efectivo en actividades operativas</b>	NIC17 \$ -6.032.153.420.- NIIF16 \$ -6.184.929.736.- DISMINUYE \$ - 152.776.316.- 2,53%	NIC17 \$ 85.412.- NIIF16 \$ 81.933.- DISMINUYE \$ - 3.479.- 4,07%	NIC17 \$ 6.296.944.- NIIF16 \$ 6.050.017.- DISMINUYE \$ - 246.927.- 3,92%
<b>Flujo neto de efectivo en actividades de inversión</b>	NIC17 \$ 876.999.442.- NIIF16 \$ 876.999.442.- SIN VARIACIÓN \$ 0.- 0%	NIC17 \$ -44.790.- NIIF16 \$ -44.790.- SIN VARIACIÓN \$ 0.- 0%	NIC17 \$ -1.477.542.- NIIF16 \$ -1.477.542.- SIN VARIACIÓN \$ 0.- 0%
<b>Flujo neto de efectivo en actividades de financiación</b>	NIC17 \$ 613.952.048.- NIIF16 \$ 746.768.669.- AUMENTA \$132.816.621.- 21,63%	NIC17 \$ -27.682.- NIIF16 \$ -25.043.- AUMENTA \$ 2.639.- 9,53%	NIC17 \$ -2.843.824.- NIIF16 \$ -2.480.268.- AUMENTA \$ 363.556.- 12,78%
<b>Efectivo al cierre del ejercicio</b>	NIC17 \$ 1.644.399.988.- NIIF16 \$ 1.929.992.925.- AUMENTA \$ 285.592.937.- 17,37%	NIC17 \$ 19.464.- NIIF16 \$ 25.582.- AUMENTA \$ 6.118.- 31,43%	NIC17 \$ 3.048.919.- NIIF16 \$ 3.659.402.- AUMENTA \$ 610.483.- 20,02%

Fuente: Elaboración propia. Ver Anexo I – Cálculos sobre balances analizados.

*Efecto en las notas (reportes financieros)*

Se requerirá una mayor profundidad en específico sobre los arrendamientos de activos, con el desglose de los gastos relacionados a los arrendamientos, mayor profundidad y juicio en referencia a los pasivos por concepto de arrendamiento determinando las bandas de tiempo de cada partida para proveer información útil y fidedigna a los inversionistas y analistas.

En el caso del Estado de Situación Patrimonial aparecen cambios en los ratios de los activos y pasivos, ambos aumentan, respecto al patrimonio neto, disminuye, el valor de los activos se reduce a mayor velocidad que el de los pasivos. En comparación con la norma anterior, implica reportar un menor patrimonio y eso puede afectar a la distribución de dividendos. En el caso de los arrendamientos fuera del balance desaparecen.

En el Estado de Resultados se observan mayores resultados operativos medidos antes de amortizaciones, disminuyen los gastos operativos, aumenta el EBITDA, amortizaciones, el beneficio operativo y los gastos financieros (intereses). Los beneficios antes de impuestos no sufren impacto.

En relación al Estado de Flujo de Efectivo, la sustancia económica de las operaciones no varía ya que aumentan los flujos de efectivo operativos y disminuyen los flujos de efectivo financieros. Podemos observar el comportamiento de los indicadores económicos en la tabla 9.

Tabla 9

Comportamiento de los indicadores económicos de los balances analizados al 31/12/2019.

Indicador / Empresas	Aeropuertos Argentina 2000 S.A.	Telecom Argentina S.A.	ARCOR S.A.I.C.	Observaciones teóricas.
<b>Nivel de endeudamiento</b> Solvencia en el largo plazo. Pasivo / PN	NIC17 1,14 NIIF16 1,15 AUMENTA 0,01 0,88%	NIC17 0,88 NIIF16 0,87 DISMINUYE -0,01 1,14%	NIC17 2,79 NIIF16 2,75 DISMINUYE -0,04 1,43%	Aumenta porque la deuda financiera se incrementa y el PN se espera que disminuya.
<b>Nivel de liquidez</b> Activo corriente / Pasivo corriente	NIC17 0,66 NIIF16 0,66 SIN VARIACIÓN 0,00 0%	NIC17 0,61 NIIF16 0,59 DISMINUYE -0,02 3,28%	NIC17 1,20 NIIF16 1,17 DISMINUYE -0,03 2,50%	Disminuye porque los pasivos corrientes aumentan y los activos no.
<b>Rotación de Activos</b> Rentabilidad Ventas / Activo total	NIC17 0,45 NIIF16 0,45 SIN VARIACIÓN 0,00 0%	NIC17 0,42 NIIF16 0,41 DISMINUYE -0,01 2,38%	NIC17 0,63 NIIF16 0,62 DISMINUYE -0,01 1,59%	Disminuye porque los arrendamientos (Derechos de uso) son reconocidos como parte de los activos.
<b>Cobertura de intereses</b> Solvencia en el largo plazo. EBITDA / Intereses.	NIC17 -18,72 NIIF16 -5,02 AUMENTA 13,70 73,18%	NIC17 -9,49 NIIF16 -4,42 AUMENTA 5,07 53,42%	NIC17 3,48 NIIF16 -0,97 DISMINUYE -4,45 72,13%	El EBITDA aumenta aplicando NIIF 16 tanto como los intereses. El cambio en éste ratio dependerá de las características del portfolio de arrendamientos.
<b>EBIT (Utilidades de la operación)</b> Rentabilidad Utilidades que no consideran ingresos que no sean provenientes de la operación de la compañía.	NIC17 \$ 8.837.731.629.- NIIF16 \$ 8.990.507.945.- AUMENTA \$ 152.776.316.- 1,73%	NIC17 \$ 11.085.- NIIF16 \$ 14.564.- AUMENTA \$ 3.479.- 31,38%	NIC17 \$ 1.745.836.- NIIF16 \$ 1.992.763.- AUMENTA \$ 246.927.- 14,14%	Aumenta porque la carga de depreciación añadida es menor que los costos de arrendamiento que fueron excluidos del Estado de Resultados.
<b>EBITDA</b> Rentabilidad Utilidades antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones.	NIC17 \$ 16.605.731.629.- NIIF16 \$ 14.388.996.669.- DISMINUYE \$ -2.216.734.960.- 13,35%	NIC17 \$ 79.969.- NIIF16 \$ 72.076.- DISMINUYE \$ -7.893.- 9,87%	NIC17 \$ 9.723.933.- NIIF16 \$ 3.420.798.- DISMINUYE \$ 6.303.135.- 64,82%	Disminuye porque los costos de arrendamientos están excluidos (se incluirán como pasivos en el balance).
<b>ROE</b> Rentabilidad Utilidad o Pérdida / Patrimonio.	NIC17 0,09 NIIF16 0,15 AUMENTA 0,06 66,67%	NIC17 -0,05 NIIF16 -0,01 AUMENTA 0,04 80%	NIC17 -0,43 NIIF16 -0,08 AUMENTA 0,35 81,40%	Depende de los efectos sobre las utilidades o pérdidas, que a su vez dependerá de los arrendamientos. Si no hay efectos en las utilidades o pérdidas, entonces el ratio aumentará porque el patrimonio a reportar será mayor.

<b>Indicador / Empresas</b>	<b>Aeropuertos Argentina 2000 S.A.</b>	<b>Telecom Argentina S.A.</b>	<b>ARCOR S.A.I.C.</b>	<b>Observaciones teóricas.</b>
<b>Flujo de caja operativo</b>				
Rentabilidad				
Flujos de caja provenientes de la operación que no incluyen flujos relacionados a patrimonio o préstamos.	NIC17 \$ -6.032.153.420.- NIIF16 \$ -6.184.929.736.- DISMINUYE \$ -152.776.316.- 2,53%	NIC17 \$ 85.412.- NIIF16 \$ 81.933.- DISMINUYE \$ -3.479.- 4,07%	NIC17 \$ 6.296.944.- NIIF16 \$ 6.050.017.- DISMINUYE \$ -246.927.- 3,92%	Aumenta porque parte de los pagos de los arrendamientos (ligados a la empresa) serán movidos a la sección de flujo de caja financieros.
<b>Flujo de caja neto</b>				
Rentabilidad y liquidez	NIC17 \$ 1.644.399.988.- NIIF16 \$ 1.929.992.925.- AUMENTA \$ 285.592.937.- 17,37%	NIC17 \$ 19.464.- NIIF16 \$ 25.582.- AUMENTA \$ 6.118.- 31,43%	NIC17 \$ 3.048.919.- NIIF16 \$ 3.659.402.- AUMENTA \$ 610.483.- 20,02%	No hay cambios significativos porque el flujo de efectivo no se ve afectado.
Diferencia entre los flujos de ingresos y egresos.				
<b>Utilidad o pérdida</b>	NIC17 \$ 3.539.921.251.- NIIF16 \$ 5.908.363.071.- AUMENTA \$ 2.368.441.820.- 66,91%	NIC17 \$ -15.260.- NIIF16 \$ -3.888.- AUMENTA \$ 11.372.- 74,52%	NIC17 \$ -8.019.141.- NIIF16 \$ -1.469.079.- AUMENTA \$ 6.550.062.- 81,68%	Depende de las características del portfolio de arrendamiento y las tasas de impuestos.
Rentabilidad				

*Fuente:* Elaboración propia basado en Estados contables publicados en la página de la CNV (Aeropuertos Argentina 2000 SA, 2019) (ARCOR SAIC, 2019) (Telecom Argentina SA, 2019) Ver Anexo I – Cálculos sobre balances analizados.

En cuanto a los cambios en los ratios las principales métricas financieras se ven afectadas por el reconocimiento de nuevos activos y pasivos, así como las diferencias en el momento de reconocimiento y en la clasificación del gasto por arrendamiento. La entidad necesita determinar el impacto de NIIF 16 en sus ratios, particularmente si está la misma está sujeta a regulaciones o si tiene deudas financieras con covenants. Algunos ejemplos del impacto de la NIIF 16 en los ratios usuales se incluyen a continuación.

Tabla 10  
Cambios en los ratios

NIIF 16 mejora	NIIF 16 empeora
<p><b>EBITDA:</b> el costo del arrendamiento se reconoce en resultados como amortización de los derechos de uso y el interés de la deuda por arrendamiento y por lo tanto aumenta. Con NIC 17 se reconocía como un gasto operativo y no era un ajuste para determinar el EBITDA.</p> <p><b>Total del Activo:</b> aumenta por el reconocimiento de los derechos de uso</p> <p><b>EBIT:</b> aumenta porque el costo de intereses aumenta por el desglose de los pagos del arrendamiento. Con NIC 17 no se desglosaba y era considerado un costo operativo.</p>	<p><b>Endeudamiento:</b> aumenta por el reconocimiento de la deuda por arrendamiento.</p> <p><b>Patrimonio:</b> disminuye ya que luego del reconocimiento inicial el derecho de uso es menor a la deuda por arrendamiento durante gran parte del plazo del contrato.</p> <p><b>Cobertura de intereses:</b> disminuye por el aumento en el cargo por intereses.</p> <p><b>Rotación de activos:</b> disminuye por el reconocimiento del derecho de uso.</p>

Fuente: Deloitte, Principales impactos y problemas usuales en su implementación

Por último, en relación a las notas se pueden exponer cambios y efectos al aplicar NIIF 16.

Tabla 11  
Efecto en las notas (reportes financieros)

CAMBIO	EFFECTOS
Reconocimiento de un activo que antes no era reconocido. →	Aumento de los activos, que afectarán indicadores o ratios tales como la rotación de activos.
Reconocimiento de un pasivo que antes no era reconocido. →	Aumento de los pasivos, que afectarán principalmente al nivel de endeudamiento (Leverage) de las compañías.
Reconocimiento de depreciaciones e intereses en vez de costos de arrendamientos operativos. →	Aumento de las utilidades de la operación, porque el interés de los arrendamientos es típicamente excluido de los costos operacionales. EBITDA aumenta en relación a como se aplicaba en la norma anterior NIC 17.

Fuente: IFRS, Arrendamientos, Enero 2016

## Discusión

El objetivo del trabajo fue evaluar el impacto de aplicar la NIIF 16 en los estados contables financieros de empresas Argentinas desde el punto de vista del arrendatario, comparando las implicancias con la NIC 17, mediante indicadores económicos que se utilizan para la toma de decisiones. Cabe mencionar que existen estudios previos del impacto en los estados contables y financieros, siendo el más cercano el desarrollado en Estados Unidos. (Imhoff, 1991) (Lambretón Torres V. & Rivas Olmedo E., 2019)

Respondiendo al objetivo principal planteado que propone evaluar el impacto en los estados contables y financieros la aplicación de la NIIF 16 en comparación con la antigua norma NIC 17 se concluye que uno de los aspectos diferenciales a destacar es que la NIC 17 distinguía entre arrendamientos financieros y operativos y la NIIF 16 no lo hace. En el ámbito contable, la NIC 17 identificaba un arrendamiento financiero reflejando un activo y un pasivo y un arrendamiento operativo como un gasto el pago de las cuotas del contrato, por ese motivo se lo denominaba modelo dual. En cambio, con la NIIF 16, el arrendatario registra un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento y en el caso de contratos a corto plazo o de bajo valor se reconoce como gastos del período, a éste se lo llama modelo único. (International Financial Reporting Standards Foundation, 2020)

En general el nuevo tratamiento de los arrendamientos tiene un efecto de sinceramiento en los estados financieros y en el manejo de los negocios para el uso de activos, en ese contexto lo que dice la NIIF 16, es que no importa el tipo de modalidad de contrato, mientras haya un derecho de uso, se debe presentar en los estados financieros. Si se compra el activo es un activo fijo, y si se arrienda un activo es un derecho de uso y se debe de reflejar en la contabilidad.

En el estado de resultados, los efectos se observan a lo largo del plazo ya que los gastos son decrecientes, con NIIF 16 los intereses son mayores al inicio en comparación con NIC 17.

La información a revelar en las notas de los estados contables es el detalle del derecho de uso, se debe identificar cuantos contratos se tiene, política contable, revelar en el rubro de activo fijo los detalles cualitativos y cuantitativos que indique la norma. Es importante poder ver las variaciones que se van dando año a año producto del pago de las cuotas, la depreciación y el devengamiento de los gastos financieros. La revelación se puede dar de dos maneras, la primera se da mostrando de manera separada en un rubro en el ESP el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento y la segunda abriendo una nueva nota en la cual se tiene que detallar información mínima, tal como tipo de activo arrendado, importe y plazo.

En cuanto a los efectos cuantitativos en los estados contables la NIIF 16 impacta directamente en el estado de situación patrimonial del arrendatario aumentando el activo y el pasivo por los arrendamientos operativos que con NIC 17 no se incluían en el balance. Por otro lado, en el estado de resultados aumentan los gastos financieros debido a los intereses que devengan los pasivos por arrendamientos y los gastos de depreciación de los activos por derecho de uso, así como también disminuyen los gastos operativos que con NIC 17 se reflejaban de los arrendamientos operativos. De ésta manera, los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos, luego disminuyen gradualmente por las depreciaciones y pagos de las cuotas de los contratos por arrendamiento. (Gill de Albornoz Noguera B., Rusanescu S., & Cabedo Cortés P., 2017) (Bascom, 2016)

Lambretón Torres expone que las utilidades varían debido a los costos operativos y a los resultados antes de impuestos, amortizaciones y depreciaciones (EBITDA). Las amortizaciones por derecho de uso se exponen en líneas separadas.

En el estado de flujo de efectivo no se producen cambios por la aplicación de NIIF 16. (Lambretón Torres V. & Rivas Olmedo E., 2019) Se incorpora una cuenta de pago por arrendamiento.

La NIIF 16 en comparación con la NIC 17 refleja estados financieros más claros, concisos y transparentes, reconociendo activos por derecho de uso para generar beneficios económicos y a su vez un pasivo por arrendamiento de corto y largo plazo.

Se analizaron tres empresas Argentinas que aplican NIIF 16 de las cuales se puede ver por ejemplo, en el caso de Telecom Argentina S.A. en las notas exponen que el incremento de sus activos en 2019 en comparación con 2018 se debe a la capitalización de los arrendamientos operativos.

Además, se analizaron los distintos indicadores económicos de las tres empresas de los balances 2019. Tal como se mencionó en estudios antecedentes la capitalización de los arrendamientos operativos en el balance afecta notablemente a los ratios financieros y por lo tanto a la toma de decisiones económicas. En las empresas tomadas para la muestra se observa que en el caso de Telecom Argentina S.A. no hay variaciones significativas en los indicadores económicos que se consideran principales (EBIT, EBITDA, Liquidez), en cambio en Aeropuertos Argentina 2000 S.A. y ARCOR S.A.I.C. se observan variaciones como la disminución de la liquidez que reduce su capacidad de cubrir los costos. Respecto al endeudamiento muestran una disminución sustancial lo que a la vista de los inversores resulta

sumamente positivo, no así en el caso de Telecom Argentina S.A. que aumenta el endeudamiento.

De acuerdo al desarrollo del caso práctico y las herramientas utilizadas para desarrollar la presente investigación, se considera que la NIIF 16, tiene un impacto financiero positivo en las empresas Argentinas ya que los estados financieros reflejan una información más completa y acorde a la realidad de la empresa, lo que permite mejorar la toma de decisiones.

Es importante señalar como limitaciones de éste estudio haber trabajado con una muestra pequeña de tres empresas de distintos sectores económicos, lo que limita la posibilidad de generalizar los resultados obtenidos y al ser un tema de reciente implementación la información es escasa aún. Por último la limitación más importante es haber realizado la investigación en tres meses y medio, trabajando y con dos hijos de 6 y 10 años que durante un tiempo estuvieron con clases virtuales por la pandemia.

El trabajo presenta fortalezas como el acceso a la información de los balances publicados en la CNV así como también haber trabajado con empresas de distintos tamaños permitió obtener una visión más clara del impacto al aplicar NIIF 16.

Los estudios anteriores sobre el tema concuerdan con éste trabajo de investigación, por lo tanto las generalizaciones expuestas en ésta investigación suman a los impactos de la aplicación de NIIF 16 en la contabilidad del arrendatario en referencia al impacto en los estados contables y financieros, no así en relación al impacto en los indicadores económicos ya que se deben analizar anteriormente los rubros patrimoniales.

En base a la información recogida al realizar la presente investigación, podemos concluir en lo siguiente: la NIIF 16, propone el reconocimiento de activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento, por lo que incrementara las cuentas de activos y pasivo. La adopción de NIIF 16 conlleva a que los usuarios de la información obtengan estados financieros con razonabilidad, comparabilidad y fiabilidad, lo que permite tener una mejor visión al momento de tomar decisiones con relación a la entidad. Cambiará considerablemente la forma de los estados financieros y se incluirá información que antes no se consideraba. El estado de situación financiera mostrará un mayor grado de endeudamiento, lo cual podrá afectar ciertos cumplimientos con entidades financieras, generando una posible reducción de líneas de crédito. En el estado de resultados se reducirán los costos operativos y aumentarán los gastos por amortización por derecho de uso y gastos financieros, esto generará el incremento de EBITDA, mostrando una mejor gestión y rentabilidad operativa.



Las compañías deben evaluar las condiciones y panorama actual de los contratos de arrendamientos antes de implementar para evaluar la materialidad, requerimientos de la NIIF 16, de cada contrato, a fin de determinar el impacto de la norma en los ratios financieros, es por ello que las compañías deben anticiparse a estos impactos e implementar políticas que permitan obtener la realidad financiera y además poder tomar decisiones acertadas. Los contadores y los integrantes del área contable de las compañías deben optar por llevar una capacitación para el desarrollo de la implementación de la norma, lo cual será un soporte para la correcta implementación. Para que la implementación de la norma sea exitosa, las empresas deberán crear un plan de acción con la coordinación de todas las áreas de la compañía, deben estar interaccionadas entre sí, al momento de implementar una norma contable, debido a que el área contable depende mucho de la información brindada de las diversas áreas. Con el objetivo de que la información financiera sea la correcta y oportuna.

Es posible profundizar en otros temas derivados de la normativa mencionada y que sugieren una investigación futura. Algunos temas necesarios a desarrollar:

- Sería interesante profundizar los efectos de aplicación de la NIIF 16 en el arrendamiento de otros tipos de activos distintos a los bienes inmuebles, ya que otras consideraciones distintas a las detalladas en este trabajo de investigación podrían ser utilizadas y las conclusiones podrían ser distintas.
- Otro tema interesante que debe ser investigado, corresponde a los factores que permitirán a las compañías diferenciar contratos de arrendamiento de contratos de servicios, considerando la esencia sobre la forma contractual.
- Finalmente, y una vez que la autoridad tributaria tenga un pronunciamiento claro del tratamiento tributario de la norma contable, se vuelve necesario investigar los efectos que se generarían en la determinación del Impuesto a la ganancia.

## Referencias

- Aeropuertos Argentina 2000 SA. (2019). *Estados Financieros*. (CNV, Editor) Recuperado el 16 de Septiembre de 2021, de <https://www.cnv.gov.ar/SitioWeb/Empresas/Empresa/30696170580?fdesde=1/10/2017>
- Álvarez Pérez, B. (2017). Implicaciones de la nueva NIIF 16: el futuro de los arrendamientos. *Revista de Contabilidad y Tributación.*, 175-186. Recuperado el 07 de Septiembre de 2021, de <https://www.contabilidadtk.es/sites/contabilidadtk.es/files/niif-16.pdf>
- ARCOR SAIC. (2019). *Estados Financieros*. Recuperado el 16 de Septiembre de 2021, de <https://www.cnv.gov.ar/SitioWeb/Empresas/Empresa/30502793175?fdesde=1/10/2017>
- Bascom, K. (2016). *NIIF 16 Arrendamientos. Un balance más transparente*. (K. E. Unidos, Editor) Recuperado el 02 de Septiembre de 2021, de <https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/pdf/2016/06/NIIF16-arrendamientos-abr-2016.pdf>
- Beattie, V., Edwards, K., & Goodacre, A. (1998). *The Impact of Constructive Operating Lease Capitalisation on Key Accounting Ratios*. Recuperado el 05 de Septiembre de 2021, de <http://201.159.223.2/handle/123456789/2498>
- Bennet B., Bradburry M. & Prangnell H. (2008). Rules, principles and judgments in accounting standards. Recuperado el 05 de Septiembre de 2021, de <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/abs/10.1111/j.1467-6281.2006.00197.x>
- Chavez, L. A. (2016). *LA NUEVA NORMA DEL IASB: NIIF 16 - ARRENDAMIENTOS*. (Panamá, Editor, & IASB, Productor) Recuperado el 08 de Septiembre de 2021, de [https://www.asociacioninteramericanadecontabilidad.com/docs/xiii\\_seminario\\_regional/8\\_LA\\_NUEVA\\_NORMA\\_DEL\\_IASB.pdf](https://www.asociacioninteramericanadecontabilidad.com/docs/xiii_seminario_regional/8_LA_NUEVA_NORMA_DEL_IASB.pdf)
- Custodio, C. (2016). *NIIF 16 Arrendamientos*. (D. Argentina, Ed.) Recuperado el 21 de Agosto de 2021, de <https://www2.deloitte.com/es/es/pages/audit/articles/niif-16-de-arrendamientos.html>
- Deloitte. (2016). *Arrendamientos. Una guía para el IFRS 16*. (D. T. Limited., Productor) Recuperado el 05 de Septiembre de 2021, de [https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/co/Documents/audit/BibliotecaTecnica/RecursosIFRS/Otros/IFRS%2016%20Arrendamientos%20\(Guia%202016\)a.pdf](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/co/Documents/audit/BibliotecaTecnica/RecursosIFRS/Otros/IFRS%2016%20Arrendamientos%20(Guia%202016)a.pdf)

- Deloitte. (2020). *Cumplimiento de la Norma IFRS 16*. Recuperado el 10 de Septiembre de 2021, de <https://www2.deloitte.com/pe/es/pages/technology/articles/Cumplimiento-de-la-Norma-IFRS16.html>
- Fuertes, J. A. (2018). *Implementación de la norma internacional de información financiera 16 "Arrendamientos"*. (Colombia, Ed.) Recuperado el 08 de Septiembre de 2021, de <http://repositorio.unsa.edu.pe/handle/UNSA/9868>
- Gill de Albornoz Noguera B., Rusanescu S., & Cabedo Cortés P. (2017). Las nuevas normas contables de arrendamientos: causas y potenciales efectos económicos. (S. C. Financieros, Ed.) *Revista de Contabilidad y Tributación.*, 207-246. Recuperado el 14 de Octubre de 2021, de <https://www.ceflegal.com/revista-contabilidad-tributacion.htm>
- Imhoff. (1991). *Operating Leases: Impact of Constructive Capitalization. Accounting horizons*. Estados Unidos. Recuperado el 05 de Septiembre de 2021
- International Financial Reporting Standards Foundation. (20 de 04 de 2020). *Who uses IFRS Standards?* Recuperado el 10 de Octubre de 2021, de <https://www.ifrs.org/>
- Kerner, M. (2018). *Introducción a las normas para separatas de RT de Errepar*. (FACPCE Separatas de Legislación Resoluciones Técnicas Vigentes, Ed.) Buenos Aires, Argentina: Errepar. Recuperado el 29 de Agosto de 2021
- Lambretón Torres V. & Rivas Olmedo E. (2019). Simulación del Cambio en la Contabilidad de los Arrendamientos en Métricas Clave de las Empresas Mexicanas. *Revista de Investigación en Ciencias Contables y Administrativas*, 64-91. Recuperado el 04 de Septiembre de 2021, de <https://ricca.umich.mx/index.php/ricca/article/view/54/86>
- Licera, G. S., & Lopez, C. R. (2017). Una aproximación a los fundamentos teóricos de la regulación contable internacional. *Revista Fundamentos*, 238-256. Recuperado el 21 de Agosto de 2021, de <https://revista.eco.unrc.edu.ar/index.php/fundamentos/article/view/28>
- Lückerath, M. & Bos, A. (2009). An Extensive Comparison of Operating-Lease Capitalization Approaches and Their Unavoidable Assumptions. En *SSRN Electronic Journal*. Recuperado el 08 de Septiembre de 2021
- Mancini, A. A. (2018). Marco Conceptual Revisado 2018 del IASB. *Profesional y Empresaria (D & G)*. Recuperado el 23 de Agosto de 2021, de <http://eol.errepar.com/sitios/ver/html/20181009083706941.html?k=>

Molina Llopis, R., Díaz Becerra, O., & Casinelli, H. (2014). El proceso de convergencia con las Normas Internacionales de Información Financiera en España, Perú y Argentina. *Contabilidad y Negocios*, 5-26. Recuperado el 22 de Agosto de 2021, de <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=281636188002>

Telecom Argentina SA. (2019). *Estados Financieros*. Recuperado el 16 de Septiembre de 2021, de <https://www.cnv.gov.ar/SitioWeb/Empresas/Empresa/30639453738?fdesde=1/10/201>

### Anexo 1 - Cálculos sobre balances analizados (2019)

Indicadores / Empresas	AEROPUERTOS ARGENTINA 2000 SA				TELECOM ARGENTINA SA en millones de pesos				ARCOR SAIC			
	NIIF 16	NIC 17	Variación \$	Variación %	NIIF 16	NIC 17	Variación \$	Variación %	NIIF 16	NIC 17	Variación \$	Variación %
Activo	81.921.386.413	81.800.875.542	120.510.871	0,15%	578.150	568.706	9.444	1,66%	71.797.546	71.058.824	738.722	1,04%
Activo no corriente	73.378.814.978	73.258.304.107	120.510.871	0,16%	527.372	517.928	9.444	1,82%	54.094.448	53.355.726	738.722	1,38%
Activo corriente	8.542.571.435	8.542.571.435	0	0,00%	50.778	50.778	0	0,00%	17.703.098	17.703.098	0	0,00%
Derechos de uso	120.510.871	0	120.510.871	100,00%	9.444	0	9.444	100,00%	738.722	0	738.722	100,00%
Pasivo	43.736.877.938	43.604.061.317	132.816.621	0,30%	268.304	265.665	2.639	0,99%	52.676.906	52.313.350	363.556	0,69%
Pasivo no corriente	30.723.479.145	30.723.479.145	0	0,00%	182.323	182.323	0	0,00%	37.584.824	37.584.824	0	0,00%
Pasivo corriente	13.013.398.793	12.880.582.172	132.816.621	1,03%	85.981	83.342	2.639	3,17%	15.092.082	14.728.526	363.556	2,47%
Pasivo por Arrendamiento	132.816.621	0	132.816.621	100,00%	2.639	0	2.639	100,00%	363.556	0	363.556	100,00%
Patrimonio neto	38.184.508.475	38.196.814.225	-12.305.750	-0,03%	309.846	303.041	6.805	2,25%	19.120.640	18.745.474	375.166	2,00%
Flujo de efectivo	1.929.992.925	1.644.399.988	285.592.937	17,37%	25.582	19.464	6.118	31,43%	3.659.402	3.048.919	610.483	20,02%
Depreciación der uso	152.776.316	0	152.776.316	100,00%	3.479	0	3.479	100,00%	246.927	0	246.927	100,00%
Flujo operativo	-6.184.929.736	-6.032.153.420	-152.776.316	2,53%	81.933	85.412	-3.479	-4,07%	6.050.017	6.296.944	-246.927	-3,92%
Flujo inversión	876.999.442	876.999.442	0	0,00%	-44.790	-44.790	0	0,00%	-1.477.542	-1.477.542	0	0,00%
Flujo financiación	746.768.669	613.952.048	132.816.621	21,63%	-25.043	-27.682	2.639	-9,53%	-2.480.268	-2.843.824	363.556	-12,78%
Pasivo por Arrendamiento	-167.807.271	0	-167.807.271	100,00%	-3.626	0	-3.626	100,00%	-347.202	0	-347.202	100,00%
Intereses	-2.216.015.514	0	-2.216.015.514	100,00%	-7.893	0	-7.893	100,00%	-6.303.135	0	-6.303.135	100,00%
Resultados	5.908.713.081	3.539.921.251	2.368.791.830	66,92%	-3.888	-15.260	11.372	-74,52%	-1.469.079	-8.019.141	6.550.062	-81,68%
EBITDA	14.388.996.669	16.605.012.183	-2.216.015.514	-13,35%	72.076	79.969	-7.893	-9,87%	3.420.798	9.723.933	-6.303.135	-64,82%

Indicadores / Empresas	AEROPUERTOS ARGENTINA 2000 SA				TELECOM ARGENTINA SA en millones de pesos				ARCOR SAIC			
	NIIF 16	NIC 17	Variación \$	Variación %	NIIF 16	NIC 17	Variación \$	Variación %	NIIF 16	NIC 17	Variación \$	Variación %
EBIT	8.990.507.945	8.837.731.629	152.776.316	1,73%	14.564	11.085	3.479	31,38%	1.992.763	1.745.836	246.927	14,14%
Costos financieros	-2.866.395.186	-650.379.672	-2.216.015.514	340,73%	-16.322	-8.429	-7.893	93,64%	-3.509.427	2.793.708	-6.303.135	-225,62%
Endeudamiento	1,15	1,14	0,01	0,88%	0,87	0,88	0	-1,14%	2,75	2,79	0	-1,43%
Liquidez	0,66	0,66	0,00	0,00%	0,59	0,61	0	-3,28%	1,17	1,20	0	-2,50%
Rotación de activos	0,45	0,45	0,00	0,00%	0,41	0,42	0	-2,38%	0,62	0,63	0	-1,59%
Cobertura intereses	- 5,02	- 25,53	20,51	-80,34%	- 4,42	- 9,49	5	-53,42%	- 0,97	3,48	-4	-127,87%
ROE	0,15	0,09	0,06	66,67%	- 0,01	- 0,05	0	-80,00%	- 0,08	- 0,43	0	-81,40%
Flujo operativo	-6.184.929.736	-6.032.153.420	-152.776.316	2,53%	81.933	85.412	-3.479	-4,07%	6.050.017	6.296.944	-246.927	-3,92%
Flujo neto	1.929.992.925	1.644.399.988	285.592.937	17,37%	25.582	19.464	6.118	31,43%	3.659.402	3.048.919	610.483	20,02%