



Norma Internacional de
Información Financiera 16 (NIIF 16)

Introducción

En el año 2019, la implementación de la Norma Internacional de Información Financiera 16 (NIIF 16) marcó un cambio relevante en el tratamiento contable de los arrendamientos, eliminando la clasificación tradicional entre arrendamientos operativos y financieros y exigiendo que la mayoría de los contratos se refleje en el balance general.

Con esta nueva norma se busca mayor transparencia y comparabilidad en los estados financieros; sin embargo, su correcta aplicación presenta algunos desafíos para las empresas. Desde la identificación de contratos hasta la determinación precisa de tasas de descuento y plazos de arrendamiento, las empresas deben adoptar un enfoque meticuloso al aplicar la citada norma.

Este artículo recorre algunos de los principales retos, errores comunes y posibles soluciones tecnológicas que pueden facilitar el cumplimiento y la precisión en la gestión de arrendamientos bajo la Norma Internacional de Información Financiera 16 (NIIF 16), resaltando la importancia de un conocimiento técnico de la norma y con esto optimizar la calidad de los informes financieros.





Desafíos y oportunidades en la implementación de la NIIF 16: Claves para una gestión eficiente de los arrendamientos

Norma Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos; experiencia práctica para su aplicación

La Norma Internacional de Información Financiera 16 (NIIF 16) regula el tratamiento contable de los arrendamientos y reemplaza a la Norma Internacional de Contabilidad 17 – Arrendamientos (NIC 17), su aplicación es obligatoria. Comprenderla y aplicarla correctamente es esencial para las empresas ya que podría impactar significativamente los estados financieros y la presentación de los compromisos adquiridos a través de arrendamientos.

Previo a la NIIF 16, los arrendamientos se podían clasificar como operativos o financieros; los operativos no se reflejaban en el balance general y esto permitía a las empresas mantener ciertos activos y pasivos fuera de sus balances generales cuando tenían el carácter de arrendatario. Con la entrada en vigor de esta norma, la mayoría de los arrendamientos debe reconocerse en el balance de las empresas arrendatarias como un activo (derecho de uso del bien) y un pasivo (obligación de efectuar los pagos del arrendamiento).





Retos estratégicos en la implementación de la NIIF 16

El principal reto en la aplicación de la NIIF 16 radica en la correcta identificación de los contratos que califican como arrendamientos, esto implica un análisis detallado de los acuerdos para determinar si confieren el control de un activo. El reto se incrementa si la gestión de los arrendamientos se ubica en áreas distintas a finanzas, como el área jurídica, áreas operativas o, incluso, el área de compras y, si las entidades tienen un gran volumen de contratos celebrados o si estos muestran complejidad al momento de analizar sus componentes, tal es el caso de contratos con elementos de renta y elementos de mantenimiento u otros gastos.

Ejemplos de ese tipo de complejidad en cuanto a volumen son las entidades con cadenas de tiendas, cadenas de restaurantes, agencias de viajes y sucursales bancarias. La evaluación de los plazos de arrendamiento, las tasas de descuento y las modificaciones que pueden hacerse a lo largo de la vida de los contratos son aspectos críticos que pueden tener un impacto significativo en las cifras reportadas.

En la práctica, desde Deloitte hemos observado que las empresas deben utilizar un juicio profesional técnico al momento de identificar el periodo razonable en el que van a arrendar los activos considerando que deben reunir todos los elementos para soportar dicho juicio; ejemplos de esto podrían ser:

- El historial de arrendamiento de activos similares.
- La operación determinada en alguna geografía.
- La planeación estratégica de la compañía que impacte en el número de contratos a celebrar.
- El plazo planeado para tener operaciones en una determinada ubicación.
- Los tipos de activos a arrendar.



Acciones para una gestión precisa de los arrendamientos y la tasa de descuento

Algunos clientes nos han compartido que encuentran un gran reto al momento de determinar la tasa de descuento aplicable a sus arrendamientos. La norma indica que se debe utilizar la tasa implícita del arrendamiento, la cual, según nuestra experiencia y salvo en muy contados casos, no es práctica de determinar; por tal motivo, las entidades recurren a la tasa incremental que también tiene sus retos al momento de su determinación, ya que implica la combinación de insumos que no siempre están al alcance de los departamentos de tesorería de las entidades al tratarse de plataformas de información financiera que tienen un costo de acceso. Aunado a ello, la construcción de la tasa incremental también debe considerar la calificación crediticia de la entidad o grupo y el plazo del contrato de arrendamiento del cual se está calculando.

Tanto el plazo como la tasa deben ser revisados cuando hay eventos relevantes que cambian las condiciones del contrato; esto representa un reto al mantenimiento de los arrendamientos y hace el reconocimiento de la NIIF 16, una actividad dinámica y constante. Algunas empresas asignan personal exclusivamente dedicado a la gestión de la contabilidad de arrendamientos.

Algunos de los errores comunes en la aplicación de la NIIF 16, se listan a continuación:

1. **Clasificación incorrecta de contratos:** En ocasiones no se identifica adecuadamente qué contratos deben ser tratados como arrendamientos bajo la NIIF 16. Un contrato se considera y califica como arrendamiento cuando confiere el derecho de controlar el

uso de un activo identificado. No entender este concepto puede generar la omisión de registro de arrendamientos en los estados financieros.

2. **Integridad de los contratos:**

Ocasionalmente, las empresas no incluyen todos los contratos de arrendamiento calificables en la base para la determinación de sus activos por derecho de uso y pasivo por arrendamiento, llevándose directamente a resultados el gasto por renta sin que haya justificación con base en la norma. Este punto específico podría generar observaciones por parte de los auditores externos, de entes reguladoras e, incluso, de auditores internos.



3. **Evaluación del plazo de arrendamiento:** Determinar el plazo de un arrendamiento, incluyendo opciones de renovación o terminación, podría ser complejo. Frecuentemente se subestima o sobrestima la duración del arrendamiento, esto podría impactar en la medición del pasivo y del activo por derecho de uso. Es muy importante contar con elementos necesarios que soporten el juicio utilizado para estimar el plazo razonable.
4. **Actualización de estimaciones:** La NIIF 16 requiere una evaluación periódica de los arrendamientos. Algunas empresas no actualizan las estimaciones relacionadas con las tasas de descuento cuando hay cambios en el contrato, el plazo del arrendamiento o los pagos variables, esto podría generar discrepancias en el valor de los activos y pasivos reflejados en el balance.
5. **Uso de la tasa de descuento:** Para medir el pasivo por arrendamiento, las empresas deben utilizar la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si no es posible, su tasa incremental de endeudamiento. La incorrecta aplicación de la tasa de descuento podría sobrevaluar o subvaluar los pasivos y, por lo tanto, el efecto en resultados (gastos por intereses y depreciación).
6. **Contabilización de pagos variables:** Algunos pagos relacionados con el arrendamiento pueden variar en función de ciertos índices o tarifas (como el Índice de Precios y Cotizaciones emitido por el Banco de México, IPC). Estos pagos no deben incluirse en la medición inicial del pasivo. Un error común es incluir incorrectamente pagos variables que no dependen de índices en el cálculo inicial del pasivo.
7. **Arrendamientos de bajo valor o a corto plazo:** La norma permite exenciones para arrendamientos de bajo valor y a corto plazo (menos de 12 meses); sin embargo, algunas empresas no reconocen correctamente estos arrendamientos al aplicar erróneamente exenciones o no considerándolas cuando aplican.
8. **Presentación y revelación:** La norma exige revelaciones detalladas en las notas a los estados financieros sobre los arrendamientos. Eventualmente, algunas empresas no cumplen con esta exigencia de información, por lo tanto, se dificulta la comprensión por parte de los usuarios de los estados financieros.
9. La existencia de **side agreements**, que, al ser evaluados de manera conjunta con el resto de la documentación, llevarían a las empresas a concluir que están ante un contrato de arrendamiento.



El conocimiento técnico y las soluciones tecnológicas promueven la precisión financiera, la transparencia y el cumplimiento normativo

Evitar los errores antes señalados requiere una comprensión técnica de la norma, una comunicación adecuada y oportuna con áreas diferentes a finanzas o a contabilidad, la implementación de controles internos sólidos y la actualización constante de los contratos y estimaciones involucrados en los arrendamientos.

Los retos, dificultades y la necesidad de mantenimiento constante que deriva en la asignación de recursos dedicados, motivan a las empresas a buscar oportunidades de mejora que les permitan ser más eficientes, es por esto por lo que se debe considerar el uso de la tecnología.

Algunas herramientas tecnológicas pueden realizar una gran parte del trabajo relacionado con la administración de los contratos de arrendamiento, dichas herramientas pueden llevar a cabo los cálculos correspondientes y generan asientos contables que pueden importarse o tener interfaz directa con el sistema contable. Algunas también cuentan con repositorios donde se puede mantener el contrato digitalizado y generan alertas por vencimiento, concentración geográfica, importes en balance y en resultados; esto ayuda de forma importante a los tomadores de decisiones al tener una vista general de la gestión de arrendamientos.

El conocimiento profundo de la NIIF 16 permite a las organizaciones cumplir con exigencias normativas para evitar errores en la valoración de sus activos y pasivos, mejorando la calidad de la información que se proporciona a los inversionistas, a los acreedores y a terceros interesados. La aplicación adecuada de la NIIF 16 refuerza la confianza en los informes financieros y favorece a la toma de decisiones.





Contacto

Nicté Yara Hidalgo,

Socia de *Assurance*.

nihidalgo@deloittemx.com

Deloitte México.



Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, a su red de firmas miembro y sus entidades relacionadas, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Consulte **www.deloitte.com** para obtener más información sobre nuestra red global de firmas miembro.

Deloitte presta servicios profesionales de auditoría y assurance, consultoría, asesoría financiera, asesoría en riesgos, impuestos y servicios legales, relacionados con nuestros clientes públicos y privados de diversas industrias. Con una red global de firmas miembro en más de 150 países, Deloitte brinda capacidades de clase mundial y servicio de alta calidad a sus clientes, aportando la experiencia necesaria para hacer frente a los retos más complejos de los negocios. Los más de 457,000 profesionales de Deloitte están comprometidos a lograr impactos significativos.

Tal y como se usa en este documento, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., la cual tiene el derecho legal exclusivo de involucrarse en, y limitan sus negocios a, la prestación de servicios de auditoría, consultoría fiscal, asesoría legal, en riesgos y financiera respectivamente, así como otros servicios profesionales bajo el nombre de "Deloitte".

Esta publicación contiene solamente información general y Deloitte no está, por medio de este documento, prestando asesoramiento o servicios contables, comerciales, financieros, de inversión, legales, fiscales u otros.

Esta publicación no sustituye dichos consejos o servicios profesionales, ni debe usarse como base para cualquier decisión o acción que pueda afectar su negocio. Antes de tomar cualquier decisión o tomar cualquier medida que pueda afectar su negocio, debe consultar a un asesor profesional calificado. No se proporciona ninguna representación, garantía o promesa (ni explícito ni implícito) sobre la veracidad ni la integridad de la información en esta comunicación y Deloitte no será responsable de ninguna pérdida sufrida por cualquier persona que confíe en esta presentación.