

ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DEL LITORAL

Facultad de Ciencias Naturales y Matemáticas

**ANÁLISIS DEL IMPACTO CONTABLE, FINANCIERO Y TRIBUTARIO EN LA
APLICACIÓN DE LA NIIF 16 ARRENDAMIENTOS EN UNA EMPRESA PYME
PERTENECIENTE AL SECTOR INMOBILIARIO.**

PROYECTO INTEGRADOR

Previo la obtención del Título de:

INGENERÍA EN AUDITORÍA Y CONTADURÍA PÚBLICA AUTORIZADA

Presentado por:

**Barrezueta Alvarez Marian Ayme
Gavilanes Martínez Cynthia Nathalí**

GUAYAQUIL – ECUADOR

Año: 2019

DEDICATORIA

El presente proyecto lo dedico a mi mamá Nuria por su sacrificio, paciencia y motivación que me han permitido alcanzar esta meta. A mi familia, por todos los valores que me han enseñado y que han hecho de mí la persona que soy.

A mis amigos que hicieron de la vida universitaria una gran experiencia, con su paciencia y apoyo constante.

A aquellos docentes que más que profesores fueron maestros, de los que me llevo grandes conocimientos y que han hecho de mí una mejor profesional.

Marian Ayme Barrezueta Alvarez

DEDICATORIA

El presente proyecto lo dedico en primer lugar a Dios, por haberme dado salud para lograr mis objetivos, fuerzas ante cada problema y poder seguir adelante, además de su infinita misericordia.

A mis padres, Magali y Lorenzo, por apoyarme en todo momento, por sus consejos, valores, la constante motivación y ejemplo de perseverancia, de vida que me ha inspirado siempre, pero sobre todo por la confianza y amor.

A mi hermana, Belén, quien pone una sonrisa en mi rostro por cada objetivo que cumple y es mi inspiración para convertirme cada día en un ejemplo para alguien.

Cynthia Nathalí Gavilanes Martínez

AGRADECIMIENTO

En primer lugar, a Dios, por darme la fortaleza para superar cada obstáculo, la valentía para no rendirme y ayudarme a alcanzar esta meta, que sin su ayuda no habría sido posible.

A mi madre, que ha sido mi guía, ejemplo y motor todos estos años, quien me ha impulsado a seguir adelante a pesar de cualquier dificultad, quien siempre confió en mi incluso cuando yo no podía hacerlo.

A mi familia que ha sido mi pilar fundamental toda la vida y mi apoyo constante. A la Escuela Superior Politécnica del Litoral, sus directivos y maestros por su tiempo invertido, por sus enseñanzas que me han permitido convertirme en una profesional.

Marian Ayme Barrezueta Alvarez

AGRADECIMIENTO

Mi más cordial agradecimiento a mi familia, porque han sido los pilares e inspiración durante toda mi vida.

A mis compañeros y amigos, por su apoyo y colaboración durante mi vida universitaria, sin ellos el trayecto no habría sido el mismo.

De igual modo mi agradecimiento a todos los docentes que han colaborado en mi enseñanza, debido a que supieron guiarme de la mejor manera con su amplio repertorio de conocimientos, gracias a su apoyo se pudo concluir el presente trabajo de investigación.

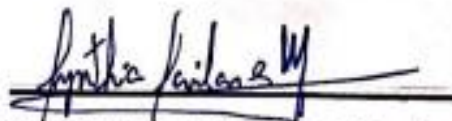
Cynthia Nathalí Gavilanes Martínez

DECLARACIÓN EXPRESA

Los derechos de titularidad y explotación, nos corresponde conforme al reglamento de propiedad intelectual de la institución, *Marian Ayme Barrezueta Alvarez* y *Cynthia Nathali Gavilanes Martfnez* damos nuestro consentimiento para que la ESPOL realice la comunicación pública de la obra por cualquier medio con el fin de promover la consulta, difusión y uso público de la producción intelectual.



Marian Ayme Barrezueta Alvarez



Cynthia Nathali Gavilanes Martinez

EVALUADORES

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marlon Many', is written over a horizontal line. The signature is stylized with loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Eco. Marlon Many
PROFESOR DE LA MATERIA INTEGRADORA

RESUMEN

A inicios del año 2019, entra en vigor La NIIF 16 “Arrendamientos”, cuyo objetivo es mejorar el manejo contable de los bienes que se mantienen en arrendamiento.

Este proyecto, tuvo por objetivo realizar el análisis del impacto contable, financiero y tributario de la implementación de la NIIF 16, a una empresa PYME perteneciente al Sector Inmobiliario, que mantiene un contrato de arrendamiento financiero con plazo de 5 años a partir del 2016 por las oficinas donde opera el área administrativa, al final ejerce la opción de compra. Actualmente se registra según lo establecido en la Sección 20, y se evaluó si resulta beneficioso para la empresa realizar el cambio de la norma.

Se realizó el análisis situacional de la empresa y su sector con el uso de ratios financieros, tomando como muestra 7 empresas representativas, y se evaluó si con la aplicación de la NIIF 16 existe una variación en su posición, con los resultados se realizó un análisis estadístico con el Sistema SPSS, el cual permite evaluar el riesgo del sector frente a cambios. En aspectos contables se utilizó el modelo establecido por la NIIF 16, para lo cual se obtuvo información de la SCVS, finalmente se realizó un análisis tributario, donde se utilizaron artículos referentes al caso de la normativa tributaria vigente.

Se pudo concluir que la implementación la NIIF 16 no es significativo para la empresa. Se realizaron recomendaciones para mitigar errores y reducir riesgos económicos durante la implementación de la NIIF 16, así como, crear controles que permitan anticiparse a los posibles cambios contables y tributarios que existan.

Palabras claves: Arrendamiento financiero, PYME, inmobiliario.

ABSTRACT

IFRS 16 “Leases” enters into force in the beginning of 2019, its objective is to improve the accounting management of the assets that are managed in lease.

The objective of the project is to carry out the analysis of the accounting, financial and tax impact of the implementation of IFRS 16, to a PYME company belonging to the Real Estate Sector, which maintains a financial lease contract with a term of 5 years from 2016 by the offices where the administrative area operates and at the end, it exercises the purchase option.

Nowadays, it is registered according to Section 20, and it was evaluated whether it is beneficial for the company to make the change to the standard.

The situational analysis of the company and its sector was carried out with the use of financial ratios, selecting 7 representative companies as sample, and it was evaluated with the application of IFRS 16 to know if there is a variation in its position, with the results a statistical analysis was carried out with the SPSS System, which allows evaluating the sector's irrigation against changes. In accounting aspects, the model established by IFRS 16 was used, for which information was obtained from the SCVS, a tax analysis was finally carried out, and where articles that mention financial leases were used in current tax regulations.

At the end, it concluded that the implementation of IFRS 16 is not significant for the company. Recommendations were made to mitigate errors and reduce economic risks during the implementation of IFRS 16, as well as to create controls that allow anticipating possible accounting and tax changes that could exist.

Keywords: *Financial leasing, PYME, real estate.*

ÍNDICE GENERAL

RESUMEN.....	7
ABSTRACT	8
ABREVIATURAS.....	14
Capítulo 1	15
1. INTRODUCCIÓN.....	15
1.1. Descripción del Problema	15
1.2. Justificación del problema	16
1.3. Objetivos	17
1.4. Alcance	17
1.5. Marco teórico	18
Capítulo 2	25
2. METODOLOGÍA	25
2.1. Análisis Cuantitativo.....	26
2.2. Análisis Cualitativo	30
2.3. Población objetivo	36
2.4. Muestra seleccionada	37
Capítulo 3.....	41
3. RESULTADOS Y ANÁLISIS	41
3.1. Impacto contable.....	41
3.2. CASO PRÁCTICO – Arrendamiento financiero anteriormente contabilizado bajo NIIF para PYME y en la actualidad bajo NIIF 16.....	41
3.3. Análisis de los Estados Financieros.....	50
3.4. Análisis Financiero	52
3.5. Análisis Tributario.....	64
3.6. Análisis Cualitativo	65
3.7. Análisis Estadístico	66
Capítulo 4	76
4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	76
4.1. Conclusiones.....	77
4.2. Recomendaciones	77
Bibliografía.....	78
ANEXOS.....	79

Anexo A – Glosario.	79
Anexo B – Contrato de Arrendamiento Financiero.	80
Anexo C – Resumen de la Norma Internacional de Información Financiera 16, Arrendamientos.	81
Anexo D – Ley de Régimen Tributario Interno y Reglamento de Aplicación.	85
Anexo E - Tabla de amortización del contrato de arrendamiento según NIIF 16.	89
Anexo F – Estado de Situación Financiera de la Inmobiliaria Triamek S.A. según Sección 20 de NIIF para PYME al 31 de diciembre del 2016 y 2017.	92
Anexo G – Estado de Resultado de la Inmobiliaria Triamek S.A. según Sección 20 de NIIF para PYME al 31 de diciembre del 2016 y 2017.	93
Anexo H – Contabilización del arrendamiento bajo NIIF 16, a partir del segundo año.	96

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1.1 Porcentaje de empresas por sector.....	18
Figura 1.2 Porcentaje de empresas por tipo.....	19
Figura 1.3 Empresas PYME en el Sector L.....	20
Figura 2.4 Composición del Activo por derecho en uso.....	28
Figura 2.5 Tipos de empresas en la provincia del Guayas.....	37
Figura 2.6 Empresas activas por provincias.....	38
Figura 2.7 Empresas por tamaños según las provincias.....	39
Figura 3.8 Reconocimiento del activo por derecho en uso según Sección 20.....	41
Figura 3.9 Reconocimiento posterior del arrendamiento según Sección 20.....	42
Figura 3.10 Registro de compra del activo al final del contrato según Sección 20.....	42
Figura 3.11 Reconocimiento del activo por derecho en uso según NIIF 16.....	43
Figura 3.12 Reconocimiento posterior del arrendamiento según NIIF 16.....	44
Figura 3.13 Asiento de ajuste por implementación de NIIF 16.....	45
Figura 3.14 Contabilización según NIIF 16.....	46
Figura 3.15 Comparación de Estados de Situación Financiera con la aplicación de NIIF 16.....	47
Figura 3.16 Comparación de Estados de Resultados con la aplicación de NIIF 16... 48	48
Figura 3.17 Pagos anuales del contrato bajo la Sección 20 vs NIIF 16.....	49
Figura 3.18 Gastos de interés del contrato bajo la NIIF 16.....	50
Figura 3.19 Liquidez de la empresa frente al mercado bajo Sección 20.....	52
Figura 3.20 Solvencia de la empresa frente al mercado bajo Sección 20.....	53
Figura 3.21 Gestión de la empresa frente al mercado bajo Sección 20.....	54
Figura 3.22 Periodo de rotación de cartera de la empresa frente al mercado.....	54
Figura 3.23 Rentabilidad de la empresa frente al mercado bajo Sección 20.....	55
Figura 3.24 Indicadores tributarios de la empresa frente al mercado bajo Sección 20. 56	56
Figura 3.25 Liquidez de la empresa frente al mercado bajo NIIF 16.....	58
Figura 3.26 Solvencia de la empresa frente al mercado bajo NIIF 16.....	59
Figura 3.27 Gestión de la empresa frente al mercado bajo NIIF 16.....	60
Figura 3.28 Periodo de rotación de cartera de la empresa frente al mercado.....	60
Figura 3.29 Rentabilidad de la empresa frente al mercado bajo NIIF 16.....	61
Figura 3.30 Indicadores Tributarios de la empresa frente al mercado bajo NIIF 16... 62	62

Figura 3.31 Tasa de impuesto efectiva Sección 20 vs NIIF 16.....	62
Figura 3.32 Conciliación Tributaria bajo Sección 20.....	63
Figura 3.33 Conciliación Tributaria bajo NIIF 16.....	63
Figura 3.34 Niveles de conformación de conglomerados.....	66
Figura 3.35 Dendograma que utilizada una vinculación de Ward.....	66
Figura 3.36 Gráfico de sedimentación.....	69
Figura 3.37 Gráfico de componentes en espacio rotado.....	70
Figura 3.38 Gráfico de ubicación de las empresas según componentes.....	71
Figura 3.39 Dispersión de puntos según la clasificación de grupos.....	74

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1.1 Comparación Sección 20 vs NIIF 16.....	23
Tabla 2.2 Indicadores Financieros.....	26
Tabla 2.3 Niveles de clasificación del sector inmobiliario según CIU.....	36
Tabla 3.4 Resumen de la totalidad del contrato de arrendamiento según Sección 20.	41
Tabla 3.5 Cálculo del valor de amortización mensual del contrato.....	43
Tabla 3.6 Diferencias por implementación de NIIF 16.....	45
Tabla 3.7 Diferencias anuales del contrato bajo Sección 20 vs NIIF 16.....	50
Tabla 3.8 Indicadores de liquidez según Sección 20.....	51
Tabla 3.9 Indicadores de solvencia según Sección 20.....	51
Tabla 3.10 Indicadores de gestión según Sección 20.....	51
Tabla 3.11 Indicadores de rentabilidad según Sección 20.....	52
Tabla 3.12 Indicadores tributarios según Sección 20.....	52
Tabla 3.13 Indicadores de liquidez según NIIF 16.....	56
Tabla 3.14 Indicadores de solvencia según NIIF 16.....	57
Tabla 3.15 Indicadores de gestión según NIIF 16.....	57
Tabla 3.16 Indicadores de rentabilidad según NIIF 16.....	57
Tabla 3.17 Indicadores tributarios según NIIF 16.....	58
Tabla 3.18 Análisis Cualitativo de la muestra seleccionada.....	64
Tabla 3.19 Resumen de procesamiento de los casos.....	64
Tabla 3.20 Matriz de distancias.....	65
Tabla 3.21 Historial de conglomeración.....	65
Tabla 3.22 Distribución de empresas según conglomerados.....	67
Tabla 3.23 Variables de estudio para análisis factorial.....	67
Tabla 3.24 Varianzas entre indicadores financieros.....	68
Tabla 3.25 Varianza total explicada.....	68
Tabla 3.26 Matriz de componentes.....	69
Tabla 3.27 Estadísticos de grupo.....	71
Tabla 3.28 Coeficientes de las funciones canónicas discriminantes.....	72
Tabla 3.29 Funciones en los centroides de los grupos.....	72
Tabla 3.30 Resultados de la función discriminante.....	73
Tabla 3.31 Clasificación de las empresas.....	73
Tabla 3.32 Resultados de la clasificación.....	74

ABREVIATURAS

NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera.
PYME	Pequeñas y Medianas Empresas.
INEC	Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.
S.A.	Sociedad Anónima.
C.A.	Compañía Anónima.
ESPOL	Escuela Superior Politécnica del Litoral.
IFRS	International Financial Reporting Standards (Normas Internacionales de Información Financiera)
IASB	International Accounting Standards Boards (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad)
BCE	Banco Central del Ecuador.
SRI	Servicios de Rentas Internas.
SCVS	Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros.
IESS	Instituto de Ecuatoriano de Seguridad Social.
LRTI	Ley de Régimen Tributario Interno.
RLRTI	Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.
SPSS	Statistical Package for the Social Sciences (Sistema Estadístico).

Capítulo 1

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Descripción del Problema

La emisión de la Norma Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos, que reemplaza a la Norma Internacional de Contabilidad 17 no modifica a la Sección 20 de las NIIF para Pymes, se mantiene el esquema de clasificación de arrendamientos, como operativos o financieros; según lo establece la norma. La diferencia radica en que los primeros, no incluyen transferencia sustancial de todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad; mientras que en los arrendamientos financieros sucede lo contrario, sí ocurre transferencia de todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad.

La Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros, define como empresas inmobiliarias, aquellas que se dedican a la compra, venta y explotación de bienes inmuebles que pueden ser propios o arrendados; se entienden como bienes inmuebles: edificios, departamentos para viviendas o propiedades destinados a negocios, entre otros. (Superintendencia de Compañías, 2019)

Según las Normas Internacionales de Información Financiera, un arrendamiento es un acuerdo que involucra a dos partes, un arrendador y un arrendatario; el arrendador cede los derechos a la utilización de un bien al arrendatario, a cambio del pago de cuotas establecidas al inicio del contrato.

Se busca demostrar la esencia del financiamiento característico del arrendamiento financiero, malentendido y confundido por años con otras figuras jurídicas, como la compraventa con reserva de dominio, el arrendamiento simple con opción de compra, la prenda, etc.

Se trata de un tema actual, que no ha sido destacado en nuestro país, mientras que en otros países es una forma de financiación para pequeñas y medianas empresas, en consecuencia, es importante tener mayor conocimiento para que las empresas

mencionadas puedan evaluar su beneficio frente a otras opciones y puedan promover esta operación en nuestro país, colaborando para tener mejores resultados comerciales, crecimiento, por ende, desarrollo del Ecuador.

La problemática rige en que la empresa mantiene un contrato de arrendamiento de carácter financiero, se demostrará el impacto que resulta el cambio de NIIF para PYME a NIIF completas, con la finalidad de evidenciar el impacto de la adopción de la normativa que rigen las grandes empresas de Ecuador.

1.2. Justificación del problema

Para las pequeñas y medianas empresas, la adopción de la NIIF 16 les trae cambios en sus Estados Financieros, debido a que se deben cumplir con requerimientos mayores y más exigentes en materia de revelación.

La Sección 20 de las NIIF para PYMES nos plantea el correcto tratamiento contable, financiero y tributario de los contratos por leasing, siendo el arrendatario del grupo de pequeñas y medianas empresas. Debido a la actividad en estudio, la NIIF 16 Arrendamientos es la norma que más se adecua a las necesidades de la compañía.

El presente proyecto tiene como finalidad realizar un análisis sobre el impacto contable, financiero y tributario, al realizar la contabilización de la compañía, aplicando la norma que entró en vigencia desde julio de 2009 en NIIF para PYMES, Sección 20 Arrendamientos y la NIIF 16 que entró en vigencia en enero del 2019.

Entre los aspectos en los que la norma tendría impactos relevantes para los arrendatarios se menciona:

- El efecto de la norma en los resultados financieros.
- Los costes de implementación.
- El efecto de los cambios propuestos a las prácticas de negocio.

1.3. Objetivos

1.3.1. Objetivo general

Evaluar el impacto contable, financiero y tributario en la aplicación de la NIIF 16 Arrendamientos en una empresa PYME perteneciente al sector inmobiliario, aplicando herramientas financieras, contables y estadísticas, a fin de exponer los cambios que trae consigo la adopción de la norma.

1.3.2. Objetivos específicos

- Identificar empresas representativas al sector, considerando el tamaño, ubicación geográfica y situación financiera, a fin de establecer un correcto estudio comparativo.
- Realizar una comparación financiera de la empresa frente a su sector mediante el uso de indicadores para determinar su situación frente a ellos.
- Efectuar el comparativo de la Sección 20 y la NIIF 16 del contrato del bien inmueble para medir el impacto contable.
- Analizar el impacto contable, financiero y tributario que se produce en la aplicación de la NIIF 16 Arrendamientos para emitir recomendaciones referentes al caso.
- Efectuar un análisis multivariado mediante el uso de herramientas estadísticas con la finalidad de reconocer a las empresas potencialmente riesgosas del sector.

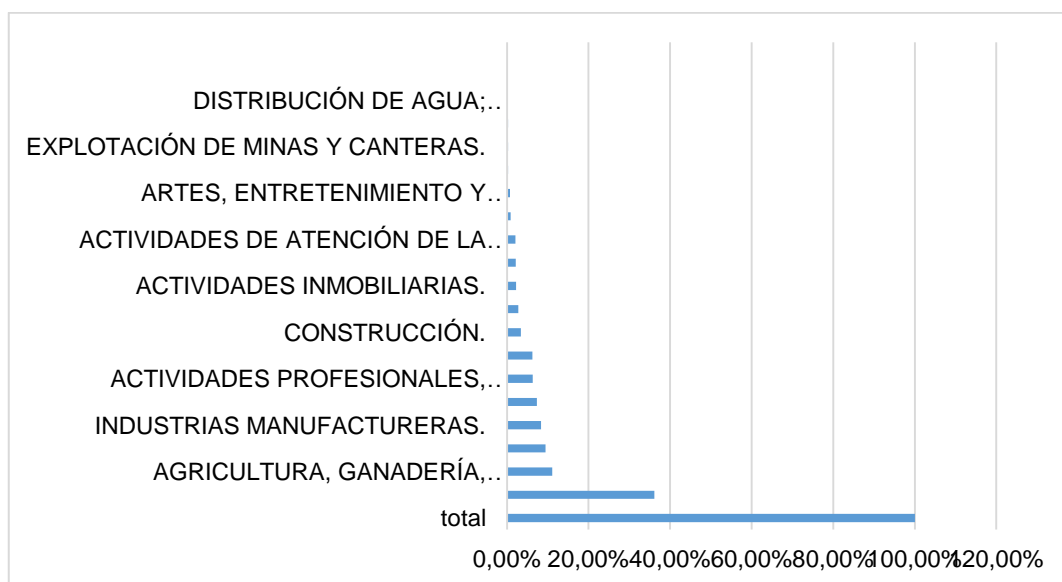
1.4. Alcance

Análisis contable, financiero y tributario de una empresa PYME perteneciente al sector inmobiliario, la cual tiene las cuentas del Estado de Situación Financiera, utilizando la información de los estados financieros de los periodos 2016 y 2017; obtenida por plataformas electrónicas de acceso público tales como: Servicio de Rentas internas (SRI), Superintendencia de Compañías, Bolsa de valores y documentos electrónicos que contengan la interpretación de las NIIF para PYMES, Sección 20 Arrendamientos y NIIF 16 Arrendamientos.

1.5. Marco teórico

En el año 2017, Ecuador contaba con 884.236 empresas, de este total, 19.985 empresas, es decir el 2.26%, se dedicaban a actividades inmobiliarias (sector L), en comparación con el año 2012 esto representa un crecimiento del 28.13%, sin embargo, en volumen de ventas representaban tan solo el 0.95% de las ventas totales registradas. (Superintendencia de Compañías, 2019)

Figura 1.1 Porcentaje de empresas por sector



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

Elaborado por: Autoras

Durante el periodo 2007-2015 la economía ecuatoriana experimentó un periodo de gran expansión sustentado en altos ingresos petroleros y un elevado gasto público, producido por la tendencia del gobierno de impulsar el gasto público con un enfoque en la construcción de obras públicas y complejos habitacionales. Por ello, una de las industrias que aportó a esta expansión fue la de construcción, que creció a una tasa promedio anual de 6.3%. El crecimiento de esta industria vino respaldado por un aumento en la inversión total (privada y pública), que está compuesta en más del 60% por inversiones en trabajos de construcción.

Claramente, el sector de la construcción se encuentra relacionado con el sector inmobiliario, por ende, también existió un aumento en la inversión en bienes inmuebles.

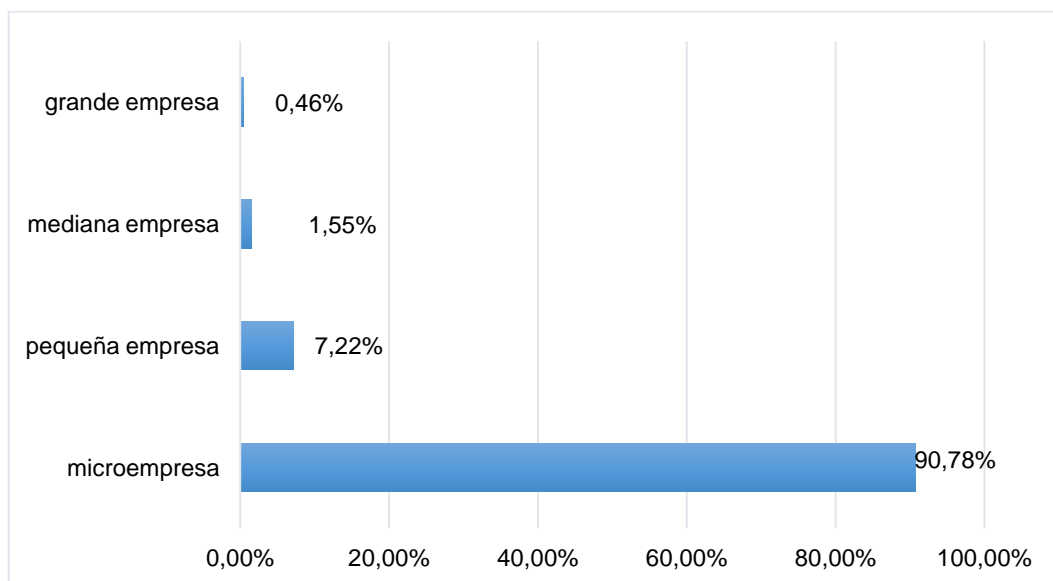
Del año 2015 al 2016 hubo un crecimiento del 5% en los permisos de construcción, de los cuales el 36% se concentraron en la provincia de Guayas (INEC 2, 2016)

Según la información proporcionada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, en el año 2016, el 29% de los permisos de construcción fueron registrados en la provincia del Guayas. Siendo Guayaquil, Cuenca y Daule, los cantones con más registros de permisos de construcción, 15.9% 7.8% 6.2% respectivamente.

Desde el año 2008, el gobierno inició un proyecto para incentivar a PYMES. Según un análisis realizado por la empresa Enroke, actualmente representan más del 90% de unidades productivas, son las generadoras del 60% de empleos y satisfacen aproximadamente el 100% de los servicios requeridos por un ecuatoriano en un día.

Para el año 2017, se registraban un total de 77,507 PYMES, en Ecuador lo que representa un 8.77% del total de empresas.

Figura 1.2 Porcentaje de empresas por tipo

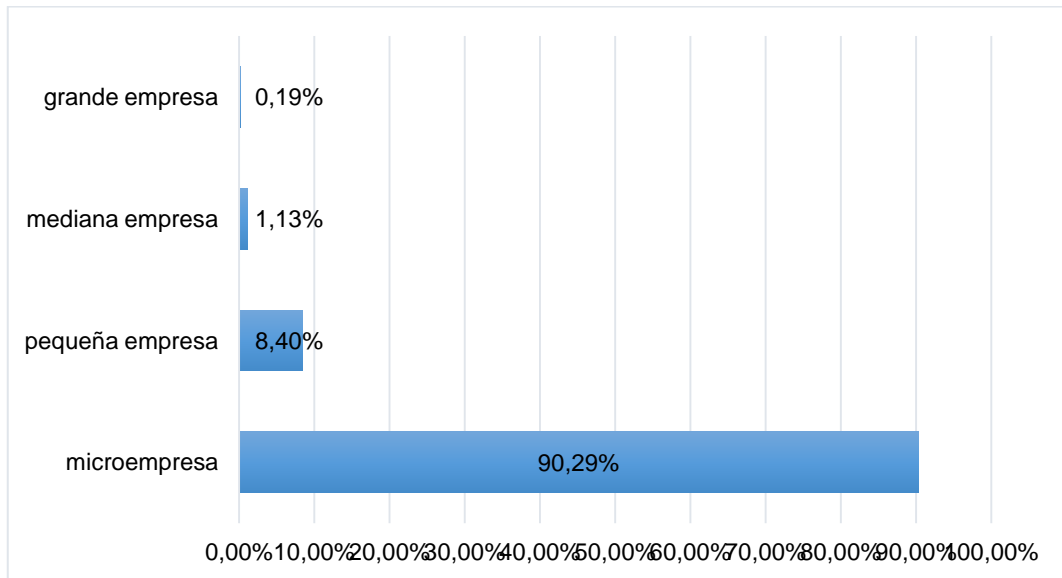


Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

Elaborado por: Autoras

Según la información proporcionada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), del total de empresas dedicadas a actividades inmobiliarias, el 9.53% son PYMES, es decir del total de PYMES existentes en Ecuador el 4.28% se dedican a este tipo de actividades.

Figura 1.3 Empresas PYME en el Sector L



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

Elaborado por: Autoras

Una de las características principales de las PYMES es su capacidad de adaptación a los cambios económicos, debido al poco personal que manejan. Para las pequeñas y medianas empresas (PYMES), su objetivo primordial es crecer, innovar y posicionarse en su mercado. Para alcanzar este objetivo, deben utilizar fuentes de financiamiento que se adapten al giro de su negocio y les permitan responder adecuadamente a los cambios que se generan en el mercado nacional, e internacional.

Para la realización de este proyecto, se utiliza la Sección 20 “Arrendamientos” de las NIIF para PYMES, en esta sección, se establece el tratamiento que deben realizar las empresas que usan leasings financieros, desde el punto de vista de todos los involucrados en la celebración de dicho contrato. Nuestro estudio se enfocará en la perspectiva del arrendatario.

Entre los riesgos que cede el arrendador durante el leasing financiero, la sección 20 de las NIIF para PYMES incluye: las pérdidas originadas por la no utilización del total de la capacidad del bien, o el deterioro por obsolescencia, causada por el acelerado avance tecnológico de la industria, así como también los cambios resultados de las variaciones económicas donde se incluyen cualquier alteración de valor en la participación residual.

Como ventajas se incluyen la probabilidad de obtener una operación rentable durante la vida útil del activo, también cualquier ganancia generada por revalorizaciones realizadas en la participación residual.

La correcta clasificación de un arrendamiento como financiero u operativo, depende del núcleo de la transacción y no de la estructura del contrato, la normativa define situaciones que solas o en conjunto, generalmente se clasifican como leasing financiero.

- El arrendatario tiene la opción de comprar el activo a un precio que se espera sea lo suficientemente inferior al valor razonable, en el momento en que la opción sea ejercitable, para que al inicio del arrendamiento se prevea con razonable certeza que tal opción se ejercerá.
- El plazo del arrendamiento es por la mayor parte de la vida económica del activo, incluso si no se transfiere la propiedad.
- Al inicio del arrendamiento, el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento es al menos sustancialmente la totalidad del valor razonable del activo arrendado.
- Los activos arrendados son de una naturaleza tan especializada que solo el arrendatario puede utilizarlos sin realizar modificaciones importantes.
- El arrendatario puede cancelar el acuerdo de arrendamiento, y las pérdidas sufridas por el arrendador asociadas con la cancelación.
- Las ganancias o pérdidas procedentes de fluctuaciones en el valor residual del activo arrendado repercuten en el arrendatario (por ejemplo, en forma de descuento en el arrendamiento que iguale el producto de la venta del activo al final del acuerdo).

- El arrendatario tiene la capacidad de prorrogar el arrendamiento durante un período secundario, a una renta que es sustancialmente inferior a la del mercado.

En materia contable, esta norma establece que el arrendatario debe registrar el arrendamiento financiero como una compra de un activo a crédito, reconociendo los riesgos y ventajas del bien al inicio del arrendamiento, por importes semejantes al menor entre el valor razonable del activo y el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento (que deben calcularse tomando la tasa de interés definida en el arrendamiento, si no es posible determinar esta tasa, se utilizará la tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario) , en su estado de situación financiera como activos o pasivos. Cualquier costo que sea directamente atribuible a la negociación o acuerdo de arrendamiento, se sumará al valor del activo.

La fecha de reconocimiento inicial es la fecha desde la que el arrendatario tiene derecho a utilizar el activo arrendado, a esta fecha se la conoce como comienzo del plazo de arrendamiento.

Según lo establecido en secciones complementarias de la norma (Sección 17 “Propiedad, Planta y Equipo”), una vez realizado el reconocimiento inicial, en la medición posterior, el arrendatario debe separar los pagos mínimos por el arrendamiento entre los que generan carga financiera, es decir, gastos por intereses, con el propósito de distribuirlos a cada periodo comprendido en el plazo del arriendo. Obteniendo una tasa constante en cada periodo; y el reembolso del pasivo, será repartido entre las cargas financieras y la reducción de la deuda pendiente de amortización, utilizando el método del interés efectivo.

La norma establece que las empresas que en sus estados financieros contienen leasings financieros, deberán revelar la siguiente información:

- El importe en libros que mantiene cada activo al final del periodo sobre el que se informa.
- En términos generales, información que sea relevante acerca de los acuerdos de arrendamiento en vigencia, entendiéndose como tales: opción a renovación o

traspaso definitivo del bien, cuotas contingentes, cláusulas que necesiten revisión o que contengan restricciones, entre otros.

El arrendatario notará cambios importantes en su contabilidad, en vista de que se elimina la diferenciación de si un arrendamiento es financiero u operativo, con este cambio los arrendamientos operativos serán incluidos en el balance. Bajo este concepto, todos los alquileres, activos y pasivos, serán tratados como una forma de compra financiada.

Tabla 1.1 Comparación Sección 20 vs NIIF 16

SECCION 20 - NIIF PYMES	NIIF 16
*Se reconocen como activos de la empresa los que se arriendan en leasing financiero.	*Se reconoce como activo todos los bienes mantenidos en arriendo, sin diferenciar financiero u operativo.
*Pasivos financieros por los contratos financieros	*Incremento en cuenta pasivos financieros.
	*El valor de los activos se reduce más rápido que los pasivos.
	*Afectación de las políticas de distribución de dividendos, porque se reportan menos patrimonio.
*Arrendamientos "OFF BALANCE".	* No existen Arrendamientos "OFF BALANCE".
Los arrendamientos operativos se reconocen como un único gasto y los financieros se amortizan.	* Incremento en las cuentas de Amortización e intereses, debido a que no hay distinciones entre arrendamientos.
	*Los flujos de efectivo operativos se verá incrementados, mientras que los flujos de efectivo financieros disminuirán

Fuente: Firma de Auditoría Deloitte

Elaborado por: Autoras

Según un artículo publicado por la firma de auditoría Price Waterhouse, los indicadores financieros se verán afectados por el uso de esta norma, lo que producirá que las empresas analicen cuál es la decisión que más les conviene si comprar o arrendar. De igual manera el rubro de gastos sufrirá modificaciones, debido a que el arrendamiento será sustituido por depreciación e interés. Se debe considerar otros factores, como los ajustes por inflación establecidos en la NIC 29 y los impuestos a la renta diferidos.

Se estima que el impacto de esta norma tenga relación directa con el tamaño del bien arrendado por la compañía, es decir, según el Consejo de Normas Internacionales de

Contabilidad los activos de menor costo o cuyo plazo sea menor a 12 meses, no se verán muy afectados en este cambio. Otro factor que debe considerarse es el costo en el que se debe incurrir para disponer de la información requerida e implementar esta NIIF.

Muchos subprocesos se verán afectados con esta implementación, entre ellos: TI, Contabilidad, Finanzas, Recursos Humanos, Operaciones, entre otros.

Para el reconocimiento inicial del arrendamiento, debe ser medido en una base del valor presente, que se calculará considerando los pagos fijos y el tiempo de uso no cancelable, entre otros. Para realizar esta medición se puede utilizar la tasa de interés implícita en el contrato y de no existir esta, se utilizará una tasa de interés incremental por los préstamos del arrendamiento.

Es importante considerar los efectos tributarios que tendrán las operaciones de leasing financiero para una empresa, entre estas se pueden mencionar el cálculo del IVA y del Impuesto a la Renta y sus respectivas retenciones.

La Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI) en el artículo 52, define al Impuesto al Valor Agregado (IVA), es aquel que “grava al valor de la transferencia de dominio o a la importación de bienes muebles de naturaleza corporal, en todas sus etapas de comercialización, así como a los derechos de autor, de propiedad industrial y derechos conexos; y al valor de los servicios prestados”; también dispone en el artículo 53 #2 que es objeto de este impuesto “La venta de bienes muebles de naturaleza corporal que hayan sido recibidos en consignación y el arrendamiento de éstos con opción de compraventa, incluido el arrendamiento mercantil, bajo todas sus modalidades”.

El artículo 164 del Reglamento de Aplicación de la LRTI establece que, para los arrendamientos o leasings financieros, el IVA se causará a cada cuota o canon de arrendamiento, en el caso de que se realice la compra del bien antes de que el contrato concluya, este impuesto deberá ser calculado sobre el importe residual.

Capítulo 2

2. METODOLOGÍA

En el presente proyecto se destacó el sector inmobiliario y la metodología de investigación cualitativa y cuantitativa. La recolección de información incluyó aspectos contables, financieros y tributarios de la inmobiliaria “Triamek”, a través del uso de páginas digitales para tener mayor veracidad de la información.

Se procedió a recopilar información primordial mediante los Estados Financieros: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados, Estado de Cambio en el Patrimonio, Estado de Flujo de Efectivo y Notas a los Estados Financieros. Además de los resultados obtenidos de los índices financieros e informes de auditoría de años anteriores a los períodos del 2017 y 2018, se realizó un análisis de la situación financiera y tributaria.

Se realizó un análisis estadístico del sector a partir de las inmobiliarias destacadas en el ranking de compañías por actividad. En el análisis se emplearon los siguientes métodos:

- Análisis Clúster o Conglomerados
- Análisis Factorial
- Análisis Discriminante

Se procedió a realizar las modificaciones en la contabilización del arrendatario en base de la NIIF para PYMES, Sección 20 “Arrendamientos” a la NIIF 16, obteniendo las diferencias y el impacto generado en el Estado de Situación Financiera, Estado de resultados y los Indicadores Financieros de la Inmobiliaria.

Lo que se buscó fue promover el arrendamiento financiero en las empresas Pyme del Ecuador, como una forma de inversión, que genere crecimiento y desarrollo en las mismas.

2.1. Análisis Cuantitativo

2.1.1. Análisis Financiero

Los indicadores financieros permitieron obtener resultados más significativos, conocer a fondo la operación de la entidad y sacar conclusiones acerca de la real situación financiera de la empresa.

Indicadores Tributarios

Se procedió a realizar un análisis con la finalidad de identificar los principales impactos tributarios de aplicar NIIF 16 Arrendamientos, en la Inmobiliaria “Triamek”, se determinaron las obligaciones que poseen las inmobiliarias con el fisco, empleando la normativa tributaria establecida por el SRI.

A continuación, se detallaron los indicadores utilizados con su respectiva fórmula:

Tabla 2.2 Indicadores Financieros

INDICADOR	FÓRMULA	INDICA
INDICADORES DE LIQUIDEZ		
Relación corriente	$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$	Indica en qué proporción las obligaciones a corto plazo están cubiertas por los activos corrientes que se esperan convertir en efectivo.
Prueba ácida	$\frac{\text{Activo Corriente} - \text{Inventarios}}{\text{Pasivo Corriente}}$	Capacidad que tiene la empresa de cancelar los pasivos corrientes, sin la necesidad de acudir a la liquidación de sus inventarios.
INDICADORES DE SOLVENCIA		
Endeudamiento patrimonial	$\frac{\text{Total de Pasivo}}{\text{Total de Patrimonio}}$	Mide la proporción del total de los pasivos con respecto al capital de la compañía.
Endeudamiento del activo	$\frac{\text{Total de Pasivo}}{\text{Total de Activo}}$	Mide el grado en que los acreedores participan en los activos la entidad.

Endeudamiento del activo fijo	$\frac{\text{Total de Patrimonio}}{\text{Total de Activo Fijo Neto}}$	Indica la cantidad de unidades monetarias que se tiene de patrimonio por cada unidad invertida en activos fijos.
Apalancamiento	$\frac{\text{Total de Activo}}{\text{Total de Patrimonio}}$	Es otra forma de expresión de la misma información del nivel de deuda. Muestra que cantidad de activos tiene cada dólar de capital.
INDICADORES DE GESTIÓN		
Rotación de Cartera	$\frac{\text{Total de Ventas}}{\text{Promedio de Cuentas por Cobrar}}$	Mide el número de veces que las Cuentas por Cobrar del Balance rotan durante el año.
Rotación de Cuentas por cobrar por días	$\frac{\text{Promedio de Cuentas por Cobrar} * 365}{\text{Total de Ventas}}$	Mide el número de días aproximados que la empresa requiere para coleccionar (cobrar) las Cuentas por Cobrar de la Compañía.
Rotación de Activo Fijo	$\frac{\text{Total de Ventas}}{\text{Total de Activo Fijo Neto}}$	Mide la capacidad de los Activos Fijos en generar ventas.
Rotación de Ventas	$\frac{\text{Total de Ventas}}{\text{Total de Activo}}$	Mide la capacidad que tiene cada dólar de activos para generar ventas. De igual manera se puede deducir cuánto tiempo tiene que pasar para que se generen en ventas, el total de inversión (total de activos).
INDICADORES DE RENTABILIDAD		
Rendimiento sobre Activos	$\frac{\text{Utilidad o Beneficio Neto}}{\text{Total de Activo}}$	Es la ganancia neta con respecto al total de activos, independientemente de la forma en que haya sido financiado.
Margen de Utilidad Bruta	$\frac{\text{Utilidad Operacional}}{\text{Total de Ventas}}$	Es la medición de la diferencia entre las Ventas y los Costes de ventas, con respecto al total de ventas. Es importante, debido a que provee la medida de la cantidad de dinero que resta para cubrir: Los costes operativos, los gastos financieros, impuestos, y proveer beneficios.
Margen de Utilidad Neta	$\frac{\text{Utilidad Neta antes de Dividendos}}{\text{Total de Ventas}}$	Es la medición de la disponibilidad de dinero que queda después de pagar todos los gastos, que incluyen los costos de productos vendidos, gastos de ventas, administrativos y generales, depreciación, interés e impuestos; con respecto al total de ventas.
Rentabilidad operacional del patrimonio	$\frac{\text{Utilidad Operacional}}{\text{Total de Patrimonio}}$	Utilidad operacional recibida por los socios o accionistas por cada dólar que hayan invertido en la empresa, sin considerar gastos financieros, impuestos y participación de trabajadores.
Rentabilidad Financiera	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Total de Patrimonio}}$	Es la utilidad neta disponible para los accionistas comunes, dividido para el capital de los accionistas comunes. Es el retorno del capital de los accionistas comunes.
INDICADORES TRIBUTARIOS		
Tasa Efectiva de Contribución	$\frac{\text{Impuesto a la Renta Causado}}{\text{Total de Ingresos}}$	Muestra el nivel de contribución de la empresa sobre la renta neta.

Impacto del Anticipo de Impuesto a la Renta	$\frac{\text{Anticipo del Impuesto a la Renta}}{\text{Utilidad Gravable}}$	Permite visualizar si la tarifa impositiva que representa el anticipo del impuesto a la renta es mayor o menor a la establecida por la administración tributaria.
--	--	---

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Elaborado por: Autoras

2.1.2. Análisis de Estados Financieros

Se analizó el impacto de la aplicación de la NIIF 16 Arrendamientos, en las cuentas contables de la inmobiliaria en estudio, por ello se revisó el estado de situación financiera y el estado de resultado, debido a que fueron los más afectados durante la implementación de esta norma.

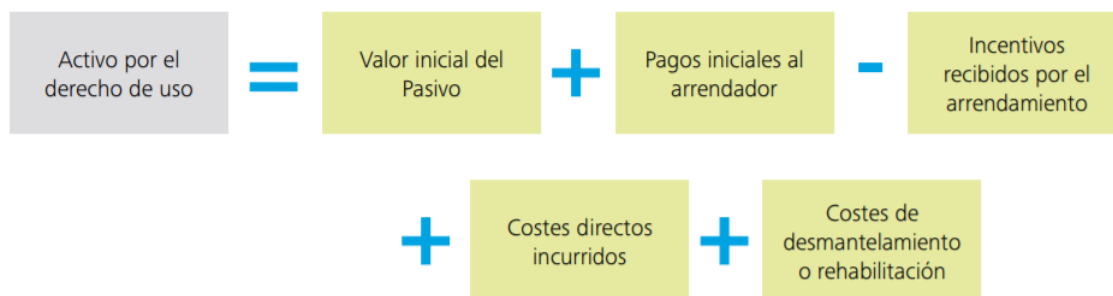
Entre los principales requisitos de presentación tuvimos:

Estado de situación financiera: Reflejó la situación de los activos, pasivos y patrimonio de la empresa en un corte de fecha determinado.

- **Derecho en uso del activo:** El arrendatario controló el derecho a utilizar el activo subyacente a lo largo de todo el periodo de duración del arrendamiento, tuvo la facultad de determinar cómo utilizar el activo subyacente y, en consecuencia su forma de generar beneficios económicos futuros procedentes de dicho derecho de uso.

Posteriormente, la valoración del derecho de uso del activo fue por el modelo de coste, donde se reconoció la amortización y el deterioro en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Figura 2.4 Composición del Activo por derecho en uso



Fuente: IFRS – NIIF 16

Elaborado por: Firma Auditora Deloitte

- **Pasivo por arrendamiento:** Reconocidos al valor actual de las cuotas del arrendamiento, descontadas utilizando el tipo de interés implícito en caso de que pueda determinarse fácilmente, hecho contrario el arrendatario utilizó el tipo de interés incremental de sus préstamos.

Los pasivos por arrendamiento incluyeron:

- Cuotas fijas menos cualquier incentivo de arrendamiento que se vaya a recibir del arrendador.
- Cuotas variables que dependen de un tipo de interés utilizando el especificado en la fecha de inicio del contrato.
- Precio de ejercicio de la opción de compra si el arrendatario tuvo certeza razonable del ejercicio de dicha opción.

Estado de pérdidas y ganancias: Presentó la información relacionada a los logros obtenidos por la administración durante la operación.

- Amortización del derecho en uso del activo.
- Gasto financiero por arrendamiento.

El objetivo general de la NIIF 16 fue que la entidad de información permitió a los usuarios de los estados financieros evaluar el efecto de los arrendamientos en la situación financiera, el resultado y los flujos de efectivo del arrendatario. La Norma amplió los requisitos actuales de información sobre arrendamientos. Los requisitos exigidos de información cuantitativa de tipo más general incluyeron:

- La amortización por el derecho de uso de activos por categoría de activo subyacente.
- Gasto por intereses en pasivos por arrendamiento.
- Salida de efectivo por los arrendamientos.
- Adiciones de derecho de uso de activos.
- El valor contable del derecho de uso de activos al final del ejercicio, por categoría de activo subyacente. (Deloitte, 2016)

2.2. Análisis Cualitativo

Se realizó una prueba que indicó si la empresa presentó relaciones con organismos del sector público, es decir: mantuvo obligaciones pendientes con el SRI, deudas con la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros u obligaciones patronales con el IESS.

2.2.1. Análisis Estadístico

2.2.1.1. Análisis de Clúster

El método clúster es un procedimiento estadístico multivariante que inicia a partir de un conjunto de datos que contienen información relacionada a una muestra y los reorganiza en grupos relativamente homogéneos denominados clústers.

Este análisis se diferencia de otros métodos, debido a que se conoce poco o nada acerca de la estructura de las categorías, a pesar de esto frecuentemente se tiene ciertas nociones de las características que serán deseables y las que no lo serán para la elaboración del esquema de clasificación.

En este análisis se seleccionaron 8 empresas, a las que se les aplicó el método de clúster en función de los indicadores financieros descritos en el punto anterior.

Para esto, se decidió utilizar el método jerárquico para visualizar cuántos grupos con características semejantes o conglomerados se formaban a partir de los indicadores

financieros calculados y detallados anteriormente de las empresas estudiadas, es importante recordar que el número de grupos a formarse no es conocido a priori.

Método Jerárquico

El objetivo del método jerárquico es agrupar a los conocidos clúster en un conjunto, o a partir de uno formar dos o más y así sucesivamente, con el propósito de expandir una medida de semejanza o minimizar una distancia.

Existen dos tipos:

- Métodos aglomerativos o ascendentes, se parte de varias unidades con el fin de formar grupos en forma ascendente hasta conseguir que todos los casos se encuentren juntos en un mismo conglomerado.
- Método disociativo o descendente, nace de un conglomerado que contiene todos los casos tratados, y lo convierte en varios grupos más pequeños

Para el estudio se utilizó el método ascendente, ya que se usaron como factores los indicadores financieros de las empresas analizadas, con el objetivo de formar conglomerados con esta información.

Matriz de Distancias

Es una matriz cuadrada y simétrica que está compuesta por un arreglo numérico que evidencia la distancia entre las unidades analizadas en rangos, mientras más próxima la relación a "0" más semejanza existe entre las unidades.

Para la realización de esta matriz se utilizó el software SPSS, para poder concentrar en un conglomerado o escalar los valores obtenidos del cálculo de los índices financieros de las empresas a analizar.

La distancia euclídea al cuadrado se utilizó como medida de distancia, definiéndola la suma de las diferencias de los indicadores de la empresa A y la empresa B al cuadrado, que se detalla a continuación:

$$d(A, B) = \sum_{i=1}^8 (A_i - B_i)^2 \quad (2.1)$$

Donde:

A, B representan las empresas analizadas e el presente estudio.

*A_i representa el valor del indicador i de la empresa A,
para todas las empresas*

Las distancias entre dos puntos deben cumplir los siguientes axiomas:

$$1. \quad d(x_i, x_j) \geq 0 \text{ y } d(x_i, x_i) = 0 \quad (2.2)$$

$$2. \quad d(x_i, x_j) = d(x_j, x_i) \quad (2.3)$$

$$3. \quad d(x_i, x_j) \leq d(x_i, x_k) + d(x_k, x_j) \quad (2.4)$$

2.2.1.2. Análisis Factorial

Esta técnica se utiliza para hallar grupos lo más homogéneos posibles, desde un conjunto de variables. Se puede definir a este método como una “técnica de reducción de la dimensionalidad de los datos”

Su objetivo principal, es reducir la información a un número de dimensiones con las que se puedan explicar al máximo la información contenida en los datos.

Este método se diferencia de otros, debido a que no existe a priori dependencia conceptual de las variables, ya que todas las variables iniciales son independientes.

Método de los Componentes Principales

Se utilizó este método para identificar las relaciones que se presentan entre p variables correlacionadas (que miden información común), se puede transformar el conjunto original de variables en otro conjunto de nuevas variables no correlacionadas entre sí

(que no tenga repetición o redundancia en la información) llamado conjunto de componentes principales.

Se realizó el análisis de las componentes principales, para esto se utilizó una muestra de 8 empresas acerca de 16 variables $x_1 + x_2 + \dots + x_{16}$, que se expresan como desviaciones respecto a la media. Al principio estas variables se encontraban correlacionadas entre sí, con el propósito de obtener el número de la forma $k < p$ de variables no correlacionadas $y_1 + y_2 + \dots + y_k$, que a su vez son combinaciones lineales de las variables iniciales, se espera que éstas expliquen la mayor parte de la información o variabilidad de los datos.

La primera de las componentes principales, así como las que le siguen, se pueden expresar como una combinación lineal de las variables iniciales.

$$y_{11} = r_{11}x_{1i} + r_{12}x_{2i} + \dots + r_{116}x_{16i} \quad (2.5)$$

En el modelo de las n expresiones muestrales, éste se puede expresar de forma matricial:

$$\begin{bmatrix} y_{11} \\ y_{12} \\ \cdot \\ \cdot \\ \cdot \\ \cdot \\ y_{1n} \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} x_{11} & x_{21} & \cdot & \cdot & \cdot & x_{p1} \\ x_{12} & x_{22} & \cdot & \cdot & \cdot & x_{p2} \\ \cdot & \cdot & \cdot & \cdot & \cdot & \cdot \\ \cdot & \cdot & \cdot & \cdot & \cdot & \cdot \\ \cdot & \cdot & \cdot & \cdot & \cdot & \cdot \\ x_{1n} & x_{2n} & \cdot & \cdot & \cdot & x_{pn} \end{bmatrix} \begin{bmatrix} r_{11} \\ r_{12} \\ \cdot \\ \cdot \\ \cdot \\ \cdot \\ r_{1n} \end{bmatrix} \quad (2.6)$$

En términos abreviados:

$$y_1 = x r_1 \quad (2.7)$$

Debido a su característica de reversibilidad, este sistema se puede expresar de la siguiente manera:

$$\begin{bmatrix} x_{11} \\ x_{12} \\ \cdot \\ \cdot \\ \cdot \\ \cdot \\ x_{1n} \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} y_{11} & y_{21} & \cdot & \cdot & \cdot & y_{p1} \\ y_{12} & y_{22} & \cdot & \cdot & \cdot & y_{p2} \\ \cdot & \cdot & \cdot & \cdot & \cdot & \cdot \\ \cdot & \cdot & \cdot & \cdot & \cdot & \cdot \\ \cdot & \cdot & \cdot & \cdot & \cdot & \cdot \\ y_{1n} & y_{2n} & \cdot & \cdot & \cdot & y_{pn} \end{bmatrix} \begin{bmatrix} r_{11} \\ r_{12} \\ \cdot \\ \cdot \\ \cdot \\ \cdot \\ r_{1n} \end{bmatrix} \quad (2.8)$$

Al expresarlo de esta manera, la matriz de coeficientes del sistema B, es la transpuesta de la matriz de coeficientes del sistema A, para evitar problemas, en caso de que las componentes y_i , se debe cumplir:

$$S_i = \frac{y_i}{\sqrt{\partial_i}} \quad i = 1, 2, \dots, p \quad (2.9)$$

Así, sustituyendo Y_i , el modelo queda de la siguiente manera:

$$X_i = r_1 S_1 \sqrt{\partial_1} + r_2 S_2 \sqrt{\partial_2} + \dots + r_i S_i \sqrt{\partial_i} \quad (2.10)$$

2.2.1.3. Análisis Discriminante

Esta técnica estadística se utiliza para clasificar a distintos individuos en grupos a partir de los valores de un conjunto de variables, cada individuo puede pertenecer a un solo grupo.

Las variables que se utilizan para realizar la clasificación se denominan variables clasificadoras, la información se sintetiza en funciones discriminantes. Se busca predecir a qué grupo es más probable que pertenezca el individuo del que únicamente se conoce el perfil de variables. (Crespo)

Se procedió a estudiar la aplicación del análisis discriminante a las 8 empresas en el caso de ser asignadas solamente a dos grupos.

Los grupos empleados en la clasificación fueron:

Rentables: Empresas con la capacidad de generar beneficios en relación con sus activos o recursos propios. (MytripleA, 2018)

Endeudadas: Empresas dependientes de terceros, debido a la proporción de deudas con la que cuenta. (Finanzas, s.f.)

La función discriminante de Fisher D se obtiene como función lineal de la siguiente manera:

$$D = u_1X_1 + u_2X_2 + \dots + u_kX_k \quad (2.11)$$

Donde k son variables y X las variables explicativas. Considerando que existen n observaciones, la función discriminante se expresa:

$$D_i = u_1X_{1i} + u_2X_{2i} + \dots + u_kX_{ki} \quad i = 1, 2, \dots, n \quad (2.12)$$

Se expresa las variables explicativas en desviaciones respecto a la media, Di (puntuación discriminante) también lo estará y la relación se puede expresar en forma matricial de la siguiente manera:

$$\begin{pmatrix} D_1 \\ D_2 \\ \vdots \\ D_n \end{pmatrix} = \begin{pmatrix} X_{11} & X_{21} & X_{k1} \\ X_{12} & X_{22} & X_{k2} \\ \vdots & \vdots & \vdots \\ X_{1n} & X_{2n} & X_{kn} \end{pmatrix} \begin{pmatrix} u_1 \\ u_2 \\ \vdots \\ u_k \end{pmatrix} \quad (2.13)$$

En notación matricial compacta es:

$$d = Xu \quad (2.14)$$

La variabilidad de la función discriminante, es decir, la suma de los cuadrados de las desviaciones de las variables discriminantes con respecto a su media se presenta:

$$d'd = u'X'Xu \quad (2.15)$$

Los centroides son los estadísticos básicos que resumen la información sobre los grupos, los cuales serán: Grupos I y II.

$$\bar{x}_I = \begin{pmatrix} \bar{X}_{1I} \\ \bar{X}_{2I} \\ \vdots \\ \bar{X}_{kI} \end{pmatrix} \quad \bar{x}_{II} = \begin{pmatrix} \bar{X}_{1II} \\ \bar{X}_{2II} \\ \vdots \\ \bar{X}_{kII} \end{pmatrix} \quad (2.16)$$

Para los Grupos I y II se obtiene:

$$\begin{aligned} \bar{D}_I &= u_1 \bar{X}_{1I} + u_2 \bar{X}_{2I} + \dots + u_k \bar{X}_{kI} \\ \bar{D}_{II} &= u_1 \bar{X}_{1II} + u_2 \bar{X}_{2II} + \dots + u_k \bar{X}_{kII} \end{aligned} \quad (2.17)$$

El punto de corte de discriminante C es:
$$C = \frac{\bar{D}_I + \bar{D}_{II}}{2} \quad (2.18)$$

El criterio para clasificar al individuo i-ésimo es el siguiente:

$$\begin{aligned} D_i < C &\rightarrow \text{Se clasifica al individuo } i \text{ en el } \mathbf{Grupo I} \\ D_i > C &\rightarrow \text{Se clasifica al individuo } i \text{ en el } \mathbf{Grupo II} \end{aligned}$$

Cuando se aplica este tipo de análisis se le resta el valor de C a la función, por ende:

$$D - C = u_1 X_1 + u_2 X_2 + \dots + u_k X_k - C \quad (2.19)$$

Por último, el criterio para clasificar al individuo i-ésimo es el siguiente:

$$\begin{aligned} D_i - C < 0 &\rightarrow \text{Se clasifica al individuo } i \text{ en el } \mathbf{Grupo I} \\ D_i - C > 0 &\rightarrow \text{Se clasifica al individuo } i \text{ en el } \mathbf{Grupo II} \end{aligned}$$

2.3. Población objetivo

Para efecto del presente proyecto se realizó una investigación y evaluación del impacto contable, financiero y tributario de la Inmobiliaria "Triamek" mediante la aplicación de la

NIIF 16 “Arrendamientos”, engloba un periodo de 2 años consecutivos, siendo 2016 y 2017, es decir que se analizaron los Estados Financieros e índices financieros que corresponden a los años mencionados, de las principales empresas pertenecientes al sector inmobiliario (Nivel 6) según la base de datos de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros: L6820.01.

Tabla 2.3 Niveles de clasificación del sector inmobiliario según CIU

NIVEL	DESCRIPCIÓN
Nivel 1	L - Actividades Inmobiliarias
Nivel 2	L68 - Actividades Inmobiliarias
Nivel 3	L682 - Actividades Inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrato
Nivel 4	L6820 - Actividades Inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrato
Nivel 5	L6820.0 - Actividades Inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrato
Nivel 6	L6820.01 - Actividades de agentes y corredores inmobiliarios.

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Elaborado por: Autoras

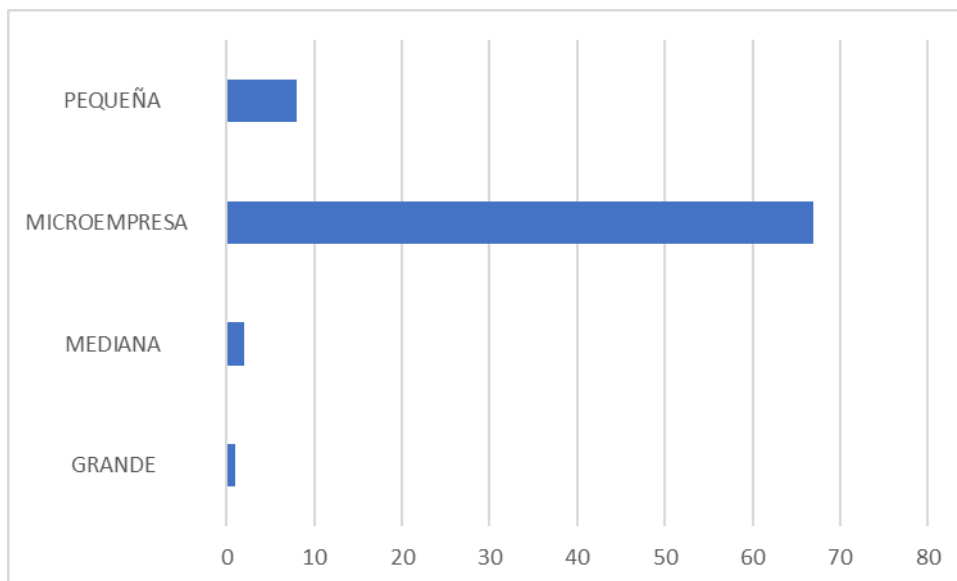
2.4. Muestra seleccionada

De acuerdo a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, existen 19,985 compañías que pertenecen al sector inmobiliario (sector L), es decir, dedicadas a actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados o actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrato.

Del total de empresas dedicadas a actividades inmobiliarias para el año 2017 se encontraban activas 5,441, es decir, el 27.23%. Guayas es la provincia donde existe mayor aglomeración de este tipo de compañías con el 76.70% de registros, seguida de las provincias de Pichincha y El Oro.

En la provincia del Guayas, el 20.15% del total de empresas activas dedicadas a actividades inmobiliarias son Pequeñas y Medianas empresas (PYMES).

Figura 2. 5 Tipos de empresas en la provincia del Guayas



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

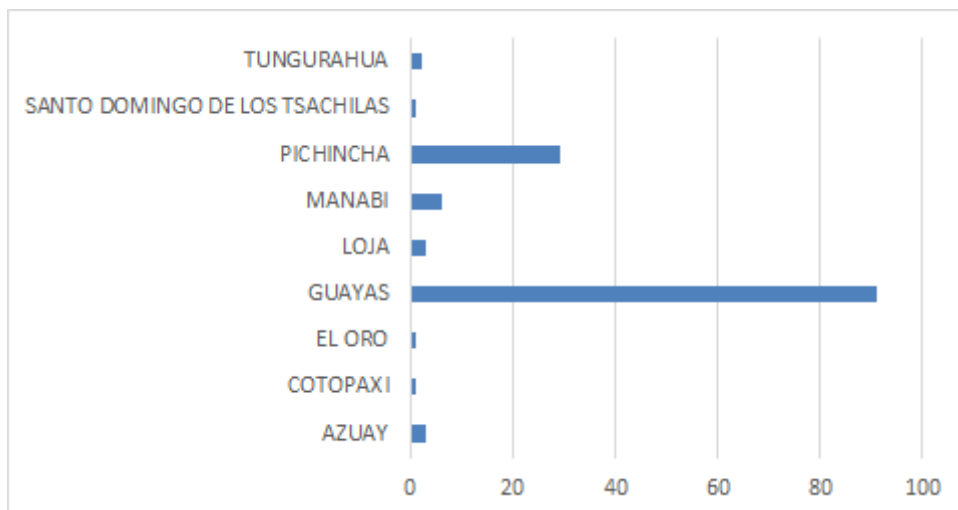
Elaborado por: Autoras

Se hace referencia a la estructura esquemática por clase (CIIU¹ 4) L6810.01, perteneciente a la actividad de compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados como: edificios de apartamentos y viviendas, edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones, instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos, de igual manera el código L6820.01 hace referencia a las actividades de agentes y corredores inmobiliarios.

De esta clase de empresas, existen registradas 1,372 compañías, de las cuales 137 se encuentran activas, Las provincias donde más se aglomeran éstas empresas son Guayas y Pichincha con 91 y 29 empresas respectivamente.

Figura 2. 6 Empresas activas por provincias

¹ Clasificación Industrial Internacional Uniforme

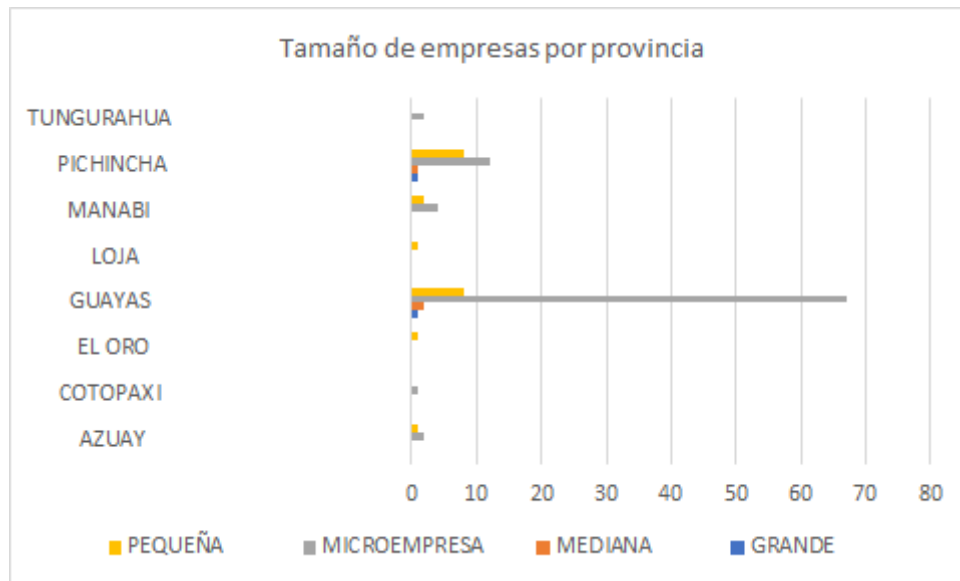


Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Elaborado por: Autoras

En la provincia de Guayas, de las empresas que se encuentran activas 10 pertenecen al sector PYME, de tipo “Anónima”.

Figura 2.7 Empresas por tamaños según las provincias



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Elaborado por: Autoras

Para este proyecto se realiza la comparación de una empresa PYME perteneciente al sector inmobiliario (Sector L), contra las más representativas de la provincia del Guayas, las cuales se detalla a continuación:

- EMECORP S.A.
- PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A.
- INMOBILIARIA MYD COMPANIA ANONNIMA
- PREDIAL OMBU (OMBUSA) S.A.
- CRISVILOP S.A.
- RANSIVEL S.A.
- INDUAGRO S.A.

Capítulo 3

3. RESULTADOS Y ANÁLISIS

3.1. Impacto contable

Se procederá a presentar la contabilización de Triamek S.A. (Arrendatario) de acuerdo a la Sección 20 y posteriormente según la NIIF 16.

3.2. CASO PRÁCTICO – Arrendamiento financiero anteriormente contabilizado bajo NIIF para PYME y en la actualidad bajo NIIF 16.

Descripción del contrato

La Inmobiliaria Triamek S.A. mantiene un contrato de arrendamiento de 3 oficinas, y suman un área total de 326 mt², ubicadas en el primer piso del Edificio Del Portal que se encuentra en La Puntilla del Cantón Samborondón, provincia del Guayas, desde el 1 de enero de 2016, con un plazo de 5 años. La vida útil de las oficinas se estima en 20 años.

El contrato de arrendamiento es cancelable, y se establece la posibilidad de adquirir las oficinas por un monto de \$320,000, pagaderos al término del contrato, Triamek S.A. tiene un grado de certeza alto de ejercer dicha opción.

Características relevantes del caso:

- Contrato de arrendamiento de carácter financiero.
- El segundo año se fija una tasa de crecimiento del 5% respecto al año anterior.
- A partir del tercer año se fija como tasa de crecimiento el índice inflacionario INEC en relación con el año anterior.
- Valor razonable de las oficinas al inicio del arrendamiento \$450,000.
- El valor por mt² es de \$19, más IVA.
- Por alícuota de mantenimiento se cobrará \$2.90 por mt².

- Tasa de interés incremental 10.11% de acuerdo al área de Inmobiliarias del BCE.

3.2.1. Tratamiento contable según Sección 20

Triamek S.A. reconocerá el activo por derecho en uso y obligaciones bajo el arrendamiento financiero en su estado de situación financiera al valor presente de los pagos mínimos.

Los gastos por alícuotas se sumaron al importe reconocido como activo:

Tabla 3.4 Resumen de la totalidad del contrato de arrendamiento según Sección 20

Año	Aumento porcentual	Aumento en US\$	Canon	Alícuota	Total mensual	Total Anual
2016	-	-	\$ 6.194,00	\$ 945,40	\$ 7.139,40	\$ 85.672,80
2017	5%	\$ 309,70	\$ 6.503,70	\$ 945,40	\$ 7.449,10	\$ 89.389,20
2018	0,20%	\$ 13,01	\$ 6.516,71	\$ 945,40	\$ 7.462,11	\$ 89.545,29
2019	1%	\$ 65,17	\$ 6.581,87	\$ 945,40	\$ 7.527,27	\$ 90.327,29
2020	1%	\$ 65,82	\$ 6.647,69	\$ 945,40	\$ 7.593,09	\$ 411.117,12
Total		\$ 453,69	\$ 32.443,98	\$ 4.727,00	\$ 37.170,98	\$ 766.051,70

Elaborado por: Autoras

Figura 3.8 Reconocimiento del activo por derecho en uso según Sección 20

Fecha	Detalle	Debe	Haber
1/1/2016	-x-		
	Activo por derecho en uso (Oficinas)	\$ 766.051,70	
	Pasivo por contrato de arrendamiento financiero a corto plazo		\$ 85.672,80
	Pasivo por contrato de arrendamiento financiero a largo plazo		\$ 680.378,90
	P/R las oficinas arrendadas y la obligación de pagar al arrendador bajo el arrendamiento financiero		

Elaborado por: Autoras

El valor de pasivo por arrendamiento financiero a corto plazo corresponde a la deuda del primer año y la deuda a largo plazo corresponde al valor pendiente por pagar incluida la opción de compra.

De forma anual, Triamek S.A. registra la disminución de la deuda, gravado con IVA 12% y actúa como agente de retención por 1% del Impuesto a la Renta, al final de cada periodo se registra el gasto por amortización y la amortización acumulada del activo por

derecho en uso (Dividiendo el total del activo para la vida útil del contrato) y se reclasifica la deuda.

Durante el 2016, se contabilizó el arrendamiento de la siguiente manera:

Figura 3.9 Reconocimiento posterior del arrendamiento según Sección 20

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31/12/2016	-x-		
	Pasivo por contrato de arrendamiento financiero a corto plazo	\$ 85.672,80	
	IVA pagado (12%)	\$ 10.280,74	
	Efectivo y equivalente a efectivo		\$ 95.096,81
	Rte. Fuente del Impuesto a la Renta (1%)		\$ 856,73
	P/R reconocer la reducción del pasivo pendiente		
31/12/2016	-x-		
	Gasto de amortización (Activo por derecho en uso)	\$ 12.767,53	
	Amortización acumulada (Activo por derecho en uso)		\$ 12.767,53
	P/R la distribución de la amortización para el periodo		
31/12/2016	-x-		
	Pasivo por contrato de arrendamiento financiero a largo plazo	\$ 89.389,20	
	Pasivo por contrato de arrendamiento financiero a corto plazo		\$ 89.389,20
	P/R Reclasificación de saldo		

Elaborado por: Autoras

Al término del contrato se registra la adquisición de las oficinas:

Figura 3.10 Registro de compra del activo al final del contrato según Sección 20

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31/12/2020	-x-		
	Pasivo por contrato de arrendamiento financiero a corto plazo	\$ 320.000,00	
	IVA pagado (12%)	\$ 38.400,00	
	Efectivo y equivalente a efectivo		\$ 355.200,00
	Rte. Fuente del Impuesto a la Renta (1%)		\$ 3.200,00
	P/R la compra de las oficinas		

Elaborado por: Autoras

3.2.2. Tratamiento contable según NIIF 16

Tasa incremental por préstamos del arrendatario

Se empleó la tasa activa efectiva máxima del Sector Inmobiliario publicada por el BCE en julio del 2019, 10.11%. Esta tasa es referencial a la que un banco ecuatoriano le concedería el préstamo al arrendatario para poder adquirir el activo.

Tabla 3.5 Cálculo del valor de amortización mensual del contrato

Valor presente de las cuotas al año 0	\$ 549.932,75
Tasa por préstamo del arrendatario nominal anual	9,64%
Tasa por préstamo del arrendatario nominal mensual	0,80%
Nº de cuotas mensuales	60
Nº de cuotas anuales	5
Cuota mensual	\$ 11.586,92

Elaborado por: Autoras

$$VP = A1 (1 + i)^{-1} + A2 (1 + i)^{-2} + \dots + An(1 + i)^{-n}$$

Donde:

VP: Valor Presente de una anualidad

A: Anualidad

i: Tasa de interés efectiva

n: Número de períodos

$$VP = 7.139,40(1 + 0,80\%)^{-1} + 7.139,40(1 + 0,80\%)^{-2} + \dots + 7.593,09(1 + 0,80\%)^{-59} + 327.593,09(1 + 0,80\%)^{-60}$$

$$VP = 549.932,75$$

Contabilizamos el activo por derecho de uso por \$549,932.75 y el pasivo se divide en corriente y no corriente de acuerdo a la tabla de amortización (Anexo E). Se sumará el valor de la opción de compra en valor presente, debido a que existe una gran certeza de ejercer dicha opción.

Figura 3.11 Reconocimiento del activo por derecho en uso según NIIF 16

Fecha	Detalle	Debe	Haber
1/1/2016	-x- Activo por derecho en uso (Oficinas)	\$ 549.932,75	
	Pasivo por contrato de arrendamiento financiero a corto		\$ 89.941,20
	Pasivo por contrato de arrendamiento financiero a largo		\$ 459.991,56
	P/R las oficinas arrendadas y la obligación de pagar al arrendador bajo el arrendamiento financiero		

Elaborado por: Autoras

Se registran los importes establecidos para intereses y para abono a capital contenidos en la tabla de amortización, además se reclasifica la deuda.

Figura 3.12 Reconocimiento posterior del arrendamiento según NIIF 16

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31/12/2016	-x- Pasivo por contrato de arrendamiento financiero a corto plazo	\$ 89.941,20	
	Gasto de interés	\$ 49.101,87	
	IVA pagado (12%)	\$ 16.685,17	
	Efectivo y equivalente a efectivo		\$ 153.846,79
	Rte. Fuente del Impuesto a la Renta (1%)		\$ 899,41
	Rte. Fuente del Impuesto a la Renta (2%)		\$ 982,04
	P/R reconocer la reducción del pasivo pendiente		
31/12/2016	-x- Gasto de amortización (Activo por derecho en uso)	\$ 9.165,55	
	Amortización acumulada (Activo por derecho en uso)		\$ 9.165,55
	P/R la distribución de la amortización para el periodo		
31/12/2016	-x- Pasivo por contrato de arrendamiento financiero a largo plazo	\$ 99.003,78	
	Pasivo por contrato de arrendamiento financiero a corto		\$ 99.003,78
	P/R Reclasificación de saldo		

Elaborado por: Autoras

Cada canon que el arrendatario cancele está gravado con el 12% de IVA. Además, se registra el gasto de amortización y la depreciación acumulada del activo por derecho en uso, obteniendo \$9,165.55 ($\$549,932.75 / 60$).

Al término del contrato no existe registro de la adquisición de las oficinas, debido a que, el valor de la opción de compra se incluyó en el último periodo de pago, siendo calculado en toda la amortización, porque desde el principio existió gran certeza de ejercer esta opción.

Al final del primer año se identifican las siguientes diferencias:

Tabla 3.6 Diferencias por implementación de NIIF 16

Seccion 20	NIIF 16	Diferencia
Activo por derecho en uso		
\$ 766.051,70	549.932,82	216.118,89
Amortización acumulada de activo por derecho en uso		
\$ 12.767,53	9.165,55	3.601,98
Pasivo por contrato de arrendamiento financiero a corto plazo		
\$ 89.389,20	99.003,78	(9.614,58)
Pasivo por contrato de arrendamiento financiero a largo plazo		
\$ 590.989,70	\$ 360.987,77	230.001,93
Gasto de amortización de activo por derecho en uso		
\$ 12.767,53	9.165,55	3.601,98
Gasto de interés por arrendamiento financiero		
\$ -	49.101,87	(49.101,87)

Elaborado por: Autoras

Al 1 de enero 2017, el siguiente asiento ajuste se efectúa para empezar a contabilizar el arrendamiento financiero bajo los parámetros de la NIIF 16, con afectación a resultados acumulados:

Figura 3.13 Asiento de ajuste por implementación de NIIF 16

Fecha	Detalle	Debe	Haber
1/1/2017	-x-		
	Pasivo por contrato de arrendamiento financiero a largo plazo	\$ 230.001,93	
	Amortización acumulada (Activo por derecho en uso)	\$ 3.601,98	
	Resultados acumulados		\$ 7.870,44
	Pasivo por contrato de arrendamiento financiero a corto		\$ 9.614,58
	Activo por derecho en uso (Oficinas)		\$ 216.118,89
	P/R reconocimiento del cambio de norma		

Elaborado por: Autoras

Reconocimiento posterior

El activo se depreciará mensualmente, a la vez que la deuda por arrendamiento debe ir reduciéndose y reconocer el gasto financiero. Los asientos al 31 de diciembre del 2017 serán:

Figura 3.14 Contabilización según NIIF 16

Fecha	Detalle	Debe	Haber
	-x-		
31/12/2017	Pasivo por contrato de arrendamiento financiero a corto plazo	\$ 99.003,78	
	Gasto de interés	\$ 40.039,29	
	IVA pagado (12%)	\$ 16.685,17	
	Efectivo y equivalente a efectivo		\$ 153.937,42
	Rte. Fuente del Impuesto a la Renta (1%)		\$ 990,04
	Rte. Fuente del Impuesto a la Renta (2%)		\$ 800,79
	P/R reconocer la reducción del pasivo pendiente		
	-x-		
31/12/2017	Gasto de amortización (Activo por derecho en uso)	\$ 9.165,55	
	Amortización acumulada (Activo por derecho en uso)		\$ 9.165,55
	P/R la distribución de la amortización para el periodo		
	-x-		
31/12/2017	Pasivo por contrato de arrendamiento financiero a largo plazo	\$ 108.979,53	
	Pasivo por contrato de arrendamiento financiero a corto		\$ 108.979,53
	P/R Reclasificación de saldo		

Elaborado por: Autoras

Los estados financieros de Triamek S.A. al 31 de diciembre del 2016 y 2017 se presentarían de la siguiente manera:

Figura 3.15 Comparación de Estados de Situación Financiera con la aplicación de NIIF 16

INMOBILIARIA TRIAMEK S.A.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos		
Activos corrientes:		
Efectivo y equivalentes al efectivo	US\$ 37.109,84	70.592,01
Cuentas y documentos por cobrar clientes	10.653,64	39.160,33
Seguros pagados por anticipado	7.056,27	10.409,22
Impuestos corrientes por recuperar	16.685,17	12.454,76
Otras cuentas y documentos por cobrar	4.467,16	9.897,54
Total activos corrientes	<u>75.972,08</u>	<u>142.513,86</u>
Activos no corrientes:		
Activo por derecho en uso (Oficinas)	549.932,82	766.051,70
Maquinarias y Equipos	12.999,75	12.999,75
Muebles y enseres	4.529,35	4.529,35
Equipo de computación	7.933,28	7.933,28
Amortización acumulada (Activo por derecho en uso)	(18.331,09)	(12.767,53)
Depreciación acumulada de Propiedad, Planta y Equipo	(12.348,81)	(12.348,81)
Total activos no corrientes	<u>544.715,29</u>	<u>766.397,74</u>
Total activos	US\$ <u>620.687,37</u>	<u>908.911,60</u>
Pasivos		
Pasivos corrientes:		
Cuentas y documentos por pagar comerciales	19.746,09	9.688,62
Cuentas y documentos por pagar a accionistas	14.313,80	2.448,14
Pasivo por contrato de arrendamiento financiero a corto plazo	108.979,53	89.389,20
Obligaciones con instituciones financieras	10.412,52	9.912,83
Beneficios a empleador	5.954,52	8.082,45
Impuestos corrientes por pagar	7.647,55	856,73
Otras cuentas y documentos por pagar	15.712,33	9.125,14
Total pasivos corrientes	US\$ <u>182.766,34</u>	<u>129.503,11</u>
Pasivos no corrientes:		
Pasivo por contrato de arrendamiento financiero a largo plazo	252.008,24	590.989,70
Total pasivos no corrientes	US\$ <u>252.008,24</u>	<u>590.989,70</u>
Total pasivos	434.774,58	720.492,81
Patrimonio neto		
Capital social	800,00	800,00
Reserva legal	4.402,41	4.402,41
Resultados acumulados	95.152,09	75.341,91
Utilidad del ejercicio	85.558	107.874,47
Total patrimonio	<u>185.912,79</u>	<u>188.418,79</u>
Total pasivos y patrimonio	US\$ <u>620.687,37</u>	<u>908.911,60</u>

Elaborado por: Autoras

Figura 3.16 Comparación de Estados de Resultados con la aplicación de NIIF 16

INMOBILIARIA TRIAMEK S.A.
Estados de resultados integrales
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
Expresados en Dólares de E.U.A.

	2017	2016
Ingresos:		
Ingresos operacionales	US\$ 309.146,36	305.765,32
Otros ingresos	23.595,71	5.068,85
Intereses con instituciones financieras	55,81	-
Total ingresos	332.797,88	310.834,17
Gastos de administración:		
Sueldos y salarios	53.321,03	42.515,40
Beneficios sociales	15.501,97	5.962,68
Aporte a la seguridad social	27.869,94	10.731,41
Honorarios profesionales	895,48	30.368,55
Depreciaciones	3.450,94	3.450,94
Amortizaciones (Activo por derecho en uso)	9.165,55	12.767,53
Gastos por promoción y publicidad	4.491,16	4.541,33
Gastos de viaje	5.905,84	4.851,60
Gastos de gestión	6.118,14	7.412,52
Arrendamientos	8.761,68	2.859,24
Suministros y materiales	3.595,49	3.302,66
Mantenimientos y operaciones	2.477,28	3.102,96
Seguros y reaseguros	1.492,06	-
Impuestos, contribuciones y otros	17.410,32	13.217,97
Servicios públicos	982,12	7.216,38
Otros gastos	19.370,25	21.120,94
Total gastos de administración	US\$ 180.809,24	173.422,10
Gastos financieros:		
Comisiones bancarias	354,96	240,03
Intereses por arrendamiento financiero	40.039,29	-
Intereses con instituciones financieras	561,64	-
Total gastos financieros	US\$ 40.955,89	240,03
Total gastos	US\$ 221.765,13	173.662,13
Utilidad antes de impuestos	US\$ 111.032,75	137.172,04
Impuesto a la Renta	25.474,46	29.297,57
Utilidad neta	US\$ 85.558,29	107.874,47

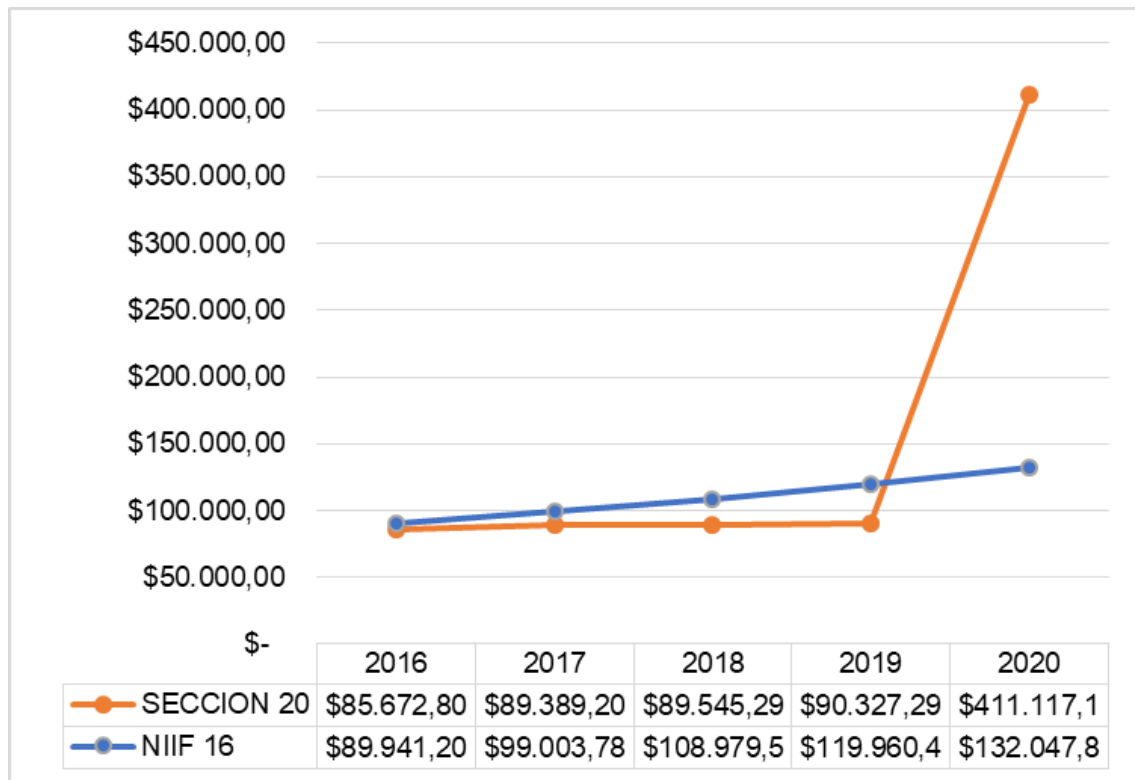
Elaborado por: Autoras

3.3. Análisis de los Estados Financieros

3.3.1. Estado de Situación Financiera

Se pudo evidenciar una gran diferencia en el último año debido a la forma en que se adoptó la opción de compra según cada norma.

Figura 3.17 Pagos anuales del contrato bajo la Sección 20 vs NIIF 16

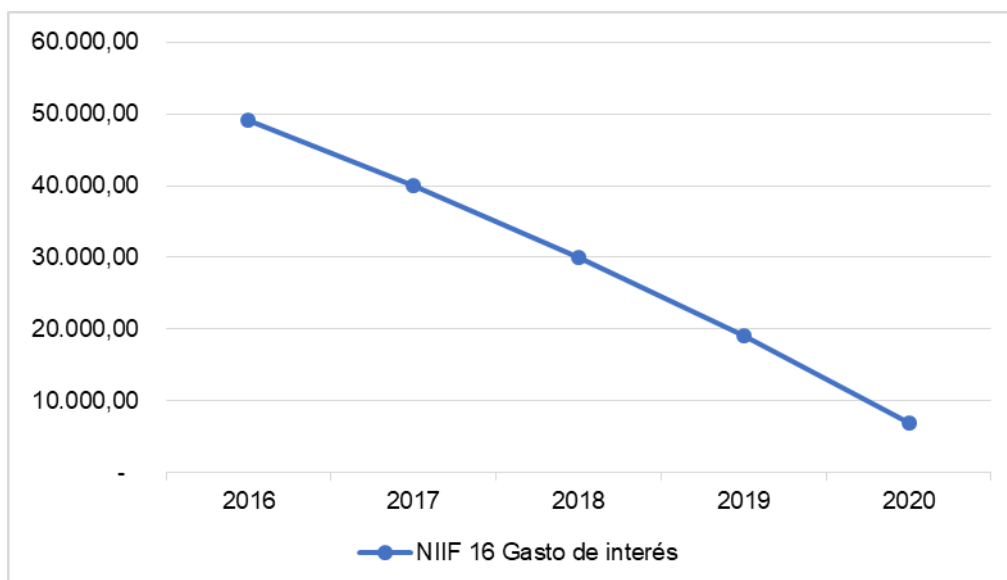


Elaborado por: Autoras

3.3.2. Estado de Resultados

El gasto por interés irá disminuyendo, porque el capital amortizado fue incrementando por la utilización de la tabla de amortización francesa. Obteniendo:

Figura 3.18 Gastos de interés del contrato bajo la NIIF 16



Elaborado por: Autoras

Tabla 3.7 Diferencias anuales del contrato bajo Sección 20 vs NIIF 16

Periodos	Sección 20	NIIF 16			Diferencias =(d)-(a)
	Desembolso del contrato (a)	Desembolso del contrato (b)	Gasto de interés (c)	Gasto anual (d)=(b)+(c)	
2016	\$ 85.672,80	\$ 89.941,20	\$ 49.101,87	\$ 139.043,07	\$ 53.370,27
2017	\$ 89.389,20	\$ 99.003,78	\$ 40.039,29	\$ 139.043,07	\$ 49.653,87
2018	\$ 89.545,29	\$ 108.979,53	\$ 30.063,54	\$ 139.043,07	\$ 49.497,78
2019	\$ 90.327,29	\$ 119.960,44	\$ 19.082,63	\$ 139.043,07	\$ 48.715,78
2020	\$ 411.117,12	\$ 132.047,80	\$ 6.995,27	\$ 139.043,07	\$ -272.074,05

Al final las diferencias se compensaron por la aparición de intereses y la forma de adoptar la opción de compra.

3.4. Análisis Financiero

Se realizó el análisis de los ratios financieros, permitieron conocer la situación individual de la empresa frente el mercado. (Anexo I)

3.4.1. Análisis Sección 20

Ratios de Liquidez

Tabla 3.8 Indicadores de liquidez según Sección 20

		TRIAMEK	Mercado
LIQUIDEZ	LIQUIDEZ CORRIENTE	0,72	0,60
	PRUEBA ÁCIDA	0,72	0,60

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Elaborado por: Autoras

Ratios de Solvencia

Tabla 3.9 Indicadores de solvencia según Sección 20

		TRIAMEK	Mercado
SOLVENCIA	ENDEUDAMIENTO DEL ACTIVO	0,74	0,33
	ENDEUDAMIENTO PATRIMONIAL	2,92	5,22
	ENDEUDAMIENTO DE ACT. FIJO	0,29	6,26
	APALANCAMIENTO	3,92	6,22

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Elaborado por: Autoras

Ratios de Gestión

Tabla 3.10 Indicadores de gestión según Sección 20

		TRIAMEK	Mercado
GESTIÓN	ROTACIÓN DE CARTERA	19,95	4,50
	ROTACIÓN DE ACTIVOS FIJOS	0,41	4,03
	ROTACIÓN DE VENTAS	0,36	0,38
	PERIODO PROMEDIO DE COBRO	18	194

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Elaborado por: Autoras

Ratios de Rentabilidad

Tabla 3.11 Indicadores de rentabilidad según Sección 20

		TRIAMEK	Mercado
RENTABILIDAD	RENTABILIDAD NETA DEL ACTIVO	12,16%	6,87%
	MARGEN OPERACIONAL	42,87%	66,82%
	RENTABILIDAD NETA DE VENTAS	33,32%	23,19%
	RENTABILIDAD OPERACIONAL DEL PATRIMONIO	61,34%	27,16%

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Elaborado por: Autoras

Ratios Tributarios

Tabla 3.12 Indicadores tributarios según Sección 20

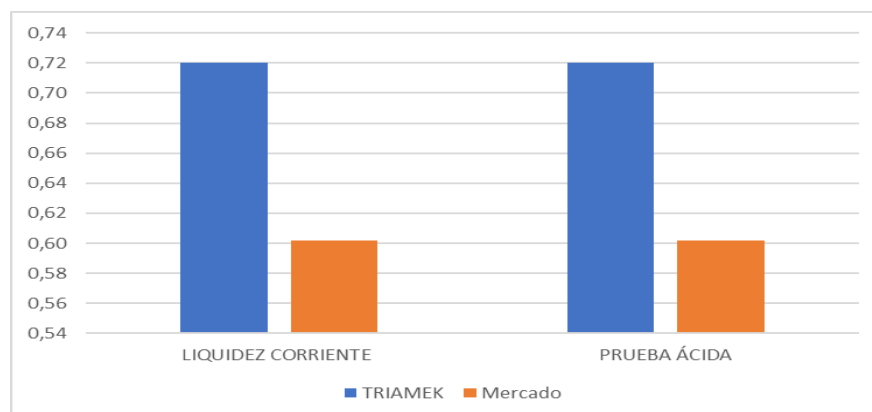
		TRIAMEK	Mercado
TRIBUTARIO	TASA DE IMPUESTO EFECTIVA	9,56%	4,87%
	IMPUESTO DEFINITIVO	5,27%	6,88%

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Elaborado por: Autoras

3.4.1.1. Ratios de Liquidez

Figura 3.19 Liquidez de la empresa frente al mercado bajo Sección 20



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

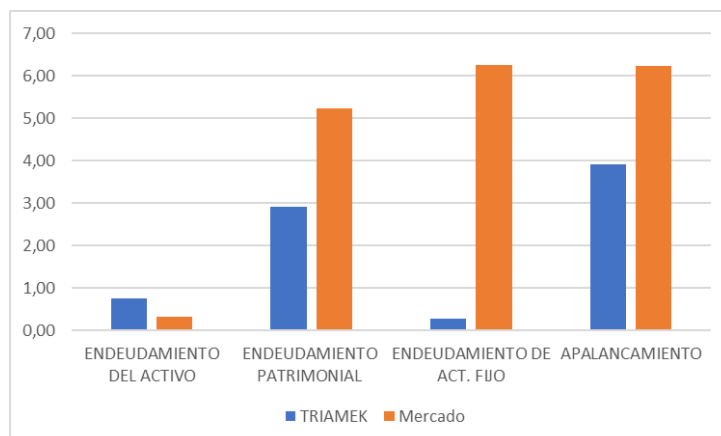
Elaborado por: Autoras

- Tiene un índice de liquidez corriente de 0.72, que con relación al mercado que mantiene 0.60 veces, Triamek S.A. es 0.12 veces más líquida.

- Al no manejar inventario, el indicador de prueba ácida, no varía respecto al ratio de liquidez corriente.

3.4.1.2. Ratios de Solvencia

Figura 3.20 Solvencia de la empresa frente al mercado bajo Sección 20



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Elaborado por: Autoras

- Debido al uso del leasing financiero sus activos se encuentran 0.42 veces más comprometidos que los del mercado con 0.74 y 0.33 veces respectivamente.
- Mantiene un índice de endeudamiento patrimonial de 2.92 mientras que en el sector el promedio es 5.22, es decir, se encuentra 2.30 veces más financiada por recursos propios que el sector.
- El mercado mantiene un indicador de 6.22 mientras que la empresa tiene un ratio de 3.92 veces, se encuentra 2.30 veces más apalancada por recursos ajenos que la empresa.

3.4.1.3. Ratios de Gestión

Figura 3.21 Gestión de la empresa frente al mercado bajo Sección 20

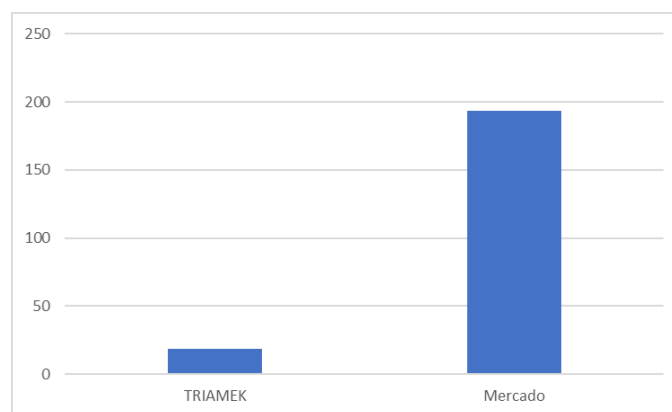


Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Elaborado por: Autoras

- Triamek tiene una rotación de activos más lenta que el sector de 0.41 y 4.03 respectivamente.
- La rotación de ventas está dentro del promedio del mercado.
- Tiene un indicador de rotación de cartera de 19.95 (18 días aproximadamente), alto en comparación con el 4.50 del sector (194 días aproximadamente).

Figura 3.22 Periodo de rotación de cartera de la empresa frente al mercado

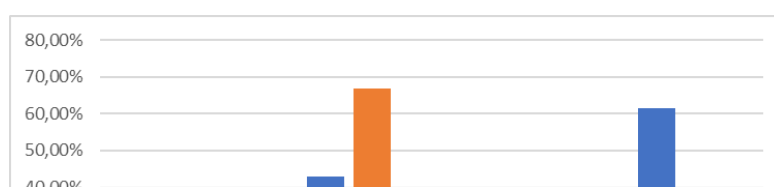


Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Elaborado por: Autoras

3.4.1.4. Ratios de Rentabilidad

Figura 3.23 Rentabilidad de la empresa frente al mercado bajo Sección 20



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Elaborado por: Autoras

- Los activos de Triamek generan 12.16% de utilidad por cada dólar de activos, y el promedio del sector es 6.87%.
- En relación con el mercado Triamek es 0.24% menos eficiente en sus operaciones que el mercado.
- El mercado tiene un indicador de rentabilidad sobre las ventas de 23.19%, mientras que Triamek tiene 33.32%, es decir que la empresa es 0.10% menos eficiente en sus operaciones relacionadas con eficiencia en distribución y ventas.

3.4.1.5. Ratios Tributarios

Figura 3.24 Indicadores tributarios de la empresa frente al mercado bajo Sección 20



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Elaborado por: Autoras

El índice de tasa de impuesto efectiva, el impuesto causado por cada dólar de ingresos es 0.05% mayor que el promedio del mercado, mientras que el impuesto definitivo es 0.02% menor.

3.4.2. Análisis NIIF 16

Ratios de Liquidez

Tabla 3.13 Indicadores de liquidez según NIIF 16

		TRIAMEK	Mercado
LIQUIDEZ	LIQUIDEZ CORRIENTE	0,62	0,56
	PRUEBA ÁCIDA	0,62	0,56

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Elaborado por: Autoras

Ratios de Solvencia

Tabla 3.14 Indicadores de solvencia según NIIF 16

		TRIAMEK	Mercado
SOLVENCIA	ENDEUDAMIENTO DEL ACTIVO	0,70	0,32
	ENDEUDAMIENTO PATRIMONIAL	2,32	5,15
	ENDEUDAMIENTO DE ACT. FIJO	0,34	6,26
	APALANCAMIENTO	3,32	6,15

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Elaborado por: Autoras

Ratios de Gestión

Tabla 3.15 Indicadores de gestión según NIIF 16

		TRIAMEK	Mercado
GESTIÓN	ROTACIÓN DE CARTERA	20,78	4,60
	ROTACIÓN DE ACTIVOS FIJOS	0,57	4,05
	ROTACIÓN DE VENTAS	0,50	0,40
	PERIODO PROMEDIO DE COBRO	17,57	193,59

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Elaborado por: Autoras

Ratios de Rentabilidad

Tabla 3.16 Indicadores de rentabilidad según NIIF 16

		TRIAMEK	Mercado
RENTABILIDAD	RENTABILIDAD NETA DEL ACTIVO	13,93%	7,09%
	MARGEN OPERACIONAL	35,92%	65,95%
	RENTABILIDAD NETA DE VENTAS	27,95%	22,52%
	RENTABILIDAD OPERACIONAL DEL PATRIMONIO	59,45%	26,92%

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Elaborado por: Autoras

Ratios Tributarios

Tabla 3.17 Indicadores tributarios según NIIF 16

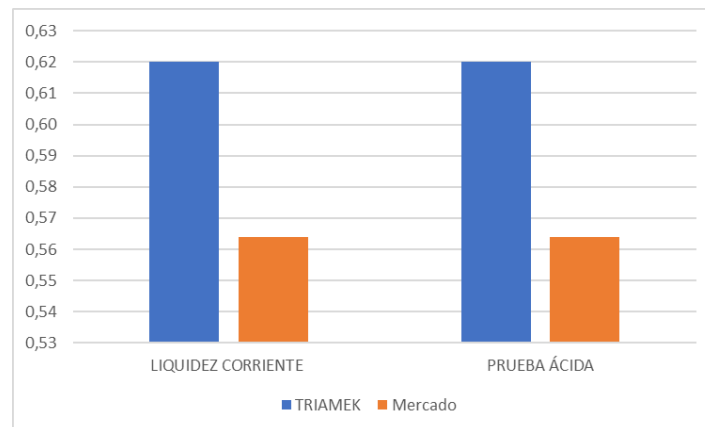
		TRIAMEK	Mercado
TRIBUTARIO	TASA DE IMPUESTO EFECTIVA	7,96%	4,67%
	IMPUESTO DEFINITIVO	5,36%	6,89%

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Elaborado por: Autoras

3.4.2.1. Ratios de Liquidez

Figura 3.25 Liquidez de la empresa frente al mercado bajo NIIF 16



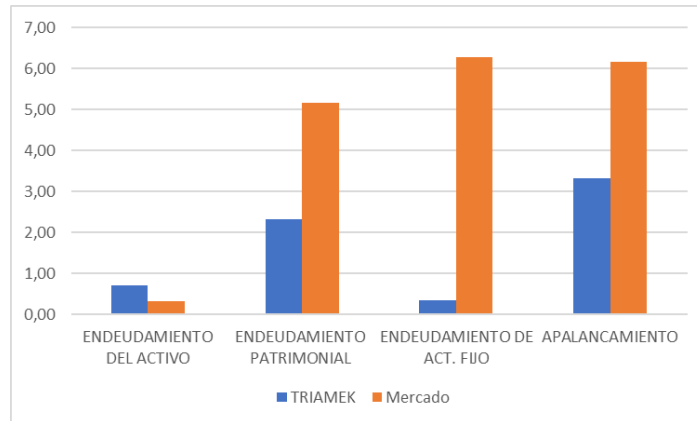
Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Elaborado por: Autoras

- Tiene un índice de liquidez corriente de 0.62, que con relación al mercado que mantiene 0.56 veces, Triamek es 0.06 veces más líquida.
- Al no manejar inventario, el indicador de prueba ácida, no varía respecto al ratio de liquidez corriente.

3.4.2.2. Ratios de Solvencia

Figura 3.26 Solvencia de la empresa frente al mercado bajo NIIF 16



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Elaborado por: Autoras

- Debido al uso del leasing financiero sus activos se encuentran 0.38 veces más comprometidos que el mercado con 0.70 y 0.32 veces respectivamente.
- Triamek mantiene un indicador de endeudamiento patrimonial de 2.32 mientras que en el sector el promedio es 5.15, es decir que Triamek se encuentra 2.83 veces más financiada por recursos propios que el sector.
- El mercado mantiene un índice de apalancamiento de 6.15 mientras que la empresa tiene un indicador de 3.32 veces, lo que significa que el mercado se encuentra 2.83 veces más apalancada por recursos ajenos que la empresa.

3.4.2.3. Ratios de Gestión

Figura 3.27 Gestión de la empresa frente al mercado bajo NIIF 16

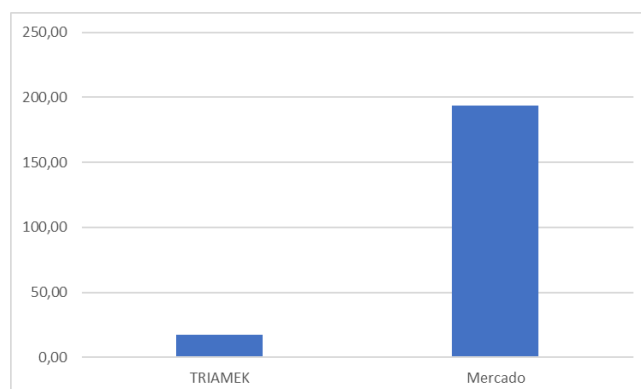


Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Elaborado por: Autoras

- Triamek tiene una rotación de activos más lenta que el sector de 0.57 y 4.05 respectivamente.
- La rotación de ventas se mantiene dentro del promedio del mercado.
- Tiene un índice de rotación de cartera de 20.78 (18 días aproximadamente), alto en comparación con el 4.60 del sector (194 días aproximadamente).

Figura 3.28 Periodo de rotación de cartera de la empresa frente al mercado

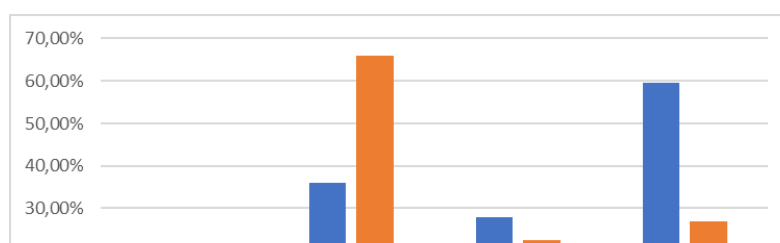


Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Elaborado por: Autoras

3.4.2.4. Ratios de Rentabilidad

Figura 3.29 Rentabilidad de la empresa frente al mercado bajo NIIF 16



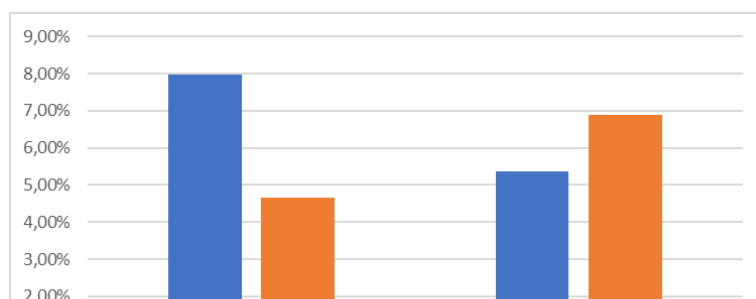
Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Elaborado por: Autoras

- Sus activos generan 13.93% de utilidad por cada dólar de activos, mientras que el promedio del sector es 7.09%.
- Triamek es 0.30% menos eficiente en sus operaciones que el mercado.
- El mercado tiene un indicador de rentabilidad sobre las ventas de 22.52%, mientras que Triamek tiene 27.95%, es decir que la empresa es 0.05% más eficiente en sus operaciones relacionadas con eficiencia en distribución y ventas.

3.4.2.5. Ratios Tributarios

Figura 3.30 Indicadores Tributarios de la empresa frente al mercado bajo NIIF 16



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

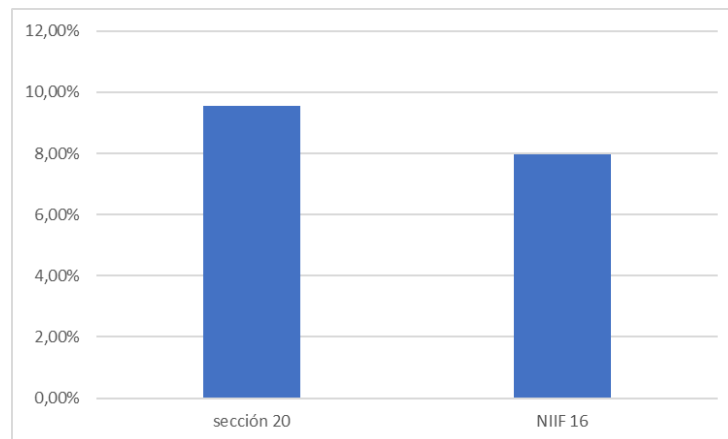
Elaborado por: Autoras

El índice de tasa de impuesto efectiva, el impuesto causado por cada dólar de ingresos es 0.03% mayor en comparación con el promedio del mercado, mientras que el impuesto definitivo es 0.02% menor.

3.5. Análisis Tributario

3.5.1. Impuesto a la Renta Causado

Figura 3.31 Tasa de impuesto efectiva Sección 20 vs NIIF 16



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Elaborado por: Autoras

Existió una disminución de 1.59% en el impuesto a la renta causado por cada dólar de ingresos, por la implementación de la NIIF 16, donde se reconocieron nuevos gastos, que según las normas ecuatorianas vigentes son gastos deducibles.

Figura 3.32 Conciliación Tributaria bajo Sección 20

CONCILIACIÓN TRIBUTARIA - Sección 20		
	Utilidad del ejercicio	\$ 132.541,25
(-)	Participación de trabajadores	\$ 19.881,19
(+)	GASTOS NO DEDUCIBLES	\$ 5.512,97
(=)	Utilidad Gravable	\$ 118.173,03
%	Impuesto Causado	\$ 29.543,26

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Elaborado por: Autoras

Figura 3.33 Conciliación Tributaria bajo NIIF 16

CONCILIACIÓN TRIBUTARIA - NIIF 16		
	Utilidad del ejercicio	\$ 111.032,75
(-)	Participación de trabajadores	\$ 16.654,91
(+)	GASTOS NO DEDUCIBLES	\$ 7.520,00
(=)	Utilidad Gravable	\$ 101.897,84
%	Impuesto Causado	\$ 25.474,46

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Elaborado por: Autoras

Bajo Sección 20, en el primer año la empresa tuvo utilidad del ejercicio por \$132,541.25, considerando primer año, cuando se reconoce el contrato de arrendamiento financiero, mientras que, utilizando NIIF 16, reflejó una utilidad de \$111,032.75 debido a que la norma incluye el reconocimiento los gastos financieros. Por esta razón, el impuesto a la renta causado disminuye \$4,068.80.

3.6. Análisis Cualitativo

Se asignó el valor de 0 a las empresas libres de obligaciones con el ente regulador y 1 a las que sí presentan, obteniendo:

- El 25% de las empresas del Sector Inmobiliario poseen obligaciones pendientes con el SRI.
- Ninguna empresa del Sector posee deudas con la SCVS.
- El 13% de las empresas del Sector Inmobiliario poseen obligaciones patronales con el IESS.

Tabla 3.18 Análisis Cualitativo de la muestra seleccionada

Indicadores Cualitativos			
Empresa	Estado Tributario	Valores Adeudados a la SCVS	Obligaciones patronales con el IESS
TRIAMEK	0	0	0
EMECORP S.A.	0	0	0
PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A.	0	0	0
INMOBILIARIA MYD COMPANIA ANONNIMA	0	0	0
PREDIAL OMBU (OMBUSA) S.A.	0	0	0
CRISVILOP S.A.	1	0	0
RANSIVEL S.A.	1	0	1
INDUAGRO S.A.	0	0	0

Fuente: SRI, SCVS, IESS

Elaborado por: IFRS

3.7. Análisis Estadístico

3.7.1. Análisis Clúster

Tabla 3.19 Resumen de procesamiento de los casos

Casos					
Válidos		Perdidos		Total	
N	Porcentaje	N	Porcentaje	N	Porcentaje
8	100,0%	0	0,0%	8	100,0%

a. Distancia euclídea al cuadrado usada

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Elaborado por: Autoras

Tabla 3.20 Matriz de distancias

Caso	distancia euclídea al cuadrado							
	1:TRIAMEK	2:EMECORP S.A.	3:PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A.	4: INMOBILIARIA MYD COMPANIA ANONNIMA	5:PREDIAL OMBU (OMBUSA) S.A.	6:CRISVILOP S.A.	7:RANSIVEL S.A.	8:INDUAGRO S.A.
1:TRIAMEK	,000	35,275	45,812	29,603	20,221	15,307	29,053	33,696
2:EMECORP S.A.	35,275	,000	54,558	40,972	40,303	32,196	45,863	63,917
3:PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A.	45,812	54,558	,000	43,045	28,278	30,360	38,151	40,221
4:INMOBILIARIA MYD COMPANIA ANONNIMA	29,603	40,972	43,045	,000	9,906	9,374	34,893	39,179

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Elaborado por: Autoras

Según este análisis, Crisvilop S.A., MYD C.A., Predial Ombu (OMUBUSA) S.A, Triamek S.A. son las empresas más relacionadas.

Tabla 3.21 Historial de conglomeración

Etapa	Conglomerado que se combina		Coeficientes	Etapa en la que el conglomerado aparece por primera vez		Próxima etapa
	Conglomerad o 1	Conglomerad o 2		Conglomerad o 1	Conglomerad o 2	
1	4	6	4,687	0	0	2
2	4	5	10,025	1	0	4
3	7	8	23,410	0	0	5
4	1	4	37,186	0	2	6
5	3	7	58,848	0	3	6
6	1	3	83,274	4	5	7
7	1	2	112,000	6	0	0

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Elaborado por: Autoras

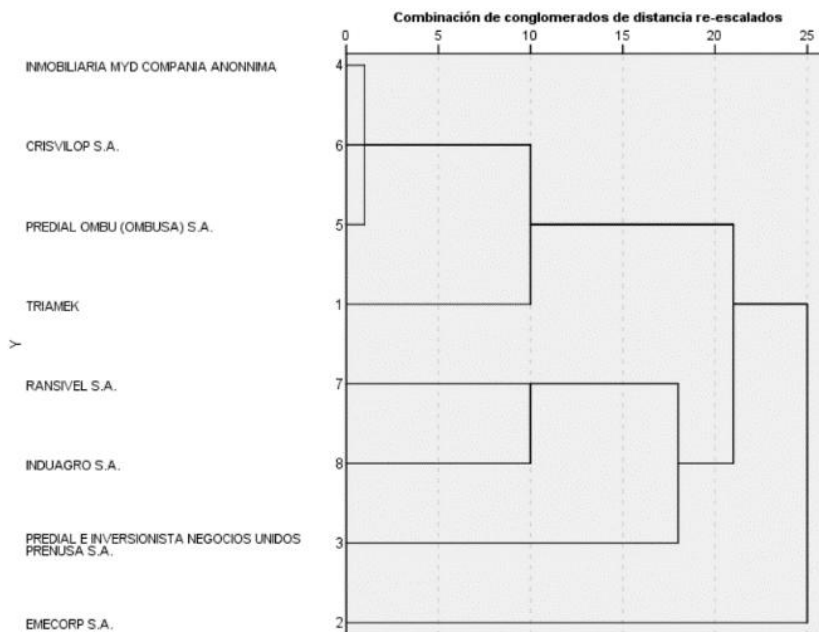
Primero se fusionan los individuos 4 y 6 debido a que son los menos distantes, con un coeficiente de 4.687, luego se fusionan los individuos 4 y 5, y así sucesivamente durante las 7 etapas.

Para calcular los coeficientes o también conocidos como niveles de fusión se utilizó el método de vinculación Intragrupo, que empleó la distancia euclídea al cuadrado. La variabilidad de los conglomerados creció a medida que se van agregando los distintos individuos o empresas.

Figura 3.34 Niveles de conformación de conglomerados

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
 Elaborado por: Autoras

Figura 3.35 Dendograma que utilizada una vinculación de Ward



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
 Elaborado por: Autoras

Se decidió definir 3 conglomerados, para tener una mayor comprensión de los grupos formados. Los grupos estuvieron formados de la siguiente manera:

Tabla 3.22 Distribución de empresas según conglomerados

CONGLOMERADO 1	CONGLOMERADO 2	CONGLOMERADO 3
EMECORP S.A.	INDUAGRO S.A.	PREDIAL OMBU (OMBUSA SA)
	RANSIVEL S.A.	CRISVILOP S.A.
	PREDIAL E INVERSIONIATA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A.	INMOBILIARIA MYD C.A.
		TRIAMEK S.A

Elaborado por: Autoras

Tabla 3.23 Variables de estudio para análisis factorial

	Ward Method		
	1	2	3
	Media	Media	Media
LIQUIDEZ CORRIENTE	,4339	,6602	,7736
PRUEBA ÁCIDA	,4339	,6602	,7736
ENDEUDAMIENTO DEL ACTIVO	,3756	,9737	,0353
ENDEUDAMIENTO PATRIMONIAL	1,0021	37,0807	,0372
ENDEUDAMIENTO DE ACT. FIJO	1,6535	,0731	14,4709
APALANCAMIENTO	2,0021	38,0807	1,0372
ROTACIÓN DE CARTERA	6,7508	4,1743	1,8765
ROTACIÓN DE ACTIVOS FIJOS	,8427	1,2022	9,2828
ROTACIÓN DE VENTAS	,2393	,4317	,6056
PERIODO PROMEDIO DE COBRO	63,3352	87,4399	402,6454
RENTABILIDAD NETA DEL ACTIVO	,0645	,0368	,0909
MARGEN OPERACIONAL	,2743	,0525	1,3753
RENTABILIDAD NETA DE VENTAS	,2600	,0711	,2303
RENTABILIDAD OPERACIONAL DEL PATRIMONIO	,2261	,8630	,1288
TASA DE IMPUESTO EFECTIVA	,0633	,0156	,0348
IMPUESTO DEFINITIVO	,0849	,1570	,0183

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Elaborado por: Autoras

El conglomerado que mejor explicó a Triamek es el número 3, porque tienen un indicador de liquidez y de rotación de cartera más alto que las demás empresas y menor apalancamiento.

3.7.2. Análisis Factorial

Tabla 3.24 Varianzas entre indicadores financieros

	Inicial	Extracción
LIQUIDEZ CORRIENTE	1,000	,646
PRUEBA ÁCIDA	1,000	,646
ENDEUDAMIENTO DEL ACTIVO	1,000	,722
ENDEUDAMIENTO PATRIMONIAL	1,000	,762
ENDEUDAMIENTO DE ACT. FIJO	1,000	,457
APALANCAMIENTO	1,000	,762
ROTACIÓN DE CARTERA	1,000	,200
ROTACIÓN DE ACTIVOS FIJOS	1,000	,320

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Elaborado por: Autoras

Tabla 3.25 Varianza total explicada

Componente	Autovalores iniciales			Sumas de las saturaciones al cuadrado de la extracción		
	Total	% de la varianza	% acumulado	Total	% de la varianza	% acumulado
1	5,027	31,417	31,417	5,027	31,417	31,417
2	3,503	21,892	53,308	3,503	21,892	53,308
3	3,109	19,430	72,738			
4	1,842	11,511	84,249			
5	1,631	10,193	94,443			
6	,658	4,112	98,554			
7	,231	1,446	100,000			
8	2,923E-016	1,827E-015	100,000			
9	2,220E-016	1,388E-015	100,000			
10	1,986E-016	1,241E-015	100,000			
11	2,728E-017	1,705E-016	100,000			
12	-5,669E-017	-3,543E-016	100,000			
13	-1,923E-016	-1,202E-015	100,000			
14	-5,252E-016	-3,282E-015	100,000			
15	-7,999E-016	-4,999E-015	100,000			
16	-1,274E-015	-7,965E-015	100,000			

Método de extracción: Análisis de Componentes principales.

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Elaborado por: Autoras

Se puede trabajar con tres componentes que acumulan 72.74% de varianza total, sin embargo, se decidió trabajar con dos componentes que acumulan el 53.30% de variabilidad con el propósito de facilitar la interpretación del análisis.

Figura 3.36 Gráfico de sedimentación



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Elaborado por: Autoras

El componente 1 y 3 tienen valores propios mayores a 3, debido a esto, tenemos certeza que los componentes elegidos explican el mayor porcentaje de la variabilidad total.

Tabla 3.26 Matriz de componentes

Matriz de componentes ^a			Matriz de componentes rotados ^a		
	Componente			Componente	
	1	2		1	2
LIQUIDEZ CORRIENTE	-,281	,753	LIQUIDEZ CORRIENTE	,019	,804
PRUEBA ÁCIDA	-,281	,753	PRUEBA ÁCIDA	,019	,804
ENDEUDAMIENTO DEL ACTIVO	,848	-,050	ENDEUDAMIENTO DEL ACTIVO	,768	-,363
ENDEUDAMIENTO PATRIMONIAL	,823	,291	ENDEUDAMIENTO PATRIMONIAL	,872	-,036
ENDEUDAMIENTO DE ACT. FIJO	-,640	-,217	ENDEUDAMIENTO DE ACT. FIJO	-,675	,037
APALANCAMIENTO	,823	,291	APALANCAMIENTO	,872	-,036
ROTACIÓN DE CARTERA	,313	-,320	ROTACIÓN DE CARTERA	,171	-,413
ROTACIÓN DE ACTIVOS FIJOS	-,535	-,185	ROTACIÓN DE ACTIVOS FIJOS	-,565	,027
ROTACIÓN DE VENTAS	-,056	-,153	ROTACIÓN DE VENTAS	-,109	-,121
PERIODO PROMEDIO DE COBRO	-,638	,475	PERIODO PROMEDIO DE COBRO	-,415	,678
RENTABILIDAD NETA DEL ACTIVO	-,344	-,492	RENTABILIDAD NETA DEL ACTIVO	-,503	-,328
MARGEN OPERACIONAL	-,383	,828	MARGEN OPERACIONAL	-,047	,911
RENTABILIDAD NETA DE VENTAS	-,599	-,326	RENTABILIDAD NETA DE VENTAS	-,678	-,079
RENTABILIDAD OPERACIONAL DEL PATRIMONIO	,754	,059	RENTABILIDAD OPERACIONAL DEL PATRIMONIO	,722	-,227
TASA DE IMPUESTO EFECTIVA	-,238	-,816	TASA DE IMPUESTO EFECTIVA	-,525	-,669
IMPUESTO DEFINITIVO	,584	-,246	IMPUESTO DEFINITIVO	,450	-,446

Método de extracción: Análisis de componentes principales.
a. 2 componentes extraídos

Método de extracción: Análisis de componentes principales.
Método de rotación: Normalización Varimax con Kaiser.
a. La rotación ha convergido en 3 iteraciones.

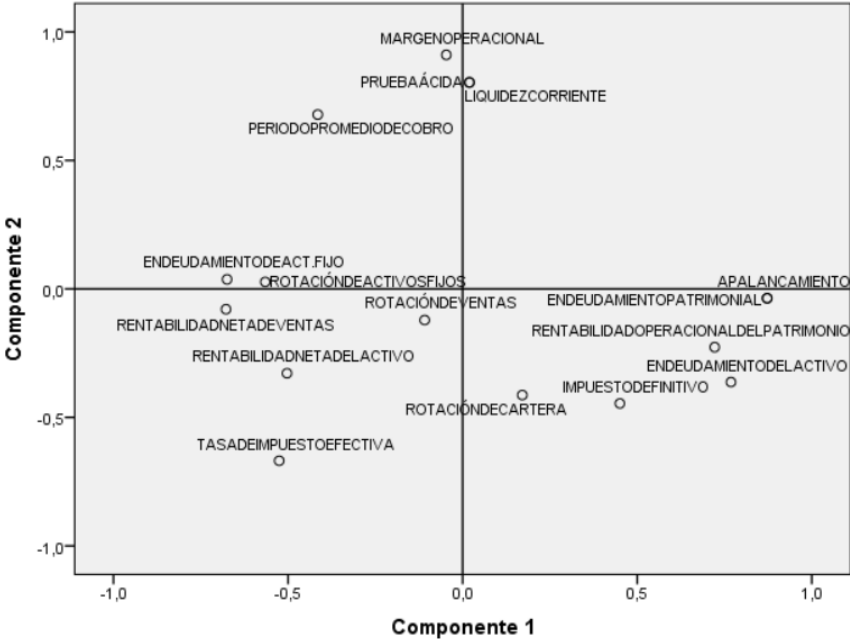
Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Elaborado por: Autoras

Aquellas cuyos valores se encuentren en el rango de las mayores de 0.70., y menores de -0.70, serán las que mejor están explicadas por la componente especificada. La componente 2, puede explicar mejor la liquidez corriente, Prueba ácida,

Endeudamiento del Activo, Rotación de Ventas, Rotación de Cartera, Rentabilidad neta del activo, Margen operacional, mientras que las demás variables serán mejor explicadas por la componente 1.

Figura 3.37 Gráfico de componentes en espacio rotado



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
Elaborado por: Autoras

Mientras más se acerque una variable al eje X puede ser explicada más fácilmente por la componente 1, mientras que las que se acercan más al eje Y están siendo mejor explicadas por la componente 2.

Figura 3.38 Gráfico de ubicación de las empresas según componentes



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Elaborado por: Autoras

Triamek mantiene un elevado endeudamiento del activo, tiene rotación de cartera eficiente, se encuentra más apalancada que las demás empresas analizadas, está mejor representada por el componente 2.

3.7.3. Análisis Discriminante

Se detallaron las estadísticas descriptivas de las variables independientes a analizar, y la variable predictora indicó si la empresa se encontraba endeudada o rentable, obteniendo:

Tabla 3.27 Estadísticos de grupo

GRUPO		Media	Desv. típ.	N válido (según lista)	
				No ponderados	Ponderados
Rentable	ENDEUDAMIENTO PATRIMONIAL	,299724	,5574540	6	6,000
	ENDEUDAMIENTO DE ACT. FIJO	8,280660	12,2938674	6	6,000
Endeudada	ENDEUDAMIENTO PATRIMONIAL	19,701336	24,5781468	2	2,000
	ENDEUDAMIENTO DE ACT. FIJO	,208006	,1907376	2	2,000
Total	ENDEUDAMIENTO PATRIMONIAL	5,150127	12,9298817	8	8,000
	ENDEUDAMIENTO DE ACT. FIJO	6,262497	11,0420229	8	8,000

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Elaborado por: Autoras

Se observó en la media que: las empresas que tuvieron mayor endeudamiento del activo fijo en comparación con el endeudamiento patrimonial, fueron aquellas clasificadas como rentables; caso contrario, fueron consideradas endeudadas.

Función discriminante

Se detallaron los coeficientes que tuvieron cada variable independiente, lo cual ayudó a discriminar a las empresas al grupo en que pertenecían.

Tabla 3.28 Coeficientes de las funciones canónicas discriminantes

	Función
	1
ENDEUDAMIENTO PATRIMONIAL	,093
ENDEUDAMIENTO DE ACT. FIJO	-,030
(Constante)	-,293

Coeficientes no tipificados

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Elaborado por: Autoras

$$F = -0.293 + 0.093 * Endeudamiento Patrimonial - 0.30 * Endeudamiento de Activo Fijo$$

En el modelo matemático existió un coeficiente constante de -0.293, acompañando a +0.093 y -0.030 para las variables del endeudamiento patrimonial y del activo fijo, respectivamente. La función estableció si la empresa era rentable o endeudada, y a través de sus centroides (promedios), se determinaron los siguientes valores:

Tabla 3.29 Funciones en los centroides de los grupos

	Función
GRUPO	1
Rentable	-,513
Endeudada	1,538

Funciones discriminantes canónicas no tipificadas evaluadas en las medias de los grupos

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Elaborado por: Autoras

Si $F > 0$ entonces la empresa es Endeudada

Si $F < 0$ entonces la empresa es Rentable

Las empresas rentables fueron aquellas con valores negativos en la función discriminante y las endeudadas las que tomaron valores positivos. Obteniendo la siguiente tabla:

Tabla 3.30 Resultados de la función discriminante

Empresas	Probabilidad de pertenencia <u>GRUPO 1</u>	Probabilidad de pertenencia <u>GRUPO 2</u>	F	GRUPO
TRIAMEK	0,81395	0,18605	-0,29911	RENTABLE
EMECORP S.A.	0,00546	0,99454	3,37704	ENDEUDADA
PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A.	0,87157	0,12843	-0,54069	RENTABLE
INMOBILIARIA MYD COMPANIA ANONNIMA	0,86721	0,13279	-0,51956	RENTABLE
PREDIAL OMBU (OMBUSA) S.A.	0,87186	0,12814	-0,54211	RENTABLE
CRISVILOP S.A.	0,83867	0,16133	-0,39402	RENTABLE
RANSIVEL S.A.	0,87227	0,12773	-0,5441	RENTABLE
INDUAGRO S.A.	0,87091	0,12909	-0,53745	RENTABLE

Elaborado por: Autoras

Tabla 3.31 Clasificación de las empresas

Empresas Rentables	Empresas Endeudadas
TRIAMEK	EMECORP S.A.
PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A.	
INMOBILIARIA MYD COMPANIA ANONNIMA	
PREDIAL OMBU (OMBUSA) S.A.	
CRISVILOP S.A.	
RANSIVEL S.A.	
INDUAGRO S.A.	

Elaborado por: Autoras

Se estableció que el 87.5% de los casos originales fueron clasificados correctamente como lo indica la siguiente tabla:

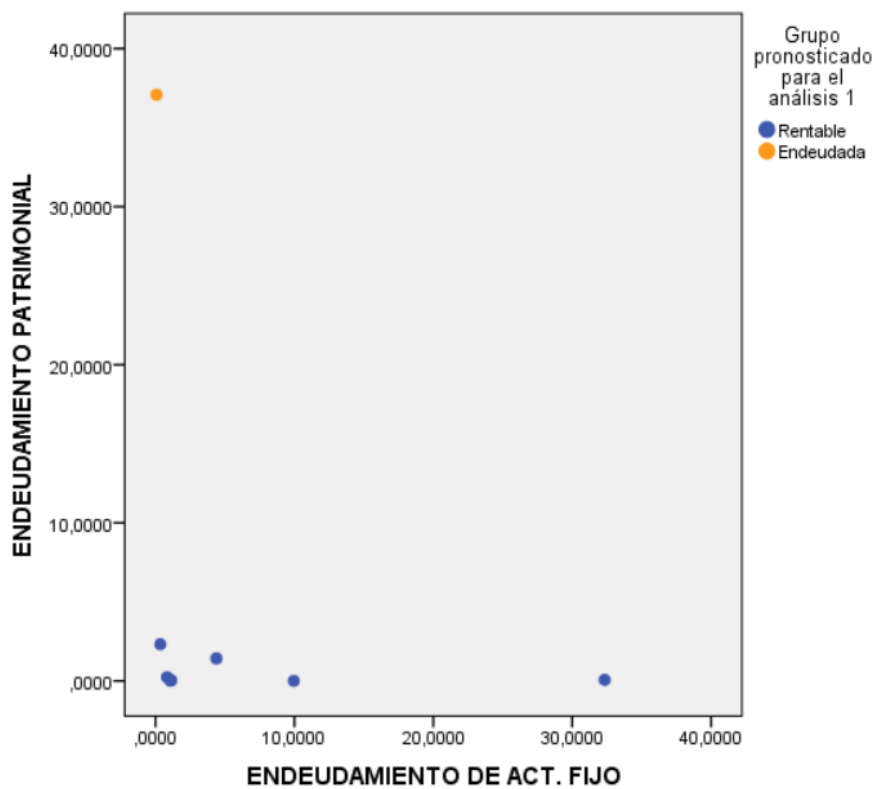
Tabla 3.32 Resultados de la clasificación

			Grupo de pertenencia pronosticado		Total
			Rentable	Endeudada	
Original	Recuento	Rentable	6	0	6
		Endeudada	1	1	2
	%	Rentable	100,0	,0	100,0
		Endeudada	50,0	50,0	100,0

Elaborado por: Autoras

A través del gráfico de dispersión entre las variables independientes analizadas, etiquetando las predicciones obtenidas por la función discriminante, resulta:

Figura 3.39 Dispersión de puntos según la clasificación de grupos



Elaborado por: Autoras

Capítulo 4

4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

4.1. Conclusiones

El sector de las PYMES, representa el 90% de las empresas en Ecuador.

EL arrendamiento o leasing financiero es una herramienta eficiente que permite aligerar la carga por financiamiento en el corto plazo, permitiendo tener solvencia en las demás actividades propias del giro del negocio.

La mayoría de las empresas utilizan la tasa de interés incremental, debido a la facilidad que representa determinarla, especialmente para el sector PYME que no representa un esfuerzo descomunal.

Con la implementación de la NIIF 16 “Arrendamientos” vieron afectados los indicadores financieros, como el de liquidez, mismo que aumentó creando un mejor posicionamiento de la empresa en el sector.

El patrimonio de la empresa se vio afectado con un decrecimiento, lo que produce que el ratio de apalancamiento aumente, lo cual no es beneficioso para la empresa pues compromete su capacidad solicitar financiamientos bancarios, o integrar nuevos accionistas.

La utilidad generada, disminuirá debido al reconocimiento de nuevos gastos que incluye la norma, así como también los gastos no deducibles se verán incrementados, y el impuesto a la renta se verá reducido en una pequeña proporción.

4.2. Recomendaciones

La empresa debe evaluar el impacto de la implementación de la nueva norma, debido a que los principales estados financieros se verán afectados, por lo que deben tener personal capacitado en la materia.

La empresa debe estar lista para el cambio acelerado de la industria, y debe poder adaptarse, por lo que debe tener en cuenta la significancia del impacto que tienen las nuevas normas para sus estados financieros.

Se recomienda, por el giro del negocio, además del tamaño de la empresa, mantener el uso de leasing financieros, ya que les permite mantener solvencia, además realizado el estudio de la aplicación de la nueva norma se observó que la empresa y sus ratios financieros no se afectan de manera significativa.

Se recomienda a la entidad reguladora de los aspectos tributarios, el SRI, que incluya en el artículo innumerado posterior al Art. 28 del RLRTI el numeral 13 en el caso de impuestos diferidos, donde se contemplen las diferencias ocasionadas por el reconocimiento de gastos financieros, y otros gastos contemplados según la normativa contable, y éstas sean consideradas diferencias temporarias, que, en los siguientes periodos contables, se puedan recuperar.

Bibliografía

Crespo, L. d. (s.f.). *Estadística.net*. Obtenido de http://www.estadistica.net/Master-Econometria/Analisis_Discriminante.pdf

Deloitte. (Febrero de 2016). Obtenido de https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/es/Documents/auditoria/Deloitte_ES_Auditoria_NIIF-16-arrendamientos.pdf

- Finanzas, W. (s.f.). *Wiki Finanzas*. Obtenido de <http://www.wiki-finanzas.com/index.php?seccion=Contenido&id=2012C0486>
- IFRS. (2015). *Sección 20 NIIF para PYMES*. Obtenido de http://eifrs.ifrs.org/eifrs/sme/es/ES_IFRS_for_SMEs_2015Standard.pdf
- IFRS. (2018). *NIIF 16 Arrendamientos*. Obtenido de <http://eifrs.ifrs.org/eifrs/bnstandards/es/2018/ifrs16.pdf>
- Méndez, W. A. (s.f.). *Web del profesor*. Obtenido de Web del profesor: <http://webdelprofesor.ula.ve/economia/mendezm/analisis%20l/tabla%20de%20indicadores.pdf>
- MytripleA. (2018). *MytripleA*. Obtenido de <https://www.mytriplea.com/diccionario-financiero/rentabilidad-empresarial/>
- Pérez, L. (26 de Octubre de 2017). *Finutive*. Obtenido de <http://blog.finutive.com/formacion/periodo-medio-pago-periodo-medio-de-cobro/>
- Superintendencia de Compañías, V. y. (2019). *Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros*. Obtenido de Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.: http://appscvsmovil.supercias.gob.ec/portallInformacion/sector_societario.zul

ANEXOS

Anexo A – Glosario.

Arrendamiento: Las NIIF PYMES definen al arrendamiento como 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 durante un periodo de tiempo determinado.

Arrendamientos Financieros: Es un contrato de alquiler que transfiere al arrendatario los siguientes derechos:

- Al término del acuerdo, adquirir el bien a un precio establecido en las cláusulas del contrato.
- Devolver y rescindir el contrato.
- Renovar el contrato.

Arrendatario: De acuerdo con la NIIF 16, un arrendatario es la persona o entidad que obtiene el derecho de uso de un activo subyacente por un periodo determinado de tiempo, a cambio de una contraprestación

Arrendador: Según la norma, es la persona o entidad que cede el derecho de usar un activo subyacente por un periodo determinado de tiempo, a cambio de una contraprestación

Plazo del contrato: Se define como el lapso no cancelable durante el que un arrendatario tiene derecho a usar un activo subyacente.

Activo por derecho de uso: En la norma se define como: un activo que representa un derecho a que un arrendatario use un activo subyacente durante el plazo del arrendamiento.

Activo subyacente: Un activo que es el sujeto de un arrendamiento, por el cual el derecho a usar ese activo ha sido proporcionado por un arrendador a un arrendatario.

Anexo B – Contrato de Arrendamiento Financiero.

PRIMERA: Antecedentes. – Inmobiliaria “A”, es propietaria de las siguientes oficinas, que de manera integral y conjunta cuentan con un área total de 326mt², ubicadas en el primer piso del Edificio Del Portal que se levanta sobre el solar 120 de la manzana CC3 del sector Los Arcos, parroquia Satelital Urbana La Puntilla del Cantón Samborondón, provincia del Guayas; OFICINA #105 con el Código Catastral No. 3.1.4.7.4.0.0.0.0.0.0.0.0.2.5 y que cuenta con un área útil de 95.62 metros cuadrados. OFICINA #106 con el Código Catastral No. 3.1.4.7.4.0.0.0.0.0.0.0.0.2.6 y que cuenta con un área útil de 134.29 metros cuadrados. OFICINA #107 con el Código Catastral No. 3.1.4.7.4.0.0.0.0.0.0.0.0.2.7 y que cuenta con un área útil de 96.09 metros cuadrados.

Anexo C – Resumen de la Norma Internacional de Información Financiera 16, Arrendamientos.

El objetivo de esta norma es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de forma que represente fielmente las transacciones.

Al inicio del contrato, la empresa debe identificar si el contrato contiene un arrendamiento, que conlleva el uso y control de un determinado activo, por un período de tiempo, a cambio de una contraprestación.

La norma no aplica en el caso de que los contratos por arrendamiento sean a corto plazo y arrendamientos en que el activo sea de bajo valor.

Arrendatario

Reconocimiento

En la fecha de comienzo, un arrendatario reconocerá un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento.

Medición inicial del activo por derecho en uso

En la fecha de comienzo, un arrendatario medirá un activo por derecho de uso al costo.

El costo del activo por derecho de uso comprenderá:

- El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento.
- Los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.
- Los costos directos iniciales incurridos por el arrendatario.
- Una estimación de los costos a incurrir por el arrendatario al dismantelar y eliminar el activo subyacente, restaurando el lugar en el que está ubicado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, a menos que se incurra en esos costos para producir inventarios. El arrendatario incurre en obligaciones a consecuencia de esos costos ya sea en la

fecha de comienzo o como una consecuencia de haber usado el activo subyacente durante un periodo concreto.

Medición inicial del pasivo por arrendamiento

El arrendatario medirá el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha. Los pagos por arrendamiento se descontarán usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si esa tasa pudiera determinarse fácilmente. Si esa tasa no puede determinarse fácilmente, el arrendatario utilizará la tasa incremental por préstamos del arrendatario.

Si el arrendamiento transfiere la propiedad del activo al arrendatario al fin del plazo del arrendamiento o si el costo del activo por derecho de uso refleja que el arrendatario ejercerá una opción de compra, el arrendatario depreciará el activo por derecho de uso desde la fecha de comienzo del mismo hasta el final de la vida útil del activo subyacente. En otro caso, el arrendatario depreciará el activo por derecho de uso desde la fecha de comienzo hasta el final de la vida útil del activo cuyo derecho de uso tiene o hasta el final del plazo del arrendamiento, lo que tenga lugar primero.

Medición posterior del pasivo por arrendamiento

- Incrementar el importe en libros para reflejar el interés sobre el pasivo por arrendamiento.
- Reducir el importe en libros para reflejar los pagos por arrendamiento realizados.
- Medir nuevamente el importe en libros para reflejar las nuevas mediciones o modificaciones del arrendamiento

Presentación

Un arrendatario presentará en el estado de situación financiera o en las notas:

- Los activos por derecho de uso por separado de otros activos. Si un arrendatario no presenta los activos por derecho de uso por separado en el estado de situación financiera, el arrendatario:
 - Incluirá los activos por derecho de uso dentro de la misma partida de los estados financieros que le hubiera correspondido a los activos subyacentes de haber sido de su propiedad; y
 - Revelará qué partidas del estado de situación financiera incluyen esos activos de derechos de uso.

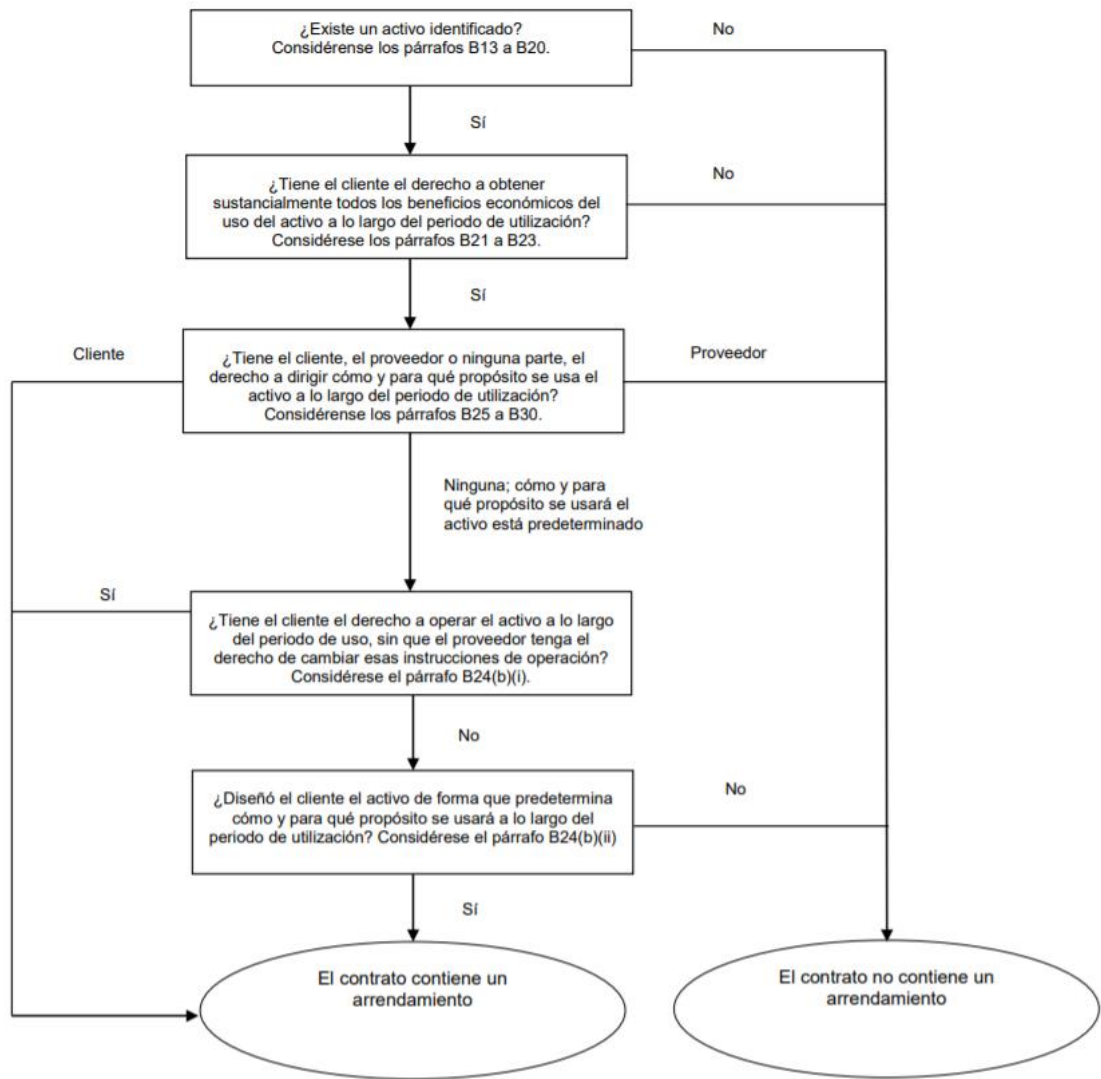
- Los pasivos por arrendamiento por separado de los demás pasivos. Si el arrendatario no presenta pasivos por arrendamiento de forma separada en el estado de situación financiera, el arrendatario revelará qué partidas del estado de situación financiera incluyen esos pasivos.

El requerimiento no se aplica a los activos por derecho de uso que cumplen la definición de propiedades de inversión, que se presentarán en el estado de situación financiera como propiedades de inversión.

En el estado del resultado del periodo y otro resultado integral, un arrendatario presentará el gasto por intereses por el pasivo por arrendamiento de forma separada del cargo por depreciación del activo por derecho de uso. El gasto por intereses sobre el pasivo por arrendamiento es un componente de los costos financieros, que se requiere que se presente por separado en el estado del resultado del periodo y otro resultado integral.

El siguiente flujograma ayuda a las empresas reconocimiento de un contrato de arrendamiento:

Fuente: IFRS.org
 – NIIF 16
 Elaborado por: IFRS



Anexo D – Ley de Régimen Tributario Interno y Reglamento de Aplicación.

El arrendamiento, como cualquier otra actividad está sujeta a leyes tributarias y, en este caso, los arrendatarios deben acogerse a la normativa tributaria vigente al momento de declarar sus ingresos y gastos relacionados a la actividad, inclusive gozar de ciertos beneficios tributarios que ofrece la normativa, las cuales fueron:

- Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI) (Última Reforma: Suplemento del Registro Oficial 309, 21-VIII-2018).

- Reglamento para Aplicación Ley de Régimen Tributario Interno, LRTI, Decreto Ejecutivo 374, Registro Oficial Suplemento 209, 2010 (Última modificación año 2016).

Impuesto a la Renta

Los sujetos pasivos obligados a llevar contabilidad, pagarán el impuesto a la renta en base de los resultados que arroje la misma.

Deducciones²

Serán deducibles los costos o gastos derivados de contratos de arrendamiento mercantil o leasing, de acuerdo a la técnica contable pertinente. No serán deducibles los costos o gastos por contratos de arrendamiento mercantil o Leasing cuando la transacción tenga lugar sobre bienes que hayan sido de propiedad del mismo sujeto pasivo, de partes relacionadas con él o de su cónyuge o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad; ni tampoco cuando el plazo del contrato sea inferior al plazo de vida útil estimada del bien, conforme su naturaleza salvo en el caso de que siendo inferior, el precio de la opción de compra sea mayor o igual al saldo del precio equivalente al de la vida útil restante; ni cuando las cuotas de arrendamiento no sean iguales entre sí.

Ingresos por arrendamiento de inmuebles³

Las sociedades y demás contribuyentes obligados a llevar contabilidad que se dedican al arrendamiento de inmuebles, declararán y pagarán el impuesto de acuerdo con los resultados que arroje la contabilidad.

Los ingresos percibidos por personas naturales y sucesiones indivisas no obligadas a llevar contabilidad, provenientes del arrendamiento de inmuebles, se determinarán de acuerdo con los valores de los contratos si fueren escritos, previas las deducciones de los gastos pertinentes establecidas en el reglamento. De no existir los contratos, se determinarán por los valores efectivamente pactados o a base de los precios fijados

² Ley de Régimen Tributario Interno (Art. 10)

³ Ley de Régimen Tributario Interno (Art. 30)

como máximos por la Ley de Inquilinato o por la Oficina de Registro de Arrendamientos y, subsidiariamente, por la administración tributaria.

Gastos deducibles⁴

Servicios

Los costos de servicios prestados por terceros que sean utilizados con el propósito de obtener, mantener y mejorar los ingresos gravados y no exentos, como honorarios, comisiones, comunicaciones, energía eléctrica, agua, aseo, vigilancia y arrendamientos.

Será deducible el saldo del precio equivalente al de la vida útil restante al que se refiere la Ley, corresponde al valor pendiente de depreciación del bien, en función del tiempo que resta de su vida útil conforme su naturaleza y técnica contable.

Se entenderá la expresión “tiempo que resta de su vida útil”, a la diferencia entre el tiempo de vida útil del bien y el plazo del contrato de arrendamiento. Para efectos tributarios, el tiempo de vida útil no podrá ser menor al que resulte de aplicar los porcentajes de depreciación de activos fijos establecidos como límites en el presente reglamento.

Cuando no se ejecute la opción de compra en un contrato de arrendamiento mercantil, no será deducible la diferencia entre el valor de las cuotas pagadas y el gasto generado por depreciación e interés.

Depreciación o Amortización⁵

La depreciación de los activos fijos se realizará de acuerdo a la naturaleza de los bienes, a la duración de su vida útil y la técnica contable. Para que este gasto sea deducible, no podrá superar los siguientes porcentajes:

Activo	Porcentaje de depreciación
Inmuebles (excepto terrenos), naves, aeronaves, barcasas y similares	5%

⁴ Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno (Art. 28 #2 y 15)

⁵ Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno (Art. 28 #6)

Instalaciones, maquinarias, equipos y muebles	10%
Vehículos, equipos de transporte y equipo caminero móvil	20%
Equipos de cómputo y software	33%

Fuente: Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno

Elaborado por: Autoras

Otras deducciones⁶

Las instituciones que presten servicios de arrendamiento mercantil o leasing no podrán deducir la depreciación de los bienes dados en arrendamiento mercantil con opción de compra.

Retención por arrendamiento mercantil⁷

Los pagos o créditos en cuenta que se realicen a compañías de arrendamiento mercantil legalmente establecidas en el Ecuador, están sujetos a la retención en un porcentaje similar al señalado para las compras de bienes muebles, sobre los pagos o créditos en cuenta de las cuotas de arrendamiento, inclusive las de opción de compra.

Arrendamiento o arrendamiento mercantil⁸

En el caso del arrendamiento o del arrendamiento mercantil con opción de compra o leasing, el impuesto se causará sobre el valor total de cada cuota o canon de arrendamiento. Si se hace efectiva la opción de compra antes de la conclusión del período del contrato, el IVA se calculará sobre el valor residual.

Objeto del Impuesto al Valor Agregado⁹

Se establece el Impuesto al Valor Agregado (IVA), que grava al valor de la transferencia de dominio o a la importación de bienes muebles de naturaleza corporal, en todas sus etapas de comercialización, así como a los derechos de autor, de propiedad industrial y derechos conexos; y al valor de los servicios prestados, en la forma y en las condiciones que prevé esta Ley.

⁶ Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno (Art. 29 #7)

⁷ Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno (Art. 119)

⁸ Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno (Art. 164)

⁹ Ley de Régimen Tributario Interno (Art. 52)

Anexo E - Tabla de amortización del contrato de arrendamiento según NIIF 16.

PERIODO	CUOTA	INTERÉS	AMORTIZACION	SALDO	CAP. AMORTIZADO
0				\$ 549.932,75	
1	\$ 11.586,92	\$ 4.417,20	\$ 7.169,72	\$ 542.763,03	\$ 7.169,72
2	\$ 11.586,92	\$ 4.359,61	\$ 7.227,31	\$ 535.535,72	\$ 14.397,04
3	\$ 11.586,92	\$ 4.301,56	\$ 7.285,37	\$ 528.250,35	\$ 21.682,40
4	\$ 11.586,92	\$ 4.243,04	\$ 7.343,88	\$ 520.906,47	\$ 29.026,29
5	\$ 11.586,92	\$ 4.184,05	\$ 7.402,87	\$ 513.503,60	\$ 36.429,16
6	\$ 11.586,92	\$ 4.124,59	\$ 7.462,33	\$ 506.041,27	\$ 43.891,49
7	\$ 11.586,92	\$ 4.064,65	\$ 7.522,27	\$ 498.518,99	\$ 51.413,76
8	\$ 11.586,92	\$ 4.004,23	\$ 7.582,69	\$ 490.936,30	\$ 58.996,45
9	\$ 11.586,92	\$ 3.943,32	\$ 7.643,60	\$ 483.292,70	\$ 66.640,05
10	\$ 11.586,92	\$ 3.881,93	\$ 7.704,99	\$ 475.587,71	\$ 74.345,05
11	\$ 11.586,92	\$ 3.820,04	\$ 7.766,88	\$ 467.820,82	\$ 82.111,93
12	\$ 11.586,92	\$ 3.757,65	\$ 7.829,27	\$ 459.991,56	\$ 89.941,20
13	\$ 11.586,92	\$ 3.694,77	\$ 7.892,15	\$ 452.099,40	\$ 97.833,35
14	\$ 11.586,92	\$ 3.631,38	\$ 7.955,55	\$ 444.143,86	\$ 105.788,90
15	\$ 11.586,92	\$ 3.567,48	\$ 8.019,45	\$ 436.124,41	\$ 113.808,35
16	\$ 11.586,92	\$ 3.503,06	\$ 8.083,86	\$ 428.040,55	\$ 121.892,21
17	\$ 11.586,92	\$ 3.438,13	\$ 8.148,79	\$ 419.891,75	\$ 130.041,00
18	\$ 11.586,92	\$ 3.372,68	\$ 8.214,25	\$ 411.677,51	\$ 138.255,25
19	\$ 11.586,92	\$ 3.306,70	\$ 8.280,23	\$ 403.397,28	\$ 146.535,47
20	\$ 11.586,92	\$ 3.240,19	\$ 8.346,73	\$ 395.050,55	\$ 154.882,21
21	\$ 11.586,92	\$ 3.173,15	\$ 8.413,78	\$ 386.636,77	\$ 163.295,99
22	\$ 11.586,92	\$ 3.105,56	\$ 8.481,36	\$ 378.155,41	\$ 171.777,34
23	\$ 11.586,92	\$ 3.037,44	\$ 8.549,48	\$ 369.605,93	\$ 180.326,83
24	\$ 11.586,92	\$ 2.968,77	\$ 8.618,15	\$ 360.987,77	\$ 188.944,98
25	\$ 11.586,92	\$ 2.899,54	\$ 8.687,38	\$ 352.300,39	\$ 197.632,36
26	\$ 11.586,92	\$ 2.829,77	\$ 8.757,16	\$ 343.543,24	\$ 206.389,52
27	\$ 11.586,92	\$ 2.759,43	\$ 8.827,50	\$ 334.715,74	\$ 215.217,01
28	\$ 11.586,92	\$ 2.688,52	\$ 8.898,40	\$ 325.817,34	\$ 224.115,42
29	\$ 11.586,92	\$ 2.617,05	\$ 8.969,88	\$ 316.847,46	\$ 233.085,29
30	\$ 11.586,92	\$ 2.545,00	\$ 9.041,92	\$ 307.805,54	\$ 242.127,22
31	\$ 11.586,92	\$ 2.472,37	\$ 9.114,55	\$ 298.690,99	\$ 251.241,77
32	\$ 11.586,92	\$ 2.399,16	\$ 9.187,76	\$ 289.503,23	\$ 260.429,53
33	\$ 11.586,92	\$ 2.325,36	\$ 9.261,56	\$ 280.241,67	\$ 269.691,09
34	\$ 11.586,92	\$ 2.250,97	\$ 9.335,95	\$ 270.905,71	\$ 279.027,04
35	\$ 11.586,92	\$ 2.175,98	\$ 9.410,94	\$ 261.494,77	\$ 288.437,98
36	\$ 11.586,92	\$ 2.100,39	\$ 9.486,53	\$ 252.008,24	\$ 297.924,51
37	\$ 11.586,92	\$ 2.024,19	\$ 9.562,73	\$ 242.445,51	\$ 307.487,24
38	\$ 11.586,92	\$ 1.947,38	\$ 9.639,54	\$ 232.805,98	\$ 317.126,78
39	\$ 11.586,92	\$ 1.869,96	\$ 9.716,97	\$ 223.089,01	\$ 326.843,75
40	\$ 11.586,92	\$ 1.791,91	\$ 9.795,02	\$ 213.293,99	\$ 336.638,76

Elaborado por: Autoras

PERIODO	CUOTA	INTERÉS	AMORTIZACION	SALDO	CAP. AMORTIZADO
41	\$ 11.586,92	\$ 1.713,23	\$ 9.873,69	\$ 203.420,30	\$ 346.512,45
42	\$ 11.586,92	\$ 1.633,92	\$ 9.953,00	\$ 193.467,30	\$ 356.465,45
43	\$ 11.586,92	\$ 1.553,98	\$ 10.032,94	\$ 183.434,36	\$ 366.498,40
44	\$ 11.586,92	\$ 1.473,39	\$ 10.113,53	\$ 173.320,83	\$ 376.611,93
45	\$ 11.586,92	\$ 1.392,16	\$ 10.194,77	\$ 163.126,06	\$ 386.806,69
46	\$ 11.586,92	\$ 1.310,27	\$ 10.276,65	\$ 152.849,41	\$ 397.083,35
47	\$ 11.586,92	\$ 1.227,72	\$ 10.359,20	\$ 142.490,21	\$ 407.442,55
48	\$ 11.586,92	\$ 1.144,52	\$ 10.442,41	\$ 132.047,80	\$ 417.884,95
49	\$ 11.586,92	\$ 1.060,64	\$ 10.526,28	\$ 121.521,52	\$ 428.411,23
50	\$ 11.586,92	\$ 976,09	\$ 10.610,83	\$ 110.910,69	\$ 439.022,06
51	\$ 11.586,92	\$ 890,86	\$ 10.696,06	\$ 100.214,63	\$ 449.718,12
52	\$ 11.586,92	\$ 804,95	\$ 10.781,97	\$ 89.432,66	\$ 460.500,10
53	\$ 11.586,92	\$ 718,35	\$ 10.868,58	\$ 78.564,08	\$ 471.368,67
54	\$ 11.586,92	\$ 631,05	\$ 10.955,88	\$ 67.608,20	\$ 482.324,55
55	\$ 11.586,92	\$ 543,05	\$ 11.043,88	\$ 56.564,33	\$ 493.368,43
56	\$ 11.586,92	\$ 454,34	\$ 11.132,58	\$ 45.431,74	\$ 504.501,01
57	\$ 11.586,92	\$ 364,92	\$ 11.222,00	\$ 34.209,74	\$ 515.723,01
58	\$ 11.586,92	\$ 274,78	\$ 11.312,14	\$ 22.897,60	\$ 527.035,16
59	\$ 11.586,92	\$ 183,92	\$ 11.403,00	\$ 11.494,60	\$ 538.438,16
60	\$ 11.586,92	\$ 92,33	\$ 11.494,60	\$ -0,00	\$ 549.932,75

Elaborado por: Autoras

Anexo F – Estado de Situación Financiera de la Inmobiliaria Triamek S.A. según Sección 20 de NIIF para PYME al 31 de diciembre del 2016 y 2017.

INMOBILIARIA TRIAMEK S.A.
Estados de situación financiera
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos		
Activos corrientes:		
Efectivo y equivalentes al efectivo	US\$ 60.109,84	70.592,01
Cuentas y documentos por cobrar clientes	10.668,57	39.160,33
Seguros pagados por anticipado	7.056,27	10.409,22
Impuestos corrientes por recuperar	10.735,94	12.454,76
Otras cuentas y documentos por cobrar	<u>4.828,43</u>	<u>9.897,54</u>
Total activos corrientes	<u>93.399,05</u>	<u>142.513,86</u>
Activos no corrientes:		
Activo por derecho en uso (Oficinas)	766.051,70	766.051,70
Maquinarias y Equipos	12.999,75	12.999,75
Muebles y enseres	4.529,35	4.529,35
Equipo de computación	7.933,28	7.933,28
Amortización acumulada (Activo por derecho en uso)	(25.535,06)	(12.767,53)
Depreciación acumulada de Propiedad, Planta y Equipo	<u>(12.348,81)</u>	<u>(12.348,81)</u>
Total activos no corrientes	<u>753.630,21</u>	<u>766.397,74</u>
Total activos	US\$ <u>847.029,27</u>	<u>908.911,60</u>
Pasivos		
Pasivos corrientes:		
Cuentas y documentos por pagar comerciales	12.646,09	9.688,62
Cuentas y documentos por pagar a accionistas	3.213,80	2.448,14
Pasivo por contrato de arrendamiento financiero a corto plazo	89.545,29	89.389,20
Obligaciones con instituciones financieras	10.412,52	9.912,83
Beneficios a empleados	5.754,52	8.082,45
Impuestos corrientes por pagar	2.925,44	856,73
Otras cuentas y documentos por pagar	<u>5.012,33</u>	<u>9.125,14</u>
Total pasivos corrientes	US\$ <u>129.509,99</u>	<u>129.503,11</u>
Pasivos no corrientes:		
Pasivo por contrato de arrendamiento financiero a largo plazo	<u>501.444,41</u>	<u>590.989,70</u>
Total pasivos no corrientes	US\$ <u>501.444,41</u>	<u>590.989,70</u>
Total pasivos	US\$ <u>630.954,40</u>	<u>720.492,81</u>
Patrimonio neto:		
Capital social	800,00	800,00
Reserva legal	4.402,41	4.402,41
Resultados acumulados	107.874,47	75.341,91
Utilidad del ejercicio	<u>102.997,99</u>	<u>107.874,47</u>
Total patrimonio	<u>216.074,87</u>	<u>188.418,79</u>
Total pasivos y patrimonio	US\$ <u>847.029,27</u>	<u>908.911,60</u>

Elaborado por: Autoras

Anexo G – Estado de Resultado de la Inmobiliaria Triamek S.A. según Sección 20 de NIIF para PYME al 31 de diciembre del 2016 y 2017.

INMOBILIARIA TRIAMEK S.A.
Estados de resultados
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos:		
Ingresos operacionales	US\$ 309.146,36	305.765,32
Otros ingresos	3.595,71	5.068,85
Intereses con instituciones financieras	55,81	-
Total ingresos	US\$ 312.797,88	310.834,17
Gastos de administración:		
Sueldos y salarios	53.321,03	42.515,40
Beneficios sociales	15.501,97	5.962,68
Aporte a la seguridad social	27.869,94	10.731,41
Honorarios profesionales	895,48	30.368,55
Depreciaciones	3.450,94	3.450,94
Amortizaciones (Activo por derecho en uso)	12.767,53	12.767,53
Gastos por promoción y publicidad	4.491,16	4.541,33
Gastos de viaje	5.905,84	4.851,60
Gastos de gestión	6.118,14	7.412,52
Arrendamientos	8.761,68	2.859,24
Suministros y materiales	3.595,49	3.302,66
Mantenimientos y operaciones	2.477,28	3.102,96
Seguros y reaseguros	1.492,06	-
Impuestos, contribuciones y otros	11.661,09	13.217,97
Servicios públicos	982,12	7.216,38
Otros gastos	20.048,28	21.120,94
Total gastos de administración	US\$ 179.340,03	173.422,10
Gastos financieros:		
Comisiones bancarias	354,96	240,03
Intereses con instituciones financieras	561,64	-
Total gastos financieros	US\$ 916,60	240,03
Total gastos	US\$ 180.256,63	173.662,13
Utilidad antes de impuestos	US\$ 132.541,25	137.172,04
Impuesto a la renta	29.543,26	29.297,57
Utilidad neta	US\$ 102.997,99	107.874,47

Elaborado por: Autoras

Anexo H – Contabilización del arrendamiento bajo NIIF 16, a partir del segundo año.

REGISTRO CONTABLE			
Fecha	Detalle	Debe	Haber
1/1/2016	-x-		
	Activo por derecho en uso (Oficinas)	\$ 766.051,70	
	Pasivo por contrato de arrendamiento financiero a corto		\$ 85.672,80
	Pasivo por contrato de arrendamiento financiero a largo		\$ 680.378,90
	P/R las oficinas arrendadas y la obligación de pagar al arrendador bajo el arrendamiento financiero		
31/12/2016	-x-		
	Pasivo por contrato de arrendamiento financiero a corto plazo	\$ 85.672,80	
	IVA pagado (12%)	\$ 10.280,74	
	Efectivo y equivalente a efectivo		\$ 95.096,81
	Rte. Fuente del Impuesto a la Renta (1%)		\$ 856,73
	P/R reconocer la reducción del pasivo pendiente		
31/12/2016	-x-		
	Gasto de amortización (Activo por derecho en uso)	\$ 12.767,53	
	Amortización acumulada (Activo por derecho en uso)		\$ 12.767,53
	P/R la distribución de la amortización para el periodo		
31/12/2016	-x-		
	Pasivo por contrato de arrendamiento financiero a largo plazo	\$ 89.389,20	
	Pasivo por contrato de arrendamiento financiero a corto		\$ 89.389,20
	P/R Reclasificación de saldo		
1/1/2017	-x-		
	Pasivo por contrato de arrendamiento financiero a largo plazo	\$ 230.001,93	
	Amortización acumulada (Activo por derecho en uso)	\$ 3.601,98	
	Resultados acumulados		\$ 7.870,44
	Pasivo por contrato de arrendamiento financiero a corto		\$ 9.614,58
	Activo por derecho en uso (Oficinas)		\$ 216.118,89
	P/R reconocimiento del cambio de norma		
31/12/2017	-x-		
	Pasivo por contrato de arrendamiento financiero a corto plazo	\$ 99.003,78	
	Gasto de interés	\$ 40.039,29	
	IVA pagado (12%)	\$ 16.685,17	
	Efectivo y equivalente a efectivo		\$ 153.937,42
	Rte. Fuente del Impuesto a la Renta (1%)		\$ 990,04
	Rte. Fuente del Impuesto a la Renta (2%)		\$ 800,79
	P/R reconocer la reducción del pasivo pendiente		
31/12/2017	-x-		
	Gasto de amortización (Activo por derecho en uso)	\$ 9.165,55	
	Amortización acumulada (Activo por derecho en uso)		\$ 9.165,55
	P/R la distribución de la amortización para el periodo		
31/12/2017	-x-		
	Pasivo por contrato de arrendamiento financiero a largo plazo	\$ 108.979,53	
	Pasivo por contrato de arrendamiento financiero a corto		\$ 108.979,53
	P/R Reclasificación de saldo		

Elaborado por: Autoras

REGISTRO CONTABLE			
Fecha	Detalle	Debe	Haber
	-x-		
31/12/2018	Pasivo por contrato de arrendamiento financiero a corto plazo	\$ 108.979,53	
	Gasto de interés	\$ 30.063,54	
	IVA pagado (12%)	\$ 16.685,17	
	Efectivo y equivalente a efectivo		\$ 154.037,17
	Rte. Fuente del Impuesto a la Renta (1%)		\$ 1.089,80
	Rte. Fuente del Impuesto a la Renta (2%)		\$ 601,27
	P/R reconocer la reducción del pasivo pendiente		
	-x-		
31/12/2018	Gasto de amortización (Activo por derecho en uso)	\$ 9.165,55	
	Amortización acumulada (Activo por derecho en uso)		\$ 9.165,55
	P/R la distribución de la amortización para el periodo		
	-x-		
31/12/2018	Pasivo por contrato de arrendamiento financiero a largo plazo	\$ 119.960,44	
	Pasivo por contrato de arrendamiento financiero a corto		\$ 119.960,44
	P/R Reclasificación de saldo		
31/12/2019	-x-		
	Pasivo por contrato de arrendamiento financiero a corto plazo	\$ 119.960,44	
	Gasto de interés	\$ 19.082,63	
	IVA pagado (12%)	\$ 16.685,17	
	Efectivo y equivalente a efectivo		\$ 154.146,98
	Rte. Fuente del Impuesto a la Renta (1%)		\$ 1.199,60
	Rte. Fuente del Impuesto a la Renta (2%)		\$ 381,65
	P/R reconocer la reducción del pasivo pendiente		
	-x-		
31/12/2019	Gasto de amortización (Activo por derecho en uso)	\$ 9.165,55	
	Amortización acumulada (Activo por derecho en uso)		\$ 9.165,55
	P/R la distribución de la amortización para el periodo		
	-x-		
31/12/2019	Pasivo por contrato de arrendamiento financiero a largo plazo	\$ 132.047,80	
	Pasivo por contrato de arrendamiento financiero a corto		\$ 132.047,80
	P/R Reclasificación de saldo		
	-x-		
31/12/2020	Pasivo por contrato de arrendamiento financiero a corto plazo	\$ 132.047,80	
	Gasto de interés	\$ 6.995,27	
	IVA pagado (12%)	\$ 16.685,17	
	Efectivo y equivalente a efectivo		\$ 154.267,86
	Rte. Fuente del Impuesto a la Renta (1%)		\$ 1.320,48
	Rte. Fuente del Impuesto a la Renta (2%)		\$ 139,91
	P/R reconocer la reducción del pasivo pendiente		
	-x-		
31/12/2020	Gasto de amortización (Activo por derecho en uso)	\$ 9.165,55	
	Amortización acumulada (Activo por derecho en uso)		\$ 9.165,55
	P/R la distribución de la amortización para el periodo		

Elaborado por: Autoras

Anexo I – Resultados de Indicadores Financieros por empresa.

EMPRESAS	LIQUIDEZ CORRIENTE	PRUEBA ÁCIDA	ENDEUDAMIENTO DEL ACTIVO	ENDEUDAMIENTO PATRIMONIAL	ENDEUDAMIENTO DE ACT. FIJO	APALANCAMIENTO	ROTACIÓN DE CARTERA	ROTACIÓN DE ACTIVOS FIJOS
TRIAMEK	0,62	0,62	0,70	2,32	0,34	3,32	20,78	0,57
EMECORP S.A.	0,66	0,66	0,97	37,08	0,07	38,08	4,17	1,20
PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A.	0,99	0,99	0,04	0,04	1,12	1,04	0,68	0,02
INMOBILIARIA MYD COMPANIA ANONIMA	0,16	0,16	0,19	0,24	0,83	1,24	2,89	0,05
PREDIAL OMBU (OMBUSA) S.A.	0,61	0,61	0,02	0,02	1,07	1,02	0,00	0,18
CRISVILOP S.A.	0,35	0,35	0,59	1,42	4,38	2,42	3,34	2,57
RANSIVEL S.A.	0,66	0,66	0,01	0,01	9,95	1,01	4,33	14,03
INDUAGRO S.A.	0,68	0,68	0,06	0,07	32,34	1,07	0,62	13,80
PROMEDIO	0,59	0,59	0,32	5,15	6,26	6,15	4,60	4,05

EMPRESAS	ROTACIÓN DE VENTAS	PERIODO PROMEDIO DE COBRO	RENTABILIDAD NETA DEL ACTIVO	MARGEN OPERACIONAL	RENTABILIDAD NETA DE VENTAS	RENTABILIDAD OPERACIONAL DEL PATRIMONIO	TASA DE IMPUESTO EFECTIVA	IMPUESTO DEFINITIVO
TRIAMEK	0,50	17,57	0,14	0,36	0,28	0,59	0,08	0,05
EMECORP S.A.	0,43	87,44	0,04	0,05	0,07	0,86	0,02	0,16
PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A.	0,02	538,80	0,00	3,58	0,23	0,06	0,00	0,00
INMOBILIARIA MYD COMPANIA ANONIMA	0,05	126,51	0,01	0,01	0,21	0,00	0,05	0,16
PREDIAL OMBU (OMBUSA) S.A.	0,16	0,00	0,05	0,29	0,33	0,05	0,07	0,13
CRISVILOP S.A.	0,24	109,27	0,05	0,45	0,22	0,26	0,05	0,00
RANSIVEL S.A.	1,40	84,33	0,12	0,10	0,08	0,14	0,02	0,00
INDUAGRO S.A.	0,40	584,80	0,15	0,45	0,38	0,19	0,08	0,05
PROMEDIO	0,40	193,59	0,07	0,66	0,23	0,27	0,05	0,07

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
Elaborado por: Autoras

