



**UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA DE SANTA ELENA
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS
CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

TEMA:

**APLICACIÓN DE LA NIIF 16 EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR
HOTELERO DE LA PROVINCIA DE SANTA ELENA, AÑO 2025: CASO
SIMULADO**

**TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR PREVIO A LA OBTENCIÓN
DEL TÍTULO EN LICENCIADO EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

AUTOR:

Bryan Steven Del Pezo Panchana

LA LIBERTAD – ECUADOR

2026

Aprobación del profesor tutor

En mi calidad de Profesor Tutor del trabajo de titulación, “Aplicación de la NIIF 16 en las empresas del sector hotelero de la provincia de Santa Elena, año 2025: Caso simulado”, elaborado por el Sr. Bryan Steven Del Pezo Panchana, egresado de la Carrera de Contabilidad y Auditoría, Facultad de Ciencias Administrativas de la Universidad Estatal Península de Santa Elena, previo a la obtención del título de Licenciado en Contabilidad y Auditoría, declaro que luego de haber asesorado científica y técnicamente su desarrollo y estructura final del trabajo, este cumple y se ajusta a los estándares académicos y científicos, razón por la cual la apruebo en todas sus partes.

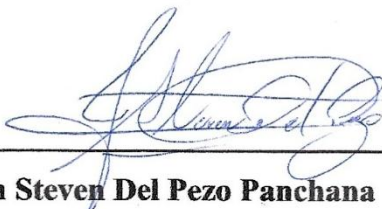
Atentamente

Econ. Hermelinda Del Rocío Cochea Tomalá, Mgtr.
Profesor tutor

Autoría del trabajo

El presente Trabajo de Titulación denominado “Aplicación de la NIIF 16 en las empresas del sector hotelero de la provincia de Santa Elena, año 2025: Caso simulado”, constituye un requisito previo a la obtención del título de Licenciado en Contabilidad y Auditoría de la Facultad de Ciencias Administrativas de la Universidad Estatal Península de Santa Elena.

Yo, Bryan Steven Del Pezo Panchana con cédula de identidad 0928141712 declaro que la investigación es absolutamente original, auténtica y los resultados y conclusiones a los que he llegado son de mi absoluta responsabilidad; el patrimonio intelectual del mismo pertenece a la Universidad Estatal Península de Santa Elena.



Bryan Steven Del Pezo Panchana

C.C. No.: 0928141712

Agradecimiento

Expreso mi más profundo agradecimiento a la Universidad Estatal Península de Santa Elena y a la Facultad de Ciencias Administrativas, por haberme permitido formarme como profesional en sus aulas y brindarme las herramientas necesarias para mi crecimiento intelectual.

De manera especial, agradezco a mi docente tutor, Econ. Hermelinda del Rocío Cochea Tomalá, por su valiosa dirección, paciencia y compromiso en el asesoramiento científico y técnico de este trabajo. Sus conocimientos y exigencia fueron fundamentales para alcanzar los estándares académicos requeridos en esta investigación.

A los docentes de la carrera de Contabilidad y Auditoría, quienes compartieron sus experiencias y saberes a lo largo de estos años, contribuyendo significativamente a mi formación ética y profesional.

Finalmente, agradezco a todas las personas que, de forma directa o indirecta, colaboraron en la culminación de este proyecto; su apoyo ha sido invaluable para la obtención de este título profesional.

Bryan Steven Del Pezo Panchana

Dedicatoria

Dedico el presente trabajo de investigación, en primer lugar, a Dios, por ser mi guía espiritual, otorgarme la sabiduría necesaria y la fortaleza para superar cada obstáculo en este camino académico.

A mis padres, quienes han sido mi pilar fundamental, brindándome su apoyo incondicional, amor y sacrificios constantes; este logro es un homenaje a su esfuerzo y a la confianza que siempre depositaron en mí.

A mis uni-amigos: Eloy, Hellen, Kelvin, Daniela, Mirka, Gabriela, Walter, Iliana y Andrea por ser mi motor de superación y acompañarme con palabras de aliento en los momentos de mayor exigencia, recordándome siempre la importancia de la perseverancia para alcanzar mis metas.

Bryan Steven Del Pezo Panchana

TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN

.....
Ing. Wilson Toro Álava, PhD.

DIRECTOR DE LA CARRERA

.....
Econ. Margarita Panchana Panchana, Mgtr.

PROFESOR ESPECIALISTA

.....
Econ. Hermelinda Cochea Tomalá Mgtr.

PROFESOR TUTOR

.....
Ing. Emanuel Bohórquez Armijos, PhD.

PROFESOR GUÍA DE LA UIC

.....
Lcdo. Andrés Soriano Soriano

ASISTENTE ADMINISTRATIVO

Índice de contenido

Resumen.....	14
Abstract	15
Introducción	16
Planteamiento del problema.....	17
Formulación del problema	19
Sistematización del problema	19
Objetivos	19
Objetivo general.....	19
Objetivos específicos	19
Justificación.....	20
Mapeo.....	20
Capítulo I. Marco Referencial.....	21
Revisión de literatura	21
Desarrollo de teorías y conceptos	25
Norma Internacional de Información Financiera 16	25
Arrendamientos.....	25
Elementos del arrendamiento.....	26
Reconocimiento de arrendamiento.....	27
Exenciones de reconocimiento.....	27
Tratamiento contable de los arrendamientos.....	28
Medición inicial.	28
Medición posterior.	29
Presentación de los estados financieros.	30
Impacto de la aplicación de la NIIF 16.....	31
Costos de transición e implementación.....	31
Efectos en los estados financieros.....	32

Efectos tributarios.	32
Fundamentos legales	32
Constitución de la República del Ecuador	32
Plan Nacional de Desarrollo 2025-2029	33
Ley de Compañías.....	34
Ley de Régimen Tributario Interno.....	34
Norma Internacional de Información Financiera 16	35
Capítulo II. Metodología.....	36
Diseño de la investigación	36
Enfoque de la investigación	36
Alcance de la investigación.....	36
Diseño de la investigación	36
Métodos de la investigación.....	36
Método deductivo.....	37
Método analítico.....	37
Caso simulado	37
Población y muestra	38
Recolección y procesamiento de datos	38
Técnicas de investigación	38
Entrevista.....	38
Análisis documental.	38
Instrumentos de investigación.....	38
Guía de entrevista.....	38
Ficha documental.	39
Procesamiento de datos	39
Capítulo III. Resultados y discusión	40
Análisis de Datos	40

Planteamiento del caso práctico	40
Situación actual	40
Caso simulado A. Arrendamiento con ajustes por IPC	41
Supuestos y datos de medición	41
Medición inicial del arrendamiento	41
Devengo de intereses y pago del canon de arrendamiento	44
Remedición por ajustes por IPC.....	45
Asientos al cierre del ejercicio	47
Análisis general del caso simulado	49
Caso simulado B. Arrendamiento con ejercicio de opción de compra	49
Supuestos y datos de medición	49
Medición inicial del arrendamiento	50
Devengo de intereses y pago del canon de arrendamiento	52
Asientos al cierre del ejercicio	53
Ejercicio de opción de compra.....	54
Análisis general del caso simulado	55
Caso simulado C. Arrendamiento con cambio en expectativa de GVR.....	56
Supuestos y datos de medición	56
Medición inicial del arrendamiento	57
Devengo de intereses y pago del canon de arrendamiento	59
Asientos al cierre del ejercicio	61
Deterioro del activo por derecho de uso	62
Cambio en expectativa de pago de la garantía de valor residual	64
Análisis general del caso simulado	65
Entrevista dirigida a profesionales expertos	66
Análisis de la entrevista dirigida a contadores.....	71
Discusión.....	72

Conclusiones	73
Recomendaciones.....	74
Referencias.....	76
Apéndice	80

Índice de tablas

Tabla 1. Supuestos y datos de medición del Caso Simulado A.....	41
Tabla 2. Desglose mensual del valor presente del pasivo por arrendamiento	42
Tabla 3. Medición inicial del activo por derecho de uso	42
Tabla 4. Reconocimiento inicial	43
Tabla 5. Proyección de amortización del pasivo por arrendamiento.....	44
Tabla 6. Asientos del devengo de intereses y pago del canon de arrendamiento	44
Tabla 7. Desglose mensual del valor presente del nuevo canon ajustado	46
Tabla 8. Cálculo de diferencia por ajustar en libros contables	46
Tabla 9. Asiento de ajuste por remediación por IPC.....	46
Tabla 10. Cronograma de depreciación del activo por derecho de uso	47
Tabla 11. Nueva proyección del pasivo por arrendamiento	47
Tabla 12. Asientos al cierre del ejercicio económico 2025	48
Tabla 13. Efecto de la NIIF 16 en los estados financieros clave.....	49
Tabla 14. Supuestos y datos de medición del Caso Simulado B.....	50
Tabla 15. Desglose mensual del valor presente del pasivo por arrendamiento	51
Tabla 16. Medición inicial del activo por derecho de uso	51
Tabla 17. Reconocimiento inicial y pago anticipado del canon	51
Tabla 18. Proyección de amortización del pasivo por arrendamiento.....	52
Tabla 19. Asientos de devengo de intereses y pago del canon de arrendamiento	53
Tabla 20. Proyección de depreciación anual del activo por derecho de uso	53
Tabla 21. Asientos al cierre del ejercicio económico 2025	54
Tabla 22. Asientos de simulación de ejercicio de la opción de compra	54
Tabla 23. Efecto de la NIIF 16 en los estados financieros clave.....	55
Tabla 24. Supuestos y datos de medición del Caso Simulado C.....	56
Tabla 25. Desglose mensual del valor presente del pasivo por arrendamiento	57
Tabla 26. Proyección de provisión por desmantelamiento	58
Tabla 27. Medición inicial del activo por derecho de uso	58
Tabla 28. Reconocimiento inicial	59
Tabla 29. Proyección de amortización del pasivo por arrendamiento.....	59
Tabla 30. Asientos de devengos de intereses de meses de gracia y regular	60
Tabla 31. Asientos del pago del canon de arrendamiento	61
Tabla 32. Asientos al cierre del ejercicio económico 2024.....	62
Tabla 33. Cálculo de pérdida por deterioro del valor del activo por derecho de uso	62

Tabla 34. Asiento de pérdida por deterioro del valor al cierre del ejercicio 2025	63
Tabla 35. Distribución del deterioro del activo por derecho de uso	63
Tabla 36. Determinación del nuevo pago estimado de la GVR	64
Tabla 37. Asiento de ajuste por cambio en la expectativa de pago de la GVR.....	65
Tabla 38. Actualización de valores en libros post-deterioro y expectativa de pago .	65
Tabla 39. Efecto de la NIIF 16 en los estados financieros clave.....	65

Índice de apéndices

Apéndice A. Matriz de consistencia	80
Apéndice B. Cronograma de tutorías	81
Apéndice C. Guía de entrevista.....	82
Apéndice D. Ficha documental	83
Apéndice E. Ficha de tutorías	84
Apéndice F. Entrevistas	85
Apéndice G. Matriz de análisis cualitativo	86
Apéndice H. Medición inicial del pasivo por arrendamiento, Escenario A	89
Apéndice I. Amortización del pasivo por arrendamiento, Escenario A	90
Apéndice J. Valor presente por remediación del IPC, Escenario A	92
Apéndice K. Verificación del valor del ajuste por remediación, Escenario A	93
Apéndice L. Nueva amortización del pasivo por arrendamiento, Escenario A.....	94
Apéndice M. Medición inicial y amortización pasivo, Escenario B	95
Apéndice N. Medición inicial y amortización del pasivo, Escenario C	96
Apéndice O. Nueva amortización del pasivo por arrendamiento, Escenario C	97



Aplicación de la NIIF 16 en las empresas del sector hotelero de la provincia de Santa Elena, año 2025: caso simulado

AUTOR:

Bryan Steven Del Pezo Panchana

TUTOR:

Econ. Hermelinda del Rocío Cochea Tomalá, Mgtr.

Resumen

En el sector hotelero de la provincia de Santa Elena, la NIIF 16 se ha constituido como un modelo fundamental para garantizar la transparencia financiera, permitiendo a las partes interesadas conocer fielmente el valor real de las obligaciones y derechos adquiridos mediante los contratos de arrendamiento. Sin embargo, su aplicación comúnmente presenta inconsistencias contables generadas por la complejidad técnica y bajos niveles de conocimiento normativo. Frente a esto, el estudio estableció como objetivo evaluar la aplicación de la NIIF 16 por medio de la simulación de escenarios para la adecuada valoración de los arrendamientos. Para ello, se estableció como metodología un diseño no experimental de corte transversal con enfoque mixto y de alcance descriptivo-exploratorio, adicional a la aplicación de los métodos deductivo y analítico. Entre los principales hallazgos del estudio se reconoció que la correcta identificación de los elementos y términos contractuales asegura que la valoración de los contratos de arrendamiento se realice de forma adecuada. De igual forma, se concluye que, pese a que la normativa financiera genera una carga operativa y una perspectiva financiera negativa, ofrece una mejor calidad y comparabilidad de la información, facilitando significativamente la toma de decisiones. Finalmente, se recomienda a las empresas y contadores establecer un sistema de control oportuno para el registro, clasificación y evaluación de los contratos operativos y mercantiles, así como la implementación de capacitaciones continuas, a fin de garantizar la razonabilidad de los saldos reportados en los estados financieros.

Palabras clave: NIIF 16, Arrendamientos, Activo Subyacente, Activo por Derecho de Uso, Pasivo por Arrendamiento.



Application of IFRS 16 in companies in the hotel sector of the province of Santa Elena, year 2025: simulated case

AUTHOR:

Bryan Steven Del Pezo Panchana

TUTOR:

Econ. Hermelinda del Rocío Cochea Tomalá, Mgtr.

Abstract

In the hotel sector of the province of St. Helena, IFRS 16 has become a fundamental model to guarantee financial transparency, allowing interested parties to know faithfully the real value of the obligations and rights acquired through lease agreements. However, its application commonly presents accounting inconsistencies generated by technical complexity and low levels of regulatory knowledge. In view of this, the study established the objective of evaluating the application of IFRS 16 through the simulation of scenarios for the proper valuation of leases. To this end, a non-experimental cross-sectional design with a mixed approach and descriptive-exploratory scope was established as a methodology, in addition to the application of deductive and analytical methods. Among the main findings of the study, it was recognized that the correct identification of the contractual elements and terms ensures that the valuation of lease contracts is carried out properly. Similarly, it is concluded that, even though financial regulations generate an operational burden and a negative financial outlook, they offer better quality and comparability of information, significantly facilitating decision-making. Finally, it is recommended that companies and accountants establish a timely control system for the registration, classification and evaluation of operating and commercial contracts, as well as the implementation of continuous training, to guarantee the reasonableness of the balances reported in the financial statements.

Keywords: IFRS 16, Leases, Underlying Asset, Right-of-Use Asset, Lease Liability.

Introducción

A nivel global, la transparencia y comparabilidad de la información financiera representan dos pilares fundamentales que buscan garantizar la efectividad de la toma de decisiones, cualidades que dependen en gran medida de la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera. Entre ellas se destaca la NIIF 16, que dio solución a una de las limitaciones de la NIC 17 expresada por la subestimación sostenible de los derechos y obligaciones contractuales derivados de los arrendamientos operativos, compromisos que, hasta finales del año 2018, se mantenían fuera del estado de situación financiera y que hoy transforman radicalmente la realidad económica de las empresas.

En línea con lo expuesto, Catani (2023) sostiene que el objetivo principal de la Norma Internacional de Información Financiera 16 se basa en mejorar la transparencia financiera al exigir el reconocimiento de los activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento, permitiendo que tanto los accionistas como las partes interesadas conozcan fielmente el valor real de la entidad y las obligaciones adquiridas mediante los contratos de arrendamiento.

Mientras tanto, Chuquilla (2021) establece que la NIIF 16 busca garantizar que tanto el arrendatario como el arrendador proporcionen información financiera relevante a través de registros contables uniformes y consistentes, los cuales permiten comprender de forma conjunta la trazabilidad de los flujos de efectivo derivados de los contratos de arrendamiento, así como sus efectos sobre la situación y posición económica de una entidad.

A partir de lo expuesto, el presente trabajo de investigación titulado “Aplicación de la NIIF 16 en las empresas del sector hotelero de la provincia de Santa Elena, año 2025: caso simulado”, tiene como finalidad evaluar la aplicación de la normativa en las etapas de reconocimiento, medición y presentación financiera de los activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento, analizando su efecto económico integral a través de la construcción de tres casos simulados contextualizados en el sector hotelero de la provincia de Santa Elena, orientados a mitigar errores y discrepancias contables que comúnmente se presentan durante la aplicación de la normativa financiera.

Planteamiento del problema

A nivel internacional, Llanos y Nieves (2022) resaltan que, si bien la NIIF 16 busca estandarizar la transparencia de la información financiera de las obligaciones y derechos contractuales derivados de los contratos de arrendamiento, su aplicación también ha generado diversas inconsistencias contables dada la complejidad técnica y la gestión financiera durante la evaluación de estas fuentes de financiamiento, especialmente en aquellas entidades que mantienen un alto volumen de contratos.

De manera similar, Caivano (2024) reconoce como parte indispensable para la correcta aplicación de la normativa financiera la identificación de los elementos contractuales, tales como la descripción del activo arrendado, la tasa de interés y los pagos del arrendamiento, proceso en el que se requiere una evaluación exhaustiva dada su influencia directa sobre la valoración del pasivo por arrendamiento y activo por derecho de uso, mismo que es susceptible a errores ante una identificación errónea y deficiente.

Asimismo, Calle y Varona (2024) reconocen que las exenciones de reconocimiento previstas por la NIIF 16 son alternativas que buscan simplificar el tratamiento contable de los arrendamientos, mismas que permiten la omisión de las obligaciones financieras dentro del balance general bajo ciertas condiciones. Sin embargo, esta también puede ser aplicada como un mecanismo que busca eludir la aplicación propia de la norma al clasificar determinados contratos de arrendamiento sin un análisis exhaustivo previo.

En el ámbito nacional, Ramos (2020) distingue que, más allá de la evaluación del contrato de arrendamiento, la principal causa por la que se presenta erróneamente la información financiera se debe a la transición al nuevo tratamiento contable prescrito por la NIIF 16, escenario que se agrava por la resistencia operativa existente por parte de ciertas organizaciones.

Asimismo, Hernández y Herrera (2025) reconocen que uno de los mayores obstáculos financieros es la deficiencia en el conocimiento técnico en la medición inicial y posterior de los derechos y obligaciones contractuales contraídas dentro del contrato de arrendamiento, problemática que se agrava por la alta dependencia del juicio profesional y volatilidad de los elementos contractuales, tales como la tasa de interés de endeudamiento marginal y la economía local. Siendo este último factor la principal causa de las remedaciones periódicas de las obligaciones por arrendamiento.

Por su parte, Cupueran (2021) destaca que la drástica modificación en la presentación e interpretación de los estados financieros producto del reconocimiento de activos por derecho de uso y, sobre todo, de los pasivos por arrendamiento, genera un riesgo significativo en el análisis financiero. Reconociendo que, sin una adecuada comprensión del origen de estos cambios patrimoniales, las entidades pueden exponerse a una gestión reactiva frente a su realidad financiera.

Orientando el estudio en su punto de impacto, Chuquilla (2021) reconoce que la NIIF 16 impone una carga financiera directa sobre las empresas debido a los costos de implementación que puede generar, los cuales van más allá de un simple ajuste contable, dado que requieren de una inversión significativa para cubrir conceptos de consultorías especializadas, adquisición o actualización de software y capacitación del personal, lo que desincentiva y desmotiva a las empresas a adoptarla.

Asimismo, De la Torre y Jordán (2018) explican que la normativa financiera también tiene una incidencia significativa en el ámbito contable, financiero y tributario, reconociendo desde una perspectiva contable que su implementación da lugar a un incremento en las obligaciones financieras causado principalmente por la introducción del pasivo por arrendamiento en el estado de situación financiera, además de evidenciar una reducción de liquidez y de las utilidades del ejercicio.

Finalmente, Cevallos (2022) expresa desde la perspectiva tributaria que la adopción de la norma puede generar impuestos diferidos, situación que surge por las diferencias entre la normativa financiera y tributaria en Ecuador, obligando así a las empresas a conciliar los desajustes fiscales que dan origen a los activos y pasivos por impuestos diferidos.

A partir de los hechos descritos, el presente trabajo de investigación se fundamenta en el diseño, desarrollo y análisis de tres casos simulados orientados al estudio de la NIIF 16 contextualizados en el sector hotelero de la provincia de Santa Elena, año 2025. En relación con el sector hotelero, esta región se ha enfrentado a cambios significativos en cuanto a la gestión y optimización del uso de recursos financieros, lo que ha llevado a la consolidación de una estrategia enfocada en asegurar el derecho de uso prolongado de propiedades, planta y equipo sin necesidad de recurrir a fuertes desembolsos de efectivo de forma inmediata, lo que ha integrado la participación de nuevas normativas dentro del sector, entre ellas la Norma Internacional de Información Financiera 16. Sin embargo, su aplicación ha evidenciado distintos desafíos, tales como:

- Representación errónea del apalancamiento de las empresas producto de la sobreestimación de las obligaciones contractuales.
- Distorsión de la información financiera por la ausencia de capacitaciones financieras y aplicación errónea de juicios profesionales.
- Ausencia del reconocimiento del impuesto diferido producto de las diferencias entre la base contable y fiscal de las partidas involucradas.

Formulación del problema

¿Cómo se aplica la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 16 para la adecuada valoración de los arrendamientos en las empresas del sector hotelero de la provincia de Santa Elena, año 2025?

Sistematización del problema

- ¿Cuáles son los criterios de reconocimiento de los arrendamientos para el correcto cumplimiento normativo de la NIIF 16 en las empresas del sector hotelero?
- ¿Cuál es el tratamiento contable de los arrendamientos para la correcta presentación de información financiera en las empresas del sector hotelero?
- ¿Cuáles son los impactos financieros y tributarios de la NIIF 16 para la adecuada toma de decisiones en las empresas del sector hotelero?

Objetivos

Objetivo general

Evaluar la aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 16, por medio de la simulación de escenarios para la adecuada valoración de los arrendamientos en las empresas del sector hotelero de la provincia de Santa Elena, año 2025.

Objetivos específicos

- Identificar los criterios de reconocimiento de los arrendamientos para correcto cumplimiento normativo de la NIIF 16 en las empresas del sector hotelero.
- Analizar el tratamiento contable de los arrendamientos para la correcta presentación de información financiera en las empresas del sector hotelero.
- Determinar el impacto financiero y tributario de la NIIF 16 para la adecuada toma de decisiones de las empresas del sector hotelero.

Justificación

El presente trabajo se justifica teóricamente a partir de la recolección de fuentes de información integradas por tesis, artículos científicos y libros publicados con un alcance nacional e internacional, elementos que ofrecieron un marco conceptual sólido para la interpretación y análisis de la variable del estudio.

De igual manera, desde un punto de vista práctico, el estudio se encuentra enfocado en la evaluación del correcto tratamiento contable de los contratos de arrendamiento en las empresas del sector hotelero de la provincia de Santa Elena durante el período económico 2025, a través del desarrollo de tres casos simulados orientados en la medición inicial y remediación del pasivo por arrendamiento debidamente sustentados por el análisis interpretativo de la NIIF 16, ofreciendo así una base sólida para otros investigadores y futuros profesionales en el campo de la contabilidad vinculada con la interpretación y aplicación normativa de los arrendamientos.

Mapeo

En relación con la composición del presente trabajo de integración curricular, este se estructura en tres capítulos. En primer lugar, se destaca el Capítulo I denominado Marco Referencial, donde se aborda la revisión de literatura, el desarrollo de teorías y conceptos, y los fundamentos legales relacionados con la variable del estudio. Seguidamente, se presenta el Capítulo II titulado Metodología, integrando el diseño y métodos de la investigación, la población y muestra, y la recolección y procesamiento de datos. Finalmente, se describe el Capítulo III denominado Resultados y Discusión, donde se detalla el análisis de datos, la discusión, y las conclusiones y recomendaciones obtenidas del trabajo de investigación.

Capítulo I. Marco Referencial

Revisión de literatura

De conformidad con el estudio realizado por Cañas (2016), denominado “La futura norma contable de los arrendamientos: NIIF 16/ASC 842. Impacto en el sector hotelero”, se detectó que el modelo contable establecido por la Norma Internacional de Contabilidad 17 (NIC 17) permitía mantener fuera del balance general los compromisos derivados de los arrendamientos operativos, reflejando una afectación directa en la transparencia y comparabilidad de los estados financieros, generando distorsiones en los ratios financieros, especialmente en sectores como el hotelero, donde existe un uso intenso de arrendamientos. En atención a esta problemática, el estudio consistió en cuantificar a nivel global los efectos derivados de la aplicación de la normativa financiera sobre los ratios más significativos, definidos por el ROA y el endeudamiento. Respecto al diseño del estudio, se basó en un enfoque no experimental, de tipo descriptivo-explicativo y comparativo, empleando pruebas no paramétricas definidas por el Test de Wilcoxon y la prueba de Kruskal Wallis aplicadas sobre una muestra de 19 cadenas hoteleras a nivel global. A partir de los resultados obtenidos, se observó un incremento en la capitalización de los arrendamientos operativos por $<0,005$; asimismo, se evidenciaron variaciones en los ratios de rentabilidad por $-0,02$ y en el endeudamiento por $0,88$ durante el año 2014. Por último, se concluyó que la incorporación de los arrendamientos operativos dentro del balance bajo la NIIF 16 mejora significativamente la transparencia y fidelidad de la situación financiera de las empresas, pese a sus efectos netos sobre las métricas financieras y las posibles repercusiones en los contratos financieros. En consecuencia, se sugiere que las empresas hoteleras preparen con antelación la transición a la nueva norma, así como la adopción de sistemas contables y análisis de impactos sobre los indicadores y decisiones financieras a futuro.

En la presentación del trabajo de investigación propuesto por Caivano (2024), titulado “Impactos por la aplicación de la NIIF 16 en la información contable y en su utilidad”, se reconoció la ausencia de transparencia y representatividad en la información financiera derivada de la aplicación de la NIC 17, misma que permitía la exclusión de los arrendamientos operativos bajo una figura legal, criterio que, a partir de la introducción de la NIIF 16, trajo consigo cambios significativos en el tratamiento contable de los arrendamientos y en los indicadores financieros. A raíz de esto, el objetivo del estudio se centró en analizar los impactos derivados de la aplicación de la

NIIF 16 en la información contable y respectiva utilidad. En relación con la metodología aplicada, esta se caracterizó por el uso de un enfoque cuantitativo de tipo descriptivo y correlacional; asimismo, implementó un diseño no experimental y longitudinal, sustentado mediante un análisis estadístico asumido por pruebas de normalidad de Shapiro-Wilk y por la prueba de Wilcoxon aplicadas sobre una muestra de distintas entidades sujetas al control de la CNV durante el período 2018-2021. Como resultados del estudio, se evidenció la incidencia de la NIIF 16 sobre el estado de situación financiera al reconocer un incremento moderado del 1% para los activos y del 2% para los pasivos; asimismo, se estimó un aumento en los indicadores financieros, destacando entre ellos el EBITDA, con un incremento del 46%, producto de la incorporación de nuevos gastos dentro del estado de resultados. A modo de cierre, se concluyó que la implementación de la NIIF 16 genera impactos medibles en los estados financieros y en los indicadores económicos y financieros de las empresas, aunque en menor magnitud de la esperada, según la literatura internacional.

Bajo esta misma línea de estudio, en el trabajo de investigación presentado por Llanos y Nieves (2022), titulado “Impacto financiero de la enmienda NIIF 16 arrendamientos en los arrendatarios de centros comerciales que cuenten con arrendamientos múltiples del distrito de Independencia, 2022”. En función de la problemática del estudio, se detectó que durante la pandemia por el COVID-19, muchas empresas arrendatarias de centros comerciales que recibieron concesiones por concepto de alquiler presentaron incertidumbre contable sobre el reconocimiento de modificaciones de contrato y aplicación bajo la enmienda de la NIIF 16, a falta de claridad, se presentaron afectaciones en la comparabilidad e interpretación de los estados financieros del sector retail peruano. A raíz de esta discrepancia, el estudio se enfocó en determinar el impacto financiero de la NIIF 16 en las concesiones de alquiler de los arrendatarios de centros comerciales en el distrito de Independencia. Para ello, la investigación empleó un diseño no experimental de corte transversal con un alcance descriptivo y explicativo; asimismo, se implementaron entrevistas y encuestas con escala de Likert aplicadas sobre una muestra de 77 arrendatarios para el procesamiento de datos. Tras la aplicación de la enmienda se evidenció una reducción significativa en los pasivos por arrendamiento, activos por derecho de uso y partidas asociadas, lo que provocó un aumento parcial a corto plazo de los indicadores de rentabilidad y liquidez. Finalmente, el análisis permitió concluir que la aplicación de la enmienda de la NIIF 16 facilita el reconocimiento contable de los efectos de la pandemia sin

necesidad de modificar los contratos de arrendamiento, y permite reflejar fielmente la realidad económica de las empresas arrendatarias.

Ahora bien, en alusión al trabajo de investigación realizado por Ramos (2020), titulado “Propuesta metodológica para la aplicación de la NIIF 16 en las compañías retail de Guayaquil”, se reconoció que la implementación de la normativa financiera genera confusión y dificultades en las empresas del sector retail de Guayaquil, especialmente en la identificación, medición y registro de los contratos de arrendamiento. Para responder a la problemática planteada, el estudio se centró en proponer una metodología que permita la aplicación de la NIIF 16 en las empresas del sector retail dentro de la ciudad de Guayaquil. En este sentido, se propuso el manejo de un enfoque cualitativo con diseño no experimental, observacional y prospectivo, así como entrevistas semiestructuradas a expertos en NIIF aplicadas sobre una muestra seleccionada por un método no probabilístico por conveniencia. Los principales resultados indicaron que el método de transición más utilizado es el retrospectivo modificado, por su facilidad de implementación y menor costo, además se identificó que existe incertidumbre en la determinación de la tasa de descuento, recomendándose el uso de la tasa activa del Banco Central del Ecuador cuando no está especificada en el contrato. A raíz de esto, el estudio concluye que la propuesta metodológica planteada sobre siete pasos proporciona una guía efectiva para la aplicación de la normativa de forma ordenada y eficiente. Por último, se recomienda adoptar el método retrospectivo modificado a fin de optimizar la aplicación de la NIIF 16 sin necesidad de generar una sobrecarga administrativa y financiera.

Por otra parte, en la investigación realizada por Cevallos (2022), titulada “Aplicación e impacto financiero y tributario de la NIIF 16–Arrendamientos en las empresas Inmobiliarias – Constructoras del Sector Norte, Quito – Ecuador”, se destaca particularmente que las empresas inmobiliarias y constructoras del sector norte de Quito enfrentan desafíos en la implementación de la NIIF 16, específicamente en el reconocimiento y medición de los activos y pasivos generados por la norma. En torno a lo detectado, se estableció como objetivo determinar el impacto dentro del ámbito financiero y tributario de la norma en empresas inmobiliarias de Quito. En cumplimiento del objetivo, el estudio se fundamentó en un diseño exploratorio y descriptivo, con un enfoque mixto mediante la aplicación de encuestas y entrevistas realizadas a una muestra constituida por tres empresas inmobiliarias y tres firmas de auditoría. En desarrollo de estas técnicas, los datos obtenidos permitieron demostrar

que la aplicación de la NIIF 16, generalmente, incrementa los activos y pasivos en el balance general, y, en ciertos casos, se puede llegar a generar impuestos diferidos y aumentos en las obligaciones tributarias. Concluyendo que, la normativa, pese a que mejora la transparencia y comparabilidad de los estados financieros, presenta una afectación negativa en los ratios financieros y, asimismo, genera una carga tributaria adicional para las empresas. No obstante, se sugiere mantener una comunicación constante con auditores y asesores tributarios para asegurar el cumplimiento normativo y realizar una planificación tributaria anticipada para gestionar los impuestos diferidos y las diferencias temporarias.

En relación con el trabajo de investigación de Hernández y Herrera (2025) denominado “Análisis de la aplicación de la NIIF 16 y su efecto en los estados financieros del sector de producción de balanceados de la ciudad de Guayaquil, 2023”, se identificó que la implementación de la NIIF 16 – Arrendamientos, que reemplazó a la NIC 17, genera cambios significativos en la estructura financiera de las empresas, especialmente en indicadores como liquidez, endeudamiento y rentabilidad; asimismo, presenta desafíos técnicos y operativos, particularmente en el sector de producción de balanceados en Guayaquil. En contraste con lo definido, el propósito del estudio fue analizar la aplicación de la NIIF 16, evaluando su efecto en los estados financieros. En correspondencia, se utilizó un diseño no experimental y transversal, con un alcance descriptivo de tipo mixto mediante entrevistas semiestructuradas aplicadas a una muestra de tres empresas representativas con una concentración del 96% de ventas y ocho expertos tributarios y contables. Con respecto a los resultados obtenidos, se destacó que la aplicación de la normativa da lugar a un incremento en el pasivo con un impacto moderado en los indicadores de liquidez y endeudamiento, los cuales presentaron una variación del 5%; asimismo, se reconoció un aumento en el impuesto a la renta pagado producto de las diferencias temporarias generadas. Concluyendo que, la NIIF 16 mejora significativamente la transparencia y representación fiel de los estados financieros al permitir visibilizar los compromisos reales de los arrendamientos, lo que genera un impacto cuantitativo en los indicadores financieros que depende del volumen de contratos de arrendamiento, así como de las características específicas de cada empresa. Bajo lo comentado, se recomienda, en primer lugar, capacitar al personal contable y financiero en la aplicación de la NIIF 16 y fomentar la investigación académica sobre la implementación de normas financieras emergentes, como la NIIF 17.

Desarrollo de teorías y conceptos

Norma Internacional de Información Financiera 16

De acuerdo con el estudio realizado por Gómez et al. (2023), la NIIF 16 es el estándar encargado de establecer los principios para el reconocimiento, medición y presentación de la información financiera de los arrendamientos, estableciendo como mecanismo central la obligación del arrendatario de reconocer un pasivo por la obligación de pagos futuros y, simultáneamente, un activo por derecho de uso del bien arrendado.

En línea con lo expuesto, Lopes y Penela (2025) sostienen que la normativa surgió en respuesta directa de las deficiencias técnicas de la NIC 17, misma que permitía que los arrendamientos operativos quedaran fuera del estado de situación financiera. A raíz de este hecho, se eliminó la distinción entre arrendamientos financieros y operativos, lo que obliga a las empresas a reconocer todos los acuerdos de arrendamiento en los estados financieros.

A partir de lo expuesto, Aguirre et al. (2021) instauran la NIIF 16 como una normativa clave emitida por el IASB que busca mejorar la transparencia a través de un modelo único de representación fiel de activos y pasivos de arrendamiento, permitiendo así evaluar de mejor forma el apalancamiento financiero y la exposición a riesgos de la entidad.

Conexasmente, Cuesta (2024), pese a que no lo enuncia de forma explícita, introduce la participación de diversos conceptos clave e indispensables para comprender de forma integral el tratamiento e implicaciones técnicas de la norma financiera, exponiendo que, más allá de presentar una solución técnica a las deficiencias identificadas en su norma antecesora, la NIIF 16 introduce un concepto de control y de transparencia técnica orientado a los contratos de arrendamiento, estableciéndola así como una herramienta clave para evaluar y reflejar fielmente la realidad económica de las entidades e incentivando discretamente a las empresas a redefinir sus estrategias de financiamiento y uso de activos no corrientes a fin de mitigar el impacto financiero derivado de la visibilidad de las obligaciones contractuales tras su aplicación técnica.

Arrendamientos. De conformidad con lo expuesto por Cañas (2020), un contrato de arrendamiento se define como un intercambio comercial en el que el arrendatario recibe el derecho de ejercer control sobre el uso de un activo durante un período determinado, mientras que el arrendador recibe pagos y contraprestaciones.

Derivado de lo expuesto, Chong (2021) sostiene que el arrendamiento constituye un mecanismo de financiamiento de suma importancia, reconociéndose como una vía para obtener el uso de activos clave sin necesidad de inmovilizar una cantidad significativa de capital propio. Además, destaca que, al no requerir una fuerte inversión inicial, permite a las entidades mantener su liquidez y, a su vez, optimizar los fondos disponibles en áreas productivas y estratégicas donde se requieran.

En lo que atañe a su estructura, de acuerdo con lo señalado por Catani (2023), la norma se encuentra compuesta por secciones clave que integran elementos tales como: objetivo, alcance, exenciones de reconocimiento, identificación del arrendamiento, plazo, partes relacionadas, entre otras, sistema diseñado meticulosamente para asegurar la presentación de información financiera veraz y transparente de los contratos de arrendamiento.

En análisis con estas concepciones presentadas, resulta importante mencionar que el arrendamiento, además de presentarse como parte de una operación de alquiler, se consolida como un modelo estratégico de financiamiento implementado por diferentes grupos de empresas que buscan optimizar sus recursos sin comprometer de forma imprudente su solvencia de forma inmediata. En este sentido, más allá de reconocer un compromiso y una exigencia técnica tras el reconocimiento de los arrendamientos bajo la óptica de la NIIF 16, se formaliza el cumplimiento de los principios contables liderado por la Teoría de Representación Fiel, priorizando la esencia económica sobre la forma legal.

Elementos del arrendamiento. En alineación con el paradigma propuesto por Hernández y Herrera (2025), identifican que un contrato de arrendamiento se compone de varios elementos clave, los cuales giran en torno al control que se ejerce sobre un activo durante la duración de un contrato, identificando en primera instancia al activo subyacente en representación del bien físico o intangible sobre el cual se transfiere el derecho de uso, beneficios y riesgos. A raíz de este elemento, se deriva el plazo del arrendamiento definido por el período de duración sobre el cual el arrendatario puede dar uso del activo y realizar el pago de la obligación. Concluyendo con la identificación del derecho de uso, que representa el beneficio obtenido por el arrendatario; y del pasivo por arrendamiento, que constituye el compromiso financiero de cumplir con las obligaciones de pago por el uso futuro del activo subyacente.

A raíz de lo expuesto, se reconoce que la identificación de los elementos del arrendamiento y su integración en la contabilidad resultan indispensables para la

correcta aplicación de la normativa financiera, en especial dentro de su etapa inicial, dado que estos permiten delimitar adecuadamente el alcance económico del contrato, así como la evaluación de posibles riesgos de una interpretación errónea de la normativa que puede afectar la medición de las partidas contables involucradas.

Reconocimiento de arrendamiento. Mientras que Hernández y Herrera (2025) se enfocan en la estructuración contable a partir de los acuerdos comerciales, otros autores como Caivano (2024) y Chuquilla (2021) subrayan que, más allá de la identificación de los elementos contractuales, es importante reconocer previamente los requisitos conceptuales a fin de determinar la existencia del control conforme a lo establecido por la NIIF 16.

Aludiendo al estudio realizado por Chuquilla (2021), se define que este indicador trasciende más allá de una simple recepción de factura, dado que se sitúa dentro del plano de la esencia económica del control de los arrendamientos. Según lo plantea, el reconocimiento de un arrendamiento implica verificar que el acuerdo otorgue un derecho sustantivo sobre un activo identificado durante un período determinado, permitiendo así no solo contabilizar la obligación contractual generada, sino también la realidad financiera de los recursos controlados, independientemente de la propiedad legal que estos elementos posean.

Con base en lo descrito, se destaca que únicamente se puede reconocer la existencia de un contrato de arrendamiento bajo el alcance de la NIIF 16, cuando existe un control sobre un activo, mismo que se considera efectivo si se obtiene el derecho sustancial de recibir todos los beneficios económicos y uso del activo de forma simultánea, clasificación que también dependerá significativamente de la identificación del activo subyacente, misma que puede verse anulada frente a la existencia de derechos sustantivos de sustitución por parte del proveedor, lo que obliga a reclasificar el acuerdo como una prestación de servicios bajo el alcance de la NIIF 15 y ya no bajo la NIIF 16.

Exenciones de reconocimiento. Respecto a esta línea de análisis, Catani (2023) reconoce dos criterios clave que limitan el alcance de la NIIF 16; en primera instancia, los contratos de arrendamiento a corto plazo; y, en segundo lugar, el reconocimiento de un activo de bajo valor, situado habitualmente por debajo de los \$5.000. Mismos que, de cumplirse, la norma obliga a reconocer los derechos y obligaciones contraídos como simples gastos lineales a lo largo del plazo del arrendamiento.

Bajo esta concepción, se reconoce la existencia del mismo esquema de gasto lineal propio de la derogada NIC 17, busca evitar que el estado de situación financiera se sature con obligaciones inmateriales que no alteran el perfil de riesgo de la entidad.

Tratamiento contable de los arrendamientos. De conformidad con lo expuesto por Cuesta (2024), se destaca que un arrendatario deberá reconocer al inicio de un contrato de arrendamiento un activo por derecho de uso, en reconocimiento de su potestad de controlar el activo arrendado y, respectivamente, un pasivo por arrendamiento, en representación de la obligación futura de realizar pagos contractuales, conceptos que serán presentados en el estado de situación financiera. Mientras que, a largo plazo, el arrendatario reflejará principalmente dos costos en el estado de resultados, que identifican el consumo del uso del activo mediante su depreciación o, en su defecto, la amortización de este, y los intereses generados por la obligación de pago del contrato.

A partir de lo expuesto, Gamboa et al. (2024) sostienen que el tratamiento contable de estos elementos es considerado análogo a otras partidas del estado de situación financiera, debido a que el activo por derecho de uso se mide de forma similar a otros activos no corrientes, tales como: las propiedades, planta y equipo, reguladas por la NIC 16; y propiedades de inversión, contabilizadas mediante la NIC 40. Por su parte, el pasivo por arrendamiento adopta una contabilidad similar a la de un pasivo financiero, partiendo de las bases técnicas de la NIIF 9.

Concluyendo con lo descrito por Bautista et al. (2020), quienes desglosan los tres momentos clave enunciados por la NIIF 16, establecidos por el reconocimiento inicial, la medición posterior y la presentación de los estados financieros.

En convergencia con lo citado, se establece que, más allá de simples registros contables, la normativa se encuentra constituida sobre un tratamiento sistemático que integra la participación de diversas regulaciones contables que buscan garantizar que tanto la estructura del balance como del estado de resultados reflejen fielmente la realidad económica de los contratos de arrendamiento.

Medición inicial. En concordancia con los componentes señalados por Bautista et al. (2020), Ramos (2020) reconoce que el pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento pendientes de pago a la fecha del inicio del contrato, para lo cual se utiliza una tasa de interés implícita en el arrendamiento o, por el contrario, si no es fácilmente determinable, a la tasa de endeudamiento incremental del arrendatario. Mientras que, para los fines de su

determinación, se toma en consideración los pagos futuros del arrendamiento, integrados por:

- a) los pagos fijos del arrendamiento, deducidos de cualquier incentivo percibido;
- b) los pagos variables del arrendamiento, dependientes de un índice o tasa;
- c) los pagos que se esperan pagar bajo garantías de valor residual;
- d) el precio de ejercicio de la opción de compra razonablemente ejercible; y,
- e) siempre que sea razonablemente ejercible la rescisión, los pagos de penalización producto de una terminación anticipada.

Paralelamente, Gamboa et al. (2024) reconocen que el costo inicial del activo por derecho de uso se compone del:

- a) valor inicial del pasivo por arrendamiento;
- b) más los pagos por arrendamientos realizados anticipadamente, menos cualquier incentivo recibido;
- c) los costos directos iniciales incurridos; y,
- d) de existir, la estimación inicial de los costos que se espera asumir para desmantelar y, posteriormente, retirar el activo arrendado.

En este sentido, se reconoce que la medición inicial se constituye mediante un proceso de capitalización integral, donde el pasivo por arrendamiento se basa en el valor presente de los pagos futuros, mientras que el activo por derecho de uso se orienta al reconocimiento de la inversión necesaria para obtener el control del bien arrendado.

Un detalle técnico a destacar es la distinción de los pagos variables, tales como los vinculados con el desempeño y uso del activo, los cuales, bajo la concepción de la NIIF 16, se excluyen de la medición inicial del pasivo por arrendamiento y, por lo tanto, son contabilizados directamente en el estado de resultados cuando se incurren. Mientras que solo aquellos ligados a un índice, como el Índice de Precios del Consumidor (IPC), y a una tasa de referencia del mercado pueden ser capitalizados desde la fecha de inicio del contrato.

Medición posterior. Angulo (2025), por su parte, indica que la medición posterior del activo por derecho de uso se realiza mediante el uso del modelo medido al costo, lo que obliga a ajustar el activo por la depreciación acumulada, la pérdida por deterioro, si la hubiera, y por cualquier nueva remediación del pasivo.

En cuanto a la medición posterior del pasivo por arrendamiento, según lo enuncia Ramos (2020), se medirá aplicando el método del costo amortizado, mismo que requiere la capitalización de los intereses devengados dentro del pasivo por arrendamiento antes de cada período de pago, a fin de reconocer el costo del dinero con el paso del tiempo. Adicionalmente, se reconoce que el arrendatario deberá remedir el pasivo redescontando los flujos revisados si se producen cambios que requieran ajustes, como la evaluación de la opción de compra, variaciones en los pagos futuros dependientes de un índice o tasa, o cualquier otro cambio en las expectativas de pago.

Cabe destacar que, si bien el modelo del costo constituye el tratamiento estándar para la medición del activo por derecho de uso, el arrendatario también posee la facultad de aplicar el modelo de revaluación regulado por la NIC 16 o, si se tratara de una propiedad de inversión, la obligación de aplicar el modelo a valor razonable establecido por la NIC 40.

Presentación de los estados financieros. De acuerdo con lo manifestado por Chong et al. (2021), se explica que el arrendatario debe reconocer los arrendamientos, excluyendo los de corto plazo y de bajo valor, en su estado de situación financiera, informe en el que se revela un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento. Mientras tanto, en el estado de resultados, se reconocen por separado todos los gastos generados, entre ellos la depreciación del derecho de uso y el gasto por intereses del pasivo. Finalmente, el estado de flujos de efectivo, encargado de revelar el pago del principal y los intereses del pasivo, mismo que se clasifican dentro de las actividades de financiamiento, mientras que los pagos derivados de los arrendamientos fuera del alcance de la NIIF se reconocen como parte de las actividades de operación.

En línea con lo expuesto, conviene subrayar que si bien el activo por derecho de uso puede presentarse dentro del rubro de las propiedades, planta y equipo, la norma obliga a revelar en las notas aclaratorias qué importes del balance constituyen dichos derechos, a fin de evitar distorsionar la naturaleza de los activos propios de la entidad. Además, se destaca que, pese a identificar estrictamente el pago del principal como una fuente de financiamiento dentro del estado de flujos de efectivo, la norma otorga la potestad de clasificar los intereses bajo el concepto de operación o financiamiento, siempre y cuando se mantenga la coherencia en la aplicación de las políticas contables para los demás intereses pagados de conformidad con la NIC 7.

Impacto de la aplicación de la NIIF 16. Globalmente, diversos autores como Bautista et al. (2020) coinciden en que la implementación de la NIIF 16 está destinada a mejorar la calidad de la información financiera de los contratos de arrendamiento, permitiendo a las partes interesadas realizar evaluaciones exhaustivas de los compromisos adquiridos para mejorar significativamente la efectividad en la toma de decisiones empresariales.

En divergencia con lo expuesto, Salazar y Flores (2025) expresan que la NIIF 16 tiene un impacto directo en el balance general de una entidad al obligar a reconocer activos y pasivos por arrendamiento, lo que consecuentemente incrementa el total de las obligaciones financieras. Frente a esta situación, las entidades se enfrentan a una capitalización de arrendamientos que impactan significativamente en las métricas financieras clave, como el apalancamiento y liquidez. Además, dado que la normativa genera gastos operativos como la depreciación e intereses, también se reconoce un impacto sobre el estado de resultados, lo que origina un cambio en la perspectiva de la rentabilidad de la empresa.

Finalmente, Cuesta (2024) establece que la NIIF 16 tiene un impacto multifacético que va más allá de la contabilidad, distinguiendo su impacto en tres componentes principales: los costos de análisis y de adopción de la norma, los efectos en los estados financieros y fiscales.

Costos de transición e implementación. En la misma línea investigativa, Cuesta (2024) establece que la aplicación de la NIIF 16 además de generar un impacto significativo en la información financiera presentada por las empresas, también conlleva costos de análisis y adopción, los cuales varían en relación con el tamaño de la empresa y la complejidad técnica de los contratos de arrendamiento, identificando como principales costos la adquisición y actualización del software contable, la contratación de consultores externos y capacitaciones del personal.

Bajo esta perspectiva, se reconoce que los costos de implementación generalmente no son uniformes, sino que varían según las necesidades tecnológicas y del volumen contractual de cada entidad. No obstante, pese a identificarse como una carga administrativa para determinadas empresas, estos costos buscan mitigar el riesgo de errores en los cálculos de medición de las obligaciones y derechos contractuales de los arrendamientos, además de reducir drásticamente la carga operativa y el consumo de tiempo del personal contable.

Efectos en los estados financieros. Álvarez (2017) señala que tras el incremento de los activos y pasivos dentro del estado de situación financiera, las entidades se enfrentan a una disminución de los ratios de solvencia y ROA, lo que influye negativamente en la imagen empresarial al ofrecer una perspectiva de insolvencia y baja rentabilidad de los activos.

En lo que respecta al estado de resultados, tras la eliminación de los gastos por arrendamiento y su posterior sustitución por el gasto de depreciación/amortización e intereses financieros, las empresas enfrentan una disminución de sus resultados financieros, lo que deriva en un incremento en el EBITDA y EBIT. Mientras que dentro del estado de flujos de efectivo, al trasladar los flujos de operación a los de financiación producto de la amortización del pasivo y pago de intereses, se evidencia una mejora artificial en las actividades de operación.

En contraste con lo subrayado, se recalca que la NIIF 16 más allá del deterioro de los indicadores financieros clave, su aplicación introduce variables mucho más críticas como el riesgo de asimetrías financieras al requerir cálculos complejos para la valoración de las obligaciones financieras, así como el incumplimiento involuntario de convenios financieros al evidenciar contablemente un nivel de endeudamiento mayor que el pactado originalmente.

Efectos tributarios. Finalmente, Cevallos (2022) admite que la aplicación de la normativa financiera también tiene efectos tributarios derivados de las diferencias temporarias que surgen de las bases fiscales y contables de los cánones de arrendamiento y gastos contabilizados por la entidad, asimetrías que requieren el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos.

En línea con lo planteado por Cevallos (2022) se introduce una nueva carga operativa y un nuevo desafío dentro de la gestión de flujos de efectivo, enfocada en la coexistencia de dos sistemas de medición que obliga a las entidades a mantener un control continuo sobre sus contratos de arrendamiento a fin de garantizar una adecuada conciliación fiscal, mitigando el riesgo de posibles sanciones tributarias por parte del Servicio de Rentas Internas.

Fundamentos legales

Constitución de la República del Ecuador

En alineación con el derecho a la seguridad jurídica y el control institucional, la Constitución de la República del Ecuador (2008), particularmente en el artículo 82

del Título II, Derechos; el artículo 213 del Título IV, Participación y Organización del Poder; y el artículo 300 del Título VI, Régimen de Desarrollo, prescribe que:

Art. 82.- El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes. (p. 33)

Art. 213.- Las superintendencias son organismos técnicos de vigilancia, auditoría, intervención y control de las actividades económicas, sociales y ambientales, y de los servicios que prestan las entidades públicas y privadas, con el propósito de que estas actividades y servicios se sujeten al ordenamiento jurídico y atiendan al interés general. Las superintendencias actuarán de oficio o por requerimiento ciudadano. Las facultades específicas de las superintendencias y las áreas que requieran del control, auditoría y vigilancia de cada una de ellas se determinarán de acuerdo con la ley. (p. 78)

Art. 300.- El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos. (p. 95)

Plan Nacional de Desarrollo 2025-2029

En concordancia con el Objetivo 5 del Eje Económico, Productivo y Empleo del Plan Nacional de Desarrollo 2025-2029, publicado por la Secretaría Nacional de Planificación (2025), se reconoce como objetivo nacional y políticas estratégicas lo siguiente:

Objetivo 5. Fortalecer la producción nacional y la inversión extranjera en los sectores clave de la economía con innovación tecnológica y prácticas sostenibles.

Políticas 5.4. Establecer un marco regulatorio estable y confiable que permita inversión privada y extranjera de largo plazo, transparencia tecnológica y producción limpia.

Política 5.5. Consolidar el turismo como un pilar de desarrollo territorial sostenible con el fortalecimiento competitivo de los productos turísticos, la atracción de inversiones y el posicionamiento del destino Ecuador. (pp. 150-151)

Ley de Compañías

En virtud del inciso a del artículo 20 y el artículo 25 de la Sección I, denominada Disposiciones Generales de la Ley de Compañías (1999), se estipula que:

Art. 20.- Las compañías constituidas en el Ecuador, sujetas a la vigilancia y control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, enviarán a ésta, en el primer cuatrimestre de cada año o según lo establezcan los períodos de presentación aprobados por la máxima autoridad o su delegado: a) Copias autorizadas del juego completo de los estados financieros, preparados con base en la normativa contable y financiera vigente, así como de las memorias e informes de los administradores establecidos por la Ley y de los organismos de fiscalización, de haberse acordado su creación.

Art. 25.- El Superintendente podrá exigir, en cualquier tiempo, la presentación de los estados financieros y de cualquier documentación contable que fuere necesaria para determinar la actual situación financiera de una compañía sujeta a su vigilancia. Estos estados financieros deberán ser entregados dentro de los quince días siguientes al mandato del Superintendente, salvo que la compañía, por razones justificadas, hubiere obtenido prórroga del plazo, caso contrario podrá aplicar la multa establecida en el artículo 457. La Superintendencia también podrá requerir, de acuerdo con este inciso, cualquier documentación necesaria para determinar la situación societaria de la compañía. (pp. 9-10)

Ley de Régimen Tributario Interno

En armonía con el marco tributario ecuatoriano, la Ley de Régimen Tributario Interno (2004), en los artículos 20 y 21 del Capítulo VI titulado “Contabilidad y estados financieros”, determina que:

Art. 20.- Principios generales.- La contabilidad se llevará por el sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América, tomando en consideración los principios contables de general aceptación, para registrar el movimiento económico y determinar el estado de situación financiera y los resultados imputables al respectivo ejercicio impositivo.

Art. 21.- Estados financieros.- Los estados financieros servirán de base para la presentación de las declaraciones de impuestos, así como también para su presentación a la Superintendencia de Compañías y a la

Superintendencia de Bancos y Seguros, según el caso. Las entidades financieras así como las entidades y organismos del sector público que, para cualquier trámite, requieran conocer sobre la situación financiera de las empresas, exigirán la presentación de los mismos estados financieros que sirvieron para fines tributarios. (pp. 41-42)

Norma Internacional de Información Financiera 16

De conformidad con las disposiciones iniciales de la Norma Internacional de Información Financiera 16 (2025), se reconoce que:

Esta Norma establece los principios para el reconocimiento, la medición, la presentación y la revelación de información sobre arrendamientos. El objetivo es garantizar que arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante que refleje fielmente dichas transacciones. Esta información sirve de base para que los usuarios de los estados financieros evalúen el efecto que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad.

Una entidad deberá aplicar esta Norma a todos los arrendamientos, incluidos los arrendamientos de activos por derecho de uso en un subarrendamiento, excepto en los siguientes casos: (a) arrendamientos para explorar o utilizar minerales, petróleo, gas natural y recursos similares no regenerativos; (b) arrendamientos de activos biológicos comprendidos en el ámbito de aplicación de la NIC 41 Agricultura en poder de un arrendatario; (c) acuerdos de concesión de servicios dentro del alcance de la CINIIF 12 Acuerdos de concesión de servicios; (d) licencias de propiedad intelectual otorgadas por un arrendador dentro del alcance de la NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes; y, (e) derechos que posee un arrendatario en virtud de acuerdos de licencia dentro del alcance de la NIC 38 Activos Intangibles para elementos tales como películas cinematográficas, grabaciones de vídeo, obras de teatro, manuscritos, patentes y derechos de autor. (p. 1)

Capítulo II. Metodología

Diseño de la investigación

Enfoque de la investigación

En torno al enfoque metodológico, el presente trabajo de investigación adoptó un enfoque mixto para el análisis de resultados. En primera instancia, al orientarse en el diseño de casos simulados, el enfoque cuantitativo permitió medir las variaciones contables y tributarias producto del reconocimiento inicial, medición posterior y finalización de los contratos de arrendamiento regulados por la NIIF 16. Mientras tanto, el enfoque cualitativo facilitó la obtención y análisis de juicios profesionales orientados al tratamiento contable y a la evaluación de los desafíos técnicos y operativos de la normativa financiera.

Alcance de la investigación

De acuerdo con el nivel de profundidad del estudio, se empleó un alcance exploratorio y descriptivo. Mediante la incorporación del alcance exploratorio, se permitió identificar y analizar los distintos desafíos técnicos que comúnmente surgen de la medición contable de los contratos de arrendamiento. Mientras que a través del alcance descriptivo, se facilitó la identificación de los principales tratamientos contables de los arrendamientos, contemplados desde el reconocimiento inicial de los activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento hasta la presentación en los estados financieros.

Diseño de la investigación

En relación con el diseño de la investigación, esta se fundamentó en un estudio no experimental de corte transversal, debido a que el estudio no implicó la manipulación deliberada de la variable e intervención sobre las problemáticas identificadas. Mientras que se definió un diseño transversal dado que la evaluación de escenarios propuestos dentro del caso simulado se realizó dentro de un único periodo investigativo, en el que se evaluaron de forma integral las diferentes etapas y situaciones asociadas al ciclo de vida de un contrato de arrendamiento.

Métodos de la investigación

En concordancia con la naturaleza del fenómeno, la investigación se sustentó mediante la aplicación del método deductivo y analítico, y la integración complementaria del caso simulado como estrategia metodológica para el estudio de la aplicación de la variable.

Método deductivo

Respecto al proceso aplicado, el método deductivo facilitó la explicación y predicción de los efectos derivados de la aplicación de la normativa financiera sobre los estados financieros y obligaciones tributarias principales, garantizando así la validez contable del estudio y su alineación con el marco normativo vigente.

Método analítico

El método analítico, por su parte, permitió descomponer el fenómeno del estudio en distintos componentes clave para ser evaluados de forma correcta mediante estudios individualizados, integrando los resultados en una perspectiva general enfocada en reflejar la situación financiera de las empresas del sector hotelero bajo las características cualitativas de la información financiera definidas por la representación fiel, comparabilidad, pertinencia y verificabilidad.

Caso simulado

Complementariamente, el caso simulado permitió ofrecer una representación clara y controlada de la variable analizada mediante un estudio integral enfocado en explicar de forma objetiva la aplicación de la normativa financiera. Este enfoque, además de simplificar la recolección de datos cuantitativos, buscó abordar el tratamiento contable de la NIIF 16 en las principales áreas donde existen mayores discrepancias contables producto de la incorrecta interpretación normativa.

Para la aplicación del caso simulado, con la finalidad de evaluar la composición de los componentes del arrendamiento y variaciones en los informes financieros, el desarrollo del presente estudio se llevó a cabo mediante la formulación de tres casos prácticos adaptados al ciclo contable de los contratos de arrendamiento. Esta exposición práctica se segmentó en diferentes ejes de estudio definidos por el reconocimiento y medición inicial del arrendamiento, la medición posterior y dinámica del pasivo ante cambios en estimaciones, y la presentación de resultados en los estados financieros y evaluación del impacto económico integral en cumplimiento de las directrices del marco normativo vigente.

En alineación con los objetivos del estudio, el diseño y resolución de los casos simulados contribuyó a la exploración de las problemáticas identificadas ofreciendo un punto de orientación clave para la representación integral del comportamiento contable y financiero de los contratos de arrendamiento bajo el análisis de distintos escenarios contemplados por la NIIF 16.

Población y muestra

En lo que respecta a la delimitación muestral, la presente investigación no requirió una población estadística ni una muestra representativa para la generación de los datos cuantitativos, debido a que la naturaleza del estudio se focalizó en la construcción y análisis de casos simulados derivados de la aplicación de la NIIF 16, sin requerir de inferencia estadística. No obstante, a fin de asegurar la pertinencia de los datos de entrada de los escenarios prácticos y validación de insumos cualitativos, se recurrió a un muestreo no probabilístico de tipo intencional, el cual permitió la selección de profesionales contables en función de sus experiencias y conocimientos sobre la variable analizada.

Recolección y procesamiento de datos

Técnicas de investigación

Entrevista. En función de la recolección de datos, se recurrió a la entrevista dirigida a tres profesionales de la contabilidad, con la finalidad de recopilar información significativa de primera mano, basada en la evaluación de criterios técnicos, dificultades operativas y tratamiento contable de la NIIF 16.

Análisis documental. Complementariamente, el análisis documental de los informes financieros de cadenas hoteleras permitió examinar y comprender de forma sistemática los datos cuantitativos, ofreciendo una base sólida para la construcción del caso simulado en alineación con los parámetros contables definidos en la Norma Internacional de Información Financiera 16.

Instrumentos de investigación

Guía de entrevista. En lo referente a los instrumentos del estudio, la aplicación de la guía de entrevista permitió estandarizar la recolección de percepciones y experiencias, garantizando que la información recolectada de los sujetos clave sea útil para validar los supuestos operativos del modelo simulado y fortalecer los resultados descriptivos bajo el juicio profesional del contador. En términos de diseño, la guía de entrevista, ilustrada en el Apéndice C, se compuso de 12 preguntas clave para el análisis cualitativo de la norma financiera, estructura que giró en torno a las diferentes etapas y complejidades de la NIIF 16, donde se incluyen aspectos clave, tales como: el reconocimiento inicial y medición posterior del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento; el tratamiento fiscal del pasivo por arrendamiento e intereses; y las políticas y monitoreo de las partidas contables reconocidas dentro del contrato de arrendamiento.

Ficha documental. Paralelamente, la ficha documental permitió registrar y organizar la información financiera clave para la simulación de los escenarios prácticos mediante un registro sistemático de los principales elementos contractuales. Respecto a la composición de la ficha documental, detallada formalmente en el Apéndice D, se integró de cuatro categorías clave para la construcción de los casos prácticos establecidas por el diseño del escenario, los principales términos contractuales, la evaluación de derechos y obligaciones, y los elementos y condiciones contractuales adicionales a evaluar dentro del ejercicio.

Procesamiento de datos

En lo que concierne al análisis de los resultados, la presente etapa se ejecutó a través de dos herramientas clave para el análisis cuantitativo y cualitativo. En atención al tratamiento de datos cuantitativos, se llevó a cabo mediante la aplicación de Microsoft Excel para la transformación de cifras financieras extraídas de reportes simulados en información estructurada y analítica para la respectiva construcción y ejecución del caso simulado, y posterior análisis integral del tratamiento contable e impacto tributario.

Por otra parte, para el tratamiento de los datos cualitativos, se empleó la plataforma de Microsoft Word para la transcripción de las respuestas obtenidas, agrupación por categorías analíticas conforme a cada pregunta planteada, comparación cruzada de respuestas y, posterior construcción de una matriz de análisis cualitativo enfocada en plasmar los consensos, criterios y particularidades de los contadores entrevistados para el análisis de las coincidencias y distinciones de juicios profesionales.

Capítulo III. Resultados y discusión

Análisis de Datos

Planteamiento del caso práctico

El presente apartado centrado en la simulación técnica de datos financieros y estructurado en la identificación de la situación actual, presentación de escenarios y evaluación del impacto normativo, permitió evaluar fielmente el comportamiento de la normativa en los casos simulados contextualizado en el sector hotelero de la provincia de Santa Elena, además de sustentar íntegramente su aplicación mediante una estructura ordenada y sólida de las principales operaciones derivadas del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento.

Situación actual

En el sector hotelero de la provincia de Santa Elena, la competitividad operativa depende en gran medida de la gestión de activos considerados como indispensables, tales como la infraestructura, las maquinarias, los equipos y vehículos, mismos que mayormente son adquiridos mediante contratos de arrendamiento para optimizar la liquidez de la entidad. Sin embargo, dado el rigor técnico de la NIIF 16, se ha evidenciado una brecha significativa entre la aplicación idónea del estándar y juicios profesionales, impulsada principalmente por su conexión con otras normativas contables y financieras. Esta situación ha llevado a diferentes empresas a presentar registros contables desactualizados o erróneos y, en ciertos casos, a evitar su aplicación, distorsionando significativamente la realidad financiera de las empresas hoteleras, principalmente en el apalancamiento, rentabilidad y liquidez.

En respuesta a este desafío, el presente trabajo de investigación desarrolló tres casos prácticos que simulan la contratación y arrendamiento de un edificio, vehículos y maquinarias y equipos de gimnasio en tres empresas ficticias del sector hotelero. Esta propuesta permitió determinar el correcto tratamiento contable de la aplicación de la norma, en especial en áreas poco exploradas como el cálculo del valor presente, el tratamiento de obligaciones y derechos contractuales, las remediones del pasivo y activo, y el ejercicio de opción de compra.

Para llevar a cabo este análisis, el estudio se basó en el diseño de los principales términos contractuales provenientes de tres acuerdos de arrendamiento, ajustados a las exigencias y la realidad económica del sector dentro de la provincia de Santa Elena.

Caso simulado A. Arrendamiento con ajustes por IPC

Supuestos y datos de medición

El 1 de enero de 2025, el Hotel Luna S.A. suscribió un contrato de arrendamiento con la Inmobiliaria “YpS” S.A., calificada como agente de retención, bajo el contrato No. 001-2025, tras la finalización del acuerdo anterior del edificio principal. El nuevo convenio estableció un plazo de duración de 10 años, período por el cual el hotel dispondrá del inmueble para el desarrollo de sus operaciones habituales.

En reconocimiento de las obligaciones contractuales, se pactó un depósito en garantía reembolsable por \$28.500, mismo que, debido a su naturaleza, se constituyó como un activo financiero independiente. Además, se identificó la existencia de una cláusula de ajuste anual del canon basada en las variaciones acumuladas del IPC, correspondiente al mes de noviembre.

A continuación se presentan los supuestos y variables clave establecidos en el contrato para el ejercicio de la medición inicial y posterior del arrendamiento.

Tabla 1.

Supuestos y datos de medición del Caso Simulado A

Concepto	Valor Simulado
Fecha de inicio del arrendamiento	01 de enero, 2025
Activo subyacente	Edificio principal
Plazo del arrendamiento	10 años (120 meses)
Frecuencia y forma de pagos	Mensual / Vencida
Canon de arrendamiento	\$ 9.500,00
Costos directos iniciales	\$ 3.500,00
Tasa de descuento aplicable	10,96% anual
Base de variabilidad de pagos	Por ajustes anuales del IPC
Depósito por garantía	\$ 28.500,00 (3 meses)

A partir de los términos contractuales identificados, el Hotel Luna S.A., tras la respectiva evaluación de los criterios de la NIIF 16, concluyó que el contrato de arrendamiento otorga el derecho de controlar y dirigir el uso del inmueble, calificándolo como un arrendamiento bajo el alcance de la NIIF 16 y procediendo así a su reconocimiento contable.

Medición inicial del arrendamiento

De conformidad con lo dispuesto en el párrafo 26 de la NIIF 16, se destaca que en la fecha de inicio del contrato, el arrendatario tiene la obligación de reconocer un

pasivo por arrendamiento mediante la medición a valor presente de todos sus pagos futuros no efectuados, partiendo de la tasa de interés implícita o, en su defecto, de la tasa incremental de préstamos.

Para el ejercicio del presente caso, dado que la tasa implícita se consideró como difícilmente determinable, el hotel utilizó su tasa incremental de préstamo, definida por el 10,96% anual para bienes inmuebles, con un equivalente próximo al 0,87% mensual.

Cálculo de conversión realizado de la siguiente manera:

$$TEM = (1 + TEA)^{\frac{1}{12}} - 1 = (1 + 10,96\%)^{\frac{1}{12}} - 1 \approx 0,0087 (0,87\%).$$

Seguidamente, se aplicó el factor de descuento del 0,87% sobre los 120 pagos mensuales de \$9.500 pendientes de pago:

$$VP_{\text{cánones}} = VF * \left[\frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i} \right] = 9.500 * \left[\frac{1 - (1 + 0,0087)^{-120}}{0,0087} \right] \approx \$ 705.647,70$$

Tabla 2.

Desglose mensual del valor presente del pasivo por arrendamiento

Mes	Pagos	Factor Dto.	Valor Presente
1	\$ 9.500,00	0,991371	\$ 9.418,02
2	\$ 9.500,00	0,982816	\$ 9.336,75
3	\$ 9.500,00	0,974335	\$ 9.256,18
4	\$ 9.500,00	0,965927	\$ 9.176,31
5	\$ 9.500,00	0,957592	\$ 9.097,13
del 6 al 115	\$ 1.045.000,00	0,614621	\$ 642.279,30
116	\$ 9.500,00	0,365924	\$ 3.476,28
117	\$ 9.500,00	0,362766	\$ 3.446,28
118	\$ 9.500,00	0,359636	\$ 3.416,54
119	\$ 9.500,00	0,356533	\$ 3.387,06
120	\$ 9.500,00	0,353456	\$ 3.357,83
Total, pasivo por arrendamiento	\$ 1.140.000,00		\$ 705.647,70

Producto de los cálculos realizados, se determinó un pasivo por arrendamiento inicial de \$705.647,70, implicando que, pese a que el hotel planea pagar un monto aproximado de \$1.140.000,00 a lo largo de los 10 años, el importe a contabilizar es menor debido a la existencia de un componente financiero que busca reflejar el valor real del dinero a la fecha de inicio del contrato.

Tabla 3.

Medición inicial del activo por derecho de uso

Concepto	Valor
----------	-------

M.I. del pasivo por arrendamiento	\$	705.647,70
Costos directos iniciales	\$	3.500,00
Total, activo por derecho de uso	\$	709.147,70

Concluido el cálculo inicial del pasivo por arrendamiento, conforme al párrafo 24 de la normativa financiera, se procedió a la medición del activo por derecho de uso, integrando en su costo el importe inicial del pasivo más los costos directos iniciales incurridos por el hotel, operación que dio como resultado un valor de \$709.147,70 conforme a los datos presentados en la Tabla 3.

Para el ejercicio del reconocimiento inicial, de acuerdo con lo establecido en el párrafo 22 en conjunto con el párrafo 47 de la NIIF se establece que el arrendatario deberá reconocer en su estado de situación financiera un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento, conforme al siguiente registro:

Tabla 4.

Reconocimiento inicial

Fecha	Detalle	Debe	Haber
01-01-25	– x –		
	Activo por derecho de uso	\$ 709.147,70	
	Depósito en garantía	\$ 28.500,00	
	Pasivo por contratos de arrendamiento a C/P		\$ 42.280,10
	Pasivo por contratos de arrendamiento a L/P		\$ 663.367,60
	Banco Pichincha		\$ 32.000,00
Glosa: Reconocimiento inicial del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento de edificio, según Contrato No. 001-2025 suscrito con "YpS" S.A., de conformidad con la NIIF 16. Se incluye la entrega del depósito por garantía de \$28.500.			

En cumplimiento con lo descrito, la Tabla 4 muestra el asiento contable del reconocimiento inicial del Hotel Luna S.A. al 1 de enero de 2025, debitando el activo por derecho de uso por \$709.147,70 y el depósito en garantía por \$28.500,00; y abonando el pasivo por arrendamiento distribuido en su porción corriente por \$42.280,10 y no corriente por \$663.367,60, junto con el efectivo desembolsado al momento de la firma por \$32.000,00 en reconocimiento de los costos directos iniciales más el valor de la garantía. En análisis al depósito en garantía se contabiliza mediante el enfoque simplificado conforme a la NIIF 9, debido a que su valor tras la aplicación del modelo de interés efectivo se consideró inmaterial en comparación con el total de activos administrados por el hotel.

Devengo de intereses y pago del canon de arrendamiento

Tabla 5.

Proyección de amortización del pasivo por arrendamiento

Fecha	Saldo Inicial	Pago	Intereses	Amortización	Saldo Final
01/01/25	\$ -	\$ -	-	-	\$ 705.647,70
31/01/25	\$ 705.647,70	\$ 9.500,00	\$ 6.142,17	\$ 3.357,83	\$ 702.289,86
28/02/25	\$ 702.289,86	\$ 9.500,00	\$ 6.112,94	\$ 3.387,06	\$ 698.902,80
31/03/25	\$ 698.902,80	\$ 9.500,00	\$ 6.083,46	\$ 3.416,54	\$ 695.486,26
30/04/25	\$ 695.486,26	\$ 9.500,00	\$ 6.053,72	\$ 3.446,28	\$ 692.039,98
31/05/25	\$ 692.039,98	\$ 9.500,00	\$ 6.023,72	\$ 3.476,28	\$ 688.563,70
30/06/25	\$ 688.563,70	\$ 9.500,00	\$ 5.993,46	\$ 3.506,54	\$ 685.057,16
31/07/25	\$ 685.057,16	\$ 9.500,00	\$ 5.962,94	\$ 3.537,06	\$ 681.520,10
31/08/25	\$ 681.520,10	\$ 9.500,00	\$ 5.932,15	\$ 3.567,85	\$ 677.952,25
30/09/25	\$ 677.952,25	\$ 9.500,00	\$ 5.901,10	\$ 3.598,90	\$ 674.353,35
31/10/25	\$ 674.353,35	\$ 9.500,00	\$ 5.869,77	\$ 3.630,23	\$ 670.723,12
30/11/25	\$ 670.723,12	\$ 9.500,00	\$ 5.838,17	\$ 3.661,83	\$ 667.061,30
31/12/25	\$ 667.061,30	\$ 9.500,00	\$ 5.806,30	\$ 3.693,70	\$ 663.367,60
[...]	\$ 663.367,60	\$ 1.016.500,00	\$ 362.550,43	\$ 653.949,57	\$ 9.418,02
31/12/34	\$ 9.418,02	\$ 9.500,00	\$ 81,98	\$ 9.418,02	-
Total	\$	1.140.000,00	\$	434.352,30	\$ 705.647,70

Posterior al reconocimiento inicial, la Tabla 5 presenta el cronograma de amortización del pasivo durante el año 2025 en aplicación del método del costo amortizado basado en la tasa de interés efectiva del 0,87% mensual, conforme con el párrafo 36 de la NIIF 16, ofreciendo de esta manera un esquema claro para dar seguimiento al comportamiento del pasivo por arrendamiento en el desarrollo de cada evento contable, como el devengo de intereses, pago de cánones y remediciones del pasivo.

Tabla 6.

Asientos del devengo de intereses y pago del canon de arrendamiento

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31-01-25	— x —		
	Intereses financieros por arrendamientos	\$ 6.142,17	
	Pasivo por contratos de arrendamiento a C/P		\$ 6.142,17
Glosa: Devengo de intereses financieros correspondientes al mes de enero por arrendamiento de edificio, según tabla de amortización del Contrato No. 001-2025.			
31-01-25	— x —		
	Pasivo por contratos de arrendamiento a C/P	\$ 9.500,00	
	IVA compras	\$ 1.140,00	
	Retenciones en la fuente de I.R. emitidas		\$ 950,00
	Retenciones de IVA emitidas		\$ 1.140,00
	Arrendamiento por pagar		\$ 8.550,00

Glosa: Reconocimiento de obligación comercial del canon de arrendamiento de edificio del mes de enero 2025, S/. Fact. 001-005-000001874 emitida por "YpS" S.A., neto de retenciones en I.R. e IVA en calidad de contribuyente especial.

04-02-25	– x –		
	Arrendamiento por pagar	\$ 8.550,00	
	Banco Pichincha		\$ 8.550,00

Glosa: Pago neto del canon de arrendamiento del edificio correspondiente al mes de enero 2025 a favor de "YpS" S.A. Se cancela con ch/. 421 del Bco. Pichincha, en liquidación de la Fact. 001-005-000001874.

A partir de la proyección de la amortización propuesta en la Tabla 5, la presente tabla presenta los asientos contables ordinarios de la medición posterior del pasivo por arrendamiento simulados al mes de enero de 2025, reconociendo un incremento en el importe en libros del pasivo por \$6.142,17 producto de los intereses generados. Seguidamente, en el segundo asiento se reconoce la reducción de la deuda mediante el reconocimiento de la obligación de pago del mes corriente, de conformidad con los valores facturados, neto de retenciones, dada la obligación del hotel de actuar como agente de retención en calidad de contribuyente especial. Finalmente, en el tercer asiento se reconoce el pago del canon de arrendamiento sobre su valor neto, completando así el ciclo transaccional del pasivo por arrendamiento.

Remedición por ajustes por IPC

En evaluación del ejercicio al cierre del período 2025, el contrato estableció en su cláusula de ajuste anual que el canon de arrendamiento mensual pactado se ajustará de forma automática cada 12 meses, coincidiendo con el mes de diciembre de cada año de vigencia del contrato. Para su aplicación, se pactó que la variación se determinará mediante la variación anual acumulada del IPC correspondiente al mes de noviembre del año en curso.

A raíz de esto, según cifras oficiales publicadas por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) se identificó un índice numérico de 113,4241 y 114,6190 para los meses de noviembre del 2024 y 2025, respectivamente. Mismos que dieron lugar a una variación anual (inflación) de 1,05%, y a un incremento del canon mensual, conforme se presenta a continuación:

$$Canon_{nuevo} = Canon_{Base} \times \frac{IPC_f}{IPC_i} = 9.500 \times \frac{114,62}{113,42} \approx \$ 9.600,08$$

Tras dicha evaluación, la NIIF 16 en su párrafo 42(b) establece que un arrendatario remedirá el pasivo por arrendamiento siempre que se produzca un cambio

en los pagos futuros producto de un cambio en un índice o tasa vinculada a estos, descontando todos los pagos por realizar hasta el momento de la remediación.

Tabla 7.

Desglose mensual del valor presente del nuevo canon ajustado

Período	Pagos	Factor Dto.	Valor Presente
1	\$ 9.600,08	0,991371	\$ 9.517,24
2	\$ 9.600,08	0,982816	\$ 9.435,11
3	\$ 9.600,08	0,974335	\$ 9.353,70
4	\$ 9.600,08	0,965927	\$ 9.272,98
del 5 al 104	\$ 960.007,98	0,643243	\$ 617.518,77
105	\$ 9.600,08	0,402526	\$ 3.864,28
106	\$ 9.600,08	0,399052	\$ 3.830,93
107	\$ 9.600,08	0,395609	\$ 3.797,88
108	\$ 9.600,08	0,392195	\$ 3.765,10
Total, pasivo por arrendamiento	\$ 1.036.808,62		\$ 670.355,98

En aplicación de lo descrito, la Tabla 7 presenta la remediación del pasivo por arrendamiento correspondiente a los 108 meses pendientes de pago, los cuales formaron parte de la actualización del valor en libros al 31 de diciembre de 2025 a \$670.355,98, evitando así que la partida contable se encuentre subestimada al próximo pago previsto del 5 de febrero de 2026, fecha que corresponde al vencimiento de la deuda del mes de enero.

Tabla 8.

Cálculo de diferencia por ajustar en libros contables

Concepto	Valor
Nuevo valor del pasivo por arrendamiento	\$ 670.355,98
Valor en libros al 31/12/25	\$ -663.367,60
Diferencia por ajustar	\$ 6.988,39

Como resultado del cálculo de la Tabla 7, la Tabla 8 cuantificó la diferencia entre el valor ajustado y original del valor en libros del pasivo por arrendamiento al cierre del ejercicio 2025, lo que resulta en un valor por ajustar de \$6.988,38 dentro del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento.

Tabla 9.

Asiento de ajuste por remediación por IPC

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31-12-25	– x –		
	Activo por derecho de uso	\$ 6.988,39	
	Pasivo por contratos de arrendamiento a L/P		\$ 6.988,39

Glosa: Ajuste por remediación del pasivo por arrendamiento y activo por derecho de uso por IPC del año 2025 con una inflación de 1,05%, según datos publicados por el INEC, aplicado al contrato de arrendamiento No. 001-2025 del edificio.

La tabla precedente registra en el libro diario el ajuste por remediación del pasivo y activo al cierre del ejercicio conforme al párrafo 39 de la NIIF 16, registra un débito del activo por derecho de uso y crédito del pasivo por arrendamiento por \$6.988,38, conservando el tratamiento de igualdad contable definido por la normativa, donde, al capitalizar el incremento en el ADU, el hotel reconoce que ha adquirido un mayor control y derecho sobre el uso del activo subyacente, mismo que será consumido con el paso del tiempo.

Asientos al cierre del ejercicio

En paralelo con la amortización del pasivo, la tabla subsiguiente muestra el cronograma de depreciación esperado del activo por derecho de uso durante la vigencia del contrato, conforme lo establece el párrafo 31 de la NIIF 16, con remisión a la NIC 16.

Tabla 10.

Cronograma de depreciación del activo por derecho de uso

Año	Saldo Inicial	Gasto por Depreciación	Depreciación Acumulada	Valor en Libros
2025	\$ 709.147,70	\$ 70.914,77	\$ 70.914,77	\$ 645.221,31
2026	\$ 645.221,31	\$ 71.691,26	\$ 142.606,03	\$ 573.530,06
2027	\$ 573.530,06	\$ 71.691,26	\$ 214.297,28	\$ 501.838,80
2028	\$ 501.838,80	\$ 71.691,26	\$ 285.988,54	\$ 430.147,54
2029	\$ 430.147,54	\$ 71.691,26	\$ 357.679,80	\$ 358.456,28
2030	\$ 358.456,28	\$ 71.691,26	\$ 429.371,05	\$ 286.765,03
2031	\$ 286.765,03	\$ 71.691,26	\$ 501.062,31	\$ 215.073,77
2032	\$ 215.073,77	\$ 71.691,26	\$ 572.753,57	\$ 143.382,51
2033	\$ 143.382,51	\$ 71.691,26	\$ 644.444,83	\$ 71.691,26
2034	\$ 71.691,26	\$ 71.691,26	\$ 716.136,08	-

Dentro de la presente tabla, en evaluación de la depreciación anual del activo se reconoce que al cierre del ejercicio se observa un consumo del derecho de uso por \$70.914,77, mientras que tras el ajuste anual del IPC, se espera que el gasto anual ascienda a \$71.691,26 a finales del 2026.

Tabla 11.

Nueva proyección del pasivo por arrendamiento

Fecha	Saldo Inicial	Pago	Intereses	Amortización	Saldo Final
Ene. - Nov.	\$ -	\$ 104.500,00	\$ 65.913,60	\$ 38.586,40	\$ 667.061,30
31/12/25	\$ 667.061,30	\$ 9.500,00	\$ 5.806,30	\$ 3.693,70	\$ 670.355,98
31/01/26	\$ 670.355,98	\$ 9.600,08	\$ 5.834,98	\$ 3.765,10	\$ 666.590,88

28/02/26	\$ 666.590,88	\$ 9.600,08	\$ 5.802,20	\$ 3.797,88	\$ 662.793,00
31/03/26	\$ 662.793,00	\$ 9.600,08	\$ 5.769,15	\$ 3.830,93	\$ 658.962,07
30/04/26	\$ 658.962,07	\$ 9.600,08	\$ 5.735,80	\$ 3.864,28	\$ 655.097,79
31/05/26	\$ 655.097,79	\$ 9.600,08	\$ 5.702,17	\$ 3.897,91	\$ 651.199,88
30/06/26	\$ 651.199,88	\$ 9.600,08	\$ 5.668,24	\$ 3.931,84	\$ 647.268,04
31/07/26	\$ 647.268,04	\$ 9.600,08	\$ 5.634,01	\$ 3.966,07	\$ 643.301,97
31/08/26	\$ 643.301,97	\$ 9.600,08	\$ 5.599,49	\$ 4.000,59	\$ 639.301,38
30/09/26	\$ 639.301,38	\$ 9.600,08	\$ 5.564,67	\$ 4.035,41	\$ 635.265,97
31/10/26	\$ 635.265,97	\$ 9.600,08	\$ 5.529,54	\$ 4.070,54	\$ 631.195,43
30/11/26	\$ 631.195,43	\$ 9.600,08	\$ 5.494,11	\$ 4.105,97	\$ 627.089,47
31/12/26	\$ 627.089,47	\$ 9.600,08	\$ 5.458,37	\$ 4.141,71	\$ 622.947,76
[...]	\$ 622.947,76	\$ 912.007,58	\$ 298.577,06	\$ 613.430,52	\$ 9.517,24
31/12/34	\$ 9.517,24	\$ 9.600,08	\$ 82,84	\$ 9.517,24	\$ -
Total	\$ 1.150.808,62	\$ 438.172,53	\$ 712.636,08		

Como consecuencia del ajuste realizado por la inflación, la Tabla 11 actualiza el valor de la proyección de la amortización del pasivo a partir del 1 de enero de 2026, mediante el empleo del nuevo canon ajustado de \$9.600,08 y la actualización del saldo remedido al cierre del ejercicio 2025 por \$670.355,98, reflejando la nueva realidad de los pagos y porción de los intereses financieros que se espera cubrir hasta el próximo ajuste contable.

Tabla 12.

Asientos al cierre del ejercicio económico 2025

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31-12-25	- x -		
	Depreciación de activos por derecho de uso	\$ 70.914,77	
	Depreciación acum. de activos por derecho de uso		\$ 70.914,77
Glosa: Depreciación anual del activo por derecho de uso correspondiente al contrato de arrendamiento de edificio No. 001-2025, determinada bajo el método de línea recta, según políticas contables.			
31-12-25	- x -		
	Pasivo por contratos de arrendamiento a L/P	\$ 47.408,22	
	Pasivo por contratos de arrendamiento a C/P		\$ 47.408,22
Glosa: Reclasificación de la porción corriente del pasivo por arrendamiento a largo plazo correspondiente al contrato de arrendamiento No. 001-2025, en aplicación con la NIC 1.			

Para culminar con el proceso de cierre del año 2025, la Tabla 12 presenta los asientos de cierre regulares del arrendamiento, correspondientes a la depreciación anual del activo por derecho de uso determinada en la Tabla 10 y la reclasificación de la porción corriente del pasivo por arrendamiento basada en la actualización de saldos de la Tabla 11.

En relación con los datos registrados, el primer asiento reconoció un gasto por depreciación por \$70.914,77, en identificación del consumo del derecho de uso

durante el primer año contractual. Mientras que en el segundo asiento se reclasificaron \$47.406,22 de la porción no corriente a corriente, correspondiente a los siguientes 12 meses de pagos exigibles dentro del nuevo ejercicio económico.

Análisis general del caso simulado

Tabla 13.

Efecto de la NIIF 16 en los estados financieros clave

Estado Financiero	Concepto	Valor al 31/12/2025
Estado de Situación Financiera	Activo por derecho de uso, neto	\$ 645.221,31
	Pasivo por arrendamiento, total	\$ 670.355,98
	Activo por impuesto diferido	\$ 7.158,67
Estado de Resultados	Gasto por depreciación del ADU	\$ 70.914,77
	Intereses financieros	\$ 71.719,90
	Ingreso por impuesto diferido	\$ 7.158,67
Estado de Flujos de Efectivo	Pago de canon de arrendamiento	\$ 114.000,00

A partir de la aplicación de la NIIF 16 dentro del Hotel Luna S.A., se reconocen los efectos derivados de la normativa dentro de los estados financieros. En relación con el estado de situación financiera, se reconoce un activo por derecho de uso neto de las depreciaciones de \$645.221,31; asimismo, se reconoce un activo por impuesto diferido determinado sobre la base contable y fiscal de los gastos generados por el activo y pasivo, reconociendo un importe por \$7.158,67 para el ejercicio económico 2025; mientras tanto, en las cuentas acreedoras se constata el pasivo por arrendamiento reconocido en libros contables por \$670.355,98.

En cuanto al estado de resultados, a partir del reconocimiento posterior del contrato de arrendamiento se reconoció un ingreso por impuesto diferido de \$7.158,67; y, gastos por depreciación del derecho de uso e intereses financieros por \$70.914,77 y \$71.719,90, respectivamente. Finalmente, en el estado de flujos de efectivo, se reconocen los desembolsos efectuados por el canon de arrendamiento por \$114.000,00.

Caso simulado B. Arrendamiento con ejercicio de opción de compra

Supuestos y datos de medición

El hotel El Faro S.A., calificado como contribuyente especial, mantiene un contrato de arrendamiento de una flota vehicular por un plazo de 3 años con el proveedor “X”, mismo que figura como agente de retención.

En relación con los términos contractuales, en la fecha de la firma del acuerdo el hotel evalúa el ejercicio de la opción de compra y determina con una certeza

razonable la futura compra de los bienes arrendados. Además, tras un acuerdo mutuo, se pacta una modalidad de pagos de forma anticipada, conjuntamente con otras variables presentadas a continuación:

Tabla 14.

Supuestos y datos de medición del Caso Simulado B

Campo		Valor Simulado
Fecha de inicio del arrendamiento		1 de abril, 2025
Activo subyacente		Flota de vehículos
Plazo del arrendamiento		3 años (36 meses)
Frecuencia y forma de pagos		Mensual / Anticipada
Canon de arrendamiento fijo	\$	2.500,00
Costos directos iniciales	\$	1.500,00
Tasa de descuento aplicable		11,50% anual
Evaluación de ejercicio de la OC		Ejercicio altamente probable
Valor de ejecución de la opción de compra	\$	9.000,00

Dada la naturaleza del contrato y la futura transferencia de propiedad del bien, el hotel El Faro S.A. tiene la obligación de medir el contrato mercantil mediante el tratamiento contable propuesto por la NIIF 16.

Medición inicial del arrendamiento

Con base en los parámetros expuestos en la Tabla 14, se reconoce que en la fecha de inicio del arrendamiento, el hotel deberá medir el pasivo por arrendamiento tomando en cuenta el valor presente de los cánones y de la ejecución de la opción de compra.

Para empezar, dada la forma de pago acordada al momento de la firma del contrato, se aplicó la fórmula de anualidad anticipada para el cálculo del valor presente de los cánones:

$$VP_{\text{cánones}} = VF * \left[\frac{1 - (1 + i)^{-(n-1)}}{i} \right] = 2.500 * \left[\frac{1 - (1 + 0,0091)^{-35}}{0,0091} \right] \approx \$ 74.630,58$$

En la presente fórmula se asume que el primer pago ocurre en el período 0, es decir, al inicio del contrato, por lo que no se integra en el valor presente del canon, mientras que para los 35 pagos restantes, estos se descuentan mediante una anualidad ordinaria, obteniendo así un valor de \$74.630,58 como primer elemento del pasivo.

En cuanto al cálculo del valor presente de la opción de compra se emplea la fórmula de interés compuesto, la cual, a diferencia de la fórmula de anualidad ordinaria, donde se asume que los desembolsos se realizan después del goce del uso

del activo, está establece que el desembolso se liquida mediante un pago único, reconociendo un valor de \$6.492,59, conforme al siguiente detalle:

$$VP_{oc} = VF * (1 + i)^{-n} = 9.000 * (1 + 0,0091)^{-36} \approx \$ 6.492,59$$

Tabla 15.

Desglose mensual del valor presente del pasivo por arrendamiento

Concepto	Período	Pagos	Factor Dto.	Valor Presente
Cánones mensuales	1	\$ 2.500,00	0,99097	\$ 2.477,42
	2	\$ 2.500,00	0,98202	\$ 2.455,05
	3	\$ 2.500,00	0,97315	\$ 2.432,88
	del 4 al 31	\$ 70.000,00	0,85551	\$ 59.885,38
	32	\$ 2.500,00	0,74806	\$ 1.870,14
	33	\$ 2.500,00	0,74130	\$ 1.853,25
	34	\$ 2.500,00	0,73461	\$ 1.836,52
	35	\$ 2.500,00	0,72797	\$ 1.819,93
Subtotal		\$ 90.000,00		\$ 74.630,58
Opción de compra	36	\$ 9.000,00	0,72140	\$ 6.492,59
Total, pasivo por arrendamiento		\$ 99.000,00		\$ 81.123,16

A modo de comparación, la Tabla 15 muestra la distribución del valor presente en los 36 meses de pago, reconociendo un valor inicial del pasivo por arrendamiento de \$81.123,16, el cual se determinó mediante la suma del valor presente de los cánones (\$74.630,58) más el valor presente de la opción de compra (\$6.492,59).

Tabla 16.

Medición inicial del activo por derecho de uso

Concepto	Valor
M.I. del pasivo por arrendamiento	\$ 81.123,16
Costos directos iniciales	\$ 1.500,00
Pago anticipado	\$ 2.500,00
Total, activo por derecho de uso	\$ 85.123,16

A partir de lo calculado en la Tabla 15, la Tabla 16 reconoce el valor inicial del activo por derecho de uso, el cual integra el valor de la medición inicial del pasivo más los costos directos iniciales en que se haya incurrido antes y al momento de la firma del contrato más el respectivo pago anticipado correspondiente al primer mes, contabilizando un valor de \$85.123,16.

Tabla 17.

Reconocimiento inicial y pago anticipado del canon

Fecha	Detalle	Debe	Haber
01-04-25	- x -		
	Activo por derecho de uso	\$ 85.123,16	
	Pasivo por contratos de arrendamiento a C/P		\$ 22.221,01

Pasivo por contratos de arrendamiento a L/P	\$ 58.902,15
Banco Pichincha	\$ 4.000,00

Glosa: Reconocimiento inicial del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento de flota vehicular según Contrato No. 023-2025 suscrito con el proveedor "X" S.A., por un plazo de 36 meses, de conformidad con la NIIF 16.

En reconocimiento inicial del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento, la Tabla 17 debita el ADU de \$85.123,16 y acredita el pasivo por arrendamiento clasificado entre su porción corriente y no corriente por \$81.123,16, así como la cuenta banco por \$4.000,00 en reconocimiento tanto de los costos directos como del pago anticipado del canon efectuado al momento de la firma del contrato.

Devengo de intereses y pago del canon de arrendamiento

En representación del cronograma de pago esperado, la Tabla 18 refleja la amortización del pasivo por arrendamiento durante la vigencia del contrato establecida por los 36 meses de plazo, partiendo del saldo bruto del pasivo determinado en la medición inicial.

Tabla 18.

Proyección de amortización del pasivo por arrendamiento

Fecha	Saldo Inicial	Pago	Intereses	Amortización	Saldo Final
01/04/25	\$ 81.123,16	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 81.123,16
01/05/25	\$ 81.123,16	\$ 2.500,00	\$ 739,23	\$ 1.760,77	\$ 79.362,40
01/06/25	\$ 79.362,40	\$ 2.500,00	\$ 723,19	\$ 1.776,81	\$ 77.585,58
01/07/25	\$ 77.585,58	\$ 2.500,00	\$ 707,00	\$ 1.793,00	\$ 75.792,58
01/08/25	\$ 75.792,58	\$ 2.500,00	\$ 690,66	\$ 1.809,34	\$ 73.983,24
01/09/25	\$ 73.983,24	\$ 2.500,00	\$ 674,17	\$ 1.825,83	\$ 72.157,41
01/10/25	\$ 72.157,41	\$ 2.500,00	\$ 657,53	\$ 1.842,47	\$ 70.314,94
01/11/25	\$ 70.314,94	\$ 2.500,00	\$ 640,74	\$ 1.859,26	\$ 68.455,68
01/12/25	\$ 68.455,68	\$ 2.500,00	\$ 623,80	\$ 1.876,20	\$ 66.579,48
01/01/26	\$ 66.579,48	\$ 2.500,00	\$ 606,70	\$ 1.893,30	\$ 64.686,19
01/02/26	\$ 64.686,19	\$ 2.500,00	\$ 589,45	\$ 1.910,55	\$ 62.775,64
01/03/26	\$ 62.775,64	\$ 2.500,00	\$ 572,04	\$ 1.927,96	\$ 60.847,68
01/04/26	\$ 60.847,68	\$ 2.500,00	\$ 554,47	\$ 1.945,53	\$ 58.902,15
01/05/26	\$ 58.902,15	\$ 2.500,00	\$ 536,74	\$ 1.963,26	\$ 56.938,89
[...]	\$ 56.938,89	\$ 55.000,00	\$ 6.979,83	\$ 48.020,17	\$ 8.918,73
31/03/28	\$ 8.918,73	\$ 9.000,00	\$ 81,27	\$ 8.918,73	\$ -
Total		\$ 96.500,00	\$ 15.376,84	\$ 81.123,16	

En la matriz se evidencia que el saldo inicial del pasivo de \$81.123,16 se mantiene constante hasta el término del primer mes, dado que corresponde al período pagado por anticipado contabilizado dentro del reconocimiento inicial del activo por derecho de uso, debido a que no forma parte de la medición inicial del pasivo por arrendamiento, motivo por el cual se excluye de la tabla de amortización.

Tabla 19.*Asientos de devengo de intereses y pago del canon de arrendamiento*

Fecha	Detalle	Debe	Haber
30-04-25	– x –		
	Intereses financieros por arrendamientos	\$ 739,23	
	Pasivo por contratos de arrendamiento a C/P		\$ 739,23
Glosa: Devengo de intereses financieros correspondientes al mes de mayo por arrendamiento de flota vehicular, según tabla de amortización del Contrato No. 023-2025.			
30-04-25	– x –		
	Pasivo por contratos de arrendamiento a C/P	\$ 2.500,00	
	IVA compras	\$ 375,00	
	Retenciones en la fuente de I.R. emitidas		\$ 50,00
	Retenciones de IVA emitidas		\$ 112,50
	Arrendamientos por pagar		\$ 2.712,50
Glosa: Reconocimiento de obligación comercial anticipada del canon de arrendamiento de flota vehicular correspondiente al mes de mayo 2025, S/. Fact. No. 001-01-000024531, neto de retenciones en I.R. e IVA en calidad de contribuyente especial.			
01-05-25	– x –		
	Arrendamientos por pagar	\$ 2.712,50	
	Banco Pichincha		\$ 2.712,50
Glosa: Pago neto anticipado del canon de arrendamiento de flota vehicular correspondiente al mes de mayo 2025 a favor de "X" S.A. Se cancela mediante transferencia bancaria desde cuenta corriente del Bco. Pichincha, en liquidación de la Fact. No. 001-010-000024531.			

En reconocimiento de las actualizaciones ordinarias del pasivo, la Tabla 19 reconoce el devengo de los intereses financieros del mes de mayo, debitando un costo financiero por \$739,23 y acreditando el pasivo a corto plazo por el mismo valor. Posteriormente, se registra el pago del canon correspondiente del mes de mayo, donde se debita el valor del pasivo y el IVA gravado en la factura, y se acredita en arrendamiento por pagar por el valor facturado neto de retenciones. Finalmente, se reconoce la liquidación del canon del arrendamiento registrando la cuenta de arrendamientos por pagar contra banco por los \$2.712,50 facturados.

Asientos al cierre del ejercicio

En relación con las operaciones ejecutadas al cierre del período, en cumplimiento con la NIC 16 y NIC 1, el hotel El Faro S.A. se ve en la obligación de reconocer el gasto por la depreciación del derecho de uso del activo y la reclasificación del pasivo por arrendamiento. Para ello, se reconoce lo siguiente:

Tabla 20.*Proyección de depreciación anual del activo por derecho de uso*

Año	Saldo Inicial	Depreciación Mensual	Meses de Depr. Efectiva	Gasto por Depreciación	Depreciación Acumulada	Valor en Libros
2025	\$ 85.123,16	\$ 1.418,72	9	\$ 12.768,47	\$ 12.768,47	\$ 72.354,69
2026	\$ 72.354,69	\$ 1.418,72	12	\$ 17.024,63	\$ 29.793,11	\$ 55.330,06
2027	\$ 55.330,06	\$ 1.418,72	12	\$ 17.024,63	\$ 46.817,74	\$ 38.305,42
2028	\$ 38.305,42	\$ 1.418,72	12	\$ 17.024,63	\$ 63.842,37	\$ 21.280,79
2029	\$ 21.280,79	\$ 1.418,72	12	\$ 17.024,63	\$ 80.867,01	\$ 4.256,16
2030	\$ 4.256,16	\$ 1.418,72	3	\$ 4.256,16	\$ 85.123,16	\$ -

La Tabla 20, correspondiente a la proyección del gasto de depreciación esperado, reconoce al cierre del periodo 2025 un gasto de \$12.768,47, el cual produce una reducción del valor en libros del activo que descende de \$85.123,16 a \$72.354,69, lo que refleja la pérdida gradual del dominio y control del activo subyacente con el paso del tiempo.

Tabla 21.

Asientos al cierre del ejercicio económico 2025

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31-12-25	— x —		
	Depreciación de activos por derecho de uso	\$ 12.768,47	
	Depreciación acum. de activos por derechos de uso		\$ 12.768,47
Glosa: Depreciación al cierre del ejercicio 2025 del activo por derecho de uso del contrato de arrendamiento de flota vehicular, en aplicación con el método de línea recta.			
31-12-25	— x —		
	Pasivo por contratos de arrendamiento a L/P	\$ 16.216,21	
	Pasivo por contratos de arrendamiento a C/P		\$ 16.216,21
Glosa: Reclasificación de la porción corriente del pasivo por arrendamiento a largo plazo correspondiente al contrato de arrendamiento No. 023-2025, en aplicación con la NIC 1.			

Por otra parte, la Tabla 21, encargada del registro de los asientos de cierre, reconoce en la primera transacción el consumo del ADU reflejado a través de la acreditación de la depreciación acumulada y el débito del respectivo gasto del período por \$12.768,47. Asimismo, en la segunda transacción se observa el traslado de la deuda no corriente a su porción corriente valorada sobre el valor pendiente a reclasificar del año 2026, de conformidad con la tabla de amortización.

Ejercicio de opción de compra

Para simulación del ejercicio de la opción de compra se reconoce lo siguiente:

Tabla 22.

Asientos de simulación de ejercicio de la opción de compra

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31-03-28	— x —		
	Pasivo por contratos de arrendamiento a C/P	\$ 9.000,00	

IVA compras	\$ 1.350,00	
Retenciones en la fuente de I.R. emitidas		\$ 180,00
Retenciones de IVA emitidas		\$ 405,00
Banco Pichincha		\$ 9.765,00

Glosa: Pago por ejercicio de la opción de compra correspondiente al contrato de la flota vehicular por certeza razonable de la transferencia de propiedad, S/ Fact. 001-010-000017354. Se cancela mediante ch/. 4506 del Bco. Pichincha.

31-03-28	– x –	
Vehículos	\$ 85.123,16	
Depreciación acumulada de activos por derechos de uso	\$ 51.073,90	
Activo por derecho de uso		\$ 85.123,16
Depreciación acumulada de vehículos		\$ 51.073,90

Glosa: Reclasificación del activo por derecho de uso (vehículos) a propiedades, planta y equipo por la transferencia de propiedad tras ejercicio de opción de compra y cierre del contrato de arrendamiento No. 023-2025.

Nota. Para ejercicio de la simulación se aplicó las tarifas de impuestos y retenciones vigentes al año 2026.

En la presente tabla se reconocen los asientos contables derivados del ejercicio de la opción de compra tras la finalización del contrato de arrendamiento conforme a lo establecido por la NIIF 16. En lo que corresponde al primer asiento, se registra el pago de la opción de compra pactada de \$9.000,00 a través del débito del pasivo por arrendamiento junto con el impuesto generado por la transacción, y se acredita el desembolso realizado neto de las retenciones efectuadas. Mientras tanto, en el segundo asiento se reconoce la transferencia de propiedad del activo por derecho de uso a los activos fijos de la empresa, operación que se realiza mediante una reclasificación de las partidas y saldos reconocidos en libros hasta el momento de ejecución de la compra.

Análisis general del caso simulado

Tabla 23.

Efecto de la NIIF 16 en los estados financieros clave

Estado Financiero	Concepto	Valor al 31/12/2025
Estado de Situación Financiera	Activo por derecho de uso, neto	\$ 74.479,69
	Pasivo por arrendamiento, total	\$ 66.579,48
	Pasivo por impuesto diferido	\$ 975,05
Estado de Resultados	Gasto por depreciación del ADU	\$ 13.143,47
	Intereses financieros	\$ 5.456,32
	Gasto por impuesto diferido	\$ 975,05
Estado de Flujos de Efectivo	Pago de canon de arrendamiento	\$ 22.500,00

Como parte de los resultados obtenidos al cierre del período en reconocimiento de las principales partidas asociadas con el arrendamiento se reconoció un activo por

derecho de uso por \$74.479,69 valorado bajo el modelo de costo, así como se evidenció un pasivo por impuesto diferido derivado de la diferencia entre los gastos generados por la depreciación de \$13.143,47 y los intereses financieros del canon por \$5.456,32, frente al valor facturado del canon de \$22.500,00. Finalmente, se reconoció el pasivo por arrendamiento valorado por \$66.579,48.

En relación con el estado de resultados, este evidenció la participación de tres gastos, constituidos sobre la depreciación anual, los intereses financieros, y el impuesto diferido generado dentro del período económico valorado en \$975,05. Concluyendo con la identificación del desembolso realizado por \$22.500, reflejado dentro del estado de flujos de efectivo.

Caso simulado C. Arrendamiento con cambio en expectativa de GVR

Supuestos y datos de medición

El 1 de febrero de 2024, el hotel Costa Azul S.A., calificado como contribuyente especial, suscribe un contrato de arrendamiento de maquinarias y equipos especializados de gimnasio con la entidad XYZ S.A., en el cual se identifican los siguientes términos contractuales:

Tabla 24.

Supuestos y datos de medición del Caso Simulado C.

Campo	Valor Simulado
Fecha de inicio del arrendamiento	1 de febrero, 2024
Activo subyacente	Maquinarias y equipos de gimnasio
Plazo del arrendamiento	5 años (60 meses)
Frecuencia y forma de pagos	Mensual / Vencida
Canon de arrendamiento fijo	\$ 2.450,00
Costos directos iniciales	\$ 7.800,00
Tasa de descuento aplicable	10,34% anual
Incentivos recibidos	2 meses de gracia
Estimación por desmantelamiento (VF)	\$ 3.700,00
Garantía de valor residual pactada	\$20.000,00 sin expectativa inicial de pago

Al cierre del ejercicio económico 2025, el hotel evidencia indicios de deterioro causado por el salitre y la alta humedad de la zona en la que se ubica la edificación. Tras las respectivas evaluaciones técnicas, el perito determinó un importe recuperable de las maquinarias y equipos de \$69.600. Además, el peritaje realizado proyectó que el valor real de los bienes identificados caerá a \$11.500, importe que se sitúa por debajo de lo pactado inicialmente en la garantía de valor residual de \$20.000.

Frente a estos cambios presentados, el hotel tiene la obligación de reconocer los efectos contables derivados del deterioro de los bienes identificados dentro del contrato de arrendamiento conforme a lo establecido en la NIIF 16 y NIC 36.

Medición inicial del arrendamiento

Con base en los supuestos, tras la respectiva conversión de la tasa efectiva anual a una mensual, se identificó que el arrendatario deberá medir los costos financieros al 0,82% aproximadamente. Sin embargo, a diferencia de los anteriores casos expuestos, en el presente ejercicio se introducen dos períodos de gracia, factor que da lugar a una reestructuración del esquema de pago previsto al inicio del contrato y, por ende, de la medición inicial del pasivo por arrendamiento.

$$VP_{\text{cánones}} = VF \times \left[\frac{1 - (1 + i)^{-(n-g)}}{i} \right] \times (1 + i)^{-g} = 2.450 \times \left[\frac{1 - (1 + 0,0082)^{-58}}{0,0082} \right] \times (1 + 0,0082)^{-2}$$

$$\approx \$ 110.790,86$$

A fin de determinar el valor real del pasivo por arrendamiento, en la presente ecuación se aplicó el factor de anualidad vencida por los 58 períodos no cubiertos por la garantía y ajustados al descuento adicional de los dos meses de garantía, a fin de reflejar adecuadamente el aplazamiento de los pagos, obteniendo como resultado un importe de \$110.790,86, en aplicación de lo dispuesto en el inciso (a) del párrafo 27 de la norma financiera.

Tabla 25.

Desglose mensual del valor presente del pasivo por arrendamiento

Período	Pagos	Factor Dto.	Valor Presente
1	\$ -	0,99183	\$ -
2	\$ -	0,98373	\$ -
3	\$ 2.450,00	0,97570	\$ 2.390,47
4	\$ 2.450,00	0,96773	\$ 2.370,95
del 5 al 56	\$ 127.400,00	0,78464	\$ 99.963,19
57	\$ 2.450,00	0,62664	\$ 1.535,27
58	\$ 2.450,00	0,62152	\$ 1.522,73
59	\$ 2.450,00	0,61645	\$ 1.510,30
60	\$ 2.450,00	0,61141	\$ 1.497,96
Total, pasivo por arrendamiento	\$ 142.100,00		\$ 110.790,86

La presente tabla presenta los pagos futuros traídos a valor presente, tomando en consideración los dos meses de gracia otorgados como incentivos por el arrendador, permitiendo comprender y verificar la composición del pasivo por arrendamiento y su comportamiento con el paso del tiempo, Esta particularidad excluyó el cálculo de la garantía de valor residual GVR, debido a la ausencia de una expectativa inicial de pago, en cumplimiento con el párrafo 27(c) de la NIIF 16.

Por su parte, en aplicación de lo mencionado en el párrafo 24 correspondiente a la medición inicial del activo por derecho de uso, se establece que se sumará a este importe una estimación de los costos que se espera incurrir para dismantelar y eliminar el activo subyacente. Para ello, se determinó el valor presente de la estimación inicial de los costos de dismantelamiento, reparación y restauración, expresado de la siguiente forma:

$$VP_{provisión} = VF \cdot \frac{1}{(1+i)^n} = 3.700 \cdot \frac{1}{(1+10,34\%)^5} = \$ 2.262,23$$

Una vez realizada la medición inicial de la provisión conforme al tratamiento contable establecido en la NIC 37, se determinó un costo capitalizable de \$2.262,23 al activo por derecho de uso.

Tabla 26.

Proyección de provisión por dismantelamiento

Período	Saldo Inicial	Costo Financiero	Saldo Final
0	\$ -	\$ -	\$ 2.262,23
1	\$ 2.262,23	\$ 233,91	\$ 2.496,14
2	\$ 2.496,14	\$ 258,10	\$ 2.754,25
3	\$ 2.754,25	\$ 284,79	\$ 3.039,04
4	\$ 3.039,04	\$ 314,24	\$ 3.353,27
5	\$ 3.353,27	\$ 346,73	\$ 3.700,00
Total		\$ 1.437,77	

La Tabla 26 presenta el saldo inicial de la provisión de dismantelamiento de \$2.262,23, calculado como el valor presente de \$3.700 a 5 años plazo, evidenciando su evolución anual mediante los costos financieros que se espera generar hasta el cierre del contrato, mismos que, a diferencia de los determinados en la medición del pasivo por arrendamiento, se reconocen dentro del estado de resultados como intereses financieros.

A partir de los valores calculados, la siguiente tabla presenta el consolidado de los componentes que conforman el activo por derecho de uso al inicio del arrendamiento, estructurándose de la siguiente forma:

Tabla 27.

Medición inicial del activo por derecho de uso

Concepto	Valor
M.I. del pasivo por arrendamiento	\$ 110.790,86
Costos directos iniciales	\$ 7.800,00
Provisión por dismantelamiento	\$ 2.262,23

Total, activo por derecho de uso	\$ 120.853,09
---	----------------------

Mediante la inclusión tanto de los costos directos como de la provisión de desmantelamiento en el importe en libros del activo, se refleja el cumplimiento del principio propuesto por la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo en relación con la capitalización de activo, estableciendo que todos los desembolsos relacionados con la adquisición, transporte e instalación de un activo dan lugar a un incremento en su valor contable.

Tabla 28.

Reconocimiento inicial

Fecha	Detalle	Debe	Haber
01-02-24	— x —		
	Activo por derecho de uso	\$ 120.853,09	
	Pasivo por contratos de arrendamiento a C/P		\$ 13.972,18
	Pasivo por contratos de arrendamiento a L/P		\$ 96.818,68
	Provisión por desmant., restauración y retiro		\$ 2.262,23
	Banco Pichincha		\$ 7.800,00
Glosa: Reconocimiento inicial del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento de maquinarias y equipos de gimnasio según Contrato No. 045-2024 suscrito con el proveedor XYZ S.A., por un plazo de 60 meses, de conformidad con la NIIF 16.			

En lo que respecta a la Tabla 28 se muestra el reconocimiento inicial de las partidas contables derivadas del arrendamiento, registrando un ADU por \$120.853,09 contra un pasivo por arrendamiento por \$110.790,86, en reconocimiento de la obligación de pago futura a valor presente; una provisión por desmantelamiento y retiro de \$2.262,23; y un desembolso de \$7.800 por costos directos iniciales.

Devengo de intereses y pago del canon de arrendamiento

Al abordar la medición posterior del pasivo por arrendamiento, la Tabla 29 desarrolla la proyección mensual de la amortización del pasivo esperada a lo largo de los 60 meses de vigencia del contrato, incluyendo ambos meses del período de gracia donde no existe pago alguno del canon de arrendamiento.

Tabla 29.

Proyección de amortización del pasivo por arrendamiento

Fecha	Saldo Inicial	Pago	Intereses	Amortización	Saldo Final
01/02/24	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 110.790,86
29/02/24	\$ 110.790,86	\$ -	\$ 912,19	\$ -912,19	\$ 111.703,05
31/03/24	\$ 111.703,05	\$ -	\$ 919,70	\$ -919,70	\$ 112.622,74
30/04/24	\$ 112.622,74	\$ 2.450,00	\$ 927,27	\$ 1.522,73	\$ 111.100,01
31/05/24	\$ 111.100,01	\$ 2.450,00	\$ 914,73	\$ 1.535,27	\$ 109.564,74
30/06/24	\$ 109.564,74	\$ 2.450,00	\$ 902,09	\$ 1.547,91	\$ 108.016,83

31/07/24	\$ 108.016,83	\$ 2.450,00	\$ 889,35	\$ 1.560,65	\$ 106.456,18
31/08/24	\$ 106.456,18	\$ 2.450,00	\$ 876,50	\$ 1.573,50	\$ 104.882,68
30/09/24	\$ 104.882,68	\$ 2.450,00	\$ 863,54	\$ 1.586,46	\$ 103.296,22
31/10/24	\$ 103.296,22	\$ 2.450,00	\$ 850,48	\$ 1.599,52	\$ 101.696,70
30/11/24	\$ 101.696,70	\$ 2.450,00	\$ 837,31	\$ 1.612,69	\$ 100.084,01
31/12/24	\$ 100.084,01	\$ 2.450,00	\$ 824,03	\$ 1.625,97	\$ 98.458,04
31/01/25	\$ 98.458,04	\$ 2.450,00	\$ 810,64	\$ 1.639,36	\$ 96.818,68
28/02/25	\$ 96.818,68	\$ 2.450,00	\$ 797,15	\$ 1.652,85	\$ 95.165,83
[...]	\$ 95.165,83	\$ 112.700,00	\$ 19.964,16	\$ 92.735,84	\$ 2.429,99
31/01/29	\$ 2.429,99	\$ 2.450,00	\$ 20,01	\$ 2.429,99	\$ 0,00
Total		\$ 142.100,00	\$ 31.309,14	\$ 110.790,86	

Frente al esquema presentado se observa el saldo inicial del pasivo valorado por \$110.790,86, mismo que asciende a \$112.622,74 al cierre del mes de marzo de 2024. Este comportamiento inusual del pasivo, derivado de una amortización inversa dentro del período de gracia otorgado, a diferencia del efecto derivado de una amortización ordinaria, donde se espera la disminución de la deuda con el paso del tiempo, da lugar a un incremento del capital a pagar tras la capitalización de los intereses en el valor en libros del pasivo debido a una ausencia de pagos. Como resultado final se determinó que, al término del contrato, la entidad deberá pagar un total de \$142.100,00, de los cuales \$31.309,14 representarían los intereses financieros generados.

Una vez desarrollada la tabla de amortización, el hotel tiene la obligación de amortizar sus intereses generados durante el período de gracia, reflejando fielmente el cumplimiento con el cronograma de pago. Para el ejercicio de esto, se contabiliza el devengo de los intereses previos al primer pago del canon, de la siguiente manera:

Tabla 30.

Asientos de devengos de intereses de meses de gracia y regular

Fecha	Detalle	Debe	Haber
29-02-24	– x –		
	Intereses financieros por arrendamientos	\$ 912,19	
	Pasivo por contratos de arrendamiento a L/P		\$ 912,19
Glosa: Devengo de intereses financieros correspondientes al mes de febrero por arrendamiento de maquinarias y equipos de gimnasio, según tabla de amortización del Contrato No. 045-2024.			
31-03-24	– x –		
	Intereses financieros por arrendamientos	\$ 919,70	
	Pasivo por contratos de arrendamiento a L/P		\$ 919,70
Glosa: Devengo de intereses financieros correspondientes al mes de marzo por arrendamiento de maquinarias y equipos de gimnasio, según tabla de amortización del Contrato No. 045-2024.			
30-04-24	– x –		
	Intereses financieros por arrendamientos	\$ 927,27	
	Pasivo por contratos de arrendamiento a C/P		\$ 927,27

Glosa: Devengo de intereses financieros correspondientes al mes de abril por arrendamiento de maquinarias y equipos de gimnasio, según tabla de amortización del Contrato No. 045-2024.

En la presente tabla se identifica la capitalización de los intereses en el pasivo por arrendamiento, donde se reconoce en la porción no corriente los costos financieros incurridos dentro de los períodos de gracia, lo que evita una reducción artificial del saldo corriente registrado en la reclasificación inicial del pasivo, contrariamente al tratamiento del tercer asiento, donde se busca reflejar la actualización del canon de arrendamiento previo a su fecha de pago.

Tabla 31.

Asientos del pago del canon de arrendamiento

Fecha	Detalle	Debe	Haber
01-05-24	– x –		
	Pasivo por contratos de arrendamiento a C/P	\$ 2.450,00	
	IVA compras	\$ 367,50	
	Retenciones en la fuente de I.R. emitidas		\$ 67,38
	Retenciones de IVA emitidas		\$ 257,25
	Arrendamientos por pagar		\$ 2.492,88
Glosa: Reconocimiento de obligación comercial del canon de arrendamiento de maquinarias y equipos de gimnasio del tercer mes de abril 2024, S/. Fact. No. 001-010-000012345 emitida por XYZ S.A., neto de retenciones en I.R. e IVA en calidad de contribuyente especial.			
03-05-24	– x –		
	Arrendamientos por pagar	\$ 2.492,88	
	Banco Pichincha		\$ 2.492,88
Glosa: Pago neto del canon de arrendamiento de maquinarias y equipos de gimnasio correspondiente al mes de abril 2024 a favor de XYZ S.A. Se cancela mediante transferencia bancaria desde cuenta corriente del Bco. Pichincha, liquidando la obligación de pago de la Fact. No. 001-010-000012345.			

Por su parte, la Tabla 31 en cumplimiento con el principio de devengo, reconoce la obligación de pago a inicio del mes de mayo, operación en la que se debita el valor total del canon facturado mediante el registro del pasivo por arrendamiento e impuesto gravados y acreditación de las retenciones efectuadas y arrendamientos por pagar, quienes actúan como cuentas transitorias hasta el momento de su ejecución. Posteriormente, en el segundo asiento se reconoce el pago de la deuda, revirtiendo la cuenta de arrendamientos por pagar contra banco contabilizadas sobre el mismo valor del canon de arrendamiento facturado neto de retenciones.

Asientos al cierre del ejercicio

Al cierre del ejercicio 2024 el hotel tiene la obligación de reconocer la depreciación anual del activo por derecho de uso, la actualización de la provisión por

los intereses devengados y la reclasificación de la deuda del pasivo por arrendamiento exigible.

Tabla 32.

Asientos al cierre del ejercicio económico 2024

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31-12-24	– x –		
	Depreciación de activos por derecho de uso	\$ 22.156,40	
	Depreciación acum. de activos por derechos de uso		\$ 22.156,40
Glosa: Depreciación al cierre del ejercicio del activo por derecho de uso de maquinarias y equipos de gimnasio, correspondiente al Contrato No. 045-2024, determinada bajo el método de línea recta según políticas contables.			
31-12-24	– x –		
	Intereses financieros por provisión por desmantelamiento	\$ 233,91	
	Provisión por desmant., restauración y retiro		\$ 233,91
Glosa: Reconocimiento y actualización del gasto por intereses devengados sobre la provisión por desmantelamiento, restauración y retiro del activo por derecho de uso (maquinarias y equipos de gimnasio), vinculada al Contrato No. 045-2024.			
31-12-24	– x –		
	Pasivo por contratos de arrendamiento a L/P	\$ 18.948,65	
	Pasivo por contratos de arrendamiento a C/P		\$ 18.948,65
Glosa: Reclasificación de la porción corriente del pasivo por arrendamiento a largo plazo correspondiente al Contrato No. 045-2024, en aplicación con la NIC 1.			

En reconocimiento de los ajustes contables al cierre del período económico, la empresa contabiliza un gasto de depreciación por \$22.156,40 correspondiente a los 11 meses de uso del activo. Además, como parte de sus obligaciones financieras, reconoce un incremento en la provisión por desmantelamiento de \$233,91, y la respectiva reclasificación de la porción corriente del pasivo exigible para el próximo ciclo contable.

Deterioro del activo por derecho de uso

En análisis con el escenario presentado durante el ejercicio económico 2025, el hotel Costa Azul S.A. identificó indicios de deterioro en las maquinarias y equipos de gimnasio correspondientes al contrato de arrendamiento, producidos por el salitre y humedad propia del entorno costero de la provincia de Santa Elena.

En respuesta a estos indicios, a través de un peritaje técnico se determinó que, debido al deterioro físico, el valor real de los activos descendió a \$69.600,00 al cierre de 2025, reconociendo conjuntamente por parte de la empresa, los siguientes resultados:

Tabla 33.

Cálculo de pérdida por deterioro del valor del activo por derecho de uso

Concepto	Valor
M.I. del activo por derecho de uso	\$ 120.853,09
(-) Depreciación acumulada	\$ -46.327,02
Valor en libros al 31/12/25	\$ 74.526,07
(-) Importe recuperable 2025	\$ -69.600,00
Pérdida por deterioro del valor	\$ 4.926,07

En evaluación de los resultados presentados, la Tabla 33 reconoce al cierre del período contable 2025 una depreciación acumulada de \$46.327,02 del activo subyacente valorado sobre la medición inicial del ADU de \$120.853,09. Además, tras la evaluación realizada por el perito se determinó un importe recuperable de \$69.600 determinado sobre la totalidad de los activos identificados en el contrato de arrendamiento, dando lugar a una pérdida por deterioro del valor por \$4.926,07.

Tabla 34.

Asiento de pérdida por deterioro del valor al cierre del ejercicio 2025

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31-12-25	— x —		
	Pérdida por deterioro del valor de activos por derecho de uso	\$ 4.926,07	
	Deterioro acumulada de activos por derechos de uso		\$ 4.926,07
Glosa: Pérdida por deterioro al cierre del ejercicio 2025 del activo por derecho de uso del contrato de arrendamiento de maquinarias y equipos de gimnasio, correspondiente al Contrato No. 045-2024, en aplicación de la NIC 36.			

En reconocimiento de la pérdida por deterioro del valor de los activos por derecho de uso, el presente registro contable evalúa a las maquinarias y equipos de gimnasio como una Unidad Generadora de Efectivo (UGE), razón por la cual el deterioro es contabilizado directamente en la cuenta del activo por derecho de uso, mismo que es distribuido proporcionalmente sobre todos los activos identificados, de conformidad con el siguiente detalle:

Tabla 35.

Distribución del deterioro del activo por derecho de uso

Activos Subyacentes	Valor Contable	Depr. Acum.	Valor en Libros	Peso Relativo	Deterioro Asignado
Caminadoras	40.087,85	15.367,01	24.720,84	33,17%	1.634,01
Elípticas comerciales	21.222,98	8.135,48	13.087,51	17,56%	865,07
Bicicletas estáticas	16.506,76	6.327,59	10.179,17	13,66%	672,83
Remadora	2.947,64	1.129,93	1.817,71	2,44%	120,15
Estación multi gimnasio	9.432,44	3.615,77	5.816,67	7,80%	384,47
Máquinas selectorizadas	21.222,98	8.135,48	13.087,51	17,56%	865,07
Rack de mancuernas y bancos ajustables	9.432,44	3.615,77	5.816,67	7,80%	384,47

Maquinarias y equipos de gimnasio	120.853,09	46.327,02	74.526,07	100,00%	4.926,07
--	-------------------	------------------	------------------	----------------	-----------------

Cambio en expectativa de pago de la garantía de valor residual

Paralelamente a la evaluación de deterioro, el peritaje técnico contratado por Costa Azul S.A. proyectó al cierre del contrato de arrendamiento correspondiente al 31 de diciembre de 2029 una caída del valor de mercado de los equipos a \$11.500,00, importe que contrasta significativamente con la garantía de valor residual (GVR) pactada inicialmente por \$20.000,00, en la que no se asumió una expectativa de pago, dado que se estimaba que el valor de mercado igualaría o superaría a dicho valor.

A partir de este hecho, la NIIF 16 en su párrafo 42(a) establece que un arrendatario deberá remedir el pasivo por arrendamiento al momento en que se produzca un cambio en las expectativas de pago de una GVR.

Tabla 36.

Determinación del nuevo pago estimado de la GVR

Concepto	Valor	
Garantía de valor residual pactada	\$	20.000,00
(-) Valor de mercado estimado	\$	-11.500,00
Pago estimado – GVR	\$	8.500,00

En aplicación con lo descrito, la Tabla 36 correspondiente al cálculo del nuevo pago esperado de la garantía de valor residual reconoce una estimación de pago por \$8.500,00, misma que, de mantenerse estática, se deberá cancelar al término del contrato.

En reconocimiento del valor a contabilizar en los libros contables, se establece el siguiente cálculo matemático, seguido del respectivo registro contable:

$$VP_{GVR} = VF \cdot \frac{1}{(1+i)^n} = \frac{8.500}{(1+0,82\%)^{37}} = \$ 6.275,65$$

Dentro de la presente fórmula se determinó el valor presente del flujo de efectivo futuro de los \$8.500,00 correspondiente al pago estimado de la garantía de valor residual, mismo que se estableció inicialmente por un valor nulo debido a la inexistencia de una expectativa de pago al inicio del contrato de arrendamiento. Como resultado del descuento financiero, se obtuvo un valor de \$6.275,65, monto que representa el ajuste inmediato a reconocer en los libros contables de la empresa simulada.

Tabla 37.*Asiento de ajuste por cambio en la expectativa de pago de la GVR*

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31-12-25	– x –		
	Activo por derecho de uso	\$ 6.275,65	
	Pasivo por contratos de arrendamiento a L/P		\$ 6.275,65
Glosa: Ajuste por cambio en expectativa de pago de la GVR por la caída del valor de mercado del activo subyacente a \$11.500, pactada inicialmente en \$20.000, según contrato de arrendamiento No. 045-2024. Se reconoce la diferencia a valor presente.			

La Tabla 37, en aplicación al párrafo 39 de la NIIF 16, reconoce el ajuste por el cambio en la expectativa de pago de la garantía de valor residual, representando un aumento en el valor del pasivo por arrendamiento y en el activo por derecho de uso de \$6.275,65, respectivamente.

Tabla 38.*Actualización de valores en libros post-deterioro y expectativa de pago*

Concepto	Pasivo por Arrendamiento	Activo por Derecho de Uso
Saldo final al 31/12/25	\$ 77.870,03	\$ 69.600,00
(+) Ajuste por GVR	\$ 6.275,65	\$ 6.275,65
Saldo final ajustado al 31/12/25	\$ 84.145,69	\$ 75.875,65

Finalmente, la Tabla 38 consolida los saldos finales obtenidos al 31 de diciembre de 2025, reconociendo una actualización de \$77.870,03 a \$84.145,69 y de \$69.600,00 a \$75.875,65 en los valores en libros del pasivo y activo respectivamente.

Análisis general del caso simulado**Tabla 39.***Efecto de la NIIF 16 en los estados financieros clave*

Estado Financiero	Concepto	Valor al 31/12/2025
Estado de Situación Financiera	Activo por derecho de uso, neto	\$ 74.526,07
	Pasivo por arrendamiento, total	\$ 84.145,69
	Activo por impuesto diferido	\$ 6.949,46
Estado de Resultados	Gasto por depreciación del ADU	\$ 24.170,62
	Intereses financieros	\$ 20.588,00
	Ingreso por impuesto diferido	\$ 6.949,46
Estado de Flujos de Efectivo	Pago de canon de arrendamiento	\$ 29.400,00

En referencia a la Tabla 39 se reconocen los efectos derivados de la aplicación de la NIIF 16 sobre los principales estados financieros, reconociendo en el estado de situación financiera un valor de \$74.526,07 correspondiente al activo por derecho de

uso neto; un activo por impuesto diferido por \$6.949,46; y un pasivo por arrendamiento de \$84.145,69.

Mientras tanto, dentro del estado de resultados se reconoce el ingreso por impuesto diferido acumulado desde la fecha de vigencia del contrato, reconociendo un valor de \$3.109,81 en impuesto diferido del año 2024 y \$3.839,66 correspondiente al impuesto generado durante el período corriente 2025. Asimismo, se reconoce un gasto por depreciación de \$24.170,62 correspondiente al año en curso, y costos financieros por \$20.588,00. Concluyendo con un desembolso reconocido del canon de \$29.400,00, registrado dentro de los flujos de efectivo por actividades financieras.

Entrevista dirigida a profesionales expertos

Complementariamente al desarrollo de los casos simulados, se aplicó una entrevista semiestructurada a tres profesionales contables con experiencia en la aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera 16 con la finalidad de contrastar y validar los hallazgos obtenidos de los escenarios prácticos. A continuación, se presentan la sistematización y análisis de las respuestas obtenidas:

UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA DE SANTA ELENA

FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS

CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

Trabajo de integración curricular: Aplicación de la NIIF 16 en las empresas del sector hotelero de la provincia de Santa Elena, año 2025: caso simulado

Cargo del entrevistado: Contador

Objetivo: Evaluar las interpretaciones del juicio profesional de los contadores en el tratamiento contable de arrendamientos en el sector hotelero

El presente instrumento de análisis se realizará netamente con fines académicos, por lo que se agradece su tiempo dedicado y participación.

1. ¿Qué discrepancias contables son frecuentes observar durante la aplicación de la NIIF 16 y cuáles suelen ser sus principales causas?

Contador 1. Frecuentemente observo errores en la separación de los componentes del arrendamiento y de los servicios, así como en la identificación del plazo del arrendamiento, donde comúnmente no se consideran las opciones de renovación, reconociendo como causa principal la falta de comprensión de la esencia económica del contrato, impulsada también por una interpretación superficial de los términos contractuales del arrendamiento.

Contador 2. He identificado errores recurrentes dentro de la clasificación de los pagos variables, principalmente en aquellos que dependen de un índice como lo es el IPC y basados en el uso y desempeño del bien arrendado. Asimismo, existen ciertas confusiones entre la fecha de inicio y la fecha de la firma del contrato, siendo la causa principal de estas discrepancias la falta de capacitación práctica y la ausencia de control sobre los contratos de arrendamiento.

Contador 3. He notado que comúnmente se confunden al momento de identificar si un contrato realmente es un arrendamiento o si contiene servicios adicionales que deben separarse. En cuanto a la causa, considero que se debe a que la norma es bastante compleja, además de existir un bajo índice de capacitación del personal.

2. ¿Qué controles se utilizan para garantizar una identificación adecuada de los arrendamientos?

Contador 1. Entre los principales controles que se suelen implementar se encuentra el registro general de los contratos firmados, mismo que permite organizar los documentos para que puedan ser revisados y evaluados oportunamente. Asimismo, se debe contar con una colaboración conjunta entre el equipo legal y el departamento contable para poder garantizar que se identifiquen adecuadamente cada una de las cláusulas contractuales. Además de emplear registros de verificación como el checklist, ofreciendo un control individual para cada contrato frente a ciertos criterios contractuales.

Contador 2. Para garantizar la identificación de los contratos de arrendamiento se puede optar por el uso de una matriz de evaluación, donde se verifiquen tres elementos clave: si existe un activo identificable, si se tienen derecho a obtener beneficios económicos y si se tiene derecho de dirigir el uso del activo. Además de que cada contrato nuevo antes de su registro contable debe pasar por un filtro contable y legal.

Contador 3. Particularmente uso un formato estandarizado rellenable en el momento en que se recibe un contrato nuevo, además de que se realizan continuas revisiones de los contratos para verificar que ninguna de las obligaciones quede fuera del balance general.

3. ¿Qué elementos contractuales analiza una entidad para determinar si un acuerdo se encuentra dentro del alcance de la NIIF 16?

Contador 1. Se analiza si existe un activo específico dentro del contrato y si el arrendatario tiene control sobre su uso a lo largo de la vigencia del acuerdo; por último, se debe verificar si hay derechos de sustitución que puedan limitar dicho control.

Contador 2. Para determinar si un contrato se encuentra bajo el alcance de la NIIF 16 primero se determina la existencia de un activo identificable, así como el control de uso, el plazo de arrendamiento, los pagos fijos y variables, y las cláusulas contractuales pactadas dentro del contrato.

Contador 3. Generalmente se revisa si el contrato hace mención de un activo específico, si se mantiene el control sobre cómo usar el activo y por cuánto tiempo se conservará dicho control.

4. ¿En qué momento se debe reconocer un contrato de arrendamiento?

Contador 1. El reconocimiento del contrato de arrendamiento ocurre en la fecha en la que se asume la disponibilidad del activo para ser utilizado.

Contador 2. Se reconoce cuando el arrendatario puede comenzar a usar el activo.

Contador 3. El reconocimiento se hace en la fecha de inicio del contrato, la cual no debe confundirse con la fecha en que se firma el mismo.

5. ¿Qué criterios respaldan la aplicación de las exenciones permitidas por la NIIF 16?

Contador 1. La exención de la norma es permitida si se cumple estrictamente con la identificación de un contrato con un plazo menor a los 12 meses y sin opción de compra, asimismo cuando se identifica un activo de bajo valor.

Contador 2. Para la aplicación de las exenciones de la NIIF 16 se verifica que el contrato no tenga un plazo mayor a un año y que su valor sea menor de los \$5.000.

Contador 3. Se puede aplicar las exenciones siempre y cuando un contrato dure 12 meses o menos, o si el valor del activo es bajo.

6. ¿Cómo se determina el valor inicial del pasivo por arrendamiento y activo por derecho de uso?

Contador 1. El pasivo se calcula al valor presente de todos los pagos futuros no pagados al inicio del contrato, empleando la tasa incremental o implícita. Mientras que el activo se mide partiendo del cálculo realizado más los costos directos iniciales, los pagos anticipados, menos los incentivos recibidos, y se añade el costo de desmantelamiento si es aplicable según el contrato.

Contador 2. El pasivo se mide trayendo a valor presente los pagos futuros con la tasa de descuento. Mientras que, el activo por derecho de uso incluye ese pasivo, más todos los costos que se consideren como necesarios para garantizar el control del activo, menos los incentivos recibidos dentro del contrato.

Contador 3. El valor inicial del pasivo por arrendamiento se determina mediante el cálculo a valor presente de todos los pagos futuros previstos. A partir de este, se calcula el activo por derecho de uso, donde se suman todos los costos incurridos que fueron necesarios para dar uso al activo, menos los incentivos recibidos por parte del arrendador.

7. ¿Qué procedimientos deben de seguirse para registrar adecuadamente las reestimaciones originadas por las modificaciones contractuales del arrendamiento?

Contador 1. Ante una modificación, es necesario recalcular el valor presente del pasivo usando la nueva tasa de descuento si el cambio se considera como sustancial, obteniendo de ahí un nuevo pasivo, el cual se compara con el anterior para obtener la diferencia a ajustar contra el activo.

Contador 2. Primero se identifica si el cambio es una modificación, misma que ocurre si se trata de un cambio no previsto, o una remediación, que se reconoce el cambio sobre la base de un índice o plazo. Donde, para modificaciones, se recalcula el pasivo con la nueva tasa y se ajusta el activo por derecho de uso, mientras que para las remediciones por índices, el ajuste se hace contra el activo sin cambiar la tasa de descuento.

Contador 3. Frente a una modificación contractual se exige una actualización del cronograma de pago acorde a la nueva información presentada. Misma que alterará el valor del pasivo y del activo, respectivamente.

8. ¿Qué políticas contables pueden aplicarse para verificar la razonabilidad de los valores reconocidos como activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento?

Contador 1. Entre las principales políticas que se pueden aplicar se encuentra la conciliación mensual entre los saldos contables y la amortización del pasivo, y la realización de proyecciones de pagos futuros.

Contador 2. Se puede garantizar la razonabilidad de las cifras contable por medio de la verificación cruzada, es decir, mediante una comparación de saldos del pasivo contra los flujos de efectivo que se hayan proyectado.

Contador 3. Se puede introducir una revisión entre pares, la cual permite que los cálculos puedan ser verificados por terceros, y mitiga los errores contables.

9. ¿Cómo contribuye la norma a la transparencia de la información financiera?

Contador 1. La NIIF 16 visibiliza obligaciones que antes se encontraban fuera de balance, mostrando el verdadero apalancamiento de la empresa para garantizar que se tome una decisión acoplada a las necesidades de la empresa.

Contador 2. La norma hace que los estados financieros reflejen fielmente la realidad económica de la empresa, al no ocultar los compromisos importantes en los estados financieros, que anteriormente se manejaban como simples gastos operativos. Esto permite que la empresa pueda evaluar de mejor manera su capacidad de pago y su riesgo financiero.

Contador 3. La NIIF 16 permite que la gerencia tenga una visión más clara de los compromisos financieros reales de la empresa, lo que facilita la planificación de flujos de efectivo y la toma de decisiones sobre nuevas inversiones.

10. ¿Qué ajustes tributarios son necesarios realizar tras la aplicación de la NIIF 16?

Contador 1. Se deben calcular los impuestos diferidos por las diferencias temporarias entre la base contable, que es la depreciación del ADU y los intereses, y la base fiscal, que generalmente es el canon pagado.

Contador 2. Es necesario registrar ajustes de impuestos diferidos dado que la depreciación contable y los intereses no coinciden con la base fiscal vigente.

Contador 3. El principal ajuste tributario desarrollado por la aplicación de la NIIF 16 se basa en la identificación de los impuestos diferidos regulados por la NIC 12.

11. Considerando los resultados obtenidos en el desarrollo práctico presentado, ¿considera razonable el tratamiento aplicado para los ajustes derivados de la remediación del pasivo por arrendamiento? ¿Qué sugerencias daría?

Contador 1. Sí. Sin embargo, sugiero para futuras remediciones que se actualice también la tasa de descuento si es que las condiciones del mercado cambian.

Contador 2. Considero razonable el tratamiento aplicado. Sin embargo, recomendaría documentar con mayor detalle el soporte de los valores de mercado utilizados para la garantía de valor residual.

Contador 3. El tratamiento aplicado se encuentra bien, pero es pertinente que se detalle en el Caso C con mayor detalle el informe del perito que sustenta el valor recuperable de los equipos, ofreciendo así una mejor solidez para el reconocimiento del deterioro.

12. Desde su criterio profesional, ¿identifica algún criterio que podría haberse aplicado de forma diferente en el desarrollo de los casos prácticos?

Contador 1. En el Caso C la evaluación del deterioro pese a estar bien fundamentada, sugiero que el importe del deterioro distribuido se reconozca también en el asiento del diario general.

Contador 2. En el escenario C, sería recomendable documentar adecuadamente el proceso de identificación de la unidad generadora de efectivo y los indicios de deterioro con mayor profundidad, permitiendo evaluar mejor los criterios previo a la aplicación de la pérdida por deterioro.

Contador 3. En el Caso A, se podría haber aplicado el método general para la valoración del depósito en garantía, aunque el tratamiento utilizado es aceptable dado que se expresa la inmaterialidad del activo financiero.

Análisis de la entrevista dirigida a contadores

A partir de las entrevistas realizadas, los tres contadores señalaron que entre los principales errores que se cometen al momento de la aplicación de la normativa financiera se encuentra la inadecuada separación de los componentes del arrendamiento de los servicios que ofrece el contrato, así como la incorrecta identificación del plazo de duración del contrato y la clasificación de pagos variables, trayendo como consecuencia diversas discrepancias contables.

Por otra parte, establecen que para determinar el valor inicial, primero se debe calcular el pasivo trayendo a valor presente todos los pagos futuros mediante el uso de la tasa implícita o incremental. Mientras que para el activo reconocen la capitalización de los costos directos, la provisión por desmantelamiento y los pagos anticipados que se hayan realizado antes del inicio del contrato menos los respectivos incentivos recibidos.

Finalmente, los entrevistados reconocen que la NIIF 16 tras su adopción ha contribuido significativamente a mejorar la transparencia financiera mediante el reconocimiento de las obligaciones y derechos reales de un arrendamiento. Respecto a los casos prácticos, los contadores validaron el tratamiento aplicado a las remediones del arrendamiento, aunque sugieren una descripción más detallada de

los parámetros contables modificados con el fin de evaluar exhaustivamente cada uno de los cambios del contrato, permitiendo así que la normativa contable se apliquen de forma correcta conforme a la realidad económica del sector hotelero.

Discusión

A partir de los resultados obtenidos de las entrevistas dirigidas a profesionales contables, se identificó una clara convergencia de criterios respecto a las deficiencias contables durante la etapa de identificación y clasificación de los contratos de arrendamiento, producto de la inadecuada separación de componentes del arrendamiento y de servicios. Asimismo, los expertos enfatizan la recurrencia de fallas en la determinación del plazo contractual, componente en el que normalmente se suele omitir ciertas cláusulas que afectan significativamente la medición del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento. Para mitigar estas discrepancias, los profesionales sugieren el uso continuo de registros documentales y de control de contratos, una adecuada colaboración entre el departamento legal y contable, y la incorporación de listas de verificación y matrices a fin de facilitar la revisión anual de los contratos de arrendamiento dependiendo del volumen contractual, tamaño y sector de las empresas. En cuanto a la medición de los activos por derecho de uso y pasivo por arrendamiento, se identificó un consenso dentro de la etapa del reconocimiento de las obligaciones, reconociendo que ocurre en la fecha de inicio del control del activo arrendado. Asimismo, se subrayó que la capitalización del derecho de uso se encuentra compuesta por el valor del pasivo por arrendamiento, los costos directos iniciales, la provisión por desmantelamiento y por los pagos netos de incentivos recibidos, permitiendo medir así el valor de la inversión real del contrato. Finalmente, los hallazgos cualitativos sugieren que el éxito de la aplicación normativa depende más del fortalecimiento del juicio profesional que de procedimientos mecánicos estandarizados, así como de una documentación rigurosa y de capacitaciones continuas que busquen salvaguardar la complejidad técnica de la normativa ante ciertas circunstancias y eventos contractuales.

En contraste con la identificación de los componentes del contrato, esta es considerada como un paso previo fundamental dentro del reconocimiento inicial, ya que permite separar adecuadamente los servicios adicionales otorgados dentro del contrato del uso de los bienes muebles, inmuebles e intangibles arrendados, guardando una estrecha relación con lo expuesto por Salazar y Flores (2025), quienes reconocen que la mayor dificultad de la aplicación de la NIIF 16 no se basa en el desarrollo

práctico, sino más bien en el análisis exhaustivo para discernir si un contrato garantiza el control operativo de un bien o si representa simplemente una prestación de servicios.

Respecto al ajuste de la remediación del pasivo por el IPC, esta se constituye sobre un tratamiento sistemático encargado de medir las variaciones del valor presente del pasivo por arrendamiento, mismas que, posteriormente son incorporadas en el valor del activo por derecho de uso. Enfoque que concuerda con lo establecido por Hernández y Herrera (2025), quienes sostienen que la volatilidad de la economía local es una de las principales circunstancias por las que se obliga a realizar ajustes recurrentes dentro del cronograma de amortización del pasivo, el cual, a diferencia del tratamiento contable estático, este busca evitar una subestimación del arrendamiento al cierre de cada período económico.

Finalmente, el estudio evidenció que el reconocimiento inicial de las opciones de compra altamente ejercibles del contrato altera circunstancialmente la evaluación de los contratos de arrendamiento debido a la existencia de un compromiso de transferencia de propiedad, mismo que incita a reconocer un acuerdo bajo el alcance de la NIIF 16, independientemente de que este posea una vigencia a corto plazo. Estos criterios se alinean con lo establecido por Álvarez (2017), quien establece que la intención de adquirir un bien transforma por completo la contabilidad del arrendamiento.

Conclusiones

El presente trabajo de integración curricular concluye lo siguiente:

A partir del análisis de los casos simulados, respecto a los criterios de reconocimiento, se evidenció que la NIIF 16 adopta un concepto de control operativo sobre un activo identificado, en el que se exige al arrendatario verificar si un contrato otorga o no un derecho de dirigir el uso de un bien y si se adquieren todos los beneficios económicos derivados del mismo durante un período determinado. Permitiendo diferir que la normativa, más allá de exigir cálculos y registros contables, también requiere evaluaciones exhaustivas y juicios profesionales robustos para mitigar el riesgo de distorsiones financieras.

Asimismo, conforme a la evaluación de los escenarios prácticos desarrollados en conjunto con los resultados de las entrevistas, se determinó que la valoración razonable de los contratos de arrendamiento depende en gran medida de la medición inicial del pasivo por arrendamiento, proceso en el que se exige una evaluación exhaustiva de los pagos que se pretenden ejecutar a futuro y de la tasa de descuento a

aplicar. Adicionalmente, se reconoció que la medición posterior, gestionada bajo el modelo del costo para el activo y del costo amortizado para el pasivo, asegura que se refleje fielmente la realidad financiera de la entidad arrendataria mediante el respectivo ajuste por remediciones causadas por el IPC o por cambios en el plazo y tasa del contrato de arrendamiento, ofreciendo una mayor comprensión sobre la trazabilidad de los flujos de efectivo y valor real de la inversión para la adecuada toma de decisiones por parte de los usuarios de los estados financieros.

En relación con el impacto tributario derivado de las simulaciones prácticas, se evidenció que la incorporación de la Norma Internacional de Información Financiera 16 genera diferencias temporarias como consecuencia de la incorporación del gasto por depreciación del activo por derecho de uso y de los intereses financieros del pasivo por arrendamiento, y la respectiva ausencia del reconocimiento del gasto del canon facturado. Esta situación obliga a las entidades a reconocer y cumplir con nuevas obligaciones fiscales a fin de mitigar los riesgos causados por inconsistencias financieras y multas por incumplimiento tributario.

Finalmente, en evaluación a la simulación de escenarios contextualizados en el sector hotelero, se concluye que la NIIF 16 actúa como un mecanismo que contribuye a mejorar la transparencia financiera, reconociendo que, pese a generar impactos negativos en los principales indicadores financieros, facilita observar la salud financiera real de las entidades arrendatarias, otorgando una mayor precisión en la toma de decisiones, además de que contribuye a optimizar la gestión del capital de trabajo mediante el financiamiento de activos sin necesidad de recurrir a grandes desembolsos de efectivo.

Recomendaciones

Partiendo de las discrepancias identificadas en la separación de componentes del arrendamiento y en la determinación del plazo contractual, se recomienda a las empresas la creación y aplicación de un registro centralizado de contratos y el uso de listas de verificación. Estas herramientas permiten llevar a cabo un mayor control sobre los contratos adquiridos, garantizando que sean evaluados oportunamente ante la existencia de cambios sustanciales que afecten la medición de estos compromisos, y asegurando que su reconocimiento inicial se efectúe en la fecha de disponibilidad del activo y no al momento de la suscripción legal o firma del contrato.

Con base en las inconsistencias contables evidenciadas durante la aplicación práctica de la normativa financiera, se sugiere la ejecución de conciliaciones

periódicas entre los cronogramas de amortización del pasivo por arrendamiento y los valores en libros. Esta práctica, recomendada también por los contadores entrevistados como parte de un control clave, permite reducir irregularidades en los registros contables, garantizando la trazabilidad de los saldos previo a la ejecución de las remediciones y modificaciones contractuales.

De forma similar, con respecto al impacto financiero generado por las diferencias temporarias producto del reconocimiento del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento, se propone a las entidades realizar planificaciones fiscales anticipadas, incorporando el cálculo preventivo de impuestos diferidos. Esta medida de control permitirá prevenir contingencias fiscales y monitorear oportunamente los efectos financieros y tributarios derivados de los contratos de arrendamiento, y mitigar el riesgo de sanciones por parte del ente de control.

Finalmente, tomando en consideración el impacto de la normativa observado en los estados financieros tras el incremento de las obligaciones financieras y activos no corrientes, se aconseja a la administración de las entidades socializar los resultados derivados de la aplicación de la NIIF 16 con socios e inversionistas. Explicando y justificando las causas de las variaciones en las métricas financieras, contextualizando que dichas fluctuaciones responden a un cambio y cumplimiento normativo contable y no necesariamente a un deterioro en la operación real del negocio, reduciendo significativamente el riesgo a interpretaciones erróneas sobre la solvencia y rentabilidad de las entidades.

Referencias

- Aguirre, F., Ayabaca, F., Bermeo, J., y Rodríguez, B. (2021). Estudio de la adopción de NIIF 16, implicación contable, tributaria y financiera considerando efecto COVID-19 en Ecuador. *Boletín de Coyuntura*, (30), 25-32. <https://doi.org/10.31243/bcoyu.30.2021.1411>
- Álvarez, B. (2017). Implicaciones de la nueva NIIF 16: El futuro de los arrendamientos. *Revista de Contabilidad y Tributación. CEF*, (416), 175-186. <https://doi.org/10.51302/rcyt.2017.4521>
- Angulo, U. (2025). *Contabilidad financiera de activos con NIIF: Aplica matemáticas financieras en excel* (2 ed.). Bogotá, Colombia: Ediciones de la U. <https://edicionesdelau.com/producto/contabilidad-financiera-de-activos-con-niif-aplica-matematicas-financieras-en-excel-2a-edicion/>
- Bautista, I., Zambrano, N., y Ramírez, P. (2020). Tratamiento contable de los arrendamientos y su incidencia en los estados financieros de la empresa Nacris S.A. *Revista Observatorio de la Economía Latinoamericana*, 18(3). <https://ojs.observatoriolatinoamericano.com/ojs/index.php/olel/article/view/221>
- Caivano, G. (2024). *Impactos por la aplicación de la NIIF 16 en la información contable y en su utilidad*. [Tesis de Maestría, Universidad Nacional de La Plata], Repositorio Institucional de la UNLP. <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/178641>
- Calle Zegarra, G. L., y Varona Calle, W. A. (2024). *Análisis del impacto de la aplicación de la NIIF 16 sobre los estados financieros del 2022 y sus indicadores de rentabilidad y endeudamiento en empresas cotizadas de la Alianza del Pacífico de los sectores retail, construcción e inmobiliario y minero*. [Tesis de Licenciatura, Universidad de Piura], Repositorio Institucional Piurua - UDEP. <https://hdl.handle.net/11042/6545>
- Caña, R. (2016). La futura norma contable de los arrendamientos: NIIF 16/ASC 842. Impacto en el sector hotelero. *Revista de Contabilidad y Tributación. CEF*, (404), 143-198. <https://doi.org/10.51302/rcyt.2016.4765>
- Cañas, M. (2020). *NIIF16 arrendamientos, impacto en los estados financieros y su efecto en los ratios para compañías del sector retail, reguladas por la CMF*. [Tesis de Maestría, Universidad de Chile], Repositorio Académico de la Universidad de Chile. <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/179327>

- Catani, T. (2023). *Tratamiento de la NIIF 16 y su incidencia en los estados financieros de la empresa C.A. Ecuatoriana de Cerámica, periodo 2022*. [Tesis de pregrado, Universidad Nacional de Chimborazo], Repositorio Digital UNACH. <http://dspace.unach.edu.ec/handle/51000/12828>
- Cevallos, J. (2022). *Aplicación e impacto financiero y tributario de la NIIF 16– Arrendamientos en las empresas Inmobiliarias - Constructoras del Sector Norte, Quito - Ecuador*. [Tesis de Maestría, Universidad Politécnica Salesiana], Repositorio Institucional de la Universidad Politécnica Salesiana. <http://dspace.ups.edu.ec/handle/123456789/24519>
- Chong, E., Chávez, M., Quevedo, M., y Bravo, M. (2021). *Contabilidad financiera intermedia: Estados financieros y análisis de las cuentas del activo, pasivo y patrimonio* (2ª ed.). Universidad del Pacífico. <https://doi.org/10.21678/978-9972-57-526-6>
- Chuquilla, J. (2021). *Análisis de la NIIF 16 arrendamientos y su incidencia en los estados financieros caso de estudio empresa Mega Santamaría S.A., ubicada en la ciudad de Quito*. [Tesis de Ingeniería, Universidad Central del Ecuador], Repositorio Institucional de la Universidad Central del Ecuador. <https://www.dspace.uce.edu.ec/entities/publication/4912f766-3552-4b1b-9b80-e01c15d019eb>
- Constitución de la República del Ecuador [Const.]. (2008). *Constitución de la República del Ecuador. Texto con reformas vigentes*. Registro Oficial No. 449 de 20 de octubre de 2008 (Ecuador). <http://biblioteca.defensoria.gob.ec/handle/37000/4083>
- Cuesta, I. (2024). *Impacto de la NIIF 16 y su afección en los estados financieros: caso práctico*. [Tesis de Licenciatura, Universidad del País Vasco], ADDI Archivo Digital para la Docencia y la Investigación. <http://hdl.handle.net/10810/70158>
- Cupueran, J. (2021). *Efecto contable de la aplicación de la NIIF 16 “arrendamientos” en compañía transportes y logística del área Andina Trandina S.A., en el año 2019*. [Tesis de Maestría, Universidad Politécnica Salesiana], Repositorio Institucional de la Universidad Politécnica Salesiana. <http://dspace.ups.edu.ec/handle/123456789/21594>
- De la Torre, A., y Jordán, D. (2018). *Análisis del impacto contable, financiero y tributario de los contratos de arrendamiento por la adopción de la NIIF 16 en empresas dedicadas al transporte de pasajeros por vía aérea que operan en*

- Ecuador*. [Tesis de Ingeniería, Escuela Superior Politécnica del Litoral], DSpace en ESPOL. <https://dspace.espol.edu.ec/handle/123456789/49235>
- Gamboa, R., Cerón, E., Gamboa, M., Luna, W., y Vásquez, E. (2024). *Contabilidad de activos: Fundamentos y práctica base contable NIIF* (1ª ed.). Ecoe Ediciones. https://www.ecoediciones.com/product/contabilidad-de-activos-fundamentos-y-practica-base-contable-niif-1ra-edicion-ebook/?srsltid=AfmBOopfzKmK_jf5RZ_fVBLvwcxfq0h36PCWDHWGsp98Nh1kV-DQiLbg
- Gómez, H., Gordillo, J., y Noboa, M. (2023). Impacto financiero y tributario por aplicación de la NIIF 16 en la Compañía Montero. *Revista Metropolitana de Ciencias Aplicadas*, 6(2), 16-23. <https://doi.org/10.62452/4qn9av89>
- Hernández, S., y Herrera, M. (2025). *Análisis de la aplicación de la NIIF 16 y su efecto en los estados financieros del sector de producción de balanceados de la ciudad de Guayaquil, 2023*. [Tesis de Licenciatura, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil], Repositorio Digital UCSG. <http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/24255>
- Ley de Compañías [Ley]. (1999). *Ley de Compañías. Texto con reformas vigentes*. Registro Oficial No. 312 de 05 de noviembre de 1999. https://portal.compraspublicas.gob.ec/sercop/wp-content/uploads/2023/04/ECLEX-PRO-MERCANTI-LEY_DE_COMPANIAS.pdf
- Ley de Régimen Tributario Interno [LRTI]. (2004). *Ley de Régimen Tributario Interno. Texto con reformas vigentes*. Registro Oficial Suplemento No. 463 de 17 de noviembre de 2004 (Ecuador). <https://www.sri.gob.ec/normativa-tributaria-legislacion-nacional>
- Llanos, C., y Nieves, D. (2022). *Impacto financiero de la enmienda NIIF 16 Arrendamientos en los arrendamientos de centros comerciales que cuenten con arrendamientos múltiples del distrito la Independencia, 2020*. [Tesis de pregrado, Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas], Repositorio Académico UPC. <https://repositorioacademico.upc.edu.pe/handle/10757/661426>
- Lopes, A., y Penela, D. (2025). The impact of IFRS 16 on lessees' financial information: A single-industry study. (J. Brown, Ed.) *Advances in Accounting*, 68. <https://doi.org/10.1016/j.adiac.2024.100803>

- Norma Internacional de Información Financiera 16 [NIIF 16]. (2025). *Norma Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos*. IFRS Foundation.
- Ramos, B. (2020). *Propuesta metodológica para la aplicación de la NIIF 16 en las compañías retail de Guayaquil*. [Tesis de Ingeniería, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil], Repositorio Digital UCSG. <http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/15188>
- Salazar, W., y Flores, M. (2025). Estrategias contables innovadoras para optimizar la implementación de la NIIF 16 en empresas [Innovative accounting strategies to optimize implementation of IFRS 16 in companies]. *Revista Multidisciplinaria Perspectivas Investigativas*, 5, 297-311. <https://doi.org/10.62574/rmpi.v5ieconomica.363>
- Secretaría Nacional de Planificación. (2025). *Plan Nacional de Desarrollo 2025-2029: Ecuador no se detiene*. Secretaría Nacional de la Administración Pública y Planificación. <https://planificacion.presidencia.gob.ec/plan-nacional-de-desarrollo-2025-2029-ecuador-no-se-detiene/>
- Varona, W., Calle, G., y Farfán, M. (2024). El efecto de la NIIF 16 en indicadores financieros de rentabilidad y endeudamiento. *CAPIC Review*, 22. <https://doi.org/10.35928/cr.vol22.2024.223>

Apéndice

Apéndice A. Matriz de consistencia

Tema	Problema	Objetivos	Variable	Dimensiones	Indicadores	Metodología
Aplicación de la NIIF 16 en las empresas del sector hotelero de la provincia de Santa Elena, año 2025: Caso simulado	Formulación del problema ¿Cómo se aplica la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 16 para la adecuada valoración de los arrendamientos en las empresas del sector hotelero de la provincia de Santa Elena, año 2025? Sistematización del problema ¿Cuáles son los criterios de reconocimiento de los arrendamientos para el correcto cumplimiento normativo de la NIIF 16 en las empresas del sector hotelero? ¿Cuál es el tratamiento contable de los arrendamientos para la correcta presentación de información financiera en las empresas del sector hotelero? ¿Cuáles son los impactos financieros y tributarios de la aplicación de la NIIF 16 y cómo afectan a la toma de decisiones en las empresas del sector hotelero?	Objetivo general Evaluar la aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 16, por medio de la simulación de escenarios para la adecuada valoración de los arrendamientos en las empresas del sector hotelero de la provincia de Santa Elena, año 2025. Objetivos específicos - Identificar los criterios de reconocimiento de los arrendamientos para el correcto cumplimiento normativo de la NIIF 16 en las empresas del sector hotelero. - Analizar el tratamiento contable de los arrendamientos para la correcta presentación de información financiera en las empresas del sector hotelero. - Determinar el impacto financiero y tributario de la aplicación de la NIIF para la adecuada toma de decisiones en las empresas del sector hotelero.	NIIF 16	Arrendamientos	Elementos del Arrendamiento	Enfoque: Cualitativo y Cuantitativo Alcance: Descriptivo y Exploratorio
					Reconocimiento de Arrendamientos	
					Exenciones de Reconocimiento	
				Tratamiento Contable de los Arrendamientos	Medición Inicial	Métodos: Deductivo, Analítico y Caso Simulado
					Medición Posterior	
					Presentación en los Estados Financieros	
				Impacto de la Aplicación de la NIIF 16	Costos de Transición e Implementación	Técnica: Entrevista y Análisis Documental
					Efectos en los Estados Financieros	
					Efectos Tributarios	Instrumento: Guía de Entrevista y Ficha Documental

Apéndice B. Cronograma de tutorías



UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA DE SANTA ELENA FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA CRONOGRAMA DE TUTORÍAS DE TITULACIÓN

MODALIDAD DE TITULACIÓN: TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR

		ABR		MAYO				JUN				JUL				
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
No.	Actividades planificadas	20-24	27-01	04-08	11-15	18-22	25-29	01-05	08-12	15-19	22-26	29-03	06-10	13-17	20-24	FECHA
1	Introducción			X	X	X										
2	Capítulo I Marco Referencial						X	X								
3	Capítulo II Metodología								X	X						
4	Capítulo III Resultados y Discusión									X	X	X	X			
5	Conclusiones y Recomendaciones													X	X	
6	Resumen														X	
7	Certificado Antiplagio-Tutor														X	
8	Entrega de informe de culminación de tutorías, por parte de los tutores, a Dirección y al profesor Guía (con documentos de soporte)															Hasta el viernes 24 de julio del 2026

FIRMA DEL TUTOR

Econ. Hermelinda del Rocío Cochea Tomalá, Mgtr.

FIRMA DEL ESTUDIANTE

Bryan Steven Del Pezo Panchana

Apéndice C. Guía de entrevista



UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA DE SANTA ELENA
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS
CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA



Trabajo de integración curricular: Aplicación de la NIIF 16 en las empresas del sector hotelero de la provincia de Santa Elena, año 2025: caso simulado

Cargo del entrevistado: Contador

Objetivo: Evaluar las interpretaciones del juicio profesional de los contadores en el tratamiento contable de arrendamientos en el sector hotelero

El presente instrumento de análisis se realizará netamente con fines académicos, por lo que se agradece su tiempo dedicado y participación.

1. ¿Qué discrepancias contables son frecuentes observar durante la aplicación de la NIIF 16 y cuáles suelen ser sus principales causas?
2. ¿Qué controles se utilizan para garantizar una identificación adecuada de los arrendamientos?
3. ¿Qué elementos contractuales analiza la entidad para determinar si un acuerdo se encuentra dentro del alcance de la NIIF 16?
4. ¿En qué momento se debe reconocer un contrato de arrendamiento?
5. ¿Qué criterios respaldan la aplicación de las exenciones permitidas por la NIIF 16?
6. ¿Cómo se determina el valor inicial del pasivo por arrendamiento y activo por derecho de uso?
7. ¿Qué procedimientos deben de seguirse para registrar adecuadamente las reestimaciones originadas por las modificaciones contractuales del arrendamiento?
8. ¿Qué políticas contables pueden aplicarse para verificar la razonabilidad de los valores reconocidos como activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento?
9. ¿Cómo contribuye la norma a la transparencia de la información financiera?
10. ¿Qué ajustes tributarios son necesarios realizar tras la aplicación de la NIIF 16?
11. Considerando los resultados obtenidos en el desarrollo práctico presentado, ¿considera razonable el tratamiento aplicado para los ajustes derivados de la remediación del pasivo por arrendamiento? ¿Qué sugerencias daría?
12. Desde su criterio profesional, ¿Identifica algún criterio que podría haberse aplicado de forma diferente en el desarrollo de los casos simulados?

Apéndice D. Ficha documental

 UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA DE SANTA ELENA FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA 			
Trabajo de integración curricular: Aplicación de la NIIF 16 en las empresas del sector hotelero de la provincia de Santa Elena, año 2024: caso Simulado			
FICHA DOCUMENTARIA PARA CONSTRUCCIÓN DE CASOS SIMUALDOS: APLICACIÓN DE LA NIIF 16			
Objetivo: Sistematizar la información financiera de contratos de arrendamiento bajo diversos escenarios para el análisis de la aplicación de la Norma Internacional de Información			
Variable de estudio: NIIF 16			
Variable	Caso Simulado A	Caso Simulado B	Caso Simulado C
Diseño del escenario			
Fecha de inicio del arrendamiento	01 de enero, 2025	1 de abril, 2025	1 de febrero, 2024
Activo subyacente	Edificio principal	Flota de vehículos	Maquinarias y equipos de gimnasio
Plazo del arrendamiento	10 años (120 meses)	3 años (36 meses)	5 años (60 meses)
Frecuencia y forma de pagos	Mensual / Vencida	Mensual / Anticipada	Mensual / Vencida
Principales términos contractuales			
Canon de arrendamiento	\$ 9.500 (durante el año 1)	\$ 2.500 (fijos)	\$ 2.450 (a partir del mes 3)
Pagos anticipados y depósito de garantía	\$ 28.500 (garantía de 3 meses)	Primer pago anticipado	No aplica
Costos directos iniciales	\$3.500	\$1.500	\$5.800
Tasa de descuento aplicable	10,96% anual (TEI)	11,50% anual (TII)	10,34% anual (TEI)
Incentivos de arrendamiento recibidos	No aplica	No aplica	2 meses de gracia
Estimación de desmantelamiento	No aplica	No aplica	\$3.700
Evaluación de derechos y obligaciones			
Naturaleza y base de variabilidad de pagos	Ajuste anual del IPC	No aplica	No aplica
Evaluación de ejercicio de garantía de valor residual	Inaplicable: inmobiliario sujeto a plusvalía	No estimada, probabilidad remota	GVR pactada: \$20.000, con expectativa inicial de pago de \$0
Evaluación de ejercicio de opción de compra	Arrendamiento estrictamente operativo	Ejercicio con certeza absoluta por \$9.000,00	No ejercible
Elementos y condiciones contractuales adicionales a evaluar:	Al cierre de cada periodo el hotel realiza las respectivas remediciones del pasivo por arrendamiento y activo por derecho de uso por IPC.	El hotel en la fecha de la firma del contrato determina la certeza razonable del ejercicio de la opción de compra.	Al cierre del 2025, se reconoce un importe recuperable de \$69.600. Además, el peritaje técnico determinó que el valor real de los equipos caerá a \$11.500.
Nota: La información recopilada es de uso exclusivo para la realización de la investigación académica de Del Pezo Panchana Bryan, previo a obtener su título de Licenciado en Contabilidad y Auditoría, título gestionado en el Instituto de la Universidad Estatal Península de Santa Elena.			

Apéndice E. Ficha de tutorías



UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA DE SANTA ELENA
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS
FICHA PARA EL CONTROL DE TUTORÍAS DE TRABAJOS DE TITULACIÓN

Facultad:		Ciencias Administrativas				
Carrera:		Contabilidad y Auditoría				
Modalidad de Titulación:		Trabajo de Integración Curricular				
Docente tutor:		Econ. Hermelinda del Rocío Cochea Tomalá, Mgtr.				
FECHA	HORA		NOMBRE DEL ESTUDIANTE	NIVEL Y PARALELO	DESCRIPCIÓN DE TEMAS DESARROLLADOS	TIPO DE TUTORÍA
	INICIO	FIN				
06/05/2026	12:30	13:00	Bryan Steven Del Pezo Panchana	Octavo-2	Revisión de tema, problemática del anteproyecto y matriz de consistencia.	TITULACIÓN
22/05/2026	11:00	11:30	Bryan Steven Del Pezo Panchana	Octavo-2	Revisión de planteamiento del problema.	
27/05/2026	10:30	11:00	Bryan Steven Del Pezo Panchana	Octavo-2	Revisión de desarrollo de teorías y conceptos y fundamentos legales.	
10/06/2026	11:15	12:30	Bryan Steven Del Pezo Panchana	Octavo-2	Revisión de metodología.	
12/06/2026	10:30	11:15	Bryan Steven Del Pezo Panchana	Octavo-2	Revisión de Capítulo I y Capítulo II.	
17/06/2026	11:15	11:30	Bryna Steven Del Pezo Panchana	Octavo-2	Revisión de instrumentos de investigación	
15/07/2026	11:00	11:45	Bryan Steven Del Pezo Panchana	Octavo-2	Revisión de planteamiento del caso práctico y entrevistas	
24/07/2026	10:30	11:30	Bryan Steven Del Pezo Panchana	Octavo-2	Revisión de Capítulo III.	
OBSERVACIONES DEL DOCENTE:						

FIRMA DEL TUTOR

FIRMA DEL ESTUDIANTE

Apéndice F. Entrevistas

Antes de comenzar la entrevista, asegúrese de que el documento de Word esté correctamente configurado. El documento muestra una lista de preguntas para la entrevista:

- ¿Qué elementos contractuales analiza la entidad para determinar si un acuerdo se encuentra dentro del alcance de la NITF 167?
- ¿En qué momento se debe reconocer un contrato de arrendamiento?
- ¿Qué criterios respaldan la aplicación de las exenciones permitidas por la NITF 167?
- ¿Cómo se determina el valor inicial del pasivo por arrendamiento y activo por derecho de uso?
- ¿Qué procedimientos deben de seguirse para registrar adecuadamente las reestimaciones originadas por las modificaciones contractuales del arrendamiento?
- ¿Qué políticas contables pueden aplicarse para verificar la razonabilidad de los valores reconocidos como activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento?
- ¿Cómo contribuye la norma a la transparencia de la información financiera?
- ¿Qué ajustes tributarios son necesarios realizar tras la aplicación de la NITF 167?
- Considerando los resultados obtenidos en el desarrollo práctico presentado, ¿considera razonable el tratamiento aplicado para los ajustes derivados de la reestimación del pasivo por arrendamiento? ¿Qué sugerencias da?
- Desde su criterio profesional, ¿identifica algún criterio que podría haberse aplicado de forma diferente en el desarrollo de los casos simulados?

Antes de comenzar la entrevista, asegúrese de que el documento de Word esté correctamente configurado. El documento muestra una lista de preguntas para la entrevista:

- ¿Qué elementos contractuales analiza la entidad para determinar si un acuerdo se encuentra dentro del alcance de la NITF 167?
- ¿En qué momento se debe reconocer un contrato de arrendamiento?
- ¿Qué criterios respaldan la aplicación de las exenciones permitidas por la NITF 167?
- ¿Cómo se determina el valor inicial del pasivo por arrendamiento y activo por derecho de uso?
- ¿Qué procedimientos deben de seguirse para registrar adecuadamente las reestimaciones originadas por las modificaciones contractuales del arrendamiento?
- ¿Qué políticas contables pueden aplicarse para verificar la razonabilidad de los valores reconocidos como activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento?
- ¿Cómo contribuye la norma a la transparencia de la información financiera?
- ¿Qué ajustes tributarios son necesarios realizar tras la aplicación de la NITF 167?
- Considerando los resultados obtenidos en el desarrollo práctico presentado, ¿considera razonable el tratamiento aplicado para los ajustes derivados de la reestimación del pasivo por arrendamiento? ¿Qué sugerencias da?
- Desde su criterio profesional, ¿identifica algún criterio que podría haberse aplicado de forma diferente en el desarrollo de los casos simulados?

Antes de comenzar la entrevista, asegúrese de que el documento de Word esté correctamente configurado. El documento muestra una lista de preguntas para la entrevista:

- ¿Qué disposiciones contables son relevantes observar durante la aplicación de la NITF 167 y cuáles no son un principio contable?
- ¿Qué controles se utilizan para garantizar una adecuada aplicación de los arrendamientos?
- ¿Qué elementos contractuales analiza la entidad para determinar si un acuerdo se encuentra dentro del alcance de la NITF 167?
- ¿En qué momento se debe reconocer un contrato de arrendamiento?
- ¿Qué criterios respaldan la aplicación de las exenciones permitidas por la NITF 167?
- ¿Cómo se determina el valor inicial del pasivo por arrendamiento y activo por derecho de uso?
- ¿Qué procedimientos deben de seguirse para registrar adecuadamente las reestimaciones originadas por las modificaciones contractuales del arrendamiento?
- ¿Qué políticas contables pueden aplicarse para verificar la razonabilidad de los valores reconocidos como activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento?
- ¿Cómo contribuye la norma a la transparencia de la información financiera?

El módulo de Casos Similares muestra los siguientes datos:

Concepto	Periodo	Pagos	Factor Dto.	Valor Presente
Cuentas reconocidas (aproximadas)	1	\$ 9.800,00	0,980171	\$ 9.612,19
	2	\$ 9.800,00	0,980166	\$ 9.611,11
	3	\$ 9.800,00	0,979155	\$ 9.552,76
	4	\$ 9.800,00	0,980921	\$ 9.712,98
	5	\$ 980.807,58	0,940143	\$ 927.118,77
	10	\$ 9.800,00	0,962228	\$ 2.389,28
	100	\$ 9.800,00	0,999033	\$ 1.830,93
	187	\$ 9.800,00	0,999889	\$ 1.797,88
	188	\$ 9.800,00	0,998295	\$ 2.162,10
Total, nuevo pasivo por arrendamiento				\$ 1.036.988,62

Apéndice G. Matriz de análisis cualitativo

No.	Pregunta	Contador 1	Contador 2	Contador 3	Coincidencias	Diferencias
1	¿Qué discrepancias contables son frecuentes observar durante la aplicación de la NIIF 16 y cuáles suelen ser sus principales causas?	Señala que los errores más comunes ocurren en la separación de los componentes del arrendamiento y los servicios, así como en la identificación del plazo, donde frecuentemente se omiten las opciones de renovación. Atribuye esto a una falta de comprensión de la esencia económica del contrato y a una interpretación superficial de los términos pactados.	Menciona que los errores recurrentes se dan en la clasificación de los pagos variables, especialmente aquellos vinculados al IPC o al uso y desempeño del activo. También observa confusiones entre la fecha de inicio y la fecha de firma del contrato. Considera que la causa principal es la falta de capacitación práctica y la ausencia de control sobre los contratos.	Indica que la confusión más frecuente es determinar si un contrato es realmente un arrendamiento o si contiene servicios adicionales que deben separarse. Atribuye esta dificultad a la complejidad de la norma y al bajo nivel de capacitación del personal.	Existe un consenso claro en que la principal fuente de errores es la inadecuada identificación de los componentes del arrendamiento y la determinación del plazo, así como la falta de capacitación y comprensión de la esencia económica del contrato.	El Contador 1 pone énfasis en la esencia económica y la interpretación contractual; el Contador 2 destaca la confusión entre fechas y la clasificación de pagos variables; el Contador 3 subraya la complejidad normativa como un factor diferenciador.
2	¿Qué controles se utilizan para garantizar una identificación adecuada de los arrendamientos?	Implementa un registro general de contratos firmados que permite organizar la documentación para su revisión oportuna. Además, promueve una colaboración conjunta entre el equipo legal y el departamento contable para revisar cada cláusula, y emplea listas de verificación (checklist) que ofrecen un control individualizado para cada contrato.	Utiliza una matriz de evaluación basada en tres elementos clave: existencia de un activo identificable, derecho a obtener beneficios económicos y derecho a dirigir el uso del activo. Además, exige que cada contrato nuevo pase por un filtro contable y legal antes de su registro.	Emplea un formato estandarizado rellenable que se completa al recibir un contrato nuevo, y realiza revisiones periódicas de todos los contratos para asegurar que ninguna obligación quede fuera del balance general.	Los tres profesionales coinciden en la necesidad de utilizar registros documentales y herramientas de verificación (matrices, listas de verificación o formatos estandarizados) como mecanismos de control.	El Contador 1 enfatiza la colaboración interdepartamental (legal-contable); el Contador 2 opta por una matriz de evaluación estructurada; el Contador 3 se decanta por un formato estandarizado y revisiones continuas, mostrando enfoques distintos en la implementación del control.
3	¿Qué elementos contractuales analiza una entidad para determinar si un acuerdo se encuentra dentro del alcance de la NIIF 16?	Revisa si existe un activo específico en el contrato, si el arrendatario tiene control sobre su uso durante la vigencia y, finalmente, verifica la existencia de derechos de sustitución que puedan limitar ese control.	Considera la existencia de un activo identificable, el control de uso, el plazo del arrendamiento, los pagos fijos y variables, y todas las cláusulas contractuales pactadas.	Se enfoca en verificar si el contrato menciona un activo específico, si se mantiene el control sobre el uso y por cuánto tiempo se ejerce dicho control.	Todos coinciden en que el análisis debe centrarse en el activo identificable y en la capacidad del arrendatario para controlar su uso durante el plazo pactado.	El Contador 1 incluye explícitamente los derechos de sustitución; el Contador 2 realiza un análisis más detallado de los pagos y cláusulas; el Contador 3 simplifica el enfoque en la duración del control, lo que muestra distintos niveles de profundidad en el análisis.
4	¿En qué momento se debe reconocer un contrato de arrendamiento?	El reconocimiento ocurre en la fecha en la que se asume la disponibilidad del activo para ser utilizado.	Se reconoce cuando el arrendatario puede comenzar a usar el activo.	El reconocimiento se realiza en la fecha de inicio del contrato, la cual no debe confundirse con la fecha de firma de este.	Existe un consenso absoluto en que el reconocimiento debe efectuarse en la fecha de inicio o disponibilidad del activo, y no en la fecha de suscripción del contrato.	No se observan diferencias sustanciales entre los entrevistados; todos coinciden en el mismo criterio temporal.

5	¿Qué criterios respaldan la aplicación de las exenciones permitidas por la NIIF 16?	Considera que la exención procede cuando el contrato tiene un plazo menor a 12 meses y no incluye opción de compra, o cuando el activo es de bajo valor.	Verifica que el contrato no tenga un plazo mayor a un año y que su valor sea inferior a los \$5.000.	Aplica las exenciones siempre que el contrato dure 12 meses o menos, o cuando el valor del activo sea bajo.	Todos coinciden en los dos criterios de exención: corto plazo (≤ 12 meses) y bajo valor (umbral de \$5.000).	No hay diferencias relevantes; todos manejan los mismos criterios, lo que indica un conocimiento homogéneo de las exenciones.
6	¿Cómo se determina el valor inicial del pasivo por arrendamiento y activo por derecho de uso?	Calcula el pasivo como el valor presente de todos los pagos futuros no pagados al inicio, utilizando la tasa incremental o implícita. Luego, el activo se obtiene sumando al pasivo los costos directos iniciales, los pagos anticipados, restando los incentivos y añadiendo el costo de desmantelamiento si corresponde.	Mide el pasivo trayendo a valor presente los pagos futuros con la tasa de descuento. El activo por derecho de uso incluye ese pasivo más todos los costos necesarios para garantizar el control del activo, menos los incentivos recibidos.	Determina el pasivo mediante el valor presente de todos los pagos futuros previstos. A partir de ahí, el activo se calcula sumando todos los costos incurridos necesarios para dar uso al activo, menos los incentivos del arrendador.	Los tres coinciden en el método de valor presente para el pasivo y en la capitalización de costos para el activo, incluyendo la deducción de incentivos.	El Contador 1 menciona explícitamente el costo de desmantelamiento como un componente adicional, mientras que los Contadores 2 y 3 lo engloban dentro de los "costos necesarios" o "costos incurridos", mostrando un matiz en el nivel de detalle.
7	¿Qué procedimientos deben seguirse para registrar adecuadamente las reestimaciones originadas por las modificaciones contractuales del arrendamiento?	Ante una modificación, recalcula el valor presente del pasivo con la nueva tasa de descuento si el cambio se considera sustancial, obtiene un nuevo pasivo y lo compara con el anterior para ajustar la diferencia contra el activo.	Primero identifica si el cambio es una modificación (cambio no previsto, se recalcula con nueva tasa) o una remediación (cambio por índice o plazo, se ajusta contra el activo sin cambiar la tasa).	Frente a una modificación, exige actualizar el cronograma de pago conforme a la nueva información, lo que altera el valor del pasivo y del activo.	Todos coinciden en que las modificaciones implican un nuevo cálculo del pasivo y un ajuste en el activo por derecho de uso.	El Contador 2 diferencia explícitamente entre modificación y remediación, mientras que los Contadores 1 y 3 usan el término "modificación" de forma más genérica, sin establecer esa distinción técnica, lo que denota un enfoque más detallado por parte del Contador 2.
8	¿Qué políticas contables pueden aplicarse para verificar la razonabilidad de los valores reconocidos como activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento?	Propone una conciliación mensual entre los saldos contables y la amortización del pasivo, así como la elaboración de proyecciones de pagos futuros para validar los saldos.	Sugiere una verificación cruzada mediante la comparación de los saldos del pasivo con los flujos de efectivo proyectados.	Introduce la revisión entre pares, donde un tercero verifica los cálculos realizados, lo que permite detectar y mitigar errores contables.	Los tres proponen mecanismos de control y verificación de saldos, ya sea mediante conciliaciones, cruces con flujos de efectivo o revisiones independientes.	El Contador 1 se inclina por herramientas cuantitativas de conciliación; el Contador 2 utiliza la comparación con flujos de efectivo; el Contador 3 opta por un control de calidad a través de revisión por pares, mostrando enfoques distintos pero complementarios.
9	¿Cómo contribuye la norma a la transparencia de la información financiera?	La NIIF 16 visibiliza obligaciones que antes permanecían fuera de balance, mostrando el verdadero apalancamiento de la empresa y permitiendo decisiones más acordes a su realidad.	La norma hace que los estados financieros reflejen fielmente la realidad económica al no ocultar compromisos importantes, lo que permite evaluar la capacidad de pago y el riesgo financiero de manera más precisa.	Facilita que la gerencia tenga una visión clara de los compromisos financieros reales, lo que mejora la planificación de flujos de efectivo y la toma de decisiones sobre inversiones.	Los tres coinciden en que la norma mejora significativamente la transparencia al sacar a la luz obligaciones que antes se ocultaban como gastos operativos.	El Contador 1 enfatiza el apalancamiento; el Contador 2 resalta la capacidad de pago y el riesgo; el Contador 3 se centra en la planificación financiera y la toma de decisiones. Son énfasis complementarios más que diferencias contradictorias.

10	¿Qué ajustes tributarios son necesarios realizar tras la aplicación de la NIIF 16?	Se deben calcular impuestos diferidos por las diferencias temporarias entre la base contable (depreciación + intereses) y la base fiscal (canon pagado).	Es necesario registrar ajustes por impuestos diferidos porque la depreciación contable y los intereses no coinciden con la base fiscal vigente.	El principal ajuste tributario consiste en la identificación y registro de impuestos diferidos conforme a la NIC 12.	Todos los entrevistados coinciden en que el ajuste tributario fundamental es el reconocimiento de impuestos diferidos derivados de las diferencias temporarias.	No hay diferencias; los tres coinciden plenamente en la aplicación de la NIC 12 y la necesidad de calcular impuestos diferidos.
11	Considerando los resultados obtenidos en el desarrollo práctico presentado, ¿considera razonable el tratamiento aplicado para los ajustes derivados de la remediación del pasivo por arrendamiento? ¿Qué sugerencias daría?	Sí, lo considera razonable, pero sugiere que en futuras remediciones se actualice también la tasa de descuento si las condiciones del mercado cambian.	Lo valora como razonable, pero recomienda documentar con mayor detalle el soporte de los valores de mercado utilizados para la garantía de valor residual.	Opina que el tratamiento es adecuado, aunque considera pertinente detallar más el informe del perito que sustenta el valor recuperable de los equipos en el Caso C, para dar mayor solidez al reconocimiento del deterioro.	Los tres validan el tratamiento aplicado a las remediciones, pero coinciden en que se puede mejorar la documentación de los supuestos utilizados (tasa de descuento, valores de mercado, peritajes).	El Contador 1 se enfoca en la tasa de descuento; el Contador 2 en la documentación de la GVR; el Contador 3 en el peritaje de deterioro. Cada uno destaca un aspecto distinto de la documentación, lo que refleja preocupaciones técnicas diferentes.
12	Desde su criterio profesional, ¿identifica algún criterio que podría haberse aplicado de forma diferente en el desarrollo de los casos prácticos?	En el Caso C, la evaluación del deterioro está bien fundamentada, pero sugiere que el importe del deterioro distribuido se reconozca también en el asiento del diario general para mayor claridad.	En el escenario C, recomienda documentar adecuadamente el proceso de identificación de la unidad generadora de efectivo (UGE) y los indicios de deterioro con mayor profundidad, para evaluar mejor los criterios previos a la pérdida.	En el Caso A, se podría haber aplicado el método general para la valoración del depósito en garantía, aunque acepta que el enfoque simplificado utilizado es válido dado que se expresa la inmaterialidad del activo financiero.	Los tres ofrecen sugerencias puntuales de mejora, especialmente orientadas al Caso C, donde identifican oportunidades para fortalecer la documentación y el registro contable del deterioro.	El Contador 1 se centra en el registro contable del deterioro; el Contador 2 en la identificación de la UGE; el Contador 3 en el tratamiento del depósito en garantía (Caso A). Estas diferencias reflejan distintas prioridades en el análisis de los casos.

Apéndice H. Medición inicial del pasivo por arrendamiento, Escenario A

Periodo	Pagos	Factor Dto.	Valor presente	Periodo	Pagos	Factor Dto.	Valor presente
1	\$ 9.500,00	0,99137	\$ 9.418,02	61	\$ 9.500,00	0,58939	\$ 5.599,22
2	\$ 9.500,00	0,98282	\$ 9.336,75	62	\$ 9.500,00	0,58431	\$ 5.550,90
3	\$ 9.500,00	0,97434	\$ 9.256,18	63	\$ 9.500,00	0,57926	\$ 5.503,00
4	\$ 9.500,00	0,96593	\$ 9.176,31	64	\$ 9.500,00	0,57426	\$ 5.455,52
5	\$ 9.500,00	0,95759	\$ 9.097,13	65	\$ 9.500,00	0,56931	\$ 5.408,44
6	\$ 9.500,00	0,94933	\$ 9.018,63	66	\$ 9.500,00	0,56440	\$ 5.361,77
7	\$ 9.500,00	0,94114	\$ 8.940,80	67	\$ 9.500,00	0,55953	\$ 5.315,50
8	\$ 9.500,00	0,93302	\$ 8.863,65	68	\$ 9.500,00	0,55470	\$ 5.269,63
9	\$ 9.500,00	0,92496	\$ 8.787,16	69	\$ 9.500,00	0,54991	\$ 5.224,16
10	\$ 9.500,00	0,91698	\$ 8.711,34	70	\$ 9.500,00	0,54517	\$ 5.179,08
11	\$ 9.500,00	0,90907	\$ 8.636,17	71	\$ 9.500,00	0,54046	\$ 5.134,39
12	\$ 9.500,00	0,90123	\$ 8.561,64	72	\$ 9.500,00	0,53580	\$ 5.090,08
13	\$ 9.500,00	0,89345	\$ 8.487,76	73	\$ 9.500,00	0,53117	\$ 5.046,16
14	\$ 9.500,00	0,88574	\$ 8.414,52	74	\$ 9.500,00	0,52659	\$ 5.002,62
15	\$ 9.500,00	0,87810	\$ 8.341,91	75	\$ 9.500,00	0,52205	\$ 4.959,45
16	\$ 9.500,00	0,87052	\$ 8.269,93	76	\$ 9.500,00	0,51754	\$ 4.916,65
17	\$ 9.500,00	0,86301	\$ 8.198,56	77	\$ 9.500,00	0,51308	\$ 4.874,22
18	\$ 9.500,00	0,85556	\$ 8.127,82	78	\$ 9.500,00	0,50865	\$ 4.832,16
19	\$ 9.500,00	0,84818	\$ 8.057,68	79	\$ 9.500,00	0,50426	\$ 4.790,47
20	\$ 9.500,00	0,84086	\$ 7.988,15	80	\$ 9.500,00	0,49991	\$ 4.749,13
21	\$ 9.500,00	0,83360	\$ 7.919,22	81	\$ 9.500,00	0,49559	\$ 4.708,15
22	\$ 9.500,00	0,82641	\$ 7.850,88	82	\$ 9.500,00	0,49132	\$ 4.667,52
23	\$ 9.500,00	0,81928	\$ 7.783,14	83	\$ 9.500,00	0,48708	\$ 4.627,24
24	\$ 9.500,00	0,81221	\$ 7.715,97	84	\$ 9.500,00	0,48288	\$ 4.587,31
25	\$ 9.500,00	0,80520	\$ 7.649,39	85	\$ 9.500,00	0,47871	\$ 4.547,73
26	\$ 9.500,00	0,79825	\$ 7.583,38	86	\$ 9.500,00	0,47458	\$ 4.508,49
27	\$ 9.500,00	0,79136	\$ 7.517,94	87	\$ 9.500,00	0,47048	\$ 4.469,58
28	\$ 9.500,00	0,78453	\$ 7.453,07	88	\$ 9.500,00	0,46642	\$ 4.431,01
29	\$ 9.500,00	0,77776	\$ 7.388,76	89	\$ 9.500,00	0,46240	\$ 4.392,78
30	\$ 9.500,00	0,77105	\$ 7.325,00	90	\$ 9.500,00	0,45841	\$ 4.354,87
31	\$ 9.500,00	0,76440	\$ 7.261,79	91	\$ 9.500,00	0,45445	\$ 4.317,29
32	\$ 9.500,00	0,75780	\$ 7.199,13	92	\$ 9.500,00	0,45053	\$ 4.280,04
33	\$ 9.500,00	0,75126	\$ 7.137,00	93	\$ 9.500,00	0,44664	\$ 4.243,10
34	\$ 9.500,00	0,74478	\$ 7.075,42	94	\$ 9.500,00	0,44279	\$ 4.206,49
35	\$ 9.500,00	0,73835	\$ 7.014,36	95	\$ 9.500,00	0,43897	\$ 4.170,19
36	\$ 9.500,00	0,73198	\$ 6.953,83	96	\$ 9.500,00	0,43518	\$ 4.134,21
37	\$ 9.500,00	0,72567	\$ 6.893,83	97	\$ 9.500,00	0,43142	\$ 4.098,53
38	\$ 9.500,00	0,71940	\$ 6.834,34	98	\$ 9.500,00	0,42770	\$ 4.063,16
39	\$ 9.500,00	0,71320	\$ 6.775,36	99	\$ 9.500,00	0,42401	\$ 4.028,10
40	\$ 9.500,00	0,70704	\$ 6.716,90	100	\$ 9.500,00	0,42035	\$ 3.993,34
41	\$ 9.500,00	0,70094	\$ 6.658,94	101	\$ 9.500,00	0,41672	\$ 3.958,88
42	\$ 9.500,00	0,69489	\$ 6.601,48	102	\$ 9.500,00	0,41313	\$ 3.924,72
43	\$ 9.500,00	0,68890	\$ 6.544,51	103	\$ 9.500,00	0,40956	\$ 3.890,85
44	\$ 9.500,00	0,68295	\$ 6.488,04	104	\$ 9.500,00	0,40603	\$ 3.857,28
45	\$ 9.500,00	0,67706	\$ 6.432,05	105	\$ 9.500,00	0,40253	\$ 3.823,99
46	\$ 9.500,00	0,67122	\$ 6.376,55	106	\$ 9.500,00	0,39905	\$ 3.791,00
47	\$ 9.500,00	0,66542	\$ 6.321,52	107	\$ 9.500,00	0,39561	\$ 3.758,28
48	\$ 9.500,00	0,65968	\$ 6.266,97	108	\$ 9.500,00	0,39219	\$ 3.725,85
49	\$ 9.500,00	0,65399	\$ 6.212,89	109	\$ 9.500,00	0,38881	\$ 3.693,70
50	\$ 9.500,00	0,64835	\$ 6.159,28	110	\$ 9.500,00	0,38546	\$ 3.661,83
51	\$ 9.500,00	0,64275	\$ 6.106,13	111	\$ 9.500,00	0,38213	\$ 3.630,23
52	\$ 9.500,00	0,63720	\$ 6.053,44	112	\$ 9.500,00	0,37883	\$ 3.598,90
53	\$ 9.500,00	0,63171	\$ 6.001,20	113	\$ 9.500,00	0,37556	\$ 3.567,85
54	\$ 9.500,00	0,62625	\$ 5.949,42	114	\$ 9.500,00	0,37232	\$ 3.537,06
55	\$ 9.500,00	0,62085	\$ 5.898,08	115	\$ 9.500,00	0,36911	\$ 3.506,54
56	\$ 9.500,00	0,61549	\$ 5.847,19	116	\$ 9.500,00	0,36592	\$ 3.476,28
57	\$ 9.500,00	0,61018	\$ 5.796,73	117	\$ 9.500,00	0,36277	\$ 3.446,28
58	\$ 9.500,00	0,60492	\$ 5.746,71	118	\$ 9.500,00	0,35964	\$ 3.416,54
59	\$ 9.500,00	0,59970	\$ 5.697,12	119	\$ 9.500,00	0,35653	\$ 3.387,06
60	\$ 9.500,00	0,59452	\$ 5.647,96	120	\$ 9.500,00	0,35346	\$ 3.357,83
M.I.				\$ 1.140.000,00	\$ 705.647,70		

Apéndice I. Amortización del pasivo por arrendamiento, Escenario A

Periodo	Fecha	Saldo inicial	Pago	Interés	Amortización	Saldo final
0	01/01/25	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 705.647,70
1	31/01/25	\$ 705.647,70	\$ 9.500,00	\$ 6.142,17	\$ 3.357,83	\$ 702.289,86
2	28/02/25	\$ 702.289,86	\$ 9.500,00	\$ 6.112,94	\$ 3.387,06	\$ 698.902,80
3	31/03/25	\$ 698.902,80	\$ 9.500,00	\$ 6.083,46	\$ 3.416,54	\$ 695.486,26
4	30/04/25	\$ 695.486,26	\$ 9.500,00	\$ 6.053,72	\$ 3.446,28	\$ 692.039,98
5	31/05/25	\$ 692.039,98	\$ 9.500,00	\$ 6.023,72	\$ 3.476,28	\$ 688.563,70
6	30/06/25	\$ 688.563,70	\$ 9.500,00	\$ 5.993,46	\$ 3.506,54	\$ 685.057,16
7	31/07/25	\$ 685.057,16	\$ 9.500,00	\$ 5.962,94	\$ 3.537,06	\$ 681.520,10
8	31/08/25	\$ 681.520,10	\$ 9.500,00	\$ 5.932,15	\$ 3.567,85	\$ 677.952,25
9	30/09/25	\$ 677.952,25	\$ 9.500,00	\$ 5.901,10	\$ 3.598,90	\$ 674.353,35
10	31/10/25	\$ 674.353,35	\$ 9.500,00	\$ 5.869,77	\$ 3.630,23	\$ 670.723,12
11	30/11/25	\$ 670.723,12	\$ 9.500,00	\$ 5.838,17	\$ 3.661,83	\$ 667.061,30
12	31/12/25	\$ 667.061,30	\$ 9.500,00	\$ 5.806,30	\$ 3.693,70	\$ 663.367,60
13	31/01/26	\$ 663.367,60	\$ 9.500,00	\$ 5.774,15	\$ 3.725,85	\$ 659.641,74
14	28/02/26	\$ 659.641,74	\$ 9.500,00	\$ 5.741,72	\$ 3.758,28	\$ 655.883,46
15	31/03/26	\$ 655.883,46	\$ 9.500,00	\$ 5.709,00	\$ 3.791,00	\$ 652.092,47
16	30/04/26	\$ 652.092,47	\$ 9.500,00	\$ 5.676,01	\$ 3.823,99	\$ 648.268,47
17	31/05/26	\$ 648.268,47	\$ 9.500,00	\$ 5.642,72	\$ 3.857,28	\$ 644.411,19
18	30/06/26	\$ 644.411,19	\$ 9.500,00	\$ 5.609,15	\$ 3.890,85	\$ 640.520,34
19	31/07/26	\$ 640.520,34	\$ 9.500,00	\$ 5.575,28	\$ 3.924,72	\$ 636.595,62
20	31/08/26	\$ 636.595,62	\$ 9.500,00	\$ 5.541,12	\$ 3.958,88	\$ 632.636,73
21	30/09/26	\$ 632.636,73	\$ 9.500,00	\$ 5.506,66	\$ 3.993,34	\$ 628.643,39
22	31/10/26	\$ 628.643,39	\$ 9.500,00	\$ 5.471,90	\$ 4.028,10	\$ 624.615,29
23	30/11/26	\$ 624.615,29	\$ 9.500,00	\$ 5.436,84	\$ 4.063,16	\$ 620.552,13
24	31/12/26	\$ 620.552,13	\$ 9.500,00	\$ 5.401,47	\$ 4.098,53	\$ 616.453,60
25	31/01/27	\$ 616.453,60	\$ 9.500,00	\$ 5.365,79	\$ 4.134,21	\$ 612.319,39
26	28/02/27	\$ 612.319,39	\$ 9.500,00	\$ 5.329,81	\$ 4.170,19	\$ 608.149,20
27	31/03/27	\$ 608.149,20	\$ 9.500,00	\$ 5.293,51	\$ 4.206,49	\$ 603.942,71
28	30/04/27	\$ 603.942,71	\$ 9.500,00	\$ 5.256,90	\$ 4.243,10	\$ 599.699,61
29	31/05/27	\$ 599.699,61	\$ 9.500,00	\$ 5.219,96	\$ 4.280,04	\$ 595.419,57
30	30/06/27	\$ 595.419,57	\$ 9.500,00	\$ 5.182,71	\$ 4.317,29	\$ 591.102,28
31	31/07/27	\$ 591.102,28	\$ 9.500,00	\$ 5.145,13	\$ 4.354,87	\$ 586.747,41
32	31/08/27	\$ 586.747,41	\$ 9.500,00	\$ 5.107,22	\$ 4.392,78	\$ 582.354,63
33	30/09/27	\$ 582.354,63	\$ 9.500,00	\$ 5.068,99	\$ 4.431,01	\$ 577.923,62
34	31/10/27	\$ 577.923,62	\$ 9.500,00	\$ 5.030,42	\$ 4.469,58	\$ 573.454,04
35	30/11/27	\$ 573.454,04	\$ 9.500,00	\$ 4.991,51	\$ 4.508,49	\$ 568.945,55
36	31/12/27	\$ 568.945,55	\$ 9.500,00	\$ 4.952,27	\$ 4.547,73	\$ 564.397,82
37	31/01/28	\$ 564.397,82	\$ 9.500,00	\$ 4.912,69	\$ 4.587,31	\$ 559.810,51
38	29/02/28	\$ 559.810,51	\$ 9.500,00	\$ 4.872,76	\$ 4.627,24	\$ 555.183,27
39	31/03/28	\$ 555.183,27	\$ 9.500,00	\$ 4.832,48	\$ 4.667,52	\$ 550.515,75
40	30/04/28	\$ 550.515,75	\$ 9.500,00	\$ 4.791,85	\$ 4.708,15	\$ 545.807,60
41	31/05/28	\$ 545.807,60	\$ 9.500,00	\$ 4.750,87	\$ 4.749,13	\$ 541.058,47
42	30/06/28	\$ 541.058,47	\$ 9.500,00	\$ 4.709,53	\$ 4.790,47	\$ 536.268,00
43	31/07/28	\$ 536.268,00	\$ 9.500,00	\$ 4.667,84	\$ 4.832,16	\$ 531.435,84
44	31/08/28	\$ 531.435,84	\$ 9.500,00	\$ 4.625,78	\$ 4.874,22	\$ 526.561,61
45	30/09/28	\$ 526.561,61	\$ 9.500,00	\$ 4.583,35	\$ 4.916,65	\$ 521.644,96
46	31/10/28	\$ 521.644,96	\$ 9.500,00	\$ 4.540,55	\$ 4.959,45	\$ 516.685,51
47	30/11/28	\$ 516.685,51	\$ 9.500,00	\$ 4.497,38	\$ 5.002,62	\$ 511.682,90
48	31/12/28	\$ 511.682,90	\$ 9.500,00	\$ 4.453,84	\$ 5.046,16	\$ 506.636,74
49	31/01/29	\$ 506.636,74	\$ 9.500,00	\$ 4.409,92	\$ 5.090,08	\$ 501.546,65
50	28/02/29	\$ 501.546,65	\$ 9.500,00	\$ 4.365,61	\$ 5.134,39	\$ 496.412,27
51	31/03/29	\$ 496.412,27	\$ 9.500,00	\$ 4.320,92	\$ 5.179,08	\$ 491.233,18
52	30/04/29	\$ 491.233,18	\$ 9.500,00	\$ 4.275,84	\$ 5.224,16	\$ 486.009,02
53	31/05/29	\$ 486.009,02	\$ 9.500,00	\$ 4.230,37	\$ 5.269,63	\$ 480.739,39
54	30/06/29	\$ 480.739,39	\$ 9.500,00	\$ 4.184,50	\$ 5.315,50	\$ 475.423,89
55	31/07/29	\$ 475.423,89	\$ 9.500,00	\$ 4.138,23	\$ 5.361,77	\$ 470.062,12
56	31/08/29	\$ 470.062,12	\$ 9.500,00	\$ 4.091,56	\$ 5.408,44	\$ 464.653,68
57	30/09/29	\$ 464.653,68	\$ 9.500,00	\$ 4.044,48	\$ 5.455,52	\$ 459.198,16
58	31/10/29	\$ 459.198,16	\$ 9.500,00	\$ 3.997,00	\$ 5.503,00	\$ 453.695,16
59	30/11/29	\$ 453.695,16	\$ 9.500,00	\$ 3.949,10	\$ 5.550,90	\$ 448.144,26
60	31/12/29	\$ 448.144,26	\$ 9.500,00	\$ 3.900,78	\$ 5.599,22	\$ 442.545,04

Periodo	Fecha	Saldo inicial	Pago	Interés	Amortización	Saldo final
61	31/01/30	\$ 442.545,04	\$ 9.500,00	\$ 3.852,04	\$ 5.647,96	\$ 436.897,08
62	28/02/30	\$ 436.897,08	\$ 9.500,00	\$ 3.802,88	\$ 5.697,12	\$ 431.199,96
63	31/03/30	\$ 431.199,96	\$ 9.500,00	\$ 3.753,29	\$ 5.746,71	\$ 425.453,25
64	30/04/30	\$ 425.453,25	\$ 9.500,00	\$ 3.703,27	\$ 5.796,73	\$ 419.656,53
65	31/05/30	\$ 419.656,53	\$ 9.500,00	\$ 3.652,81	\$ 5.847,19	\$ 413.809,34
66	30/06/30	\$ 413.809,34	\$ 9.500,00	\$ 3.601,92	\$ 5.898,08	\$ 407.911,26
67	31/07/30	\$ 407.911,26	\$ 9.500,00	\$ 3.550,58	\$ 5.949,42	\$ 401.961,84
68	31/08/30	\$ 401.961,84	\$ 9.500,00	\$ 3.498,80	\$ 6.001,20	\$ 395.960,64
69	30/09/30	\$ 395.960,64	\$ 9.500,00	\$ 3.446,56	\$ 6.053,44	\$ 389.907,19
70	31/10/30	\$ 389.907,19	\$ 9.500,00	\$ 3.393,87	\$ 6.106,13	\$ 383.801,06
71	30/11/30	\$ 383.801,06	\$ 9.500,00	\$ 3.340,72	\$ 6.159,28	\$ 377.641,78
72	31/12/30	\$ 377.641,78	\$ 9.500,00	\$ 3.287,11	\$ 6.212,89	\$ 371.428,89
73	31/01/31	\$ 371.428,89	\$ 9.500,00	\$ 3.233,03	\$ 6.266,97	\$ 365.161,91
74	28/02/31	\$ 365.161,91	\$ 9.500,00	\$ 3.178,48	\$ 6.321,52	\$ 358.840,39
75	31/03/31	\$ 358.840,39	\$ 9.500,00	\$ 3.123,45	\$ 6.376,55	\$ 352.463,84
76	30/04/31	\$ 352.463,84	\$ 9.500,00	\$ 3.067,95	\$ 6.432,05	\$ 346.031,79
77	31/05/31	\$ 346.031,79	\$ 9.500,00	\$ 3.011,96	\$ 6.488,04	\$ 339.543,76
78	30/06/31	\$ 339.543,76	\$ 9.500,00	\$ 2.955,49	\$ 6.544,51	\$ 332.999,25
79	31/07/31	\$ 332.999,25	\$ 9.500,00	\$ 2.898,52	\$ 6.601,48	\$ 326.397,77
80	31/08/31	\$ 326.397,77	\$ 9.500,00	\$ 2.841,06	\$ 6.658,94	\$ 319.738,83
81	30/09/31	\$ 319.738,83	\$ 9.500,00	\$ 2.783,10	\$ 6.716,90	\$ 313.021,94
82	31/10/31	\$ 313.021,94	\$ 9.500,00	\$ 2.724,64	\$ 6.775,36	\$ 306.246,57
83	30/11/31	\$ 306.246,57	\$ 9.500,00	\$ 2.665,66	\$ 6.834,34	\$ 299.412,23
84	31/12/31	\$ 299.412,23	\$ 9.500,00	\$ 2.606,17	\$ 6.893,83	\$ 292.518,41
85	31/01/32	\$ 292.518,41	\$ 9.500,00	\$ 2.546,17	\$ 6.953,83	\$ 285.564,57
86	29/02/32	\$ 285.564,57	\$ 9.500,00	\$ 2.485,64	\$ 7.014,36	\$ 278.550,21
87	31/03/32	\$ 278.550,21	\$ 9.500,00	\$ 2.424,58	\$ 7.075,42	\$ 271.474,79
88	30/04/32	\$ 271.474,79	\$ 9.500,00	\$ 2.363,00	\$ 7.137,00	\$ 264.337,79
89	31/05/32	\$ 264.337,79	\$ 9.500,00	\$ 2.300,87	\$ 7.199,13	\$ 257.138,67
90	30/06/32	\$ 257.138,67	\$ 9.500,00	\$ 2.238,21	\$ 7.261,79	\$ 249.876,88
91	31/07/32	\$ 249.876,88	\$ 9.500,00	\$ 2.175,00	\$ 7.325,00	\$ 242.551,88
92	31/08/32	\$ 242.551,88	\$ 9.500,00	\$ 2.111,24	\$ 7.388,76	\$ 235.163,12
93	30/09/32	\$ 235.163,12	\$ 9.500,00	\$ 2.046,93	\$ 7.453,07	\$ 227.710,05
94	31/10/32	\$ 227.710,05	\$ 9.500,00	\$ 1.982,06	\$ 7.517,94	\$ 220.192,11
95	30/11/32	\$ 220.192,11	\$ 9.500,00	\$ 1.916,62	\$ 7.583,38	\$ 212.608,73
96	31/12/32	\$ 212.608,73	\$ 9.500,00	\$ 1.850,61	\$ 7.649,39	\$ 204.959,34
97	31/01/33	\$ 204.959,34	\$ 9.500,00	\$ 1.784,03	\$ 7.715,97	\$ 197.243,36
98	28/02/33	\$ 197.243,36	\$ 9.500,00	\$ 1.716,86	\$ 7.783,14	\$ 189.460,23
99	31/03/33	\$ 189.460,23	\$ 9.500,00	\$ 1.649,12	\$ 7.850,88	\$ 181.609,35
100	30/04/33	\$ 181.609,35	\$ 9.500,00	\$ 1.580,78	\$ 7.919,22	\$ 173.690,13
101	31/05/33	\$ 173.690,13	\$ 9.500,00	\$ 1.511,85	\$ 7.988,15	\$ 165.701,98
102	30/06/33	\$ 165.701,98	\$ 9.500,00	\$ 1.442,32	\$ 8.057,68	\$ 157.644,30
103	31/07/33	\$ 157.644,30	\$ 9.500,00	\$ 1.372,18	\$ 8.127,82	\$ 149.516,48
104	31/08/33	\$ 149.516,48	\$ 9.500,00	\$ 1.301,44	\$ 8.198,56	\$ 141.317,91
105	30/09/33	\$ 141.317,91	\$ 9.500,00	\$ 1.230,07	\$ 8.269,93	\$ 133.047,99
106	31/10/33	\$ 133.047,99	\$ 9.500,00	\$ 1.158,09	\$ 8.341,91	\$ 124.706,08
107	30/11/33	\$ 124.706,08	\$ 9.500,00	\$ 1.085,48	\$ 8.414,52	\$ 116.291,56
108	31/12/33	\$ 116.291,56	\$ 9.500,00	\$ 1.012,24	\$ 8.487,76	\$ 107.803,79
109	31/01/34	\$ 107.803,79	\$ 9.500,00	\$ 938,36	\$ 8.561,64	\$ 99.242,15
110	28/02/34	\$ 99.242,15	\$ 9.500,00	\$ 863,83	\$ 8.636,17	\$ 90.605,98
111	31/03/34	\$ 90.605,98	\$ 9.500,00	\$ 788,66	\$ 8.711,34	\$ 81.894,64
112	30/04/34	\$ 81.894,64	\$ 9.500,00	\$ 712,84	\$ 8.787,16	\$ 73.107,48
113	31/05/34	\$ 73.107,48	\$ 9.500,00	\$ 636,35	\$ 8.863,65	\$ 64.243,83
114	30/06/34	\$ 64.243,83	\$ 9.500,00	\$ 559,20	\$ 8.940,80	\$ 55.303,02
115	31/07/34	\$ 55.303,02	\$ 9.500,00	\$ 481,37	\$ 9.018,63	\$ 46.284,40
116	31/08/34	\$ 46.284,40	\$ 9.500,00	\$ 402,87	\$ 9.097,13	\$ 37.187,27
117	30/09/34	\$ 37.187,27	\$ 9.500,00	\$ 323,69	\$ 9.176,31	\$ 28.010,96
118	31/10/34	\$ 28.010,96	\$ 9.500,00	\$ 243,82	\$ 9.256,18	\$ 18.754,78
119	30/11/34	\$ 18.754,78	\$ 9.500,00	\$ 163,25	\$ 9.336,75	\$ 9.418,02
120	31/12/34	\$ 9.418,02	\$ 9.500,00	\$ 81,98	\$ 9.418,02	\$ -0,00
Total			\$ 1.140.000,00	\$ 434.352,30	\$ 705.647,70	

Apéndice J. Valor presente por remediación del IPC, Escenario A

Periodo	Pagos	Factor Dto.	Valor presente	Periodo	Pagos	Factor Dto.	Valor presente
1	\$ 9.600,08	0,99137	\$ 9.517,24	56	\$ 9.600,08	0,61549	\$ 5.908,78
2	\$ 9.600,08	0,98282	\$ 9.435,11	57	\$ 9.600,08	0,61018	\$ 5.857,80
3	\$ 9.600,08	0,97434	\$ 9.353,70	58	\$ 9.600,08	0,60492	\$ 5.807,25
4	\$ 9.600,08	0,96593	\$ 9.272,98	59	\$ 9.600,08	0,59970	\$ 5.757,14
5	\$ 9.600,08	0,95759	\$ 9.192,96	60	\$ 9.600,08	0,59452	\$ 5.707,46
6	\$ 9.600,08	0,94933	\$ 9.113,63	61	\$ 9.600,08	0,58939	\$ 5.658,21
7	\$ 9.600,08	0,94114	\$ 9.034,99	62	\$ 9.600,08	0,58431	\$ 5.609,38
8	\$ 9.600,08	0,93302	\$ 8.957,03	63	\$ 9.600,08	0,57926	\$ 5.560,98
9	\$ 9.600,08	0,92496	\$ 8.879,74	64	\$ 9.600,08	0,57426	\$ 5.512,99
10	\$ 9.600,08	0,91698	\$ 8.803,11	65	\$ 9.600,08	0,56931	\$ 5.465,42
11	\$ 9.600,08	0,90907	\$ 8.727,15	66	\$ 9.600,08	0,56440	\$ 5.418,25
12	\$ 9.600,08	0,90123	\$ 8.651,84	67	\$ 9.600,08	0,55953	\$ 5.371,50
13	\$ 9.600,08	0,89345	\$ 8.577,18	68	\$ 9.600,08	0,55470	\$ 5.325,15
14	\$ 9.600,08	0,88574	\$ 8.503,17	69	\$ 9.600,08	0,54991	\$ 5.279,20
15	\$ 9.600,08	0,87810	\$ 8.429,79	70	\$ 9.600,08	0,54517	\$ 5.233,64
16	\$ 9.600,08	0,87052	\$ 8.357,05	71	\$ 9.600,08	0,54046	\$ 5.188,48
17	\$ 9.600,08	0,86301	\$ 8.284,93	72	\$ 9.600,08	0,53580	\$ 5.143,71
18	\$ 9.600,08	0,85556	\$ 8.213,44	73	\$ 9.600,08	0,53117	\$ 5.099,32
19	\$ 9.600,08	0,84818	\$ 8.142,57	74	\$ 9.600,08	0,52659	\$ 5.055,32
20	\$ 9.600,08	0,84086	\$ 8.072,30	75	\$ 9.600,08	0,52205	\$ 5.011,69
21	\$ 9.600,08	0,83360	\$ 8.002,65	76	\$ 9.600,08	0,51754	\$ 4.968,45
22	\$ 9.600,08	0,82641	\$ 7.933,59	77	\$ 9.600,08	0,51308	\$ 4.925,57
23	\$ 9.600,08	0,81928	\$ 7.865,13	78	\$ 9.600,08	0,50865	\$ 4.883,07
24	\$ 9.600,08	0,81221	\$ 7.797,26	79	\$ 9.600,08	0,50426	\$ 4.840,93
25	\$ 9.600,08	0,80520	\$ 7.729,97	80	\$ 9.600,08	0,49991	\$ 4.799,16
26	\$ 9.600,08	0,79825	\$ 7.663,27	81	\$ 9.600,08	0,49559	\$ 4.757,75
27	\$ 9.600,08	0,79136	\$ 7.597,14	82	\$ 9.600,08	0,49132	\$ 4.716,69
28	\$ 9.600,08	0,78453	\$ 7.531,59	83	\$ 9.600,08	0,48708	\$ 4.675,99
29	\$ 9.600,08	0,77776	\$ 7.466,59	84	\$ 9.600,08	0,48288	\$ 4.635,64
30	\$ 9.600,08	0,77105	\$ 7.402,16	85	\$ 9.600,08	0,47871	\$ 4.595,64
31	\$ 9.600,08	0,76440	\$ 7.338,29	86	\$ 9.600,08	0,47458	\$ 4.555,98
32	\$ 9.600,08	0,75780	\$ 7.274,97	87	\$ 9.600,08	0,47048	\$ 4.516,67
33	\$ 9.600,08	0,75126	\$ 7.212,19	88	\$ 9.600,08	0,46642	\$ 4.477,69
34	\$ 9.600,08	0,74478	\$ 7.149,95	89	\$ 9.600,08	0,46240	\$ 4.439,05
35	\$ 9.600,08	0,73835	\$ 7.088,26	90	\$ 9.600,08	0,45841	\$ 4.400,75
36	\$ 9.600,08	0,73198	\$ 7.027,09	91	\$ 9.600,08	0,45445	\$ 4.362,77
37	\$ 9.600,08	0,72567	\$ 6.966,45	92	\$ 9.600,08	0,45053	\$ 4.325,13
38	\$ 9.600,08	0,71940	\$ 6.906,34	93	\$ 9.600,08	0,44664	\$ 4.287,80
39	\$ 9.600,08	0,71320	\$ 6.846,74	94	\$ 9.600,08	0,44279	\$ 4.250,80
40	\$ 9.600,08	0,70704	\$ 6.787,66	95	\$ 9.600,08	0,43897	\$ 4.214,12
41	\$ 9.600,08	0,70094	\$ 6.729,09	96	\$ 9.600,08	0,43518	\$ 4.177,76
42	\$ 9.600,08	0,69489	\$ 6.671,02	97	\$ 9.600,08	0,43142	\$ 4.141,71
43	\$ 9.600,08	0,68890	\$ 6.613,46	98	\$ 9.600,08	0,42770	\$ 4.105,97
44	\$ 9.600,08	0,68295	\$ 6.556,39	99	\$ 9.600,08	0,42401	\$ 4.070,54
45	\$ 9.600,08	0,67706	\$ 6.499,81	100	\$ 9.600,08	0,42035	\$ 4.035,41
46	\$ 9.600,08	0,67122	\$ 6.443,72	101	\$ 9.600,08	0,41672	\$ 4.000,59
47	\$ 9.600,08	0,66542	\$ 6.388,12	102	\$ 9.600,08	0,41313	\$ 3.966,07
48	\$ 9.600,08	0,65968	\$ 6.332,99	103	\$ 9.600,08	0,40956	\$ 3.931,84
49	\$ 9.600,08	0,65399	\$ 6.278,35	104	\$ 9.600,08	0,40603	\$ 3.897,91
50	\$ 9.600,08	0,64835	\$ 6.224,17	105	\$ 9.600,08	0,40253	\$ 3.864,28
51	\$ 9.600,08	0,64275	\$ 6.170,46	106	\$ 9.600,08	0,39905	\$ 3.830,93
52	\$ 9.600,08	0,63720	\$ 6.117,21	107	\$ 9.600,08	0,39561	\$ 3.797,88
53	\$ 9.600,08	0,63171	\$ 6.064,43	108	\$ 9.600,08	0,39219	\$ 3.765,10
54	\$ 9.600,08	0,62625	\$ 6.012,09				
55	\$ 9.600,08	0,62085	\$ 5.960,22				
				M.P.	\$ 1.036.808,62		\$ 670.355,98

Apéndice K. Verificación del valor del ajuste por remediación, Escenario A

Periodo	Pagos	Factor Dto.	Valor presente	Periodo	Pagos	Factor Dto.	Valor presente
1	\$ 100,08	0,99137	\$ 99,22	56	\$ 100,08	0,61549	\$ 61,60
2	\$ 100,08	0,98282	\$ 98,36	57	\$ 100,08	0,61018	\$ 61,07
3	\$ 100,08	0,97434	\$ 97,51	58	\$ 100,08	0,60492	\$ 60,54
4	\$ 100,08	0,96593	\$ 96,67	59	\$ 100,08	0,59970	\$ 60,02
5	\$ 100,08	0,95759	\$ 95,84	60	\$ 100,08	0,59452	\$ 59,50
6	\$ 100,08	0,94933	\$ 95,01	61	\$ 100,08	0,58939	\$ 58,99
7	\$ 100,08	0,94114	\$ 94,19	62	\$ 100,08	0,58431	\$ 58,48
8	\$ 100,08	0,93302	\$ 93,38	63	\$ 100,08	0,57926	\$ 57,97
9	\$ 100,08	0,92496	\$ 92,57	64	\$ 100,08	0,57426	\$ 57,47
10	\$ 100,08	0,91698	\$ 91,77	65	\$ 100,08	0,56931	\$ 56,98
11	\$ 100,08	0,90907	\$ 90,98	66	\$ 100,08	0,56440	\$ 56,48
12	\$ 100,08	0,90123	\$ 90,19	67	\$ 100,08	0,55953	\$ 56,00
13	\$ 100,08	0,89345	\$ 89,42	68	\$ 100,08	0,55470	\$ 55,51
14	\$ 100,08	0,88574	\$ 88,64	69	\$ 100,08	0,54991	\$ 55,04
15	\$ 100,08	0,87810	\$ 87,88	70	\$ 100,08	0,54517	\$ 54,56
16	\$ 100,08	0,87052	\$ 87,12	71	\$ 100,08	0,54046	\$ 54,09
17	\$ 100,08	0,86301	\$ 86,37	72	\$ 100,08	0,53580	\$ 53,62
18	\$ 100,08	0,85556	\$ 85,62	73	\$ 100,08	0,53117	\$ 53,16
19	\$ 100,08	0,84818	\$ 84,89	74	\$ 100,08	0,52659	\$ 52,70
20	\$ 100,08	0,84086	\$ 84,15	75	\$ 100,08	0,52205	\$ 52,25
21	\$ 100,08	0,83360	\$ 83,43	76	\$ 100,08	0,51754	\$ 51,80
22	\$ 100,08	0,82641	\$ 82,71	77	\$ 100,08	0,51308	\$ 51,35
23	\$ 100,08	0,81928	\$ 81,99	78	\$ 100,08	0,50865	\$ 50,91
24	\$ 100,08	0,81221	\$ 81,29	79	\$ 100,08	0,50426	\$ 50,47
25	\$ 100,08	0,80520	\$ 80,58	80	\$ 100,08	0,49991	\$ 50,03
26	\$ 100,08	0,79825	\$ 79,89	81	\$ 100,08	0,49559	\$ 49,60
27	\$ 100,08	0,79136	\$ 79,20	82	\$ 100,08	0,49132	\$ 49,17
28	\$ 100,08	0,78453	\$ 78,52	83	\$ 100,08	0,48708	\$ 48,75
29	\$ 100,08	0,77776	\$ 77,84	84	\$ 100,08	0,48288	\$ 48,33
30	\$ 100,08	0,77105	\$ 77,17	85	\$ 100,08	0,47871	\$ 47,91
31	\$ 100,08	0,76440	\$ 76,50	86	\$ 100,08	0,47458	\$ 47,50
32	\$ 100,08	0,75780	\$ 75,84	87	\$ 100,08	0,47048	\$ 47,09
33	\$ 100,08	0,75126	\$ 75,19	88	\$ 100,08	0,46642	\$ 46,68
34	\$ 100,08	0,74478	\$ 74,54	89	\$ 100,08	0,46240	\$ 46,28
35	\$ 100,08	0,73835	\$ 73,89	90	\$ 100,08	0,45841	\$ 45,88
36	\$ 100,08	0,73198	\$ 73,26	91	\$ 100,08	0,45445	\$ 45,48
37	\$ 100,08	0,72567	\$ 72,62	92	\$ 100,08	0,45053	\$ 45,09
38	\$ 100,08	0,71940	\$ 72,00	93	\$ 100,08	0,44664	\$ 44,70
39	\$ 100,08	0,71320	\$ 71,38	94	\$ 100,08	0,44279	\$ 44,31
40	\$ 100,08	0,70704	\$ 70,76	95	\$ 100,08	0,43897	\$ 43,93
41	\$ 100,08	0,70094	\$ 70,15	96	\$ 100,08	0,43518	\$ 43,55
42	\$ 100,08	0,69489	\$ 69,54	97	\$ 100,08	0,43142	\$ 43,18
43	\$ 100,08	0,68890	\$ 68,94	98	\$ 100,08	0,42770	\$ 42,80
44	\$ 100,08	0,68295	\$ 68,35	99	\$ 100,08	0,42401	\$ 42,43
45	\$ 100,08	0,67706	\$ 67,76	100	\$ 100,08	0,42035	\$ 42,07
46	\$ 100,08	0,67122	\$ 67,18	101	\$ 100,08	0,41672	\$ 41,71
47	\$ 100,08	0,66542	\$ 66,60	102	\$ 100,08	0,41313	\$ 41,35
48	\$ 100,08	0,65968	\$ 66,02	103	\$ 100,08	0,40956	\$ 40,99
49	\$ 100,08	0,65399	\$ 65,45	104	\$ 100,08	0,40603	\$ 40,64
50	\$ 100,08	0,64835	\$ 64,89	105	\$ 100,08	0,40253	\$ 40,28
51	\$ 100,08	0,64275	\$ 64,33	106	\$ 100,08	0,39905	\$ 39,94
52	\$ 100,08	0,63720	\$ 63,77	107	\$ 100,08	0,39561	\$ 39,59
53	\$ 100,08	0,63171	\$ 63,22	108	\$ 100,08	0,39219	\$ 39,25
54	\$ 100,08	0,62625	\$ 62,68				
55	\$ 100,08	0,62085	\$ 62,13				
				Ajuste	\$ 10.808,62		\$ 6.988,39

Apéndice L. Nueva amortización del pasivo por arrendamiento, Escenario A

Periodo	Fecha	Saldo inicial	Pago	Interés	Amortización	Saldo final	Periodo	Fecha	Saldo inicial	Pago	Interés	Amortización	Saldo final
0	01/01/25	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 705.647,70	61	31/01/30	\$ 447.207,12	\$ 9.600,08	\$ 3.892,62	\$ 5.707,46	\$ 441.499,67
1	31/01/25	\$ 705.647,70	\$ 9.500,00	\$ 6.142,17	\$ 3.357,83	\$ 702.289,86	62	28/02/30	\$ 441.499,67	\$ 9.600,08	\$ 3.842,94	\$ 5.757,14	\$ 435.742,53
2	28/02/25	\$ 702.289,86	\$ 9.500,00	\$ 6.112,94	\$ 3.387,06	\$ 698.902,80	63	31/03/30	\$ 435.742,53	\$ 9.600,08	\$ 3.792,83	\$ 5.807,25	\$ 429.935,28
3	31/03/25	\$ 698.902,80	\$ 9.500,00	\$ 6.083,46	\$ 3.416,54	\$ 695.486,26	64	30/04/30	\$ 429.935,28	\$ 9.600,08	\$ 3.742,28	\$ 5.857,80	\$ 424.077,49
4	30/04/25	\$ 695.486,26	\$ 9.500,00	\$ 6.053,72	\$ 3.446,28	\$ 692.039,98	65	31/05/30	\$ 424.077,49	\$ 9.600,08	\$ 3.691,30	\$ 5.908,78	\$ 418.168,70
5	31/05/25	\$ 692.039,98	\$ 9.500,00	\$ 6.023,72	\$ 3.476,28	\$ 688.563,70	66	30/06/30	\$ 418.168,70	\$ 9.600,08	\$ 3.639,86	\$ 5.960,22	\$ 412.208,49
6	30/06/25	\$ 688.563,70	\$ 9.500,00	\$ 5.993,46	\$ 3.506,54	\$ 685.057,16	67	31/07/30	\$ 412.208,49	\$ 9.600,08	\$ 3.587,98	\$ 6.012,09	\$ 406.196,39
7	31/07/25	\$ 685.057,16	\$ 9.500,00	\$ 5.962,94	\$ 3.537,06	\$ 681.520,10	68	31/08/30	\$ 406.196,39	\$ 9.600,08	\$ 3.535,65	\$ 6.064,43	\$ 400.131,97
8	31/08/25	\$ 681.520,10	\$ 9.500,00	\$ 5.932,15	\$ 3.567,85	\$ 677.952,25	69	30/09/30	\$ 400.131,97	\$ 9.600,08	\$ 3.482,87	\$ 6.117,21	\$ 394.014,75
9	30/09/25	\$ 677.952,25	\$ 9.500,00	\$ 5.901,10	\$ 3.598,90	\$ 674.353,35	70	31/10/30	\$ 394.014,75	\$ 9.600,08	\$ 3.429,62	\$ 6.170,46	\$ 387.844,30
10	31/10/25	\$ 674.353,35	\$ 9.500,00	\$ 5.869,77	\$ 3.630,23	\$ 670.723,12	71	30/11/30	\$ 387.844,30	\$ 9.600,08	\$ 3.375,91	\$ 6.224,17	\$ 381.620,13
11	30/11/25	\$ 670.723,12	\$ 9.500,00	\$ 5.838,17	\$ 3.661,83	\$ 667.061,30	72	31/12/30	\$ 381.620,13	\$ 9.600,08	\$ 3.321,73	\$ 6.278,35	\$ 375.341,78
12	31/12/25	\$ 667.061,30	\$ 9.500,00	\$ 5.806,30	\$ 3.693,70	\$ 670.355,98	73	31/01/31	\$ 375.341,78	\$ 9.600,08	\$ 3.267,09	\$ 6.332,99	\$ 369.008,79
13	31/01/26	\$ 670.355,98	\$ 9.600,08	\$ 5.834,98	\$ 3.765,10	\$ 666.590,88	74	28/02/31	\$ 369.008,79	\$ 9.600,08	\$ 3.211,96	\$ 6.388,12	\$ 362.620,67
14	28/02/26	\$ 666.590,88	\$ 9.600,08	\$ 5.802,20	\$ 3.797,88	\$ 662.793,00	75	31/03/31	\$ 362.620,67	\$ 9.600,08	\$ 3.156,36	\$ 6.443,72	\$ 356.176,95
15	31/03/26	\$ 662.793,00	\$ 9.600,08	\$ 5.769,15	\$ 3.830,93	\$ 658.962,07	76	30/04/31	\$ 356.176,95	\$ 9.600,08	\$ 3.100,27	\$ 6.499,81	\$ 349.677,14
16	30/04/26	\$ 658.962,07	\$ 9.600,08	\$ 5.735,80	\$ 3.864,28	\$ 655.097,79	77	31/05/31	\$ 349.677,14	\$ 9.600,08	\$ 3.043,69	\$ 6.556,39	\$ 343.120,75
17	31/05/26	\$ 655.097,79	\$ 9.600,08	\$ 5.702,17	\$ 3.897,91	\$ 651.199,88	78	30/06/31	\$ 343.120,75	\$ 9.600,08	\$ 2.986,62	\$ 6.613,46	\$ 336.507,30
18	30/06/26	\$ 651.199,88	\$ 9.600,08	\$ 5.668,24	\$ 3.931,84	\$ 647.268,04	79	31/07/31	\$ 336.507,30	\$ 9.600,08	\$ 2.929,06	\$ 6.671,02	\$ 329.836,28
19	31/07/26	\$ 647.268,04	\$ 9.600,08	\$ 5.634,01	\$ 3.966,07	\$ 643.301,97	80	31/08/31	\$ 329.836,28	\$ 9.600,08	\$ 2.870,99	\$ 6.729,09	\$ 323.107,19
20	31/08/26	\$ 643.301,97	\$ 9.600,08	\$ 5.599,49	\$ 4.000,59	\$ 639.301,38	81	30/09/31	\$ 323.107,19	\$ 9.600,08	\$ 2.812,42	\$ 6.787,66	\$ 316.319,53
21	30/09/26	\$ 639.301,38	\$ 9.600,08	\$ 5.564,67	\$ 4.035,41	\$ 635.265,97	82	31/10/31	\$ 316.319,53	\$ 9.600,08	\$ 2.753,34	\$ 6.846,74	\$ 309.472,79
22	31/10/26	\$ 635.265,97	\$ 9.600,08	\$ 5.529,54	\$ 4.070,54	\$ 631.195,43	83	30/11/31	\$ 309.472,79	\$ 9.600,08	\$ 2.693,74	\$ 6.906,34	\$ 302.566,45
23	30/11/26	\$ 631.195,43	\$ 9.600,08	\$ 5.494,11	\$ 4.105,97	\$ 627.089,47	84	31/12/31	\$ 302.566,45	\$ 9.600,08	\$ 2.633,63	\$ 6.966,45	\$ 295.600,00
24	31/12/26	\$ 627.089,47	\$ 9.600,08	\$ 5.458,37	\$ 4.141,71	\$ 622.947,76	85	31/01/32	\$ 295.600,00	\$ 9.600,08	\$ 2.572,99	\$ 7.027,09	\$ 288.572,91
25	31/01/27	\$ 622.947,76	\$ 9.600,08	\$ 5.422,32	\$ 4.177,76	\$ 618.770,00	86	29/02/32	\$ 288.572,91	\$ 9.600,08	\$ 2.511,82	\$ 7.088,26	\$ 281.484,66
26	28/02/27	\$ 618.770,00	\$ 9.600,08	\$ 5.385,96	\$ 4.214,12	\$ 614.555,88	87	31/03/32	\$ 281.484,66	\$ 9.600,08	\$ 2.450,13	\$ 7.149,95	\$ 274.334,70
27	31/03/27	\$ 614.555,88	\$ 9.600,08	\$ 5.349,28	\$ 4.250,80	\$ 610.305,08	88	30/04/32	\$ 274.334,70	\$ 9.600,08	\$ 2.387,89	\$ 7.212,19	\$ 267.122,51
28	30/04/27	\$ 610.305,08	\$ 9.600,08	\$ 5.312,28	\$ 4.287,80	\$ 606.017,27	89	31/05/32	\$ 267.122,51	\$ 9.600,08	\$ 2.325,11	\$ 7.274,97	\$ 259.847,55
29	31/05/27	\$ 606.017,27	\$ 9.600,08	\$ 5.274,95	\$ 4.325,13	\$ 601.692,15	90	30/06/32	\$ 259.847,55	\$ 9.600,08	\$ 2.261,79	\$ 7.338,29	\$ 252.509,26
30	30/06/27	\$ 601.692,15	\$ 9.600,08	\$ 5.237,31	\$ 4.362,77	\$ 597.329,37	91	31/07/32	\$ 252.509,26	\$ 9.600,08	\$ 2.197,92	\$ 7.402,16	\$ 245.107,09
31	31/07/27	\$ 597.329,37	\$ 9.600,08	\$ 5.199,33	\$ 4.400,75	\$ 592.928,63	92	31/08/32	\$ 245.107,09	\$ 9.600,08	\$ 2.133,48	\$ 7.466,59	\$ 237.640,50
32	31/08/27	\$ 592.928,63	\$ 9.600,08	\$ 5.161,03	\$ 4.439,05	\$ 588.489,57	93	30/09/32	\$ 237.640,50	\$ 9.600,08	\$ 2.068,49	\$ 7.531,59	\$ 230.108,91
33	30/09/27	\$ 588.489,57	\$ 9.600,08	\$ 5.122,39	\$ 4.477,69	\$ 584.011,88	94	31/10/32	\$ 230.108,91	\$ 9.600,08	\$ 2.002,94	\$ 7.597,14	\$ 222.511,77
34	31/10/27	\$ 584.011,88	\$ 9.600,08	\$ 5.083,41	\$ 4.516,67	\$ 579.495,21	95	30/11/32	\$ 222.511,77	\$ 9.600,08	\$ 1.936,81	\$ 7.663,27	\$ 214.848,50
35	30/11/27	\$ 579.495,21	\$ 9.600,08	\$ 5.044,10	\$ 4.555,98	\$ 574.939,23	96	31/12/32	\$ 214.848,50	\$ 9.600,08	\$ 1.870,11	\$ 7.729,97	\$ 207.118,52
36	31/12/27	\$ 574.939,23	\$ 9.600,08	\$ 5.004,44	\$ 4.595,64	\$ 570.343,59	97	31/01/33	\$ 207.118,52	\$ 9.600,08	\$ 1.802,82	\$ 7.797,26	\$ 199.321,26
37	31/01/28	\$ 570.343,59	\$ 9.600,08	\$ 4.964,44	\$ 4.635,64	\$ 565.707,95	98	28/02/33	\$ 199.321,26	\$ 9.600,08	\$ 1.734,95	\$ 7.865,13	\$ 191.456,14
38	29/02/28	\$ 565.707,95	\$ 9.600,08	\$ 4.924,09	\$ 4.675,99	\$ 561.031,96	99	31/03/33	\$ 191.456,14	\$ 9.600,08	\$ 1.666,49	\$ 7.933,59	\$ 183.522,55
39	31/03/28	\$ 561.031,96	\$ 9.600,08	\$ 4.883,39	\$ 4.716,69	\$ 556.315,27	100	30/04/33	\$ 183.522,55	\$ 9.600,08	\$ 1.597,43	\$ 8.002,65	\$ 175.519,90
40	30/04/28	\$ 556.315,27	\$ 9.600,08	\$ 4.842,33	\$ 4.757,75	\$ 551.557,52	101	31/05/33	\$ 175.519,90	\$ 9.600,08	\$ 1.527,78	\$ 8.072,30	\$ 167.447,60
41	31/05/28	\$ 551.557,52	\$ 9.600,08	\$ 4.800,92	\$ 4.799,16	\$ 546.758,37	102	30/06/33	\$ 167.447,60	\$ 9.600,08	\$ 1.457,51	\$ 8.142,57	\$ 159.305,03
42	30/06/28	\$ 546.758,37	\$ 9.600,08	\$ 4.759,15	\$ 4.840,93	\$ 541.917,43	103	31/07/33	\$ 159.305,03	\$ 9.600,08	\$ 1.386,64	\$ 8.213,44	\$ 151.091,59
43	31/07/28	\$ 541.917,43	\$ 9.600,08	\$ 4.717,01	\$ 4.883,07	\$ 537.034,36	104	31/08/33	\$ 151.091,59	\$ 9.600,08	\$ 1.315,15	\$ 8.284,93	\$ 142.806,66
44	31/08/28	\$ 537.034,36	\$ 9.600,08	\$ 4.674,51	\$ 4.925,57	\$ 532.108,79	105	30/09/33	\$ 142.806,66	\$ 9.600,08	\$ 1.243,03	\$ 8.357,05	\$ 134.449,61
45	30/09/28	\$ 532.108,79	\$ 9.600,08	\$ 4.631,63	\$ 4.968,45	\$ 527.140,34	106	31/10/33	\$ 134.449,61	\$ 9.600,08	\$ 1.170,29	\$ 8.429,79	\$ 126.019,82
46	31/10/28	\$ 527.140,34	\$ 9.600,08	\$ 4.588,39	\$ 5.011,69	\$ 522.128,65	107	30/11/33	\$ 126.019,82	\$ 9.600,08	\$ 1.096,91	\$ 8.503,17	\$ 117.516,65
47	30/11/28	\$ 522.128,65	\$ 9.600,08	\$ 4.544,76	\$ 5.055,32	\$ 517.073,33	108	31/12/33	\$ 117.516,65	\$ 9.600,08	\$ 1.022,90	\$ 8.577,18	\$ 108.939,47
48	31/12/28	\$ 517.073,33	\$ 9.600,08	\$ 4.500,76	\$ 5.099,32	\$ 511.974,01	109	31/01/34	\$ 108.939,47	\$ 9.600,08	\$ 948,24	\$ 8.651,84	\$ 100.287,64
49	31/01/29	\$ 511.974,01	\$ 9.600,08	\$ 4.456,37	\$ 5.143,71	\$ 506.830,30	110	28/02/34	\$ 100.287,64	\$ 9.600,08	\$ 872,93	\$ 8.727,15	\$ 91.560,49
50	28/02/29	\$ 506.830,30	\$ 9.600,08	\$ 4.411,60	\$ 5.188,48	\$ 501.641,83	111	31/03/34	\$ 91.560,49	\$ 9.600,08	\$ 796,97	\$ 8.803,11	\$ 82.757,38
51	31/03/29	\$ 501.641,83	\$ 9.600,08	\$ 4.366,44	\$ 5.233,64	\$ 496.408,19	112	30/04/34	\$ 82.757,38	\$ 9.600,08	\$ 720,34	\$ 8.879,74	\$ 73.877,64
52	30/04/29	\$ 496.408,19	\$ 9.600,08	\$ 4.320,88	\$ 5.279,20	\$ 491.128,99	113	31/05/34	\$ 73.877,64	\$ 9.600,08	\$ 643,05	\$ 8.957,03	\$ 64.920,62
53	31/05/29	\$ 491.128,99	\$ 9.600,08	\$ 4.274,93	\$ 5.325,15	\$ 485.803,84	114	30/06/34	\$ 64.920,62	\$ 9.600,08	\$ 565,09	\$ 9.034,99	\$ 55.885,63
54	30/06/29	\$ 485.803,84	\$ 9.600,08	\$ 4.228,58	\$ 5.371,50	\$ 480.432,34	115	31/07/34	\$ 55.885,63	\$ 9.600,08	\$ 486,45	\$ 9.113,63	\$ 46.771,99
55	31/07/29	\$ 480.432,34	\$ 9.600,08	\$ 4.181,83	\$ 5.418,25	\$ 475.014,09	116	31/08/34	\$ 46.771,99	\$ 9.600,08	\$ 407,12	\$ 9.192,96	\$ 37.579,03
56	31/08/29	\$ 475.014,09	\$ 9.600,08	\$ 4.134,66	\$ 5.465,42	\$ 469.548,67	117	30/09/34	\$ 37.579,03	\$ 9.600,08	\$ 327,10	\$ 9.272,98	\$ 28.306,05
57	30/09/29	\$ 469.548,67	\$ 9.600,08	\$ 4.087,09	\$ 5.512,99	\$ 464.035,68	118	31/10/34	\$ 28.306,05	\$ 9.600,08	\$ 246,38	\$ 9.353,70	\$ 18.952,35
58	31/10/29	\$ 464.035,68	\$ 9.600,08	\$ 4.039,10	\$ 5.560,98	\$ 458.474,71	119	30/11/34	\$ 18.952,35	\$ 9.600,08	\$ 164,97	\$ 9.435,11	\$ 9.517,24
59	30/11/29	\$ 458.474,71	\$ 9.600,08	\$ 3.990,70	\$ 5.609,38	\$ 452.865,33	120	31/12/34	\$ 9.517,24	\$ 9.600,08	\$ 82,84	\$ 9.517,24	\$ -0,00
60	31/12/29	\$ 452.865,33	\$ 9.600,08	\$ 3.941,87	\$ 5.658,21	\$ 447.207,12	Total						
									\$ 1.150.808,62	\$ 438.172,53	\$ 712.636,08		

Apéndice M. Medición inicial y amortización pasivo, Escenario B

Periodo	Pagos	Factor Dto.	Valor presente
1	\$ -		\$ -
2	\$ 2.500,00	0,99097	\$ 2.477,42
3	\$ 2.500,00	0,98202	\$ 2.455,05
4	\$ 2.500,00	0,97315	\$ 2.432,88
5	\$ 2.500,00	0,96437	\$ 2.410,91
6	\$ 2.500,00	0,95566	\$ 2.389,14
7	\$ 2.500,00	0,94703	\$ 2.367,57
8	\$ 2.500,00	0,93848	\$ 2.346,19
9	\$ 2.500,00	0,93000	\$ 2.325,00
10	\$ 2.500,00	0,92160	\$ 2.304,01
11	\$ 2.500,00	0,91328	\$ 2.283,20
12	\$ 2.500,00	0,90503	\$ 2.262,58
13	\$ 2.500,00	0,89686	\$ 2.242,15
14	\$ 2.500,00	0,88876	\$ 2.221,91
15	\$ 2.500,00	0,88074	\$ 2.201,84
16	\$ 2.500,00	0,87278	\$ 2.181,96
17	\$ 2.500,00	0,86490	\$ 2.162,25
18	\$ 2.500,00	0,85709	\$ 2.142,73
19	\$ 2.500,00	0,84935	\$ 2.123,38
20	\$ 2.500,00	0,84168	\$ 2.104,21
21	\$ 2.500,00	0,83408	\$ 2.085,20
22	\$ 2.500,00	0,82655	\$ 2.066,37
23	\$ 2.500,00	0,81909	\$ 2.047,71
24	\$ 2.500,00	0,81169	\$ 2.029,22
25	\$ 2.500,00	0,80436	\$ 2.010,90
26	\$ 2.500,00	0,79710	\$ 1.992,74
27	\$ 2.500,00	0,78990	\$ 1.974,75
28	\$ 2.500,00	0,78277	\$ 1.956,91
29	\$ 2.500,00	0,77570	\$ 1.939,24
30	\$ 2.500,00	0,76869	\$ 1.921,73
31	\$ 2.500,00	0,76175	\$ 1.904,38
32	\$ 2.500,00	0,75487	\$ 1.887,18
33	\$ 2.500,00	0,74806	\$ 1.870,14
34	\$ 2.500,00	0,74130	\$ 1.853,25
35	\$ 2.500,00	0,73461	\$ 1.836,52
36	\$ 2.500,00	0,72797	\$ 1.819,93
\$ 87.500,00			\$ 74.630,58
36	\$ 9.000,00	0,72140	\$ 6.492,59
\$ 96.500,00			\$ 81.123,16

Periodo	Fecha	Saldo inicial	Pago	Interés	Amortización	Saldo final
0	01/04/25	\$ 81.123,16	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 81.123,16
1	01/05/25	\$ 81.123,16	\$ 2.500,00	\$ 739,23	\$ 1.760,77	\$ 79.362,40
2	01/06/25	\$ 79.362,40	\$ 2.500,00	\$ 723,19	\$ 1.776,81	\$ 77.585,58
3	01/07/25	\$ 77.585,58	\$ 2.500,00	\$ 707,00	\$ 1.793,00	\$ 75.792,58
4	01/08/25	\$ 75.792,58	\$ 2.500,00	\$ 690,66	\$ 1.809,34	\$ 73.983,24
5	01/09/25	\$ 73.983,24	\$ 2.500,00	\$ 674,17	\$ 1.825,83	\$ 72.157,41
6	01/10/25	\$ 72.157,41	\$ 2.500,00	\$ 657,53	\$ 1.842,47	\$ 70.314,94
7	01/11/25	\$ 70.314,94	\$ 2.500,00	\$ 640,74	\$ 1.859,26	\$ 68.455,68
8	01/12/25	\$ 68.455,68	\$ 2.500,00	\$ 623,80	\$ 1.876,20	\$ 66.579,48
9	01/01/26	\$ 66.579,48	\$ 2.500,00	\$ 606,70	\$ 1.893,30	\$ 64.686,19
10	01/02/26	\$ 64.686,19	\$ 2.500,00	\$ 589,45	\$ 1.910,55	\$ 62.775,64
11	01/03/26	\$ 62.775,64	\$ 2.500,00	\$ 572,04	\$ 1.927,96	\$ 60.847,68
12	01/04/26	\$ 60.847,68	\$ 2.500,00	\$ 554,47	\$ 1.945,53	\$ 58.902,15
13	01/05/26	\$ 58.902,15	\$ 2.500,00	\$ 536,74	\$ 1.963,26	\$ 56.938,89
14	01/06/26	\$ 56.938,89	\$ 2.500,00	\$ 518,85	\$ 1.981,15	\$ 54.957,75
15	01/07/26	\$ 54.957,75	\$ 2.500,00	\$ 500,80	\$ 1.999,20	\$ 52.958,55
16	01/08/26	\$ 52.958,55	\$ 2.500,00	\$ 482,58	\$ 2.017,42	\$ 50.941,13
17	01/09/26	\$ 50.941,13	\$ 2.500,00	\$ 464,20	\$ 2.035,80	\$ 48.905,33
18	01/10/26	\$ 48.905,33	\$ 2.500,00	\$ 445,65	\$ 2.054,35	\$ 46.850,98
19	01/11/26	\$ 46.850,98	\$ 2.500,00	\$ 426,93	\$ 2.073,07	\$ 44.777,91
20	01/12/26	\$ 44.777,91	\$ 2.500,00	\$ 408,04	\$ 2.091,96	\$ 42.685,95
21	01/01/27	\$ 42.685,95	\$ 2.500,00	\$ 388,97	\$ 2.111,03	\$ 40.574,92
22	01/02/27	\$ 40.574,92	\$ 2.500,00	\$ 369,74	\$ 2.130,26	\$ 38.444,66
23	01/03/27	\$ 38.444,66	\$ 2.500,00	\$ 350,33	\$ 2.149,67	\$ 36.294,98
24	01/04/27	\$ 36.294,98	\$ 2.500,00	\$ 330,74	\$ 2.169,26	\$ 34.125,72
25	01/05/27	\$ 34.125,72	\$ 2.500,00	\$ 310,97	\$ 2.189,03	\$ 31.936,69
26	01/06/27	\$ 31.936,69	\$ 2.500,00	\$ 291,02	\$ 2.208,98	\$ 29.727,71
27	01/07/27	\$ 29.727,71	\$ 2.500,00	\$ 270,89	\$ 2.229,11	\$ 27.498,60
28	01/08/27	\$ 27.498,60	\$ 2.500,00	\$ 250,58	\$ 2.249,42	\$ 25.249,18
29	01/09/27	\$ 25.249,18	\$ 2.500,00	\$ 230,08	\$ 2.269,92	\$ 22.979,27
30	01/10/27	\$ 22.979,27	\$ 2.500,00	\$ 209,40	\$ 2.290,60	\$ 20.688,66
31	01/11/27	\$ 20.688,66	\$ 2.500,00	\$ 188,52	\$ 2.311,48	\$ 18.377,19
32	01/12/27	\$ 18.377,19	\$ 2.500,00	\$ 167,46	\$ 2.332,54	\$ 16.044,65
33	01/01/28	\$ 16.044,65	\$ 2.500,00	\$ 146,21	\$ 2.353,79	\$ 13.690,86
34	01/02/28	\$ 13.690,86	\$ 2.500,00	\$ 124,76	\$ 2.375,24	\$ 11.315,62
35	01/03/28	\$ 11.315,62	\$ 2.500,00	\$ 103,11	\$ 2.396,89	\$ 8.918,73
36	01/04/28	\$ 8.918,73	\$ 9.000,00	\$ 81,27	\$ 8.918,73	\$ -0,00
Total		\$ 96.500,00	\$ 15.376,84	\$ 81.123,16		

Apéndice N. Medición inicial y amortización del pasivo, Escenario C

Periodo	Pagos	Factor Dto.	Valor presente	Periodo	Fecha	Saldo Inicial	Pago	Gasto por Interés	Amortización	Saldo Final
1	\$ -	-	\$ -	0	01/02/24	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 110.790,86
2	\$ -	0,98373	\$ -	1	29/02/24	\$ 110.790,86	\$ -	\$ 912,19	\$ -912,19	\$ 111.703,05
3	\$ 2.450,00	0,97570	\$ 2.390,47	2	31/03/24	\$ 111.703,05	\$ -	\$ 919,70	\$ -919,70	\$ 112.622,74
4	\$ 2.450,00	0,96773	\$ 2.370,95	3	30/04/24	\$ 112.622,74	\$ 2.450,00	\$ 927,27	\$ 1.522,73	\$ 111.100,01
5	\$ 2.450,00	0,95983	\$ 2.351,58	4	31/05/24	\$ 111.100,01	\$ 2.450,00	\$ 914,73	\$ 1.535,27	\$ 109.564,74
6	\$ 2.450,00	0,95199	\$ 2.332,38	5	30/06/24	\$ 109.564,74	\$ 2.450,00	\$ 902,09	\$ 1.547,91	\$ 108.016,83
7	\$ 2.450,00	0,94422	\$ 2.313,33	6	31/07/24	\$ 108.016,83	\$ 2.450,00	\$ 889,35	\$ 1.560,65	\$ 106.456,18
8	\$ 2.450,00	0,93651	\$ 2.294,44	7	31/08/24	\$ 106.456,18	\$ 2.450,00	\$ 876,50	\$ 1.573,50	\$ 104.882,68
9	\$ 2.450,00	0,92886	\$ 2.275,71	8	30/09/24	\$ 104.882,68	\$ 2.450,00	\$ 863,54	\$ 1.586,46	\$ 103.296,22
10	\$ 2.450,00	0,92127	\$ 2.257,12	9	31/10/24	\$ 103.296,22	\$ 2.450,00	\$ 850,48	\$ 1.599,52	\$ 101.696,70
11	\$ 2.450,00	0,91375	\$ 2.238,69	10	30/11/24	\$ 101.696,70	\$ 2.450,00	\$ 837,31	\$ 1.612,69	\$ 100.084,01
12	\$ 2.450,00	0,90629	\$ 2.220,41	11	31/12/24	\$ 100.084,01	\$ 2.450,00	\$ 824,03	\$ 1.625,97	\$ 98.458,04
13	\$ 2.450,00	0,89889	\$ 2.202,28	12	31/01/25	\$ 98.458,04	\$ 2.450,00	\$ 810,64	\$ 1.639,36	\$ 96.818,68
14	\$ 2.450,00	0,89155	\$ 2.184,29	13	28/02/25	\$ 96.818,68	\$ 2.450,00	\$ 797,15	\$ 1.652,85	\$ 95.165,83
15	\$ 2.450,00	0,88427	\$ 2.166,46	14	31/03/25	\$ 95.165,83	\$ 2.450,00	\$ 783,54	\$ 1.666,46	\$ 93.499,37
16	\$ 2.450,00	0,87705	\$ 2.148,76	15	30/04/25	\$ 93.499,37	\$ 2.450,00	\$ 769,82	\$ 1.680,18	\$ 91.819,19
17	\$ 2.450,00	0,86988	\$ 2.131,22	16	31/05/25	\$ 91.819,19	\$ 2.450,00	\$ 755,98	\$ 1.694,02	\$ 90.125,17
18	\$ 2.450,00	0,86278	\$ 2.113,81	17	30/06/25	\$ 90.125,17	\$ 2.450,00	\$ 742,04	\$ 1.707,96	\$ 88.417,21
19	\$ 2.450,00	0,85574	\$ 2.096,55	18	31/07/25	\$ 88.417,21	\$ 2.450,00	\$ 727,97	\$ 1.722,03	\$ 86.695,18
20	\$ 2.450,00	0,84875	\$ 2.079,43	19	31/08/25	\$ 86.695,18	\$ 2.450,00	\$ 713,80	\$ 1.736,20	\$ 84.958,98
21	\$ 2.450,00	0,84182	\$ 2.062,45	20	30/09/25	\$ 84.958,98	\$ 2.450,00	\$ 699,50	\$ 1.750,50	\$ 83.208,48
22	\$ 2.450,00	0,83494	\$ 2.045,61	21	31/10/25	\$ 83.208,48	\$ 2.450,00	\$ 685,09	\$ 1.764,91	\$ 81.443,57
23	\$ 2.450,00	0,82812	\$ 2.028,90	22	30/11/25	\$ 81.443,57	\$ 2.450,00	\$ 670,56	\$ 1.779,44	\$ 79.664,13
24	\$ 2.450,00	0,82136	\$ 2.012,33	23	31/12/25	\$ 79.664,13	\$ 2.450,00	\$ 655,91	\$ 1.794,09	\$ 77.870,03
25	\$ 2.450,00	0,81465	\$ 1.995,90	24	31/01/26	\$ 77.870,03	\$ 2.450,00	\$ 641,14	\$ 1.808,86	\$ 76.061,17
26	\$ 2.450,00	0,80800	\$ 1.979,60	25	28/02/26	\$ 76.061,17	\$ 2.450,00	\$ 626,24	\$ 1.823,76	\$ 74.237,41
27	\$ 2.450,00	0,80140	\$ 1.963,44	26	31/03/26	\$ 74.237,41	\$ 2.450,00	\$ 611,23	\$ 1.838,77	\$ 72.398,64
28	\$ 2.450,00	0,79486	\$ 1.947,40	27	30/04/26	\$ 72.398,64	\$ 2.450,00	\$ 596,09	\$ 1.853,91	\$ 70.544,73
29	\$ 2.450,00	0,78837	\$ 1.931,50	28	31/05/26	\$ 70.544,73	\$ 2.450,00	\$ 580,82	\$ 1.869,18	\$ 68.675,55
30	\$ 2.450,00	0,78193	\$ 1.915,73	29	30/06/26	\$ 68.675,55	\$ 2.450,00	\$ 565,43	\$ 1.884,57	\$ 66.790,98
31	\$ 2.450,00	0,77554	\$ 1.900,08	30	31/07/26	\$ 66.790,98	\$ 2.450,00	\$ 549,92	\$ 1.900,08	\$ 64.890,90
32	\$ 2.450,00	0,76921	\$ 1.884,57	31	31/08/26	\$ 64.890,90	\$ 2.450,00	\$ 534,27	\$ 1.915,73	\$ 62.975,17
33	\$ 2.450,00	0,76293	\$ 1.869,18	32	30/09/26	\$ 62.975,17	\$ 2.450,00	\$ 518,50	\$ 1.931,50	\$ 61.043,67
34	\$ 2.450,00	0,75670	\$ 1.853,91	33	31/10/26	\$ 61.043,67	\$ 2.450,00	\$ 502,60	\$ 1.947,40	\$ 59.096,27
35	\$ 2.450,00	0,75052	\$ 1.838,77	34	30/11/26	\$ 59.096,27	\$ 2.450,00	\$ 486,56	\$ 1.963,44	\$ 57.132,83
36	\$ 2.450,00	0,74439	\$ 1.823,76	35	31/12/26	\$ 57.132,83	\$ 2.450,00	\$ 470,40	\$ 1.979,60	\$ 55.153,23
37	\$ 2.450,00	0,73831	\$ 1.808,86	36	31/01/27	\$ 55.153,23	\$ 2.450,00	\$ 454,10	\$ 1.995,90	\$ 53.157,33
38	\$ 2.450,00	0,73228	\$ 1.794,09	37	28/02/27	\$ 53.157,33	\$ 2.450,00	\$ 437,67	\$ 2.012,33	\$ 51.145,00
39	\$ 2.450,00	0,72630	\$ 1.779,44	38	31/03/27	\$ 51.145,00	\$ 2.450,00	\$ 421,10	\$ 2.028,90	\$ 49.116,09
40	\$ 2.450,00	0,72037	\$ 1.764,91	39	30/04/27	\$ 49.116,09	\$ 2.450,00	\$ 404,39	\$ 2.045,61	\$ 47.070,49
41	\$ 2.450,00	0,71449	\$ 1.750,50	40	31/05/27	\$ 47.070,49	\$ 2.450,00	\$ 387,55	\$ 2.062,45	\$ 45.008,04
42	\$ 2.450,00	0,70865	\$ 1.736,20	41	30/06/27	\$ 45.008,04	\$ 2.450,00	\$ 370,57	\$ 2.079,43	\$ 42.928,61
43	\$ 2.450,00	0,70287	\$ 1.722,03	42	31/07/27	\$ 42.928,61	\$ 2.450,00	\$ 353,45	\$ 2.096,55	\$ 40.832,05
44	\$ 2.450,00	0,69713	\$ 1.707,96	43	31/08/27	\$ 40.832,05	\$ 2.450,00	\$ 336,19	\$ 2.113,81	\$ 38.718,24
45	\$ 2.450,00	0,69143	\$ 1.694,02	44	30/09/27	\$ 38.718,24	\$ 2.450,00	\$ 318,78	\$ 2.131,22	\$ 36.587,02
46	\$ 2.450,00	0,68579	\$ 1.680,18	45	31/10/27	\$ 36.587,02	\$ 2.450,00	\$ 301,24	\$ 2.148,76	\$ 34.438,26
47	\$ 2.450,00	0,68019	\$ 1.666,46	46	30/11/27	\$ 34.438,26	\$ 2.450,00	\$ 283,54	\$ 2.166,46	\$ 32.271,80
48	\$ 2.450,00	0,67463	\$ 1.652,85	47	31/12/27	\$ 32.271,80	\$ 2.450,00	\$ 265,71	\$ 2.184,29	\$ 30.087,51
49	\$ 2.450,00	0,66912	\$ 1.639,36	48	31/01/28	\$ 30.087,51	\$ 2.450,00	\$ 247,72	\$ 2.202,28	\$ 27.885,23
50	\$ 2.450,00	0,66366	\$ 1.625,97	49	29/02/28	\$ 27.885,23	\$ 2.450,00	\$ 229,59	\$ 2.220,41	\$ 25.664,82
51	\$ 2.450,00	0,65824	\$ 1.612,69	50	31/03/28	\$ 25.664,82	\$ 2.450,00	\$ 211,31	\$ 2.238,69	\$ 23.426,13
52	\$ 2.450,00	0,65287	\$ 1.599,52	51	30/04/28	\$ 23.426,13	\$ 2.450,00	\$ 192,88	\$ 2.257,12	\$ 21.169,01
53	\$ 2.450,00	0,64753	\$ 1.586,46	52	31/05/28	\$ 21.169,01	\$ 2.450,00	\$ 174,29	\$ 2.275,71	\$ 18.893,30
54	\$ 2.450,00	0,64225	\$ 1.573,50	53	30/06/28	\$ 18.893,30	\$ 2.450,00	\$ 155,56	\$ 2.294,44	\$ 16.598,86
55	\$ 2.450,00	0,63700	\$ 1.560,65	54	31/07/28	\$ 16.598,86	\$ 2.450,00	\$ 136,67	\$ 2.313,33	\$ 14.285,52
56	\$ 2.450,00	0,63180	\$ 1.547,91	55	31/08/28	\$ 14.285,52	\$ 2.450,00	\$ 117,62	\$ 2.332,38	\$ 11.953,14
57	\$ 2.450,00	0,62664	\$ 1.535,27	56	30/09/28	\$ 11.953,14	\$ 2.450,00	\$ 98,42	\$ 2.351,58	\$ 9.601,56
58	\$ 2.450,00	0,62152	\$ 1.522,73	57	31/10/28	\$ 9.601,56	\$ 2.450,00	\$ 79,05	\$ 2.370,95	\$ 7.230,61
59	\$ 2.450,00	0,61645	\$ 1.510,30	58	30/11/28	\$ 7.230,61	\$ 2.450,00	\$ 59,53	\$ 2.390,47	\$ 4.840,14
60	\$ 2.450,00	0,61141	\$ 1.497,96	59	31/12/28	\$ 4.840,14	\$ 2.450,00	\$ 39,85	\$ 2.410,15	\$ 2.429,99
				60	31/01/29	\$ 2.429,99	\$ 2.450,00	\$ 20,01	\$ 2.429,99	\$ 0,00
\$ 142.100,00				\$ 142.100,00				\$ 31.309,14	\$ 110.790,86	

Apéndice O. Nueva amortización del pasivo por arrendamiento, Escenario C

Periodo	Fecha	Saldo Inicial	Pago	Gasto por Interés	Amortización	Saldo Final
0	01/02/24	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 110.790,86
1	29/02/24	\$ 110.790,86	\$ -	\$ 912,19	\$ -912,19	\$ 111.703,05
2	31/03/24	\$ 111.703,05	\$ -	\$ 919,70	\$ -919,70	\$ 112.622,74
3	30/04/24	\$ 112.622,74	\$ 2.450,00	\$ 927,27	\$ 1.522,73	\$ 111.100,01
4	31/05/24	\$ 111.100,01	\$ 2.450,00	\$ 914,73	\$ 1.535,27	\$ 109.564,74
5	30/06/24	\$ 109.564,74	\$ 2.450,00	\$ 902,09	\$ 1.547,91	\$ 108.016,83
6	31/07/24	\$ 108.016,83	\$ 2.450,00	\$ 889,35	\$ 1.560,65	\$ 106.456,18
7	31/08/24	\$ 106.456,18	\$ 2.450,00	\$ 876,50	\$ 1.573,50	\$ 104.882,68
8	30/09/24	\$ 104.882,68	\$ 2.450,00	\$ 863,54	\$ 1.586,46	\$ 103.296,22
9	31/10/24	\$ 103.296,22	\$ 2.450,00	\$ 850,48	\$ 1.599,52	\$ 101.696,70
10	30/11/24	\$ 101.696,70	\$ 2.450,00	\$ 837,31	\$ 1.612,69	\$ 100.084,01
11	31/12/24	\$ 100.084,01	\$ 2.450,00	\$ 824,03	\$ 1.625,97	\$ 98.458,04
12	31/01/25	\$ 98.458,04	\$ 2.450,00	\$ 810,64	\$ 1.639,36	\$ 96.818,68
13	28/02/25	\$ 96.818,68	\$ 2.450,00	\$ 797,15	\$ 1.652,85	\$ 95.165,83
14	31/03/25	\$ 95.165,83	\$ 2.450,00	\$ 783,54	\$ 1.666,46	\$ 93.499,37
15	30/04/25	\$ 93.499,37	\$ 2.450,00	\$ 769,82	\$ 1.680,18	\$ 91.819,19
16	31/05/25	\$ 91.819,19	\$ 2.450,00	\$ 755,98	\$ 1.694,02	\$ 90.125,17
17	30/06/25	\$ 90.125,17	\$ 2.450,00	\$ 742,04	\$ 1.707,96	\$ 88.417,21
18	31/07/25	\$ 88.417,21	\$ 2.450,00	\$ 727,97	\$ 1.722,03	\$ 86.695,18
19	31/08/25	\$ 86.695,18	\$ 2.450,00	\$ 713,80	\$ 1.736,20	\$ 84.958,98
20	30/09/25	\$ 84.958,98	\$ 2.450,00	\$ 699,50	\$ 1.750,50	\$ 83.208,48
21	31/10/25	\$ 83.208,48	\$ 2.450,00	\$ 685,09	\$ 1.764,91	\$ 81.443,57
22	30/11/25	\$ 81.443,57	\$ 2.450,00	\$ 670,56	\$ 1.779,44	\$ 79.664,13
23	31/12/25	\$ 79.664,13	\$ 2.450,00	\$ 655,91	\$ 1.794,09	\$ 77.870,04
24	31/01/26	\$ 77.870,04	\$ 2.450,00	\$ 642,31	\$ 1.757,19	\$ 76.061,31
25	28/02/26	\$ 76.061,31	\$ 2.450,00	\$ 628,34	\$ 1.771,66	\$ 74.237,65
26	31/03/26	\$ 74.237,65	\$ 2.450,00	\$ 614,09	\$ 1.786,25	\$ 72.409,09
27	30/04/26	\$ 72.409,09	\$ 2.450,00	\$ 600,44	\$ 1.800,96	\$ 70.575,44
28	31/05/26	\$ 70.575,44	\$ 2.450,00	\$ 587,38	\$ 1.815,78	\$ 68.736,81
29	30/06/26	\$ 68.736,81	\$ 2.450,00	\$ 574,91	\$ 1.830,73	\$ 66.893,09
30	31/07/26	\$ 66.893,09	\$ 2.450,00	\$ 562,03	\$ 1.845,81	\$ 65.044,30
31	31/08/26	\$ 65.044,30	\$ 2.450,00	\$ 549,74	\$ 1.861,00	\$ 63.190,47
32	30/09/26	\$ 63.190,47	\$ 2.450,00	\$ 537,67	\$ 1.876,33	\$ 61.331,62
33	31/10/26	\$ 61.331,62	\$ 2.450,00	\$ 526,22	\$ 1.891,78	\$ 59.467,79
34	30/11/26	\$ 59.467,79	\$ 2.450,00	\$ 514,65	\$ 1.907,35	\$ 57.608,98
35	31/12/26	\$ 57.608,98	\$ 2.450,00	\$ 503,94	\$ 1.923,06	\$ 55.755,26
36	31/01/27	\$ 55.755,26	\$ 2.450,00	\$ 493,11	\$ 1.938,89	\$ 53.906,68
37	28/02/27	\$ 53.906,68	\$ 2.450,00	\$ 482,15	\$ 1.954,85	\$ 52.067,39
38	31/03/27	\$ 52.067,39	\$ 2.450,00	\$ 471,05	\$ 1.970,95	\$ 50.237,23
39	30/04/27	\$ 50.237,23	\$ 2.450,00	\$ 460,83	\$ 1.987,17	\$ 48.416,23
40	31/05/27	\$ 48.416,23	\$ 2.450,00	\$ 450,46	\$ 2.003,54	\$ 46.604,42
41	30/06/27	\$ 46.604,42	\$ 2.450,00	\$ 440,97	\$ 2.020,03	\$ 44.811,91
42	31/07/27	\$ 44.811,91	\$ 2.450,00	\$ 431,34	\$ 2.036,66	\$ 43.038,70
43	31/08/27	\$ 43.038,70	\$ 2.450,00	\$ 422,57	\$ 2.053,43	\$ 41.294,81
44	30/09/27	\$ 41.294,81	\$ 2.450,00	\$ 413,66	\$ 2.070,34	\$ 39.580,27
45	31/10/27	\$ 39.580,27	\$ 2.450,00	\$ 404,61	\$ 2.087,39	\$ 37.895,07
46	30/11/27	\$ 37.895,07	\$ 2.450,00	\$ 395,43	\$ 2.104,57	\$ 36.249,30
47	31/12/27	\$ 36.249,30	\$ 2.450,00	\$ 386,10	\$ 2.121,90	\$ 34.642,97
48	31/01/28	\$ 34.642,97	\$ 2.450,00	\$ 377,63	\$ 2.139,37	\$ 33.076,12
49	29/02/28	\$ 33.076,12	\$ 2.450,00	\$ 369,02	\$ 2.156,98	\$ 31.558,79
50	31/03/28	\$ 31.558,79	\$ 2.450,00	\$ 361,26	\$ 2.174,74	\$ 30.091,02
51	30/04/28	\$ 30.091,02	\$ 2.450,00	\$ 353,35	\$ 2.192,65	\$ 28.672,85
52	31/05/28	\$ 28.672,85	\$ 2.450,00	\$ 345,30	\$ 2.210,70	\$ 27.304,33
53	30/06/28	\$ 27.304,33	\$ 2.450,00	\$ 337,10	\$ 2.228,90	\$ 25.985,50
54	31/07/28	\$ 25.985,50	\$ 2.450,00	\$ 328,75	\$ 2.247,25	\$ 24.716,41
55	31/08/28	\$ 24.716,41	\$ 2.450,00	\$ 320,24	\$ 2.265,76	\$ 23.507,12
56	30/09/28	\$ 23.507,12	\$ 2.450,00	\$ 311,59	\$ 2.284,41	\$ 22.357,63
57	31/10/28	\$ 22.357,63	\$ 2.450,00	\$ 303,28	\$ 2.303,22	\$ 21.268,09
58	30/11/28	\$ 21.268,09	\$ 2.450,00	\$ 295,82	\$ 2.322,18	\$ 20.238,50
59	31/12/28	\$ 20.238,50	\$ 2.450,00	\$ 288,70	\$ 2.341,30	\$ 19.268,92
60	31/01/29	\$ 19.268,92	\$ 10.950,00	\$ 89,42	\$ 10.860,58	\$ 0,00
Total		\$	150.600,00	\$	33.533,49	\$ 117.066,51