



**“Arrendamientos Operativos y su tratamiento contable: análisis doctrinario e investigación empírica”**

Giuliana Caivano, Alejandro A. Barbei

Documento de trabajo Nro. 063  
Diciembre, 2021

ISSN 2545-7896

# **Arrendamientos Operativos y su tratamiento contable: análisis doctrinario e investigación empírica\***

Giuliana Caivano  
Alejandro A. Barbei

Universidad Nacional de La Plata

Diciembre, 2021

---

\* Trabajo presentado en el 17 ° Simposio Regional de Investigación Contable. La Plata, Buenos Aires, Argentina.

## RESUMEN

Desde hace varios años se están planteando cambios a la información contable con el fin de mejorar su utilidad para la toma de decisiones, ante los requerimientos por parte de los usuarios de mayor confiabilidad y transparencia en los estados contables.

En este aspecto, la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 17 sobre arrendamientos, ha sido ampliamente criticada por los usuarios de los estados contables, debido a que, al no incluir dentro del balance los activos y pasivos asociados a contratos de arrendamientos operativos, los estados financieros no reflejaban completamente la situación económica y financiera de la empresa. Esta situación, según los críticos, impacta significativamente al momento de analizar si la información contenida en los estados contables representa la realidad.

El presente trabajo tiene por objetivo realizar una revisión teórica acerca del tratamiento contable de los contratos por arrendamiento operativo, e identificar los impactos ocasionados por la aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 16, en la información contenida en los estados financieros; incluyéndose a tal fin una revisión de literatura académica vinculada a la temática y a los impactos que una inadecuada medición y exposición pueden generar al momento de tomar decisiones.

Se lleva a cabo una investigación empírica con el objeto de determinar la importancia de la cuestión en Argentina. En este sentido, se realiza una caracterización sobre la revelación de información relativa a arrendamientos operativos para empresas bajo supervisión de la Comisión Nacional de Valores (CNV), para el ejercicio 2018, antes de la entrada en vigencia de la NIIF 16.

Los resultados demuestran que el modelo de capitalización de la NIIF 16 mejora la comparabilidad entre las empresas que arriendan activos y empresas que se endeudan para comprarlos, y proporciona información más transparente al mercado al incluir todos los contratos de arrendamiento. De la investigación empírica surge que previo a la aplicación de la NIIF 16, sólo el 51% de las empresas informaban el valor actual de los compromisos de pago futuros derivados de arrendamientos operativos.

**PALABRAS CLAVES:** NIIF 16, NIC 17, Arrendamientos Operativos, Estados financieros.

## 1. INTRODUCCIÓN:

Un contrato de arrendamiento representa una operación por la cual una parte (arrendador) cede a otra (arrendatario) el derecho de uso de un activo, durante un tiempo determinado, a cambio de una o más sumas de dinero.

De acuerdo a la NIIF 16, es posible diferenciar un contrato de arrendamiento de un contrato de servicios, en función de la capacidad del arrendatario de controlar el activo objeto de arrendamiento. De este modo, según la NIIF 16, un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a ejercer el control del uso del activo identificado, durante un periodo de tiempo, a cambio de una contraprestación.

En este sentido, se considera que existe control si el arrendatario tiene:

- (a) Derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos procedentes del uso de un activo identificado, y,
- (b) Derecho a dirigir el uso de dicho activo.

Desde el punto de vista contable, hasta la emisión de la NIIF 16, la norma anterior permitía al arrendatario la clasificación de este tipo de contratos en arrendamientos financieros (cuyos activos y pasivos asociados a la totalidad del contrato son revelados por el arrendatario en el estado de situación financiera) y arrendamientos operativos (para los cuales el arrendatario sólo informa en notas el contrato pero no reconoce los activos y pasivos asociados por la totalidad del mismo). Esta clasificación se basaba en si se transferían sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien, en cuyo caso se lo catalogaba como arrendamiento financiero.

Sin embargo, desde la entrada en vigencia de la NIIF 16, se introducen cambios significativos en la contabilidad del arrendatario, desapareciendo la clasificación y diferenciación entre arrendamientos financieros y operativos. De este modo, a través de un modelo único se reconocen todos los arrendamientos en los estados financieros, como si fueran compras financiadas.

Si se analiza la operación desde el punto de vista financiero, mediante este tipo de contratos el arrendatario evita inmovilizar fondos que le demandaría la compra del bien. Como menciona Marcel (1977), entre la intención de alquilar o de compra, se puede identificar una diferencia de inversión: si el capital no invertido (en el caso de alquilar), pudiera ser utilizado de una manera más rentable que el costo de alquilar, probablemente convendría alquilar aunque su costo no fuera menor que el de las otras alternativas de financiación.

Morales-Díaz y Zamora-Ramírez (2018a) señalan que durante más de cinco décadas, los arrendamientos fueron ofrecidos por empresas especializadas como una alternativa al financiamiento tradicional de productos (es decir, a la realización de la compra financiada del bien subyacente). Este tipo de contratos es utilizado habitualmente por las empresas como una importante fuente de financiación, abarcando el *leasing* de todo tipo de bienes.

De esta forma, resulta ineludible tener en cuenta la realidad económica de una operación de arrendamiento, mediante la cual se crean obligaciones contractuales para el futuro, teniendo así una esencia equivalente a la de un préstamo. Citando a Marcel (1977), alquilar es financiar y, toda financiación será conveniente en la medida que la empresa pueda darle a los fondos respectivos un destino más productivo que el de su costo.

Teniendo en cuenta que se parte de información contable histórica, esta situación conlleva a que al momento de realizar un análisis financiero, tanto de la situación patrimonial como de los resultados y flujos de fondos de una entidad, sea prudente realizar ciertas reclasificaciones que reflejen más adecuadamente la realidad, y evitar de este modo problemas importantes en la medición y en el análisis de rentabilidad.

Con la nueva normativa, las entidades deben reconocer un activo de arrendamiento (derecho de uso del activo subyacente) y un pasivo de arrendamiento (por el valor presente de los pagos de arrendamiento futuros). De este modo, surge la incógnita acerca de qué impacto puede generar tal cambio de normativa, no sólo en los estados financieros, sino también en los indicadores y ratios clave de las empresas.

En este sentido, los objetivos del presente trabajo consisten en:

- Realizar una revisión teórica acerca del tratamiento contable de los contratos por arrendamiento operativo.
- Identificar los impactos ocasionados por la aplicación de la NIIF 16, en la información contenida en los estados financieros.
- Analizar el nivel de revelación y de significatividad de los arrendamientos operativos, para las empresas que hacen oferta pública en Argentina.

El trabajo se estructura de la siguiente manera: en primer lugar se desarrolla el marco teórico a través del análisis de la realidad económica de los arrendamientos, su actual tratamiento contable de acuerdo a la NIIF 16, y la comparación con la normativa anterior. Seguidamente, se exponen los resultados de la revisión teórica acerca de los impactos que puede traer aparejado el nuevo modelo de capitalización de arrendamientos. Luego, se efectúa un análisis de la situación en las empresas argentinas bajo supervisión de la Comisión Nacional de Valores (CNV), en cuanto a revelación de información concerniente a arrendamientos operativos. Por último, se incluyen las consideraciones finales.

## **2. MARCO TEÓRICO**

### **2.1. Necesidad de una adecuada contabilización**

De acuerdo con el Marco Conceptual para la Información Financiera (IASB, 2018), el objetivo de la información financiera de propósito general es proporcionar información financiera sobre la entidad que informa que sea útil a los inversores, prestamistas y otros acreedores existentes y potenciales para tomar decisiones relacionadas con el suministro de recursos a la entidad.

La información contable tiene un papel primordial dentro del modelo decisorio del usuario de información presentada por las empresas, donde el grado de importancia que le otorgará, estará relacionado al cumplimiento de los requisitos de toda buena información. Con lo cual, la forma de preparar y comunicar la información impacta en forma directa en el grado de utilidad percibida.

En general, la información debería estar alineada con las necesidades de los inversores ya que son quienes suministran el capital de riesgo a las compañías y por ende, demandan información financiera para un análisis integral de la misma. En consecuencia, los estados contables deberían proporcionar información que provea

claridad sobre las perspectivas futuras de la compañía y permita mejorar la capacidad de predicción de ganancias futuras y flujos de fondos (Barbei et al., 2016).

Desde hace varios años, se están planteando cambios a la información contable, con el fin de mejorar su utilidad para la toma de decisiones, ante los requerimientos por parte de los usuarios de mayor confiabilidad y transparencia en los estados contables.

En consecuencia, las NIIF proporcionan una alternativa para mejorar la comparabilidad y pertinencia de los hechos económicos informados, promoviendo la aplicación de un único juego de estándares contables de alta calidad que permitan incrementar la utilidad de la información para el proceso decisorio (Barbei et al., 2016).

En este aspecto, la NIC 17 sobre arrendamientos, ha sido ampliamente criticada por los usuarios de los estados contables, debido a que, al no incluir dentro del balance los activos y pasivos asociados a contratos de arrendamientos operativos, los estados financieros no reflejaban completamente la situación económica y financiera de la empresa.

La NIC 17 permitía, dentro de la contabilidad del arrendatario, la diferenciación de los contratos de arrendamiento en financieros y operativos. Sólo se reconocían los activos y pasivos asociados a arrendamientos financieros, mientras que aquellos asociados a arrendamientos operativos eran informados en notas. De este modo, éstos últimos sólo se veían reflejados en los estados financieros mediante el reconocimiento de un gasto por el monto de las cuotas devengadas durante el periodo, dentro de los gastos operativos.

Săcărin (2017) señala que de este modo, la NIC 17 no permitía revelar en el estado de situación financiera una imagen completa de los activos que se controlaban y utilizaban para realizar las actividades ni de los pasivos asociados a los contratos de arrendamiento y que, en consecuencia, la información proporcionada por el estado de situación financiera, el estado de resultados integrales y el estado de flujos de efectivo no eran suficientes para que los inversionistas y analistas tomen decisiones.

No obstante, si se analiza la esencia de las operaciones de arrendamiento, resulta lógico entender que la misma es financiera, ya que su realidad económica es similar a la de un préstamo. En este sentido, toda decisión que se relacione con el arrendamiento de un bien, debe ser considerada como una alternativa más dentro de las distintas maneras de financiamiento que ofrece el mercado (Marcel, 1977). Asimismo, de acuerdo a Ericson y Skarphagen (2015, como se citó en Torres y Rivas, 2017), debido a las ventajas que proporciona, el arrendamiento es una fuente de financiación muy utilizada, ya que demanda requisitos mínimos que cumplir para acceder al mismo (considerando que en caso de quiebra o incumplimiento de pagos, el activo regresa al arrendador), proporciona un capital de trabajo más flexible y un menor riesgo de obsolescencia por cambios en la tecnología.

De este modo, bajo la consideración de que la información contable debe ser útil para la toma de decisiones (paradigma de la utilidad) y, entendiendo que para ello debería cumplir –entre otras- con las características de relevancia y de representación fiel, es fundamental la inclusión completa de la situación financiera de las empresas. Como mencionan Torres y Rivas (2017), una representación no fidedigna de un fenómeno relevante (como lo es el monto de arrendamientos fuera de balance) genera información poco confiable provocando que la toma de decisiones deje de ser adecuada.

De acuerdo a Morales-Díaz y Zamora-Ramírez (2018a), varias empresas españolas (entre ellas Santander, BBVA, Telefónica, Iberia), presionaron al International Accounting Standards Board (IASB) para evitar que se modificara el modelo de la NIC 17 argumentando que en el contexto de crisis económica general, un aumento del

endeudamiento haría bajar las calificaciones de las empresas, aumentando el costo y afectando los niveles de inversión.

## **2.2. Implicancias en el análisis financiero**

El cambio del tratamiento contable tiene efectos en lo relativo a las decisiones de inversión de las empresas, ya que ante la obligatoriedad de reconocer tales pasivos y activos en los estados contables y el consecuente impacto en indicadores y ratios, las empresas deberán determinar si siguen arrendando o si es conveniente comprar los bienes. Según Damodaran (2009), las empresas tienen buenas razones para continuar con la práctica de arrendamiento, entre las que menciona menores costos, menor riesgo y mayor flexibilidad.

Siguiendo a Damodaran (2009), al momento de analizar el valor de una empresa, existen tres preguntas básicas que es relevante considerar: ¿Cuánto genera la empresa como ganancias?, ¿cuánto capital ha sido invertido? y, ¿cuánto ha pedido prestado? Para responder estas preguntas es necesario partir de información contable histórica y las correspondientes evaluaciones efectuadas sobre utilidades, capital y deuda. En este punto, resulta lógico considerar que el resultado operativo de una empresa no incluya costos de financiamiento y, que la deuda utilizada por la empresa, sea reconocida como tal en los estados contables.

Sin embargo, antes de la entrada en vigencia de la NIIF 16, si una empresa arrendaba un activo, esta situación estaba directamente relacionada con cómo había sido clasificado ese contrato. Bajo la NIC 17, los contratos de arrendamiento operativos debían ser oportunamente identificados y evaluados al momento de realizar un análisis financiero de una empresa. En este aspecto, no sólo era necesario capitalizar el pasivo y activo para que la estructura patrimonial arrojara resultados e indicadores acordes a la realidad económica de la empresa (principalmente en cuanto a endeudamiento), sino que también se debían hacer ajustes en los resultados. De este modo, si bien los pagos por arrendamiento operativo se trataban como parte de los gastos de operación de la empresa, en realidad debían tratarse como gastos de financiación. Teniendo implicancias así en la rentabilidad, el endeudamiento y la valuación de la empresa.

Con la NIIF 16, salvo excepciones marginales, se consideran a los contratos de arrendamientos como deuda, al quitar la diferenciación entre financiero y operativo desde el punto de vista del arrendatario. De este modo, se unifica el tratamiento contable con el tratamiento financiero para los contratos por arrendamiento operativo.

## **2.3. Tratamiento contable actual bajo NIIF**

En enero de 2016, el IASB emitió la NIIF 16 “Arrendamientos”, que reemplazó a la NIC 17, resultando de aplicación obligatoria para los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2019. La NIIF 16 establece un modelo de capitalización con nuevas reglas para el reconocimiento y medición de los arrendamientos, que conllevan un cambio de valor para los elementos reconocidos en los estados financieros, así como para los indicadores calculados en base a éstos.

Con la nueva normativa, las entidades deben reconocer un activo de arrendamiento (derecho de uso del activo subyacente) y un pasivo de arrendamiento (por el valor presente de los pagos futuros). Desde el punto de vista del arrendatario, la diferenciación entre financiero y operativo se desvanece, y todos los contratos de

arrendamiento deben reconocerse en los estados financieros, salvo algunas excepciones:

- Contratos de corto plazo (aquellos que no incluyen opción de compra y que poseen una duración menor o igual a 12 meses, desde la fecha de inicio), y
- Contratos por activos de bajo valor.

En ambos casos, la norma permite aplicar una simplificación práctica para contabilizar los arrendamientos directamente como un gasto, de forma lineal a lo largo de la duración del mismo (es decir, como se realizaba anteriormente con la NIC 17 en el caso de los arrendamientos operativos).

De acuerdo a lo descrito, los arrendamientos operativos en la contabilidad del arrendatario (anteriormente "*off-balance*"), entran en el estado de situación patrimonial. Se reconoce entonces un pasivo financiero por el valor presente de los compromisos de pago asumidos por todo el periodo del arrendamiento más el valor actual de pagos esperados al final del arrendamiento. Por otra parte, se registra como activo por el derecho de uso a la suma del: pasivo por arrendamiento más los costos iniciales directos, los pagos por arrendamiento anticipados, los costos estimados de desmantelamiento y menos los incentivos por arrendamientos recibidos.

Adicionalmente, se deben calcular los intereses financieros por la deuda contraída y la depreciación del activo arrendado, incorporando ambos conceptos al estado de resultados. En este punto, los intereses se determinan aplicando el costo de la deuda al valor presente de los compromisos por arrendamiento y deberá reconocerse la depreciación del denominado "derecho de uso" que estará relacionada al plazo del arrendamiento o la vida útil residual del activo arrendado, dependiendo de algunas particularidades determinadas en la norma.

De este modo, con la NIIF 16 se reduce la necesidad de los inversores y analistas de realizar ajustes en los montos informados por contratos de arrendamiento. Asimismo, mejora la comparabilidad entre las empresas que arriendan activos y empresas que se endeudan para comprar activos creando mayor igualdad de condiciones al generar información financiera más transparente sobre acuerdos de arrendamiento para todos los participantes en el mercado (Torres y Rivas, 2017).

Cabe mencionar que diversos estudios (Săcărin, 2017; Morales-Díaz y Zamora-Ramírez, 2018a; Morales-Díaz y Zamora-Ramírez, 2018b; Zamora-Ramírez y Morales-Díaz, 2019), coinciden en que el modelo de capitalización dispuesto por la NIIF 16 puede generar impactos tanto en la estructura de los estados contables como en los ratios e indicadores de la situación económica y financiera de corto y largo plazo. Los mayores impactos se observan en los indicadores de endeudamiento, apalancamiento, liquidez, rotación de activos totales, EBITDA, EBIT, plazos de pago, cobertura de intereses financieros, entre otros. Asimismo, tales estudios revelan que el impacto se estima mayor en entidades comerciales así como en sectores de transporte, hotelería, telecomunicaciones, e inmobiliarios.

Respecto a la estructura de los estados contables, los principales cambios se producen como consecuencia de:

- Aumento del pasivo financiero, por el valor presente de los compromisos del arrendamiento.
- Aumento del activo, por el derecho de uso de los activos arrendados.
- Disminución del patrimonio, ante una disminución del valor de los activos por arrendamiento a mayor velocidad (por las depreciaciones) que el de los pasivos.
- Disminución de los gastos operativos (antes de depreciaciones), al segregar en intereses y depreciaciones el monto devengado durante el ejercicio.



- Aumento del EBITDA.
- Aumento de las depreciaciones, al incluir el cargo correspondiente al activo arrendado.
- Aumento del resultado operativo, por la exclusión de la parte correspondiente a intereses financieros en el monto devengado por el arrendamiento.
- Aumento de los costos financieros, por la porción de intereses correspondiente al pago del arrendamiento del año en curso.

Cabe destacar que tanto el resultado antes de impuestos como el resultado neto del ejercicio se mantienen constantes.

Como se mencionó previamente, es esperable un impacto en los principales indicadores de la empresa. Los estudios revisados coinciden en un aumento del endeudamiento, ante un mayor pasivo financiero frente a un patrimonio que irá disminuyendo. También se estima una disminución del ratio de liquidez, debido al aumento del pasivo corriente frente a un activo corriente sin cambios. El ratio de rotación de activos disminuiría al reconocer el activo por arrendamiento como parte del total de activos.

Por otra parte, como mencionan Öztürk y Serçemeli (2016), existen ciertos indicadores como la cobertura de intereses, el ROE, el ROA, que se verán afectados, pero cuyo impacto dependerá de la cartera de arrendamientos que mantenga la empresa.

Respecto a la contabilidad del arrendador, la NIIF 16 mantiene en esencia los requisitos de la NIC 17, exigiendo de este modo que clasifique el arrendamiento en operativo o financiero, ocurriendo éste último en los casos en los que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de la propiedad del activo.

### **3. METODOLOGÍA**

Se ha analizado literatura académica con el fin de identificar los principales impactos derivados de la aplicación del modelo de capitalización de arrendamientos operativos, dispuesto por la NIIF 16. Con la intención de determinar la importancia de la temática en Argentina, se ha realizado una investigación empírica consistente en una caracterización sobre la revelación de información relativa a arrendamientos operativos en empresas bajo supervisión de la CNV, antes de la entrada en vigencia de la NIIF 16.

Se han tomado como base los estados financieros de empresas argentinas que cotizan en el mercado, con cierre durante el año 2018 (por corresponder al último ejercicio previo a la aplicación obligatoria del modelo de la NIIF 16) y que han sido preparados de acuerdo a las NIIF, con las siguientes particularidades:

- Se han considerado aquellas bajo supervisión de la CNV (por cotizar algún título de deuda o capital).
- Se ha determinado como regla general la utilización de los estados financieros individuales o separados para el análisis, con cierre anual.
- Se han tomado en consideración solo aquellas empresas que presentan sus estados financieros en pesos argentinos, a los fines de no comparar monedas diferentes.

El estudio incluye a 196 empresas para el ejercicio 2018, de las cuales 116 informan en notas a los estados financieros la existencia de contratos de arrendamiento, ya sea operativo o financiero, e independientemente de su carácter como arrendadora o

arrendataria; 71 empresas no informan la existencia de contratos de arrendamiento; y de 9 empresas no fue posible acceder a los estados financieros del ejercicio analizado.

#### 4. RESULTADOS

Para las empresas que sí declaran en notas la existencia de activos o pasivos por arrendamiento, en primer término se las clasificó de acuerdo a su carácter en: arrendadora, arrendataria o ambas. En la Tabla 1 se puede observar que el 72% de las empresas declaran que son sólo tomadoras de contratos de arrendamiento, el 8% sólo otorgan contratos de arrendamiento, mientras que el 21% son arrendadoras y arrendatarias de manera simultánea. Dicho de otro modo, el 92% de las empresas adquieren el rol de arrendatarias (un total de 107 entidades).

**Tabla 1**  
**Análisis de acuerdo al rol en el contrato**

<b>Clasificación</b>	
Sólo arrendadora	9
Sólo arrendataria	83
Ambas	24
<b>Total</b>	<b>116</b>

Fuente: elaboración propia

Debido a que a los fines del presente trabajo resulta interesante el análisis desde el punto de vista del arrendatario, es preciso segregar el análisis para aquellas empresas que mantienen ese rol. De este modo, en la Tabla 2 se excluyen las empresas que sólo son arrendadoras, y se clasifica a las empresas arrendatarias, de acuerdo a si el tipo de contratos informados corresponden a arrendamientos operativos o financieros.

**Tabla 2**  
**Análisis por tipo de contrato**

<b>Empresas arrendatarias</b>	
Sólo arrendamientos operativos	53
Sólo arrendamientos financieros	33
Ambos	21
<b>Total</b>	<b>107</b>

Fuente: elaboración propia

La Tabla 2 permite identificar que de las empresas arrendatarias, el 50% mantienen únicamente contratos por arrendamiento operativo. Si se analiza junto con aquellas que declaran ambos tipos de contrato, entonces se observa que el 69% (74 empresas) mantiene activos y pasivos por arrendamiento operativo.

En este punto, resulta relevante identificar qué información proporcionan las empresas respecto a los contratos de arrendamiento operativo que mantienen. Como se mencionó precedentemente, de acuerdo a la NIC 17 los activos y pasivos derivados de este tipo de contratos, no se incluyen dentro del estado de situación financiera, sino que se

revelan por notas. Mientras que los gastos correspondientes al contrato, sí deben incluirse dentro del estado de resultados.

De las empresas que declaran en notas la existencia de arrendamientos operativos, se obtiene que sólo el 51% de las mismas (38 empresas) informan el valor actual correspondiente a los compromisos de pago futuros derivados de tales contratos. Asimismo, sólo 21 empresas de las 74 (28%) permiten identificar de forma separada los gastos correspondientes a éstos arrendamientos, mientras que el 72% restante los incluye dentro de los costos de producción y/o gastos operativos o de administración, junto con otros gastos, con lo cual no es posible determinar su nivel ni su impacto.

En la Tabla 3 se analiza, para las 38 empresas que declararon en notas el valor de los pasivos por arrendamiento operativo, cuál sería el impacto en el ratio de endeudamiento si se incluyera la deuda en el balance. De este modo, se tiene que para el 26% de las empresas, el endeudamiento crecería más de un 5%.

**Tabla 3**  
**Análisis por aumento del endeudamiento**

<b>Endeudamiento</b>	
Aumento menor al 5%	28
Aumento mayor o igual al 5%	10
<b>Total</b>	<b>38</b>

Fuente: elaboración propia

Por último, resulta interesante destacar que de las 74 empresas analizadas, sólo el 27% incluyó en notas a los estados financieros información correspondiente al impacto estimado resultante de la aplicación de la NIIF 16.

De este modo, es posible observar que previo a la aplicación obligatoria de la NIIF 16, el nivel de divulgación de este tipo de operaciones por parte de los arrendatarios era significativamente escaso. Siendo que en el 72% de los casos no fue posible identificar el gasto exclusivamente originado por los contratos operativos, sólo la mitad de las empresas informaron el valor del pasivo derivado de los arrendamientos, y el 73% de las empresas no informó el impacto estimado por la transición a la nueva normativa.

## 5. CONCLUSIONES

La información contable tiene un papel primordial dentro del modelo decisorio del usuario, es por ello que, la forma de prepararla y comunicarla impacta de manera directa en el grado de utilidad percibida. En este sentido, dicha información debería estar alineada con las necesidades de los inversores ya que son quienes suministran el capital de riesgo a las compañías y por ende, demandan información financiera para un análisis integral de la misma. En consecuencia, los estados contables deberían proporcionar información que provea claridad sobre las perspectivas futuras de la compañía y permita mejorar la capacidad de predicción de ganancias futuras y flujos de fondos (Barbei et al., 2016).

Hasta el año 2019, los activos y pasivos por arrendamientos operativos fueron denominados *off-balance*, debido a que no eran reconocidos dentro de la estructura

patrimonial de las empresas, siendo sólo informados en notas y reconociéndose únicamente un gasto por el pago anual de tales compromisos.

Esta situación impactaba significativamente al momento de analizar si la información contenida en los estados contables era representativa de la realidad ya que, como se ha desarrollado en el presente trabajo, por la realidad económica del valor presente de los pagos comprometidos por el arrendamiento, correspondía tratarlos como deuda dentro del balance, con su correspondiente impacto en las evaluaciones de capital y endeudamiento de las empresas.

A lo largo del trabajo se ha desarrollado una revisión acerca del tratamiento contable y financiero de este tipo de operaciones, así como de los impactos que una inadecuada medición y exposición pueden generar al momento de tomar decisiones.

Mediante este análisis puede afirmarse que, en general, las investigaciones demuestran que el modelo de capitalización de la NIIF 16 mejora la comparabilidad entre las empresas que arriendan activos y empresas que se endeudan para comprarlos; y crea mayor igualdad de condiciones al generar información financiera más transparente sobre acuerdos de arrendamiento para todos los participantes en el mercado. Además, la transición a la nueva normativa puede generar impactos tanto en la estructura de los estados contables como en los ratios e indicadores de la situación económica y financiera de corto y largo plazo; y tal impacto se estima mayor en entidades comerciales así como en sectores de transporte, hotelería, telecomunicaciones, e inmobiliarios.

Por último, se ha realizado una investigación empírica con el objeto de determinar la importancia de la temática en Argentina, a través de una caracterización sobre la revelación de información relativa a arrendamientos operativos en empresas bajo supervisión de la CNV, antes de la entrada en vigencia de la NIIF 16.

De la investigación surge que, desde el punto de vista del arrendatario, el nivel de divulgación relativo a arrendamientos operativos de acuerdo a la NIC 17 resulta insuficiente. Sólo en el 28% de los casos que declaraban la existencia de este tipo de contratos, fue posible identificar el gasto exclusivamente originado por los mismos. Asimismo, sólo la mitad de las empresas informaron el valor del pasivo derivado de los arrendamientos, y el 73% de las mismas no informó el impacto estimado por la transición a la nueva normativa.

Considerando que las empresas tienen grandes incentivos para optar por arrendar bienes, en lugar de comprarlos, y que existen empresas que son intensivas en este tipo de operaciones, se considera necesario continuar con investigaciones doctrinarias y empíricas relacionadas con arrendamientos y la normativa contable relacionada.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Barbei, A. A., Caivano, G., y Granieri, C. (2016). Utilidad de la información: Revisión doctrinaria e investigación empírica de los Otros Resultados Integrales. *Documentos de Trabajo del CECIN*. <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/59855>
- Damodaran, A. (2009). Leases, debt and value. *Journal of Applied Research in Accounting and Finance (JARAF)*, 4(1), 3-29. Recuperado de: <https://ssrn.com/abstract=1435166>
- International Accounting Standards Board (2018). *El Marco Conceptual para la Información Financiera*. <https://www.ifrs.org/>
- International Accounting Standards Board (2016). *Norma Internacional de Información Financiera 16, Arrendamientos*. <https://www.ifrs.org/>
- International Accounting Standards Board (2003). *Norma Internacional Contabilidad 17, Arrendamientos*. <https://www.ifrs.org/>
- Marcel, A. E. (1977). Alquiler y leasing: evaluación financiera y tratamiento contable. *Administración de Empresas*, VIII (86), 111-126.
- Morales-Díaz, J., y Zamora-Ramírez, C. (2018a). The Impact of IFRS 16 on Key Financial Ratios: A New Methodological Approach. *Accounting in Europe*, 15(1), 105-133. <https://doi.org/10.1080/17449480.2018.1433307>
- Morales-Díaz, J., y Zamora-Ramírez, C. (2018b). IFRS 16 (leases) implementation: Impact of entities' decisions on financial statements. *Aestimatio: The IEB International Journal of Finance*, 17, 60-97. <https://idus.us.es/handle/11441/81282>
- Öztürk, M., y Serçemeli, M. (2016). Impact of New Standard "IFRS 16 Leases" on Statement of Financial Position and Key Ratios: A Case Study on an Airline Company in Turkey. *Business and Economics Research Journal*, 7(4), 143-157. DOI: 10.20409/berj.2016422344
- Săcărin, M. (2017). IFRS 16 "Leases"—consequences on the financial statements and financial indicators. *The Audit Financiar journal*, 15(145), 114-114. [http://revista.cafr.ro/temp/Article\\_9532.pdf](http://revista.cafr.ro/temp/Article_9532.pdf)
- Torres, V. L., y Rivas, E. (2017). Nueva norma de arrendamiento IFRS 16 Leases y su impacto financiero y contable. *Mercados y Negocios: Revista de Investigación y Análisis*, (36), 75-96. Recuperado de: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6067388>
- Zamora-Ramírez, C., y Morales-Díaz, J. (2019). Effects of IFRS 16 on Key Financial Ratios of Spanish Companies. *Studies of Applied Economics*, 36(2), 385-406. <http://dx.doi.org/10.25115/eea.v36i2.2536>