

## Nueva norma de arrendamiento IFRS 16 Leases y su impacto financiero y contable

---

**Lambreton Torres, Viviana; Rivas Olmedo, Eduardo**

Nueva norma de arrendamiento IFRS 16 Leases y su impacto financiero y contable

Mercados y Negocios, núm. 36, 2017

Universidad de Guadalajara, México

**Disponible en:** <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=571864086004>

## Nueva norma de arrendamiento IFRS 16 Leases y su impacto financiero y contable

Impact on Accounting and Financial performance in the adoption of New IFRS 16 Leases

*Viviana Lambreton Torres*  
*Universidad de Monterrey, México*  
viviana.lambreton@udem.edu

Redalyc: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=571864086004>

*Eduardo Rivas Olmedo*  
*Universidad Autónoma de Nuevo León, México*  
erivasolmedo@gmail.com

Recepción: 06 Febrero 2017  
Aprobación: 02 Julio 2017

### RESUMEN:

Este documento tiene como objetivo evidenciar el impacto que generará la aplicación de la IFRS 16 en las métricas de rentabilidad ROA, ROE y en el margen de utilidad. Así como en las razones de apalancamiento financiero y liquidez para que, tanto los responsables de la información como los usuarios de la misma, tengan conocimiento del efecto que genera esta nueva norma internacional de arrendamiento en la situación financiera y en los resultados de operación. Además de presentar los principales requerimientos que establece para que los tomadores de decisiones, tanto de las empresas privadas como de las públicas, puedan anticiparse y prepararse adecuadamente al cambio.

Código Jel: G38, M41, M48

**PALABRAS CLAVE:** arrendamiento, capitalización, fuera de balance, IFRS 16, NIIF 16.

### ABSTRACT:

This document aims to highlight the impact of the application of IFRS 16 on ROA, ROE and profit margin metrics. As well as in the reasons of financial leverage and liquidity so that both the responsible for the information and the users of the same, are aware of the effect that generates this new international standard of lease in the financial situation and in the results of operation. In addition to presenting the main requirements that make it possible for decision-makers, both private and public, to anticipate and prepare adequately for change.

**KEYWORDS:** capitalization, IFRS 16, Lease, off-balance sheet.

## INTRODUCCIÓN

Los cambios en las normas contables se generan continuamente, pero hay algunos cambios en las mismas que afectan más significativamente a las empresas, entre los cambios en la normatividad contable más relevantes de los últimos años están la norma IFRS 15 Reconocimiento de Ingresos y la IFRS 16 Arrendamientos, ambas normas han sido requeridas por los usuarios de la información contable dada la complejidad de los contratos que ambos involucran, en el caso de los arrendamientos reflejan la necesidad de proporcionar información transparente de las obligaciones que se contraen al arrendar un bien. El cambio en la norma de arrendamientos afectará sustancialmente la contabilidad para el arrendatario, ya que lo obliga a reconocer, para todos los contratos de arrendamiento, tanto el derecho de uso del activo subyacente como la obligación de efectuar una serie de pagos futuros dentro del balance general. La contabilidad para el arrendador no sufrirá cambios significativos, requiriendo solo de mayor información a revelar, por lo que en este documento se expondrán los cambios que se generarán para el arrendatario.

Los estados financieros que se afectarán por la capitalización de acuerdo al IASB serán el estado de situación financiera, el estado de resultados y el estado de flujos de efectivo. De acuerdo a resultados de una encuesta

llevada a cabo por la firma Deloitte a nivel mundial, solo un 9.8% de 5,400 profesionales en contabilidad y finanzas encuestados están preparados para cumplir con esta nueva norma, indicando además, que el tener una gran cantidad de contratos de arrendamiento puede crear problemas de gestión, requiriendo iniciar de inmediato un plan de implementación. (Deloitte, 2016)

Este documento tiene como objetivo evidenciar el impacto que generará la aplicación de la IFRS 16 en las métricas de rentabilidad ROA, ROE y margen de utilidad, así como en razones de apalancamiento y liquidez para que tanto los preparadores de la información como los usuarios de la misma tengan conocimiento del efecto que genera esta nueva norma internacional de arrendamiento en la situación financiera y en los resultados de operación, además de presentar los principales requerimientos que establece para que los tomadores de decisiones, tanto de las empresas privadas como de las públicas, puedan anticiparse y prepararse adecuadamente al cambio.

El documento se compone de tres secciones; en la primera se muestran los antecedentes de los arrendamientos operativos en su enfoque legal, financiero y su tratamiento contable, al mostrar un derecho de uso y una obligación de pagos futuros por ese derecho. Asimismo se realiza análisis de las principales investigaciones realizadas para conocer el impacto de la nueva norma. En la sección 2 se presenta el proceso contable a seguir para identificar, clasificar, reconocer y valorar el activo y pasivo, se presenta el impacto en los estados financieros a ser afectados. En la sección 3 se desarrolla el impacto que tendrá en el financiamiento y dentro de la organización.

## 1. ANTECEDENTES, TRATAMIENTO ACTUAL Y PRINCIPALES INVESTIGACIONES

### 1.1 Antecedentes

El arrendamiento es un acuerdo por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero, o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo. El arrendamiento genera para quien arrienda, un derecho de uso del bien sujeto al arrendamiento, pero también genera una obligación, al firmar el contrato, de realizar una serie de pagos periódicos al arrendador del bien mueble o inmueble (IASB, 2016a).

El arrendamiento se ha vuelto una fuente de financiamiento muy utilizada debido a las ventajas que confiere, entre las principales está el acceso a un financiamiento que a diferencia de otro tipo de créditos, requiere requisitos mínimos que cumplir, esto debido a que en caso de quiebra o incumplimiento de pagos, el activo se regresa al arrendador. Otra de las ventajas para el arrendador es el mantener un capital de trabajo más flexible al negociar arrendador y arrendatario las formas y frecuencias de los pagos. Un menor riesgo de obsolescencia por cambios en la tecnología, es otra de las ventajas que trae el arrendamiento sobre la adquisición del activo. (Ericson & Skarphagen, 2015)

De acuerdo a información que emite el International Accounting Standards Board actual emisor de las normas internacionales de contabilidad, las compañías listadas en las Bolsas de Valores a nivel mundial que aplican IFRS o USGAAP tuvieron contratos de arrendamiento operativo de cerca de 3 trillones de dólares estadounidenses en el 2014. (IASB, 2016c)

Las organizaciones utilizan el arrendamiento como una forma de financiar sus actividades, sin embargo, el objetivo que persigue una compañía que decide arrendar puede no ser el mismo que persigue una que opta por comprar el bien (Morais, 2013). Los determinantes para tomar la decisión de comprar o arrendar pueden no ser los mismos para los arrendamientos operativos y financieros, debido a que en la actualidad el tratamiento contable que se le da a cada tipo de arrendamiento es diferente.

Se han realizado investigaciones con el objetivo de identificar las características que presentan las compañías que tienden a utilizar más esta fuente de financiamiento, entre estas características destacan: a) *tamaño*: las compañías pequeñas utilizan más el arrendamiento que las grandes debido a su menor capacidad de compra y menor acceso a otras fuentes de financiamiento; b) *tipo de industria*: aun cuando se utiliza el

arrendamiento en todas las industrias, ciertas industrias como transporte aéreo y venta al menudeo tienden a utilizarlo más; c) *naturaleza del activo arrendado*: los activos de uso general son más susceptibles de ser arrendados que los de uso específico; d) *nivel de apalancamiento y restricciones*: las empresas más apalancadas tienden a utilizar más el arrendamiento que otras fuentes de financiamiento; e) *impuestos*: las empresas sujetas a tasas impositivas menores tienden a utilizar más el arrendamiento operativo ya que cuando enfrentan altas tasas de impuestos por lo general prefieren deducir la depreciación del activo y el financiamiento; f) *compensación de la administración*: la preferencia por utilización de arrendamiento operativo está relacionada con los esquemas de compensación g) *la estructura de capital*: el arrendamiento involucra costos de agencia debido a la separación entre propiedad y control del capital, por lo que cuando el dueño es quién administra el negocio, el uso del arrendamiento suele ser menor. (Morais, 2013)

## 1.2. Tratamiento contable actual del arrendamiento operativo

La norma internacional actual vigente denominada IAS 17 Leases permite a las empresas clasificar, después de la aplicación de ciertas pruebas, sus contratos de arrendamiento como operativos o como financieros. Los arrendamientos *financieros* se ven reflejados en el balance general al reconocer el activo (bien arrendado) y el pasivo correspondiente a la deuda. Estos arrendamientos incorporan un financiamiento dentro del pago a realizar.

Por su parte, el arrendamiento *operativo* es considerado “fuera de balance”, al no registrar en el balance general como activo el derecho de uso del bien arrendado ni el pasivo correspondiente, solo se revela en las notas a los estados financieros el compromiso, indicando los pagos futuros que se generarán, y se reconoce en el estado de resultados el gasto por arrendamiento del período. (IASB, 2010b)

Para que la información financiera se considere que es útil debe cumplir con características cualitativas de *relevancia* (capacidad de influir en la toma de decisiones) y ser *representación fiel* (neutral, completa y libre de error). (IASB, 2010a). Por lo tanto, para que la información sea útil ha de ser relevante y representarse fielmente. Una representación no fidedigna de un fenómeno relevante (monto de arrendamientos fuera de balance) genera información poco confiable provocando que la toma de decisiones deje de ser adecuada.

La ausencia de información sobre contratos fuera del balance ocasiona que los usuarios de la información financiera como son las instituciones financieras, inversionistas, accionistas y analistas no tengan un panorama completo de la situación financiera de la empresa, principalmente por los compromisos de pagos generados en un arrendamiento operativo, ocasionando que no puedan comparar adecuadamente a una empresa que arrenda sus bienes con otra que pide un préstamo sin tener que realizar ajustes. (IASB, 2016c)

El tratamiento contable del arrendamiento ha sido motivo de discusión en cuanto a su relevancia y transparencia, debido a que incluye un compromiso de pago y un derecho de uso o goce. En 2005, la Securities Exchange Commission (SEC), regulador de la Bolsa de Valores en Estados Unidos, externó la preocupación de los inversionistas y otros usuarios de la información financiera por la falta de transparencia de las empresas acerca de sus compromisos de arrendamiento (SEC, 2005,105). Como respuesta a la SEC, se inició en el 2009 un proyecto de trabajo conjunto entre el IASB y el Financial Accounting Standards Board (FASB), emisor de las normas contables en Estados Unidos (USGAAP), que culminó con la emisión en enero del 2016 por parte del IASB, de la *IFRS 16 “Leases”*. (IASB, 2016a)

La IFRS 16 sustituirá a la IAS 17. La principal diferencia entre ambas es que la nueva norma introduce un modelo de contabilización de los arrendamientos *único* requiriendo que el arrendatario reconozca el activo (derecho de uso) y el pasivo (obligación de realizar pagos futuros) de todos los contratos de arrendamiento con una duración superior a 12 meses y eliminará la clasificación del arrendamiento como financiero u operativo, denominando a todos los contratos como “arrendamiento”.

El arrendatario medirá el derecho de uso de los activos arrendados de forma análoga a otros inmuebles, maquinaria y equipo y los pasivos de forma similar a otros pasivos financieros, debiendo reconocer la depreciación del activo por derecho de uso y los intereses del pasivo por arrendamiento en lugar del gasto por arrendamiento que se registraba anteriormente. Este cambio en la normatividad tiene aplicación

retrospectiva al requerir a las empresas el *capitalizar* sus contratos de arrendamiento que tienen clasificados actualmente como operativos.

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

El IASB en el documento “Effects Analysis International Financial Reporting Standard” (IASB, 2016b) indica que al capitalizar los compromisos de arrendamiento se modificará tanto el activo como el pasivo en el balance general, así como la clasificación de los gastos presentados en el estado de resultados, alterando métricas financieras clave como son el nivel de apalancamiento y rendimientos, entre otras, y que estos efectos serán mayores en algunas industrias que en otras. De igual forma, indica que se generarán cambios en los requerimientos contables y generará costos de implementación.

De acuerdo con la firma contable KPMG, la nueva norma sobre arrendamientos afectará a la mayoría de sociedades debiéndose iniciar ahora el proceso de evaluación del impacto que ocasionará. (KPMG, 2016). En México, el CINIF está llevando a cabo un proceso de revisión de la norma de arrendamiento vigente con la finalidad de homologar la norma mexicana a la internacional, por lo que, en breve, este cambio en la normatividad contable afectará también a las empresas privadas.

## 2. PRINCIPALES INVESTIGACIONES DE LA CAPITALIZACIÓN EN LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EN MÉTRICAS FINANCIERAS

El que las empresas deban o no reconocer en las cifras que presentan en sus estados financieros sus contratos de arrendamiento operativo ha sido motivo de debate, discusión y tema de investigación desde hace muchos años. El pionero en este tipo de investigaciones fue Nelson cuyo estudio se basó en el impacto que la capitalización de los arrendamientos operativos tendría en la información financiera y en métricas de 11 firmas en Estados Unidos, que en esa época voluntariamente proporcionaron información acerca de sus compromisos de arrendamiento, encontrando que la mayoría de las razones financieras fueron impactadas negativamente por la capitalización de los arrendamientos operativos, indicando en sus conclusiones que un análisis financiero que no contemple el efecto de la capitalización puede ocasionar una toma de decisiones errónea. (Nelson, 1963)

Otros investigadores han realizado estudios similares, entre ellos destaca la *metodología de capitalización* desarrollada por Imhoff, Lipe & Wright (ILW) que ha sido utilizada en un gran número de estudios recientes. (Imhoff Jr. & Lipe, 1991). Esta primera investigación de ILW tenía como objetivo medir el impacto de la capitalización en las cifras presentadas en el balance general y en el ROA y ROE. En su estudio analizaron 14 firmas de Estados Unidos, encontrando que en tres de ellas el nivel de apalancamiento producto de la capitalización se elevaba en más del 200% y en otra compañía en más del 300%, resultando en un promedio de incremento del nivel de apalancamiento de las firmas analizadas del 49%. De igual forma, encontraron que el efecto del incremento en los activos reportados en el balance general producto del reconocimiento del derecho de uso, generaba una disminución en el ROA en promedio del 10%, demostrando que el impacto de la capitalización en las métricas de desempeño sería significativo.

Posterior a este estudio, ILW llevaron a cabo otro estudio en 1997 en el que midieron el impacto en la utilidad del estado de resultados, (Imhoff Jr., Lipe, & Wright, 1997) en el que concluyeron que el efecto en el estado de resultados puede ser material y que el efecto sería mayor para algunas industrias como son la transportación y los supermercados.

Un estudio similar fue realizado en Alemania (Fülber, Silva, & Pferdehirt, 2008). Los resultados de este estudio, en contraste con ILW, muestra que el impacto en las firmas Alemanas no será tan significativo como

se pronosticaba en estudios previos realizados en otros países, al determinar un incremento en promedio de la relación deuda a capital de +13.5% y un a disminución en el ROA de -1.3%.

Por su parte, Fitó, Moya y Orgaz realizaron una investigación con empresas españolas en el 2013 siguiendo la metodología propuesta por Fülbier, en dicho estudio se concluye que el impacto que generaría la capitalización en las firmas españolas es menor al que se esperaba, con incremento en promedio en la relación deuda a activo de +3%, y una disminución en el ROA de -7%. (Á. Fitó, Moya, & Orgaz, 2013)

Estudios similares al de ILW y Fülbier se han llevado a cabo en Indonesia, Turquía, Alemania, Suecia, Nueva Zelanda, Bélgica y Países Bajos, Australia, Reino Unido, Estados Unidos y Canadá. En la mayoría de esos estudios se encontró que la capitalización afecta significativamente las cifras presentadas tanto en el estado de situación financiera como en el estado de resultados, afectando en consecuencia, métricas de desempeño como son el ROA y ROE así como el nivel de apalancamiento. El impacto que tendrá la capitalización de dependiendo del sector al que pertenezca la firma, ha sido estimado en algunos de los estudios, llegando a la conclusión en la mayoría de ellos, de que el impacto será mayor para algunos sectores, la tabla 1 muestra un resumen de los sectores que se estima serán los más afectados:

TABLA 1  
Sectores más afectados por capitalización

Autor/Sector	Bienes consumo	Servicios Hoteles Aeronáutica	Industria general	Tiendas Departamentales	Comida rápida	Otros
ILW 1991, 1997		X		X	X	X
Beattie 1998	X	X				
Fülbier, 2008	X			X		
Branswijck, 2011			X			
Fitó, 2013	X	X				X
Durocher (2005)	X	X	X			

Fuente: elaboración propia.

De igual forma, algunos autores han incluido dentro de sus modelos la variable del tamaño de la firma para determinar si está relacionada con un mayor o menor impacto. Las conclusiones han sido contradictorias, en un estudio ubicado en Suecia (Branswijck, Longueville, & Everaert, 2011) se concluye que el impacto será mayor para las empresas grandes, por el contrario, resultados de un estudio en Indonesia (Nuryani, Heng, & Julieta, 2015) indican que el impacto será mayor para las firmas pequeñas, mientras que conclusiones del estudio realizado con empresas españolas (Fitó et al., 2013) pronostican que el tamaño de la firma no es una variable significativa. Sin embargo, debido a que las empresas de menor tamaño tienen una menor capacidad de compra de contado de los activos fijos que requieren para su operación y un menor acceso a otras fuentes de financiamiento, las empresas pequeñas deberían ser las más afectadas por este cambio en la normatividad contable.

Como resultado de las investigaciones mencionadas, se puede estimar el impacto que la entrada en vigor de esta norma en enero del 2019 genere en la situación financiera de las empresas mexicanas, sin embargo, los estudios citados se ubicaron principalmente en países desarrollados mientras que México es un país en vías de desarrollo con una situación económica menos estable, con un mayor riesgo país, mayores tasas de interés y más altos índices de inflación y tendencias en el uso del arrendamiento diferentes que pudieran ocasionar que el impacto sea aún mayor que el estimado para otros países. La aplicación de la nueva norma de arrendamiento tendrá implicaciones prácticas para los directores de empresas y profesionales de la contabilidad en la planificación y la formulación de estrategias para disminuir el impacto de este importante cambio en la contabilidad de arrendamiento.



### 3. POSIBLES DIFICULTADES QUE GENERARÁ LA APLICACIÓN DE LA NORMA

La práctica contable deberá de identificar el fenómeno económico y cumplir con las directrices de las normas contables para su reconocimiento, valuación y revelación. Existen algunos apartados en la norma de arrendamiento que pueden generar dificultad en su aplicación debido a los requerimientos que establece, tanto para la implementación inicial, como para valuaciones posteriores de los contratos y seguimientos a los mismos que demandarán la aplicación del juicio profesional de los preparadores de la información, de tal forma que se garantice que se dé prioridad a la sustancia económica sobre lo legal.

#### 3.1. Establecimiento del plazo del contrato

Se requiere igualmente del juicio profesional para identificar el plazo del contrato, es decir, el período no cancelable del mismo, ya que se debe determinar, desde un inicio, si se tiene contemplado ejercer el derecho de ampliación o cancelación del contrato tomando en consideración los hechos o circunstancias que creen un incentivo para que el arrendatario ejerza alguna de estas opciones.

Aunado a esto, la norma indica que en caso de que ocurra un suceso o cambio en las circunstancias del arrendatario que afecten la certeza de ejercer la opción de ampliar o terminar el contrato, se deberá evaluar y determinar de nueva cuenta el plazo del contrato.

#### 3.2. Valuación del derecho de uso y del pasivo

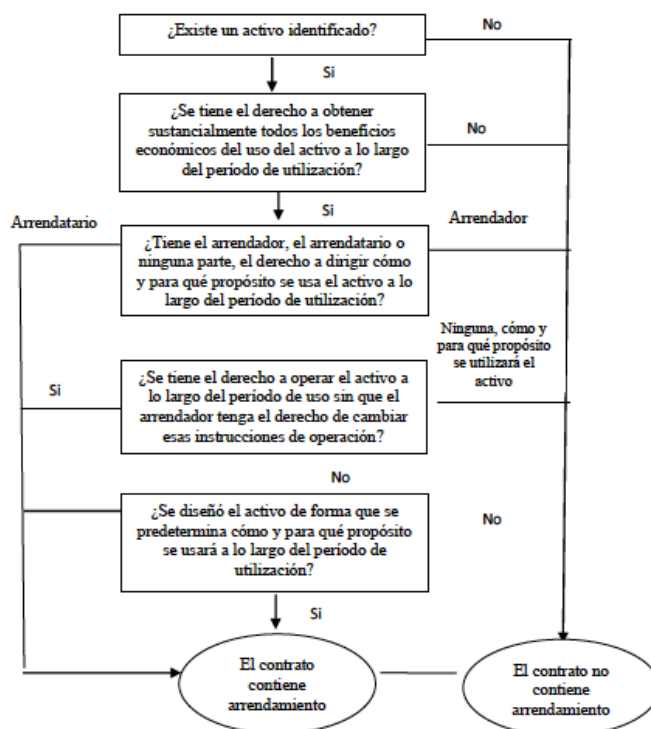
La norma requiere de una valuación inicial tanto del derecho de uso como del pasivo, que requerirán de la determinación de la tasa de interés implícita del arrendamiento si esta pudiera determinarse fácilmente o de calcular una tasa incremental por préstamos del arrendatario, se requerirá además, de una estimación de los pagos por arrendamiento variables del contrato si así se establece, de una estimación de los pagos que se espera erogar como garantías residuales, así como de estimar los costos se incurrirán por desmantelamiento y eliminación del activo al término del contrato, entre otras estimaciones.

Posterior al reconocimiento inicial del derecho de uso, se deberán llevar a cabo mediciones subsecuentes del mismo para determinar los montos que se cargarán a resultados por concepto de depreciación y aplicar la norma internacional 36 para identificar si presenta pérdida por deterioro. Además, se deberán realizar mediciones posteriores del pasivo para ajustar el importe de los mismos por modificaciones de plazo, por cambios en los montos de garantías residuales, entre otros factores que generan la necesidad de hacer seguimientos periódicos a cada uno de los compromisos por concepto de arrendamiento que se tengan.

#### 3.3. Identificación del arrendamiento

En el reconocimiento de la existencia de un arrendamiento en un contrato, primeramente, se deberá determinar si el contrato es o contiene un arrendamiento, es decir, si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación. Esto requerirá que el preparador de la información aplique su juicio profesional, el cual será requerido de igual forma para identificar si el contrato de arrendamiento contiene uno o varios componentes requiriendo que cada componente o grupo de componentes se contabilice en forma separada. La figura 1 ilustra el proceso de identificación propuesto por el IASB para la determinar si existe o no un arrendamiento en el contrato.

FIGURA 1  
Identificación del arrendamiento



Fuente: elaboración propia en base IFRS 16 Apéndice B31.

La nueva norma, al obligar a capitalizarlos arrendamientos operativos además de requerir que los gastos por arrendamientos sean reclasificados, ocasionará cambios en las cifras que se presentan en los estados financieros, los cuales se muestran a continuación.

## 4. EFECTO DE LA CAPITALIZACIÓN EN LAS CIFRAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 4.1 Impacto en el balance general

El efecto en el balance general se aprecia en la tabla 2 donde se puede observar un incremento en el total de los activos producto del reconocimiento del derecho de uso, la cantidad de activo que se reconozca dependerá de los años de vida remanente de los contratos de arrendamiento. El pasivo circulante, por su parte, se verá incrementado al incorporar el valor presente del monto mínimo a pagar por arrendamiento el siguiente año y disminuido a su vez por el interés incluido en el pago mínimo del siguiente año. De igual forma, el pasivo a largo plazo se aumenta por el valor presente del resto de los pagos mínimos del contrato, pero se disminuirá por el efecto en los impuestos que ocasiona la diferencia entre el valor reconocido como derecho de uso y valor presente de la deuda total. Por último, el capital contable se verá disminuido por el efecto que genera en las utilidades retenidas la capitalización.



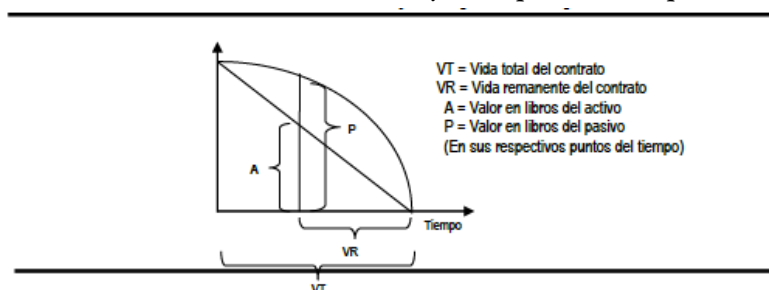
**TABLA 2**  
**Efecto de la capitalización en el Balance General**

Antes de la capitalización	Después de la capitalización
Total activo	Total activo + Derecho de uso
Total pasivo corto plazo    Total de pasivo largo plazo	Total de pasivo corto plazo + VP deuda año 1 – Interés incluido en el pago mínimo año 1    Total pasivo a largo plazo + VP de la deuda año 2-n – Ajuste en los impuestos diferidos
Total capital contable	Total capital contable – Efecto en la utilidad retenida

Fuente: elaboración propia en base a estudio de ILW 1997 y Durocher 2008.

Al inicio del contrato el derecho de uso y el pasivo correspondiente por lo general son iguales, sin embargo, debido a que el activo se amortiza normalmente por línea recta mientras que el pasivo se amortiza de acuerdo a una tasa de interés efectiva, estos difieren en su monto a lo largo de la vida del contrato, entre mayor sea esta diferencia, mayor es el impacto que ocasionará la capitalización en la utilidad. En la figura 2 se muestra esta relación.

**FIGURA 2**  
**Relación entre derecho de uso y valor presente del pasivo**



Fuente: elaboración propia en base a Inhoff/Lipe/Wright (1991).

#### 4.2. Impacto en el estado de resultados

En relación al estado de resultados, se genera un cambio en la utilidad ocasionado por la eliminación del gasto por renta que se reconocía bajo la norma anterior, la incorporación de la amortización del derecho de uso que reconocerá en el balance general y que deberá ser amortizado a lo largo de la vida remanente del contrato por el método de línea recta. Además de reconocer, dentro del resultado integral de financiamiento, la parte correspondiente a intereses dentro del pago al arrendador. La tabla 3 presenta una comparación del estado de resultados antes y después de la capitalización.

**TABLA 3**  
**Estado de resultados antes y después de la capitalización**

Antes de la capitalización	Después de la capitalización
Utilidad antes de depreciación, intereses y renta – Gasto por renta = Utilidad de operación – Impuestos = Utilidad neta	Utilidad antes de depreciación, intereses y renta – Gasto por depreciación = Utilidad de operación – Gasto por intereses = Utilidad antes de impuestos – Impuestos = Utilidad neta

Fuente: elaboración propia en base a ILW 1997.

#### 4.3. Impacto en el estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, la capitalización no generará en sí un cambio en el flujo neto, el efecto será solo de reclasificación ya que el gasto por renta se clasificará una parte como gasto por intereses y la otra como amortización del pasivo, generando un incremento en el flujo de operación por la eliminación del gasto

por renta pero disminuyéndose a su vez por el gasto por interés. Por su parte, el flujo de financiamiento se verá disminuido por la incorporación del pago del pasivo. La tabla 4 presenta el efecto de la capitalización en el estado de flujos de efectivo.

TABLA 4  
Efecto de la capitalización en el Estado de Flujos de Efectivo

Antes de la capitalización	Después de la capitalización
Flujo de operación - Gasto por renta	Flujo de operación - Gasto por intereses
Flujo de financiamiento	Flujo de financiamiento - Amortización del

Fuente: elaboración propia.

## 5. IMPACTO DE LA NORMA EN LOS USUARIOS DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA Y A LOS PREPARADORES

Además de la modificación de las cifras presentadas en los estados financieros como consecuencia de la capitalización y del impacto en las razones financieras de apalancamiento, liquidez y rentabilidad, también se deberán considerar otros aspectos que podrían afectar a la empresa. A continuación se exponen los más relevantes.

### 5.1. Precio de las acciones

En relación al efecto que tendrá la incorporación de esta norma en el precio y los rendimientos de las acciones, la teoría de los mercados eficientes (Fama, 1970) indica que cuando se genera un cambio en alguna norma contable que no afecte al flujo de efectivo, no tendrá un efecto sobre el valor de las empresas, por lo que el mercado de valores no debería de reaccionar ante este cambio en la norma contable. El IASB indicó que el cambio en la norma de arrendamientos no modificará los flujos de efectivo de las empresas (IASB, 2016b). Según el teorema de los *mercados perfectos* (Modigliani Franco and Miller Merton, 1958), en un mercado perfecto del capital, el valor de una empresa es independiente de la forma en que esté financiada. Fama, (1965) definió a los mercados eficientes como un juego equitativo en el que los precios de los títulos reflejan completamente toda la información disponible esto es, si los mercados son eficientes, los títulos están valorados para proporcionar un rendimiento acorde a su nivel de riesgo.

Aragónes & Mascareñas, (1994) por su parte, indican que un mercado de valores es eficiente cuando la competencia entre los distintos participantes que intervienen en el mismo son guiados por el principio del máximo beneficio, lo que conduce a una situación de equilibrio en la que el precio de mercado de cualquier título constituye una buena estimación de su precio teórico (valor actual de los flujos de caja esperados), es decir, que los precios de los títulos que se negocian en los mercados financieros eficientes reflejan toda la información disponible y se ajustan total y rápidamente a la nueva información. De acuerdo con estas teorías, el cambio en esta norma no deberá generar un efecto negativo significativo en los mercados financieros. Más sin embargo, existe la preocupación de los analistas financieros de que las calificadoras de riesgo incrementen su calificación de riesgo de las empresas debido al incremento en el nivel de apalancamiento que presentarán en sus estados financieros, modificando la beta de la empresa y en consecuencia su costo de capital, lo que tendrá un efecto negativo en los mercados financieros. Además, el comportamiento de los participantes en los mercados financieros no siempre es racional, por lo que la entrada en vigor de la norma en el 2019 pudiera tener un efecto en los mercados financieros. Este cuestionamiento no se podrá comprobar hasta que efectivamente entre en vigor la nueva norma de arrendamiento.

### 5.2. Prácticas de uso del arrendamiento

La modificación a la norma generará un cambio en los sistemas y en los procesos que hará que los controles también cambien, pudiendo verse afectadas las decisiones de arrendamiento, debiendo la administración de la empresa determinar si se sigue arrendando o si se deberá comprar el activo fijo. Karine Benzacar, en su artículo

*¿lease or not to lease?* indica que la capitalización del arrendamiento ocasionará que las empresas analicen si deberán adoptar nuevas prácticas de negocios y evalúen la conveniencia de comprar los bienes en lugar de generar compromisos de arrendamiento a largo plazo. (Benzacar, 2013)

Existen una gran cantidad de factores a considerar al decidir si se adquiere o se arrienda un activo fijo. Aswath Damodaran en su artículo “Leases, Debt and Value” indica que si la única ventaja que se obtiene con el arrendamiento es que permite a las empresas ocultar la deuda y aparecer menos apalancadas de lo que realmente están, el cambio en el tratamiento de los arrendamientos eliminará esta opción, sin embargo, hay buenas razones para continuar con la práctica de arrendar los activos fijos en lugar de financiar la compra a través de crédito o la compra de contado.

Entre las principales ventajas que genera el arrendamiento están: (a) *menores costos*: en algunos casos, puede ser más barato para una empresa arrendar activos, en lugar de comprarlos. Estos costos más bajos pueden venir de las economías de escala que goza el arrendador. De igual forma, al obtener el arrendador mayores beneficios fiscales de la propiedad de activos (los gastos de depreciación e intereses) el arrendador pudiera compartir algunos de esos beneficios con el arrendatario, mediante el cobro de un pago de alquiler más bajo; (b) *riesgo del activo*: el hecho de que el arrendatario obtenga el uso de un activo, sin la propiedad del mismo, implica que no está expuesto al riesgo de que el activo se pueda depreciar en valor más rápido de lo esperado, además de disminuir el riesgo, de tal forma que una empresa de venta al por menor que arrienda todas sus tiendas está menos expuesta a riesgo inmobiliario que uno que las compra; (c) *servicio*: en algunos casos, el arrendamiento de un activo también aporta un apoyo más amplio de servicios por parte del arrendador que al comprarlo. Los costos ahorrados como resultado pueden inclinar la balanza a favor del arrendamiento; (d) *flexibilidad*: con algunos contratos de arrendamiento, el arrendatario obtiene una mayor flexibilidad en términos de ser capaz de intercambiar el activo por un modelo más nuevo y mejorado. Esto puede ser una ventaja, especialmente con los activos con el riesgo de obsolescencia tecnológica. (Damodaran, 2009).

Un estudio realizado por Ericson & Skarphagen, (2015) en Suecia para evaluar los cambios en las tendencias de arrendamiento ante la inminente entrada en vigor de la IFRS 16 confirma lo expuesto por Damodaran, al concluir que el uso del arrendamiento operativo no mostró cambios en las tendencias de uso desde que se generó el primer borrador de la norma. Puede ser que finalmente haya empresas que reconsideren la opción de adquirir el activo fijo a través de un arrendamiento y prefieran adquirirlo, pero faltaría considerar si disponen de los recursos financieros necesarios para hacerlo, porque de no ser así, de cualquier forma requerirán de financiamiento, lo que se verá igualmente reflejado en su nivel de endeudamiento en el estado de situación financiera.

### 5.3. Compensaciones de los administradores

La teoría de la agencia (Jensen & Meckling, 1976) indica que la figura del principal delega ciertos derechos a un agente, quién mediante un contrato formal o informal, se obliga a velar por los intereses del principal, es decir, maximizar el valor de la empresa, recibiendo a cambio una remuneración, sin embargo, el agente no siempre actúa maximizando la generación de riqueza del principal, sino que busca maximizar su propio beneficio. Al no coincidir los objetivos de las partes, en esta relación se pueden identificar dos posibles problemas relacionados con las propiedades, planta y equipo: la falta de inversión o el exceso de inversión. (Schallheim, Wells, & Whitby, 2013).

Los administradores que son compensados en base a rendimiento sobre la inversión tenderán a utilizar arrendamiento operativo para financiar los activos fijos, ya que el arrendamiento representa una opción para evitar una sobre inversión en activos fijos y así reportar un mayor retorno sobre los activos de la empresa (ROA), generando, de esta forma, la posibilidad de obtener mejores bonos de desempeño, además de que les permite mostrar una situación financiera de la empresa más sana con un nivel de apalancamiento menor que el que se tiene realmente. El cambio en la norma contable eliminará el beneficio que generaba esa práctica para los administradores, por lo que las empresas deberán revisar sus políticas de compensaciones ya que la capitalización afectará las métricas de rentabilidad.

#### 5.4. Acuerdos con acreedores (covenants)

Por lo general existen acuerdos entre las compañías y sus acreedores de mantener las razones financieras de liquidez y apalancamiento en ciertos niveles. Una vez que un convenio se rompe, el acreedor puede ejercer el derecho de exigir la liquidación del pasivo. Al afectarse las métricas financieras con la capitalización de los arrendamientos operativos, pudiera ocasionar el incumplimiento por parte de la empresa de alguno esos convenios, generando la posibilidad de que préstamos clasificados como de largo plazo se hagan exigibles de inmediato.

#### 5.5. Inversión en Tecnologías de Información y capacitación

La aplicación de la norma requerirá que se dé seguimiento por separado a cada uno de los contratos de arrendamiento. De acuerdo a la opinión de James Barker, consultor senior de la oficina nacional de Deloitte & Touche LLP, el tener una gran cantidad de contratos o sólo algunos arrendamientos complejos en su cartera pueden crear desafíos de gestión. (Deloitte, 2016).

Para cada uno de los contrato se deberán llevar a cabo revisiones y valuaciones posteriores tanto del derecho de uso como del pasivo, además de tener que recopilar y preparar la información requerida para cumplir con los requisitos de valuación, presentación y revelación que exige la norma. Se deberá determinar si la infraestructura de TI de la organización puede respaldar el cumplimiento de los nuevos estándares o se deberá de invertir en sistemas de información que aseguren el cumplimiento de los requerimientos que exige esta norma contable.

De igual forma, se requerirá que los preparadores de la información financiera estén debidamente capacitados para enfrentar los retos que implica la implementación inicial de la norma así como los cambios en el tratamiento contable del arrendamiento, lo cual puede representar un costo de capacitación para el personal, además de la posibilidad de requerir asesorías de profesionales expertos en la norma.

## CONCLUSIONES

Dada la importancia de este cambio en la normatividad contable, los administradores deberán valorar el panorama actual de los contratos de arrendamiento de sus organizaciones, determinando los montos y tipos de arrendamiento, la disponibilidad de información de los mismos, si la infraestructura de tecnologías de información que poseen puede respaldar el cumplimiento de los nuevos estándares entre otros muchas variables que deberán considerarse, debiendo informar oportunamente a los accionistas de las implicaciones que conlleva la aplicación de esta norma. Deberán anticiparse al cambio coordinando las actividades de capacitación e implementación requeridas así como detectar los posibles problemas contables y fiscales que puede generar.

Este importante cambio en la normatividad contable sin duda genera muchos desafíos que requiere de coordinación de las diferentes áreas interesadas. Para que esta implementación sea exitosa, deberán establecer desde ahora de un plan de acción para llevar a cabo la transición. La modificación del tratamiento en los arrendamientos es sólo la punta del iceberg. Resultados de estudios anteriores demuestran que los impactos en las cifras de los estados financieros son significativos para la mayoría de las empresas analizadas, por lo que las empresas deberán realizar; un examen a fondo de los cambios propuestos y evaluar el impacto sobre las razones financieras y las métricas de desempeño (incluidos los convenios de deuda); las operaciones comerciales; los sistemas y los datos; los procesos de negocio y; los controles para comprender los problemas de implementación y los costos que se generarán en el cumplimiento con la nueva norma IFRS 16.

## REFERENCIAS

Aragónés, J., & Mascareñas, J. (1994). La eficiencia y el equilibrio en los mercados de capital. *Análisis Financiero*, 64, 76-89.

- Beattie, V., Edwards, K., & Goodacre, A. (1998). The impact of constructive operating lease capitalisation on key accounting ratios. *Accounting and Business Research*, 28(4), 233–254.
- Benzacar, K. (2013). To lease or not to lease new standard for old practices. *CMA Magazine*, 83(April), 34–36.
- Branswijck, D., Longueville, S., & Everaert, P. (2011). The Financial Impact of the Proposed Amendments to IAS 17#: Evidence from Belgium and the Netherlands. *Accounting and Management Information Systems*, 10(2), 275–294.
- Damodaran, A. (2009). Leases, Debt and Value. *Journal of Applied Research in Accounting and Finance*, 4(1), 3–29.
- Deloitte. (2016). Few Are Prepared to Comply With New Lease Accounting Standards. New York. Retrieved from <http://www.prnewswire.com/news-releases/few-are-prepared-to-comply-with-new-lease-accounting-standards-300279755.html>
- Durocher, S. (2008). Canadian Evidence on the Constructive Capitalization of Operating Leases. *Accounting Perspectives*, 7(3), 227–256.
- Ericson, J., & Skarphagen, R. (2015). Capitalization of Operating Lease and Its Impact on Firm's Financial Ratios. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 211, 268–276. <http://doi.org/10.1016/j.sbspro.2015.11.034>
- Fama, E. F. (1965). Random Walks in Stock Market Prices. *Financial Analysts Journal*, 21(5), 55–59.
- Fama, E. F. (1970). Session topic: stock market price behavior. *The Journal of Finance*, 25(2), 383–417.
- Fitó, M., Moya, S., & Orgaz, N. (2013). Considering the effects of operating lease capitalization on key financial ratios. *Consideración de Los Efectos de La Capitalización de Arrendamientos Operativos En Las Principales Ratios Financieras*, 42(159), 341–369.
- Fülbier, U., Silva, J., & Pferdehirt, H. (2008). Impact of Lease Capitalization on Financial Ratios of Listed German Companies. *Schmalenbach Business Review*, 60, 122–145.
- IASB. (2010a). El Marco Conceptual para la Información Financiera, 19–54.
- IASB. (2016a). IFRS 16 Leases, (January 2016), 733–778. Retrieved from <http://eifrs.ifrs.org/eifrs/PdfAlone?id=16047&sidebarOption=UnaccompaniedIfrs>
- IASB. (2016b). IFRS 16 Leases; Effects analysis, (January), 104. Retrieved from [www.ifrs.org](http://www.ifrs.org)
- IASB. (2016c). *IFRS 16 Leases At a glance*. Retrieved from [http://www.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/Documents/IFRS\\_16\\_project-summary.pdf](http://www.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/Documents/IFRS_16_project-summary.pdf)
- Imhoff Jr., E. a., & Lipe, R. (1991). Operating Leases: Impact of Constructive Capitalization. *Accounting Horizons*, 5(1), 51–64. Retrieved from <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=buh&AN=960401011&site=ehost-live>
- Imhoff Jr., E., Lipe, R., & Wright, D. (1997). Operating leases Income effects of constructive capitalization.pdf. *Accounting Horizons*, 11(2), 12–32.
- Jensen, C., & Meckling, H. (1976). Theory of the Firm: Managerial Behavior, Agency Costs and Ownership Structure I. Introduction and summary In this paper WC draw on recent progress in the theory of ( 1 ) property rights , firm . In addition to tying together elements of the theory of e, ., 305–360.
- KPMG. (2016). *NIIF 16 Nueva norma sobre arrendamientos*. Retrieved from <https://home.kpmg.com/content/dam/kpmg/pdf/2016/01/NIIF-16-Nueva-norma-sobre-arrendamientos.pdf>
- Modigliani, F. & Miller, M. (1958). The American Economic. *The American Economic Review*, 48(3), 261–297.
- Morais, A. I. (2013). Why companies choose to lease instead of buy? Insights from academic literature. *Academia-Revista Latinoamericana De Administracion*, 26(3), 432–446. <http://doi.org/10.1108/ARLA-07-2013-0091>
- Nelson, A. J. (1963). Capitalizing Leases-The Effect on financial ratios. *Journal of Accountancy*, 49–54.
- Nuryani, N., Heng, T. T., & Juliasta, N. (2015). Capitalization of Operating Lease and Its Impact on Firm's Financial Ratios. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 211(September), 268–276. <http://doi.org/10.1016/j.sbspro.2015.11.034>
- Schallheim, J., Wells, K., & Whitby, R. J. (2013). Do leases expand debt capacity? *Journal of Corporate Finance*, 23, 368–381. <http://doi.org/10.1016/j.jcorpfin.2013.09.004>

SEC. (2005). Report and Recommendations Pursuant to Section 401(c) of the Sarbanes-Oxley Act of 2002 On Arrangements with Off-Balance Sheet Implications, Special Purpose Entities, and Transparency of Filings by Issuers. *Nature*, 401(c), 105. Retrieved from <https://www.sec.gov/news/studies/soxoffbalancerpt.pdf>

#### ENLACE ALTERNATIVO

[http://www.revistascientificas.udg.mx/index.php/MYN/article/view/6538/pdf\(pdf\)](http://www.revistascientificas.udg.mx/index.php/MYN/article/view/6538/pdf(pdf))