

F-DC-125 INFORME FINAL DE TRABAJO DE GRADO EN MODALIDAD DE PROYECTO  
DE INVESTIGACIÓN, DESARROLLO TECNOLÓGICO, MONOGRAFÍA,  
EMPRENDIMIENTO Y SEMINARIO

VERSIÓN: 1.0



Análisis de las NIIF 16 Arrendamientos (Actualizada) en relación con el concepto de arrendamientos aplicado en las empresas e instituciones financieras.

Monografía Teórica

Laura Susana Renjifo Lengerke C.C 1.095.839.219

Celia Zuley Peña Mendoza C.C 1.098.679.680

**UNIDADES TECNOLÓGICAS DE SANTANDER**  
Facultad de Ciencias Socioeconómicas y Empresariales  
Tecnología en Contabilidad Financiera Modalidad Virtual  
Bucaramanga-Santander  
29 de noviembre de 2021

F-DC-125      INFORME FINAL DE TRABAJO DE GRADO EN MODALIDAD DE PROYECTO  
DE INVESTIGACIÓN, DESARROLLO TECNOLÓGICO, MONOGRAFÍA,      VERSIÓN: 1.0  
EMPRESARIADO Y SEMINARIO



Análisis de las NIIF 16 Arrendamientos (Actualizada) en relación con el concepto de arrendamientos aplicado en las empresas e instituciones financieras.

Modalidad Virtual

Laura Susana Renjifo Lengerke C.C 1.095.839.219

Celia Zuley Peña Mendoza C.C 1.098.679.680

**Trabajo de Grado para optar al título de**  
Tecnología en Contabilidad Financiera Modalidad Virtual

**DIRECTOR**

Hernando Blanco Rivera  
Grupo Investigación : E - Innovare

**UNIDADES TECNOLÓGICAS DE SANTANDER**  
Facultad de Ciencias Socioeconómicas y Empresariales  
Tecnología en Contabilidad Financiera Modalidad Virtual  
Bucaramanga-Santander  
29 de noviembre de 2021

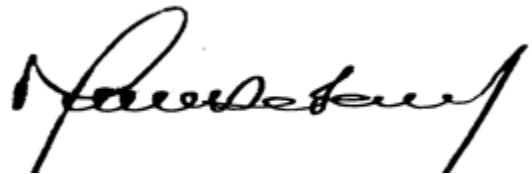
Nota de Aceptación

**APROBADO**

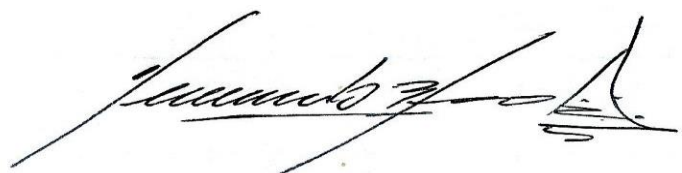
---

---

---



Firma del Evaluador



Firma del Director

## DEDICATORIA

Quiero empezar dándole gracias a Dios, por guiarme y acompañarme en cada momento de mi vida, por cada día que me permitió despertar no solo con vida, sino también con salud y de esta manera haber recorrido este camino que hoy me permite culminar esta primera parte de mi carrera con éxito y estar más cerca de lograr obtener el título de ser una gran profesional.

Hoy, después de una larga trayectoria alcanzar uno de los logros más importantes en nuestras vidas, una de nuestras metas se hace realidad, y es por ello que queremos dedicarles este título a todas aquellas personas que hicieron parte de este proceso de arduo trabajo; en donde son muchos los retos y desafíos que se deben enfrentar. Pero que al final miras hacia atrás y observas ese camino por el cual pasamos y nos damos cuenta que todo valió la pena.

## AGRADECIMIENTOS

Al director Hernando Blanco Rivera, por disponer un espacio de su tiempo, por todos sus conocimientos brindados y por siempre tener la disposición para orientarnos en esta monografía como proyecto de grado.

A Laura Susana Rengifo por ser mi compañera de trabajo, porque a pesar de no conocernos personalmente, hemos podido trabajar desde la virtualidad. Es satisfecido conocer y trabajar con personas responsables y comprometidas.

## TABLA DE CONTENIDO

**RESUMEN EJECUTIVO** **9**

**INTRODUCCIÓN** **10**

**1.** 12

**1.1.** 12

**1.2.** 13

**1.3.** 15

1.3.1. 15

1.3.2. 15

**1.4.** 16

**2.** 16

**3.** 22

**4.** 25

**5.** 31

**6.** 32

**7.** 33

**8.** 34

F-DC-125      INFORME FINAL DE TRABAJO DE GRADO EN MODALIDAD DE PROYECTO  
DE INVESTIGACIÓN, DESARROLLO TECNOLÓGICO, MONOGRAFÍA,      VERSIÓN: 1.0  
EMPRESARIADO Y SEMINARIO

**9.    ¡Error! Marcador no definido.**

**10.   ¡Error! Marcador no definido.**

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Tipos de Investigación

19



## LISTA DE TABLAS

<b>Tabla 1.</b> Arrendamiento Financiero .....	26
Tabla 2. Arrendamiento Operativo .....	26
Tabla 3. Aspectos Negativos y positivos de la modificación de las NIC 17 .....	27

## RESUMEN EJECUTIVO

Como consecuencia de la pandemia del Covid-19 desde el 2020, la estructura económica mundial sufrió varios cambios y decaídas; Ante este panorama, la IFRS como el emisor de las normas internacionales de contabilidad, se ve abocada a realizar estudios sobre esta nueva realidad económica por la que estaban pasando las empresas y ajustar los estándares de contabilidad a la misma, para que fueran resilientes a los cambios que estaban sufriendo

Es así que, el objetivo del presente trabajo es analizar los efectos de los cambios propuestos en la NIIF 16 Arrendamientos para dar a conocer el tratamiento contable aplicables a las organizaciones; a partir, una investigación descriptiva con un enfoque deductivo que confluye en un análisis del contenido de la NIIF16 y su comparación respecto a la NIC 17, la aplicación del nuevo tratamiento contable a un caso hipotético y la evaluación del manejo contable dado al mismo.

Llegado a la conclusión de que con la NIIF 16 llega la sustitución de los criterios de reconocimiento, valoración y desglose que se venían aplicando con la NIC 17, una norma con 30 años de antigüedad que ya no reunía requisitos contables aptos para la realidad empresarial y cuya revisión ha supuesto una serie de cambios importantes para las empresas que contabilizan arrendamientos

**PALABRAS CLAVE.** Contabilidad de Arrendamientos, Leasing Financiero, Leasing Operativo, Normas Internacionales de Información Financiera, Norma Internacional de Contabilidad.

## INTRODUCCIÓN

El cambio de la NIC 17 a la NIIF 16 de arrendamientos ha traído consigo múltiples cambios en el reconocimiento, medición y presentación de los hechos económicos que constituyen un arrendamiento. Estos cambios representan grandes implicaciones en los estados financieros y en las ratios de las empresas. Por lo cual, es necesario evaluar los impactos que tendrá su aplicación para predecir los cambios y mejorar la toma de decisiones.

Es por esto que en la presente investigación se implementa una investigación descriptiva con un enfoque deductivo mediante la cual se pretenderá denotar los cambios en el tratamiento contable que sufrió el concepto de arrendamientos, para posteriormente aplicarlos a un caso hipotético el cual tiene la finalidad de demostrar la aplicación de la nueva teoría a la práctica.

## 1. DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

### 1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Como consecuencia de la pandemia del Covid-19 desde el 2020, las estructuras económicas de las organizaciones en el contexto mundial han tenido que tolerar varios cambios y decaídas. En materia comercial, administrativa, contable y financiera numerosas empresas sufrieron grandes disminuciones en sus activos, pérdidas económicas y hasta tuvieron que cerrar o acogerse a leyes de insolvencia económica.

Ante este panorama, la IFRS como el emisor de las normas internacionales de contabilidad, se ve abocada a realizar estudios sobre esta nueva realidad económica por la que estaban pasando las empresas y ajustar los estándares de contabilidad a la misma, para que fueran resilientes a los cambios que estaban sufriendo.

Bajo este entendido, una de las áreas que se transformó económicamente fueron las empresas del sector financiero y en forma especial, aquellas que operan bajo la modalidad del arrendamiento financiero-operativo. Esto debido, a que varias organizaciones tenían esta opción como fuente de financiamiento en razón de las ventajas que las normas le confería y como consecuencia, en razón de la recesión económica ocasionada por la pandemia incontables obligaciones se han incumplido.

Es por esto que, la presente monografía tiene como objetivo dar a conocer los nuevos lineamientos y modelos propuestos por la IFRS en lo concerniente al tratamiento contable y financiero del concepto de arrendamiento con el propósito de emitir un estudio actualizado de las recientes modificaciones que se hicieron sobre el tema. (IFRS, 2016)

Por todo lo anterior, en el desarrollo del documento planteamos la hipótesis

**¿Cuáles son los cambios relevantes en la NIIF 16 y de qué manera afectan a las organizaciones?**

## 1.2. JUSTIFICACIÓN

La implementación de la NIIF 16 trae modificaciones al tratamiento contable del concepto de arrendamientos derogando la NIC 17 arrendamientos.

La anterior norma NIC 17 (IAS-17 Leases) en el párrafo 4, establecía políticas contables, tratamiento contable e información digna de ser revelada para las partes relacionadas clasificándolas entre operativas y financieros teniendo en cuenta el acuerdo o contrato celebrado. (Foundation, 2001)

Ahora bien, la NIIF 16 – Arrendamientos trae la novedad que estos acuerdos o contratos conllevan a ser reconocidos como activos por derecho de uso y un pasivo

por arrendamientos teniendo en cuenta la medición inicial y posterior, su control y validación y la pertinencia de la norma de revelación (Romero Alzate, 2019)

Por lo anterior, esta monografía tiene como finalidad dar a conocer los nuevos lineamientos relacionados con el registro contable de los arrendamientos según la NIIF 16, dada la importancia del tema objeto de estudio hacerla extensiva a los contadores, estudiantes de contabilidad y en general, las personas que intervienen en los procesos o decisiones contables que se requieren al interior de las compañías.

En razón de que cada una de ellas, poseen la función de mantener actualizadas las políticas contables o conocimientos y entender los cambios que se vienen generando en las normas, para dar aplicaciones óptimas en materia contable cumpliendo con los estándares internacionales de información financiera.

Con la publicación de la monografía abierta al público, los interesados podrán renovar sus conocimientos contables y aclarar las dudas que pudieron surgir al momento de estudiar la nueva reglamentación de arrendamientos. Del mismo modo, quedará ratificada la excelencia académica que caracteriza a las Unidades Tecnológicas de Santander, en lo referente a la calidad educativa y preparación con la que cuentan sus egresados al momento de finalizar sus estudios de pregrado.

### **1.3. OBJETIVOS**

#### **1.3.1. OBJETIVO GENERAL**

Analizar los efectos de los cambios propuestos en la NIIF 16 Arrendamientos para dar a conocer el tratamiento contable aplicables a las organizaciones.

#### **1.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- a.** Comprender el contenido de la NIIF 16 arrendamientos.
- b.** Realizar un análisis comparativo en relación con la NIIF 16 y la NIC 17.
- c.** Describir el tratamiento contable (clasificación, reconocimiento, medición y revelación) propuestos en la NIIF 16 mediante un caso hipotético.
- d.** Evaluar el adecuado manejo contable de la NIIF 16

## 2. MARCO REFERENCIAL

El marco referencial del presente documento abarca los marcos teóricos, legales y conceptuales; los cuales son las bases para realizar el trabajo de grado puesto que establecen los primeros conceptos que se deben desarrollar a partir de la normatividad contable actualizada.

### 2.1 MARCO TEORICO

El marco teórico de la investigación viene demarcado en primera instancia por establecer las definiciones de los conceptos de leasing y arrendamiento. Los doctrinantes Luis Rojo Ajuria y José Leyva Saavedra, brindan un primer acercamiento a partir de la teoría del arrendamiento en donde se describe que el leasing y el arrendamiento convergen en un determinado punto y es en relación a la disposición de los bienes en calidad de uso (Leyva Saavedra, 2003). Esto quiere decir que, según esta perspectiva, la caracterización de cada concepto debe realizarse a partir de la función o finalidad que se está persiguiendo en el acuerdo comercial.

Por otro lado, desde el punto de vista de la teoría de la compraventa, la diferencia recae en el objetivo económico perseguido y querido por las partes intervinientes, el cual, en el leasing se logra a partir de un contrato (De Nova, 1973). Dicho objetivo se divide desde la noción de la persona que adquiere el leasing, cuya finalidad es obtener la titularidad del bien pagando el precio en forma diferida y la empresa que ofrece el leasing es poner a trabajar su capital (Rojo Arjuria, 1987).



Asimismo, en el presente documento se implementará la perspectiva promulgada por Ricardo López Sandoval en cuanto a que el leasing es una operación de carácter financiero mediante la cual una entidad a petición de un tercero, adquiere ciertos bienes de capital con destinación productiva con la finalidad “[...] De ceder su uso, por un plazo convenido, a este último, mediante un pago periódico [...]” (Sadoval López, 2009). Una vez se haya cumplido el plazo estipulado, el tercero tendrá la opción de la compra del bien, la renovación del contrato para su uso u alguna otra destinación que se llegue a estipular por las partes.

## 2.2 Marco Legal

- **NIC 17 ARRENDAMIENTOS:**

El objetivo de esta Norma es el de determinar, para arrendatarios y arrendadores, las políticas contables requeridas en el registro contable y las normas de revelación. (MEF, 2005)

- **Decreto - ley 1314 de 2009:**

Regula los principios y normas contables de información financiera y aseguramiento de la calidad de la información aceptados en Colombia. El objetivo del decreto-ley es intervenir en la economía mediante la expedición de normas contables de información financiera con la finalidad de conformar estándares y parámetros únicos de aplicación en la presentación dicha información. (Ley 1314 de 2009, 2009)

- **Decreto Único Reglamentario (DUR) 2420 del 14 de diciembre 2.015 modificado por el Decreto 2496 del 23 de diciembre del 2.015:**

Cumple con la función de compilar la reglamentación existente hasta el momento sobre normas y principios contables de información financiera que se expidieron por la Gobierno Nacional. (DUR 2420 de 2015, 2015)

- **Concepto 205 del 07 de marzo de 2018**

Este concepto emitido por CTPC establece, en primer momento, como se deben reconocer los arrendamientos financieros. (Consejo Técnico de la Contaduría Pública, 2018)

- **Decreto número 1432 de 05 noviembre 2020**

Mediante este decreto se modifica la NIIF16 Arrendamientos con ocasión a cambios realizados por las IASB como a consecuencia del Covid-19. Con este decreto se compila las modificaciones realizadas junto con la normatividad contenida en el Decreto Único Reglamentario. (Decreto 1432 de 2020, 2020)

## 2.3 Marco Conceptual

### a. Arrendamiento

El propietario de un bien inmueble que, a través de un contrato de arrendamiento o alquiler, promete arrendar la totalidad o una porción de la propiedad a otra persona (un “arrendatario”) para su uso exclusivo, generalmente, por un determinado período de tiempo y a cambio de un monto de dinero acordado. (ABOGADO.COM, s.f.)

### **b. Arrendatario**

Es una persona a la que se le ha otorgado el derecho de usar y ocupar una propiedad de arrendamiento perteneciente a otra persona, generalmente por medio de un contrato de arrendamiento, o alquiler, o renta. (ABOGADO.COM, s.f.)

### **c. Arrendamiento operativo**

El arrendamiento operativo es el arrendamiento común y corriente, es decir, el arrendador lleva como ingreso la totalidad del canon de arrendamiento, y el arrendatario lo lleva en su totalidad como gasto. (GERENCE, 2021)

### **d. Arrendamiento financiero**

El arrendamiento financiero o leasing es el alquiler de un bien con derecho a compra al final del contrato. (Economipedia, 2016)

### **e. Leasing**

El leasing es un mecanismo de financiación mediante el cual una entidad financiera, sea un establecimiento bancario o una compañía de financiamiento (comúnmente conocida como arrendador), por instrucción de un cliente solicitante (denominado arrendatario o locatario), adquiere un activo de capital, el cual está bajo propiedad de la entidad, y se lo entrega al locatario en arrendamiento financiero u operativo para su uso y goce por un periodo de tiempo a cambio de un pago periódico de una suma de dinero, denominado “canon”. (ASOBANCARIA, s.f.)

De acuerdo con las definiciones brindadas con anterioridad, se puede generar una relación directa con el NIIF y el marco legal que se encuentra sujeto a este, en este sentido, algunos autores mencionan la importancia de la actualización del NIIF 16 en pro del cumplimiento de las normas contables GAAP de Estados Unidos, de esta manera, el proceso de actualización de esta norma paso por diferentes procesos los cuales son principalmente: *Discussion Paper*, primer *exposure draft*, segundo *exposure draft* y finalmente la emisión de la nueva NIIF de arrendamientos, dicho proceso fue principalmente realizado por organizaciones como la IASB y la FASB, las cuales llegaron a diferentes conclusiones, inicialmente, la FASB ha decidido seguir con un modelo de arrendamientos dual, el cual se basa principalmente en que todos los arrendamientos estarán balanceados de una manera correcta e igualitaria, sin embargo se presenta una cuenta independiente y diferente de pérdidas y ganancias, manteniendo formas similares al NIIF 17. (Vargas, 2017)

Por otro lado, la IASB por su parte reconoce que la actualización de la norma permite que exista un mayor grado de transparencia en el reconocimiento de los activos y estados financieros de las empresas, sin embargo, muchos empresarios expresaron un desacuerdo con dicha norma ya que esta afectaría su actividad económica debido a que afecta principalmente los índices de cobertura, los índices crediticios, el costo de interés y también la presentación de los estados financieros. (Montaño, 2018)

Así mismo, una de las variables que cuenta con una amplia relación con la modificación del NIIF 16 es el modelo de negocio que se ha venido manejando en el mercado de los arrendamientos, en este sentido, se prevé que las conductas y

necesidades de los arrendatarios cambien acelerando el crecimiento de los mercados que se basan principalmente en los mercados, de manera que dicho impacto se evidencie principalmente en los procesos de negocio, los sistemas de información y los sistemas contables. (Torres, 2017)

Finalmente, uno de los cambios sustanciales de la norma, es la definición de un contrato de arrendamiento, la cual se ve afectada directamente por esta serie de cambios, en este orden de ideas, los contratos suscritos por arrendatarios y arrendadores deberían cumplir con la nueva definición de la norma con el fin de cumplir con las actualizaciones realizadas. (Torres, 2017)

### 3. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

Esta monografía es de carácter exploratorio debido a que se centra en una investigación sobre la aplicación del concepto de arrendamiento el tratamiento contable a la luz de las normas internacionales e igualmente describe los procesos o procedimientos relacionados con los mismos así mismo se puede describir la cualidades y características de este modelo de arrendamiento operativo y financiero.

Por consiguiente, nuestro objetivo principal en la presente investigación es analizar los efectos de los cambios propuestos en la NIIF 16 “Arrendamientos” para dar a conocer el tratamiento contable aplicables a las organizaciones, de la misma manera describir el tratamiento contable (clasificación, reconocimiento, medición y revelación) propuestos en la NIIF 16 mediante un caso hipotético.

El método utilizado de investigación es un método cualitativo, donde desarrollamos los procedimientos de recolección de información o datos de tipo cualitativo. La obtención de información se fundamentó en consultar documentos públicos, como investigaciones, tesis, artículos, normas, decretos y circulares relacionadas con los arrendamientos.

Como lo hemos mencionado para el desarrollo de esta monografía se recurrirá a diversas fuentes de información que se basan en documentos a lo que se llaman fuentes documentales es decir que las fuentes serán el soporte sobre la información y que son fidedignos y determinantes en los resultados del proyecto.

A manera de ilustración se describen los conceptos de tipos de información

**Primaria:** Se describen como aquellas fuentes que nos permiten obtener información nueva u original la cual no ha sido recolectada con anterioridad, dicha información se obtiene principalmente a partir de investigaciones o publicaciones seriadas como artículos, revistas, capítulos o libros y de allí se obtiene directamente la información. (infobibsoc, 2019)

**Secundaria:** Las fuentes de información secundaria, a diferencia de las fuentes primarias tienen como principal objetivo proporcionar información sobre en qué documento se puede localizar la información directa o primaria, en este sentido la información secundaria siempre remite a información primaria, dentro de ella existe principalmente bibliografías, catálogos o bases de datos. (infobibsoc, 2019)

#### Fuentes primarias

Recopilación de la NIIF 16 y la NIC 17 y toda su normatividad → Recolección de los datos e información financiera de la compañía Colombia Telecomunicaciones S.A. E.S.P. → Estudio de caso dando aplicación a la NIIF 16 Arrendamientos con la información recolectada, tomando como referencia el contrato de Infraestructura que la compañía tiene con la empresa ATC Sitios de Colombia SAS. → Análisis y resultados de acuerdo con el estudio de caso.

#### Fuentes secundarias

Análisis y comprensión de la Normatividad aplicada en Colombia para la NIIF 16 de Arrendamientos, Decreto número 2420 de 2015, Anexo 1.3 → Formulación y elaboración del ejercicio de aplicación de la NIIF 16 de Arrendamientos → Revisión

y análisis de los estudios realizados en Colombia sobre esta NIIF y los sectores que se van a ver más impactados



## **4. DESARROLLO DEL TRABAJO DE GRADO**

### **4.1 Fase 1 Comprender el contenido de la NIIF 16 Arrendamientos**

Las NIIF 16 Arrendamientos son las normas internacionales de información financiera que se encuentran en el entorno de los arrendamientos, dicha norma es una actualización que entro en vigencia a partir del año 2018 haciendo un remplazo de la norma NIC 17. En este sentido, una de las principales características del contenido de las NIIF 16 es que obliga al arrendatario a hacer un correcto registro de todos los activos que tiene en arrendamiento así como la durabilidad de los contratos que suscribió y los diferentes pagos que son realizados a manera de pasivo. Teniendo en cuenta que el arrendamiento es una forma de financiamiento en la cual se permite utilizar propiedades y activos sin tener que incurrir en el desembolso de amplias sumas de dinero, así mismo, el arrendamiento resulta ser una oportunidad para las entidades de manejar los riesgos de obsolescencia y asumir el valor residual de los activos ya que este no deberá asumir costos por su depreciación.

En este orden de ideas, con la norma NIIF 16 la contabilidad de los arrendadores permanece constante, sin embargo, produjo cambios importantes principalmente en los modelos de negocios de acuerdo con las nuevas necesidades de los arrendatarios, ya que el gasto de arrendamiento fue reemplazado por el gasto por depreciación y gasto de interés ya que se reconoce directamente el arrendamiento como el arrendamiento de un activo y no de propiedad planta y equipo. De igual manera, la norma NIIF 16 posee un gran alcance y no se limita únicamente al arrendamiento de activos y de cierta manera contiene el mismo alcance que la NIC 17 ya que cubre todos los contratos que otorgan el derecho de hacer uso de un

activo por un periodo de tiempo. La principal modificación de la NIIF 16 es sin duda el tratamiento contable para los arrendatarios. De acuerdo con la norma anterior, el tratamiento contable para el arrendatario variaba si el arrendamiento se clasificaba como financiero u operativo:

**Tabla 1.** Arrendamiento Financiero

Estado de situación financiera	Estado de resultados
<i>Activo</i>	<i>Depreciación</i>
Propiedad, planta y equipo (PPE)	Depreciación de PPE
<i>Pasivo</i>	<i>Intereses perdidos</i>
Deuda por arrendamiento	Intereses por la deuda por arrendamiento

Fuente: (Eisenstein, Picco, & Bracco, 2019)

**Tabla 2.** Arrendamiento Operativo

Estado de situación financiera	Estado de resultados
	<i>Arrendamiento</i>
	Cargo por arrendamiento

Fuente: (Eisenstein, Picco, & Bracco, 2019)

Con la NIIF 16, el arrendatario reconoce al inicio del contrato de arrendamiento (salvo excepciones) un activo por el “Derecho al uso” (DAU) del activo arrendado, con contrapartida en la “Deuda por arrendamiento” (DA) por el valor actual de los pagos que se comprometió a realizar en el plazo del arrendamiento. Así mismo, la NIIF 16 requiere que el arrendatario reconozca la totalidad de los arrendamientos (salvo excepciones) en el estado de situación financiera. (Eisenstein, Picco, & Bracco, 2019)

Finalmente, con la implementación de las NIIF 16 se creó la necesidad de diferentes sistemas de información que permitieran capturar la creación de contratos nuevos y modificar sistémicamente los contratos que habían sido generados con anterioridad.

## 4.2 Análisis comparativo con las NIC 17

Tabla 3. Aspectos Negativos y positivos de la modificación de las NIC 17

Aspectos positivos de las NIIF 16	Aspectos negativos de la NIIF 16
<p style="text-align: center;"><i>EBITDA</i></p> <p>(Resultado antes del impuesto a las ganancias, intereses, depreciaciones y amortizaciones: De acuerdo con NIIF 16, el costo del arrendamiento se reconoce en resultados como Amortización del DAU y como Interés sobre la DA, y por lo tanto aumentando el EBITDA. Previamente, el costo del arrendamiento se reconocía como un gasto operativo y por lo tanto no era un ajuste para determinar el EBITDA.</p>	<p style="text-align: center;"><i>Endeudamiento (Deuda / Patrimonio)</i></p> <p>El ratio aumenta por el reconocimiento de la deuda por arrendamiento.</p>
<p style="text-align: center;"><i>Total del activo</i></p> <p>El saldo aumenta por el reconocimiento del DAU.</p>	<p style="text-align: center;"><i>Total del patrimonio</i></p> <p>El patrimonio disminuye debido a que después del reconocimiento inicial, el</p>

	DAU es menor que la DA durante la mayor parte del plazo del contrato.
<p><i>EBIT (Resultados antes de intereses e impuestos)</i></p> <p>Con NIIF 16 el costo de interés aumenta por el desglose de los pagos del arrendamiento (que previamente no se desglosaba y se consideraba como costo operativo), y por lo tanto aumentado el EBIT</p>	<p><i>Cobertura de intereses (EBIT / Intereses)</i></p> <p>El ratio disminuye por el aumento en el cargo por intereses, ya que ahora parte del costo del arrendamiento se reconoce como intereses.</p>

Fuente: (Eisenstein, Picco, & Bracco, 2019)

### **4.3 Fase 3: Describir el tratamiento contable (clasificación, reconocimiento, medición y revelación) propuestos en la NIIF 16 mediante un caso hipotético.**

Ejemplo: Arrendamiento vs. Servicio

A modo de ejemplo se mostrara este caso en el cual se debe medir y reconocer las diferentes pautas y estructuras estipuladas en las NIIF 16, en este orden de ideas, supongamos, que la entidad A firma un contrato a término de 3 años con el operador de una cancha sintética o complejo deportivo con el fin de utilizar este espacio como mercado en el cual pudiera vender sus productos, dentro del contrato se establece el tamaño del espacio y que este puede ser ubicado en cualquiera de las entradas del complejo.

En este sentido, el arrendatario tiene el derecho de cambiar la ubicación del espacio asignado a la empresa A en cualquier momento con un mínimo costo para el

arrendatario asociado al cambio. En este orden de ideas, la empresa A utiliza una estructura de su propiedad para vender sus productos, y esta se puede movilizar fácilmente, de esta manera dentro del contrato se pueden especificar las diferentes áreas que pueden ser utilizadas por el arrendador.

#### **4.4 Fase 4: Adecuado manejo contable de las NIIF 16**

A la hora de la implementación de la NIIF 16, una primera simplificación sería considerar que al inicio del contrato el DAU es igual al DA; sin embargo es necesario tener en cuenta que: • La DA es el valor presente (no el valor nominal) de los pagos a realizar en concepto de arrendamiento, considerando los pagos que se espera se realicen al final del arrendamiento (por ejemplo, porque se estima que se ejercerá la opción de compra del activo, o por la existencia de cláusulas de valor residual garantizado al arrendador).

El DAU es igual a la DA más los costos iniciales del contrato (por ejemplo, gastos de escritura e impuestos a los sellos), más los pagos adelantados de arrendamiento, más los costos estimados de desmantelamiento (obligaciones de retiro de activos) y menos los incentivos recibidos. En la transición, el arrendador podía optar por aplicar cualquiera de los siguientes enfoques ya sea el enfoque retrospectivo la información contable se prepara como si la NIIF 16 hubiera estado siempre vigente, es decir se modifica la información comparativa del ejercicio anterior y el impacto se reconoce en resultados acumulados al inicio del ejercicio anterior. O finalmente, el enfoque retrospectivo modificado La información determina el impacto del cambio de norma al 1 de enero de 2018 y reconoce cualquier ajuste contra resultados acumulados; y modifica la información comparativa (saldos al 31 de diciembre de 2018).

Finalmente, una de las principales modificaciones que se encuentra sujeta a la aplicación de las NIIF 16 es principalmente: El derecho a decidir sobre el uso de un activo identificado solo si durante el período de uso ya que el cliente tiene el derecho a decidir cómo y para qué propósito se usa el activo; o las decisiones relevantes sobre cómo y para qué propósito se usa están predeterminadas, así como, el cliente tiene el derecho a operar el activo (o dirigir a otros para operar el activo) sin que el proveedor tenga el derecho a cambiar esas instrucciones operativas, finalmente el cliente diseñó el activo de forma que predetermina cómo y para qué propósito se usará el activo.

## 5. RESULTADOS

- Dar a conocer el nuevo marco normativo aplicable a los diferentes sectores comerciales relacionados con el concepto de arrendamientos.
- Con la NIIF 16 llega la sustitución de los criterios de reconocimiento, valoración y desglose que se venían aplicando con la NIC 17, una norma con 30 años de antigüedad que ya no reunía requisitos contables aptos para la realidad empresarial y cuya revisión ha supuesto una serie de cambios importantes para las empresas que contabilizan arrendamientos.
- Servir de guía a docentes, estudiantes y otros usuarios de la información del tratamiento contable a los arrendamientos en concordancia con la NIIF 16 y del marco contable legal y fiscal en Colombia.
- Brindar los lineamientos para la aplicación de la NIIF 16 y demostrar la incidencia en el análisis de la información financiera.
- Abordar las implicaciones financieras por la puesta en vigencia de la NIIF 16

## 6. CONCLUSIONES

Como resultado del análisis de la implementación de la NIIF 16, se logró identificar las siguientes situaciones de acuerdo al caso de estudio propuesto en este trabajo:

- En cuanto a la política contable para el manejo de los arrendamientos, durante y después de la implementación se realizaron varios ajustes con el fin de dejarla acorde a la norma de acuerdo a las interpretaciones que han venido surgiendo.
- Respecto a la presentación de estados financieros se evidencio deficiencias en las revelaciones de los rubros correspondientes a arrendamientos puesto que no se encuentra detallado como lo requiere la norma.

Como conclusión final se puede decir que esta norma permite mayor revelación de la situación financiera de las entidades, sin embargo, el manejo contable es más complejo puesto que requiere análisis de los contratos y un control en cuanto a las amortizaciones lo que conlleva a una mayor operatividad. Los cambios generados pueden ser positivos o negativos para las entidades dependiendo del punto de vista financiero.



## 7. RECOMENDACIONES

A través de la realización de este proyecto, se ahondo en una temática de estudio que no ha sido abordada ampliamente en el contexto académico local y nacional, en este sentido, a partir del fomento del interés de los estudiantes y docentes del área contable en el estudio de este tema, permite generar un mayor grado de desarrollo en el contexto académico, tomando como referencia o punto de partida la aplicación contable de las NIIF las cuales toman una gran relevancia dentro de la economía y la sociedad actual.

En este sentido, se recomienda para la generación de estudios o investigaciones futuras el conocimiento de cada una de las diferentes normas financieras, así como las diferentes estructuras contables que permiten que los procesos que se llevan en el mercado de bienes y servicios sean transparentes.

En este sentido se recomienda tener a disposición de la comunidad educativa de la universidad diferentes fuentes primarias y secundarias de información que nutran la información necesaria para realizar una investigación en un tema que no ha sido tratado tan intensivamente como es la importancia de las NIIF en el análisis financiero y contable, poniendo a disposición del estudiantado diferentes herramientas bibliográficas y tecnológicas que le permitan generar un buen desarrollo del proceso de investigación.

## 8. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICA

- ABOGADO.COM. (s.f.). *Diccionario de palabras y frases comunes del trato entre arrendador y arrendatario*. Obtenido de <https://www.abogado.com/recursos/ley-del-propietario-y-del-arrendatario/diccionario-de-arrendador-arrendatario.html>
- ABOGADOS, L. (09 de 09 de 2020). *Arrendamiento Con Opcion de Compra*. Obtenido de <https://www.leanabogados.com/inmobiliario/arrendamiento-opcion-compra/>
- ASOBANCARIA. (s.f.). *LEASING*. Obtenido de <https://www.asobancaria.com/leasing/leasing/#:~:text=El%20leasing%20es%20un%20mecanismo,capital%2C%20el%20cual%20est%C3%A1%20bajo>
- Consejo Técnico de la Contaduría Pública. (2018). *Concepto 205 del 07 de marzo de 2018*. Bogotá.
- De Nova, G. (1973). Contrato de leasing e controllo delle condizioni generali dei contratti. *Revista del diritto commerciale e del diritto generale delle obbligazioni*, 11-12.
- Decreto 1432 de 2020. (2020). Bogotá: DIARIO OFICIAL. AÑO CLVI. N. 51489,5 5  
Noviembre, 2020.PAG.21.
- DUR 2420 de 2015. (2015). Bogotá: Diario Oficial.
- Economipedia. (19 de 03 de 2016). *Arrendamiento Financiero (Leasing)*. Obtenido de <https://economipedia.com/definiciones/arrendamiento-financiero-leasing.html>

F-DC-125 INFORME FINAL DE TRABAJO DE GRADO EN MODALIDAD DE PROYECTO  
DE INVESTIGACIÓN, DESARROLLO TECNOLÓGICO, MONOGRAFÍA, VERSIÓN: 1.0  
EMPRESARIADO Y SEMINARIO

Eisenstein, A., Picco, V., & Bracco, R. (2019). *NIF 16 La nueva norma contable sobre arrendamientos: Principales impactos y problemas usuales de su implementación*. Argentina: KPMG.

GERENCE. (05 de 03 de 2021). *Arrendamiento Operativo*. Obtenido de <https://www.gerencie.com/arrendamiento-operativo.html>

GERLEIN, F. (s.f.). *GLOSARIO INMOBILIARIO*. Obtenido de <https://www.fonnegragerlein.com/glosario-inmobiliario/>

infobibsoc. (2019). *Universitat de València*. Obtenido de Las fuentes de información: [https://www.uv.es/cibisoc/tutoriales/trabajo\\_social/22\\_las\\_fuentes\\_de\\_informacin.html](https://www.uv.es/cibisoc/tutoriales/trabajo_social/22_las_fuentes_de_informacin.html)

Ley 1314 de 2009. (2009). Bogotá: Diario oficial 47,409 de julio 13 de 2009.

Leyva Saavedra, J. (15 de 10 de 2003). EL LEASING Y SU CONFIGURACIÓN JURÍDICA. *UNIVERSISTAS*, 743-789. Obtenido de <https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/vnijuri/article/view/14834>

MEF. (2005). <https://www.mef.gob.pe>. Obtenido de Norma Internacional de Contabilidad 17 Arrendamientos: [https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta\\_public/con\\_nor\\_co/vigentes/nic/17\\_NIC.pdf](https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_public/con_nor_co/vigentes/nic/17_NIC.pdf)

Montaño, A. O. (20 de diciembre de 2018). *Revistas.Javeriana*. Obtenido de Revistas.Javeriana: [https://revistas.javeriana.edu.co/files-articulos/CC/19-48%20\(2018\)/151557795008/](https://revistas.javeriana.edu.co/files-articulos/CC/19-48%20(2018)/151557795008/)

Rojo Arjuria, L. (1987). *"Leasing" mobiliario*. España: Tecnos.

Sadoval López, R. (2009). *Derecho Comercial: Quinta Edición Actualizada*. Chile: Editoria Jurídica de Chile.

F-DC-125      INFORME FINAL DE TRABAJO DE GRADO EN MODALIDAD DE PROYECTO  
DE INVESTIGACIÓN, DESARROLLO TECNOLÓGICO, MONOGRAFÍA,      VERSIÓN: 1.0  
EMPREDIMIENTO Y SEMINARIO

Superintendencia Financiera. (13 de 07 de 2009).

<https://www.superfinanciera.gov.co/>. Obtenido de Ley 1314 :

[https://www.superfinanciera.gov.co/descargas?com=institucional&name=pub](https://www.superfinanciera.gov.co/descargas?com=institucional&name=pubFile20647&downloadname=ley1314_09.pdf)

[bFile20647&downloadname=ley1314\\_09.pdf](https://www.superfinanciera.gov.co/descargas?com=institucional&name=pubFile20647&downloadname=ley1314_09.pdf)

Torres, V. L. (02 de julio de 2017). Obtenido de

<https://www.redalyc.org/journal/5718/571864086004/html/>

Torres, V. L. (02 de julio de 2017). *Mercados y Negocios*. Obtenido de Mercados y

Negocios: <https://www.redalyc.org/journal/5718/571864086004/html/>

Vargas, S. M. (2017). *repository.unimilitar*. Obtenido de repository.unimilitar:

[https://repository.unimilitar.edu.co/bitstream/handle/10654/16883/TorresVar](https://repository.unimilitar.edu.co/bitstream/handle/10654/16883/TorresVargasSandraMaritza2017.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

[gasSandraMaritza2017.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repository.unimilitar.edu.co/bitstream/handle/10654/16883/TorresVargasSandraMaritza2017.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

## 9. ANEXO A

### INDICE DE SIMILITUD

ev.turnitin.com/app/carta/es/?o=1715420229&lang=es&s=1&u=1098880854

turnitin Laura Susana Renjifo Lengerke Análisis de las NIIF 16 Arrendamientos (Actualizada) en r...

Resumen de coincidencias

5 %

Rank	Source	Similarity
1	actualicese.com Fuente de Internet	3 %
2	dycsi.com.mx Fuente de Internet	1 %
3	Entregado a Universida... Trabajo del estudiante	1 %
4	repositorio.ug.edu.ec Fuente de Internet	<1 %
5	Entregado a University ... Trabajo del estudiante	<1 %
6	repositorio.udistrital.ed... Fuente de Internet	<1 %
7	bitly.com Fuente de Internet	<1 %

uts Unidades Tecnológicas de Santander

Análisis de las NIIF 16 Arrendamientos (Actualizada) en relación con el concepto de arrendamientos aplicado en las empresas e instituciones financieras.

Monografía Teórica

Laura Susana Renjifo Lengerke C.C 1.095.839.219

Celia Zuley Peña Mendoza C.C 1.098.679.680