



Optimización de rentabilidad en empresas de arrendamiento comercial a través de gestión eficiente de costos

Optimising profitability in commercial leasing companies through efficient cost management

Carlos David Mullo-García
carlos.mullo45@est.ucacue.edu.ec
Universidad Católica de Cuenca, Cuenca, Azuay, Ecuador
<https://orcid.org/0009-0001-9524-4635>

Narciza Azucena Reyes-Cárdenas
nareyesc@ucacue.edu.ec
Universidad Católica de Cuenca, Cuenca, Azuay, Ecuador
<https://orcid.org/0000-0003-4230-1541>

RESUMEN

Las empresas de arrendamiento se ven afectadas por la implementación de la Norma Internacional de Información Financiera 16 (NIIF 16), lo cual conlleva implicaciones contables, tributarias y financieras. Mientras que el objetivo consiste en analizar las metodologías de costeo y determinar la más apropiada para las empresas de servicios de arrendamiento en la ciudad de Quito - Ecuador como una herramienta de apoyo para la toma de decisiones estratégicas. Esta investigación se fundamentó en una metodología descriptiva, se optó por una perspectiva transversal. 70% de los encuestados informó que sus empresas utilizan alguna metodología de costeo. Los contratos de arrendamiento comercial deben contar con varios elementos fundamentales para ser efectivos y beneficiosos para ambas partes.

Descriptor: comercio; política comercial; contabilidad. (Fuente: Tesoro UNESCO).

ABSTRACT

Leasing companies are affected by the implementation of the International Financial Reporting Standard 16 (IFRS 16), which has accounting, tax and financial implications. The objective is to analyse the costing methodologies and determine the most appropriate for leasing services companies in the city of Quito - Ecuador as a support tool for strategic decision making. This research was based on a descriptive methodology and a cross-sectional perspective was chosen. 70% of respondents reported that their companies use some kind of costing methodology. Commercial leasing contracts must have several key elements to be effective and beneficial to both parties.

Descriptors: trade; trade policy; accounting. (Source: UNESCO Thesaurus).

Recibido: 03/06/2024. Revisado: 08/06/2024. Aprobado: 15/01/2024. Publicado: 17/06/2024.

Sección artículos de investigación



INTRODUCCIÓN

Las empresas de arrendamiento se ven afectadas por la implementación de la Norma Internacional de Información Financiera 16 (NIIF 16), lo cual conlleva implicaciones contables, tributarias y financieras. El reconocimiento de activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento en contratos con cuotas importantes impacta de manera notable en la posición financiera, el estado de resultados y los flujos de efectivo de las empresas arrendatarias. Asimismo, se anticipa la generación de impuestos diferidos y la necesidad de ajustar los pagos y plazos de arrendamiento. La adopción de la NIIF 16 también genera cambios relevantes en indicadores financieros clave, como la utilidad antes de depreciación y amortización, impuestos e intereses, entre otros. Además, implica modificaciones en los controles, procedimientos y políticas empresariales, así como ajustes en la base de determinación del impuesto a la renta y la aparición de impuestos diferidos. En sí, la adopción de la NIIF 16 tiene un impacto significativo en la estructura contable, tributaria y financiera de los arrendatarios (Aguirre et al., 2021).

Un estudio en España revela que varias instituciones de arrendamiento comercial están enfrentando problemas de rentabilidad financiera, lo que está generando una baja rentabilidad en el sector y ejerciendo presión sobre los centros comerciales españoles. Esta situación se agrava con problemas administrativos que dificultan la interpretación precisa de la información financiera y económica, lo que conduce a una comprensión errónea de los estados financieros y genera incertidumbre. Además, se observa que las empresas no están aplicando los ratios de rentabilidad, lo que les impide evaluar su capacidad para generar utilidades y tomar decisiones efectivas (Chen, 2016).

Por otro lado, el Ministerio de la Producción del Perú ha señalado que las empresas comerciales enfrentan dificultades que afectan su crecimiento y desarrollo de rentabilidad, clasificadas en problemas operativos y administrativos. Los problemas operativos se relacionan con la asignación eficiente de recursos, mientras que los problemas administrativos tienen que ver con la organización estructural y la obtención de recursos necesarios para la productividad. Entre los desafíos específicos en los centros comerciales peruanos está la falta de un coeficiente adecuado para calcular la morosidad, lo que afecta negativamente su rentabilidad y puede conducir a un estancamiento en su crecimiento empresarial debido a la incapacidad de recuperar préstamos dentro de los plazos establecidos (Santos & Castro, 2019).

En Ecuador, los centros comerciales, fundamentales para el desarrollo económico y social del país, han enfrentado una desaceleración en su ritmo de expansión en los últimos tiempos. Dos causas principales se han identificado como responsables de esta situación: la falta de inversión y el control deficiente de gastos (Oleas, 2019). La desaceleración económica ha provocado una reducción en el ritmo de crecimiento, resultando en ventas que no alcanzan las proyecciones mensuales y generando un ciclo vicioso de baja rentabilidad y menores ingresos. Por otro lado, la ausencia de una revisión exhaustiva y periódica de los gastos conduce a un mal control financiero, provocando que los recursos no se utilicen de manera eficiente y afectando la rentabilidad del centro comercial (Casanova-Villalba et al. 2023; Jumbo-Ordóñez et al. 2020; Ochoa-Escobar et al. 2021).

La NIIF 16, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, requiere que los arrendatarios reconozcan todos los arrendamientos en su balance como activos y pasivos financieros. Esto significa que los arrendatarios ya no pueden clasificar los arrendamientos como operativos y mantenerlos fuera de su balance, como solían hacer bajo las normas anteriores. Bajo la NIIF 16, los arrendatarios reconocen un activo por derecho de uso (ROU) y un pasivo por arrendamiento en su balance, lo que tiene importantes implicaciones para la presentación de los estados financieros y el análisis de costos y gastos (García-Tamayo et al. 2023).

Antes de la NIIF 16, los arrendatarios clasificaban los pagos de arrendamiento como gastos operativos en el estado de resultados. Sin embargo, con la adopción de la NIIF 16, los costos



de arrendamiento se dividen en dos componentes principales: la depreciación del activo por derecho de uso y los intereses del pasivo por arrendamiento. La depreciación del activo por derecho de uso representa el reconocimiento del costo del activo durante su vida útil, mientras que los intereses del pasivo por arrendamiento reflejan el costo financiero asociado con el financiamiento del pasivo de arrendamiento. Estos dos componentes se presentan por separado en el estado de resultados, lo que afecta la presentación de los costos y gastos totales de la empresa.

La clasificación de los costos de arrendamiento según la NIIF 16 puede afectar la rentabilidad y la liquidez de la empresa. La inclusión de los activos y pasivos por arrendamiento en el balance puede aumentar los activos totales y la deuda total de la empresa, lo que afecta los ratios financieras como el retorno sobre activos y el apalancamiento financiero. También, la depreciación del activo por derecho de uso y los intereses del pasivo por arrendamiento pueden afectar la utilidad neta y el flujo de efectivo operativo de la empresa. Esto puede influir en la capacidad de la empresa para cumplir con sus obligaciones financieras y operativas, así como en su capacidad para generar rendimientos para los accionistas. Además de los efectos contables y financieros, la adopción de la NIIF 16 también conlleva importantes implicaciones fiscales y operativas para las empresas de arrendamiento comercial. Por ejemplo, los cambios en la clasificación de los costos de arrendamiento pueden tener repercusiones en la base imponible de la empresa y su capacidad para aprovechar deducciones fiscales relacionadas con los arrendamientos.

Por otro lado, la NIIF 16 puede influir en las decisiones operativas de la empresa, como la selección de ubicaciones de arrendamiento, la duración de los contratos de arrendamiento y las estrategias de gestión de cartera de arrendamientos. Estos aspectos pueden tener un impacto en la estructura de costos y gastos de la empresa a largo plazo, así como en su capacidad para mantener la rentabilidad y la competitividad en el mercado (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad [IASB], 2016). Por otro lado, el contrato de arrendamiento comercial es un acuerdo legal entre un arrendador (propietario del activo) y un arrendatario (empresa u individuo que utilizará el activo) que establece los términos y condiciones para el uso de un activo durante un período de tiempo específico a cambio de pagos periódicos. Para que un contrato de arrendamiento comercial sea efectivo y beneficioso para ambas partes (Sánchez, 2018), debe contar con varias características:

- a) Identificación clara de las partes involucradas: el contrato debe incluir la información completa y precisa sobre el arrendador y el arrendatario, incluyendo sus nombres legales, direcciones, información de contacto y cualquier otra información relevante para identificar a las partes.
- b) Descripción detallada del activo arrendado: el contrato debe especificar el activo que se arrienda, incluyendo su ubicación, características físicas, dimensiones, estado de conservación y cualquier otra información relevante que permita identificar el activo con precisión.
- c) Duración del arrendamiento: debe establecerse el período de tiempo durante el cual el arrendatario tendrá derecho a utilizar el activo arrendado. Esto puede ser un período fijo o renovable, y debe incluir cualquier disposición relacionada con la terminación anticipada del contrato.
- d) Condiciones de pago: el contrato debe especificar el monto del arrendamiento y la periodicidad de los pagos, así como cualquier otro cargo adicional, como impuestos, tasas de servicios públicos o gastos de mantenimiento, y la forma en que serán calculados y pagados.
- e) Uso permitido del activo: debe establecer el propósito para el cual se utilizará el activo arrendado, así como cualquier restricción o prohibición sobre el uso del mismo. Esto puede incluir limitaciones sobre las actividades comerciales que se pueden llevar a cabo en el local arrendado.
- f) Responsabilidades de mantenimiento y reparaciones: el contrato debe especificar quién será responsable de mantener y reparar el activo arrendado, incluyendo cualquier disposición relacionada con el mantenimiento preventivo, las reparaciones necesarias y la indemnización por daños.



- g) Seguros y responsabilidad civil: deben establecerse las responsabilidades y obligaciones de las partes en relación con el seguro del activo arrendado, incluyendo quién será responsable de contratar y pagar los seguros necesarios, así como la distribución de responsabilidades en caso de pérdida o daño.
- h) Renovación y terminación del contrato: el contrato debe incluir disposiciones claras sobre la posibilidad de renovar el contrato al final de su período inicial, así como los procedimientos y condiciones para la terminación anticipada del mismo por parte de cualquiera de las partes.
- i) Resolución de disputas: deben establecerse los mecanismos y procedimientos para la resolución de cualquier disputa que pueda surgir en relación con el contrato, incluyendo la mediación, el arbitraje u otros métodos alternativos de resolución de conflictos.
- j) Cumplimiento legal y normativo: el contrato debe cumplir con todas las leyes, regulaciones y normativas aplicables en el lugar donde se encuentra el activo arrendado, incluyendo cualquier legislación específica relacionada con el arrendamiento comercial.

Con base en la información proporcionada, el presente estudio se propone abordar la siguiente interrogante: ¿Cómo pueden las empresas de arrendamiento de la ciudad de Quito, mejorar la contabilización de los costos asociados a su giro del negocio, como aporte para la toma de decisiones estratégicas?

Mientras que el objetivo consiste en analizar las metodologías de costeo y determinar la más apropiada para las empresas de servicios de arrendamiento en la ciudad de Quito - Ecuador como una herramienta de apoyo para la toma de decisiones estratégicas.

MÉTODO

Esta investigación se fundamentó en una metodología descriptiva, se optó por una perspectiva transversal, con el propósito de obtener una instantánea completa de la situación en un momento específico del tiempo. Esto brinda una comprensión más amplia de los factores y elementos que influyen en la gestión de costos y la rentabilidad en empresas de arrendamiento, permitiendo identificar tendencias y patrones emergentes.

En cuanto a la técnica de recolección de datos, se diseñó un cuestionario compuesto por 30 ítems, elaborados para abarcar los aspectos relevantes de la contabilización de costos y la optimización de la rentabilidad en el contexto específico de las empresas de arrendamiento. Este instrumento se aplicó a trabajadores de empresas de arrendamiento comercial en la ciudad de Quito - Ecuador, cuya participación proporcionó una perspectiva interna valiosa sobre las prácticas y procesos existentes en este sector. La selección no aleatoria de la muestra, aunque limitada por su conveniencia, se ajustó al alcance y los recursos disponibles para el estudio, garantizando la representatividad y la diversidad necesarias para obtener conclusiones.

La utilización de JASP como herramienta de análisis de datos fue un recurso estratégico que facilitó la generación de tablas, gráficos y estadísticas descriptivas, ofreciendo una visualización clara y detallada de las características y distribuciones de las variables estudiadas.

RESULTADOS

A continuación, se detallan los hallazgos derivados de la administración del cuestionario:

Rol en la empresa: el 86.67% de los participantes son contadores o analistas financieros, destacando su importancia en el contexto laboral. Solo un 3.33% ocupan roles de gerencia, lo que muestra una predominancia de roles contables y financieros sobre los roles de gestión o ejecutivos en las empresas consultadas.

Nivel de experiencia en costeo: la mayoría 56.67% tiene un nivel medio de experiencia en costeo en servicios de arrendamiento, seguido por un 20% con alto nivel y otro 20% con bajo nivel. Solo el 3.33% no tiene experiencia en este contexto (ver figura 1). Estos resultados

destacan la diversidad de experiencia entre los encuestados, lo que puede afectar sus opiniones sobre la metodología de costeo y las áreas de mejora en este sector.

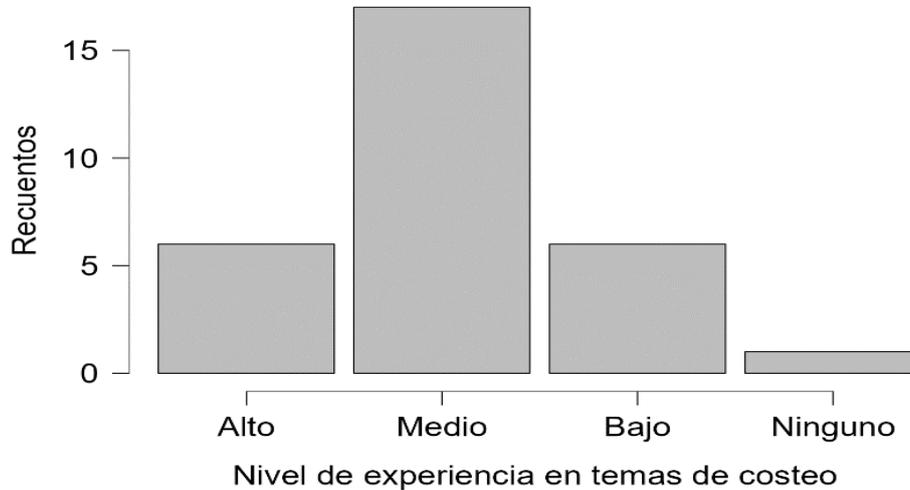


Figura 1

Nivel de experiencia en temas de costeo

Nota. Los datos fueron tomados de la encuesta aplicada a empresas de arrendamiento en la ciudad de Quito.

Las empresas emplean métodos de costeo: el 70% de los encuestados informó que sus empresas utilizan alguna metodología de costeo, mientras que el 30% indicó lo contrario. Esto sugiere que la mayoría de las empresas encuestadas están aplicando estrategias de costeo para gestionar sus operaciones financieras y contables.

Metodologías de costeo: en el sector de servicios de arrendamiento, se observa una diversidad de enfoques en la gestión de costos, como lo demuestran las distintas metodologías utilizadas por las empresas. El costeo estándar es la opción más frecuente, representando el 30% de las metodologías empleadas, seguido de cerca por el Costeo basado en actividades (ABC), que alcanza un 23.33%. Además, una parte considerable de las empresas opta por no emplear ninguna metodología de costeo, lo que subraya la variedad de prácticas en este ámbito.

Satisfacción sobre la metodología de costeo: los resultados revelan una percepción positiva hacia la metodología de costeo que en la actualidad emplean las empresas de arrendamiento. Un 50% de los encuestados se mostraron satisfechos o muy satisfechos, mientras que un 43.33% expresó una posición neutral. Solo un 6.67% manifestó insatisfacción, como se muestra en la Figura 2. Estos datos resaltan la importancia de continuar evaluando y mejorando las prácticas de costeo para garantizar que cumplan con las expectativas y necesidades del personal en este sector.

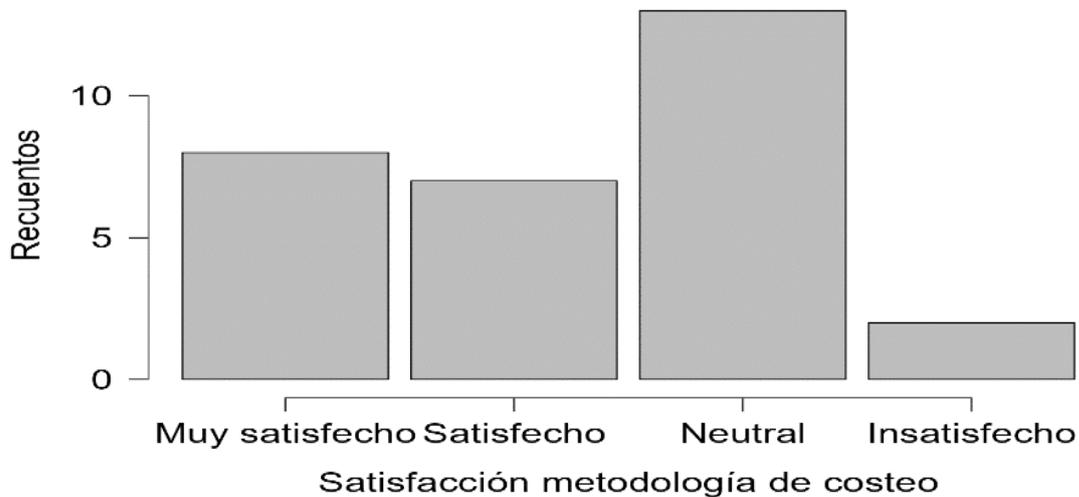


Figura 2

Satisfacción sobre la metodología de costeo

Nota. Los datos fueron tomados de la encuesta aplicada a empresas de arrendamiento en la ciudad de Quito.

Decisiones estratégicas mediante métodos de costos: el 50% encuentra la metodología de costeo muy útil, mientras que el 40% la considera útil, pero en parte. Solo un 3.33% no la percibe como útil para la toma de decisiones estratégicas, y un 6.67% tiene dudas al respecto. Esto da una percepción positiva sobre su utilidad, aunque hay algunas dudas entre los encuestados.

Aspectos para considerar en la metodología de costos: la mayoría 50% considera la precisión en la asignación de costos, mientras que un 23.33% valora la facilidad de implementación y un 16.67% destaca la adaptabilidad al negocio de arrendamiento. Estos hallazgos subrayan la importancia de la información precisa para decisiones financieras y estratégicas en empresas de arrendamiento.

Entendimiento metodologías de costeo: la mayoría de los participantes 53.33% tienen un entendimiento moderado sobre las metodologías de costeo en empresas de servicios de arrendamiento, mientras que un 23.33% posee un conocimiento básico y un 6.67% admitió carecer de conocimiento específico (ver figura 3). Estos resultados resaltan la importancia del desarrollo profesional continuo para mejorar la competencia en este campo.

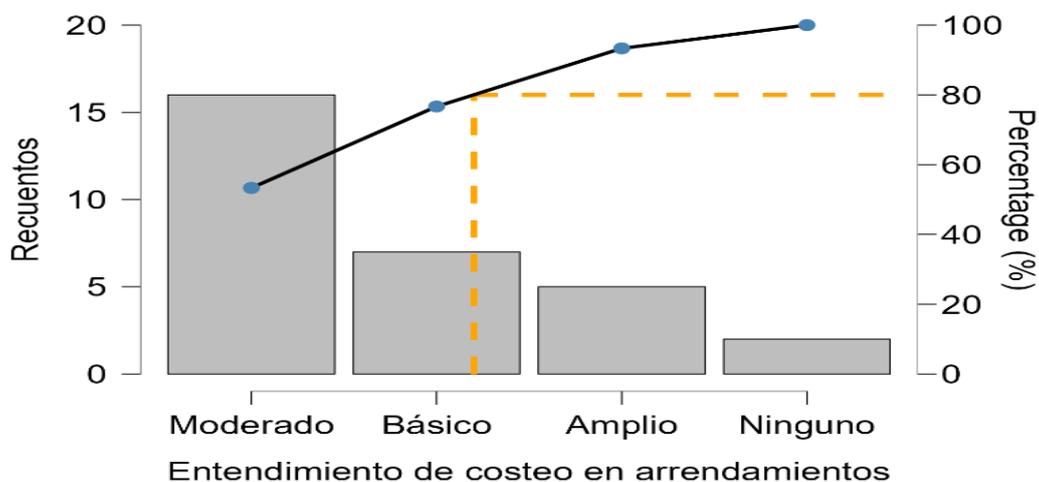


Figura 3



Entendimiento de costeo en arrendamientos

Nota. Los datos fueron tomados de la encuesta aplicada a empresas de arrendamiento en la ciudad de Quito.

Impacto de metodología de costeo en la rentabilidad de empresas: la mayoría de los encuestados tienen una visión optimista sobre cómo una metodología de costeo mejorada puede elevar la rentabilidad de la empresa. Un 50% está convencido de esta mejora, mientras que un 43.33% cree que incluso pequeños cambios serían beneficiosos. Solo un 6.67% expresó escepticismo sobre el impacto de estas mejoras, lo que sugiere una confianza generalizada en la efectividad de las nuevas metodologías de costeo.

Contabilidad y método de costeo en mercado de arrendamiento: La mayoría de los encuestados perciben que la metodología de costeo actual tiene un efecto positivo en la competitividad, representando un 63.33%, mientras que un 33.33% reconoce un impacto negativo, lo que indica la existencia de oportunidades para mejoras. Solo un 3.33% considera que la metodología actual no influye en la competitividad. Estos resultados resaltan la importancia crítica de evaluar y mejorar la metodología de costeo para mantener o potenciar la competitividad en el dinámico mercado de arrendamiento.

Factores determinantes del precio en arrendamiento: Los participantes del estudio identifican los costos directos (36.67%) y los costos indirectos (23.33%) como los principales factores que inciden en la fijación de precios en el sector de arrendamiento. A su vez, un 26.67% señala que la competencia en el mercado y un 13.33% destaca la influencia de la demanda del mercado en este proceso. Estos hallazgos ofrecen una visión completa y detallada de los diversos factores que impactan en la fijación de precios en este sector, abarcando tanto aspectos internos de costos como elementos externos relacionados con la dinámica competitiva y la demanda del mercado.

Desafío en implementación de una metodología de costeo: al implementar una nueva metodología de costeo en empresas de servicios de arrendamiento, se enfrentan desafíos como la resistencia al cambio 40%, la falta de recursos 23.33%, y la complejidad técnica 26.67%. Estos desafíos destacan la importancia de abordar las preocupaciones del personal, asegurar recursos adecuados y ofrecer capacitación para facilitar la transición.

Importancia de comparabilidad de costos: los participantes coinciden en la importancia de la comparabilidad de costos entre servicios de arrendamiento. Un 43.33% la considera muy importante, mientras que el 50% la califica como importante. Solo un 6.67% opina que es poco relevante. Este consenso destaca la necesidad de prácticas de costeo consistentes para promover la eficiencia y decisiones fundamentadas.

Evaluación de adaptación a nueva metodología: La capacidad de adaptación de una empresa a una nueva metodología de costeo, según los participantes, varía: el 63.33% la ve como media y el 36.67% como alta. (ver figura 4). Esto destaca la importancia de evaluar los recursos y la cultura organizacional para implementar cambios en la metodología de costeo.

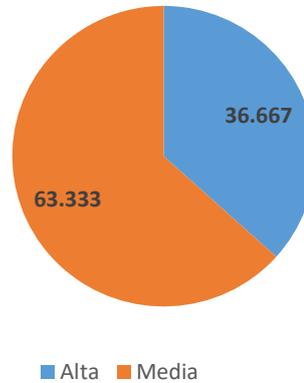


Figura 4

Adaptación a nueva metodología

Nota. Los datos fueron tomados de la encuesta aplicada a empresas de arrendamiento en la ciudad de Quito.

Confianza en metodologías de costeo validadas en arrendamiento: la mayoría 63.33% de los participantes muestra un alto nivel de confianza en una metodología de costeo probada en empresas similares de arrendamiento. Otro 26.67% tiene un nivel medio de confianza, mientras que solo un 10% expresa una confianza baja. Estos hallazgos reflejan una actitud positiva hacia el uso de prácticas respaldadas por experiencia previa en el sector.

Recursos para implementación métodos de costeo: Los resultados obtenidos muestran una serie de recursos clave identificados por los participantes como fundamentales para la implementación exitosa de una nueva metodología de costeo en empresas de arrendamiento. Entre estos recursos, el 33.33% enfatizó la necesidad de disponer de recursos financieros adecuados, subrayando la importancia de contar con la inversión necesaria para respaldar los cambios en la gestión de costos. Además, el 30% de los participantes resaltó la relevancia de la capacitación del personal, reconociendo que el conocimiento y las habilidades adecuadas son esenciales para adaptarse y utilizar nuevas metodologías. Asimismo, un 26.67% destacó la importancia de buscar asesoramiento externo, lo que sugiere la valoración de la experiencia y la orientación de expertos en la implementación de cambios significativos. Por último, un 10% identificó la necesidad de actualizar los sistemas existentes, reconociendo la importancia de contar con infraestructuras tecnológicas modernas y compatibles con las nuevas prácticas de gestión.

Recursos para implementar metodología de costeo: La mayoría de los participantes, representando el 56.67%, cree que implementar un cambio en la metodología de costeo en el sector de arrendamiento tendría un impacto positivo en el personal de la empresa. Sin embargo, un 16.67% expresó preocupaciones sobre posibles repercusiones negativas, mientras que un 26.67% considera que el impacto sería neutral. Es decisivo abordar estas preocupaciones de manera proactiva y efectiva para facilitar una transición suave hacia una nueva metodología. Esto implica comunicar de manera clara y transparente los beneficios del cambio, proporcionar capacitación y apoyo adecuados para que el personal pueda adaptarse a los nuevos procesos y ofrecer canales de retroalimentación para abordar cualquier inquietud o resistencia que pueda surgir durante el proceso de implementación. De esta manera, se puede fomentar una cultura organizacional receptiva al cambio y maximizar el éxito de la adopción de la nueva metodología de costeo en todas las áreas de la empresa.

Limitación de metodología utilizada: En el sector de servicios de arrendamiento, el 53.33% de los participantes identifica la falta de precisión en la asignación de costos como la principal limitación de la metodología de costeo utilizada. Además, el 23.33% considera que la metodología actual es difícil de entender e implementar. Esto destaca la necesidad de revisar y



mejorar la metodología de costeo para promover una gestión financiera más efectiva y eficiente.

Motivaciones para emplear un método de costeo: El 50% de los encuestados indica que su principal prioridad al utilizar una metodología de costeo es la maximización de la rentabilidad, seguido por el 30% que busca reducir costos, y el 20% que se enfoca en facilitar la toma de decisiones estratégicas. Estas prioridades estratégicas orientan la implementación de la metodología de costeo con el objetivo de impulsar el éxito financiero y operativo en el sector de arrendamiento. Es importante reconocer estas distintas perspectivas y alinear las acciones de implementación con las metas y objetivos específicos de cada empresa, garantizando así que la nueva metodología de costeo contribuya de manera efectiva a la consecución de los resultados deseados. Además, este enfoque estratégico permite optimizar el uso de recursos y esfuerzos, asegurando que la implementación se enfoque en áreas críticas que generen el mayor impacto en la rentabilidad y competitividad de la empresa en el mercado de arrendamiento.

Importancia de transparencia de costos para satisfacción del cliente: el 96.67% de los encuestados considera que la transparencia en los costos es importante o muy importante para la satisfacción del cliente en el negocio de arrendamiento. Esto resalta la necesidad de que las empresas de servicios de arrendamiento sean transparentes en la comunicación de sus costos para establecer expectativas claras y construir relaciones de confianza con los clientes.

Relación entre rentabilidad y metodología de costeo: en el servicio de arrendamiento, el 56.67% de los encuestados perciben una relación directa entre la rentabilidad y la metodología de costeo, indicando un fuerte vínculo entre cómo se asignan los costos y la rentabilidad. Un 30% ve una relación indirecta, mientras que un 13.33% no identifica ninguna relación. Estas percepciones influyen en la valoración e implementación de la metodología de costeo, impactando en la toma de decisiones y el desempeño financiero.

Factores clave para el éxito en implementación de metodología de costeo: en el sector de servicios de arrendamiento, muestra que el 46.67% de los encuestados considera esencial el compromiso de la alta dirección para el éxito de una nueva metodología de costeo. Además, un 36.67% destaca el involucramiento activo del personal como clave. Esto indica la importancia de la colaboración entre la alta dirección y el personal para una implementación exitosa de una nueva metodología de costeo.

Guía para la implementación de la NIIF 16

Finalidad de la norma: establecer pautas para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos, con el objetivo de asegurar información precisa y relevante. El propósito es permitir a los usuarios de la información financiera evaluar cómo los arrendamientos impactan en la situación financiera, rendimiento y flujos de efectivo de la entidad. La norma destaca la importancia de considerar los términos y condiciones del contrato, así como todos los hechos y circunstancias relevantes al aplicarla.

Alcance: esta norma se aplica a todos los arrendamientos, incluidos los arrendamientos de derecho de uso en subarrendamientos, a excepción de ciertos casos específicos. Estos casos excluyen acuerdos de arrendamiento relacionados con la exploración o uso de minerales, petróleo, gas natural y recursos no renovables similares, así como activos biológicos cubiertos por la NIC 41 Agricultura y acuerdos de concesión de servicios abordados en la CINIIF 12. Además, se excluyen licencias de propiedad intelectual y derechos mantenidos por un arrendatario bajo acuerdos de licencia que se encuentren dentro del alcance de otras normas como la NIIF 15 y la NIC 38. Sin embargo, se otorga la opción a un arrendatario de aplicar esta norma a arrendamientos de activos intangibles específicos, aunque no se le exige hacerlo.

Exenciones: se otorgan exenciones al reconocimiento de un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento para un arrendatario en dos situaciones particulares: arrendamientos de corto plazo, que abarcan contratos con una duración de 12 meses o menos, y arrendamientos en los que el valor del activo subyacente se considera bajo. Estas exenciones proporcionan cierta flexibilidad y simplificación en la contabilización de arrendamientos, en casos de contratos de corta duración o activos de valor reducido.

Identificación: al comienzo de un contrato, la entidad realizará una evaluación para determinar si dicho contrato constituye o incluye un arrendamiento. Se considerará que un contrato constituye o incluye un arrendamiento si implica la transferencia del derecho para controlar el uso de un activo específico durante un periodo de tiempo determinado, a cambio de una contraprestación. Este criterio esencial para la identificación de un arrendamiento busca establecer la relación entre el control del activo y la contraprestación asociada en el marco de los contratos de arrendamiento.

Arrendatario: los arrendatarios enfrentarán desafíos importantes debido a la necesidad de examinar y reevaluar todos sus contratos de arrendamiento para determinar si deben aplicar ciertos criterios específicos. Estos criterios incluyen la duración del contrato, que debe ser inferior a 12 meses, y el valor del activo subyacente, que debe ser considerado bajo. Aunque se establece una guía por el IASB, que sugiere un valor de activo igual o inferior a 5.000 USD, las empresas tienen la facultad de aplicar criterios de materialidad basados en sus políticas contables y su juicio profesional. En caso de que un contrato no cumpla con los criterios de exención, los arrendatarios deberán reconocer tanto un activo por derecho de uso como un pasivo por arrendamiento al inicio del contrato, y medirlos al costo inicial. Este proceso requerirá un análisis exhaustivo y una adaptación cuidadosa a los requisitos existentes en los contratos de arrendamiento.



Figura 5

Medición del activo por derecho de uso

Nota. Información tomada de Codex

Medición posterior del activo por derecho de uso: Después de la fecha de inicio del contrato, el arrendatario calculará el valor del activo por derecho de uso utilizando el modelo de costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas. Cada vez que se realice una nueva medición del pasivo por arrendamiento, se ajustará la medición del costo del activo por derecho de uso correspondiente. En caso de no aplicar el modelo de costo, se utilizará el modelo de revaluación según lo establecido en la IAS 16. Es importante tener en cuenta que la medición del activo por derecho de uso variará dependiendo del tipo de activo adquirido o del derecho obtenido, lo que puede incluir activos intangibles, propiedades, planta y equipo, o propiedades de inversión.

Medición posterior por derecho de uso del pasivo: después de la fecha de inicio del contrato, el arrendatario ajustará el pasivo por arrendamiento de acuerdo a varios criterios: primero, aumentando el importe en libros para incluir el interés acumulado sobre el pasivo por arrendamiento; segundo, disminuyendo el importe en libros para registrar los pagos efectuados por el arrendamiento; y tercero, revisando el importe en libros para reflejar cualquier nueva medición o modificación en el contrato de arrendamiento, como cambios en el plazo o la inclusión de opciones de compra. Estos ajustes son esenciales para garantizar que la contabilidad del arrendamiento refleje con precisión la evolución de las obligaciones del arrendatario a lo largo del tiempo.

Presentación de los estados financieros: en el estado de situación financiera se mostrará un activo por derecho de uso, el cual puede presentarse tanto separado de otros activos como



dentro del mismo rubro que los activos subyacentes, mientras que el pasivo por arrendamientos se presentará por separado de otros pasivos. En cuanto al estado de resultados del periodo, se registrará el gasto por intereses correspondiente al pasivo de arrendamiento por separado, así como el gasto por depreciación del activo por derecho de uso. Esta presentación individualizada garantiza una representación clara y precisa de los efectos financieros de los arrendamientos en los estados financieros de la entidad.

Información a revelar: la información a revelar cumple un papel fundamental en las notas que acompañan a los estados financieros, junto con el estado de situación financiera, el estado de resultados y los flujos de efectivo, proporcionando una base para que los usuarios evalúen el impacto de los arrendamientos en la situación financiera del negocio.

Arrendador: su clasificación y reconocimiento de los contratos de arrendamiento, ya sean operativos o financieros, se basa en la esencia de la transacción y no en la forma del contrato en sí.

Arrendamientos financieros: se clasificarán con base en la transferencia sustancial de riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente, lo cual puede determinarse mediante diversos criterios específicos. La medición inicial del arrendador se realizará utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, mientras que la medición posterior se basará en un patrón que refleje una tasa de rendimiento constante sobre la inversión financiera neta.

Medición inicial: En la medición inicial, el arrendador calculará la inversión neta en el arrendamiento utilizando la tasa de interés implícita en dicho arrendamiento. Esta inversión incluirá los pagos por arrendamiento, tales como los pagos fijos y variables, las garantías, el precio de la opción de compra y las penalizaciones.

Medición posterior: El arrendador registrará los ingresos financieros a lo largo del período de arrendamiento basándose en un patrón que refleje una tasa de rendimiento constante sobre la inversión financiera neta realizada en el arrendamiento. Además, el arrendador seguirá los criterios de depreciación y deterioro de valor establecidos por la NIIF 9 para la inversión neta en el arrendamiento. Esto implica que el arrendador deberá revisar de manera periódica los valores residuales no garantizados estimados utilizados en el cálculo de la inversión neta en el arrendamiento.

DISCUSIÓN

Tanto las empresas del sector de arrendamiento en la ciudad de Quito, analizadas en el presente estudio, como las empresas de alquiler de vehículos en la ciudad de Cuenca (Casal-Abril et al., 2020), comparten similitudes y diferencias en sus enfoques y hallazgos. A pesar de estas diferencias, ambos estudios identifican como alto el cumplimiento tributario. No obstante, el primer estudio profundiza en la importancia de la planificación tributaria para la toma de decisiones empresariales, una faceta que no se explora a fondo en el segundo estudio. Ambos estudios llegan a la conclusión de que el financiamiento impacta en el crecimiento empresarial. Mientras que el primer estudio sugiere que la planificación tributaria está asociada con una mayor rentabilidad financiera y el acceso a financiamiento externo, el segundo estudio destaca que el financiamiento ha facilitado la expansión de operaciones y el aumento de la flota vehicular.

Otra similitud entre los dos estudios en cuanto a la contabilidad de costos es que ofrecen una visión detallada sobre su implementación y percepción en las empresas. Sin embargo, es importante tener en cuenta que abordan realidades y contextos específicos de diferentes ubicaciones geográficas, lo que puede influir en las prácticas contables y las estrategias empresariales adoptadas. El estudio de las empresas de arrendamiento en el Municipio Libertador, Mérida, (Chacón, 2011) revela que el 40,5% de las empresas tienen implementada la contabilidad de costos, en contraste, en Quito, Ecuador, el 70% de las empresas de arrendamiento comercial encuestadas utilizan alguna metodología de costeo, siendo el Costeo Estándar y el Costeo Basado en Actividades (ABC) los más comunes.



En ambos estudios, se resalta la importancia que tiene la contabilidad de costos para la toma de decisiones y el control financiero. En el estudio sobre empresas de arrendamiento en Mérida, los participantes enfatizan que la contabilidad de costos es esencial para obtener información clave que permite a la empresa tomar decisiones informadas y estratégicas. Esta herramienta se considera fundamental para entender los gastos y optimizar los recursos, lo cual es vital para la sostenibilidad y el crecimiento del negocio. Por otro lado, el estudio realizado en Quito revela una percepción positiva hacia la metodología de costeo actual empleada por las empresas. Los encuestados manifestaron un alto grado de satisfacción con la utilidad de esta metodología, destacando su eficacia para proporcionar datos precisos y oportunos. Esta información es valiosa no solo para el control de costos, también para la planificación y la evaluación del rendimiento empresarial, permitiendo a las empresas adaptarse mejor a los cambios del mercado y mejorar su competitividad.

Los resultados de estos estudios recalcan la diversidad en la implementación y percepción de la contabilidad de costos en entornos empresariales. La mayor adopción de la contabilidad de costos en empresas de arrendamiento en Quito puede estar relacionada con la naturaleza específica de esta industria y sus demandas financieras. Por otro lado, en Mérida, la integración de la contabilidad de costos en estas empresas sugiere una mayor capacidad para gestionar este aspecto crítico de la gestión financiera. La percepción positiva hacia la contabilidad de costos en ambos estudios refleja su importancia para la toma de decisiones estratégicas y la competitividad empresarial. Sin embargo, las diferencias en la implementación destacan desafíos específicos que enfrentan las empresas en cada contexto.

Ambos estudios analizan la gestión de costos y su relación con la rentabilidad, aunque se enfocan en diferentes contextos geográficos y aspectos particulares del análisis. El estudio en Mérida pone de relieve la necesidad de contar con un sistema de contabilidad de costos para obtener información precisa y oportuna que facilite decisiones empresariales. Por otro lado, el estudio realizado en Quito revela una percepción favorable hacia la metodología de costeo vigente. Los participantes destacan la utilidad de esta herramienta para proporcionar datos exactos que apoyan no solo la gestión de costos, también la planificación estratégica y la evaluación del desempeño empresarial.

No obstante, las diferencias en la implementación de estas prácticas de contabilidad de costos entre las empresas en Mérida y Quito reflejan la necesidad de abordar desafíos contextuales únicos. Factores como la disponibilidad de recursos, el nivel de formación en contabilidad, y las condiciones económicas locales influyen en cómo las empresas adoptan y utilizan estas metodologías. Comprender y superar estos obstáculos es vital para que las empresas puedan maximizar los beneficios de una gestión de costos efectiva, mejorando así su rentabilidad y sostenibilidad a largo plazo. El análisis comparativo entre el estudio realizado en empresas de arrendamiento en la India, la industria de arrendamiento de equipos de Estados Unidos y la industria de arrendamiento comercial de Australia (Ochoa, et al., 2020), y el presente estudio centrado en empresas de servicios de arrendamiento comercial en la ciudad de Quito, revela tanto coincidencias como diferencias significativas.

CONCLUSIÓN

Los contratos de arrendamiento comercial deben contar con varios elementos fundamentales para ser efectivos y beneficiosos para ambas partes. Entre estos elementos se incluyen la identificación clara de las partes involucradas, la descripción detallada del activo arrendado, la duración del arrendamiento, las condiciones de pago, el uso permitido del activo, las responsabilidades de mantenimiento y reparaciones, los seguros y responsabilidad civil, la renovación y terminación del contrato, la resolución de disputas, y el cumplimiento legal y normativo. Estos elementos son clave para establecer un marco claro y transparente que regule la relación entre arrendador y arrendatario, y garantice el cumplimiento de las obligaciones y derechos de ambas partes.

FINANCIAMIENTO

No monetario



CONFLICTO DE INTERÉS

No existe conflicto de interés con personas o instituciones ligadas a la investigación.

AGRADECIMIENTOS

A la unidad académica de posgrado de la UCACUE.

REFERENCIAS

- Aguirre, F., Ayabaca Mogrovejo, F., Bermeo Quito, J., & Rodríguez Rodríguez, B. (2021). Estudio de la Adopción de NIIF 16, implicación contable, tributaria y financiera considerando efecto COVID-19 en Ecuador [Study of the adoption of IFRS 16, accounting, tax and financial implications considering the COVID-19 effect in Ecuador]. *Bolentín De Coyuntura*, (30), 25–32. <https://doi.org/10.31243/bcoyu.30.2021.1411>
- Casal-Abril, J. M., Becerra-Molina, J. E., & Vásconez-Acuña, L. G. (2020). Estrategias tributarias como herramientas de optimización de rentabilidad en el sector de alquiler de vehículos [Tax strategies as profitability optimisation tools in the car rental sector]. *Revista Arbitrada Interdisciplinaria Koinonía*, 5(4), 211–241. <https://doi.org/10.35381/r.k.v5i4.954>
- Casanova-Villalba, C. I., Proaño-González, E. A., Macías-Loor, J. M., & Ruiz-López, S. E. (2023). La contabilidad de costos y su incidencia en la rentabilidad de las PYMES [Cost accounting and its impact on SME profitability]. *Journal of Economic and Social Science Research*, 3(1), 17–30. <https://doi.org/10.55813/gaea/jessr/v3/n1/59>
- Chacón, G. B. (2011). La contabilidad de costos en el sistema de información contable de las PyME del estado Mérida [Cost accounting in the accounting information system of SMEs in the state of Merida]. *Actualidad Contable Faces*, 14(22), 21-44.
- Chen, T. (2016) Internal Control, Life Cycle and Earnings Quality An Empirical Analysis from Chinese Market. *Open Journal of Business and Management*, 4, 301-311. <http://dx.doi.org/10.4236/ojbm.2016.42032>
- Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad [IASB], 2016. *Actualización del IASB de diciembre 2016 [IASB December 2016 Update]*. <https://www.ifrs.org/news-and-events/updates/iasb/2016/actualizacion-del-iasb-de-diciembre-2016/>
- García-Tamayo, Galo Hernán, Hernández Arauz, Marco Antonio, Rojas Salazar, Francisco Joel, & Granda Jaramillo, Cristófer Antonio. (2023). Estado del avance en la aplicación de la NIC 16: un estudio en la empresa grande del Ecuador [Progress status in the application of IAS 16: a study in the large company of Ecuador]. *Revista Economía y Política*, (38), 119-145. <https://doi.org/10.25097/rep.n38.2023.06>
- Jumbo-Ordóñez, Diana Paola, Campuzano Vásquez, John Alexander, Vega Jaramillo, Flor Yelena, & Luna Romero, Ángel Eduardo. (2020). Crisis económicas y covid-19 en Ecuador: impacto en las exportaciones [Economic crisis and covid-19 in Ecuador: impact on exports]. *Revista Universidad y Sociedad*, 12(6), 103-110.
- Ochoa, C., Marrufo, R., & Ibañez, L. (2020). Gestión de costos como herramienta de la rentabilidad en pequeñas y medianas empresas [Cost management as a tool of profitability in small and medium enterprises]. *ESPACIOS*, 41(50), 287-298.
- Ochoa-Escobar, Laura Marlene, Litardo Uvidia, Emanuel Dennis, & Ortega de la Cadena, Evelin Samantha. (2021). La crisis económica ante la pandemia COVID-19 en el Ecuador, periodo 2021 [The economic crisis in the face of the COVID-19 pandemic in Ecuador, period 2021]. *Dilemas contemporáneos: educación, política y valores*, 9(spe1), 00113. <https://doi.org/10.46377/dilemas.v9i.3025>



- Oleas, Julio. (2019). Crisis económicas en una economía pequeña y abierta: Ecuador, 1900-1999 [Economic Crisis in a Small Open Economy: Ecuador, 1900-1999]. *América Latina en la historia económica*, 26(2), e951. <https://doi.org/10.18232/alhe.951>
- Sánchez, E. (2018). Compendio de derechos y obligaciones en los contratos de arrendamiento de vivienda urbana y local comercial en Colombia [Compendium of rights and obligations in urban housing and commercial lease contracts in Colombia]. Trabajo de Grado. Universidad Católica de Colombia. Facultad de Derecho. Bogotá, Colombia. <http://hdl.handle.net/10983/15097>
- Santos, C., & Castro, Z. (2019). *Financial leasing and its impact on the profitability of the company OR Maquinarias S.A.C., La Molina - Lima, 2015-2017*. Tesis de Grado. <http://repositorio.upeu.edu.pe/handle/20.500.12840/1619>

Derechos de autor: 2024 Por los autores. Este artículo es de acceso abierto y distribuido según los términos y condiciones de la licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional (CC BY-NC-SA 4.0)

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>