



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE ECONOMÍA Y EMPRESA
CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

TÍTULO:

**Propuesta metodológica para la aplicación de la NIIF 16 en
arrendamientos de supermercados de Guayaquil.**

AUTORES:

**Liger Rubio, Gerson Miguel
Verdesoto Delgado, Israel Sebastián**

**Trabajo de titulación previo a la obtención del título de
LICENCIADO EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

TUTOR:

Rosado Haro, Alberto Santiago, PhD

**Guayaquil, Ecuador
25 de febrero del año 2026**



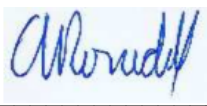
**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

FACULTAD DE ECONOMÍA Y EMPRESA
CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por: **Liger Rubio, Gerson Miguel y Verdesoto Delgado, Israel Sebastián** como requerimiento parcial para la obtención del Título de: Licenciado en Contabilidad y Auditoría.

TUTOR

f. 

Rosado Haro, Alberto Santiago, PhD

DIRECTOR DE LA CARRERA

f. _____

Ing. Diez Farhat, Said Vicente, PhD

Guayaquil, 25 de febrero del año 2026



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

FACULTAD DE ECONOMÍA Y EMPRESA
CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Nosotros, **Liger Rubio, Gerson Miguel**
Verdesoto Delgado, Israel Sebastián

DECLARAMOS QUE:

El Trabajo de Titulación, **Propuesta metodológica para la aplicación de la NIIF 16 en arrendamientos de supermercados de Guayaquil**, previa a la obtención del Título de: Licenciado en Contabilidad y Auditoría, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de nuestra total autoría.

En virtud de esta declaración, nos responsabilizamos del contenido, veracidad y alcance científico del Trabajo de Titulación referido.

Guayaquil, 25 de febrero del año 2026

LOS AUTORES

f.  _____

Liger Rubio, Gerson Miguel

f.  _____

Verdesoto Delgado, Israel Sebastián



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE ECONOMÍA Y EMPRESA
CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

AUTORIZACIÓN

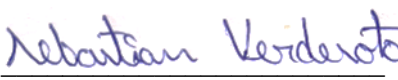
Nosotros, **Liger Rubio, Gerson Miguel**
Verdesoto Delgado, Israel Sebastián

Autorizamos a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la publicación en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación, **Propuesta metodológica para la aplicación de la NIIF 16 en arrendamientos de supermercados de Guayaquil**, cuyo contenido, ideas y criterios son de nuestra exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 25 días del mes de febrero del año 2026

LOS AUTORES

f. 
Liger Rubio, Gerson Miguel

f. 
Verdesoto Delgado, Israel Sebastián



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE ECONOMÍA Y EMPRESA
CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

REPORTE COMPILATIO

<https://app.compilatio.net/v5/report/874196586d24bcd57cf34c4a9f8e89380b2a85d8/>
summary



TUTOR

f. 

Rosado Haro, Alberto Santiago, PhD

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por darme la sabiduría y fortaleza necesaria para haber podido cumplir este objetivo. A mis padres, por el apoyo y sacrificio incondicional que me han brindado durante toda mi vida y sobre todo en mi etapa universitaria para yo poder cumplir este logro. A mis hermanos, tíos y abuelos por su motivación y palabras de aliento en todo momento. A mis amigos, que hicieron que todo el proceso se vuelva mucho más fácil de llevar y siempre aportaron con su alegría y consejos en todo momento.

Expreso mi más sincero agradecimiento a mi tutor el docente Alberto Rosado, PhD, por su valioso tiempo, apoyo y compromiso que mantuvo durante todo el proceso de esta investigación. Su orientación recurrente y sus observaciones precisas en cada proceso fueron fundamentales para culminar satisfactoriamente este trabajo.

De igual forma, agradezco a todas las personas que aportaron directa o indirectamente con información o conocimientos durante mi trabajo de titulación.

También, extendiendo mi agradecimiento a todos los docentes de la UCSG que aportaron con sus conocimientos durante todos los ciclos de la carrera y fueron parte fundamental en el avance de mis conocimientos tanto académicos como profesionales.

Israel Sebastián Verdesoto Delgado

DEDICATORIA

Dedico este trabajo principalmente a mis padres, quienes han sido el mayor apoyo a lo largo de mi vida y, especialmente, durante mi etapa universitaria. Este logro también les pertenece, por ser el pilar que siempre me sostuvo, sobre todo en los momentos más difíciles.

A mi familia, por su motivación constante y sus valiosos consejos.

Y a todas aquellas personas que creyeron en mí y me brindaron su apoyo para alcanzar esta meta.

Israel Sebastián Verdesoto Delgado

AGRADECIMIENTO

Quiero empezar dándole gracias a Dios por permitirme culminar esta etapa importante en mi vida, por darme la fuerza y perseverancia suficiente para poder cumplir con este objetivo. A mis padres les agradezco por todo el apoyo que me han brindado durante este tiempo de preparación, ellos fueron la principal razón por la que mi esfuerzo logro dar sus frutos. A mis hermanas por acompañarme en todo momento, su compañía ha sido de bastante ayuda, sobre todo en los momentos de frustración y estrés que he pasado. A mis abuelos, tíos y primos por siempre confiar en mí hasta el final. A mis amigos de la universidad quienes poco a poco se volvieron parte fundamental en mi vida, aquellos que empezaron siendo simples compañeros se convirtieron en personas a las cuales quiero y aprecio mucho, con su compañía se logró cumplir con el objetivo y vivir un sin número de experiencias inolvidables.

Un agradecimiento especial a nuestro tutor de tesis el profesor Alberto Rosado, PhD, quien gracias a su compromiso en todo momento se logró terminar con este trabajo de manera exitosa, gracias a sus recomendaciones y observaciones el trabajo pudo tener un resultado más profesional gracias a sus conocimientos, de igual forma valorar su metodología de aprendizaje, ya que por eso termine agarrando cariño a la carrera y a la profesión.

De igual forma agradecer a todos los profesores de la universidad que nos aportaron con sus conocimientos en cada uno de los ciclos, a medida que pasaba el tiempo esos mismos conocimientos sirvieron para aplicarlos dentro del ámbito laboral.

Gerson Miguel Liger Rubio

DEDICATORIA

Dedico este logro a mis padres quienes han sido mi mayor motivación y ejemplo a señor, me han enseñado que con esfuerzo y dedicación todo se puede lograr en esta vida, gracias a eso se pudo lograr un objetivo más en mi vida, logro que lo comparto con ellos.

A mi familia en general por el apoyo que me han brindado desde siempre.

A mis amigos ya que sin ellos este logro no hubiera sido posible.

Gerson Miguel Liger Rubio



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE ECONOMÍA Y EMPRESA
CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN

f. _____

Ing. Diez Farhat, Said Vicente, PhD
DIRECTOR DE CARRERA

f. _____

CPA. Barberán Zambrano, Nancy Johanna, PhD
COORDINADORA DEL ÁREA

f. _____

Econ. Baño Hifong, María Mercedes, PhD
OPONENTE



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE ECONOMÍA Y EMPRESA
CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

CALIFICACIÓN

f. 

Rosado Haro, Alberto Santiago, PhD

TUTOR

Índice General

Introducción	2
Antecedentes	2
Definición del Problema.....	3
Justificación.....	4
Objetivo General	4
Objetivos Específicos	4
Preguntas de Investigación.....	5
Limitación	5
Delimitación	5
Capítulo 1. Fundamentación Teórica	6
Marco Teórico	6
Teoría de la Inversión	6
Teoría de la agencia	9
Marco Conceptual	12
Activo por Derecho de Uso	12
Activos de Bajo Valor	13
Arrendamiento	13
Arrendamiento a Corto Plazo	13
Amortización del Derecho de Uso.....	13
Arrendatario	14
Arrendador	14
Contrato de Servicios.....	14
Contratos de Arrendamiento.....	14
Depreciación del Activo por Derecho de Uso	15
Deterioro del Activo por Derecho de Uso	15
Estados Financieros	15

Medición Posterior del Pasivo por Arrendamiento	16
Pasivo por Arrendamiento	16
Plazo del Arrendamiento	16
Tasa de Descuento	17
Valor Presente.....	17
Marco Referencial	17
Estudios Previos sobre Arrendamientos en Ecuador o América Latina	17
Trabajo Relacionado con Supermercados o el Sector del Comercio.....	18
Experiencias Internacionales en Adopción NIIF 16.....	18
Marco Normativo	19
Las Normas Internacionales de la Información Financiera (NIIF).....	19
Adopción de las NIIF en Ecuador	19
Resolución Nro. 08. G.DSC.10-498	20
Norma NIIF 16 – Arrendamientos.....	20
Marco Legal	21
Ley de Régimen Tributario Interno	21
Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.....	21
Ley de Inquilinato.....	22
Capítulo 2. Metodología	23
Tipo de Investigación	23
Diseño de Investigación	23
Enfoque de Investigación	24
Herramientas de Investigación	25
Entrevista	25
Análisis Documental.....	26
Fuentes de Información	26
Fuentes Primarias.....	26

Población y muestra	27
Población	27
Muestra	27
Muestreo	27
Modelo de Guía de Preguntas para Auditores.....	27
Modelo de Guía de Preguntas para Contadores Expertos en NIIF 16.....	28
Validación del Instrumento de Investigación	28
Análisis de Resultados.....	31
Análisis de resultados	37
Discusión de los Resultados	38
Capítulo 3. Propuesta Metodológica	42
Conocimiento del Negocio	42
Propuesta Metodológica	43
Principios Fundamentales de la NIIF 16	43
Fase 1. Clasificar Todos los Contratos Vigentes	43
Fase 2. Evaluar si el Contrato Contiene un Arrendamiento	44
Fase 3. Revisar el Contrato y Separar Servicios.....	45
Fase 4. Determinar el Plazo Real del Arrendamiento.....	46
Fase 5. Determinar la Tasa de Descuento.....	47
Fase 6. Calcular el valor presente de pagos	49
Fase 7. Reconocer el Activo por Derecho de Uso	49
Fase 8. Aplicar Tratamiento Contable Mensual	49
Fase 9. Presentar en Estados Financieros y Notas.....	50
Fase 10. Actuar Ante Modificaciones del Contrato.....	50
Validación	54
Caso práctico 1: Reconocimiento Inicial de Nuevo Arrendamiento - Local Mall del Sol Guayaquil.....	56

Caso práctico 2: Ajuste por Inflación en Arrendamiento Existente - Local Rio Centro norte.....	66
Caso práctico 3: Modificación Contractual - Ampliación de Espacio en Local Existente.....	68
Implicaciones Prácticas para el Sector de Supermercados de Guayaquil	73
Limitaciones del Estudio	75
Conclusiones	76
Recomendaciones.....	79
Bibliografía	82

Lista de Tablas

Tabla 1 Matriz de hallazgos de los auditores - Sección A.	31
Tabla 2 Matriz de hallazgos de los auditores - Sección B.	32
Tabla 3 Matriz de hallazgos de los auditores - Sección C.	33
Tabla 4 Matriz de hallazgos de los auditores - Sección D.	34
Tabla 5 Matriz de hallazgos de los contadores – Sección A.....	35
Tabla 6 Matriz de hallazgos de los contadores – Sección B.....	36
Tabla 7 Matriz de hallazgos de los contadores – Sección C.....	37
Tabla 8 Distribución de la separación de componentes	46
Tabla 9 Fases resumidas.....	52
Tabla 10 Cuentas contables del estado de situación financiera para la aplicación de la NIIF 16.....	54
Tabla 11 Cuentas contables de los Estados de Resultados para aplicación de las NIIF16.....	55
Tabla 12 Condiciones Contractuales.....	56
Tabla 13 Análisis de incentivos para renovar	57
Tabla 14 Identificación de pagos incluidos en la medición del pasivo	59
Tabla 15 Componente del costo del activo por derecho de uso	60
Tabla 16 Reconocimiento inicial al 1 de marzo de 2025	61
Tabla 17 Pago del depósito en garantía (1 de marzo de 2025)	61
Tabla 18 Tabla de Amortización - Primeros 12 Meses.....	61
Tabla 19 Mes 1 (marzo 2025 - Período de gracia).....	62
Tabla 20 Mes 3 (mayo 2025 - Primer pago)	62
Tabla 21 Asiento por depreciación mensual	63
Tabla 22 Ajuste de saldos Estado de Situación Financiera 2025.....	63
Tabla 23 Ajustes de saldos Estado de Resultados 2025.....	64
Tabla 24 Datos del arrendamiento original	66
Tabla 25 Situación al 31 de diciembre de 2024	66
Tabla 26 Ajuste de inflación	67
Tabla 27 Asiento al 31 de diciembre de 2024.....	68
Tabla 28 Recalculo de depreciación.....	68
Tabla 29 Tabla de Amortización Ajustada - Primeros 6 Meses de 2025.....	68
Tabla 30 Datos del arrendamiento original	69
Tabla 31 Condiciones de la modificación (1 de octubre de 2024).....	69

Tabla 32 Precio de venta individual del incremento	70
Tabla 33 Asiento al 1 de octubre de 2024 - Reconocimiento de la modificación.....	71
Tabla 34 Asiento por inversión en adecuaciones	71
Tabla 35 Recálculo de Depreciación Post-Modificación.....	71
Tabla 36 Nueva depreciación mensual.....	71
Tabla 37 Depreciación de mejoras en propiedades arrendadas.....	72
Tabla 38 Tabla de Amortización Post-Modificación - Primeros 6 Meses	72
Tabla 39 Asiento por pago mensual (Ejemplo octubre 2024).....	72
Tabla 40 Asiento por depreciación mensual (octubre 2024).....	72

Lista de Figuras

Figura 1 Identificación de un contrato por arrendamiento.....	15
Figura 2 Carta de validación	30
Figura 3 Diagrama de la propuesta metodológica para la aplicación de la NIIF 16.	53

Lista de Apéndices

Apéndice A Matriz de evaluación para auditores.....	89
Apéndice B Aspectos de validación para contadores.....	90
Apéndice C Entrevistas para los Auditores.....	91
Apéndice D Entrevistas para los Contadores	100

Resumen

La presente investigación tuvo como objetivo diseñar una propuesta metodológica que facilite la correcta aplicación de la NIIF 16 en los arrendamientos de supermercados de la ciudad de Guayaquil, considerando los desafíos técnicos y operativos derivados de su implementación. El estudio se desarrolló bajo un enfoque cualitativo, con diseño no experimental y de carácter descriptivo-exploratorio, utilizando entrevistas semiestructuradas y análisis documental como principales herramientas de recolección de información. Los resultados evidenciaron que, si bien los supermercados han incorporado el reconocimiento del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento, persisten debilidades relacionadas con la estandarización de procedimientos, el control de contratos y el nivel de conocimiento técnico del personal contable. Asimismo, se identificaron riesgos asociados al uso de herramientas manuales y a la interpretación incorrecta de elementos clave de la norma, como el plazo del arrendamiento y las modificaciones contractuales. En respuesta a estos hallazgos, se diseñó una propuesta metodológica estructurada que integra los principios normativos de la NIIF 16 con una guía práctica de aplicación, orientada a mejorar la transparencia, comparabilidad y fiabilidad de la información financiera. La investigación concluye que la adopción de dicha propuesta contribuye a una gestión más eficiente de los arrendamientos y fortalece la toma de decisiones financieras en el sector de supermercados.

Palabras Claves: (registrar por lo menos 6 palabras claves)

Arrendamientos

NIIF 16

Amortización

Contratos

Medición

Reconocimiento

Introducción

Antecedentes

El *International Accounting Standards Board* (IASB) desarrolló las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) como marco regulatorio para la presentación de estados financieros. Estas normas establecen criterios uniformes que permiten reconocer, medir y revelar transacciones económicas de manera comparable entre distintas jurisdicciones (IFRS Foundation, 2023).

Ecuador adoptó las NIIF mediante resolución de la Superintendencia de Compañías en 2008, con implementación gradual desde 2010, implicó las modificaciones esenciales en los procedimientos contables tradicionales que inicialmente crearon desafíos educativos y de comprensión para los profesionales en el campo (*Corporate, Securities and Insurance Oversight*, 2008). Sin embargo, permitió estandarizar la presentación de la información financiera según parámetros internacionales. La NIIF 16, que entró en vigor en enero de 2019, sustituyó a la NIC 17 y cambió el reconocimiento contable de los arrendamientos. Esta norma exige que la mayoría de los arrendatarios registren en su balance los activos y pasivos de arrendamiento (Fundación IFRS, 2019). Este cambio es un cambio significativo con respecto al método anterior donde los arrendamientos operativos se contabilizaban sólo como costos corrientes.

En los últimos 10 años el mercado minorista ha experimentado un crecimiento, según el Banco Central del Ecuador (2024), el comercio mayorista como minorista contribuye un PIB al año 2013 de 12,90% a 15,37% al 2023, haciendo una inclinación en el sector, los supermercados están dentro del componente clave, los grandes del sector como Corporación La favorita, El Rosado, Tía y Mega Santa María en sus balances registran ingresos por encima de los cuatro millones al año 2017 (Chuquilla, 2021), estas empresas tienen una visión estratégica de expansión mediante los arrendamientos de locales en sectores estratégicos, por lo que dan cumplimiento a la NIIF 16 y su tratamiento contable en los registros financieros.

Los supermercados llevaban su registro contable mensual de arriendos como un gasto operativo, llevando un proceso simple antes de la implementación de la NIIF 16, por lo que la norma exige a reconocer como activo o pasivo, depreciación y costos financieros. Esta complejidad técnica requiere personal especializado para garantizar el cumplimiento normativo y la presentación fidedigna de la información financiera.

Definición del Problema

La adopción de normativas contables puede generar incertidumbre inicial sobre su implementación técnica. La NIIF 16 representa un cambio sustancial en el tratamiento de los arrendamientos, afectando directamente la estructura del balance general y del estado de resultados de las empresas arrendatarias (Morales y Zamora, 2019).

En Ecuador las empresas se enfrenta a desafíos al implementar la NIIF 16, como la presentación de los estados financieros e indicadores de medición del desempeño empresarial, no es limitante a las actividades operativas, los desafíos que se enfrentan es al aplicar la normativa de arrendamientos es por el volumen, ya que depende de cada área arrendada por lo que genera la obligación de registrar el uso de la propiedad al igual que los pasivos que corresponda y los indicadores financieros entre ellos la rentabilidad, endeudamiento y liquidez (Bohusova et al., 2022). Uno de los principales problemas es la correcta evaluación de la información contenida en los contratos de arrendamiento. Estos documentos contienen varias cláusulas sobre plazos, opciones de renovación, pagos variables, obligaciones de mantenimiento y disposiciones de terminación anticipada. Determinar qué elementos deben incluirse en la valoración inicial de activos y pasivos requiere de un análisis técnico detallado (Cruz, 2024). Además, la NIIF 16 impone la obligación de medir los activos por derecho de uso por deterioro de acuerdo con la NIC 36.

Esta valoración hace que el proceso sea más complejo ya que requiere pronosticar flujos de efectivo futuros, establecer tasas de descuento adecuadas y estimar valores de recuperación (Garvey et al., 2022). De acuerdo con la NIC 17, las empresas clasificaron los arrendamientos como operativos o financieros, los arrendamientos operativos se contabilizaron como costos corrientes sin afectar el balance. La exigencia de que los contratos se capitalicen la norma lo elimino este tipo de distinción para los arrendamientos, dichos cambios aumentaron en los rubros de activos y pasivos con el cambio de indicadores que permiten medir el desempeño de la empresa, la aplicación correcta de la NIIF 16 sirve para la toma de decisiones de inversión, crédito y los riesgos de evaluación, estos errores pueden dar un giro diferente a la imagen de la empresa.

Justificación

Desde el punto de vista económico, la investigación demuestra que la correcta aplicación de la NIIF 16 en los arrendamientos de locales para supermercados en Guayaquil mejora la gestión financiera al reflejar con mayor precisión los compromisos adquiridos. Esto permite una planificación más eficiente del flujo de efectivo y facilita las decisiones estratégicas sobre inversiones y contratos. En un mercado tan competitivo, aplicar adecuadamente esta norma contribuye a reducir riesgos financieros y fortalecer la sostenibilidad económica de las empresas.

Desde la perspectiva académica, la investigación se justifica metodológicamente en los fundamentos contables aplicados a la práctica profesional, así como el reflejo para la comprensión de los docentes y estudiantes para el conocimiento de la norma y que sirva de guía para futuras aplicaciones relacionadas con la NIIF 16 en sectores distintos.

Desde el enfoque social, el objeto de estudio se justifica con la indagación de la normativa contable en general para el público, de forma sencilla en su contenido para facilitar la comprensión, entendimiento y fomentar la aplicación en la información financiera. Al demostrar cómo estas normas impactan en empresas de uso cotidiano, se fortalece la confianza de proveedores, pequeños inversionistas y el público, contribuyendo a un sistema económico más inclusivo y comprensible para todos.

La metodología aplicada responde a un enfoque cuantitativo–descriptivo con alcance aplicado, debido a que busca analizar la situación actual del tratamiento contable de los arrendamientos y diseñar una propuesta metodológica orientada a su mejora. Se seleccionó este enfoque porque permite identificar patrones operativos reales dentro del sector empresarial y establecer procedimientos técnicos basados en evidencia empírica y normativa contable.

Objetivo General

Diseñar una propuesta metodológica que facilite la correcta aplicación de la NIIF 16 en los arrendamientos de supermercados de la ciudad de Guayaquil, con el fin de mejorar la presentación y transparencia de la información financiera.

Objetivos Específicos

- Analizar la aplicación actual de la NIIF 16 en los arrendamientos de locales para supermercados de Guayaquil, identificando las principales debilidades y desafíos en su cumplimiento.

- Evaluar los procedimientos contables utilizados por los supermercados para registrar los contratos de arrendamiento según la NIIF 16.
- Diseñar una propuesta metodológica práctica que sirva de guía para la correcta aplicación de la NIIF 16 en este tipo de empresas.

Preguntas de Investigación

1. ¿Cómo se está aplicando actualmente la NIIF 16 en los arrendamientos de locales para supermercados en Guayaquil?
2. ¿Cuáles son las principales dificultades y errores que enfrentan los supermercados al registrar sus contratos de arrendamiento bajo la NIIF 16?
3. ¿Qué procedimientos contables utilizan los supermercados para reflejar activos por pasivos por arrendamientos y derechos de uso?
4. ¿De qué manera una propuesta metodológica podría facilitar la correcta aplicación de la NIIF 16 en este sector?
5. ¿Qué beneficios financieros y operativos se podrían obtener al aplicar correctamente la NIIF 16 en los arrendamientos de supermercados?

Limitación

- La disponibilidad de información puede estar restringida por políticas internas de las empresas, lo que podría limitar el acceso a los contratos y registros contables.
- El análisis se basará en la información disponible durante el estudio, sin auditorías externas completas.
- La disponibilidad de personal para entrevistas o información detallada puede ser limitada.
- El tiempo disponible para recopilar y analizar los datos puede limitar la profundidad del estudio.

Delimitación

El estudio se enfoca en supermercados medianos y grandes ubicados en el área urbana de Guayaquil, que operan con dos o más sucursales dentro de centros o zonas comerciales consolidadas y que cuentan con contratos de arrendamiento vigentes. Se analizan los aspectos contables de la NIIF 16, como activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento, y su reflejo en los estados financieros en el año 2024.

Capítulo 1. Fundamentación Teórica

Marco Teórico

Teoría de la Inversión

La teoría de la inversión analiza la forma en que las empresas asignan recursos económicos en el presente con el objetivo de generar beneficios futuros, constituyéndose en uno de los pilares fundamentales de la toma de decisiones financieras y estratégicas dentro de las organizaciones. Invertir implica renunciar a liquidez inmediata para comprometer capital en proyectos que se espera produzcan flujos de efectivo futuros, asumiendo riesgos asociados a la incertidumbre del entorno económico, financiero y operativo. La inversión comprende decisiones orientadas a la adignación de recursos económicos con el propósito de acceder a factores productivos indispensables para el desarrollo de la actividad empresarial y la generación de valor económico, sin restringirse la adquisición de activos físicos de propiedad, siempre que dichas decisiones impliquen un compromiso financiero evaluable en términos de rentabilidad (Brealey et al., 2020).

Las decisiones de inversión se sustentan en un análisis comparativo de las alternativas disponibles, en el cual se consideran el rendimiento esperado, la duración del proyecto y el costo de oportunidad del capital comprometido. Para este fin, las organizaciones emplean herramientas financieras que permiten contrastar el valor de los flujos de efectivo futuros con el desembolso inicial requerido. El valor actual neto constituye el criterio central dentro de la teoría financiera, debido a que integra el valor del dinero en el tiempo y el riesgo asociado al proyecto mediante la actualización de los flujos futuros a una tasa representativa del costo del capital, permitiendo identificar aquellos proyectos que generan un incremento real del valor económico de la empresa cuando su resultado es positivo (Ross et al., 2019)

El análisis de inversión incorpora de manera conjunta variables relacionadas con la magnitud y distribución temporal de los flujos de efectivo, el nivel de riesgo asumido, la flexibilidad operativa y el efecto sobre la estructura financiera. Estas decisiones suelen implicar compromisos financieros de difícil reversión, lo que exige estimaciones técnicas consistentes y una evaluación prudente de los escenarios financieros. Desde la teoría de la inversión, la restricción de recursos obliga a priorizar proyectos que contribuye de forma directa a la maximización del valor empresarial, asegurando la coherencia entre las decisiones operativas y los objetivos financieros de la organización (Damodaran, 2018).

La inversión empresarial ha sido tradicionalmente vinculada a la incorporación de activos tangibles como maquinaria, equipos e infraestructura productiva; sin embargo, la evolución de los modelos de negocio y de la normativa contable ha ampliado este enfoque hacia decisiones que otorgan derechos económicos sobre activos sin requerir su adquisición legal. En este sentido, los contratos de arrendamiento constituyen una modalidad de inversión, ya que permiten a la entidad utilizar un recurso productivo durante un periodo determinado a cambio de obligaciones financieras definidas, genera no beneficios económicos asociados al uso del activo sin necesidad de asumir su propiedad. Aunque no existe una transferencia de propiedad, el arrendatario obtiene control económico sobre el activo y lo utiliza para generar ingresos, lo que satisface los criterios fundamentales de una decisión de inversión (Morales y Zamora, 2019).

Los arrendamientos constituyen, por tanto, un mecanismo mediante el cual las empresas pueden financiar el uso de activos necesarios para su operación sin incurrir en un desembolso inicial significativo. Los contratos de arrendamientos implican compromisos contractuales que obligan a la entidad a destinar flujos de efectivo futuros, compromisos contractuales que obligan a la entidad a destinar flujos de efectivo futuros, lo que los sitúa conceptualmente en un plano equivalente al de una inversión financiada mediante deuda. La diferencia se concentra en la forma jurídica del acuerdo, mientras que la sustancia económica permanece intacta, ya que en ambos casos la empresa asume obligaciones futuras con el propósito de obtener beneficios derivados del uso de un activo productivo, lo que justifica su consideración como inversión de carácter permanente.

Las Normas Internacionales de Información Financiera 16 recoge esta lógica económica al establecer la obligación de reconocer los arrendamientos en el balance general mediante el registro de un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento. Este tratamiento contable permite reflejar con mayor precisión la naturaleza económica de la operación, al evidenciar que el arrendatario realiza una inversión al comprometerse contractualmente a efectuar pagos futuros para acceder a un recurso necesario para su actividad. La capitalización de los arrendamientos mejora la representación de los recursos controlados por la entidad y de las obligaciones asumidas para financiarlos, superando las limitaciones del enfoque previo basado en la clasificación entre arrendamientos operativos y financieros (Morales y Zamora, 2019).

El activo de derecho de uso reconocido conforme a las NIIF 16 reúne las condiciones esenciales de un activo económico, al tratarse de un recurso controlado por la entidad, originado en un hecho pasado y del cual se espera la obtención de beneficios económicos futuros. El uso del activo arrendado dentro de los procesos productivos o comerciales contribuye directamente a la generación de ingresos, lo que justifica su reconocimiento contable. De este modo, la inversión realizada mediante arrendamientos se hace visible para los usuarios de la información financiera, fortaleciendo la transparencia y la comparabilidad entre empresas que acceden a activos similares mediante distintas formas de financiamiento.

La aplicación de la NIIF 16 exige que las decisiones relacionadas con arrendamientos sean evaluadas bajo criterios financieros consistentes con los utilizados en el análisis de inversiones. La medición inicial del activo y del pasivo requiere determinar el valor presente de los pagos futuros, lo que implica estimar una tasa de descuento que represente el costo incremental de endeudamiento de la entidad o la tasa implícita del contrato. Este procedimiento es equivalente al análisis financiero aplicado a cualquier proyecto de inversión, en el que los flujos futuros se descuentan para establecer su valor económico actual, reforzando así la coherencia entre la normativa contable y los fundamentos de la teoría de la inversión.

En el sector de supermercados, la decisión de arrendamiento adquiere una relevancia estratégica debido a la elevada dependencia de activos inmobiliarios dentro de su modelo de negocio. La ubicación de los locales incide de forma directa en la afluencia de clientes, los costos logísticos, la eficiencia operativa y la posición competitiva de la empresa. En este contexto, el arrendamiento de un local comercial constituye una decisión de inversión que condiciona la capacidad de generación de ingresos. El reconocimiento del derecho de uso como activo permite evidenciar contablemente que la empresa ha destinado recursos a infraestructura operativa clave, aun cuando no ostente la propiedad legal del inmueble.

La capitalización de los arrendamientos modifica la interpretación de los indicadores financieros utilizados para evaluar el desempeño empresarial, el entorno sobre activos incorpora ahora los derechos de uso, ofreciendo una medición más representativa de la eficiencia con la que la entidad utiliza los recursos bajo su control para generar ingresos. De igual forma, los indicadores de endeudamiento reflejan un mayor nivel de pasivos al incluir obligaciones previamente no reconocidas, proporcionando una visión más completa del grado real de apalancamiento financiero.

Esta mayor calidad informativa exige un análisis cuidadoso por parte de los usuarios para distinguir entre cambios derivados del tratamiento contable y variaciones en la situación económica subyacente (Bohusova et al., 2022).

El pasivo por arrendamiento reconocido conforme a la NIIF 16 se vincula directamente con las decisiones de financiamiento, al representar una fuente de deuda utilizada para acceder al uso de activos productivos. Este pasivo incide en el costo promedio ponderado del capital, ya que incrementa el nivel de endeudamiento y puede influir en la percepción de riesgo por parte de acreedores e inversionistas. En empresas que operan múltiples establecimientos arrendados, como los supermercados, la acumulación de estos compromisos puede alcanzar magnitudes relevantes que condicionan la capacidad de asumir nuevas inversiones y reduce la flexibilidad financiera.

Por lo tanto, la teoría de la inversión ofrece un marco conceptual coherente para interpretar el tratamiento contable de los arrendamientos bajo la NIIF 16, el reconocimiento del derecho de uso como un activo derivado de una decisión de inversión y del pasivo por arrendamiento como una forma de financiamiento permite alinear la contabilidad con la realidad económica de las operaciones empresariales. En el sector de supermercados, donde los arrendamientos constituyen un componente estructural del modelo de negocio, esta alineación resulta fundamental para que los estados financieros reflejen con fidelidad los recursos utilizados, los compromisos y los riesgos asociados a la generación de ingresos.

Teoría de la agencia

La teoría de la agencia explica las relaciones contractuales que surgen cuando una parte denominada principal delega autoridad y capacidad de decisión a otra parte llamada agente para que actúe en su representación. Esta relación es común en las organizaciones modernas, donde los propietarios del capital no participan directamente en la gestión diaria de la empresa. Jensen y Meckling (1976) señalan que esta delegación genera un problema fundamental cuando los intereses del agente no se alinean plenamente con los objetivos del principal, dando lugar a conflictos que afectan la eficiencia económica y el valor de la organización.

Dentro de la organización empresarial, los accionistas desempeñan la función principal de delegar la administración de recursos económicos y operativos a directivos que actúan como agentes, esta delegación genera una diferencia estructural en el acceso a la información, ya que los administradores conocen con mayor

profundidad las operaciones internas, los riesgos asumidos y las proyecciones financieras, mientras que los propietarios dependen de los reportes formales para evaluar el desempeño. Eisenhardt (1989) señala que esta asimetría informativa crea un entorno propicio para decisiones que prioriza intereses individuales de la administración sobre los objetivos económicos de los accionistas.

Los conflictos derivados de esta relación se traducen en costos de agencia que afectan la eficiencia empresarial, manifestándose en asignaciones inadecuadas de recursos, selección de proyectos que no maximizan el valor, distorsión de la información financiera y decisiones de inversión que responden a incentivos personales más que a criterios económicos. Frente a este escenario, las organizaciones recurren a mecanismos de control como esquemas de incentivos, procesos de supervisión, auditorías externas y marcos normativos contables que delimitan el reconocimiento y la presentación de la información financiera. Watts y Zimmerman (1990) destacan que la contabilidad financiera cumple un rol fundamental en la reducción de costos al proporcionar información verificable que permite evaluar la gestión administrativa.

Las NIIF se constituyen en una herramienta relevante para reducir la asimetría informativa al establecer criterios homogéneos que regulan como deben reconocerse, medirse y revelarse las transacciones económicas. Al acotar el margen de discrecionalidad contable, las normas limitan la posibilidad de que la administración modifique la presentación de la información con fines estratégicos. Healy y Palepu (2001) sostienen que la calidad de la información contable resulta determinante para fortalecer la transparencia y consolidar la confianza entre quienes dirige la empresa y quienes aportan el capital.

Bajo este marco, la NIIF 16 adquiere una importancia particular desde la teoría de la agencia, al regular contratos que históricamente ofrecían amplios espacios de discrecionalidad. El tratamiento anterior, sustentado en la distinción entre arrendamientos operativos y financieros, permitía que una parte significativa de los compromisos contractuales no se reflejara en el balance general. Imhoff, Lipe y Wright (1997) advierten que esta práctica derivaba en estados financieros que no mostraban de forma íntegra las obligaciones económicas asumidas por las empresas.

Desde la óptica de la teoría de la agencia, la exclusión de los arrendamientos operativos del balance favorecía la asimetría informativa, al permitir que los administradores estructuraran contratos con el fin de mantener pasivos fuera de los

estados financieros y presentar indicadores de endeudamiento y rentabilidad más favorables. Dechow, Sloan y Sweeney (1995) señalan que este tipo de prácticas incrementa el riesgo de distorsión de la información contable y dificulta una evaluación objetiva del desempeño empresarial por parte de accionistas y acreedores.

La NIIF 16 elimina esta flexibilidad al requerir el reconocimiento de un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento para la mayoría de los contratos. Este cambio fortalece los mecanismos de control propios de la relación de agencia, al obligar a la administración a exponer de manera explícita los compromisos financieros derivados del uso de activos arrendados. De acuerdo con la IFRS Foundation (2023), la finalidad central de la norma radica en mejorar la transparencia y la comparabilidad de la información financiera, facilitando una evaluación más precisa de la posición financiera y del desempeño de las entidades.

La capitalización de los arrendamientos incrementa la visibilidad del apalancamiento financiero y modifica indicadores clave utilizados por los principales para supervisar la gestión administrativa. Morales y Zambrano (2022) señalan que este efecto adquiere mayor relevancia en sectores con alta dependencia de contratos de arrendamiento, donde una parte significativa de la operación se financia mediante alquileres. Desde la teoría de la agencia, esta mayor exposición reduce la posibilidad de ocultar riesgos financieros y promueve decisiones más alineadas con los intereses de los propietarios.

En el sector de supermercados, la aplicación de la NIIF 16 genera efectos significativos debido a la dependencia estructural de locales arrendados como base de la operación comercial. Investigaciones como la de Campoi y Telles (2025) evidencian que la capitalización de estos contratos altera de manera sustancial los niveles de endeudamiento y los resultados operativos, lo que exige una gestión financiera más rigurosa. Desde la teoría de la agencia, este efecto fortalece la capacidad de los accionistas para supervisar decisiones estratégicas vinculadas con la expansión y la ubicación de nuevos establecimientos.

La norma también incide en los incentivos gerenciales al modificar métricas utilizadas en esquemas de compensación y cláusulas financieras. Lambert (2001) explica que, cuando los incentivos se basan en indicadores contables, los cambios normativos influyen en el comportamiento de los agentes. Sin embargo, al tratarse de una norma de aplicación obligatoria, la NIIF 16 reduce la capacidad de la

administración para evitar su impacto, reforzando la alineación entre los intereses de los directivos y los propietarios.

La reducción de la asimetría informativa derivada de la aplicación de la NIIF 16 mejora la calidad de la información utilizada por inversionistas y acreedores para evaluar el riesgo financiero. Bushman y Smith (2001) sostienen que una mayor transparencia contable favorece una asignación más eficiente del capital y reduce los costos de financiamiento, al disminuir la incertidumbre asociada a las decisiones administrativas.

En conjunto, la teoría de la agencia permite comprender la NIIF 16 como un instrumento regulador que limita la discrecionalidad gerencial y atenúa los conflictos derivados de la asimetría informativa. Al exigir el reconocimiento de los arrendamientos en el balance general, la norma fortalece el gobierno corporativo, mejora la transparencia financiera y facilita la supervisión del desempeño administrativo. En empresas del sector de supermercados, donde los arrendamientos constituyen un componente estructural del modelo de negocio, este efecto resulta determinante para asegurar una gestión alineada con los intereses de los accionistas y la sostenibilidad financiera de la organización

Marco Conceptual

Activo por Derecho de Uso

El activo por derecho de uso representa un derecho de uso al utilizar un activo inferior durante el periodo del arrendamiento. En la fecha de comienzo del arrendamiento, el arrendatario mide este activo al costo, el cual incluye: el valor inicial del activo por derecho de uso debe reconocer el monto del pasivo por arrendamiento calculado al inicio, incluir los pagos efectuados antes o desde la fecha de comienzo netos de cualquier incentivo recibido, incorporar los costos directos iniciales asumidos y considerar la estimación de los gastos necesarios para dismantelar, retirar o restaurar el activo IFRS Foundation, (2019).

El activo por derecho de uso representa con precisión el beneficio económico que obtiene el arrendatario al utilizar un bien arrendado, ya que su registro inicial al costo considera todos los elementos del contrato y refleja íntegramente el compromiso financiero asumido, lo que incrementa la transparencia, mejora la comparabilidad de la información de la información financiera.

Activos de Bajo Valor

La NIIF 16 permite que un arrendatario elija no reconocer activos y pasivos por arrendamientos de activos de bajo valor. Un activo puede ser de bajo valor solo si: el arrendatario consigue favorecer el uso del activo inferiores por sí solo o junto con otros recursos fácilmente disponibles. La norma proporciona como ejemplo un valor de USD 5,000 o menos cuando sea nuevo IFRS Foundation, (2019).

Arrendamiento

Un arrendamiento es un acuerdo contractual mediante el cual una parte obtiene el derecho de utilizar un activo identificado durante un período determinado a cambio de una contraprestación. La NIIF 16 define arrendamiento como un arrendamiento se entiende como un acuerdo, o como una sección dentro de un acuerdo mayor, mediante el cual se otorga a una de las partes el derecho de utilizar un activo durante un periodo determinado a cambio de un pago o contraprestación. (IFRS Foundation, 2019, párr. 9).

En términos prácticos, los arrendamientos permiten a las empresas utilizar activos sin necesidad de adquirirlos, lo que facilita la expansión operativa y la optimización del capital. Especialmente en sectores como el retail, los arrendamientos constituyen un medio eficiente para operar locales comerciales sin invertir en la compra de inmuebles.

Arrendamiento a Corto Plazo

Un arrendamiento a corto plazo es aquel contrato cuyo plazo, en la fecha de comienzo, no excede de 12 meses. La NIIF 16 establece que un arrendamiento de corto plazo se refiere a aquel cuyo período contractual, considerado desde la fecha de inicio, no supera los doce meses (IFRS Foundation, 2019, párr. 5).

Esta opción facilita especialmente a pequeñas y medianas empresas que mantienen múltiples contratos temporales, evitando la complejidad de capitalizar arrendamientos de corta duración.

Amortización del Derecho de Uso

La amortización del activo por derecho de uso es el proceso sistemático de distribución del costo del activo a lo largo de su vida útil o del plazo del arrendamiento, el que sea menor. La NIIF 16 establece que "el arrendatario depreciará el activo por derecho de uso desde la fecha de comienzo hasta la fecha que ocurra primero entre el final de la vida útil del activo subyacente o el final del plazo del arrendamiento" (IFRS Foundation, 2019, párr. 32).

Arrendatario

El arrendatario es quien adquiere la facultad de utilizar un activo específico durante el plazo pactado del contrato, a cambio de cumplir con los pagos estipulados (IFRS Foundation, 2023). La entidad debe registrar un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento cuyo valor inicial corresponde al valor presente de las obligaciones futuras lo que modifica la estructura financiera al incrementar simultáneamente activos y pasivos impactando indicadores fundamentales.

Arrendador

El arrendador es la parte que posee o controla el activo subyacente y lo cede temporalmente al arrendatario a cambio de una contraprestación. A diferencia del arrendatario, el tratamiento contable para el arrendador mantiene un modelo dual. PwC (2018) explica que “dicha clasificación se divide en operativos o financieros, dependiendo de si se transfieren sustancialmente los riesgos y beneficios del activo.”

En los casos en que se arriendan locales comerciales a supermercados, el arrendador conserva la propiedad legal del inmueble; sin embargo, puede transferir al arrendatario el derecho de control durante la vigencia del contrato.

Contrato de Servicios

Un contrato de servicios es un acuerdo mediante el cual una parte proporciona servicios a otra sin transferir el control sobre un activo identificado. A diferencia de un arrendamiento, en un contrato de servicios el proveedor retiene el control sustancial sobre cómo se utiliza el activo para prestar el servicio. Como establece la NIIF 16, "un contrato contiene un arrendamiento cuando transita el derecho de uso del activo que se haya identificado por e periodo y tiempo de la contraprestación" (IFRS Foundation, 2019, párr. 9)

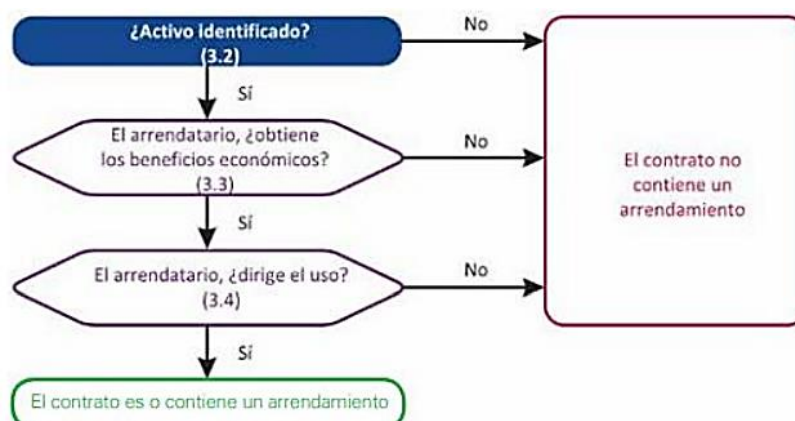
Contratos de Arrendamiento

Los contratos son acuerdos donde se ven involucradas dos partes que reflejen derechos y obligaciones. En el contexto de la NIIF 16 el arrendatario y el arrendador llegan a un acuerdo para arrendar un activo por un tiempo en específico, donde se deben cumplir los términos y condiciones pactadas dentro del contrato de arrendamiento.

Esta documentación tiene una característica particular, se debe cumplir ciertas condiciones para considerarlo como un contrato de arrendamiento. En la siguiente gráfica se detalla el procedimiento para validar un contrato por arrendamiento:

Figura 1

Identificación de un contrato por arrendamiento



Nota: Adaptado de *Identificación de un contrato por arrendamiento*, de Ramos, (2020), Repositorio UCSG.

Depreciación del Activo por Derecho de Uso

IFRS Foundation (2019) indica que después del reconocimiento inicial, el arrendatario mide el modelo del costo del activo por derecho de uso, la depreciación del activo por derecho de uso inicia en la fecha de comienzo del arrendamiento y se mantiene hasta que concluya la vida útil del activo subyacente o hasta que finalice el contrato, dependiendo de cuál de estos eventos ocurra primero. (párrs. 32–33)

Este enfoque asegura que la depreciación represente correctamente el desgaste económico del activo a lo largo del periodo en que es utilizado y, al mismo tiempo, contribuye a que los estados financieros muestren importes más fieles y consistentes con la esencia del acuerdo.

Deterioro del Activo por Derecho de Uso

El arrendatario aplica la NIC 36 Deterioro del Valor de los Activos para determinar si el activo por derecho de uso ha sufrido un deterioro del valor y para contabilizar cualquier pérdida por deterioro del valor identificada. Para aplicar los requerimientos de la NIC 36, el arrendatario considera que el activo por derecho de uso es la unidad generadora de efectivo, según se define en la NIC 36 (IFRS Foundation, 2019, párr. 33).

Estados Financieros

Los estados financieros son informes que reflejan la situación económica de una compañía durante un periodo fiscal, son importantes porque ayudan a la hora de toma de decisiones. Pueden presentarse de manera mensual, trimestral o dependiendo la política de cada entidad. Dentro de los estados financieros se tiene: (a) Estado de

Situación Financiera o Balance General, detalla los activos (bienes), pasivos (obligaciones) y el patrimonio de la compañía, (b) Estado de Resultado Integral, incluye todos los ingresos y egresos, tanto costos como gastos, mostrando si se obtuvo una utilidad o pérdida en ese periodo, (c) Estado de Cambio en el Patrimonio, explica como se ha desarrollado el patrimonio y (d) Estado de Flujo de Efectivo, muestra las entradas y salidas de efectivo ya sea por actividades de operación, inversión o financiamiento.

Con la aplicación de la NIIF 16 las empresas tendrán un efecto en el Balance General al registrar un activo por derecho de uso y un pasivo como obligación de pago, mismo que se ira devengando con el tiempo estipulado dentro del contrato de arrendamiento.

Medición Posterior del Pasivo por Arrendamiento

Después de la fecha de comienzo, el arrendatario mide el pasivo por arrendamiento: incrementándolo para reflejar los intereses sobre el pasivo por arrendamiento, reduciéndolo para reflejar los pagos por arrendamiento realizados, y midiéndolo nuevamente para reflejar las nuevas mediciones o modificaciones del arrendamiento. El interés sobre el pasivo por arrendamiento en cada período durante el plazo del arrendamiento es el importe que produce una tasa de interés constante sobre el saldo restante del pasivo (IFRS Foundation, 2019, párr. 36).

Pasivo por Arrendamiento

El pasivo por arrendamiento es la obligación del arrendatario de realizar pagos futuros por el uso del activo arrendado. En el momento inicial del arrendamiento, el arrendatario calcula el pasivo reconociéndolo por el valor presente de los pagos pendientes a esa fecha. Para obtener dicho valor, los desembolsos futuros se descuentan utilizando la tasa de interés implícita del contrato, siempre que esta pueda identificarse de manera clara. Si esa tasa no puede determinarse fácilmente, el arrendatario utilizará su tasa incremental de endeudamiento (IFRS Foundation, 2019, párr. 26).

Plazo del Arrendamiento

El plazo del arrendamiento es el período no cancelable durante el cual el arrendatario tiene el derecho de uso del activo subyacente, junto con: períodos cubiertos por una opción de extender el arrendamiento si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer esa opción, y períodos cubiertos por una opción de

terminar el arrendamiento si el arrendatario está razonablemente seguro de no ejercer esa opción (IFRS Foundation, 2019, párr. 18).

Tasa de Descuento

La tasa de interés implícita en el arrendamiento es la tasa que iguala el valor presente de los pagos por arrendamiento y el valor residual no garantizado con la suma del valor razonable del activo subyacente y cualquier costo directo inicial del arrendador. La tasa incremental de endeudamiento del arrendatario es la tasa de interés que el arrendatario tendría que pagar por un préstamo similar al del arrendamiento, con una garantía similar y por un plazo similar (IFRS Foundation, 2019, párr. Apéndice A).

Valor Presente

Para la medición de los arrendamientos con esta normativa es esencial hacerlo a valor presente. Puesto que este represente cuánto vale hoy por los pagos futuros que deberán ser efectuados. Como cita Hernández y Herrera (2025), los pagos deben calcularse al valor presente, teniendo en cuenta pagos fijos, variables y costos adicionales que se puedan dar por ajustes.

Marco Referencial

Estudios Previos sobre Arrendamientos en Ecuador o América Latina

La adopción de la NIIF 16 en los países latinoamericanos ha sido objeto de diversos estudios, particularmente por su impacto directo en el tratamiento contable de los arrendamientos. En general, las nuevas normas exigen a los arrendatarios reconocer tanto el activo por derecho de uso como el correspondiente pasivo, situación que ha cambiado no sólo la composición del balance, sino también la lectura de los indicadores financieros tradicionales. Campoi y Telles (2025) señalan que esta reclasificación contable ha repercutido en la utilidad de indicadores como el EBITDA, ya que “la capitalización de arrendamientos incrementa los activos y pasivos, modificando la interpretación de los indicadores de desempeño” (p. 295).

Un caso particular se aprecia en Colombia, donde el cambio normativo generó ajustes visibles en sectores que tradicionalmente operan mediante contratos de arrendamiento. Rojas Molina (2022) señala que la implementación de la NIIF 16 generó cambios en los niveles de endeudamiento y en la capacidad de solvencia de las compañías, al incrementar los pasivos reconocidos y ejercer presión sobre los indicadores de solvencia (p. 50), lo que evidencia que el impacto contable no es uniforme, sino que depende de las características de los contratos de arrendamiento y

del sector económico en el que opera cada empresa. Aunque en Ecuador aún existe poca evidencia empírica consolidada, los estudios disponibles muestran que desde su entrada en vigor en 2019 las empresas han atravesado un proceso progresivo de ajuste. Este proceso ha implicado una revisión detallada de las condiciones contractuales para garantizar su adecuada incorporación en los reportes financieros, lo que ha impulsado cambios administrativos y procedimentales dentro de las entidades

Trabajo Relacionado con Supermercados o el Sector del Comercio.

El sector de supermercados y el comercio minorista presenta una alta dependencia de los arrendamientos como mecanismo para su expansión en zonas urbanas, lo que otorga especial relevancia a las disposiciones introducidas por la NIIF 16. En este contexto, Mulford y Gram (2007) analizaron industrias con uso intensivo de inmuebles arrendados y concluyeron que el reconocimiento de estos contratos como pasivos explícitos genera impactos significativos en los indicadores financieros. En particular, evidenciaron que incorporar los arrendamientos operativos como pasivos incrementa de manera perceptible el nivel de endeudamiento, este cambio repercute en indicadores clave como apalancamiento, cobertura de intereses y rendimiento sobre activos, las decisiones financieras pueden alterarse significativamente tras la capitalización de arrendamientos. (p. 16)

A la luz de esta evidencia, el análisis de la actividad económica de los supermercados ecuatorianos cobra relevancia, ya que estos suelen arrendar sus instalaciones en lugar de adquirirlas en propiedad. Este tipo de acuerdos contractuales los vuelve especialmente susceptibles a variaciones en el nivel de endeudamiento reconocido, lo que influye tanto en los resultados de las evaluaciones financieras externas como en la percepción de riesgo que mantienen los inversionistas y las instituciones prestamistas. En esta línea, Bohusova et al. (2022) estudiaron los efectos de la normativa de arrendamientos en el sector minorista de economías emergentes y señalaron que el reconocimiento de los pasivos por arrendamiento puede incidir en la calificación crediticia de las empresas, en especial de aquellas que operan con márgenes reducidos, evidenciando así la sensibilidad del sector frente a modificaciones regulatorias (p. 92).

Experiencias Internacionales en Adopción NIIF 16

A nivel internacional, la publicación oficial de la NIIF 16 por parte del *International Accounting Standards Board* en 2016 constituyó un giro importante frente al tratamiento previo de los contratos de arrendamiento. Bajo la normativa

anterior (NIC 17), los arrendamientos operativos no se reconocían en el balance del arrendatario, lo que reducía la visibilidad del endeudamiento real y podía afectar la comparabilidad entre empresas. El IASB (2016) exige a los arrendatarios a partir de la implementación de la norma registrar todos los contratos según un modelo contable único que reconozca tanto el activo por derecho de uso como el pasivo por arrendamiento (p. 3). En Europa, donde el comercio minorista también opera a gran escala mediante contratos de arrendamiento, los primeros años de aplicación de la NIIF 16 mostraron varios cambios estructurales tanto en la presentación del balance como en la evaluación de los estados financieros.

Bohusova et al. (2022) demostraron que la aplicación de la NIIF 16 incrementó el nivel de endeudamiento reflejado en los estados financieros y, a su vez, fortaleció la transparencia de la información, lo que permitió a los usuarios externos interpretar con mayor claridad la situación empresarial, evidenciando que el efecto de esta norma trasciende una modificación en la presentación contable y transforma la evaluación de las cuentas, las obligaciones financieras y los riesgos asociados a la actividad económica. Estas referencias resultan útiles para contextualizar el estudio en el sector de supermercados en Guayaquil, donde la presencia constante de contratos de arrendamiento vuelve imprescindible un análisis correcto de la norma para la toma de decisiones interna y el cumplimiento normativo.

Marco Normativo

Las Normas Internacionales de la Información Financiera (NIIF)

Las NIIF constituyen un conjunto de estándares contables de aceptación internacional que buscan asegurar la uniformidad en la presentación de la información financiera, facilitando así la comparación entre distintas empresas y reforzando la confianza en los mercados globales; además, representan un elemento esencial dentro del ámbito contable, ya que establecen directrices que permiten elaborar estados financieros comprensibles, pertinentes, confiables y comparables, garantizando la calidad y coherencia de los informes presentados (Union Europea, 2024).

Adopción de las NIIF en Ecuador

La NIIF 16 entro en vigencia desde el 2019 y reemplazo a la NIC 17, transformó el tratamiento contable de los arrendamientos, especialmente para los arrendatarios, quienes ahora deben reconocer en sus estados financieros de activos por derecho de uso y pasivo por arrendamiento para los contratos a largo plazo excepción para contratos menores a 12 meses, activos de bajo valor o casos en los que no exista

control, condiciones que generalmente no aplican a locales comerciales de gran tamaño. (Jumbo, 2019)

Resolución Nro. 08. G.DSC.10-498

La resolución detalla el proceso para la implementación de las NIIF en Ecuador a través de sus siguientes artículos:

Artículo 1: establece un cronograma para la adopción progresiva de la NIIF, su aplicación es obligatoria para aquellas compañías que, al 31 de diciembre del 2007, registraron activos iguales o superiores a 4'000.000 USD y que se encuentra bajo control de la Superintendencia de Compañías, para las que no alcancen este monto es opcional.

Artículo 2: define los requisitos que deben cumplir las empresas para realizar la transición hacia las NIIF, incluye un plan de capacitación e implementación, un diálogo del impacto contable y conciliaciones relacionadas con el patrimonio y el estado de resultados, comparando las normas anteriores con las nuevas (Superintendencia de Compañías, 2008)

Para algunas empresas comerciales la adopción de las NIIF es voluntaria caso contrario si supera el umbral de activos señalados es obligatorio, permite alinear a los estándares contables nacionales e internacionales, fortaleciendo la calidad y comparabilidad de la información financiera.

Norma NIIF 16 – Arrendamientos

La NIIF 16 regula el tratamiento contable de los arrendamientos, con la finalidad de asegurar que tanto arrendatarios como arrendadores proporcionen información clara y relevante sobre este tipo de operaciones, reflejando adecuadamente sus efectos en el estado de situación financiera y en el estado de flujos de efectivo (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), 2016)

Entre los párrafos B9 y B33, la norma detalla los criterios para identificar un contrato de arrendamiento, precisando que este acuerdo se establezca entre un arrendador y un arrendatario por un plazo determinado, lo que permite reconocer de manera adecuada los costos e implicaciones del servicio (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), 2016)

La NIIF 16 contribuye a un registro transparente y correctos de los arrendamientos, definiendo de manera clara las obligaciones y responsabilidades de ambas partes, y garantizando información confiable para la gestión financiera.

Marco Legal

Ley de Régimen Tributario Interno

El artículo 30 establece que las sociedades y demás contribuyentes que llevan contabilidad y se dedican al arrendamiento de bienes inmuebles deben declarar y pagar el impuesto conforme a los resultados obtenidos en su contabilidad. En el caso de las personas naturales y sucesiones indivisas no obligadas a llevar contabilidad, los ingresos por arrendamiento se determinan con base en los valores establecidos en los contratos escritos, previa aplicación de las deducciones permitidas por el reglamento; en ausencia de contrato, dichos ingresos se calculan conforme a los valores efectivamente acordados o, de manera supletoria, con referencia a los precios máximos establecidos por la Ley de Inquilinato, la Oficina de Registro de Arrendamientos o la administración tributaria (Ley de Régimen Tributario Interno, 2023)

El artículo 56 señala que el impuesto al valor agregado (IVA) se aplica a todos los servicios prestados por el Estado, entidades públicas, sociedades o personas naturales sin relación laboral, siempre que exista una contraprestación económica, ya sea en dinero, especie u otra forma; sin embargo, aclara ciertos servicios con tarifa 0% entre ellos en el numeral 3, el arrendamiento de inmuebles destinados exclusivamente a vivienda, siempre que se cumpla las condiciones definidas en el reglamento correspondiente. (Ley de Régimen Tributario Interno, 2023)

Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno

El artículo 24 establece que los ingresos que las personas naturales obtienen por el arrendamiento de bienes inmuebles deben calcularse según los valores establecidos en los contratos o aquellos acordados entre el arrendador y arrendatario, los cuales deben estar respaldados con facturas. A estos ingresos se les resta varios gastos permitidos: intereses por créditos destinados a adquirir, construir o mejorar la propiedad, primas de seguros que la protejan, depreciación calculada con los porcentajes establecidos en el reglamento aplicados sobre el avalúo municipal y equivalente al 1% del avalúo por mantenimiento. También pueden deducirse impuesto y tasas asociadas al inmueble, como agua, energía, alcantarillado o aseo, siempre que los pague el arrendador, en caso de gastos extraordinarios por fuerza mayor, ordenanzas o daños imprevistos, el contribuyente podrá solicitar autorización al SRI para deducirlos. (LRTI, 2023)

En la ley de régimen tributario interno se establece que se genera un impuesto diferido por las diferencias de gastos entre la factura mensual y la amortización del

derecho de uso, determina que los contribuyentes deben declarar ingresos según contratos respaldados con facturas y permitir solo ciertos gastos deducibles (como depreciación, intereses o impuestos del inmueble), la NIIF 16 requiere reconocer un activo por derecho de uso y amortizarlo de manera sistemática junto con el registro del pasivo por arrendamiento.

Ley de Inquilinato

El artículo 1 establece que la ley regula todas las relaciones que surgen de los contratos de arrendamiento y subarrendamientos de locales ubicados dentro de los perímetros urbanos, cuyos límites están definidos por las ordenanzas municipales, el artículo 3, indica los requisitos establecidos por cada municipio, ciertas condiciones mínimas como disponer de servicios higiénicos al menos uno por piso según las necesidades del lugar (Ley de inquilinato, 2016)

Capítulo 2. Metodología

En un proceso de investigación, la metodología constituye una de las etapas fundamentales en la cual el investigador determina el conjunto de técnicas y métodos que empleará para llevar a cabo las tareas vinculadas a la investigación. De esta manera, la metodología de investigación elegida determinará la forma en que el investigador recaba, ordena y analiza los datos obtenidos, otorgando validez y rigor científico a los resultados obtenidos en el proceso de estudio y análisis (Coelho, 2019).

Tipo de Investigación

Esta investigación es de tipo descriptiva y exploratoria. El carácter descriptivo permite detallar cómo los supermercados de Guayaquil aplican la NIIF 16 en sus contratos de arrendamiento, identificando procedimientos contables, elementos normativos y características específicas del proceso. Hernández et al. (2014) señalan que los estudios descriptivos "buscan detallar propiedades específicas y características relevantes del objeto de estudio que se analice" (p. 92).

El tipo de investigación exploratorio se sustenta en la escasa información empírica disponible acerca de la implementación de la NIIF 16 dentro del sector retail en Ecuador. Este enfoque es pertinente cuando "el tema o problema es poco conocido, existen pocas investigaciones o se busca examinar un fenómeno desde perspectivas novedosas" (Hernández et al., 2014, p. 91). A través de la investigación exploratoria es posible obtener una aproximación inicial a los procesos involucrados, reconocer las dificultades que surgen en la práctica y generar insumos que sirvan de base para futuros estudios más profundos y específicos

Diseño de Investigación

Es no experimental porque la investigación observa el fenómeno tal como ocurre naturalmente, sin manipular variables ni intervenir en los procesos contables de las empresas estudiadas. Según Hernández et al. (2014), en la investigación no experimental "no se construye ninguna situación, sino que se observan situaciones ya existentes, no provocadas intencionalmente" (p. 152).

El carácter transversal se debe a que la recolección de datos se realizará en un momento único correspondiente al año 2025. Los diseños transversales "recolectan datos en un solo momento, en un tiempo único" con el propósito de "detallar y analizar variables que incidan e interrelacionen en un dado momento" (Hernández et al., 2014, p. 154).

Según Hernández et al. (2014), los estudios prospectivos son aquellos en los cuales "la información se recolecta según los criterios del investigador y para los fines específicos de la investigación, después de la planeación de ésta" (p. 158). En este tipo de diseño, los datos se recopilan a partir del momento presente hacia adelante, conforme los eventos van ocurriendo, lo que permite un mayor control sobre las variables de estudio y la calidad de la información recolectada.

El diseño de la investigación es no experimental ya que se analiza la aplicación de la NIIF 16 en los supermercados sin manipular variables, observando el fenómeno tal como ocurre en la práctica contable, de carácter transversal ya que la información recopilada se realiza en el momento y tiempo de investigación al 2025, permitiendo analizar y describir el desarrollo del proceso en ese tiempo, como también la implementación de un diseño prospectivo debido a la obtención de los datos será para el momento de la investigación y la mejora a futuro. Este diseño va de la mano de los instrumentos de investigación como la recopilación de datos mediante guías de entrevista y matrices del análisis financiero de los documentos presentados siguiendo el cumplimiento de los objetivos específicos, asegurando la certeza de la información relevante, pertinente y competente, alineando las preguntas al problema de la normativa sobre arrendamientos.

Enfoque de Investigación

La investigación emplea un enfoque cualitativo. Este enfoque permite comprender el fenómeno desde la perspectiva de los participantes, explorando sus experiencias, interpretaciones y significados. Hernández et al. (2014) explican que el enfoque cualitativo "utiliza la recopilación de datos y posterior análisis para derivar las preguntas de investigación o revelar interrogantes nuevas en los procesos de interpretación" (p. 7).

Para la investigación se considera un enfoque cualitativo ya que permite analizar la interpretación de la normativa, los procedimientos contables aplicados y las dificultades reportadas del personal encargado mediante la aplicación de entrevistas y revisión documental. La naturaleza flexible del enfoque cualitativo posibilita ajustar el desarrollo de la investigación a medida que se recopilan datos, permitiendo ahondar en temas que surjan como relevantes durante el trabajo de campo. Este método favorece una comprensión más integral y contextualizada del fenómeno analizado, aportando una visión profunda sobre la implementación de la NIIF 16 en los supermercados de Guayaquil.

Herramientas de Investigación

Entrevista

Folgueiras (2016) define la entrevista como "una técnica de recogida de información que además de ser una de las estrategias utilizadas en procesos de investigación, tiene ya un valor en sí misma" (p. 2). La entrevista permite obtener información detallada sobre experiencias, percepciones y conocimientos de los participantes mediante la interacción directa entre investigador y entrevistado, que en este caso son los representantes de los Supermercados del sector de Guayaquil.

La entrevista semiestructurada se caracteriza porque, según Hernández et al. (2014), está "basada en una guía de asuntos o preguntas y el entrevistador tiene la libertad de introducir preguntas adicionales para precisar conceptos u obtener mayor información" (p. 403).

La guía de entrevista tendrá la formulación de 10 preguntas abiertas necesarias para justificar el objeto de estudio que se aplicará a los representantes de los Supermercados del sector de Guayaquil.

Guía de Entrevista a los Representantes de Supermercados del sector de Guayaquil

Objetivo: Recabar información cualitativa sobre las prácticas actuales, las dificultades y las percepciones que tienen los supermercados de un sector de Guayaquil respecto a la implementación de la NIIF 16 en sus contratos de arrendamiento.

Preguntas

1. ¿De qué manera describiría usted el procedimiento que utilizan actualmente las grandes empresas para registrar y administrar los contratos de arrendamiento?
 2. ¿Podría comentar sobre el dominio o comprensión que poseen los miembros de su equipo contable sobre las disposiciones y exigencias que establece la NIIF 16?
 3. ¿Qué transformaciones o ajustes han experimentado en su gestión de arrendamientos desde que entró en vigor la NIIF 16?
 4. ¿Considera que existen obstáculos o complicaciones al momento de determinar qué contratos califican como arrendamientos según los criterios de la NIIF 16? ¿Por qué?
-

-
5. ¿Cómo llevan a cabo la valoración inicial y la medición posterior del derecho de uso y del pasivo por arrendamiento dentro de su organización?
 6. ¿Qué tipo de información o documentación consideran clave para aplicar adecuadamente la NIIF 16 en los contratos de arrendamiento de su supermercado?
 7. ¿De qué manera la aplicación de la NIIF 16 impacta en la presentación de los estados financieros y en la percepción de los indicadores financieros clave?
 8. ¿Ha implementado alguna estrategia para mitigar los efectos contables, operativos o financieros derivados de la aplicación de esta norma? ¿De qué tipo?
 9. ¿Cómo una propuesta metodológica podría facilitar o mejorar los aspectos de la gestión de los arrendamientos bajo la NIIF 16 en los diferentes sectores?
 10. ¿Qué recomendaciones brindaría a otros supermercados que aún presentan dificultades en la adopción o aplicación de la NIIF 16?
-

Análisis Documental

Arias (2012) señala que el análisis documental "es un proceso basado en la búsqueda, recuperación, análisis, crítica e interpretación de datos secundarios, es decir, los obtenidos y registrados por otros investigadores en fuentes documentales" (p. 27). Esta técnica complementa la información obtenida en entrevistas mediante el examen de documentación relacionada con la aplicación de la NIIF 16.

Fuentes de Información

Las fuentes de información pueden ser de muy diverso tipo y pueden brindar datos más o menos fidedignos, lo cual influirá de manera decisiva y determinante en los resultados que se obtengan. Investigar es obtener información, y saber investigar es, por ende, saber cómo recoger la información del modo más confiable posible (Silvestrini y Vargas, 2008).

Fuentes Primarias

Rivera (2015) indica que "este tipo de fuentes contienen información original, es decir, son de primera mano, son el resultado de ideas, conceptos, teorías y resultados de investigaciones. Contienen información directa antes de ser interpretada o evaluada por otra persona" (p. 3).

Para esta investigación, las fuentes primarias están conformadas por entrevistas semiestructuradas dirigidas a dos tipos de profesionales: personal administrativo y contable de los supermercados, y auditores externos. El objetivo de entrevistar al personal de los supermercados es comprender como se lleva a la practica el registro y la gestión de los arrendamientos conforme a la operatividad diaria de la empresa, por otro lado las entrevistas a los auditores externos permitirán obtener una perspectiva técnica y normativa sobre cómo debería aplicarse el tratamiento contable de los arrendamientos según lo establecido en la NIIF 16, para garantizar una visión integral de la arte practica real con los requerimientos de la normativa vigente.

Población y muestra

Población

La población constituye el conjunto total de elementos que comparten características comunes y sobre los cuales se desea realizar inferencias. Según Arias (2021), "la población es un conjunto finito o infinito de elementos con características comunes para los cuales serán extensivas las conclusiones de la investigación" (p. 98).

Para esta investigación, la población está constituida por supermercados medianos y grandes que operan en la zona norte del área urbana de Guayaquil, los representantes legales, gerentes o relacionados con el tratamiento de los contratos de arrendamiento.

Muestra

La muestra para esta investigación se realizará de manera saturada, es decir, se realizará entrevistas hasta que se vea que se recibe la misma respuesta, por lo tanto, no se determina definir un número específico como muestra.

Muestreo

La selección de participantes seguirá un muestreo no probabilístico por conveniencia. Hernández et al. (2014) definen este tipo de muestreo como aquel en el cual "la elección de los elementos no depende de la probabilidad, sino de causas relacionadas con las características de la investigación o los propósitos del investigador" (p. 176).

Este enfoque de muestreo es apropiado porque la investigación cualitativa no busca generalización estadística sino comprensión profunda del fenómeno.

Modelo de Guía de Preguntas para Auditores

1. ¿De qué manera describiría usted el procedimiento que utilizan actualmente las grandes empresas para registrar y administrar los contratos de arrendamiento?

2. ¿Considera que existen obstáculos o complicaciones al momento de determinar qué contratos califican como arrendamientos según los criterios de la NIIF 16?
¿Por qué?
3. ¿De qué manera la aplicación de la NIIF 16 impacta en la presentación de los estados financieros y en la percepción de los indicadores financieros clave?
4. ¿Cómo usted cree que una propuesta metodológica podría facilitar o mejorar los aspectos de la gestión de los arrendamientos bajo la NIIF 16 en los diferentes sectores?
5. ¿Qué recomendaciones brindaría a otros supermercados que aún presentan dificultades en la adopción o aplicación de la NIIF 16?

Modelo de Guía de Preguntas para Contadores Expertos en NIIF 16

1. ¿Qué transformaciones o ajustes han experimentado en su gestión de arrendamientos desde que entró en vigor la NIIF 16?
2. ¿Podría comentar sobre el dominio o comprensión que poseen los miembros de su equipo contable sobre las disposiciones y exigencias que establece la NIIF 16?
3. ¿Cómo llevan a cabo la valoración inicial y la medición posterior del derecho de uso y del pasivo por arrendamiento dentro de su organización?
4. ¿Qué tipo de información o documentación consideran clave para aplicar adecuadamente la NIIF 16 en los contratos de arrendamiento de su supermercado?
5. ¿Ha implementado alguna estrategia para mitigar los efectos contables, operativos o financieros derivados de la aplicación de esta norma? ¿De qué tipo?

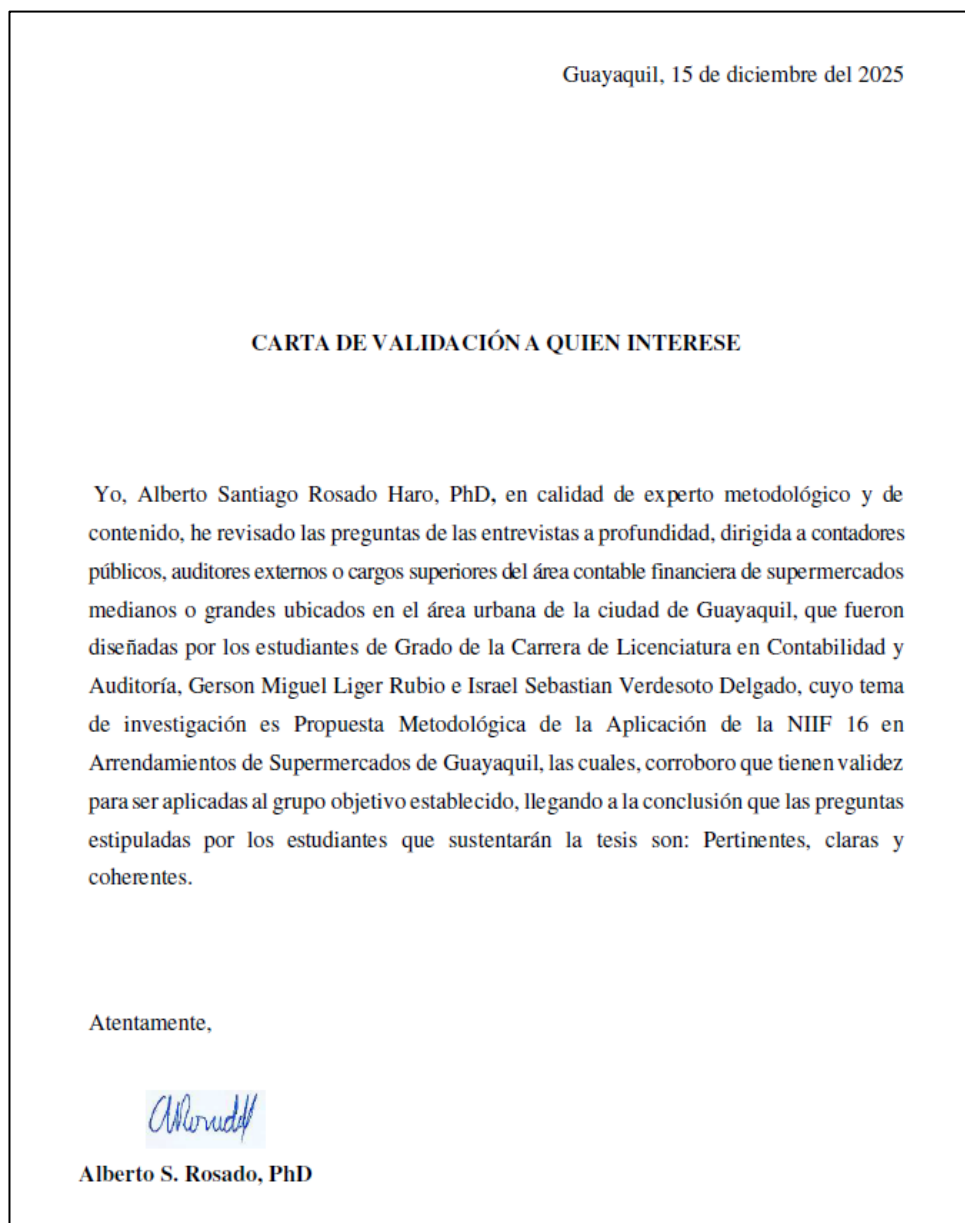
Validación del Instrumento de Investigación

La validación del instrumento de investigación constituyó una etapa fundamental para asegurar la calidad, coherencia y pertinencia de las preguntas formuladas, en concordancia con los objetivos planteados en el estudio. El proceso contó con la revisión de Alberto Santiago Rosado Haro, PhD, quien aportó su experiencia en contenido y metodología, permitiendo evaluar la estructura del instrumento, la claridad del lenguaje y la coherencia entre las preguntas y el enfoque teórico-normativo vinculado a la NIIF 16, fortaleciendo la validez de contenido. Para el primer perfil de entrevistados, correspondiente a auditores, el experto realizó un análisis detallado de las preguntas considerando su función en la evaluación,

verificación y aseguramiento del cumplimiento de la norma y recomendó ajustes mínimos relacionados con la precisión conceptual y el orden lógico de ciertos ítems sin modificar el propósito del instrumento, lo que mejoró su comprensión y aplicabilidad. En el segundo perfil, integrado por contadores especializados en NIIF 16, la validación se enfocó en confirmar la pertinencia técnica y la claridad de las preguntas desde una perspectiva normativa y práctica, sugiriéndose un ajuste estructural consistente en integrar una pregunta adicional dentro de otra existente para ampliar el alcance de la información recopilada, optimizar el instrumento y mantener la coherencia metodológica, fortaleciendo su validez para la obtención de información relevante en el estudio.

Figura 2

Carta de validación



Nota: Validación del instrumento de investigación, por Rosado A, 2025. Ecuador.

Análisis de Resultados

Tabla 1

Matriz de hallazgos de los auditores - Sección A.

Pregunta a Evaluar	Entrevistado 1	Entrevistado 2	Entrevistado 3	Entrevistado 4	Entrevistado 5
Procedimientos de registro y administración	Procedimientos estructurados, pero con debilidades: dispersión de contratos, dependencia de hojas de cálculo, riesgo de errores	Procedimiento estandarizado y completo: detalle de contratos, cálculo de valor presente, reconocimiento, registro mensual, control de modificaciones	Base de datos centralizada, documentación física, estimación de plazos, tasa de descuento cercana a obligaciones financieras	Generalmente manual, cálculos en Excel susceptibles de errores en fórmulas, no hay seguimiento periódico hasta cierre del período, contratos formalizados por escrito	Reconocimiento de activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento llevando a valor presente los cánones con tasa de interés implícita simulando obligación financiera. Gasto por alquiler se reemplaza por amortización y gasto financiero. Se registran de forma manual o mediante sistemas ERP dependiendo de módulos disponibles.

Tabla 2

Matriz de hallazgos de los auditores - Sección B.

Pregunta a Evaluar	Entrevistado 1	Entrevistado 2	Entrevistado 3	Entrevistado 4	Entrevistado 5
Obstáculos en identificación de arrendamientos	Evaluación del control del activo, componentes implícitos, juicio profesional, activos sustitutos, separación de componentes	Resistencia administrativa, error en plazo de arrendamiento (renovaciones automáticas), aplicación incorrecta de exención de bajo valor	Informalidad contractual, discrepancias entre contratos y realidad operativa, contratos verbales entre relacionadas, cánones variables	El foco está en inmuebles, se excluyen frecuentemente renting automotriz y maquinaria pesada que normalmente no se consideran.	La evaluación del control del activo y al cumplimiento de las condiciones contractuales, especialmente en contratos de corta duración, lo que genera complejidad en su reconocimiento contable y en la aplicación consistente de la normativa.
Impacto en estados financieros indicadores	Eliminación de arrendamiento operativo fuera de balance, incremento de activos y pasivos, afectación de endeudamiento, apalancamiento, liquidez; sustitución de gastos por depreciación e interés, mejora del EBITDA	Reconocimiento de activo y pasivo, incremento de endeudamiento y apalancamiento; distribución temporal diferente de gastos, variación en rentabilidad neta, aumento del EBITDA	Aumento de activos no corrientes sin disponibilidad para venta, impacto tributario sectorial	Impacta positivamente al presentar realidad de hechos económicos; afecta razones de endeudamiento (aumenta) y rentabilidad (disminuye)	El reconocimiento de arrendamientos impacta los estados financieros al modificar activos y pasivos por el derecho de uso del bien lo que incide en indicadores de liquidez apalancamiento flujos de efectivo y EBITDA alterando la interpretación del desempeño financiero.

Tabla 3

Matriz de hallazgos de los auditores - Sección C.

Pregunta / Ítems Evaluar	Entrevistado 1	Entrevistado 2	Entrevistado 3	Entrevistado 4	Entrevista 5
Mejora mediante propuesta metodológica	Lineamientos uniformes para identificación, clasificación, medición; reducción de subjetividad, fortalecimiento de controles, consistencia contable, capacitación, documentación, trazabilidad	Guía práctica en lenguaje claro, flujo de procesos estructurado, preguntas orientadoras, reducción de sesgos administrativos, estandarización, transparencia	Concientización sobre importancia de aplicación, procedimientos de control documental, comunicación entre áreas, conocimiento de planes gerenciales	Debe ir acompañada con tecnología: desarrollarse como sistema/aplicativo integrable con sistemas contables; el costo es barrera para inversión empresarial	Una propuesta metodológica estandarizada apoyada en sistemas de información optimiza el tiempo de estimación y facilita la actualización de condiciones contractuales reduciendo recursos mediante la automatización de cálculos y tablas de amortización.

Tabla 4

Matriz de hallazgos de los auditores - Sección D.

Pregunta / Ítems a Evaluar	Entrevistado 1	Entrevistado 2	Entrevistado 3	Entrevistado 4	Entrevista 5
Recomendaciones para supermercados	Inventario integral de contratos, políticas contables claras y documentadas, coordinación entre áreas, herramientas tecnológicas especializadas, capacitación continua, revisiones periódicas de auditoría	Guía práctica sencilla en lenguaje claro, criterios objetivos para reducir sesgo administrativo, aplicación uniforme y transparente	Incentivar a gerencia sobre importancia (financiera, tributaria, auditoría), canales de comunicación constantes, formalización de acuerdos, base de datos actualizada, capacitación continua, contratación de expertos si es necesario	Los responsables de las áreas de Finanzas y Contabilidad en las empresas deben dominar estos aspectos para direccionar al personal encargado de elaborar los cálculos y registros contables	Identificar apropiadamente contratos que forman parte del alcance donde compañía tiene derecho de controlar el bien, exonerar del alcance activos de bajo valor (estimación del activo subyacente) y contratos de corto plazo (que en práctica no supere un año)

Tabla 5

Matriz de hallazgos de los contadores – Sección A

Pregunta a Evaluar	Contador 1	Contador 2	Contador 3
Transformaciones o ajustes en la gestión de arrendamientos tras NIIF 16	Se produce un cambio contable con el reconocimiento del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento, reemplazando el tratamiento como arrendamiento operativo y requiriendo adaptación de sistemas contables y fortalecimiento de controles internos para el seguimiento de contratos y saldos	Transformación principalmente organizacional. Se asignan recursos del área contable-financiera para análisis de contratos según su volumen. Los ajustes impactan directamente en activos, pasivos y patrimonio.	En calidad de arrendador se generaron mayores exigencias de control contractual y análisis de indicadores financieros mientras que contablemente se sustituyó el gasto por alquiler por depreciación y gasto financiero originando diferencias temporarias e impuesto diferido.
Dominio del equipo contable sobre NIIF 16	Dominio parcial, se realizaron capacitaciones iniciales, y el conocimiento se consolidó progresivamente mediante la aplicación práctica. La experiencia ha permitido una mejor interpretación y aplicación de la norma.	Existe conocimiento general de los principios clave de la NIIF 16 aunque persisten brechas técnicas en modificaciones contractuales tasa de descuento y separación de componentes.	En Ecuador persiste incertidumbre en la aplicación de la NIIF 16 lo que impulsa a las compañías a recurrir a asesoría externa siendo clave que los equipos cuenten con conocimientos sólidos de análisis financiero para una correcta estimación y registro contable.

Tabla 6

Matriz de hallazgos de los contadores – Sección B

Pregunta a Evaluar	Contador 1	Contador 2	Contador 3
Valoración inicial y medición posterior del derecho de uso y del pasivo	Dependiente de las cláusulas contractuales. Se revisan periódicamente los contratos, especialmente en renovaciones, para ajustar la medición contable cuando cambian las condiciones.	La valoración inicial se efectúa tras identificar el contrato y establecer supuestos como la tasa de interés implícita, mientras que la medición posterior ajusta por cambios en plazo, pagos o condiciones contractuales	La valoración inicial consiste en descontar los pagos futuros para reconocer el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento registrándose posteriormente la depreciación del activo el pago del capital el gasto financiero y los ajustes posteriores correspondientes.
Información y documentación clave para aplicar NIIF 16	Información esencial: valor del activo arrendado, plazo contractual, duración superior o inferior a un año y factores estratégicos (intención de permanencia o continuidad del arrendamiento).	Elementos clave: objeto del contrato, valor y duración, costos adicionales y valor del bien subyacente.	Información clave se concentra en contrato original de arrendamiento, adendas del contrato, facturas de gasto por arrendamiento emitidas y pagos reales realizados durante año. Dado que es supermercado con diferentes sucursales, es importante gestión apropiada de estos contratos

Tabla 7*Matriz de hallazgos de los contadores – Sección C*

Pregunta a Evaluar	Contador 1	Contador 2	Contador 3
Estrategias para mitigar efectos contables, operativos o financieros	Revisión de contratos para identificar arrendamientos de corto plazo o de bajo valor, reduciendo el impacto contable de la norma.	Implementación de una base de datos actualizada de contratos. Asignación de un responsable (parcial o exclusivo) para la gestión y análisis de arrendamientos, coordinado con el área de activos fijos.	Se consideró renovación del contrato por períodos más cortos, aunque puede resultar contraproducente si en práctica se mantiene en arrendamiento más de un año a pesar de lo que diga físicamente el contrato. Automatización en elaboración de tablas de amortización requiere menos participación de personal para estimación, disminuyendo probabilidad de errores, sobre todo cuando se trata de numerosos contratos

Análisis de resultados

Los resultados obtenidos a partir de la aplicación de encuestas y revisión documental evidencian que las empresas del sector de supermercados de la ciudad de Guayaquil presentan un nivel intermedio de aplicación de la NIIF 16, caracterizado por el reconocimiento general de los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento, pero con debilidades en los procedimientos técnicos relacionados con la identificación de contratos, determinación del plazo del arrendamiento y medición posterior.

Desde una perspectiva analítica, estos resultados reflejan que la adopción normativa se ha desarrollado principalmente a nivel operativo y no estratégico, lo que implica que la norma se aplica para cumplir requerimientos contables formales, pero no se integra completamente dentro de los sistemas de gestión financiera. Esta situación genera riesgos en la consistencia de la información financiera, especialmente cuando existen contratos con cláusulas variables o modificaciones contractuales.

Asimismo, se identificó que gran parte de las empresas dependen de hojas de cálculo manuales para el cálculo del valor presente y amortización del derecho de uso,

lo cual incrementa la probabilidad de errores operativos y limita la trazabilidad de los procesos contables. Este hallazgo evidencia una brecha entre los requerimientos técnicos establecidos por el International Accounting Standards Board y la capacidad operativa de las organizaciones para implementarlos de forma sistemática.

En términos financieros, la falta de estandarización en la aplicación de la NIIF 16 puede generar distorsiones en indicadores clave como el nivel de endeudamiento, el EBITDA y la estructura de activos, lo que impacta directamente en la toma de decisiones gerenciales y en la evaluación del riesgo empresarial.

Discusión de los Resultados

Los resultados obtenidos a partir de las entrevistas realizadas a cinco auditores externos y tres contadores internos evidencian que la implementación de la NIIF 16 en grandes empresas ha avanzado de manera desigual, combinando progresos relevantes en la estructuración de procesos con persistentes debilidades operativas que limitan una aplicación plenamente consistente de la norma. Los participantes coinciden en que las organizaciones han incorporado procedimientos básicos para la gestión de arrendamientos mediante la centralización parcial de contratos, la revisión sistemática de cláusulas relevantes y la utilización de sistemas ERP como soporte contable y financiero, aunque persisten problemas estructurales derivados de la dispersión de información entre áreas, inconsistencias en datos críticos como plazos contractuales, tasas implícitas y opciones de renovación, así como la dependencia de hojas de cálculo, lo que aumenta el riesgo de errores y reduce la trazabilidad de las estimaciones contables.

Estos hallazgos respaldan a Machado et al. (2022), quienes indican que la implementación de la NIIF 16 en empresas latinoamericanas requiere no solo ajustes contables, sino también una transformación integral de procesos y un fortalecimiento sustancial de los controles internos, evidenciando que incluso empresas con mayores recursos técnicos y humanos pueden enfrentar dificultades si los sistemas de información no están plenamente integrados o la gestión contractual permanece fragmentada entre áreas operativas, legales y financieras.

Los resultados difieren con los obtenidos por Öztürk y Serçemeli (2020), quienes documentaron un alto nivel de madurez tecnológica en empresas con módulos ERP especializados, los entrevistados identifican una brecha significativa entre los requerimientos normativos de la NIIF 16 y la capacidad operativa de las organizaciones para cumplirlos de forma sistemática, situación asociada a limitaciones

tecnológicas y presupuestarias propias de economías emergentes, sugiriendo que la correcta aplicación de la norma depende tanto del conocimiento técnico como de la estandarización de procesos internos y coordinación efectiva entre áreas involucradas en la gestión contractual

El análisis de obstáculos técnicos y organizacionales evidencia que las dificultades trascienden el ámbito normativo y se vinculan con factores conductuales, culturales y de formalización contractual, destacando la evaluación del control del activo identificado como uno de los principales retos, especialmente en contratos con cláusulas ambiguas sobre sustitución de activos, beneficios económicos o restricciones de uso, situación que se complica en acuerdos mixtos de arrendamiento y servicio, donde la separación adecuada de componentes requiere juicio profesional y conocimiento profundo del negocio subyacente

Estos resultados confirman a Gutiérrez et al. (2021), quienes sostienen que la evaluación del control del activo constituye un desafío clave de la NIIF 16 y una fuente recurrente de inconsistencias entre entidades de un mismo sector, evidenciando que la ausencia de lineamientos claros incrementa la subjetividad del juicio profesional, afectando la comparabilidad de la información financiera y aumentando riesgos de incumplimiento normativo

Se identificó resistencia administrativa frente a los efectos financieros derivados de la NIIF 16, los resultados validan a Almuzaiquer y Alqallaf (2022), quienes documentaron que la percepción de impactos adversos sobre ratios de endeudamiento y liquidez genera incentivos en la gerencia para minimizar el reconocimiento de obligaciones. La distinción más relevante respecto a estudios previos radica en el mecanismo utilizado: mientras Nakao (2022) identificó que la discrecionalidad gerencial se expresaba principalmente en la elección de la tasa de descuento, en el presente estudio la resistencia se concentra en la definición restrictiva del plazo del arrendamiento y en la exclusión deliberada de opciones de renovación. Esta diferencia es consistente con lo señalado por Morales-Díaz y Zamora-Ramírez (2022), quienes, en su análisis de empresas españolas del sector distribución, documentaron que la definición del plazo de arrendamiento constituye la variable de mayor impacto en la magnitud del pasivo reconocido y, por tanto, el principal punto de tensión entre la gerencia y los equipos contables durante el proceso de implementación, comportamiento explicado desde la Teoría de la Agencia, que plantea que los administradores pueden actuar en función de incentivos propios cuando

perciben impactos negativos sobre indicadores financieros clave (Jensen & Meckling, 1976)

La evidencia empírica valida a Almuzaiquer y Alqallaf (2022), quienes documentaron barreras organizacionales en la implementación de la NIIF 16 cuando la gerencia percibe impactos adversos en ratios de endeudamiento y liquidez, generando incentivos para minimizar el reconocimiento de obligaciones, mientras que en este análisis, la resistencia se concentra en la definición del plazo del arrendamiento, distorsionando la medición inicial del activo por derecho de uso y del pasivo asociado, en contraste con Nakao (2022), donde la discrecionalidad se manifestaba en la tasa de descuento

La informalidad contractual constituye un factor crítico que complica la implementación, evidenciada en acuerdos verbales, contratos con partes relacionadas sin documentación formal y discrepancias entre práctica operativa y términos contractuales, dificultando la aplicación del principio de sustancia sobre forma, hallazgo respaldado por Carmo et al. (2020), quienes indican que la falta de formalización limita la aplicación consistente de normas internacionales y reduce la confiabilidad de la información

Los resultados sugieren que la capacitación técnica del personal contable es insuficiente si no se acompaña de cambios culturales, formalización de prácticas contractuales y coordinación efectiva entre áreas legal, contable y operativa, situación interpretada desde la Teoría de la Agencia como una manifestación de asimetría informativa interna, donde la falta de alineación entre áreas aumenta los costos de monitoreo y disminuye la eficiencia del control organizacional (Eisenhardt, 1989)

En términos financieros, la NIIF 16 modifica significativamente el balance y el estado de resultados, con incrementos en activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento que alteran indicadores de endeudamiento, apalancamiento y liquidez, cambiando la percepción de riesgo financiero sin representar necesariamente variaciones en la economía subyacente, mientras la sustitución del gasto por arrendamiento operativo por depreciación y gasto financiero mejora mecánicamente el EBITDA y genera variabilidad temporal en la utilidad neta, efecto documentado por Kyung y Wook (2020) y Molina y Mora (2023)

El impacto en ratios de liquidez varía según estructura contractual y modelo de negocio, como evidencian los auditores entrevistados, reforzando la necesidad de análisis sectoriales específicos y la relevancia de la dimensión tributaria, dado que las

diferencias entre el reconocimiento contable y el tratamiento fiscal generan impuestos diferidos y mayor carga administrativa, situación coherente con Pincay et al. (2022). Los resultados obtenidos evidencian que la aplicación adecuada de la NIIF 16 genera efectos directos en la estructura financiera de los supermercados principalmente en el incremento del nivel de endeudamiento contable y en la modificación de indicadores financieros como el EBITDA y el ratio de apalancamiento lo cual influye de manera significativa en la toma de decisiones estratégicas relacionadas con la expansión de locales la renegociación de contratos de arrendamiento y la planificación financiera a mediano plazo en este contexto la ausencia de procedimientos estandarizados incrementa el riesgo de distorsión en la información financiera afectando la evaluación real de la capacidad operativa de las empresas

Finalmente, los resultados muestran consenso sobre la necesidad de estandarización metodológica para la identificación, clasificación y medición de arrendamientos, donde la ausencia de lineamientos claros aumenta la variabilidad de criterios y dificulta la comparabilidad, hallazgo que valida a Ferrari y Lopes (2023) y se complementa con Tawiah y Alshater (2024), quienes destacan que la discrecionalidad gerencial en plazos y tasas de descuento puede afectar la consistencia de los resultados, mientras Marques et al. (2022) señalan que la adopción efectiva de nuevas normas requiere integración de dimensiones técnicas, organizacionales y culturales.

Capítulo 3. Propuesta Metodológica

El principal aporte de la presente investigación radica en el diseño de una propuesta metodológica aplicada específicamente al sector de supermercados de la ciudad de Guayaquil considerando las características operativas y contractuales propias del sector las cuales presentan una alta dependencia de arrendamientos inmobiliarios a diferencia de estudios previos que abordan la aplicación de la NIIF 16 desde un enfoque general esta investigación integra procedimientos técnicos contables con un enfoque operativo práctico orientado a mejorar la uniformidad del registro contable reducir riesgos de errores en la medición del pasivo por arrendamiento y fortalecer la transparencia de la información financiera mediante una guía estructurada aplicable al contexto empresarial local

Conocimiento del Negocio

El sector de supermercados forma parte del comercio minorista organizado y cumple un rol estratégico dentro de la economía ecuatoriana al garantizar el abastecimiento continuo de bienes de consumo masivo, caracterizándose por elevados volúmenes de operación, márgenes ajustados y una alta dependencia de la eficiencia operativa y financiera. Este sector presenta una estructura intensiva en activos, donde los contratos de arrendamiento constituyen un elemento crítico para la operación, debido a que una parte significativa de los locales comerciales, centros de distribución, bodegas, oficinas administrativas y activos complementarios como parqueaderos o equipos especializados no son de propiedad, sino que se utilizan bajo esquemas contractuales de arrendamiento.

Desde una perspectiva financiera y contable, los supermercados enfrentan una complejidad particular en la gestión de arrendamientos debido a la diversidad de contratos vigentes, la coexistencia de arrendamientos inmobiliarios, contratos de renting de activos, acuerdos de servicios con componentes de arrendamiento y contratos celebrados con partes relacionadas. Esta diversidad contractual exige un alto nivel de coordinación entre las áreas financiera, contable, legal y operativa, así como la existencia de controles internos robustos que permitan identificar, evaluar y registrar adecuadamente cada contrato conforme a la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 16.

El sector de supermercados en Ecuador se caracteriza por un modelo de negocio basado en la operación de múltiples puntos de venta arrendados, donde la

ubicación geográfica estratégica constituye un factor determinante para la competitividad y rentabilidad de las operaciones. Conforme a datos de la (Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, 2025) las principales cadenas de supermercados del país mantienen entre 30 y 80 locales comerciales activos, la mayoría de los cuales operan bajo contratos de arrendamiento de mediano y largo plazo, con plazos que oscilan entre 5 y 15 años, renovables mediante cláusulas contractuales específicas.

Propuesta Metodológica

Principios Fundamentales de la NIIF 16

La NIIF 16 establece principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de arrendamientos, aplicables tanto para arrendatarios como para arrendadores. La norma define un arrendamiento como un contrato, o parte de un contrato, que transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación (IASB, 2016, párrafo 9). Esta definición enfatiza dos elementos críticos: la existencia de un activo identificado y el derecho a controlar su uso durante el período contractual.

Fase 1. Clasificar Todos los Contratos Vigentes

¿Qué debe hacer el supermercado?

El supermercado debe iniciar el proceso revisando la totalidad de los contratos vigentes con el fin de identificar cuáles pueden acogerse a las exenciones de reconocimiento establecidas por la NIIF 16. Estas exenciones aplican a dos tipos de arrendamientos: arrendamientos a corto plazo, definidos como aquellos cuyo plazo es de 12 meses o menos y que no contienen opción de compra, y arrendamientos de activos de bajo valor, que corresponden a activos nuevos cuyo valor, cuando son nuevos, no excede aproximadamente USD 5,000.

En esta fase, el análisis no se centra aún en reconocer activos o pasivos, sino en clasificar los contratos para determinar si deben seguir todo el proceso metodológico completo o si pueden tratarse bajo el método simplificado que permite reconocer los pagos como gasto de forma lineal durante el plazo del contrato. En el contexto de supermercados, estas exenciones suelen aplicar a equipos de oficina, computadoras personales, impresoras y otros elementos de apoyo administrativo, pero no a los locales comerciales, que representan el núcleo de los arrendamientos del sector.

Criterio Técnico Aplicado:

Exenciones de reconocimiento de la NIIF 16, párrafo 5.

Resultado Esperado:

Un listado claro de contratos que no requerirán el reconocimiento de activo por derecho de uso ni pasivo por arrendamiento, y cuyos pagos se reconocerán directamente como gasto.

Fase 2. Evaluar si el Contrato Contiene un Arrendamiento**¿Qué debe hacer el supermercado?**

Luego de clasificar los contratos, el supermercado debe analizar si cada contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado durante un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para que esto ocurra, deben cumplirse dos condiciones fundamentales: la existencia de un activo identificado y el derecho del supermercado a controlar su uso.

Un activo está identificado cuando se encuentra explícito o implícito en el contrato y el proveedor no posee un derecho sustantivo de sustituirlo durante el período de uso. Este derecho de sustitución solo es sustantivo si el proveedor tiene la capacidad práctica de sustituir el activo y se beneficiaría económicamente al hacerlo. Además, el supermercado debe obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo y tener la capacidad de dirigir su utilización.

Criterio Técnico Aplicado:

Definición de arrendamiento, activo identificado y control del uso. NIIF 16, párrafos 9 y B9–B31.

Resultado esperado:

Identificación de los contratos que califican como arrendamientos según la NIIF 16.

Ejemplo aplicado al sector:

Un supermercado firma un contrato por 10 años para ocupar 1,500 metros cuadrados en un centro comercial. El local está específicamente identificado en los planos del centro comercial y el contrato establece que el supermercado puede utilizarlo para cualquier actividad comercial lícita, decidiendo horarios de apertura, distribución interna y diseño. El propietario no puede sustituir el local sin el consentimiento del arrendatario. Este contrato contiene un arrendamiento según la NIIF 16, dado que existe un activo identificado (el local específico) y el supermercado

controla su uso al obtener sustancialmente todos los beneficios económicos y dirigir su utilización.

Fase 3. Revisar el Contrato y Separar Servicios

¿Qué debe hacer el supermercado?

En muchos contratos del sector, el pago mensual incluye no solo el uso del espacio físico, sino también servicios como mantenimiento de áreas comunes, seguridad y servicios básicos. El supermercado debe identificar estos componentes y separar el componente de arrendamiento del componente de servicio.

Esta separación se realiza distribuyendo la contraprestación del contrato con base en los precios de venta individuales. Si estos precios no son directamente observables, deben estimarse utilizando la mayor cantidad de información observable posible. Solo el valor correspondiente al componente de arrendamiento será utilizado para los cálculos del activo por derecho de uso y del pasivo.

Separación de Componentes de Arrendamiento y Componentes de Servicio:

Muchos contratos de arrendamiento en el sector de supermercados incluyen tanto el arrendamiento del espacio físico como servicios adicionales provistos por el arrendador, tales como mantenimiento de áreas comunes, seguridad, servicios públicos o administración. La NIIF 16 requiere que el arrendatario contabilice cada componente de arrendamiento por separado de los componentes que no son de arrendamiento, a menos que aplique la solución práctica del párrafo 15 que permite contabilizar arrendamiento y componentes que no son de arrendamiento asociados como un solo componente de arrendamiento (NIIF 16, párrafo 12).

Criterios para Identificar Componentes Separados:

El arrendatario puede beneficiarse del componente por sí solo o junto con otros recursos fácilmente disponibles.

El componente no depende altamente ni está altamente interrelacionado con otros componentes del contrato.

Si se identifica que existen componentes separados, el arrendatario debe distribuir la contraprestación del contrato entre cada componente sobre la base de su precio relativo de venta individual. El precio de venta individual es el precio que un proveedor cobraría por un componente por separado. Si el precio de venta individual no es observable directamente, el arrendatario debe estimarlo maximizando el uso de información observable (NIIF 16, párrafo 13).

Ejemplo Práctico de Separación:

Un supermercado arrienda un local en un centro comercial por USD 12,000 mensuales. El contrato establece que este monto incluye: arrendamiento del espacio, mantenimiento de áreas comunes, seguridad y consumo de agua. El arrendador proporciona información sobre precios de mercado para servicios similares: mantenimiento USD 1,500, seguridad USD 1,000 y agua USD 500. El precio de arrendamiento de espacios similares sin servicios es USD 9,500.

La distribución sería:

Tabla 8

Distribución de la separación de componentes

Componente	Precio de venta individual	Proporción sobre el total	Contraprestación asignada (USD)
Arrendamiento del local	9.500	9.500 / 12.500	9.120
Mantenimiento de áreas comunes	1.500	1.500 / 12.500	1.440
Seguridad	1.000	1.000 / 12.500	960
Servicio de agua	500	500 / 12.500	480
Total	12.500	1,00	12.000

Solo el componente de arrendamiento (USD 9,120) se incluye en el cálculo del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento; los demás componentes se registran como gastos de servicios conforme se devengan.

Criterio técnico aplicado:

Separación de componentes de arrendamiento y servicio. NIIF 16, párrafos 12, 13 y 15.

Resultado esperado:

Determinación del valor real del arrendamiento que servirá de base para los cálculos posteriores.

Fase 4. Determinar el Plazo Real del Arrendamiento

¿Qué debe hacer el supermercado?

El supermercado debe considerar los siguientes factores:

- **Términos y condiciones contractuales:** Evaluar si las condiciones para ejercer opciones son favorables comparadas con condiciones de mercado esperadas al momento del ejercicio potencial.
- **Mejoras significativas realizadas:** Si el arrendatario ha realizado mejoras sustanciales al activo arrendado que tienen utilidad económica que se extiende más allá del período no cancelable, existe un incentivo económico para extender el arrendamiento.
- **Costos relacionados con la terminación:** Considerar penalizaciones contractuales, costos de traslado, costos de encontrar un activo alternativo adecuado y costos de integrar un nuevo activo en las operaciones.
- **Importancia estratégica del activo:** Evaluar si el activo es altamente especializado o tiene una ubicación estratégica crítica para las operaciones del arrendatario.
- **Historial de prácticas pasadas:** Analizar si la organización ha ejercido sistemáticamente opciones de renovación en contratos similares en el pasado.

Aplicación práctica en supermercados:

Un supermercado arrienda un local en una zona comercial consolidada por 5 años con opción de renovar por 5 años adicionales. Durante los primeros años, la empresa invierte USD 300,000 en remodelaciones internas, instalación de sistemas de refrigeración especializados y adaptaciones estructurales que no son removibles. Además, el local se ubica en una intersección de alto tráfico con excelente desempeño de ventas. En este escenario, existen incentivos económicos significativos para ejercer la opción de renovación, por lo que el plazo del arrendamiento debe incluir los 10 años totales, no solamente el período no cancelable inicial de 5 años.

Criterio técnico aplicado:

Determinación del plazo del arrendamiento. NIIF 16, párrafo 18.

Resultado esperado:

Plazo del arrendamiento que refleje la realidad económica y los incentivos existentes.

Fase 5. Determinar la Tasa de Descuento

¿Qué debe hacer el supermercado?

El supermercado debe determinar si puede utilizar la tasa implícita en el arrendamiento. Si no es posible, debe calcular su tasa incremental de préstamos,

considerando tasas reales obtenidas por la organización, ajustes por plazo, garantías y condiciones de mercado. Todo el proceso debe ser debidamente documentado.

Enfoque para determinar la tasa incremental de préstamos:

- Identificar tasa base de referencia: Utilizar tasas de financiamiento reales obtenidas por la organización para préstamos de características similares al plazo del arrendamiento. Si no existen préstamos comparables, usar tasas de mercado para financiamiento corporativo de entidades con calificación crediticia similar.
- Ajustar por plazo: Si la tasa de referencia corresponde a un plazo diferente al del arrendamiento, realizar ajustes basados en la estructura temporal de tasas de interés (yield curve) para reflejar adecuadamente el período específico del arrendamiento.
- Ajustar por garantías: Si el arrendamiento está garantizado de manera distinta a financiamiento típico de la organización (por ejemplo, garantía específica sobre el activo arrendado versus garantía corporativa general), realizar ajustes apropiados a la tasa.
- Documentar determinación: Registrar formalmente el proceso de determinación de la tasa, las fuentes de información utilizadas y los ajustes realizados, asegurando la trazabilidad y auditabilidad de las estimaciones.

Ejemplo numérico:

Una empresa de supermercados firma un arrendamiento de 8 años para un nuevo local. La empresa recientemente obtuvo un préstamo bancario a 7 años con tasa del 9.5% anual con garantía corporativa general. Considerando que: (a) el plazo del arrendamiento es similar al del préstamo de referencia, (b) ambas obligaciones son no garantizadas específicamente, y (c) no existen diferencias sustanciales en riesgo de crédito, la tasa incremental de préstamos apropiada sería aproximadamente 9.5% anual. Si la empresa solo tuviera acceso a préstamos a corto plazo (por ejemplo, 3 años al 8.5%), debería ajustar la tasa considerando la prima por plazo observada en el mercado, resultando en una tasa estimada superior para el período de 8 años.

Criterio técnico aplicado:

Tasa de descuento. NIIF 16, párrafo 26.

Resultado esperado:

Tasa válida, sustentada y documentada para el cálculo del valor presente.

Fase 6. Calcular el valor presente de pagos

¿Qué debe hacer el supermercado?

Identificar todos los pagos que forman parte del arrendamiento: pagos fijos, pagos variables dependientes de índices, garantías de valor residual, opciones de compra y penalizaciones por terminación. Con esta base completa de pagos, se procede a calcular su valor presente utilizando la tasa determinada.

Criterio técnico aplicado:

Pagos incluidos en la medición del pasivo. NIIF 16, párrafos 22 y 27.

Resultado esperado:

Valor del pasivo por arrendamiento correctamente determinado.

Fase 7. Reconocer el Activo por Derecho de Uso

¿Qué debe hacer el supermercado?

Medir el activo por derecho de uso al costo, que comprende (NIIF 16, párrafo 24):

- a) El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento
- b) Los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos
- c) Los costos directos iniciales incurridos por el arrendatario
- d) 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 restaurando el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento

Criterio técnico aplicado:

Medición inicial del activo. NIIF 16, párrafo 24.

Resultado esperado:

Registro contable inicial correcto del activo por derecho de uso.

Fase 8. Aplicar Tratamiento Contable Mensual

¿Qué debe hacer el supermercado?

Después de la fecha de comienzo, el arrendatario mide el pasivo por arrendamiento incrementándolo para reflejar los intereses sobre el pasivo por arrendamiento, reduciéndolo para reflejar los pagos por arrendamiento realizados, y midiéndolo nuevamente para reflejar las nuevas mediciones o modificaciones del arrendamiento (NIIF 16, párrafo 36). El interés sobre el pasivo por arrendamiento se calcula aplicando la tasa de descuento determinada en la fecha de comienzo sobre el

saldo del pasivo. Este gasto por intereses se presenta separado del gasto por depreciación del activo por derecho de uso.

El activo por derecho de uso se mide posteriormente aplicando el modelo del costo conforme a la NIC 16, lo que implica medir el activo al costo menos la depreciación y las pérdidas acumuladas por deterioro del valor (NIIF 16, párrafo 29). La depreciación se calcula desde la fecha de comienzo hasta el final del período de vida útil del activo por derecho de uso o, si es anterior, hasta el final del plazo del arrendamiento. Si el arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente al arrendatario al término 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 hasta el final de la vida útil del activo subyacente.

Criterio técnico aplicado:

Medición posterior. NIIF 16, párrafos 29 y 36.

Resultado esperado:

Control contable mensual del arrendamiento mediante intereses, pagos y depreciación.

Fase 9. Presentar en Estados Financieros y Notas

¿Qué debe hacer el supermercado?

Presentar el gasto por intereses separado del gasto por depreciación del activo por derecho de uso y reflejar adecuadamente estos elementos en los estados financieros.

Criterio técnico aplicado:

Presentación del gasto por intereses y depreciación conforme a la NIIF 16.

Resultado esperado:

Estados financieros que reflejen correctamente el efecto del arrendamiento.

Fase 10. Actuar Ante Modificaciones del Contrato

¿Qué debe hacer el supermercado?

Cuando existan cambios en el alcance del contrato o en la contraprestación, el supermercado debe evaluar si se trata de un arrendamiento separado o si corresponde realizar una nueva medición del pasivo y un ajuste del activo por derecho de uso, distribuyendo nuevamente la contraprestación y determinando el nuevo plazo del arrendamiento.

Caso 1: Modificación que Añade Derecho de Uso Sobre uno o más Activos Subyacentes Adicionales

Si la contraprestación del arrendamiento aumenta en un importe proporcional al precio de venta individual del incremento en el alcance ajustado por las circunstancias del contrato particular, el arrendatario contabiliza la modificación como un arrendamiento separado, es decir, no realiza ajustes al arrendamiento original y contabiliza el nuevo componente de forma independiente.

Caso 2: Modificación que no Cumple Criterios de Arrendamiento Separado

En la fecha efectiva de la modificación, el arrendatario debe:

- a) Distribuir la contraprestación en el contrato modificado conforme al párrafo 13
- b) Determinar el plazo del arrendamiento modificado conforme al párrafo 18
- c) Medir nuevamente el pasivo por arrendamiento descontando los pagos revisados usando una tasa de descuento revisada
- d) Ajustar el activo por derecho de uso por el monto de la nueva medición del pasivo

Si la modificación reduce el alcance del arrendamiento, el arrendatario debe disminuir el importe en libros del activo por derecho de uso para reflejar la terminación parcial o total del arrendamiento, reconociendo en resultados cualquier ganancia o pérdida relacionada.

Ejemplo ilustrativo: Un supermercado arrienda 1,000 m² por 10 años con pagos mensuales de USD 10,000. Al finalizar el año 3, las partes acuerdan ampliar el espacio arrendado a 1,500 m² (incremento de 500 m²) por los 7 años restantes, ajustando el pago mensual a USD 16,000. El precio de mercado para arrendar 500 m² adicionales en condiciones similares es aproximadamente USD 5,500 mensuales.

Análisis: El incremento en la contraprestación es USD 6,000 mensuales (16,000 - 10,000). Este incremento no es proporcional al precio de venta individual del incremento en el alcance (USD 5,500), por lo que la modificación no se contabiliza como arrendamiento separado.

Tratamiento contable: El arrendatario debe medir nuevamente el pasivo por arrendamiento usando una tasa de descuento revisada que refleje las condiciones de mercado en la fecha de modificación, descontando los nuevos pagos mensuales de USD 16,000 por los 84 meses restantes. El ajuste resultante se reconoce como un incremento o disminución del activo por derecho de uso.

Criterio técnico aplicado:

Modificaciones contractuales. NIIF 16, párrafos 44–46.

Resultado esperado:

Ajuste contable adecuado frente a modificaciones del contrato.

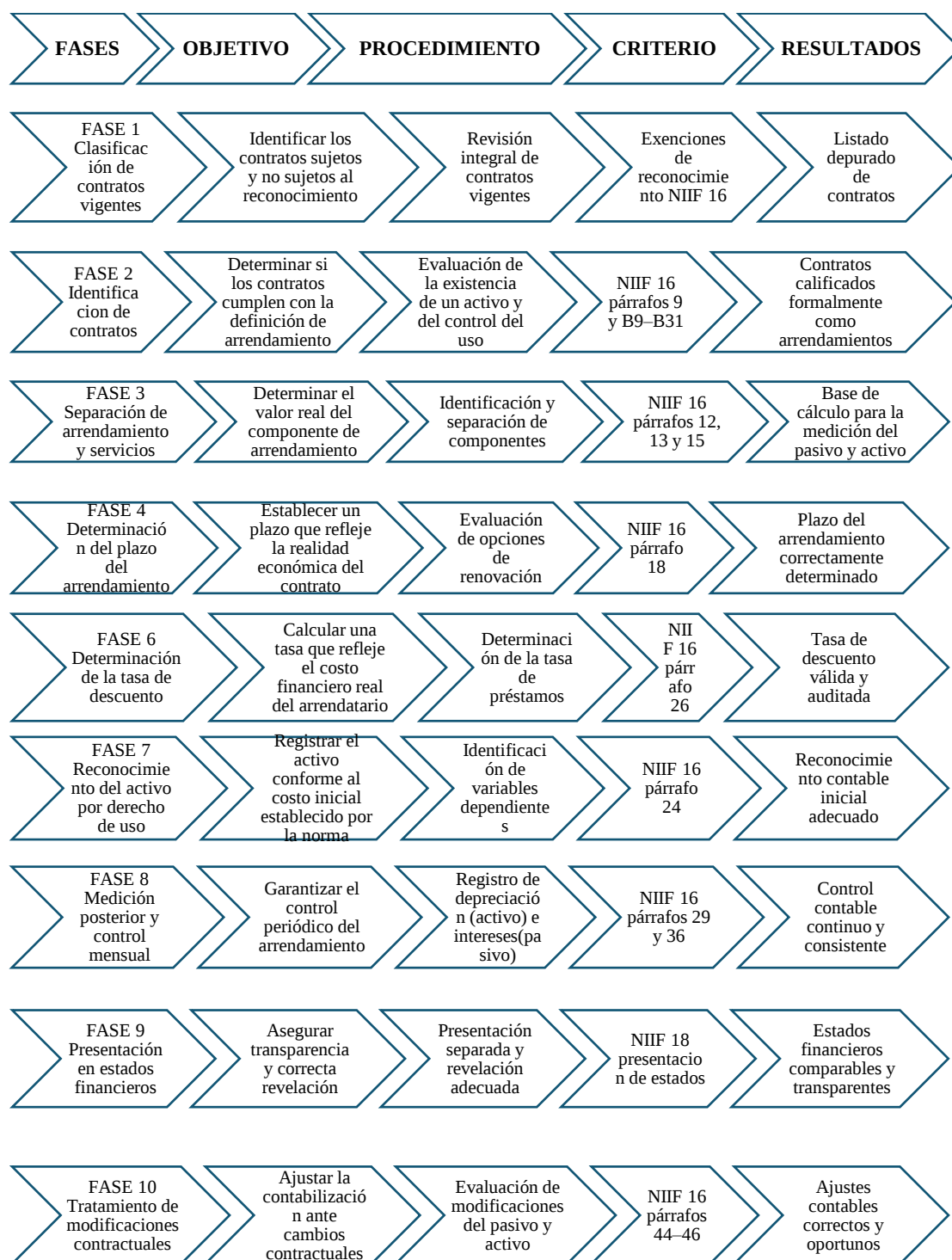
Tabla 9

Fases resumidas

Fase	¿Qué debe hacer el supermercado?	Criterio Técnico Aplicado	Resultado Esperado
1	Clasificar todos los contratos vigentes	Exenciones NIIF 16 (corto plazo y bajo valor)	Lista de contratos que sí y no aplican NIIF 16
2	Evaluar si el contrato contiene un arrendamiento	Activo identificado + control del uso	Contratos que califican como arrendamiento
3	Revisar el contrato y separar servicios	Separación de componentes arrendamiento/servicio	Valor real del arrendamiento a calcular
4	Determinar el plazo real del arrendamiento	Opciones de renovación, mejoras, ubicación, costos	Plazo correcto según NIIF 16
5	Determinar la tasa de descuento	Tasa incremental de préstamos documentada	Tasa válida para el cálculo
6	Calcular el valor presente de pagos	Pagos fijos, variables, opciones, penalidades	Valor del pasivo por arrendamiento
7	Reconocer el activo por derecho de uso	Componentes del costo inicial del activo	Registro contable inicial correcto
8	Aplicar tratamiento contable mensual	Depreciación + intereses + pago	Control mensual del arrendamiento
9	Presentar en estados financieros y notas	Reglas de presentación y revelación NIIF 16	Estados financieros correctos
10	Actuar ante modificaciones del contrato	Remediación o arrendamiento separado	Ajuste contable adecuado

Figura 3

Diagrama de la propuesta metodológica para la aplicación de la NIIF 16.



Validación

Datos Financieros Consolidados del supermercado XYZ periodo 2024 del Estado de Situación Financiera:

Tabla 10

Cuentas contables del estado de situación financiera para la aplicación de la NIIF 16

ACTIVOS	\$ 646.187.707,00
ACTIVO CORRIENTE	\$ 170.806.947,00
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 17.626.029,00
Activos financieros	\$ 52.742.822,00
Cuentas por cobrar comerciales y otras (neto)	\$ 46.303.455,00
Inventarios	\$ 76.220.208,00
Otros activos corrientes	-\$ 22.085.567,00
ACTIVO NO CORRIENTE	\$ 475.380.760,00
Propiedad, planta y equipo (neto)	\$ 313.555.241,00
Propiedades de inversión (neto)	\$ 8.085.888,00
Activos intangibles (neto)	\$ 25.951.379,00
Derecho de uso por activos arrendados (bruto)	\$ 129.377.522,00
(-) Depreciación acumulada derechos de uso	-\$ 49.786.934,00
Derecho de uso neto	\$ 79.590.588,00
Otros activos no corrientes	\$ 48.197.664,00
PASIVOS	
PASIVO CORRIENTE	\$ 226.625.820,00
Pasivo por contratos de arrendamiento - Corriente	\$ 11.303.711,00
Cuentas y documentos por pagar	\$ 102.443.378,00
Obligaciones con instituciones financieras	\$ 71.106.836,00
Porción corriente de valores emitidos	\$ 20.880.209,00
Otras obligaciones corrientes	\$ 20.891.686,00
PASIVO NO CORRIENTE	\$ 317.216.071,00
Pasivo por contratos de arrendamiento - No corriente	\$ 57.665.933,00
Obligaciones con instituciones financieras	\$ 205.362.611,00
Porción no corriente de valores emitidos	\$ 28.891.411,00
Provisiones por beneficios a empleados	\$ 20.109.504,00
Pasivo diferido	\$ 5.186.612,00
TOTAL PASIVOS	\$ 543.841.891,00
PATRIMONIO NETO	\$ 102.345.816,00
Capital social	\$ 5.798.551,00
Reservas	\$ 2.899.275,00
Otros resultados integrales	\$ 82.765.527,00
Resultados acumulados	\$ 4.208.343,00
Resultado del ejercicio	\$ 6.674.158,00
Participación no controladora	-\$ 38,00
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	\$ 646.187.707,00

Tabla 11*Cuentas contables de los Estados de Resultados para aplicación de las NIIF16*

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	\$ 754.606.391,00
Venta de bienes	\$ 686.055.343,00
Prestación de servicios	\$ 63.403.148,00
Ingresos financieros	\$ 5.147.900,00
Otros ingresos	\$ 2.775.067,00
COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN	\$ 502.308.162,00
Materiales utilizados o productos vendidos	\$ 502.308.162,00
GANANCIA BRUTA	\$ 252.298.229,00
GASTOS	\$ 237.973.567,00
GASTOS DE VENTA	\$ 18.431.852,00
Promoción y publicidad	\$ 11.564.638,00
Gasto deterioro	\$ 3.061.305,00
Suministros y materiales	\$ 3.805.909,00
GASTOS ADMINISTRATIVOS	\$ 189.834.637,00
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	\$ 58.398.092,00
Aportes a la seguridad social (incluido fondo de reserva)	\$ 11.668.168,00
Beneficios sociales e indemnizaciones	\$ 10.009.240,00
Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales	\$ 9.794.317,00
Honorarios a extranjeros por servicios ocasionales	\$ 1.391.000,00
Mantenimiento y reparaciones	\$ 8.900.462,00
Arrendamiento	\$ 2.175.797,00
Comisiones	\$ 502.785,00
Combustibles	\$ 1.055.007,00
Seguros y reaseguros (primas y cesiones)	\$ 2.090.759,00
Gastos de gestión (agasajos a accionistas, trabajadores y clientes)	\$ 4.132.766,00
Gastos de viaje	\$ 11.335.392,00
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	\$ 10.593.623,00
Notarios y registradores de la propiedad o mercantiles	\$ 13.755,00
Impuestos, contribuciones y otros	\$ 11.308.142,00
Depreciaciones	\$ 28.518.081,00
Amortizaciones	\$ 3.497.414,00
Suministros y materiales	\$ 1.425.936,00
Otros gastos	\$ 13.023.901,00
GASTOS FINANCIEROS	\$ 29.707.078,00
Intereses	\$ 29.387.157,00
Perdida en venta de títulos valores	\$ 128.937,00
Otros gastos financieros	\$ 190.984,00
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	\$ 17.099.729,00
15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	\$ 2.477.057,00
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	\$ 14.622.672,00
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	\$ 7.948.514,00
GANANCIA (PÉRDIDA) NETA DEL PERIODO	\$ 6.674.158,00

Caso práctico 1: Reconocimiento Inicial de Nuevo Arrendamiento - Local Mall del Sol Guayaquil

Situación:

Arrendamiento - local Mall del Sol Guayaquil, el 1 de marzo de 2025, XYZ. firma un contrato de arrendamiento para un nuevo local en Mall del Sol, uno de los centros comerciales más importantes de Guayaquil. Este local será el punto de venta número 181 de la cadena.

Tabla 12

Condiciones Contractuales

Detalle	Valores	Descripción
Área arrendada	2200	m ²
Plazo no cancelable	7 años	(84 meses)
Opción de renovación	2 períodos	5 años
Pago mensual	\$16.500	
Ajuste anual	85%	Inflación anual publicada por el INEC
Depósito en garantía	\$33.000	equivalente a 2 meses
Período de gracia	2 meses	Sin pago mensual para adecuaciones
Costos directos iniciales	\$ 8.750	(honorarios legales, comisiones de corretaje y gastos notariales)
Costos de adecuación del local	\$ 385.000	(refrigeración, pisos, iluminación, mobiliario fijo)

Fase 1: Clasificar todos los Contratos Vigentes

Revisar el contrato para determinar si califica para las exenciones de la NIIF 16 (arrendamientos de corto plazo o de bajo valor).

Análisis:

Plazo del contrato: 7 años no cancelable + opciones de renovación

Valor del activo subyacente: Local comercial de 2,200 m² en Mall del Sol (valor muy superior a USD 5,000)

Opción de compra: No contiene

Criterio técnico aplicado: Exenciones de reconocimiento NIIF 16, párrafo 5.

Resultado: NO aplica exención. El contrato debe seguir el proceso completo de reconocimiento conforme NIIF 16.

Fase 2: Evaluar si el Contrato Contiene un Arrendamiento

Determinar si el contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado.

Análisis:

a) ¿Existe un activo identificado?:

Sí. Local específico de 2,200 m² en Mall del Sol, piso 1, ala norte.

El propietario no tiene derecho sustantivo de sustitución del local.

b) ¿El supermercado controla el uso del activo?

Obtiene sustancialmente todos los beneficios económicos (ingresos por ventas).

Tiene el derecho de dirigir el uso (decide mercadería, horarios, layout, diseño interior).

Criterio técnico aplicado: Definición de arrendamiento, activo identificado y control del uso. NIIF 16, párrafos 9 y B9-B31.

Resultado: El contrato SÍ contiene un arrendamiento conforme NIIF 16.

Fase 3: Revisar el Contrato y Separar Servicios

Identificar si el pago mensual incluye componentes de servicio que deben separarse del arrendamiento.

Análisis del contrato:

El contrato establece que el pago mensual de USD 16,500 corresponde exclusivamente al uso del espacio físico. Los servicios de mantenimiento de áreas comunes, seguridad y servicios básicos son provistos directamente por el centro comercial y facturados separadamente.

Criterio técnico aplicado: Separación de componentes de arrendamiento y servicio. NIIF 16, párrafos 12, 13 y 15.

Resultado: No requiere separación de componentes. El monto total de USD 16,500 mensuales corresponde íntegramente al componente de arrendamiento.

Fase 4: Determinar el Plazo Real del Arrendamiento

Evaluar si existen incentivos económicos para ejercer las opciones de renovación. Análisis de incentivos para renovar:

Tabla 13

Análisis de incentivos para renovar

Descripción	Valor	Detalle
Inversión no recuperable	\$ 385.000,00	Adecuaciones
Ubicación estratégica	1.5 millones de visitantes	Mall del Sol
Proyección de ventas	1.200.000	estimado en otros locales
Costo de reubicación	150.000	perdida por posicionamiento
Plazo de arrendamiento	17 años	204 meses

Evaluación:

- Mejoras significativas: Inversión de \$385,000 con utilidad económica superior al período no cancelable
- Ubicación estratégica: Alto tráfico y excelente desempeño esperado de ventas
- Costos de terminación: Elevados costos de reubicación y pérdida de posicionamiento
- Historial: Patrón consistente de renovación de contratos

Criterio Técnico Aplicado:

Determinación del plazo del arrendamiento. NIIF 16, párrafo 18.

Resultado:

- Existe certeza razonable de ejercer las opciones de renovación.
- Plazo total del arrendamiento: 17 años (204 meses)
- 7 años no cancelables (84 meses)
- 10 años de opciones de renovación (120 meses)

Fase 5: Determinar la Tasa de Descuento

Determinar la tasa de interés implícita o calcular la tasa incremental de préstamos.

Análisis:

La tasa de interés implícita en el arrendamiento no puede determinarse (no se dispone de información del arrendador sobre valor razonable del activo ni costos directos iniciales del arrendador).

Se procede a calcular la tasa incremental de préstamos.

Determinación de la tasa de descuento (NIIF 16, párrafo 26): La tasa de interés implícita no puede determinarse. Se utiliza tasa incremental de préstamos.

Análisis de financiamiento disponible:

- Préstamo bancario reciente a 10 años: 10.8% anual
- Emisión de obligaciones a 7 años: 11.2% anual
- Costo promedio ponderado de deuda: 10.95% anual

Para un compromiso de 17 años, se ajusta considerando:

- Prima por plazo superior: +0.40%
- Ajuste por riesgo específico del sector retail: +0.15%
- Tasa incremental de préstamos determinada: 11.5% anual (0.9583% mensual)

Fase 6: Cálculos del Valor Presente de Pagos.

1. Identificación de pagos incluidos en la medición del pasivo (NIIF 16, párrafo 27)

Tabla 14

Identificación de pagos incluidos en la medición del pasivo (NIIF 16, párrafo 27)

Detalle	Valores	Descripción
Pagos fijos mensuales	\$ 16.500,00	cuota de arriendo
Plazo	204	meses
Pagos totales	3.366.000	por 17 años
Ajuste de inflación	No influyen	Cuando se materialicen
Depósito de garantía	\$ 33.000,00	se excluye

2. Cálculo del valor presente considerando período de gracia

Durante los 2 primeros meses (período de gracia), no hay pagos pero el plazo del arrendamiento ha iniciado. Los intereses se devengan desde la fecha de comienzo.

$$VP = R * \left(\frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i * (1 + i)^{-g}} \right)$$

R= \$ 16.500,00 pago mensual

i= 0,00958333 interés

n= 204 meses

g= 2 gracia

$$VP = 16.500 * \left(\frac{1 - (1 + 0,009583)^{-204}}{0,009583 * (1 + 0,009583)^{-2}} \right)$$

$$VP = 16.500 * \left(\frac{0,8571}{0,0094} \right)$$

$$VP = 16.500 * (91,1602)$$

$$VP = \$ 1.504.142,88$$

Ajuste por periodo de gracia

$$VPG = \$ 1.504.142,88 * 0,9811$$

Valor presente del pasivo por arrendamiento:

$$VPG = \$ 1.475.722,66$$

Fase 7: Reconocer el Activo por Derecho de Uso

Medir el activo por derecho de uso al costo, que comprende todos los componentes establecidos en el párrafo 24 de la NIIF 16.

1. Medición del activo por derecho de uso

Tabla 15

Componente del costo del activo por derecho de uso

Componentes del costo	Valores
Valor presente del activo	\$ 1.475.722,66
Pagos realizados	\$ 0
Costos directos iniciales	\$ 8.750,00
Costos de desmantelamiento estimado	\$ 12.500,00
Costo total del activo por derecho de uso	\$ 1.496.972,66

Criterio técnico aplicado: Medición inicial del activo. NIIF 16, párrafo 24.

Resultado: Activo por derecho de uso: \$1.496.972,66

2. Asientos Contables del Reconocimiento Inicial

Tabla 16

Reconocimiento inicial al 1 de marzo de 2025

Fecha	Código	Cuenta	Debe	Haber
01/03/2025	1020703	Derecho de uso por activos arrendados	\$1.496.972,66	
	20201	Pasivo por contratos de arrendamiento - No corriente		\$1.475.722,66
	10101	Efectivo – Caja		\$ 8.750,00
	20210	Provisión por costos de desmantelamiento		\$ 12.500,00
		P/r Reconocimiento inicial arrendamiento Mall del Sol	\$1.496.972,66	\$1.496.972,66

Tabla 17

Pago del depósito en garantía (1 de marzo de 2025)

Fecha	Código	Cuenta	Debe	Haber
01/03/2025	1020811	Otros activos no corrientes - Depósitos en garantía	\$33.000,00	
	1010103	Efectivo - Instituciones financieras privadas		\$33.000,00
		P/r Pago depósito en garantía Mall del Sol	\$33.000,00	\$33.000,00

Fase 8: Aplicar Tratamiento Contable Mensual

Aplicar mensualmente: (1) Devengo de intereses, (2) Registro de pagos, y (3) Depreciación del activo.

1. Cálculos de amortización

Tabla 18

Tabla de Amortización - Primeros 12 Meses

No	Saldo Inicial	Interés	Pago	Amortización	Saldo Final
1	\$ 1.475.722,66	\$ 14.142,34	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 1.489.865,01
2	\$ 1.489.865,01	\$ 14.277,87	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 1.504.142,88
3	\$ 1.504.142,88	\$ 14.414,70	\$ 16.500,00	\$ 2.085,30	\$ 1.502.057,58
4	\$ 1.502.057,58	\$ 14.394,72	\$ 16.500,00	\$ 2.105,28	\$ 1.499.952,30
5	\$ 1.499.952,30	\$ 14.374,54	\$ 16.500,00	\$ 2.125,46	\$ 1.497.826,84
6	\$ 1.497.826,84	\$ 14.354,17	\$ 16.500,00	\$ 2.145,83	\$ 1.495.681,02
7	\$ 1.495.681,02	\$ 14.333,61	\$ 16.500,00	\$ 2.166,39	\$ 1.493.514,63
8	\$ 1.493.514,63	\$ 14.312,85	\$ 16.500,00	\$ 2.187,15	\$ 1.491.327,48

9	\$ 1.491.327,48	\$ 14.291,89	\$ 16.500,00	\$ 2.208,11	\$ 1.489.119,36
10	\$ 1.489.119,36	\$ 14.270,73	\$ 16.500,00	\$ 2.229,27	\$ 1.486.890,09
11	\$ 1.486.890,09	\$ 14.249,36	\$ 16.500,00	\$ 2.250,64	\$ 1.484.639,46
12	\$ 1.484.639,46	\$ 14.227,79	\$ 16.500,00	\$ 2.272,21	\$ 1.482.367,25
Total Año 1	\$ 17.910.739,31	\$ 171.644,59	\$ 165.000,00	\$ 21.775,63	\$ 17.910.718,81

Durante los meses 1 y 2 (período de gracia), no hay pago pero sí se devenga interés que capitaliza al pasivo.

2. Asientos de ejemplos

Tabla 19

Mes 1 (marzo 2025 - Período de gracia)

Fecha	Código	Cuenta	Debe	Haber
31/03/2025	5020301	Gastos financieros - Intereses	\$14.142,34	
	20201	Pasivo por contratos de arrendamiento - No corriente		\$14.142,34
		Devengo de intereses mes 1 - período de gracia	\$14.142,34	\$14.142,34

Tabla 20

Mes 3 (mayo 2025 - Primer pago)

Fecha	Código	Cuenta	Debe	Haber
31/05/2025	5020301	Gastos financieros - Intereses	\$	
			14.414,70	
	20102	Pasivo por contratos de arrendamiento - Corriente	\$ 2.085,30	
	1010103	Efectivo - Instituciones financieras privadas		\$ 16.500,00
		Pago arrendamiento mes 3 Mall del Sol	\$ 16.500,00	\$ 16.500,00

Tabla 21*Asiento por depreciación mensual*

Fecha	Código	Cuenta	Debe	Haber
31/03/2025	502022103	Depreciación - Activos por derecho de uso	\$ 7.338,10	
	1020701	Depreciación acumulada - Derechos de uso		\$ 7.338,10
		Depreciación mensual Mall del Sol	7.338,10	7.338,10

Para la depreciación mensual se considera el costo total del activo por derecho de uso de \$ 1.496.972,66 dividido para 204 meses de arrendamiento, por ende mensualmente da \$ 7.338,10.

Criterio técnico aplicado: Medición posterior. NIIF 16, párrafos 29 y 36.

Resultado: Control contable mensual mediante intereses, pagos y depreciación aplicado correctamente.

Fase 9: Presentar en Estados Financieros y Notas

Presentar el gasto por intereses separado del gasto por depreciación en los estados financieros.

1. Impacto en Estados Financieros al 31/12/2025 (10 meses de operación)

Tabla 22*Ajuste de saldos Estado de Situación Financiera 2025*

CUENTAS CONTABLES	SALDO BASE	DEBE	HABER	SALDO AJUSTADO
ACTIVOS	\$ 646.187.707,00			\$ 647.437.548,65
ACTIVO CORRIENTE	\$ 170.806.947,00			\$ 170.600.197,00
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 17.626.029,00		\$ 206.750,00	\$ 17.419.279,00
Activos financieros	\$ 52.742.822,00			\$ 52.742.822,00
Cuentas por cobrar comerciales y otras (neto)	\$ 46.303.455,00			\$ 46.303.455,00
Inventarios	\$ 76.220.208,00			\$ 76.220.208,00
Otros activos corrientes	-\$ 22.085.567,00			-\$ 22.085.567,00
ACTIVO NO CORRIENTE	\$ 475.380.760,00			\$ 476.837.351,65
Propiedad, planta y equipo (neto)	\$ 313.555.241,00			\$ 313.555.241,00
Propiedades de inversión (neto)	\$ 8.085.888,00			\$ 8.085.888,00
Activos intangibles (neto)	\$ 25.951.379,00			\$ 25.951.379,00
Derecho de uso por activos arrendados (bruto)	\$ 129.377.522,00	\$ 1.496.972,66		\$ 130.874.494,66
(-) Depreciación acumulada derechos de uso	-\$ 49.786.934,00		\$ 7.338,10	-\$ 49.794.272,10
Otros activos no corrientes	\$ 48.197.664,00	\$ 33.000,00		\$ 48.230.664,00
PASIVOS				

PASIVO CORRIENTE	\$ 226.625.820,00			\$ 226.617.467,03
Pasivo por contratos de arrendamiento - Corriente	\$ 11.303.711,00	\$ 2.085,30		\$ 11.301.625,70
Cuentas y documentos por pagar	\$ 102.443.378,00			\$ 102.443.378,00
Obligaciones con instituciones financieras	\$ 71.106.836,00			\$ 71.106.836,00
Porción corriente de valores emitidos	\$ 20.880.209,00			\$ 20.880.209,00
Porción por desmantelamiento	\$ 0,00	\$ 12.500,00		\$ 12.500,00
Otras obligaciones corrientes	\$ 20.891.686,00			\$ 20.891.686,00
PASIVO NO CORRIENTE	\$ 317.216.071,00			\$ 318.691.793,66
Pasivo por contratos de arrendamiento - No corriente	\$ 57.665.933,00	\$ 1.475.722,66		\$ 59.141.655,66
Obligaciones con instituciones financieras	\$ 205.362.611,00			\$ 205.362.611,00
Porción no corriente de valores emitidos	\$ 28.891.411,00			\$ 28.891.411,00
Provisiones por beneficios a empleados	\$ 20.109.504,00			\$ 20.109.504,00
Pasivo diferido	\$ 5.186.612,00			\$ 5.186.612,00
TOTAL PASIVOS	\$ 543.841.891,00			\$ 545.309.260,69
PATRIMONIO NETO	\$ 102.345.816,00			\$ 102.128.287,96
Capital social	\$ 5.798.551,00			\$ 5.798.551,00
Reservas	\$ 2.899.275,00			\$ 2.899.275,00
Otros resultados integrales	\$ 82.765.527,00			\$ 82.765.527,00
Resultados acumulados	\$ 4.208.343,00			\$ 4.208.343,00
Resultado del ejercicio	\$ 6.674.158,00	\$ 217.528,04		\$ 6.456.629,96
Participación no controladora	-\$ 38,00			-\$ 38,00
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	\$ 646.187.707,00	\$ 1.768.353,68	\$ 1.768.353,68	\$ 647.437.548,65

Tabla 23

Ajustes de saldos Estado de Resultados 2025

CUENTAS CONTABLES	SALDO BASE	HABER	SALDO AJUSTADO
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	754606391		\$ 754.606.391,00
Venta de bienes	686055343		\$ 686.055.343,00
Prestación de servicios	63403148		\$ 63.403.148,00
Ingresos financieros	5147900		\$ 5.147.900,00
COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN	502308162		\$ 502.308.162,00
Materiales utilizados o productos vendidos	502308162		\$ 502.308.162,00
GANANCIA BRUTA	252298229		\$ 252.298.229,00
GASTOS	237973567	\$ 217.528,04	\$ 238.191.095,04
GASTOS DE VENTA	18431852		\$ 18.431.852,00
Promoción y publicidad	11564638		\$ 11.564.638,00
Gasto deterioro	3061305		\$ 3.061.305,00
Suministros y materiales	3805909		\$ 3.805.909,00
GASTOS ADMINISTRATIVOS	189834637		\$ 189.834.637,00

Sueldos, salarios y demás remuneraciones	58398092		\$ 58.398.092,00
Aportes a la seguridad social (incluido fondo de reserva)	11668168		\$ 11.668.168,00
Beneficios sociales e indemnizaciones	10009240		\$ 10.009.240,00
Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales	9794317		\$ 9.794.317,00
Honorarios a extranjeros por servicios ocasionales	1391000		\$ 1.391.000,00
Mantenimiento y reparaciones	8900462		\$ 8.900.462,00
Arrendamiento	2175797		\$ 2.175.797,00
Comisiones	502785		\$ 502.785,00
Combustibles	1055007		\$ 1.055.007,00
Seguros y reaseguros (primas y cesiones)	2090759		\$ 2.090.759,00
Gastos de gestión (agasajos a accionistas, trabajadores y clientes)	4132766		\$ 4.132.766,00
Gastos de viaje	11335392		\$ 11.335.392,00
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	10593623		\$ 10.593.623,00
Notarios y registradores de la propiedad o mercantiles	13755		\$ 13.755,00
Impuestos, contribuciones y otros	11308142		\$ 11.308.142,00
Depreciaciones	28518081	73381,01298	\$ 28.591.462,01
Amortizaciones	3497414		\$ 3.497.414,00
Suministros y materiales	1425936		\$ 1.425.936,00
Otros gastos	13023901		\$ 13.023.901,00
GASTOS FINANCIEROS	29707078		\$ 29.707.078,00
Intereses	29387157	144147,026	\$ 29.531.304,03
Perdida en venta de títulos valores	128937		\$ 128.937,00
Otros gastos financieros	190984		\$ 190.984,00
Otros ingresos	2775067		\$ 2.775.067,00
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	17099729		\$ 17.099.729,00
15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	2477057		\$ 2.477.057,00
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	14622672		\$ 14.622.672,00
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	7948514		\$ 7.948.514,00
GANANCIA (PÉRDIDA) NETA DEL PERIODO	6674158	\$ 217.528,04	\$ 6.456.629,96

Fase 10: Actuar ante Modificaciones del Contrato

Cuando existan cambios en el alcance o contraprestación, evaluar el tratamiento conforme párrafos 44-46 de NIIF 16.

Análisis prospectivo:

En este caso, al 31/12/2025 no se han presentado modificaciones contractuales. Sin embargo, el supermercado debe estar preparado para:

- Si se añaden activos adicionales: Evaluar si califican como arrendamiento separado
- Si cambian los términos: Medir nuevamente el pasivo con tasa revisada y ajustar el activo
- Si se reduce el alcance: Disminuir el activo y reconocer ganancia/pérdida en resultados

Criterio técnico aplicado: Modificaciones contractuales. NIIF 16, párrafos 44-46.

Resultado: Procedimientos establecidos para actuar ante futuras modificaciones contractuales.

Caso práctico 2: Ajuste por Inflación en Arrendamiento Existente - Local Rio Centro norte

La empresa XYZ opera un local en Rio Centro Norte desde el 1 de enero de 2021, el contrato establece ajuste anual del pago en función de la inflación.

Tabla 24

Datos del arrendamiento original

Descripción	Valores
Fecha de inicio	1 de enero de 2021
Plazo total determinado	15 años (180 meses)
Canon mensual inicial	\$ 13.800,00
Cláusula de ajuste	90% de la inflación anual del INEC
Tasa de descuento original	10.8% anual (0.9% mensual)
Valor presente inicial del pasivo (2021)	\$ 1.125.000,00
Activo por derecho de uso inicial	\$ 1.138.500,00

Tabla 25

Situación al 31 de diciembre de 2024

Descripción	Valores
Han transcurrido 48 meses	4 años
Inflación anual 2024 publicada por INEC	2,95%
Canon actual (ajustado en años anteriores)	\$ 15.200,00
Saldo del pasivo al 31/12/2024	\$ 987.450,00

Análisis Normativo

Párrafo 42(a) de NIIF 16: El arrendatario debe medir nuevamente el pasivo por arrendamiento descontando los pagos por arrendamiento revisados usando una tasa de descuento sin cambios, si hay un cambio en los pagos futuros procedente de un cambio en un índice o una tasa utilizado para determinar esos pagos.

Cálculos del Ajuste por Inflación

Tabla 26

Ajuste de inflación

Detalle	Valores
Inflación 2024	2,95%
Porcentaje de ajuste contractual	90%
Incremento aplicable	2,655%
Pago actual	\$ 15.200
Interés	2,655%
Incremento mensual	\$ 403,56
Nuevo pago mensual	\$ 15.603,56

Determinación del saldo pasivo

$$VP = R * \left(\frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i} \right)$$

$$VP = \$ 15.603,56 * \left(\frac{1 - (1 + 0,009)^{-132}}{0,009} \right)$$

$$VP = \$ 15.603,56 * \left(\frac{0,6935}{0,009} \right)$$

$$VP = \$ 15.603,56 * (77,0606)$$

$$VP = \$ 1.202.419,80$$

Determinación del ajuste

$$\text{Ajuste al pasivo} = VP \text{ nuevo} - \text{Saldo actual}$$

$$\text{Ajuste al pasivo} = \$ 1.202.419,80 - \$ 987.450$$

$$\text{Ajuste al pasivo} = \$ 214.969,80$$

Tabla 27*Asiento al 31 de diciembre de 2024*

Fecha	Código	Cuenta	Debe	Haber
31/12/2024	1020703	Derecho de uso por activos arrendados	\$ 214.969,80	
	20201	Pasivo por contratos de arrendamiento - No corriente		\$ 214.969,80
		Ajuste por inflación 2024 – Rio Centro Norte NIIF 16.42(a)	\$ 214.969,80	\$ 214.969,80

Tabla 28*Recalculo de depreciación*

Descripción	Valores
Costo original	\$ 1.138.500,00
Depreciación acum. 48meses	\$ 303.600,00
Valor neto antes del ajuste	\$ 834.900,00
Ajuste por inflación 2024	\$ 214.969,80
Valor neto ajustado	\$ 1.049.869,80

Tabla 29*Tabla de Amortización Ajustada - Primeros 6 Meses de 2025*

Mes	Saldo Inicial	Interés 10.8%	Pago	Amortización	Saldo Final
49	\$ 1.202.419,80	\$ 10.821,78	\$ 15.603,56	\$ 4.781,78	\$ 1.197.638,02
50	\$ 1.197.638,02	\$ 10.778,74	\$ 15.603,56	\$ 4.824,82	\$ 1.192.813,20
51	\$ 1.192.813,20	\$ 10.735,32	\$ 15.603,56	\$ 4.868,24	\$ 1.187.944,96
52	\$ 1.187.944,96	\$ 10.691,50	\$ 15.603,56	\$ 4.912,06	\$ 1.183.032,91
53	\$ 1.183.032,91	\$ 10.647,30	\$ 15.603,56	\$ 4.956,26	\$ 1.178.076,64
54	\$ 1.178.076,64	\$ 10.602,69	\$ 15.603,56	\$ 5.000,87	\$ 1.173.075,77
Total		\$ 64.277,33	\$ 93.621,36	\$ 29.344,03	\$ 1.173.075,77

Caso práctico 3: Modificación Contractual - Ampliación de Espacio en Local**Existente**

La empresa XYZ opera un local en Centro Comercial El Fortín desde el 1 de abril de 2022, debido al exitoso desempeño comercial del local, el 1 de octubre de 2024 negocia ampliar el espacio arrendado.

Tabla 30*Datos del arrendamiento original*

Descripción	Valores
Fecha de inicio	1 de abril de 2022
Plazo determinado (12 años)	144 meses
Pago mensual original	\$ 11.250,00
Pago mensual vigente	\$ 11.850,00
Tasa de descuento original anual	11%
Valor presente	\$ 875.000,00
Saldo del pasivo al 30/09/2024	\$ 756.320,00
Meses transcurridos	30 meses
Meses restantes	114 meses

Tabla 31*Condiciones de la modificación (1 de octubre de 2024)*

Detalle	Valores
Área adicional (incremento de 53%)	800 m ²
Nuevo espacio total	2300 m ²
Nuevo pago mensual	\$ 19.500,00
Incremento en el pago	7650
Plazo se mantiene el vencimiento original (abril 2034)	
Costos adicionales (modificación contractual)	6200
Inversión en adecuación del espacio adicional	\$ 195.000,00

Información de mercado

- Canon de mercado por 800 m² adicionales en zona similar: \$8,100 mensuales
- Tasa incremental de préstamos en octubre 2024: 11.4% anual (ha aumentado por condiciones de mercado)

Análisis Normativo

Evaluación según párrafo 44 de NIIF 16: Para que una modificación se contabilice como arrendamiento separado debe cumplir:

- La modificación aumenta el alcance añadiendo derecho de uso sobre activos adicionales: SÍ CUMPLE (800 m² adicionales)
- La contraprestación aumenta en importe proporcional al precio de venta individual del incremento:

Tabla 32*Precio de venta individual del incremento*

Detalle	Valores
Incremento en el pago	\$ 7.650,00
Precio de mercado del espacio adicional	\$ 8.100,00
Ratio	94,44%

Interpretación: El incremento representa el 94.4% del precio de mercado. La diferencia del 5.6% (USD 450) puede atribuirse a:

- Economía de escala por arrendar mayor espacio
- Relación comercial existente con el arrendador
- Ahorro en costos administrativos del arrendador

La diferencia es marginal y puede considerarse que el incremento es sustancialmente proporcional al precio de mercado. Sin embargo, para efectos didácticos y demostrar el tratamiento alternativo, asumiremos que el supermercado determina que la diferencia es material y la modificación NO se contabiliza como arrendamiento separado, tratamiento aplicable al Párrafo 45 de NIIF 16

Cálculos de la Modificación Contractual

Distribución de la contraprestación en el contrato modificado (párrafo 45(a)): En este caso, no hay componentes separables de servicios, por lo que toda la contraprestación corresponde al arrendamiento.

Determinación del plazo del arrendamiento modificado (párrafo 45(b)): El plazo permanece igual: 114 meses restantes hasta abril 2034.

Considerando la inversión adicional de \$ 195.000 en el espacio ampliado, se confirma que la empresa continuará utilizando el local por el plazo restante.

Nueva medición del pasivo

$$VP = R * \left(\frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i} \right)$$

$$VP = \$ 19.500 * \left(\frac{1 - (1 + 0,009)^{-114}}{0,009} \right)$$

$$VP = \$ 15.603,56 * \left(\frac{0,6597}{0,009} \right)$$

$$VP = \$ 15.603,56 * (64,4407)$$

$$VP = \$ 1.354.093,39$$

Ajuste por derecho de uso

$$\text{Ajuste} = \text{VP nuevo} - \text{Saldo del pasivo antes de modificación}$$

$$+ \text{Costos de modificación}$$

$$\text{Ajuste} = \$ 1.354.093,39 - \$ 756.320,00 + \$ 6.200,00$$

$$\text{Ajuste} = \$ 603.973,39$$

Tabla 33

Asiento al 1 de octubre de 2024 - Reconocimiento de la modificación

Fecha	Código	Cuenta	Debe	Haber
01/10/2024	1020703	Derecho de uso por activos arrendados	\$603.973,39	
	20201	Pasivo por contratos de arrendamiento - No corriente		\$597.773,39
	1010103	Efectivo - Instituciones financieras privadas		\$ 6.200,00
		Modificación contractual El Fortín - NIIF 16.45	\$603.973,39	\$603.973,39

Tabla 34

Asiento por inversión en adecuaciones

Fecha	Código	Cuenta	Debe	Haber
01/10/2024	1020104	Instalaciones - Mejoras en propiedades arrendadas	\$ 19.500,00	
	1010103	Efectivo - Instituciones financieras privadas		\$ 19.500,00
		Inversión en adecuación espacio adicional El Fortín	\$ 19.500,00	\$ 19.500,00

Tabla 35

Recálculo de Depreciación Post-Modificación

Descripción	Valores
Costo original (abril 2022)	\$ 875.000,00
Depreciación acumulada 30 meses	\$ 182.291,67
Valor neto antes de modificación	\$ 692.708,33
Ajuste por modificación	\$ 603.973,39
Valor neto ajustado	\$ 1.296.681,73

Tabla 36

Nueva depreciación mensual

Descripción	Valores
-------------	---------

Depreciación mensual	\$ 1.296.681,73
Meses restantes	114
Depreciación mensual	\$ 11.374,40

Tabla 37

Depreciación de mejoras en propiedades arrendadas

Descripción	Valores
Depreciación mensual	\$ 19.500,00
Meses restantes	114
Depreciación mensual	\$ 171,05

Tabla 38

Tabla de Amortización Post-Modificación - Primeros 6 Meses

Mes	Saldo Inicial	Interés 10.8%	Pago	Amortización	Saldo Final
31	\$ 1.354.093,39	\$ 12.863,89	\$ 19.500,00	\$ 6.636,11	\$ 1.347.457,28
32	\$ 1.347.457,28	\$ 12.800,84	\$ 19.500,00	\$ 6.699,16	\$ 1.340.758,12
33	\$ 1.340.758,12	\$ 12.737,20	\$ 19.500,00	\$ 6.762,80	\$ 1.333.995,33
34	\$ 1.333.995,33	\$ 12.672,96	\$ 19.500,00	\$ 6.827,04	\$ 1.327.168,28
35	\$ 1.327.168,28	\$ 12.608,10	\$ 19.500,00	\$ 6.891,90	\$ 1.320.276,38
36	\$ 1.320.276,38	\$ 12.542,63	\$ 19.500,00	\$ 6.957,37	\$ 1.313.319,01
Total		\$ 76.225,61	\$ 117.000,00	\$ 40.774,39	\$ 1.313.319,01

Tabla 39

Asiento por pago mensual (Ejemplo octubre 2024)

Fecha	Código	Cuenta	Debe	Haber
31/10/2024	5020301	Gastos financieros - Intereses por arrendamiento	\$ 12.863,89	
	20102	Pasivo por contratos de arrendamiento - Corriente	\$ 6.636,11	
	1010103	Efectivo - Instituciones financieras privadas		\$ 19.500,00
		Pago arrendamiento octubre 2024 - El Fortín	\$ 19.500,00	\$ 19.500,00

Tabla 40

Asiento por depreciación mensual (octubre 2024)

Fecha	Código	Cuenta	Debe	Haber
-------	--------	--------	------	-------

31/10/2024	5020301	Gastos financieros - Intereses por arrendamiento	\$ 12.863,89	
	20102	Pasivo por contratos de arrendamiento - Corriente	\$ 6.636,11	
	1010103	Efectivo - Instituciones financieras privadas		\$ 19.500,00
		Pago arrendamiento octubre 2024 - El Fortín	\$ 19.500,00	\$ 19.500,00

Revelaciones en Notas - Modificación Contractual

El 1 de octubre de 2024, la Compañía modificó el contrato de arrendamiento del local en Centro Comercial El Fortín, ampliando el espacio arrendado de 1,500 m² a 2,300 m² (incremento de 800 m²). El canon mensual se ajustó de USD 11,850 a USD 19,500. La modificación no cumplió los criterios para reconocimiento como arrendamiento separado conforme al párrafo 44 de la NIIF 16, por lo que se aplicó el tratamiento del párrafo 45. El pasivo por arrendamiento se midió nuevamente utilizando una tasa de descuento revisada del 11.4% anual, resultando en un incremento del activo por derecho de uso de USD 614,880. La Compañía realizó inversiones por USD 195,000 en adecuaciones del espacio adicional, las cuales se depreciarán durante el plazo restante del contrato (114 meses).

Implicaciones Prácticas para el Sector de Supermercados de Guayaquil

1. Implicaciones en la estructura financiera del balance

El análisis de los estados financieros del supermercado XYZ evidencia que la aplicación técnica de la NIIF 16 genera una transformación estructural al reconocer un activo por derecho de uso bruto de USD 129.377.522 y una depreciación acumulada de USD 49.786.934 que determinan un valor neto de USD 79.590.588 equivalente al 12,31% del activo total de USD 646.187.707 mientras que el pasivo por arrendamiento asciende a USD 68.969.644 compuesto por USD 11.303.711 de corto plazo y USD 57.665.933 de largo plazo representando el 12,68% del total de pasivos lo cual incrementa los indicadores de endeudamiento contable y fortalece la visibilidad de las obligaciones contractuales asociadas a la infraestructura operativa permitiendo a la gerencia integrar información cuantificada para la planificación de expansión comercial evaluación de estructura financiera y negociación con entidades de crédito

2. Implicaciones en el estado de resultados y los indicadores operativos

Los ajustes derivados de la aplicación de la NIIF 16 reflejan un incremento en depreciación del activo por derecho de uso de USD 73.381,01 y un gasto financiero por intereses de USD 144.147,03 generando un impacto total de USD 217.528,04 en la utilidad del período lo cual modifica la estructura del estado de resultados al trasladar el reconocimiento del gasto desde la operación hacia componentes financieros y no monetarios produciendo un aumento técnico del EBITDA sin alterar la generación real de flujo operativo situación que exige interpretación analítica de los indicadores de rentabilidad cobertura financiera y cumplimiento de covenants bajo criterios de comparabilidad contable

3. Implicaciones en la gestión de contratos y los procesos internos considerando valores contractuales

La medición de contratos con componentes de indexación evidencia que un canon mensual de USD 15.200 ajustado mediante un índice de 2,655% determina un nuevo valor presente del pasivo de USD 1.202.419,80 con un incremento de USD 214.969,80 lo que demuestra que pequeñas variaciones en variables contractuales generan impactos cuantificables relevantes en la estructura financiera y exige control permanente sobre tasas de actualización plazos contractuales y remediaciones técnicas fortaleciendo la integración operativa entre áreas legal financiera y contable

4. Implicaciones en modificaciones contractuales y medición del derecho de uso

La ampliación contractual de un local desde 1.500 m² hasta 2.300 m² generó un incremento del activo por derecho de uso de USD 614.880 calculado mediante una tasa de descuento revisada del 11,4% anual evidenciando que los cambios operativos asociados a expansión física producen efectos directos sobre el reconocimiento contable del pasivo y la depreciación futura lo que requiere modelos técnicos de simulación financiera para evaluar el impacto estructural sobre los indicadores de apalancamiento y capacidad de pago

5. Implicaciones financieras agregadas para la toma de decisiones del sector

La incorporación de obligaciones por arrendamiento por USD 68.969.644 dentro del balance fortalece la transparencia financiera y permite cuantificar la exposición contractual total del negocio facilitando decisiones estratégicas relacionadas con expansión renegociación contractual evaluación de rentabilidad por local y optimización del costo financiero dentro del contexto empresarial de Ecuador

donde la aplicación técnica de la NIIF 16 se convierte en un instrumento de control estructural para la gestión de activos operativos intensivos en arrendamiento

Limitaciones del Estudio

Entre las principales limitaciones del estudio se identifica el acceso restringido a información financiera detallada de los contratos de arrendamiento de todas las empresas del sector lo que limitó el análisis comparativo a una muestra específica adicionalmente se reconoce que la investigación se centró en supermercados de la ciudad de Guayaquil por lo que los resultados pueden variar en otros sectores económicos con estructuras contractuales diferentes asimismo el análisis se desarrolló bajo condiciones normativas vigentes por lo que cambios futuros en regulaciones contables o fiscales podrían modificar la aplicación práctica de la propuesta metodológica.

La implementación progresiva de la propuesta metodológica permitirá fortalecer la gestión financiera de los supermercados al mejorar el control de los contratos de arrendamiento y facilitar la planificación estratégica relacionada con la expansión comercial asimismo se proyecta que el uso de herramientas tecnológicas para el control de arrendamientos reducirá riesgos operativos y permitirá una mejor evaluación de escenarios financieros futuros

Conclusiones

La investigación permitió concluir que el diseño de una propuesta metodológica orientada a la aplicación de la NIIF 16 en los arrendamientos de supermercados de la ciudad de Guayaquil constituye una herramienta fundamental para mejorar la presentación y transparencia de la información financiera. Los resultados evidenciaron que, si bien las empresas reconocen los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento, la ausencia de una guía estructurada genera inconsistencias en la interpretación normativa y en la ejecución de los registros contables. En este contexto, la propuesta metodológica desarrollada responde a la necesidad de estandarizar criterios, reducir la discrecionalidad contable y fortalecer la calidad de los estados financieros, permitiendo una representación más fiel de los compromisos económicos derivados de los contratos de arrendamiento y contribuyendo así al cumplimiento del propósito central de esta investigación.

La aplicación actual de la NIIF 16 en los arrendamientos de locales para supermercados de Guayaquil presenta avances parciales, pero también importantes debilidades en su cumplimiento. A partir del análisis de los resultados, se identificaron desafíos relacionados con la correcta identificación de los contratos de arrendamiento, la determinación del plazo contractual y la evaluación de cláusulas de renovación y pagos variables. Asimismo, se evidenció una gestión dispersa de la información contractual entre áreas operativas, legales y financieras, lo que dificulta el control integral de los arrendamientos y aumenta el riesgo de errores en la medición inicial y posterior, afectando directamente la confiabilidad de la información financiera presentada. A esto se suma la identificación de resistencia administrativa frente al reconocimiento de pasivos derivados de los arrendamientos, motivada por el impacto negativo que dicho reconocimiento genera sobre indicadores financieros clave como el nivel de endeudamiento y el ratio de apalancamiento, lo que configura un escenario de cumplimiento formal pero sustancialmente deficiente que justifica la necesidad de intervención metodológica.

La evaluación de los procedimientos contables utilizados por los supermercados para registrar los contratos de arrendamiento según la NIIF 16 permitió concluir que estos no se encuentran plenamente estandarizados ni documentados de manera formal. Si bien algunas empresas aplican procesos técnicos adecuados para el cálculo del valor presente, la tasa de descuento y la amortización del derecho de uso, otras dependen en gran medida de procedimientos manuales y hojas de cálculo, lo que

incrementa la probabilidad de inconsistencias y errores operativos. Además, se identificó una limitada revisión periódica de los pasivos por arrendamiento y de las modificaciones contractuales, lo cual incide directamente en la razonabilidad de los estados financieros y en la correcta aplicación de la NIIF 16. La ausencia de criterios uniformes entre las entidades analizadas evidencia que las debilidades detectadas no son exclusivamente de naturaleza técnica, sino que responden también a factores organizacionales y culturales que condicionan la calidad de la aplicación normativa, lo que confirma la pertinencia de contar con una guía metodológica que oriente al personal contable de manera clara y sistemática.

El diseño de una propuesta metodológica práctica constituye una solución viable y pertinente para facilitar la correcta aplicación de la NIIF 16 en los supermercados de Guayaquil en la medida en que articula de forma coherente los principios normativos con procedimientos técnicos claros ordenados y secuenciales que permiten orientar al personal contable en la identificación adecuada de los contratos de arrendamiento la determinación del plazo la medición inicial y posterior del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento así como el registro y control continuo de las obligaciones contractuales de este modo la propuesta contribuye de manera directa a reducir las debilidades detectadas en la práctica contable tales como la dispersión de la información la falta de estandarización de criterios y el uso excesivo de procesos manuales fortaleciendo el cumplimiento normativo y promoviendo una aplicación uniforme de la NIIF 16 además mejora sustancialmente la transparencia y comparabilidad de la información financiera al reflejar con mayor fidelidad los compromisos económicos asumidos por las empresas lo que respalda una toma de decisiones más informada responsable y alineada con los estándares internacionales de información financiera.

La alta gerencia podría tomar mejores decisiones sobre los impactos de los arrendamientos en la posición financiera y operativa de la empresa al contar con información clara, precisa y oportuna derivada de una aplicación correcta de la NIIF 16, ya que la metodología propuesta contribuye a que los estados financieros reflejen de manera fiel los compromisos económicos asumidos, permitiendo a los directivos evaluar con mayor objetividad aspectos clave como el nivel de endeudamiento, la capacidad de pago y la sostenibilidad de las obligaciones contractuales, lo que fortalece el proceso de toma de decisiones estratégicas relacionadas con la expansión comercial, la negociación de nuevos contratos y la planificación financiera de corto y

largo plazo. Además, una información financiera transparente y comparable permite a los usuarios internos identificar oportunamente riesgos asociados a modificaciones contractuales, cambios en las condiciones del mercado o incumplimientos normativos, facilitando la adopción de medidas correctivas antes de que dichos riesgos afecten la estabilidad económica de la organización.

La propuesta metodológica también ayudará a que los procesos de auditoría financiera se puedan efectuar en forma adecuada debido a que proporciona un marco de referencia técnico claro y estructurado que facilita la evaluación del cumplimiento normativo, la verificación de los cálculos contables y la revisión de los controles internos relacionados con la gestión de arrendamientos, lo que reduce la probabilidad de hallazgos materiales, errores de medición o distorsiones en la información financiera sujeta a auditoría. Asimismo, la estandarización de criterios contables derivada de la aplicación de esta propuesta contribuye a mejorar la trazabilidad de las transacciones, la documentación de las estimaciones técnicas y la consistencia de los registros, lo que optimiza el trabajo del auditor y fortalece la confiabilidad de los estados financieros auditados en beneficio de accionistas, acreedores, entidades reguladoras y demás usuarios externos que dependen de la calidad de la información financiera para evaluar la situación económica y financiera de la entidad.

Recomendaciones

Se recomienda que los supermercados de la ciudad de Guayaquil adopten de manera formal la propuesta metodológica diseñada en la investigación como un instrumento de apoyo para la aplicación de la NIIF 16 con el fin de estandarizar los criterios contables relacionados con el reconocimiento, medición y presentación de los arrendamientos asimismo es conveniente que esta guía sea incorporada dentro de los manuales contables internos permitiendo reducir la discrecionalidad en la interpretación normativa mejorar la consistencia de los registros contables y fortalecer la calidad y transparencia de la información financiera presentada en los estados financieros, desde una perspectiva prospectiva, la institucionalización de esta guía sentará las bases para que las empresas puedan adaptarse con mayor agilidad a futuras modificaciones normativas emitidas por el IASB, reduciendo los costos de transición asociados a cambios regulatorios y posicionando a las organizaciones en un nivel de madurez contable más competitivo frente a inversionistas, entidades financieras y organismos de control.

Se recomienda que las empresas fortalezcan los procesos de identificación y análisis de los contratos de arrendamiento mediante la revisión integral de cláusulas contractuales relacionadas con plazos opciones de renovación pagos variables y condiciones específicas del arrendamiento a fin de asegurar su correcta clasificación y tratamiento contable conforme a la NIIF 16 además resulta pertinente centralizar la gestión documental de los contratos para facilitar su control seguimiento y actualización reduciendo el riesgo de omisiones errores de medición y distorsiones en la información financiera. En términos prospectivos, una gestión contractual robusta y centralizada habilitará a la alta gerencia para identificar oportunidades de renegociación de contratos en condiciones más favorables, anticipar vencimientos relevantes, evaluar el impacto financiero de posibles expansiones comerciales y optimizar la estructura de arrendamientos en función de la capacidad de endeudamiento y la planificación financiera de mediano y largo plazo, adicional formalizar todos los acuerdos de arrendamiento que actualmente se gestionan de manera verbal o informal, dado que la informalidad contractual representa un riesgo significativo tanto para la correcta aplicación de la NIIF 16 como para la integridad de la información financiera auditada.

Se recomienda a los supermercados implementar procedimientos contables estandarizados y debidamente documentados para el registro de los arrendamientos

que incluyan metodologías claras para el cálculo del valor presente la determinación de la tasa de descuento y la amortización del derecho de uso así como establecer controles periódicos para la revisión del pasivo por arrendamiento y las modificaciones contractuales complementariamente se sugiere reducir la dependencia de procesos manuales mediante el uso de herramientas tecnológicas que contribuyan a minimizar errores operativos y fortalecer la razonabilidad de los estados financieros. Desde una perspectiva estratégica, la automatización de estos procesos no solo minimiza el riesgo operativo y los errores de medición, sino que libera capacidad técnica del equipo contable para actividades de mayor valor analítico, como el monitoreo de indicadores financieros, la simulación de escenarios contractuales y el apoyo a decisiones de inversión, a mediano plazo, las empresas que logren integrar tecnología especializada en su gestión de arrendamientos estarán mejor posicionadas para responder a requerimientos de transparencia informativa exigidos por entidades financieras, calificadoras de riesgo y potenciales inversionistas interesados en el sector.

Se recomienda la aplicación progresiva y sistemática de la propuesta metodológica práctica desarrollada en el estudio como guía operativa para el personal contable con el fin de facilitar la correcta aplicación de la NIIF 16 en todas las etapas del proceso contable desde la identificación hasta el control de los arrendamientos asimismo se sugiere complementar su implementación con programas de capacitación continua orientados a reforzar el conocimiento técnico de la norma lo que permitirá consolidar una aplicación uniforme mejorar la transparencia y comparabilidad de la información financiera y apoyar una toma de decisiones alineada con los estándares internacionales. Prospectivamente, se recomienda que las organizaciones avancen hacia la construcción de una cultura organizacional de cumplimiento normativo, en la que el conocimiento de la NIIF 16 y su correcta aplicación sean considerados competencias institucionales y no responsabilidades exclusivas del departamento contable. Esta transformación cultural reducirá los riesgos asociados a la rotación de personal técnico especializado, facilitará la detección temprana de desviaciones normativas y fortalecerá la credibilidad de la información financiera ante usuarios externos.

Desde un enfoque de gestión estratégica se recomienda que la alta gerencia incorpore los efectos derivados de la aplicación de la NIIF 16 como un componente estructural dentro de los modelos de planificación financiera considerando que las variaciones en la cartera de arrendamientos inciden de forma directa en indicadores

como el nivel de endeudamiento el EBITDA el grado de apalancamiento y la percepción de riesgo crediticio por parte de las entidades financieras en este contexto las decisiones relacionadas con la expansión comercial mediante la apertura de nuevos locales deben integrar el impacto contable y financiero asociado al reconocimiento de activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento evaluando su efecto sobre los compromisos financieros y la capacidad de financiamiento externo adicionalmente se recomienda fortalecer políticas de renegociación contractual orientadas a optimizar plazos condiciones de renovación y esquemas de pago con el propósito de mantener coherencia entre las necesidades operativas y una administración prudente de las obligaciones reconocidas en el balance asimismo resulta pertinente establecer un mecanismo técnico interno o designar un responsable especializado que articule las áreas contable legal y operativa garantizando la actualización de registros contractuales el control de modificaciones y el seguimiento del impacto financiero de los arrendamientos sobre la estructura económica de la organización.

Se recomienda ampliar el alcance investigativo hacia sectores económicos con alta participación de contratos de arrendamiento como el sector hotelero el comercio de moda y las cadenas de restaurantes con el propósito de identificar patrones comunes o diferencias estructurales en la aplicación de la NIIF 16 dentro del contexto empresarial ecuatoriano también se sugiere desarrollar estudios longitudinales que permitan analizar la evolución de la calidad de la información financiera derivada de la implementación de modelos metodológicos similares fortaleciendo la evidencia empírica sobre su incidencia en entornos organizacionales asimismo resulta pertinente profundizar en el análisis de la relación entre el nivel de formalización contractual la integración tecnológica de los sistemas de información y la calidad del reconocimiento contable de arrendamientos considerando que estos factores inciden de manera directa en la consistencia y confiabilidad de la información financiera presentada.

Bibliografía

- Arias, F. (2022). El proyecto de investigación: Introducción a la metodología científica (6ta ed.). Editorial Episteme. <https://ebevidencia.com/wp-content/uploads/2014/12/EL-PROYECTO-DE-INVESTIGACI%C3%93N-6ta-Ed.-FIDIAS-G.-ARIAS.pdf>
- Azuero, Á. (2019). Significatividad del marco metodológico en el desarrollo de proyectos de investigación. *Revista Arbitrada Interdisciplinaria Koinonía*, 4(8), 110-127. <https://doi.org/10.35381/r.k.v4i8.274>
- Banco Central del Ecuador. (2024). Información estadística mensual. <https://www.bce.fin.ec/index.php/informacioneconomica>
- Barbei, A., & Bauchet, A. (2014). Una aproximación a la teoría contable positiva y la investigación en contabilidad de gestión. *Revista Facultad de Ciencias Económicas*, 22(1), 119-131. <https://doi.org/10.18359/rfce.643>
- Bohusova, H., Svoboda, P., & Veverkova, A. (2022). Impact of new lease reporting on retailing and wholesale companies. *Montenegrin Journal of Economics*, 18(3), 89-98. <https://doi.org/10.14254/1800-5845/2022.18-3.8>
- Brealey, R., Myers, S., & Allen, F. (2020). Principios de finanzas corporativas (13va ed.). McGraw-Hill.
- Campoi, D. G., & Telles, S. V. (2025). The effects of IFRS 16 adoption on the value relevance of EBITDA: A study on Latin American public firms. *Advances in Scientific and Applied Accounting*, 18(1), 293-307. <https://doi.org/10.14392/asaa.2025180113>
- Chavez Hernandez, G., & Vargas Grimaldo, G. J. (2024). Análisis de la aplicación de la NIIF 16 en una empresa del rubro logístico y vinculadas, 2023. Lima: UNIVERSIDAD PERUANA DE CIENCIAS APLICADAS. Obtenido de https://repositorioacademico.upc.edu.pe/bitstream/handle/10757/674588/Chavez_HG.pdf;jsessionid=1D024A9560862102102D8F50CA3481D9?sequence=1
- Chávez, J., & Herrera, D. (2018). Teoría contable positiva: Una revisión de sus principales fundamentos. *Revista Científica Pensamiento y Gestión*, (44), 219-239. <https://rcientificas.uninorte.edu.co/index.php/pensamiento/article/view/10823>

- Chuquilla, D. (2021). Análisis del sector retail en Ecuador. *Revista Empresarial*, 15(2), 45-58. <https://editorial.ucsg.edu.ec/ojs-empresarial/index.php/revista-empresarial>
- Coelho, F. (2019). Metodología de la investigación. Significados. <https://www.significados.com/metodologia-de-la-investigacion/>
- Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). (2016). Norma Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos. Obtenido de <https://www.ifrs.org/content/dam/ifrs/publications/amendments/spanish/2016/niif-16-arrendamientos.pdf>
- Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). (2016). NIIF 16 Arrendamientos. IFRS Foundation. <https://www.ifrs.org/content/dam/ifrs/publications/pdf-standards/spanish/2021/issued/part-a/niif-16-arrendamientos.pdf>
- Cruz, M. (2024). Desafíos en la implementación de NIIF 16: Evaluación de contratos de arrendamiento. *Revista Contable*, 12(3), 78-95. <https://doi.org/10.25214/27114406.1234>
- De la Silva, R. (2021). La importancia del registro adecuado de arrendamientos en la contabilidad moderna. *Contaduría y Administración*, 66(2), 1-24. <https://doi.org/10.22201/fca.24488410e.2021.2567>
- Eisenhardt, K. M. (1989). Agency theory: An assessment and review. *Academy of Management Review*, 14(1), 57-74. <https://doi.org/10.5465/amr.1989.4279003>
- Esquivel, M. (2023). Activos por derecho de uso: Reconocimiento y medición bajo NIIF 16. *Revista Internacional de Contabilidad*, 8(4), 112-130. <https://doi.org/10.18800/revistacontable.202304.006>
- Folgueiras, P. (2016). La entrevista. Universidad de Barcelona. <http://diposit.ub.edu/dspace/bitstream/2445/99003/1/entrevista%20pf.pdf>
- Garvey, A. M., Iyer, S., & Nash, M. (2022). IFRS 16 and the implications for asset impairment testing. *Journal of Applied Accounting Research*, 23(1), 156-175. <https://doi.org/10.1108/JAAR-06-2020-0115>
- Guzmán, C., Leyva, A., & Pérez, D. (2016). Impacto de NIIF 16 en los estados financieros de las empresas. *Revista de Contabilidad y Finanzas*, 27(70), 89-105. <https://doi.org/10.1590/1808-057x201601600>

- Helen Gómez , M., Gómez Medina, H., Noboa Reinoso, M., & Gordillo Mejía, J. (2023). Impacto financiero y tributario por aplicación de la NIIF 16 en la Compañía Montero. *Revista Metropolitana de Ciencias Aplicadas*, 6(2), 16-23. Obtenido de <https://remca.umet.edu.ec/index.php/REMCA/article/view/566/562>
- Hernández, M., & Herrera, L. (2025). Medición de arrendamientos: Aplicación práctica del valor presente. *Contabilidad Moderna*, 19(1), 34-52. <https://doi.org/10.15332/rc.v19i1.2890>
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2014). Metodología de la investigación (6ta ed.). McGraw-Hill. <https://www.esup.edu.pe/wp-content/uploads/2020/12/2.%20Hernandez,%20Fernandez%20y%20Baptista-Metodolog%C3%ADa%20Investigacion%20Cientifica%206ta%20ed.pdf>
- Herrera, Y., & Hernández, J. (2025). Adopción de nuevas normas contables: Desafíos y oportunidades. *Revista de Investigación Contable*, 21(2), 67-85. <https://doi.org/10.18601/16577175.n21.05>
- IFRS Foundation. (2019). NIIF 16 Arrendamientos. <https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ifrs-16-leases/>
- IFRS Foundation. (2023). About the IFRS Foundation and the IASB. <https://www.ifrs.org/about-us/who-we-are/>
- Imhoff, E. A., Lipe, R. C., & Wright, D. W. (1997). Operating leases: Income effects of constructive capitalization. *Accounting Horizons*, 11(2), 12-32.
- International Accounting Standards Board (IASB). (2016). IFRS 16 Leases. IFRS Foundation. <https://www.ifrs.org/content/dam/ifrs/publications/pdf-standards/english/2021/issued/part-a/ifrs-16-leases.pdf>
- Jensen, M. C., & Meckling, W. H. (1976). Theory of the firm: Managerial behavior, agency costs and ownership structure. *Journal of Financial Economics*, 3(4), 305-360. [https://doi.org/10.1016/0304-405X\(76\)90026-X](https://doi.org/10.1016/0304-405X(76)90026-X)
- Juela Fajardo , W., & Mejía Chicaiza , S. (2023). Identificar las consecuencias del Covid-19 en la NIF 16 de las empresas del sector comercial del cantón Cuenca. Cuenca: Universidad Católica de Cuenca.
- Jumbo, C. (2019). Implementación de NIIF 16 en Ecuador: Análisis del sector empresarial. *Revista Económica*, 7(2), 45-62. <https://revistas.uta.edu.ec/erevista/index.php/economia/article/view/789>

- Jumbo, E. (julio de 2019). Cambios en las NIIF 2018-2019, aplicación Ecuador NIIF 16. Obtenido de <https://aena.com.ec/cambios-niif-ecuador-2019/#:~:text=La%20Norma%20Internacional%20de%20Informaci%C3%B3n%20Financiera%20%E2%80%93,de%20si%20un%20contrato%20contiene%20un%20arrendamiento.>
- KPMG International. (2016). NIIF 16 Arrendamientos: Guía de aplicación. <https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/pdf/2016/01/niif-16-arrendamientos-primera-impression.pdf>
- Ley de Inquilinato. (2016). Ley de Inquilinato actualizada. Registro Oficial del Ecuador. <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/2023/03/LEY-DE-INQUILINATO.pdf>
- Ley de inquilinato. (2016). TITULO II: De los Locales de Arrendamiento. QUITO: Registro Oficial 196 de 01-nov.-2000. Obtenido de <https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2021-02/LEY%20DE%20INQUILINATO.pdf>
- Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI). (2023). Ley de Régimen Tributario Interno. Servicio de Rentas Internas del Ecuador. <https://www.sri.gob.ec/legislacion>
- Ley de Régimen Tributario Interno. (20 de junio de 2023). Capítulo VII: DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO. Obtenido de https://www.sri.gob.ec/o/sri-portlet-biblioteca-alfresco-internet/descargar/1c04850c-093e-44bf-ba98-e9bc8baae57e/Ley_Regimen_Tributario_Interno_20_jun_2023.pdf
- López, J. F. (2020). Población estadística. Economipedia. <https://economipedia.com/definiciones/poblacion-estadistica.html>
- LRTI . (14 de febrero de 2023). Reglamento para la aplicación de la ley de régimen tributario y sus reformas. Obtenido de http://docs.bvsalud.org/leisref/2018/11/2041/ecu_2009_r_reglamento-aplicacion-de-la-ley-de-regimen-tributario-interno.pdf
- Molina, R., & Mora, A. (2015). El efecto de la NIIF de arrendamientos en las empresas españolas. Spanish Journal of Finance and Accounting / Revista Española de Financiación y Contabilidad, 44(1), 1-23. <https://doi.org/10.1080/02102412.2015.1006225>

- Morales, J., & Zamora, C. (2019). NIIF 16: Por qué los efectos reales pueden no ser los inicialmente estimados. AECA. https://aeca.es/wp-content/uploads/2019/10/r126_niif16.pdf
- Mulford, C. W., & Gram, M. (2007). The effects of lease capitalization on various financial measures: An analysis of the retail industry. Georgia Institute of Technology. https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1090463
- PwC. (2019). NIIF 16: La nueva norma de arrendamientos. <https://www.pwc.com/mx/es/publicaciones/archivo/2016-01-niif-16-arrendamientos.pdf>
- Ramos, J. (2020). Identificación de un contrato por arrendamiento según NIIF 16 [Tesis de pregrado, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil]. Repositorio UCSG. <http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/14890>
- Reina , D. (01 de febrero de 2024). Qué son las NIIF: Normas de Información Financiera. Konrad Lorenz. Obtenido de <https://www.konradlorenz.edu.co/blog/que-son-las-niif-normas-de-informacion-financiera/>
- Reina, A. (2024). Las NIIF y su impacto en los mercados financieros globales. *Revista de Contabilidad Internacional*, 15(3), 89-107. <https://doi.org/10.18601/16577175.n15.06>
- Rivera, M. (2015). Fuentes de información. Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo. <https://repository.uaeh.edu.mx/bitstream/handle/123456789/16700/LECT132.pdf>
- Rivera, P. (2025). El sector retail ecuatoriano: Evolución y participación en el PIB. *Análisis Económico*, 28(1), 112-135. <https://doi.org/10.24275/uam/azc/dcsh/ae/2025v28n1/Rivera>
- Rojas Molina, L. K., & Franco Gómez, Y. A. (2022). Effects of the implementation of IFRS 16 leases in companies listed in the Colombian Stock Exchange. *Revista Facultad de Ciencias Económicas*, 30(2), 43-58. <https://doi.org/10.18359/rfce.6225>
- Rojas, R. (2015). Guía para realizar investigaciones sociales (38va ed.). Plaza y Valdés Editores. <https://raulrojassoriano.com/cuallitlanezi/wp-content/themes/raulroja/assets/libros/guia-realizar-investigaciones-sociales-rojas-soriano.pdf>

- Ross, S., Westerfield, R., & Jordan, B. (2019). Fundamentos de finanzas corporativas (12va ed.). McGraw-Hill.
- Sarmiento Perez, L. (8 de junio de 2025). Implementación de las NIIF para empresas en Ecuador. Obtenido de <https://acatha.com/contabilidad-general-y-normativa/todo-lo-que-necesitas-saber-sobre-el-niif-en-ecuador-guia-completa-para-empresas/#:~:text=mejorando%20su%20competitividad.-,Proceso%20de%20implementaci%C3%B3n%20de%20las%20NIIF%20en%20empresas%20ecuatori>
- Servicio de Rentas Internas. (2024). Portal web institucional. <https://www.sri.gob.ec/>
- Silvestrini, M., & Vargas, J. (2008). Fuentes de información primarias, secundarias y terciarias. Universidad de Puerto Rico. <https://ponce.inter.edu/cai/manuales/FUENTES-PRIMARIA.pdf>
- Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. (2008). Resolución No. 08.G.DSC.010: Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. https://www.supercias.gob.ec/bd_supercias/descargas/lotaip/a2/2020/JUNIO/Res.%20SC.%20No.%2008.G.DSC.010%20Adopcion%20NIIF.pdf
- Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. (2024). Portal de información. <https://www.supercias.gob.ec/portalscv/>
- Superintendencia de Compañías. (20 de noviembre de 2008). RESOLUCION No. 08.G.DSC.010. QUITO: Superintendencia de Compañías. Obtenido de https://www.supercias.gob.ec/bd_supercias/descargas/niif/Resolucion.pdf
- Unión Europea. (2024). International Accounting Standards Board (IASB). https://finance.ec.europa.eu/capital-markets-union-and-financial-markets/company-reporting-and-auditing/company-reporting/financial-reporting_en
- Union Europea. (22 de febrero de 2024). Qué son las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Obtenido de <https://universidadeuropea.com/blog/normas-internacionales-de-informacion-financiera/#:~:text=Proporcionan%20pautas%20espec%C3%ADficas%20para%20la,pues%20establecen%20un%20marco%20com%C3%BAn.>

Watts, R. L., & Zimmerman, J. L. (1990). Positive accounting theory: A ten year perspective. *The Accounting Review*, 65(1), 131-156.
<https://www.jstor.org/stable/247880>

Apéndices

Apéndice A

Matriz de evaluación para auditores

MATRIZ DE EVALUACIÓN				
Título:	Guía de Entrevista para Auditores			
		SI	NO	Observaciones y/o Instrumentos
	1. ¿De qué manera describiría usted el procedimiento que utilizan actualmente las grandes empresas para registrar y administrar los contratos de arrendamiento?	X		
	2. ¿Considera que existen obstáculos o complicaciones al momento de determinar qué contratos califican como arrendamientos según los criterios de la NIIF 16? ¿Por qué?	X		
	3. ¿De qué manera la aplicación de la NIIF 16 impacta en la presentación de los estados financieros y en la percepción de los indicadores financieros clave?	X		
	4. ¿Cómo usted cree que una propuesta metodológica podría facilitar o mejorar los aspectos de la gestión de los arrendamientos bajo la NIIF 16 en los diferentes sectores?	X		
	5. ¿Qué recomendaciones brindaría a otros supermercados que aún presentan dificultades en la adopción o aplicación de la NIIF 16?	X		

VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

1. DATOS GENERALES:

1.1 Apellidos y nombres: Rosado Haro Alberto Santiago-PhD

1.2 Cargo e institución donde labora: Docente de la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil-Socio Director de la Firma de auditores CROWE-Romero & Asoc.

1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: Entrevistas para trabajo de tesis

1.4 Autores del instrumento: Gerson Miguel Liger Rubio e Israel Sebastian Verdesoto Delgado

2. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	Inaceptable						Minimamente aceptable			Aceptable			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. PRESENTACIÓN	Responde a la formalidad de la investigación.													X
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuada a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Considera información actualizada, acorde a las necesidades reales de la investigación.													X
4. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.													X
5. COHERENCIA	Existe coherencia con las variables de la investigación.													X
6. METODOLOGÍA	Responde a una metodología y diseño aplicado para analizar los resultados obtenidos.													X
7. PERTINENCIA	El instrumento muestra relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al método científico.												X	

3. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

El instrumento cumple con los requisitos para su aplicación
El instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación

SI

4. PROMEDIO DE VALORACIÓN

98,6

FIRMA DEL EXPERTO



Alberto S. Rosado, PhD

Apéndice B

Matriz de evaluación para contadores

MATRIZ DE EVALUACIÓN				
Título:	Guía de Entrevista a los Contadores Expertos en NIIF 16			
		SI	NO	Observaciones y/o Instrumentos
	1. ¿Qué transformaciones o ajustes han experimentado en su gestión de arrendamientos desde que entró en vigor la NIIF 16?	X		
	2. ¿Podría comentar sobre el dominio o comprensión que poseen los miembros de su equipo contable sobre las disposiciones y exigencias que establece la NIIF 16?	X		
	3. ¿Cómo llevan a cabo la valoración inicial y la medición posterior del derecho de uso y del pasivo por arrendamiento dentro de su organización?	X		
	4. ¿Qué tipo de información o documentación consideran clave para aplicar adecuadamente la NIIF 16 en los contratos de arrendamiento de su supermercado?	X		
	5. ¿Ha implementado alguna estrategia para mitigar los efectos contables, operativos o financieros derivados de la aplicación de esta norma? ¿De qué tipo?	X		

VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

1. DATOS GENERALES:

1.1 Apellidos y nombres: Rosado Haro Alberto Santiago-PhD

1.2 Cargo e institución donde labora: Docente de la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil - Socio Director de la firma de auditores CROWE-Romero&Asoc.

1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: Entrevistas para trabajo de tesis

1.4 Autores del instrumento: Gerson Miguel Liger Rubio e Israel Sebastian Verdesoto Delgado

2. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	Inaceptable						Minimamente aceptable			Aceptable			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. PRESENTACIÓN	Responde a la formalidad de la investigación.													X
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuada a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Considera información actualizada, acorde a las necesidades reales de la investigación.													X
4. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.													X
5. COHERENCIA	Existe coherencia con las variables de la investigación.													X
6. METODOLOGÍA	Responde a una metodología y diseño aplicado para analizar los resultados obtenidos.													X
7. PERTINENCIA	El instrumento muestra relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al método científico.												X	

3. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

El instrumento cumple con los requisitos para su aplicación

El instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación

SI CUMPLE

4. PROMEDIO DE VALORACIÓN

98,6

FIRMA DEL EXPERTO



Alberto S. Rosado, PhD

Apéndice C

Entrevistas para los Auditores

Entrevistado 1

Pregunta 1: ¿De qué manera describiría usted el procedimiento que utilizan actualmente las grandes empresas para registrar y administrar los contratos de arrendamiento?

La aplicación de la NIIF 16 hace que las grandes empresas evolucionen con procedimientos más estructurados y formalizados para la gestión de los contratos de arrendamiento. En la actualidad, estos procedimientos suelen incluir la identificación centralizada de los contratos, la revisión legal y financiera de sus cláusulas, y el uso de herramientas tecnológicas o módulos especializados en los sistemas ERP para su registro y seguimiento. No obstante, en la práctica aún se observan debilidades, como la dispersión de contratos entre diferentes áreas, inconsistencias en la información relevante (plazos, tasas implícitas, opciones de renovación) y dependencia de hojas de cálculo, lo que incrementa el riesgo de errores en el reconocimiento y medición de los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento.

Pregunta 2: ¿Considera que existen obstáculos o complicaciones al momento de determinar qué contratos califican como arrendamientos según los criterios de la NIIF 16? ¿Por qué?

Sí, la principal dificultad radica en la evaluación del control del uso de un activo identificado, especialmente en contratos de servicios que incluyen componentes implícitos de arrendamiento. La correcta interpretación de si el cliente obtiene sustancialmente todos los beneficios económicos y tiene el derecho de dirigir el uso del activo requiere un análisis detallado y juicio profesional. Asimismo, la identificación de activos sustitutos, las opciones de renovación o terminación, y la separación de componentes de arrendamiento y no arrendamiento suelen generar criterios dispares entre entidades, lo que complica la aplicación uniforme de la norma.

Pregunta 3: ¿De qué manera la aplicación de la NIIF 16 impacta en la presentación de los estados financieros y en la percepción de los indicadores financieros clave?

Con la aplicación de las NIIF 16 se tiene un fuerte impacto en los estados financieros debido a que se elimina, en gran parte, el tratamiento de arrendamiento operativo fuera del balance, razón por la cual, se incrementan los activos por derecho

de usos y los pasivos por obligaciones por arrendamientos, lo que perturban los indicadores financieros como: nivel de endeudamiento, el apalancamiento y los ratios de liquidez. También se observa el cambio en estado de resultado debido a que los gastos por arrendamiento se sustituyen por depreciación e interés, lo que mejora los indicadores

como el EBITDA, lo cual altera la percepción de la rentabilidad y el riesgo financieros por proveedores de capital.

Pregunta 4: ¿Cómo usted cree que una propuesta metodológica podría facilitar o mejorar los aspectos de la gestión de los arrendamientos bajo la NIIF 16 en los diferentes sectores?

Para mejorar la gestión de los arrendamientos bajo la NIIF 16, es necesario una propuesta metodológica clara y estandarizada, proporcionando lineamientos uniformes para su identificación, clasificación, medición inicial y posterior de los contratos, lo cual reduciría la subjetividad al aplicar el juicio profesional, fortalecer los controles internos y asegurar la consistencia en el tratamiento contable entre las diferentes áreas y períodos. Esto ayudara a una mejor capacitación del personal, la documentación con criterio contable y la trazabilidad de la información, aspecto importante para la gestión interna como para los procesos de auditoría, independiente del sector económico en que opera la entidad.

Pregunta 5: ¿Qué recomendaciones brindaría a otros supermercados que aún presentan dificultades en la adopción o aplicación de la NIIF 16?

En primer lugar, realizar un inventario integral y actualizado de todos los contratos vigentes, incluyendo aquellos que puedan contener arrendamientos implícitos. Asimismo, es fundamental definir políticas contables claras y documentadas, alineadas con la norma, y fortalecer la coordinación entre las áreas contable, legal y operativa. La implementación de herramientas tecnológicas especializadas y la capacitación continua del personal resultan clave para reducir errores y mejorar la eficiencia del proceso, con revisiones periódicas de auditoría para asegurar el cumplimiento normativo y una adecuada presentación de la información financiera.

Entrevistado 2

Pregunta 1: ¿De qué manera describiría usted el procedimiento que utilizan actualmente las grandes empresas para registrar y administrar los contratos de arrendamiento?

En la práctica, las grandes empresas tienen un procedimiento estandarizado y sencillo para registrar y administrar los contratos de arrendamientos conforme a la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 16, lo cual generalmente incluye: Un detalle de los contratos de arrendamiento vigentes durante el año describiendo las cláusulas básicas (plazo, cánones de arrendamiento, opciones de renovación, proveedor, etc.); cálculo del valor presente de los cánones de arrendamiento, utilizando la tasa de descuento que corresponde; reconocimiento del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento; registro mensual de la depreciación de dicho activo y el reconocimiento mensual de los costos financieros asociados a dicho pasivo junto con el pago del arrendamiento de acuerdo al contrato; y, finalmente, controlan y actualizan, cuando corresponde, alguna modificación o cambios en los contratos.

Pregunta 2: ¿Considera que existen obstáculos o complicaciones al momento de determinar qué contratos califican como arrendamientos según los criterios de la NIIF 16? ¿Por qué?

Sí existen obstáculos al momento de determinar qué contratos califican como arrendamientos según los criterios de la NIIF 16. Entre los más relevantes, de acuerdo a mi experiencia, se encuentran:

- **Resistencia administrativa:** Muchas empresas se rehúsan a registrar los contratos de arrendamiento conforme a las NIIF, pues consideran que el procedimiento es complejo y genera mayor carga contable en comparación con el tratamiento anterior (reconocimiento directo como gasto).
- **Plazo de arrendamiento:** Es común que los contratos se pacten inicialmente por un año con renovaciones automáticas. Algunas empresas erróneamente excluyen estos contratos del registro, cuando lo correcto es considerar la expectativa de uso real del activo, incluyendo las renovaciones que probablemente se ejercerán. Esta situación se presente con mayor frecuencia en contratos celebrados entre compañías relacionadas, donde se establece un plazo contractual inferior a la verdadera expectativa de uso. En consecuencia,

el cálculo del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento resulta menor al que correspondería si se aplicara correctamente el plazo esperado.

- **Aplicación incorrecta de la exención de bajo valor:** Otro obstáculo frecuente es confundir entre el canon de arrendamiento y el valor del activo subyacente. La NIIF 16 establece la exención de la aplicación de esta norma, cuando el valor del

activo nuevo es bajo (por ejemplo, laptops, mobiliario pequeño, etc.), no cuando el canon de arrendamiento mensual es bajo.

En conclusión, uno de los principales obstáculos radica en la propia Administración de las empresas, que muestran resistencia a la aplicación de la NIIF 16, buscando justificaciones para mantener prácticas contables anteriores.

Pregunta 3: ¿De qué manera la aplicación de la NIIF 16 impacta en la presentación de los estados financieros y en la percepción de los indicadores financieros clave?

La aplicación de la NIIF 16 impacta de manera significativa en la presentación de los estados financieros y en la percepción de los indicadores clave. En el estado de situación financiera se reconoce un activo por derecho de uso, y un pasivo por arrendamiento, lo que incrementa tanto el total de activos como el total de pasivos, afectando indicadores como el nivel de endeudamiento y el apalancamiento. En el estado de resultados, los pagos de los cánones de arrendamiento, deja de registrarse como gasto y se dividen en dos componentes: la depreciación del activo por derecho de uso y el gasto financiero asociado al pasivo por arrendamiento. Este esquema genera que durante los primeros años el total de gastos sea mayor que el canon de arrendamiento lineal, mientras que en los últimos años tiende a ser menor, por lo tanto, la rentabilidad neta suele variar debido a la distinta distribución de los gastos a lo largo del tiempo. Además, se afectan los indicadores como el EBITDA, que suele aumentar, porque los pagos de arrendamiento ya no se reconocen como gastos operativos, mientras que el apalancamiento y la razón de endeudamiento se incrementan por el reconocimiento del pasivo.

Pregunta 4: ¿Cómo usted cree que una propuesta metodológica podría facilitar o mejorar los aspectos de la gestión de los arrendamientos bajo la NIIF 16 en los diferentes sectores?

Una propuesta metodológica podría facilitar la gestión de los arrendamientos bajo la NIIF 16 en los diferentes sectores si se presenta como una guía práctica, elaborada en un lenguaje claro y sencillo, que además estructure un flujo de procesos con pasos definidos y preguntas orientadas a determinar si un contrato debe o no ser reconocido como arrendamiento conforme a la norma. Este tipo de metodología podría reducir los posibles sesgos de la administración, asegurando que las decisiones se basen en criterios objetivos. Además, la estandarización del procedimiento contribuiría a una mejor consistencia en la aplicación de la NIIF 16, permitiendo mejorar la transparencia de la información financiera.

Pregunta 5: ¿Qué recomendaciones brindaría a otros supermercados que aún presentan dificultades en la adopción o aplicación de la NIIF 16?

Una recomendación fundamental a las empresas que aún presentan dificultades en la adopción o aplicación de la NIIF 16 es establecer una guía práctica sencilla, redactada en un lenguaje claro, que permita al personal contable comprender con facilidad los procedimientos necesarios para reconocer un contrato de arrendamiento conforme a la norma, que además, incluya criterios objetivos que reduzcan el riesgo de sesgo por parte de la Administración. De esta manera, se lograría una aplicación más uniforme y transparente de la NIIF 16.

Entrevistado 3

Pregunta 1: ¿De qué manera describiría usted el procedimiento que utilizan actualmente las grandes empresas para registrar y administrar los contratos de arrendamiento?

Partiendo del caso en qué las grandes empresas son conscientes del riesgo de error material en sus estados financieros si no se cumplen con las disposiciones de la norma contable.

En ese caso preparan una base de datos donde se encuentran detallados cada contrato de arrendamiento detallando sus condiciones soportadas con la documentación respectiva (contratos físicos), en la que estiman el tiempo de uso de cada arrendamiento (información proporcionada por el área responsable), así como una tasa de descuento cercana a la tasa activa de obligaciones financieras que dicha Compañía, esto para determinar el valor presente de la obligación.

Pregunta 2: ¿Considera que existen obstáculos o complicaciones al momento de determinar qué contratos califican como arrendamientos según los criterios de la NIIF 16? ¿Por qué?

Principalmente por la informalidad de ciertos acuerdos con los propietarios del inmueble, así como condiciones que en los contratos difieren al ser consultados con la Gerencia difieren; tales como:

- Contratos cuyo vencimiento se menciona que es de solo dos años, mientras que observamos que la Compañía invierte en adecuaciones los que nos hace suponer que el tiempo de uso del inmueble es significativo.
- Cánones de arrendamiento que dependen de la inflación y otros parámetros que se desconocen al inicio.
- Contratos verbales, principalmente entre compañías relacionadas, cuyos términos y condiciones suelen definirlos cerca del fin del ejercicio económico.

Pregunta 3: ¿De qué manera la aplicación de la NIIF 16 impacta en la presentación de los estados financieros y en la percepción de los indicadores financieros clave?

Impacta en la medida, de que se resalta un aumento significativo en los activos no corrientes de la Compañía, ya que muestran activos en los cuales la Compañía no pudiera disponer del mismo para su venta, por lo que es necesaria su correcta revelación en los estados financieros.

Adicionalmente, el impacto impositivo (de acuerdo con la normativa tributaria vigente) que genera la inclusión de dichos activos; principalmente en cadenas de supermercados, ventas de electrodomésticos por retail, cadenas de restaurantes, etc.

Pregunta 4: ¿Cómo usted cree que una propuesta metodológica podría facilitar o mejorar los aspectos de la gestión de los arrendamientos bajo la NIIF 16 en los diferentes sectores?

Exponiendo o concientizando la importancia de la correcta aplicación de la normativa contable incluyendo de ser posible el por qué se decidió crear la NIIF 16 para que sean aplicables las empresas.

Establecer procedimientos de control sobre la adecuada documentación de los acuerdos de arrendamientos, así como la importancia de que el área financiera conozca los términos y condiciones para sus estimaciones, así como los posibles planes de cierres o nuevas aperturas que pudieran decidirse por la gerencia o directorio, etc.

Pregunta 5: ¿Qué recomendaciones brindaría a otros supermercados que aún presentan dificultades en la adopción o aplicación de la NIIF 16?

- Incentivar a la gerencia la importancia de la aplicación de la norma contable y sus implicaciones financieras y tributarias y de auditoría.
- Establecer canales de comunicación constantes respecto a decisiones de apertura o cierre de locales, hacia el área contable/financiera encargada de la estimación.
- Que todos los acuerdos de arrendamientos, así como mantener una base de datos debidamente actualizada.
- Capacitación constante del personal financiero/contable.
- De ser la primera vez de dicho registro y el área financiera no cuente con personal debidamente capacitado, contratar expertos contables para que diseñen las estimaciones.

Entrevistado 4.

Pregunta 1: ¿De qué manera describiría usted el procedimiento que utilizan actualmente las grandes empresas para registrar y administrar los contratos de arrendamiento?

Generalmente es manual, los cálculos relativos a determinar el activo por derechos de uso y pasivos por arrendamiento se realizan en hojas de cálculo de Excel que son susceptibles de errores en las fórmulas financieras utilizadas. No hay un seguimiento periódico, sino hasta el cierre del período económico donde se revisan nuevamente los cálculos, y los contratos mayormente se formalizan por escrito.

Pregunta 2: ¿Considera que existen obstáculos o complicaciones al momento de determinar qué contratos califican como arrendamientos según los criterios de la NIIF 16? ¿Por qué?

Si, considero que el foco está en los contratos de arrendamiento de inmuebles, pero evidentemente hay otros contratos, tales como: renting automotriz o arrendamiento de maquinaria pesada que normalmente no se consideran.

Pregunta 3: ¿De qué manera la aplicación de la NIIF 16 impacta en la presentación de los estados financieros y en la percepción de los indicadores financieros clave?

Impacta de manera positiva a los estados financieros, al presentar la realidad de los hechos económicos relacionados con este asunto. A su vez los indicadores financieros afectados son las razones de endeudamiento (aumenta) y rentabilidad (disminuyen).

Pregunta 4: ¿Cómo usted cree que una propuesta metodológica podría facilitar o mejorar los aspectos de la gestión de los arrendamientos bajo la NIIF 16 en los diferentes sectores?

Si, pero debe ir acompañado con la tecnología, es decir, esta metodología debe desarrollarse a nivel de sistema o aplicativo que pueda integrarse con facilidad con otros sistemas o aplicativos contables. El contrapunto es que la mayoría de las empresas no está interesada en invertir en una herramienta como está por su costo.

Pregunta 5: ¿Qué recomendaciones brindaría a otros supermercados que aún presentan dificultades en la adopción o aplicación de la NIIF 16?

Considero que el dilema está en la identificación de los contratos de arrendamiento, el valor y plazo implícito del contrato. Mi recomendación es que los responsables de las áreas de Finanzas y Contabilidad en las empresas deben dominar estos aspectos para direccionar al personal encargado de elaborar los cálculos y registros contables.

Entrevistado 5

Pregunta 1: ¿De qué manera describiría usted el procedimiento que utilizan actualmente las grandes empresas para registrar y administrar los contratos de arrendamiento?

Con base a lo indicado en la NIIF 16, se reconoce un activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento, llevando a valor presente los cánones de arrendamiento con una tasa de interés implícito simulando el tratamiento a una obligación financiera. El gasto por alquiler se reemplaza por un gasto de amortización y un gasto financiero por arrendamiento, y se reconoce un impuesto diferido por las diferencias que surjan entre el gasto NIIF y el gasto tributario. Se registran de forma manual o a través de sistemas ERP (dependiendo los módulos).

Pregunta 2: ¿Considera que existen obstáculos o complicaciones al momento de determinar qué contratos califican como arrendamientos según los criterios de la NIIF 16? ¿Por qué?

Considero que existen complicaciones al momento de determinar si el contrato cumple o no con las condiciones, por ejemplo, cuando el contrato de arrendamiento es solamente de un año y tiene condiciones como concesión ocasiona que causen duda si esto debe reconocerse o no, lo importante es analizarlo como su conjunto. Referente al reconocimiento y medición, por la estimación que se realice bajo una tasa de interés

específico y el tiempo para estimar el valor razonable, ya que esto incrementa considerablemente el activo y pasivo, situación que provoca que algunas Compañías no lo reconozcan al no considerarlo un activo tangible y la generación de pagos de impuestos municipales por el incremento de activos. Asimismo, el cambio en el canon por arrendamiento, que implica ajustes, y en casos de numerosos arrendamientos implica un mayor esfuerzo-costo desproporcionado. Otra limitación es identificar si la Compañía mantiene un control real del activo, y para cada caso se debe evaluar las condiciones del contrato.

Pregunta 3: ¿De qué manera la aplicación de la NIIF 16 impacta en la presentación de los estados financieros y en la percepción de los indicadores financieros clave?

Afecta en los indicadores financieros por la estimación del pasivo por arrendamiento de corto plazo que influye en la determinación del capital de trabajo y liquidez, flujos de caja, apalancamiento, entre otros. Impacta significativamente en el activo y pasivo, dado que se asume que la Compañía, aunque no es propietaria del bien, tiene un derecho sobre el mismo. También puede afectar o distorsionar los resultados del ejercicio, en indicadores como EBITA, puede verse afectada a causa de la amortización del activo del derecho de uso en reemplazo del gasto operativo por alquiler.

Pregunta 4: ¿Cómo usted cree que una propuesta metodológica podría facilitar o mejorar los aspectos de la gestión de los arrendamientos bajo la NIIF 16 en los diferentes sectores?

Una propuesta metodológica estandarizada y en base a sistemas de información, podría optimizar el tiempo incurrido para estas estimaciones, así como la facilidad de actualizar cuando las condiciones del contrato fuesen distintas, como el tiempo de proyección, ajuste del canon, y tasa de interés implícita. Asimismo, realizar las tablas de amortización automatizadas, reduciría los recursos incurridos.

Pregunta 5: ¿Qué recomendaciones brindaría a otros supermercados que aún presentan dificultades en la adopción o aplicación de la NIIF 16?

Tener identificado apropiadamente los contratos que forman parte del alcance, donde realmente la Compañía tenga el derecho de controlar el bien, exonerado del alcance los activos de bajo valor (estimación del activo subyacente) y contratos de corto plazo (que en la práctica no supere 1 año).

Apéndice D

Entrevistas para los Contadores

Pregunta 1: ¿Qué transformaciones o ajustes han experimentado en su gestión de arrendamientos desde que entró en vigor la NIIF 16?

El principal ajuste se ha dado en el proceso de registro contable, ya que la normativa establece el reconocimiento de un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento. Esto implicó dejar de tratar los arrendamientos como operativos y pasar a un tratamiento similar al de un arrendamiento financiero.

Además, fue necesario adaptar los sistemas contables y los controles internos para asegurar un adecuado seguimiento de los contratos y de los saldos reconocidos.

Pregunta 2: ¿Podría comentar sobre el dominio o comprensión que poseen los miembros de su equipo contable sobre las disposiciones y exigencias que establece la NIIF 16?

No existe un dominio total de la normativa; sin embargo, se realizan capacitaciones durante los primeros meses de implementación para que el personal adquiera conocimiento sobre lo que establece la NIIF 16. En la práctica diaria es donde se va fortaleciendo y consolidando el entendimiento de la norma.

Con el tiempo, la experiencia en el registro y análisis de los arrendamientos ha permitido una mejor aplicación de los criterios contables establecidos.

Pregunta 3: ¿Cómo llevan a cabo la valoración inicial y la medición posterior del derecho de uso y del pasivo por arrendamiento dentro de su organización?

La valoración inicial y la medición posterior dependen de las cláusulas establecidas en cada contrato de arrendamiento. Estas pueden variar, especialmente en los casos de renovación, ya que, si se actualizan las condiciones contractuales, el valor total del arrendamiento debe ajustarse.

Por ello, se realiza una revisión periódica de los contratos para identificar cambios que puedan afectar la medición contable.

¿Qué tipo de información o documentación consideran clave para aplicar adecuadamente la NIIF 16 en los contratos de arrendamiento de su supermercado?

Para una correcta aplicación de la NIIF 16 es importante considerar varios aspectos, entre ellos:

- El valor sobre el cual se medirá el activo arrendado.
- El plazo del contrato, ya que si es superior o no a un año influye en el tratamiento contable del arrendamiento.
- Factores externos, como las intenciones de la empresa respecto a continuar arrendando por un período determinado o establecerse de manera permanente.

Toda esta información permite realizar un análisis adecuado y aplicar correctamente los criterios establecidos por la norma.

¿Ha implementado alguna estrategia para mitigar los efectos contables, operativos o financieros derivados de la aplicación de esta norma? ¿De qué tipo?

Sí, se aplicaron algunas estrategias para manejar los efectos de la NIIF 16. Principalmente, se revisaron los contratos de arrendamiento para identificar aquellos que podían clasificarse como de corto plazo o de bajo valor, lo que permitió reducir el impacto contable

Entrevistado 2

Pregunta 1: ¿Qué transformaciones o ajustes han experimentado en su gestión de arrendamientos desde que entró en vigor la NIIF 16?

La transformación comienza por lo organizacional, dependiendo del volumen de contratos de arrendamiento se destinan horas del personal de finanzas y contabilidad para el análisis de los contratos. Los ajustes por otra parte se centran en los activos, pasivos y patrimonio.

Pregunta 2: ¿Podría comentar sobre el dominio o comprensión que poseen los miembros de su equipo contable sobre las disposiciones y exigencias que establece la NIIF 16?

En términos generales, el equipo tiene un conocimiento adecuado de los principales lineamientos que establece la NIIF 16 y de cómo estos afectan a los arrendamientos del supermercado. Existe claridad sobre conceptos clave como el reconocimiento del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento, así como sobre su impacto en los estados financieros. Sin embargo, el nivel de dominio no es completamente homogéneo entre todos los miembros del equipo. Mientras algunos cuentan con mayor experiencia práctica y capacitación específica, otros aún presentan dificultades en aspectos más técnicos, como el tratamiento de modificaciones

contractuales, la estimación de tasas de descuento o la identificación de componentes de arrendamiento.

Pregunta 3: ¿Cómo llevan a cabo la valoración inicial y la medición posterior del derecho de uso y del pasivo por arrendamiento dentro de su organización?

La valoración inicial y reconocimiento la llevamos a cabo una vez identificado el contrato y definiendo íntegramente los datos utilizados para el cálculo como, por ejemplo, la tasa de interés implícita del arrendamiento. Por otra parte, en la medición posterior, consideramos los cambios en las condiciones del contrato, de existir, tales como plazo, valor del dividendo, etc.

Pregunta 4: ¿Qué tipo de información o documentación consideran clave para aplicar adecuadamente la NIIF 16 en los contratos de arrendamiento de su supermercado?

El objeto del contrato, el valor y tiempo implícito del contrato, costos adicionales, así como el valor de bien subyacente.

Pregunta 5: ¿Ha implementado alguna estrategia para mitigar los efectos contables, operativos o financieros derivados de la aplicación de esta norma? ¿De qué tipo?

Mi estrategia es mantener una base de datos actualizada de contratos, donde se pueda identificar plenamente entre otros aspectos, el objeto, valor y duración de los contratos, etc.; y, dependiendo el volumen de contratos debe delegarse a un responsable de forma parcial o a tiempo completo la función de identificación y análisis de contratos; la contraparte de control y gestión de contratos podría estar a cargo de un administrador de los Activos Fijos de la compañía o quien haga sus veces.

Entrevistado 3

Pregunta 1: ¿Qué transformaciones o ajustes han experimentado en su gestión de arrendamientos desde que entró en vigor la NIIF 16?

A nivel de arrendataria, no se experimentaron grandes diferencias, no obstante, en calidad de arrendador sí, porque nos obligan a tener un mayor control de los contratos, y lectura de los indicadores financieros en casos de financiamiento con instituciones financieras. Contablemente. Se experimentaron ajustes como la reversión del reconocimiento del gasto por alquiler (factura) por el reconocimiento de la depreciación del activo por derecho de uso (lineal) más el gasto financiero (variable en el tiempo), generando diferencias temporarias y un impuesto diferido.

Pregunta 2: ¿Podría comentar sobre el dominio o comprensión que poseen los miembros de su equipo contable sobre las disposiciones y exigencias que establece la NIIF 16?

En el Ecuador, en muchas Compañías, mantienen incertidumbre en la correcta estimación de la NIIF 16 al ser una norma relativamente nueva, donde buscan el asesoramiento externo para una mejor comprensión u proceder con su registro, sin embargo, conforme han pasado los años, la interpretación de la Norma ha mejorado. Es importante que mi equipo posea un conocimiento adecuado de análisis financiero, para entender temas como valor razonable, flujo de cajas proyectado, tasa de interés implícito, capital, cuota, diferencias temporarias e impuestos diferidos.

Pregunta 3: ¿Cómo llevan a cabo la valoración inicial y la medición posterior del derecho de uso y del pasivo por arrendamiento dentro de su organización?

La valoración inicial parte siempre de llevar a valor presente los pagos futuros de arrendamiento, valoración que se considerará inicialmente como activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento. Posteriormente se deberá reconocer una depreciación de dicho activo, así como la reversión del gasto de arrendamiento por el pago del capital y reconocimiento del gasto financiero, así como los ajustes que puedan ocurrir a lo largo del tiempo.

Pregunta 4: ¿Qué tipo de información o documentación consideran clave para aplicar adecuadamente la NIIF 16 en los contratos de arrendamiento de su supermercado?

La información clave se concentra principalmente en el contrato original de arrendamiento, las adendas del contrato, las facturas de gasto por arrendamiento que se hayan emitido y los pagos reales realizados durante el año. Dado que es un supermercado y se tienen diferentes sucursales, es importante una gestión apropiada de estos contratos.

Pregunta 5: ¿Ha implementado alguna estrategia para mitigar los efectos contables, operativos o financieros derivados de la aplicación de esta norma? ¿De qué tipo?

Si, se ha considerado como opción la renovación del contrato, por periodos más cortos, no obstante, eso también puede resultar contraproducente si en la práctica se mantiene en arrendamiento más de 1 año a pesar de lo que diga físicamente el contrato. Adicional, la automatización en la elaboración de las tablas de amortización hace que

se requiera menos participación de personal para su estimación, disminuyendo así la probabilidad de errores, sobre todo cuando se trata de numerosos contratos.



DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Nosotros, **Liger Rubio, Gerson Miguel** con C.C: # 1722530779 y **Verdesoto Delgado, Israel Sebastián** con C.C: # 0956708101 autores del trabajo de titulación: **Propuesta metodológica para la aplicación de la NIIF 16 en arrendamientos de supermercados de Guayaquil**, previo a la obtención del título de Licenciado en Contabilidad y Auditoría, en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaramos tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de titulación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizamos a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de titulación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 25 de febrero del 2026

f. _____

Liger Rubio, Gerson Miguel

C.C: 1722530779

f. _____

Verdesoto Delgado, Israel Sebastián

C.C: 0956708101



REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN

TÍTULO Y SUBTÍTULO:	Propuesta metodológica para la aplicación de la NIIF 16 en arrendamientos de supermercados de Guayaquil		
AUTOR(ES)	Liger Rubio, Gerson Miguel Verdesoto Delgado, Israel Sebastián		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES)	Rosado Haro, Alberto Santiago		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
FACULTAD:	Facultad de Economía y Empresa		
CARRERA:	Contabilidad y Auditoría		
TÍTULO OBTENIDO:	Licenciado en Contabilidad y Auditoría		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	25 de febrero del 2026	No. DE PÁGINAS:	103 p.
ÁREAS TEMÁTICAS:	Contabilidad, Auditoría, Administración financiera, Comercio minorista.		
PALABRAS CLAVES/KEYWORDS:	Arrendamientos, NIIF 16, Amortización, Contratos, Medición, Reconocimiento		
RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras):			
La presente investigación tuvo como objetivo diseñar una propuesta metodológica que facilite la correcta aplicación de la NIIF 16 en los arrendamientos de supermercados de la ciudad de Guayaquil, considerando los desafíos técnicos y operativos derivados de su implementación. El estudio se desarrolló bajo un enfoque cualitativo, con diseño no experimental y de carácter descriptivo-exploratorio, utilizando entrevistas semiestructuradas y análisis documental como principales herramientas de recolección de información. Los resultados evidenciaron que, si bien los supermercados han incorporado el reconocimiento del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento, persisten debilidades relacionadas con la estandarización de procedimientos, el control de contratos y el nivel de conocimiento técnico del personal contable. Asimismo, se identificaron riesgos asociados al uso de herramientas manuales y a la interpretación incorrecta de elementos clave de la norma, como el plazo del arrendamiento y las modificaciones contractuales. En respuesta a estos hallazgos, se diseñó una propuesta metodológica estructurada que integra los principios normativos de la NIIF 16 con una guía práctica de aplicación, orientada a mejorar la transparencia, comparabilidad y fiabilidad de la información financiera. La investigación concluye que la adopción de dicha propuesta contribuye a una gestión más eficiente de los arrendamientos y fortalece la toma de decisiones financieras en el sector de supermercados.			
ADJUNTO PDF:	☒ SI	☐ NO	
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: +593 979737255 / 990599645	E-mail: gerson.miguel.liger@gmail.com sebastianverdesoto13@gmail.com	
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):	Nombre: Bernabé Argandoña, Lorena Carolina		
	Teléfono: +593-4- 3804600 ext.1635		
	E-mail: lorena.bernabe@cu.ucsg.edu.ec		
SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA			
Nº. DE REGISTRO (en base a datos):			
Nº. DE CLASIFICACIÓN:			
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):			