



**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 CONSTRUCCIÓN DE LA PROVINCIA SANTA ELENA,
AÑO 2025: CASO SIMULADO”**

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

AUTOR:

Iliana Gabriela González Gonzabay

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 construcción de la provincia Santa Elena, Año 2025: Caso Simulado“, elaborado por la Srta. Iliana Gabriela González Gonzabay, egresado(a) 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 Licenciada en Contabilidad y Auditoría, declaro que luego de haber asesorado científica y técnicamente su desarrollo y estructura final del trabajo, éste cumple y se ajusta a los estándares académicos y científicos, razón por la cual la apruebo en todas sus partes.

Atentamente

**Ing. Félix Javier Rosales Borbor; Mgtr.
Profesor tutor**

Autoría del trabajo

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

Yo, Iliana Gabriela González Gonzabay, con cédula de identidad número 0927968222, 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.

González Gonzabay Iliana Gabriela

C.C. No.: 0927968222

Agradecimientos

Expreso mi más sincero agradecimiento a Dios por brindarme la fortaleza y la perseverancia necesarias para culminar esta etapa importante de mi formación académica.

A mi familia y mi novio, por su apoyo incondicional y motivación constante, quienes han sido un pilar fundamental a lo largo de este proceso.

A mis docentes, quienes a lo largo de mi formación universitaria compartieron sus conocimientos y experiencias, contribuyendo significativamente a mi formación profesional.

A mis compañeros, por su apoyo, colaboración y por los momentos compartidos que hicieron más llevadero este camino.

A mi tutor Ing. Félix Rosales, por su valiosa orientación, dedicación y compromiso durante el desarrollo de este trabajo. Sus conocimientos, observaciones y recomendaciones fueron fundamentales para fortalecer la calidad de la investigación.

Finalmente, a todas aquellas personas e instituciones que, de una u otra manera, aportaron al desarrollo y culminación de este trabajo investigativo.

Iliana Gabriela González Gonzabay

Dedicatoria

Dedico el presente trabajo de investigación, titulado “Aplicación de la NIIF 16 en las empresas del sector construcción de la provincia Santa Elena, año 2025: caso simulado”, a Dios, por ser mi guía en cada paso y por brindarme la fortaleza necesaria para alcanzar esta meta.

A mí misma, por el esfuerzo, la dedicación y la perseverancia demostrados a lo largo de este proceso académico.

Por cada desafío enfrentado, cada momento de duda superado y por la constancia que me permitió avanzar hasta aquí. Este logro representa el resultado de mi compromiso, disciplina y deseo de superación personal y profesional.

Iliana Gabriela González Gonzabay

TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN

Ing. Wilson Toro Álava, PhD.
DIRECTOR DE LA CARRERA

Lcda. María Magdalena Gonzabay Espinoza, Mgtr.
PROFESOR ESPECIALISTA

Ing. Félix Javier Rosales Borbor, Mgtr.
PROFESOR TUTOR

Ing. Emanuel Bohórquez Armijos, Mgtr.
PROFESOR GUÍA DE LA UIC

Lcdo. Andrés Soriano Soriano
ASISTENTE ADMINISTRATIVO

Índice de Contenido

Resumen.....	12
Abstract	13
Introducción	14
Planteamiento del problema.....	15
Formulación del Problema	17
Sistematización del problema	17
Objetivo general.....	17
Objetivos específicos	17
Justificación	18
<i>Justificación teórica</i>	18
<i>Justificación práctica</i>	18
Mapeo.....	18
Capítulo I. Marco Referencial.....	20
Revisión de literatura	20
Desarrollo de teorías y conceptos	26
<i>Norma Internacional de Información Financiera 16</i>	26
Reconocimiento.....	27
<i>Identificación del contrato de arrendamiento.</i>	27
<i>Reconocimiento del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento.</i>	28
<i>Excepciones.</i>	28
Medición.	28
<i>Medición inicial del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento.</i>	29
<i>Medición posterior del activo (depreciación) y pasivo (intereses).</i>	29
<i>Tratamiento contable de cambios posteriores del arrendamiento</i>	29
Información a revelar.	30
<i>Presentación en el estado de situación financiera.</i>	30
<i>Revelación en notas a los estados financieros.</i>	30
<i>Cumplimiento de requerimientos de revelación de la NIIF 16.</i>	31
Fundamentos legales	31
<i>Norma Internacional de Información Financiera (NIIF 16)</i>	31

<i>Ley de Compañías del Ecuador</i>	32
Capítulo II. Metodología.....	34
Diseño de la Investigación	34
<i>Enfoque de la investigación</i>	34
<i>Alcance de investigación</i>	34
Métodos de la Investigación.....	35
<i>Método Deductivo</i>	35
<i>Método Analítico</i>	35
<i>Método bibliográfico-documental</i>	35
Población y muestra	36
Recolección y procesamiento de datos	36
<i>Técnicas de investigación</i>	36
Entrevista.	36
Análisis documental.	36
<i>Instrumento de investigación</i>	37
Guía de entrevista.....	37
Ficha documental.	37
<i>Procesamiento de datos</i>	37
Capítulo III. Resultados y Discusión.....	39
Análisis de datos	39
<i>Planteamiento del caso práctico</i>	39
<i>Descripción del contrato de arrendamiento</i>	41
<i>Escenario 1: Tratamiento contable de un contrato de arrendamiento sin modificaciones contractuales</i>	43
<i>Evaluación del tratamiento contable bajo la Sección 20 de la NIIF para las PYMES</i>	43
<i>Evaluación del tratamiento contable bajo la NIIF 16</i>	44
<i>Cálculo del valor presente de los pagos futuros</i>	44
<i>Reconocimiento inicial bajo la NIIF 16</i>	45
<i>Medición posterior del arrendamiento bajo NIIF 16</i>	46
<i>Efectos de la aplicación de la NIIF 16</i>	49
<i>Conciliación del Estado de Situación Financiera de la NIIF 16</i>	51
<i>Conciliación del Estado de Resultados por aplicación de la NIIF 16</i>	53

<i>Indicadores Financieros</i>	54
<i>Análisis final del escenario 1</i>	55
<i>Escenario 2: Tratamiento contable de cambios posteriores del contrato de arrendamiento conforme a la NIIF 16</i>	56
<i>Descripción de la modificación contractual</i>	56
<i>Remedición del pasivo por arrendamiento.</i>	57
<i>Ajuste del activo por derecho de uso</i>	58
<i>Análisis de la variación en la tasa de descuento</i>	59
<i>Evaluación del deterioro del activo por derecho de uso</i>	59
<i>Efectos financieros de los cambios posteriores del arrendamiento</i>	60
<i>Análisis final del escenario 2</i>	60
Aplicación de las entrevistas	61
<i>Entrevista dirigida a contadores con experiencia</i>	61
Resumen de las entrevistas.....	66
Aplicación de la ficha documental.....	66
Discusión.....	69
Conclusiones	71
Recomendaciones.....	72
Referencias.....	73

Índice de tabla

Tabla 1. Estado de situación financiera bajo la Sección 20 de la NIIF para las PYMES	40
Tabla 2. Estado de Resultados bajo la Sección 20 de la NIIF para las PYMES	41
Tabla 3. Condiciones del contrato	42
Tabla 4. Registro contable bajo la Sección 20 de la NIIF para las PYMES	43
Tabla 5. Evaluación de cumplimiento NIIF 16	44
Tabla 6. Datos para el cálculo del valor presente	45
Tabla 7. Valor presente	45
Tabla 8. Registro contable inicial NIIF 16	46
Tabla 9. Datos para el cálculo de la amortización del pasivo por arrendamiento	47
Tabla 10. Amortización del pasivo por arrendamiento	47
Tabla 11. Registro contable del gasto financiero.....	47
Tabla 12. Registro contable del valor anual	48
Tabla 13. Registro contable de la depreciación del activo por derecho de uso	48
Tabla 14. Valor en libros al cierre del ejercicio	48
Tabla 15. Efecto de la aplicación de la NIIF 16	49
Tabla 16. Derecho de uso	50
Tabla 17. Pasivo por arrendamiento	50
Tabla 18. Conciliación del ESF NIIF 16	51
Tabla 19. Conciliación ER NIIF 16.....	53
Tabla 20. Comparación de indicadores antes y después de la NIIF 16.....	54
Tabla 21. Datos para la remediación	57
Tabla 22. Remediación del pasivo	57
Tabla 23. Registro contable de la remediación del pasivo	58
Tabla 24. Ajuste del activo por derecho de uso.....	58
Tabla 25. Efectos financieros de los cambios posteriores del contrato	60

Índice de apéndice

Apéndice A. Matriz de consistencia	79
Apéndice B. Cronograma	80
Apéndice C. Guía de entrevista.....	81
Apéndice D. Ficha documental	82
Apéndice E. Ficha de Tutorías	84



“Aplicación de La NIIF 16 en las Empresas del Sector Construcción de la Provincia Santa Elena, Año 2025: Caso Simulado”

Autor:

Iliana Gabriela González Gonzabay

Tutor:

Ing. Félix Javier Rosales Borbor, Mgtr.

Resumen

En la provincia de Santa Elena, las empresas del sector de la construcción desempeñan un papel importante en el desarrollo económico debido a la ejecución de obras de infraestructura y edificaciones. La presente investigación se centró en analizar la aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera 16 (NIIF 16), mediante un caso simulado en una empresa del sector de la construcción. El problema principal radicó en las dificultades para el reconocimiento, medición e información a revelar de los contratos de arrendamiento, así como el tratamiento contable de las modificaciones posteriores del contrato. El objetivo principal fue analizar la aplicación de la NIIF 16, mediante un caso simulado, para el reconocimiento, medición e información a revelar de los arrendamientos en las empresas del sector de la construcción de la provincia de Santa Elena durante el año 2025. Referente a la metodología, se utilizó un enfoque mixto, con alcance descriptivo y exploratorio, diseño no experimental y métodos como el deductivo, analítico y bibliográfico-documental; para la recolección de información se aplicaron como técnicas la entrevista y la ficha documental. Los principales resultados evidenciaron, mediante el caso simulado, el reconocimiento del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento, así como los efectos de la modificación contractual mediante la remediación del pasivo y ajuste del activo por derecho de uso. Además, las entrevistas y la ficha documental confirmaron la importancia de aplicar correctamente la norma para garantizar información financiera confiable. Se concluyó que la aplicación de la NIIF 16 permitió presentar de forma más razonable los derechos y obligaciones de los contratos de arrendamiento, fortaleciendo la transparencia y comparabilidad de los estados financieros. Finalmente, se recomendó establecer procedimientos de control y seguimiento de los contratos de arrendamiento, así como fortalecer la capacitación del personal contable para asegurar el cumplimiento de los requerimientos establecidos por la NIIF 16.

Palabras clave: NIIF 16, arrendamientos, derecho de uso, pasivo por arrendamiento.



**“Aplicación de La NIIF 16 en las Empresas del Sector Construcción de la
Provincia Santa Elena, Año 2025: Caso Simulado”**

Autor:

Iliana Gabriela González Gonzabay

Tutor:

Ing. Félix Javier Rosales Borbor, Mgtr.

Abstract

In the province of Santa Elena, construction sector companies play a significant role in economic development through the execution of infrastructure and building projects. This research focused on analyzing the application of International Financial Reporting Standard 16 (IFRS 16) using a simulated case study within a construction company. The core issue lay in the challenges associated with the recognition, measurement, and disclosure of lease contracts, as well as the accounting treatment of subsequent contract modifications. The primary objective was to analyze the application of IFRS 16 via a simulated case regarding the recognition, measurement, and disclosure of leases for construction companies in Santa Elena province during 2025. Regarding methodology, a mixed-methods approach was employed, featuring a descriptive and exploratory scope, a non-experimental design, and deductive, analytical, and bibliographic-documentary methods; data collection techniques included interviews and documentary analysis. The main results demonstrated, through the simulated case, the recognition of the right-of-use asset and the lease liability, as well as the effects of contract modification through liability remeasurement and adjustment of the right-of-use asset. Furthermore, the interviews and documentary analysis confirmed the importance of correctly applying the standard to ensure reliable financial information. It was concluded that the application of IFRS 16 allowed for a more accurate presentation of the rights and obligations arising from lease contracts, thereby enhancing the transparency and comparability of financial statements. Finally, recommendations were made to establish control and monitoring procedures for lease contracts and to strengthen training for accounting personnel to ensure compliance with IFRS 16 requirements.

Keywords: IFRS 16, leases, right of use, lease liability.

Introducción

En la actualidad, la correcta aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera 16 (NIIF 16) constituye un aspecto fundamental para las empresas del sector de la construcción, debido a que los contratos de arrendamiento representan una alternativa ampliamente utilizada para acceder a maquinaria, equipos e inmuebles necesarios para el desarrollo de sus actividades. Su adecuada contabilización permite reconocer los derechos y obligaciones derivados de estos contratos, contribuyendo a que la información financiera sea más transparente, confiable y útil para la toma de decisiones.

Citando a Hidalgo (2025), quien señala que la norma fija las pautas contables que deben seguirse para reconocer, medir, presentar y revelar los contratos de arrendamiento. El autor destaca que la correcta aplicación de esta norma permite reflejar de manera más razonable los compromisos financieros asumidos por las entidades y elevar la calidad de la información presentada en los estados financieros.

En este sentido, desde el enfoque del arrendatario, la norma suprimió la separación entre arrendamientos operativos y financieros, obligando a registrar, en la mayor parte de los contratos, un activo por derecho de uso junto con su correspondiente pasivo por arrendamiento. Esta disposición fortaleció la transparencia, comparabilidad y confiabilidad de la información financiera, pues expone con mayor precisión los recursos que controlan y obligaciones que asumen las empresas (Herrera et al., 2024).

Por consiguiente, el presente trabajo de estudio titulado “Aplicación de la NIIF 16 en las empresas del sector construcción de la provincia de Santa Elena, año 2025: caso simulado”, con el propósito de examinar cómo se reconocen, miden y revelan los contratos de arrendamiento conforme a los requerimientos establecidos por esta norma. De esta manera, se buscó evidenciar los efectos contables y financieros derivados de su aplicación, contribuyendo a una presentación más razonable y transparente de la información financiera.

Planteamiento del problema

En los últimos años, el uso de contratos de arrendamiento para acceder a maquinarias, equipos y otros activos ha adquirido mayor relevancia dentro del sector de la construcción, debido a que permite a las empresas disponer de recursos necesarios para sus operaciones, sin comprometer de manera inmediata importantes desembolsos de capital. Frente a este panorama, la NIIF 16 representa un cambio importante en el tratamiento contable de los arrendamientos, especialmente en aspectos relacionados con el reconocimiento, medición e información a revelar en los estados financieros.

Sin embargo, algunas empresas presentan dificultades en la aplicación adecuada de la normativa, en vista de la ausencia de comprensión y conocimiento de esta. Esta circunstancia puede producir errores en la identificación de los contratos de arrendamiento, resultando en reducciones incorrectas o sobreestimaciones de activos y pasivos. Estas discrepancias alteran la información financiera presentada y afectan la toma de decisiones relacionadas con financiamiento, inversión y administración de recursos.

La implantación de la NIIF 16 genera variaciones significativas en los indicadores financieros de las empresas, especialmente en sectores que mantienen contratos de arrendamiento. Estudios realizados por Varona y Calle (2024) evidencian que, en Chile, los efectos se reflejan principalmente en el ROA y EBITDA, mientras que, en México, se observan cambios relevantes en el ROE y el nivel de endeudamiento. En Perú, el margen EBITDA presenta mayores variaciones, siendo el sector retail uno de los más afectados.

De igual manera, aportes investigativos hechos por Gonçalves et al. (2021) en empresas brasileñas evidencian que la adopción de esta normativa incrementa el apalancamiento financiero, modifica indicadores de rentabilidad y exige mayores controles internos para garantizar la veracidad de la información financiera. Además, se identifican diferencias en los niveles de revelación y presentación de los arrendamientos entre las empresas, lo que evidencia dificultades en la aplicación uniforme de la normativa.

Aguas (2025) menciona que la aplicación de la normativa influye en las compañías ecuatorianas que mantienen contratos de arrendamiento vigentes, tanto en aspectos contables como financieros y fiscales, ya que el reconocimiento de activos y

pasivos que de ellos derivan incide en los estados financieros y en los flujos de efectivo.

Adicionalmente, en empresas ecuatorianas se evidencian dificultades en la comprensión de esta normativa, principalmente por la falta de capacitación actualizada en NIIF y reformas fiscales, además de limitaciones en el control y seguimiento de los contratos de arrendamiento. Estas situaciones dificultan la adecuada adopción y aplicación práctica de la NIIF 16 (Gómez et al., 2023).

Por otro lado, el cambio de una normativa a otra incorpora cambios significativos en la estructura financiera de las empresas, dado que exige incorporar en el estado de situación financiera el activo por derecho de uso y su correspondiente pasivo por arrendamiento. Estas modificaciones generan disminuciones en el patrimonio por el reconocimiento de efectos acumulados que trae consigo la NIIF 16 (Flores y Véliz, 2022).

Las empresas constructoras de Santa Elena enfrentan dificultades relacionadas con la liquidez, rentabilidad y gestión financiera, situación que limita la capacidad para analizar adecuadamente la información financiera y tomar decisiones oportunas dentro del sector. Estas condiciones representan un desafío para la aplicación y evaluación de normativas contables relacionadas con los arrendamientos (Mata, 2024).

En relación con la presente investigación, enfocada en un caso simulado sobre la aplicación de la NIIF 16 en empresas del sector de la construcción de la provincia de Santa Elena, se analiza el tratamiento contable de los contratos de arrendamiento de activos utilizados en el desarrollo de las actividades constructivas, tales como maquinaria, equipos e inmuebles. Este sector, conformado en gran parte por pequeñas y medianas empresas, mantiene una participación importante en el crecimiento económico de la provincia, considerando su aporte en la generación de empleo y desarrollo de infraestructura.

Sin embargo, se identifican diversas limitaciones relacionadas con la aplicación de la NIIF 16, especialmente en aspectos vinculados con el reconocimiento, la medición y la revelación de los arrendamientos. Entre las principales problemáticas se evidencian las siguientes:

- Limitado conocimiento técnico y escasa capacitación sobre la aplicación práctica de la NIIF 16 y sus requerimientos contables.

- Uso de prácticas contables tradicionales que dificultan el reconocimiento correcto del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento.
- Deficiencias en el control y seguimiento de los contratos de arrendamiento, lo que puede generar inconsistencias en la información financiera y afectar la toma de decisiones relacionadas con financiamiento, inversión y administración de recursos.
- Dificultades en el tratamiento contable de cambios posteriores del arrendamiento, como modificaciones contractuales, variaciones en tasas de descuento o deterioro de activos por derecho de uso.

Formulación del Problema

¿De qué manera se aplica la NIIF 16 en las empresas del sector construcción de la provincia de Santa Elena durante el año 2025?

Sistematización del problema

- ¿Cuáles son los criterios de reconocimiento de los arrendamientos según la NIIF 16?
- ¿Cómo se realiza la medición de los activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento conforme a la NIIF 16?
- ¿Se cumplen los requerimientos de presentación y revelación de los arrendamientos en los estados financieros conforme a la NIIF 16?

Objetivo general

Analizar la aplicación de la NIIF 16, mediante caso simulado, para el reconocimiento, medición e información a revelar de los arrendamientos en las empresas del sector de la construcción de la provincia de Santa Elena durante el año 2025.

Objetivos específicos

- Identificar los criterios de reconocimiento de los arrendamientos según la NIIF 16.
- Determinar los procedimientos de medición de los activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento.
- Verificar el cumplimiento de los requerimientos de presentación y revelación de los arrendamientos en los estados financieros, conforme a la NIIF 16

Justificación

Justificación teórica

La presente investigación se justifica teóricamente porque permite ampliar el conocimiento relacionado con la aplicación de la NIIF 16 en las empresas del sector de la construcción, especialmente en el reconocimiento, medición y revelación de los arrendamientos dentro de los estados financieros. También, contribuye a una mejor comprensión del tratamiento contable de los activos por derecho de uso y de los pasivos por arrendamiento, considerando los efectos que estos generan en la estructura financiera de las empresas.

Del mismo modo, el estudio aporta el análisis de aspectos poco abordados dentro de la aplicación de la NIIF 16, como los cambios posteriores del arrendamiento relacionados con modificaciones contractuales, variaciones en tasas de descuento y ajustes contables. En este sentido, la investigación servirá como base de consulta para futuros estudios académicos vinculados con la normativa contable y arrendamientos en contextos empresariales similares.

Justificación práctica

Por otro lado, la justificación práctica de esta investigación se fundamenta en el análisis de la aplicación de la NIIF 16 en empresas del sector de la construcción de la provincia de Santa Elena, mediante un caso simulado que permita identificar y evaluar el tratamiento contable de los arrendamientos. Asimismo, se analizan las repercusiones contables y financieras derivadas del reconocimiento del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento, con el propósito de evidenciar sus efectos en la situación financiera y patrimonial de las empresas.

De la misma forma, examina la aplicación de la normativa en la presentación y revelación de la información financiera, con la finalidad de contribuir a la generación de información contable más clara, confiable y útil para la toma de decisiones de los usuarios internos y externos. Finalmente, esta investigación busca servir como referencia para futuros estudios relacionados con la aplicación práctica de la NIIF 16, especialmente en contextos similares y en el desarrollo de análisis contables y auditorías financieras.

Mapeo

Este trabajo se articula de la siguiente forma: en primera instancia, se cuenta con un capítulo I. Marco Referencial, que contiene la revisión literaria, desarrollo de

teorías y fundamentos legales. El capítulo II. Metodología, en donde se definen el diseño de la investigación, métodos de investigación, población y muestra, recolección y procedimiento de datos. Y por último el capítulo III. Resultados y discusión: expone el análisis de datos tanto cualitativos como cuantitativos, la discusión de resultados, las conclusiones y las recomendaciones.

Capítulo I. Marco Referencial

Revisión de literatura

Con la finalidad de obtener información que sustente el desarrollo de la presente investigación, así como comprender y analizar la problemática planteada, se recurre a estudios previos de diferentes autores que, mediante tesis, artículos científicos y libros, abordan temas relacionados con la aplicación de la NIIF 16, el tratamiento contable de los arrendamientos y sus efectos en la información financiera de las empresas.

El trabajo de titulación realizado por Calle y Figueredo (2018), titulado "NIIF 16 Arrendamientos y la evaluación del impacto financiero y tributario en las empresas del sector construcción de Lima, Perú", aborda la problemática relacionada con los efectos financieros y tributarios que genera la implementación de la NIIF 16. Los autores señalan que la adopción de esta normativa presenta un desafío para las organizaciones, ya que implica cambios en el reconocimiento y medición de los arrendamientos. El objetivo principal del estudio es evaluar el impacto financiero y tributario de la NIIF 16 Arrendamientos en las empresas del sector de la construcción de Lima, Perú. La metodología empleada en este estudio es de enfoque mixto, combinando la investigación cualitativa y cuantitativa para la verificación de hipótesis; el componente cualitativo se basó en entrevistas en profundidad a especialistas en NIIF y contadores del sector de la construcción, y el componente cuantitativo se ejecutó mediante la aplicación de encuestas dirigidas a una muestra de empresas de dicho sector en Lima. Entre los resultados principales, se encontró que la aplicación de la NIIF 16 requiere que las entidades reconozcan un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento, este reconocimiento tendrá un impacto al cargar a resultados la depreciación del activo y los gastos financieros por el pasivo, los expertos encuestados coincidieron en que esta norma establece un modelo único de contabilidad que asegurará información más relevante y fiel, además, se observó que, para una empresa promedio del sector, la implementación podría aumentar el nivel de endeudamiento en alrededor del 3% al 5% y generar un aumento en el EBITDA producto de la reclasificación de los gastos de arrendamiento como depreciación e intereses. El estudio concluye que la NIIF 16 tiene un impacto financiero positivo en las constructoras de Lima al mejorar la transparencia y comparabilidad de los estados

financieros. Se recomienda que la SUNAT emita un pronunciamiento oficial para aclarar el tratamiento tributario de los nuevos activos y pasivos.

De la misma manera, la tesis elaborada por Varona y Calle (2024), titulada "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", aborda el impacto que genera la aplicación de la NIIF 16 en los estados financieros y en los indicadores de rentabilidad y endeudamiento de las empresas analizadas. La NIIF 16 obliga al reconocimiento de activos y pasivos por arrendamiento, modificando significativamente la situación financiera presentada por las entidades. El objetivo principal del estudio es analizar el impacto financiero de la aplicación de la NIIF 16 sobre los rubros de los estados financieros (EEFF) afectados y sus principales indicadores financieros de rentabilidad y endeudamiento para empresas de los sectores retail, construcción e inmobiliario y minero. La metodología empleada en este estudio es de enfoque mixto, con naturaleza cuantitativa y alcance descriptivo/correlacional, el método principal fue un diseño cuasiexperimental para aislar el efecto de la NIIF 16 en 2022, comparando los indicadores financieros con y sin la aplicación de la norma, la población de estudio fue de 59 empresas cotizadas de los sectores retail, construcción e inmobiliario y minero, pertenecientes a los países de la Alianza del Pacífico (Chile, Colombia, México y Perú). Entre los resultados principales, se encontró que el mayor impacto de la NIIF 16, a nivel sectorial, se produjo en el sector retail, geográficamente, Chile fue el país más afectado, mostrando un aumento promedio del 7% en el total de activos y 14% en el total de pasivos, la aplicación de la norma generó una fuerte correlación positiva (ρ de 0.77) entre el impacto en el margen EBITDA y el impacto del ratio de endeudamiento, finalmente, se observó que la depreciación y el gasto financiero se vieron ampliamente afectados en todos los países de la Alianza del Pacífico. Se concluye que la NIIF 16 logra su objetivo de mejorar la transparencia y comparabilidad de la información financiera, mostrando una imagen más fiel de los EEFF. Por lo tanto, se recomienda a los usuarios de la información financiera que analicen cuidadosamente los ajustes por NIIF 16 para evitar decisiones económicas incorrectas.

El artículo científico elaborado por Varona et al. (2024), titulado "El efecto de la NIIF 16 en indicadores financieros de rentabilidad y endeudamiento", analiza los

efectos que genera la capitalización de los arrendamientos operativos en indicadores financieros como el EBITDA, el apalancamiento financiero y la rentabilidad empresarial. El objetivo de la investigación es evaluar cómo la aplicación de la NIIF 16 modifica la presentación de los estados financieros y afecta la interpretación de los indicadores utilizados para la toma de decisiones. La metodología utilizada incluye un enfoque cuantitativo mediante el análisis de información contable y revisión documental de estudios relacionados con la aplicación de la normativa. Entre los principales resultados se evidencia que la implementación de la NIIF 16 provoca incrementos en activos y pasivos a partir del reconocimiento de los arrendamientos dentro del estado de situación patrimonial. Se determina que indicadores como el EBITDA y el nivel de endeudamiento presentan variaciones importantes a partir de la aplicación de la normativa. El estudio concluye que la NIIF 16 mejora la transparencia y comparabilidad de los reportes contables, permitiendo reflejar de manera más razonable las obligaciones derivadas de los contratos de arrendamiento.

Por su parte, la tesis elaborada por Gutiérrez (2019), titulada "NIIF 16 en las empresas del sector construcción en los últimos 10 años", aborda el impacto de la implementación de la NIIF 16 en las empresas del sector construcción. La investigación destaca que la NIIF 16 introduce cambios significativos en el tratamiento contable de los arrendamientos operativos, al requerir su reconocimiento en el estado de situación financiera, y deben reconocerse como activos por derecho de uso y pasivo por arrendamiento. Esta situación afectaba la razonabilidad y transparencia de la información financiera presentada por las empresas constructoras. El objetivo principal del estudio es describir los alcances de la NIIF 16 en referencia a la información financiera de las empresas del sector de la construcción en los últimos diez años. La metodología utilizada fue una revisión sistemática de la literatura científica, que implicó la revisión, análisis e interpretación de investigaciones sobre la pregunta específica. Para ello, se emplearon bases de datos como Google Académico, Dialnet, Science Research, Scielo, Redib y Redalyc, se inició la búsqueda de información del periodo 2009-2019, utilizando palabras clave como NIIF 16, arrendamiento y sector construcción. De un total de 135 documentos encontrados inicialmente, se aplicaron diversos criterios de exclusión para seleccionar finalmente 30 estudios que guardan relación con el objetivo planteado. El resultado del análisis de la literatura científica indica que la NIIF 16 impacta directamente en los estados

financieros de las constructoras, la implementación de la norma generará un incremento en los pasivos y activos y una consecuente disminución del patrimonio, puesto que exige el reconocimiento del derecho de uso y el pasivo por arrendamiento. Se determinó un incremento del EBITDA, puesto que los gastos operativos se reemplazan por amortización e intereses financieros. La importancia de estos cambios radica en que el sector de la construcción es un motor clave, alcanzando un PBI de 5,62% en 2018. La revisión concluye que la implementación de la NIIF 16 es beneficiosa para las empresas de construcción, ya que mejorará la razonabilidad, comparabilidad y fiabilidad de los estados financieros. Por lo tanto, se recomienda a las empresas que realicen los ajustes contables necesarios para reflejar correctamente el impacto de la norma y asegurar la transparencia de su información.

De acuerdo con la tesis publicada por Chuquilla (2021), titulada "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", se estudia la incidencia de la NIIF 16 en los estados financieros de la empresa Mega Santamaría S.A. El trabajo identifica que la aplicación de esta norma genera cambios significativos en los ámbitos económicos, tecnológico y de recursos, los cuales influyen directamente en la gestión y presentación de la información financiera. El objetivo principal del estudio es analizar la NIIF 16 Arrendamientos y su incidencia en los estados financieros. La metodología utilizada incluye un desarrollo teórico que aborda la industria de supermercados, los conceptos de alquileres, y las normativas contables y fiscales relacionadas, como parte práctica, el estudio se enfoca en el diagnóstico situacional de la empresa Mega Santamaría S.A., haciendo una aplicación real de la normativa a los contratos de arrendamiento vigentes de la empresa. Como resultado la aplicación de la NIIF 16 en Mega Santamaría S.A. genera un aumento en las cuentas de activos y pasivos, afectando directamente la situación financiera, la adopción de la norma produce una diferencia temporal significativa en la conciliación tributaria, estimada en US \$2,544,610.21 en gastos no deducibles locales si no se da paso a impuestos diferidos, el estudio proyectó costos de implementación elevados para la empresa, superando los US \$10,500.00 solo en consultoría, adicionalmente, se calcularon valores por impuestos municipales ($1.5/1000$ a los activos) de US \$875,360.56 y una mayor contribución a la Superintendencia de Compañías. Como conclusión, la NIIF 16 cumple su objetivo al mejorar la transparencia y utilidad de la

información financiera para la toma de decisiones. Sin embargo, su aplicación conlleva costos significativos (honorarios, *software* y tributos) que desmotivan a empresas cerradas como Mega Santamaría. Se recomienda que la empresa analice alternativas para mitigar el impacto, como considerar la adopción de la NIIF para PYMES (opción disponible en Ecuador según su volumen de activos) o la adquisición de sus propios locales para optimizar el financiamiento.

Cabe señalar que, la tesis hecha por Aguas (2025), titulada "Tratamiento contable de los activos y pasivos conforme a la normativa NIIF 16 en el sector de la construcción", aborda el cumplimiento de los requerimientos establecidos por la NIIF 16 en las empresas constructoras. El estudio evidencia que gran parte de las empresas del sector de la construcción en Ecuador no aplica correctamente la normativa, situación que afecta la calidad y razonabilidad de la información financiera presentada. El objetivo principal del estudio es analizar el tratamiento contable de los activos y pasivos conforme a la Normativa NIIF 16 en el sector de la construcción. La metodología se centró en el análisis de una muestra de 37 empresas de la construcción en Ecuador, seleccionadas de una población de 8,185 empresas, la recolección de datos se hizo mediante una ficha de observación para extraer información de los estados financieros de los años 2022 y 2023, la información extraída de la Superintendencia de Compañías se procesó en una matriz Excel y finalmente, se realizó un análisis estadístico descriptivo de los indicadores financieros. Como resultado de la investigación de 37 empresas de construcción en Ecuador reveló que la mayoría no cumple con la aplicación completa de la NIIF 16, solo dos empresas mostraron un registro casi eficiente, y una de ellas apenas alcanzó el 60% de cumplimiento, esta falta de reconocimiento contable distorsiona la información financiera, el análisis estadístico en 2023 mostró que el sector presenta un apalancamiento promedio elevado de 1373% , señalando un alto riesgo financiero, el incumplimiento, además de la distorsión, expone a las constructoras a sanciones y pérdida de confianza en el mercado. El estudio concluye que la mayoría de las empresas de construcción no cumple con la NIIF 16, lo que distorsiona sus estados financieros y las expone a sanciones. Por lo tanto, se recomienda la adopción inmediata y completa de la NIIF 16 por parte de las empresas para reflejar fielmente su situación financiera.

El artículo científico elaborado por Bautista y Zambrano (2020), titulado "Tratamiento contable de los arrendamientos y su incidencia en los estados financieros

de la empresa NACRIS S.A.”, examina la incidencia de la NIIF 16 en los estados financieros de la empresa. La investigación señala la necesidad de fortalecer la calidad de la información financiera relacionada con los arrendamientos, debido a los cambios que introduce la norma en su tratamiento contable. El objetivo principal es analizar la aplicación de la NIIF 16 Arrendamientos y su incidencia en los estados financieros de la empresa NACRIS S.A. La metodología empleada corresponde a una investigación descriptiva con enfoque cualitativo, aplicando técnicas como el análisis documental para recopilar información relacionada con los contratos de arrendamiento y los registros contables de la compañía. Entre los principales resultados se evidencia que la empresa mantiene registros contables basados en la normativa anterior, enviando los pagos de arrendamiento directamente al gasto dentro del estado de resultado integral. Se determina que la aplicación de la NIIF 16 permite el reconocimiento del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento, requiriendo cálculos relacionados con valor presente, tasas de interés y tablas de amortización para efectuar los registros contables correspondientes. El estudio concluye que la implementación de la NIIF 16 genera incidencia en los estados financieros, provocando incrementos en activos, pasivos y patrimonio, así como variaciones en los indicadores financieros y en la utilidad neta de la empresa. Finalmente, se destaca que la aplicación de la normativa contribuye a presentar información financiera más razonable y transparente respecto a las actividades de arrendamiento.

Finalmente, la tesis publicada 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", estudia el impacto que genera la aplicación de la NIIF 16 en la situación financiera y tributaria de las constructoras. El estudio evidencia que la capitalización obligatoria de los arrendamientos modifica la estructura financiera de las empresas mediante el reconocimiento de nuevos activos y pasivos, afectando indicadores clave de endeudamiento y rentabilidad. El objetivo principal es determinar el impacto en el manejo financiero y tributario en las empresas inmobiliarias-constructoras en el sector norte de Quito, Ecuador. La metodología se basó en el método exploratorio y descriptivo para examinar el impacto de la norma. Se aplicó una metodología mixta que incluyó un componente cualitativo a través de entrevistas a especialistas en NIIF; el componente cuantitativo se basó en cuestionarios dirigidos principalmente a firmas

auditoras BIG FOUR de Ecuador, dada su experiencia en la implementación; y, finalmente, se utilizó el método deductivo para obtener conclusiones lógicas de los principios y datos obtenidos. Los resultados confirman que la aplicación de la NIIF 16 genera el registro de nuevos activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento. Este reconocimiento afecta fuertemente los indicadores, se proyectó un aumento del 54.9% en el ratio de endeudamiento patrimonial y un incremento del 13.6% en el ratio de endeudamiento sobre el activo total. El impacto tributario es negativo: la sustitución del gasto de arrendamiento por depreciación e interés financiero crea gastos no deducibles que aumentan el Impuesto a la Renta. Como conclusión, se evidencia que la NIIF 16 es una mejora que incrementa la transparencia y comparabilidad de la información financiera, no obstante, el principal reto radica en el impacto tributario, pues la legislación ecuatoriana (LORTI) no reconoce el gasto financiero por arrendamiento como deducible. Se recomienda al Servicio de Rentas Internas (SRI) emitir un pronunciamiento oficial para aclarar el tratamiento tributario. Además, las empresas deben actualizar sus procesos internos y sistemas contables para la correcta implementación.

Desarrollo de teorías y conceptos

Norma Internacional de Información Financiera 16

Según Gutiérrez (2019), el crecimiento del sector de la construcción y la magnitud de los proyectos ejecutados han aumentado la demanda de maquinaria y herramientas, lo que ha llevado a numerosas empresas a preferir el alquiler en lugar de la adquisición, enfatizando así la importancia de implementar correctamente la regulación contable vinculada a estos acuerdos.

Adoptar la NIIF 16 eleva tanto los activos como los pasivos reflejados en el estado de situación financiera, al reconocerse el derecho a usar el bien arrendado. Esto impacta directamente en los ratios financieros al reducir la liquidez y aumentar la deuda, pero resulta en una mejora en la rentabilidad y el EBITDA de las compañías en la industria de la construcción (Alayo, 2021).

En este sentido, Baidal (2021) explica que el arrendamiento representa una opción de financiamiento que las empresas emplean para adquirir bienes, ya sean físicos o no, tanto a nivel nacional como internacional, mediante pagos regulares durante un periodo establecido, con la opción de compra y aceptando los riesgos vinculados con el bien arrendado.

De igual forma, cualquier negocio, sin considerar su rubro debe establecer procedimientos contables que ayuden a gestionar, documentar y analizar las operaciones vinculadas a la adquisición y venta de productos o servicios, garantizando que los estados financieros ofrezcan datos claros y valiosos para la toma de decisiones administrativas (Arévalo, 2022).

En función de lo expuesto, la NIIF 16 constituye una normativa relevante para el tratamiento contable de los arrendamientos, al establecer lineamientos relacionados con el reconocimiento, medición y presentación de los activos por derecho de uso y pasivo por arrendamiento dentro de los estados financieros. Su aplicación permite reflejar de manera más razonable las obligaciones financieras derivadas de los contratos de arrendamiento y mejorar la calidad de la información contable utilizada para el análisis financiero.

Reconocimiento. En cuanto a Catani (2023), señala que al contabilizar los arrendamientos como derechos de uso y las deudas como obligaciones de pago, la NIIF 16 permite mostrar una imagen financiera más clara y detallada, al aceptar que las empresas cuentan con la facultad de utilizar un activo durante un plazo determinado.

Asimismo, la NIIF 16 indica que las organizaciones arrendatarias tienen la posibilidad de no contabilizar los contratos de arrendamiento que sean de corta duración o que tengan un valor reducido, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en la normativa (Berru y Pérez, 2023).

Desde esta perspectiva, el reconocimiento establecido por la NIIF 16 permite identificar y registrar adecuadamente los derechos y obligaciones derivados de los contratos de arrendamiento, contribuyendo a que la información contable refleje de manera más razonable la situación económica de las empresas.

Identificación del contrato de arrendamiento. La NIIF 16 Arrendamientos (2016), en el párrafo 9, establece lo siguiente:

Un contrato constituye, o incluye, un arrendamiento cuando otorga el derecho a controlar el uso de un activo identificado durante un periodo de tiempo, a cambio de una contraprestación

Identificar el contrato de arrendamiento resulta indispensable para establecer si una entidad posee el derecho de controlar el uso de un activo identificado durante

un periodo específico, aspecto fundamental para el reconocimiento contable establecido en la NIIF 16.

Reconocimiento del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento.

El proceso de reconocimiento y medición de un arrendamiento comienza en el momento en que el arrendatario adquiere el control y los beneficios económicos que se derivan del uso del activo durante el plazo pactado. De igual forma, la NIIF 16 permite exceptuar el reconocimiento de arrendamientos de corto plazo y activos de bajo valor, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en la normativa (Limonés, 2020).

Excepciones. La NIIF 16 Arrendamientos (2016), en el párrafo 5, establece lo siguiente:

Un arrendatario puede optar por no aplicar los requerimientos establecidos en esta norma a:

- (a) arrendamientos a corto plazo; y
- (b) arrendamientos en los que el activo subyacente es de bajo valor

Las excepciones descritas permiten que determinados contratos de arrendamiento no sean reconocidos dentro de los estados financieros, siempre que correspondan a arrendamientos de corto plazo o activos de bajo valor conforme a las condiciones definidas en la normativa.

Medición. Para Juela y Mejía (2023) señalan que el arrendatario controla un activo cuando obtiene la mayor parte de los beneficios económicos derivados de su uso y tiene la capacidad de decidir sobre esto; cualquier modificación en las condiciones contractuales requiere una nueva evaluación para determinar la continuidad del arrendamiento conforme a la NIIF 16.

Sánchez et al. (2025) señalan que la NIIF 16 altera la forma en que se presentan los arrendamientos operativos en los estados financieros, moviendo el gasto por arrendamiento desde los costos operativos hacia las cuentas de gasto financiero y amortización. Esta modificación resulta en un aumento del EBITDA y del resultado operativo, debido a que la depreciación y los intereses se reconocen de manera separada del resultado operativo, a diferencia del tratamiento aplicado anteriormente a los arrendamientos operativos.

Desde el punto de vista del arrendatario, la NIIF 16 centraliza la forma de tratar los arrendamientos, suprimiendo la diferencia entre arrendamientos

operativos y financieros, y registrando todas las responsabilidades del contrato en el balance, impactando tanto en activos como en pasivos (Blanquicet , 2019).

En este contexto, la medición permite determinar los valores relacionados con el uso del activo y las obligaciones financieras asociadas al contrato, considerando elementos como depreciación, intereses y modificaciones posteriores que inciden en la información financiera presentada por las empresas.

Medición inicial del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento. El reconocimiento inicial de un arrendamiento se realiza desde la fecha de inicio del contrato, momento en el cual el arrendatario obtiene el derecho de uso sobre el activo y se origina la obligación financiera correspondiente. Contablemente, este proceso se efectúa cuando el arrendador pone el activo a disposición del arrendatario para su utilización (Pari y Valdez , 2021).

Medición posterior del activo (depreciación) y pasivo (intereses). Bautista y Galdos (2021) señalan que la medición posterior de los activos y pasivos derivados de arrendamientos se realiza mediante el modelo del costo, donde el activo por derecho de uso se ajusta por depreciación, deterioro y modificaciones del pasivo por arrendamiento, mientras el pasivo se incrementa por el reconocimiento de intereses, disminuye con los pagos efectuados y puede reexpresarse ante cambios en las condiciones del contrato.

Tratamiento contable de cambios posteriores del arrendamiento. Conforme al párrafo 40 de la Norma Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos (2016), una vez iniciado el contrato, el arrendatario debe volver a medir el pasivo por arrendamiento para reflejar cambios relacionados con los pagos futuros derivados del contrato. Los párrafos 44 al 46 señalan que estas modificaciones pueden originarse por variaciones en el plazo del contrato, cambios en los pagos futuros, modificaciones en la tasa de descuento o ajustes derivados de cláusulas contractuales.

En este sentido, el tratamiento contable de los cambios posteriores de arrendamiento implica la actualización del pasivo por arrendamiento y del activo por derecho de uso, considerando situaciones como reexpresiones por modificaciones contractuales, variaciones en tasas de interés, cambios en cuotas pactadas, deterioro del activo o reducción en el uso del bien arrendado. Estos aspectos permiten reflejar de manera razonable los efectos financieros derivados de los contratos de arrendamiento dentro de los estados financieros.

Información a revelar. La implementación de la NIIF 16 contribuye a que la información contable sea más comprensible y comparable, dado que reduce la necesidad de que los analistas efectúen modificaciones frente a los contratos de alquiler y promueve la equidad entre las empresas que rentan y aquellas que obtienen activos a través de deuda, lo que proporciona una mayor claridad en el mercado (Caivano, 2024).

Asimismo, Gonçalves et al. (2021) evidencian diferencias en los niveles de revelación y presentación de los arrendamientos entre las empresas, situación que refleja dificultades en la aplicación uniforme de la normativa.

Finalmente, los contratos de arrendamiento deben presentarse en el estado de situación financiera como activos y pasivos de carácter financiero, reconociéndose contablemente por el valor presente de los pagos mínimos que se hayan pactado dentro del contrato de arrendamiento (Espejo et al., 2023).

En este contexto, la información a revelar establecida por la NIIF 16 permite que las empresas presenten de manera más transparente y comprensible los efectos financieros ocasionados por los contratos de arrendamiento, mediante la adecuada presentación de activos, pasivos y demás obligaciones relacionadas.

Presentación en el estado de situación financiera. La aplicación de la NIIF 16 se refleja en el estado de situación financiera mediante la incorporación de nuevas cuentas tanto en los activos como en los pasivos. En los activos se reconoce el derecho de uso del bien dentro de propiedad, planta y equipo, el cual se va disminuyendo por la amortización conforme transcurre el tiempo. En los pasivos se registran las obligaciones derivadas del arrendamiento, separadas en la parte corriente, correspondiente a los pagos a corto plazo, y la no corriente, que representa los compromisos a largo plazo (Bautista y Zambrano, 2020).

Revelación en notas a los estados financieros. La NIIF 16 Arrendamientos (2016), en el párrafo 51, menciona lo siguiente:

En esencia, este párrafo busca que la información revelada por los arrendatarios, junto con la que se presenta en el estado de situación financiera, el estado del resultado del periodo y el estado de flujos de efectivo, otorgue a los usuarios una base suficiente para valorar el efecto de los arrendamientos sobre la situación financiera, el desempeño y los flujos de efectivo del arrendamiento.

La revelación en notas a los estados financieros permite proporcionar información complementaria sobre los contratos de arrendamiento, facilitando la comprensión de sus efectos en la situación y desempeño financieros de la entidad.

Cumplimiento de requerimientos de revelación de la NIIF 16. La Norma Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos (2016), en los párrafos 51 al 60, establece los requerimientos de revelación que deben cumplir las entidades respecto a los contratos de arrendamiento, incluyendo información relacionada con activos por derecho de uso, pasivo por arrendamiento, depreciación, intereses y pagos efectuados.

El cumplimiento de los requerimientos de revelación establecidos en la NIIF 16 permite que la información financiera presentada sea más transparente, comparable, útil para la toma de decisiones de los usuarios internos y externos.

Fundamentos legales

Norma Internacional de Información Financiera (NIIF 16)

La Norma Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos (2016), tiene como objetivo establecer los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos, con la finalidad de garantizar que las entidades proporcionen información relevante y fiel que presente dichas transacciones dentro de los estados financieros.

Alcance

La normativa en el párrafo 3 menciona lo siguiente:

Las entidades aplicarán esta norma a todos los arrendamientos, incluidos los arrendamientos de activos por derecho de uso en el marco de un subarrendamiento, excepto cuando se trate de:

- (a) acuerdos de arrendamiento para la exploración o uso de minerales, petróleo, gas natural y recursos no renovables similares;
- (b) el arrendamiento de activos biológicos que estén dentro del alcance de la NIC 41 Agricultura mantenidos por el arrendatario;
- (c) acuerdos de concesión de servicios que estén 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 ordinarios procedentes de contratos con clientes; y

- (e) derechos que un arrendatario posea en virtud de acuerdos de licencia, dentro del alcance de la NIC 38 Activos intangibles.

El alcance de la NIIF 16 determina las operaciones y contratos sujetos a la aplicación de la normativa, permitiendo establecer criterios específicos para el tratamiento contable de los arrendamientos.

Reconocimiento

La Norma Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos (2016), en el párrafo 22, establece lo siguiente:

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

El reconocimiento inicial del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento permite reflejar en los estados financieros los derechos y obligaciones originados por los contratos de arrendamientos.

Medición posterior

La Norma Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos (2016), en el párrafo 40, establece lo siguiente:

Después de la fecha de comienzo, un arrendatario aplicará los párrafos 36 a 46 para medir nuevamente el pasivo por arrendamiento para reflejar cambios en los pagos por arrendamiento.

Los párrafos 44 al 46 señalan que la remediación del pasivo puede originarse por modificaciones en el plazo del contrato, cambios en pagos futuros, variaciones en tasas de descuento y demás condiciones contractuales.

El tratamiento contable de los cambios posteriores del arrendamiento permite actualizar los valores relacionados con el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento.

Ley de Compañías del Ecuador

De acuerdo con la Ley de Compañías (2023), en el artículo 20 nos indica:

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.

- b) La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, incluyendo tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas, conforme a las resoluciones que para el efecto emita la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. La información de los socios o accionistas extranjeros observará los requerimientos específicos previstos en la Ley. En el caso de compañías anónimas ecuatorianas que estuvieren registradas en una o más bolsas de valores nacionales, su nómina de accionistas deberá identificar a aquellos accionistas que tuvieran un porcentaje igual o superior al 10% de su capital; y,
- c) Los demás datos que se contemplaren en el reglamento expedido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. (p.9)

Los estados financieros de la compañía y sus anexos, preparados con base en la normativa contable y financiera vigente, estarán aprobados por la junta general de socios o accionistas, según el caso; dichos documentos, lo mismo que aquellos a los que aluden los literales b) y c) del inciso anterior, estarán firmados por las personas que determine el reglamento y se presentarán en la forma que señale la Superintendencia.

Capítulo II. Metodología

Diseño de la Investigación

Enfoque de la investigación

La presente investigación empleó un enfoque mixto, mediante la integración de métodos cuantitativos y cualitativos para el análisis de la aplicación de la NIIF 16 en empresas del sector de la construcción mediante caso simulado. El enfoque cuantitativo permitió analizar de manera objetiva la información contable y financiera relacionada con el reconocimiento, medición y presentación de los arrendamientos, utilizando una ficha documental para recopilar y comparar datos financieros simulados bajo la aplicación de la Sección 20 de la NIIF para PYMES y la NIIF 16.

Por otra parte, el enfoque cualitativo se apoyó en entrevistas dirigidas a profesionales del área contable, con el propósito de obtener criterios técnicos que sustenten el análisis normativo y práctico de los arrendamientos. Este enfoque también permitió comprender aspectos relacionados con el tratamiento contable de modificaciones contractuales, variaciones en tasas de descuento y cambios posteriores del arrendamiento conforme a la NIIF 16.

La combinación de ambos enfoques contribuyó al desarrollo de un análisis más integral y estructurado sobre la aplicación de la NIIF 16, permitiendo evaluar sus efectos en la información financiera y en el tratamiento contable de los activos y pasivos por arrendamiento.

Alcance de investigación

El alcance de la presente investigación fue descriptivo, por lo que permitió identificar, caracterizar y detallar los procedimientos contables relacionados con el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar sobre los arrendamientos conforme a la NIIF 16 en empresas del sector de la construcción. Facilitó el análisis de efectos financieros derivados del registro de activos por derecho de uso y pasivo por arrendamiento dentro de los estados financieros.

De igual modo, la investigación tuvo un alcance exploratorio, ya que abordó aspectos poco desarrollados en estudios aplicados al contexto del sector de la construcción, especialmente aquellos relacionados con el tratamiento contable de cambios posteriores del arrendamiento mediante caso simulado.

La combinación de ambos alcances permitió comprender tanto las características teóricas de la NIIF 16 como sus implicaciones prácticas dentro del tratamiento contable y financiero de los arrendamientos.

Métodos de la Investigación

Método Deductivo

La investigación se apoyó en el método deductivo, a partir de los principios, lineamientos y requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos, para posteriormente analizar su aplicación en el tratamiento contable de los contratos de arrendamiento dentro del sector de la construcción. Este método facilitó la interpretación de los criterios relacionados con el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos, permitiendo evaluar su incidencia en la información financiera mediante el desarrollo de caso simulado.

Método Analítico

Se empleó el método analítico, el cual permitió examinar de manera detallada cada uno de los componentes que intervienen en el tratamiento contable de los arrendamientos conforme a la NIIF 16. A través de este método se analizaron aspectos como la identificación del contrato de arrendamiento, el reconocimiento inicial del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento, la medición posterior, los cambios contractuales posteriores y los requerimientos de revelación establecidos por la normativa. Este análisis permitió identificar los efectos que genera la aplicación de la NIIF 16 en los estados financieros y determinar las diferencias respecto al tratamiento contable contemplado en la Sección 20 de la NIIF para las PYMES.

Método bibliográfico-documental

El desarrollo del estudio requirió la revisión y análisis de fuentes documentales, lo que permitió recopilar, revisar y analizar información proveniente de Normas Internacionales de Información Financiera, artículos científicos, tesis, libros y demás fuentes documentales relacionadas con la NIIF 16 Arrendamientos. La aplicación de este método facilitó la obtención de fundamentos teóricos y normativos necesarios para comprender el desarrollo y análisis del caso simulado. Adicionalmente, permitió identificar criterios técnicos relevantes sobre el reconocimiento, medición, presentación y revelación de información relacionados con los contratos de arrendamiento conforme a la normativa vigente.

Población y muestra

El estudio no contempló una población ni una muestra estadística, puesto que se desarrolló mediante un caso simulado orientado al análisis de la aplicación de la NIIF 16 Arrendamientos en el sector de la construcción. En consecuencia, el estudio no demandó la obtención de datos de una unidad de análisis real, ya que se centró en la aplicación práctica de los requerimientos de la norma y en la evaluación de sus efectos contables y financieros a través de una simulación práctica.

No obstante, con la finalidad de complementar el análisis y fortalecer la interpretación de los resultados, se contó con la participación de profesionales vinculados al área contable y financiera con conocimientos en Normas Internacionales de Información Financiera y en el sector de la construcción. Sus aportes fueron obtenidos mediante entrevistas y permitieron constatar los procedimientos aplicados en el caso simulado con criterios técnicos y experiencias relacionadas con el tratamiento contable de los arrendamientos.

La participación de estos profesionales tuvo un carácter de apoyo al proceso investigativo y no constituyó una población ni una muestra de estudio, ya que la investigación se desarrolló a partir de caso simulado y no de una unidad de análisis real.

Recolección y procesamiento de datos

Técnicas de investigación

Entrevista. Para la obtención de información cualitativa, se aplicó la técnica de la entrevista dirigida a profesionales del área contable con experiencia en Normas Internacionales de Información Financiera y en el sector de la construcción. Su finalidad fue recopilar criterios técnicos sobre el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos conforme a la normativa, así como identificar los principales desafíos que enfrentan las entidades durante su aplicación. La información obtenida sirvió como complemento para el análisis de la normativa y la construcción del caso simulado.

Análisis documental. Se empleó la técnica del análisis documental para examinar normativa contable, artículos científicos, tesis, libros especializados y demás documentación relacionada con la NIIF 16 Arrendamientos. Esta técnica permitió recopilar, organizar e interpretar información relevante sobre el tratamiento contable

de los arrendamientos, proporcionando el sustento teórico y normativo necesario para el desarrollo del caso simulado y el análisis de sus efectos en los estados financieros.

Instrumento de investigación

Guía de entrevista. En relación con los instrumentos de investigación, se elaboró una guía de entrevista estructurada, dirigida a profesionales del área contable con experiencia en NIIF y en el sector de la construcción. Este instrumento permitió recopilar de manera uniforme criterios técnicos relacionados con el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos conforme a la NIIF 16. La información obtenida contribuyó al análisis de la normativa y sirvió como apoyo para la construcción y validación del caso simulado.

Ficha documental. Por su parte, se empleó una ficha documental para registrar, organizar y analizar la información obtenida de normas, artículos científicos, tesis y demás fuentes bibliográficas relacionadas con la NIIF 16 Arrendamientos. Este instrumento facilitó la sistematización de la información teórica y normativa, permitiendo identificar los criterios contables aplicables, los cuales sirvieron de base para el desarrollo y análisis del caso simulado.

Procesamiento de datos

Para el tratamiento de los datos cuantitativos, se empleó la hoja de cálculo Microsoft Excel, con la finalidad de organizar, registrar y analizar la información financiera generada a partir del caso simulado. Mediante esta herramienta se efectuaron los cálculos correspondientes al reconocimiento inicial, la medición posterior y la presentación de los arrendamientos conforme a la NIIF 16. También, facilitó la comparación entre el tratamiento contable establecido en la Sección 20 de la NIIF para las PYMES y el requerimiento de la normativa vigente, identificando los efectos producidos en los estados financieros y en los principales indicadores de desempeño de una empresa del sector de la construcción.

Por otra parte, para el tratamiento de los datos cualitativos se utilizó el procesador de textos Microsoft Word, herramienta que permitió transcribir, organizar y sistematizar la información obtenida mediante las entrevistas realizadas a profesionales del área contable. Posteriormente, la información recopilada fue analizada de forma descriptiva e interpretativa, con el propósito de identificar criterios técnicos, experiencias y opiniones relacionadas con la aplicación de la NIIF 16. Este

proceso contribuyó al fortalecimiento del análisis teórico y práctico desarrollado en el caso simulado.

Capítulo III. Resultados y Discusión

Análisis de datos

Planteamiento del caso práctico

Situación actual

En Santa Elena, las empresas del sector de la construcción desempeñan un papel fundamental en el desarrollo económico y social del país debido a su participación en la ejecución de proyectos de infraestructura, edificaciones residenciales, comerciales e industriales. Para el desarrollo de sus actividades, estas entidades requieren constantemente el uso de maquinaria pesada, equipos especializados y vehículos, los cuales suelen ser adquiridos mediante contratos de arrendamiento como alternativa de financiamiento que les permite acceder a activos productivos sin incurrir en elevados desembolsos iniciales.

La entrada en vigor de la Norma Internacional de Información Financiera 16 (NIIF 16) modificó de manera significativa el tratamiento contable de los arrendamientos al establecer el reconocimiento de un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en el estado de situación financiera, sustituyendo el tratamiento anterior aplicable a los arrendamientos operativos.

No obstante, diversas empresas del sector de la construcción aún presentan dificultades en la aplicación de la NIIF 16. Estas situaciones afectan la razonabilidad, transparencia y comparabilidad de la información financiera, limitando la adecuada interpretación de los estados financieros y la toma de decisiones por parte de los usuarios.

Ante esta problemática, se desarrolló el presente caso práctico con la finalidad de analizar la aplicación de la NIIF 16 Arrendamientos en una empresa ficticia del sector de la construcción durante el ejercicio económico 2025. El caso permitió comparar el tratamiento contable de un contrato de arrendamiento bajo los lineamientos de la Sección 20 de la NIIF para PYMES y la NIIF 16, evidenciando los efectos generados en los estados financieros. Como complemento, se incorporó un segundo escenario relacionado con modificaciones posteriores del contrato de arrendamiento, con el propósito de examinar el tratamiento contable requerido por la NIIF 16 y determinar su incidencia en la información financiera de la entidad.

Para el desarrollo del caso práctico, se diseñó una empresa ficticia denominada Constructora Santa Elena Infraestructura S.A., dedicada a la ejecución de obras

civiles, edificaciones y proyectos de infraestructura en la provincia de Santa Elena. Con fines académicos, se elaboró información financiera correspondiente al ejercicio económico 2025, puesto que sirvió como base para el análisis del tratamiento contable de los contratos de arrendamiento. En este contexto, se presentaron los estados financieros iniciales de la entidad, elaborados de acuerdo con las características operativas y financieras propias del sector de la construcción, de los cuales se evaluó posteriormente a la aplicación de la NIIF 16 Arrendamientos.

Tabla 1.

Estado de situación financiera bajo la Sección 20 de la NIIF para las PYMES

Estado de Situación Financiera Constructora Santa Elena Infraestructura S.A. Al 31 de diciembre de 2025 Expresado en dólares		
Activo		
Activo corriente		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$	180.000,00
Cuentas por cobrar comerciales	\$	320.000,00
Inventarios de materiales	\$	250.000,00
Anticipos a proveedores	\$	50.000,00
Total activo corriente	\$	800.000,00
Activo no corriente		
Propiedad, planta y equipo	\$	1.530.000,00
Depreciación acumulada PPE	\$	-80.000,00
Total activo no corriente	\$	1.450.000,00
Total activos	\$	2.250.000,00
Pasivo y patrimonio		
Pasivo corriente		
Proveedores	\$	280.000,00
Obligaciones financieras CP	\$	120.000,00
Beneficios sociales por pagar	\$	40.000,00
Impuestos por pagar	\$	60.000,00
Total pasivo corriente	\$	500.000,00
Pasivo no corriente		
Préstamos bancarios LP	\$	650.000,00
Total pasivo no corriente	\$	650.000,00
Total pasivos	\$	1.150.000,00

Patrimonio

Capital social	\$	700.000,00
Reserva legal	\$	50.000,00
Utilidades acumuladas	\$	35.000,00
Utilidades del ejercicio 2025	\$	315.000,00
Total patrimonio	\$	1.100.000,00
Total pasivo + patrimonio	\$	2.250.000,00

Tabla 2.

Estado de Resultados bajo la Sección 20 de la NIIF para las PYMES

Estado de Resultados Constructora Santa Elena Infraestructura S.A. Al 31 de diciembre de 2025 Expresado en dólares		
Ingresos por contratos de construcción	\$	3.500.000,00
(-) Costos de construcción	\$	-2.600.000,00
Utilidad bruta	\$	900.000,00
Gastos administrativos	\$	-180.000,00
Gastos de ventas	\$	-70.000,00
Gastos por arrendamientos operativos	\$	-90.000,00
Depreciaciones	\$	-80.000,00
Total gastos operativos	\$	-420.000,00
Utilidad operativa	\$	480.000,00
Gastos financieros	\$	-60.000,00
Utilidad antes de impuestos	\$	420.000,00
Impuesto a la renta (25%)	\$	105.000,00
Utilidad neta del ejercicio	\$	315.000,00

Descripción del contrato de arrendamiento

Constructora Santa Elena Infraestructura S.A. suscribió un contrato de arrendamiento con la empresa Maquinarias Pesadas del Pacífico S.A., especializada en el alquiler de equipos para el sector construcción. El cual tuvo por objetivo el arrendamiento de una excavadora hidráulica modelo Caterpillar 320 GX, un equipo indispensable para la ejecución de actividades de excavación, movimiento de tierra y preparación de terrenos en diversas obras desarrolladas por la compañía.

Las condiciones contractuales establecieron que el arrendamiento inicia el 1 de enero de 2025 y tuvo una duración de cinco años, finalizando el 31 de diciembre de 2029. Durante este periodo, la empresa debió realizar pagos anuales fijos de \$90.000 al final de cada año.

La administración de Constructora Santa Elena Infraestructura S.A. determinó que la tasa incremental de endeudamiento aplicable al contrato correspondía al 8% anual, considerando las condiciones de financiamiento vigentes para operaciones similares dentro del sector de la construcción.

El contrato tampoco contempló una opción de compra al finalizar el plazo de arrendamiento ni pagos variables vinculados al desempeño o uso del activo. Por consiguiente, los pagos contractuales estuvieron conformados únicamente por cuotas fijas anuales.

Tabla 3.

Condiciones del contrato

Concepto	Detalle
Arrendatario	Constructora Santa Elena Infraestructura S.A.
Arrendador	Maquinarias Pesadas del Pacífico S.A.
Activo arrendado	Excavadora hidráulica Caterpillar 320 GX
Fecha de inicio	1/1/2025
Fecha de finalización	31/12/2029
Plazo	5 años
Valor anual	\$ 90.000
Forma de pago	Al final de cada año
Tasa incremental de endeudamiento	8% anual
Opción de compra y pagos variables	No existen

De acuerdo con las características del contrato, el arrendamiento cumplió las condiciones necesarias para ser analizado bajo los requerimientos de la NIIF 16 y comparado con el tratamiento contable establecido en la Sección 20 Arrendamientos de la NIIF para las PYMES. Mientras la Sección 20 permite que los pagos por arrendamiento operativo sean reconocidos directamente como gasto durante el plazo contractual, la NIIF 16 exige el reconocimiento de un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento desde el inicio del contrato. Esta diferencia constituye la

base del presente caso práctico y permite evaluar los efectos contables y financieros generados por la aplicación de la normativa vigente.

Escenario 1: Tratamiento contable de un contrato de arrendamiento sin modificaciones contractuales

A partir de las condiciones establecidas, se procedió a evaluar el tratamiento contable que correspondía bajo los lineamientos de la Sección 20 Arrendamientos de la NIIF para las PYMES y de la NIIF 16, con el propósito de identificar las diferencias en el reconocimiento de los derechos y obligaciones derivados del contrato y su efecto en la información financiera de la empresa.

Evaluación del tratamiento contable bajo la Sección 20 de la NIIF para las PYMES

La Sección 20 Arrendamientos de la NIIF para las PYMES establece que los contratos de arrendamiento deben clasificarse como arrendamientos financieros u operativos, en función de la transferencia sustancial de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo.

En el presente caso, el contrato de arrendamiento de la excavadora hidráulica Caterpillar 320 GX no completó una transferencia de propiedad al término del contrato, ni incluyó opción de compra, por lo que el activo deberá ser devuelto al arrendador una vez finalizado el plazo contractual. Por tal motivo, bajo los criterios de la Sección 20 se clasificó como un arrendamiento operativo.

Como consecuencia, la empresa no reconoció activos ni pasivos relacionados con el arrendamiento dentro del estado de situación financiera. Los pagos efectuados fueron reconocidos directamente como gasto durante cada periodo contable.

Registro contable del arrendamiento operativo

La empresa realizó pagos anuales de \$90.000 durante cinco años.

Tabla 4.

Registro contable bajo la Sección 20 de la NIIF para las PYMES

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31/12/2025	Gasto por arrendamiento	\$90.000	
		Bancos	\$90.000
P/r Pago anual correspondiente al contrato de arrendamiento operativo de una excavadora hidráulica			

Análisis del tratamiento contable bajo la Sección 20

Bajo este tratamiento, el arrendamiento generó únicamente un gasto operativo de \$90.000 durante el año 2025. Es decir que la empresa no reflejó en su estado de situación financiera la obligación futura derivada del contrato ni el derecho de uso sobre la maquinaria empleada en sus operaciones.

Esta situación provocó que los activos y pasivos presentaran niveles inferiores a los que realmente correspondían a la entidad, limitando la transparencia y comparabilidad de la información financiera.

Evaluación del tratamiento contable bajo la NIIF 16

La NIIF 16 establece que un contrato contiene un arrendamiento cuando transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado durante un periodo determinado a cambio de una contraprestación.

Para determinar si el contrato objeto de estudio cumplía con esta definición, se realizó la siguiente evaluación:

Tabla 5.

Evaluación de cumplimiento NIIF 16

Criterio establecido por la NIIF 16	Cumplimiento
Existencia de un activo identificado	Sí
Derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del activo	Sí
Derecho a dirigir el uso del activo	Sí
Existencia de un período determinado de uso	Sí

De acuerdo con la evaluación realizada, el contrato cumplió con todos los requisitos establecidos por la NIIF 16 para ser considerado un arrendamiento. Por lo tanto, la empresa reconoció un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento desde la fecha de inicio del contrato.

Cálculo del valor presente de los pagos futuros

De conformidad con el párrafo 26 de la NIIF 16, el pasivo por arrendamiento se mide al valor presente de los pagos por arrendamiento que no han sido pagados en la fecha de comienzo del contrato, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, cuando esta no puede determinarse con facilidad, la tasa incremental de endeudamiento del arrendatario.

En el presente caso, se utilizó una tasa incremental del 8% anual, considerando que no fue posible identificar la tasa implícita del contrato.

Tabla 6.

Datos para el cálculo del valor presente

Datos	
Valor anual	\$90.000,00
Número de pagos	5
Tasa de descuento	8%

Tabla 7.

Valor presente

Año	Pago anual	Factor de descuento	Valor presente
1	\$ 90.000,00	0,93	\$ 83.333,33
2	\$ 90.000,00	0,86	\$ 77.160,49
3	\$ 90.000,00	0,79	\$ 71.444,90
4	\$ 90.000,00	0,74	\$ 66.152,69
5	\$ 90.000,00	0,68	\$ 61.252,49
Total de valor presente			\$ 359.343,90

Formula: $VA = (tasa; nper; pago)$

$VA = (8\%; 5; -90000)$

VA= \$359.343,90

Conforme a la normativa, este valor constituyó la base para el reconocimiento inicial del pasivo por arrendamiento y, en ausencia de pagos anticipados, costos directos iniciales o incentivos por arrendamiento, correspondió al valor inicial del activo por derecho de uso.

Reconocimiento inicial bajo la NIIF 16

Una vez determinado el valor presente de los pagos futuros del contrato de arrendamiento, se procedió a efectuar el reconocimiento inicial del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento, conforme a lo establecido en los párrafos 22 al 24 de la NIIF 16.

Como resultado del cálculo realizado, el valor presente de las cinco cuotas anuales ascendió a \$359.343,90, importe que representó la obligación financiera asumida por la empresa al inicio del contrato. Por ello, Constructora Santa Elena Infraestructura S.A. reconoció, en la fecha de inicio del contrato, un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento por dicho valor.

Tabla 8.*Registro contable inicial NIIF 16*

Fecha	Detalle	Debe	Haber
1/01/2025	Activo por derecho de uso	\$359.343,90	
	Pasivo por arrendamiento		\$359.343,90
P/r Reconocimiento inicial del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento correspondiente al contrato de arrendamiento de una excavadora hidráulica			

Análisis del tratamiento contable bajo NIIF 16

A diferencia del tratamiento bajo la Sección 20 de la NIIF para las PYMES, donde los arrendamientos operativos se reconocen generalmente como gasto durante el plazo contractual, la NIIF 16 exigió que el arrendatario reconociera desde el inicio del contrato los derechos y obligaciones derivados del arrendamiento. En este caso, la empresa incorporó en su estado de situación financiera un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento por un valor de \$359.343,90, reflejando de manera más razonable el control sobre el activo y el compromiso financiero asumido.

Este reconocimiento incrementó simultáneamente el total de activos y el total de pasivos de la entidad, sin generar un efecto inmediato sobre el patrimonio, ya que el registro inicial correspondió únicamente a la incorporación de un recurso económico y su respectiva obligación. De esta manera, la información financiera presentó una mayor transparencia respecto a los compromisos derivados del contrato de arrendamiento.

Medición posterior del arrendamiento bajo NIIF 16

Una vez efectuado el reconocimiento inicial del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento, la NIIF 16 establece que, durante la vigencia del contrato, el arrendatario deberá realizar la medición posterior de ambos elementos.

En el caso del pasivo por arrendamiento, este se incrementa por el reconocimiento de los intereses devengados y disminuye conforme se efectúan los pagos pactados en el contrato. Por su parte, el activo por derecho de uso se deprecia de manera sistemática durante el plazo del arrendamiento, ya que no existen transferencias de propiedad ni opción de compra al finalizar el contrato.

Para el presente caso, el cálculo de la medición posterior se realizó considerando las siguientes condiciones:

Tabla 9.*Datos para el cálculo de la amortización del pasivo por arrendamiento*

Datos	
Valor inicial del pasivo	\$ 359.343,90
Tasa de interés anual	8%
Valor anual	\$ 90.000,00
Método de depreciación	Línea recta
Vida útil considerada	5 años

Tabla 10.*Amortización del pasivo por arrendamiento*

Año	Saldo inicial	Interés (8%)	Pago	Amortización del capital	Saldo final
2025	\$ 359.343,90	\$ 28.747,51	\$ 90.000,00	\$ 61.252,49	\$ 298.091,42
2026	\$ 298.091,42	\$ 23.847,31	\$ 90.000,00	\$ 66.152,69	\$ 231.938,73
2027	\$ 231.938,73	\$ 18.555,10	\$ 90.000,00	\$ 71.444,90	\$ 160.493,83
2028	\$ 160.493,83	\$ 12.839,51	\$ 90.000,00	\$ 77.160,49	\$ 83.333,33
2029	\$ 83.333,33	\$ 6.666,67	\$ 90.000,00	\$ 83.333,33	\$ -

Depreciación del activo por derecho de uso

Dado que el contrato no contempló una transferencia de propiedad, el activo por derecho de uso se depreció durante el plazo del arrendamiento mediante el método de línea recta.

El cálculo de la depreciación anual es el siguiente:

$$\text{Depreciación anual} = \frac{359.343,90}{5} = 71.868,78$$

Como resultado del cálculo efectuado, la depreciación anual por derecho de uso ascendió a \$71.868,78.

Registro del gasto financiero

El interés correspondiente al primer año se calculó aplicando la tasa incremental del 8% sobre el saldo inicial del pasivo reconocido.

Tabla 11.*Registro contable del gasto financiero*

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31/12/2025	Gasto financiero por arrendamiento	\$28.747,51	

Pasivo por arrendamiento	\$28.747,51
P/r El interés devengado correspondiente al pasivo por arrendamiento durante el ejercicio económico 2025	

Registro del pago del valor anual

Al finalizar el ejercicio económico, la empresa efectuó el pago correspondiente al primer valor anual por \$90.000. Este pago disminuyó el saldo del pasivo por arrendamiento reconocido inicialmente.

Tabla 12.

Registro contable del valor anual

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31/12/2025	Pasivo por arrendamiento	\$90.000,00	
	Banco		\$90.000,00
P/r Pago correspondiente al valor anual del contrato de arrendamiento de la excavadora hidráulica			

Registro de la depreciación del activo por derecho de uso

Tabla 13.

Registro contable de la depreciación del activo por derecho de uso

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31/12/2025	Gasto por depreciación del derecho de uso	\$71.868,78	
	Depreciación acumulada-Derecho de uso		\$71.868,78
P/r Depreciación anual del activo por derecho de uso correspondiente al contrato de arrendamiento			

Valor en libros al cierre del ejercicio

Después de registrar la depreciación y el pago de la primera cuota, los valores del contrato de arrendamiento al 31 de diciembre de 2025 fueron los siguientes:

Tabla 14.

Valor en libros al cierre del ejercicio

Activo por derecho de uso	\$359.343,90
(-) Depreciación acumulada	\$-71.868,78
Valor en libros del activo	\$287.475,12
Pasivo por arrendamiento pendiente	\$298.091,42

Análisis de la medición posterior

Como resultado de la medición posterior, el activo por derecho de uso disminuyó progresivamente a causa del reconocimiento de la depreciación, mientras que el pasivo por arrendamiento se redujo conforme se amortizó el capital mediante los pagos efectuados. El reconocimiento del gasto financiero reflejó el costo de financiación implícito del contrato, el cual disminuyó en cada periodo a medida que se redujo el saldo pendiente del pasivo.

La aplicación de la NIIF 16 modificó significativamente el tratamiento contable respecto a la Sección 20 de la NIIF para las PYMES, debido a que esta última reconoce los pagos por arrendamiento operativo como gasto del período, mientras que la NIIF 16 exige el reconocimiento independiente de la depreciación del activo por derecho de uso y del gasto financiero derivado del pasivo por arrendamiento. Como resultado, la información financiera presentó de manera más razonable los derechos de uso y las obligaciones asumidas por la entidad, fortaleciendo la transparencia y comparabilidad de los estados financieros.

Efectos de la aplicación de la NIIF 16

Una vez efectuados el reconocimiento y la medición del contrato de arrendamiento conforme a la NIIF 16, se identificaron las principales variaciones generadas respecto a la información financiera preparada bajo la Sección 20 de la NIIF para las PYMES. En el siguiente cuadro se presentan únicamente las cuentas afectadas y el valor del ajuste efectuado.

Tabla 15.

Efecto de la aplicación de la NIIF 16

Cuentas	Saldo Sección 20 NIIF para las PYMES	Efecto del ajuste por NIIF 16
Activo por derecho de uso	-	\$359343,90
(-) Depreciación acumulada derecho de uso	-	\$-71868,78
Incremento neto del activo		\$287475,12
Pasivo por arrendamiento CP corriente	-	\$66152,69
Pasivo por arrendamiento LP no corriente	-	\$231938,73
Incremento del pasivo		\$298091,42
Utilidad antes del ejercicio	\$420000	\$-10616,29
Impuesto a la renta	\$105000	\$-2654,07
Utilidad neta del ejercicio	\$315000	\$-7962,22

Composición del derecho de uso reconocido

Con el propósito de evidenciar la determinación del valor presentado en el Estado de Situación Financiera, se presenta la composición del derecho de uso reconocido conforme a los lineamientos establecidos por la NIIF 16.

Tabla 16.

Derecho de uso

Reconocimiento inicial del derecho de uso	359.343,90
(-) Depreciación acumulada del ejercicio	-71.868,78
Valor en libros al 31 de diciembre de 2025	287.475,12

Composición del pasivo por arrendamiento

El pasivo por arrendamiento correspondió a la obligación pendiente de pago derivada del contrato celebrado por la empresa, clasificada conforme a su vencimiento.

Tabla 17.

Pasivo por arrendamiento

Pasivo corriente	66.152,69
Pasivo no corriente	231.938,73
Total pasivo por arrendamiento	298.091,42

Análisis

La aplicación de la NIIF 16 generó cambios significativos en la estructura financiera de la empresa. En primer lugar, se incorporó el derecho de uso de activos por un valor neto de \$287.475,12, resultado del reconocimiento inicial del activo y de la depreciación acumulada registrada durante el ejercicio. Se reconoció un pasivo por arrendamiento de \$298.091,42, clasificándolo entre corriente y no corriente según el vencimiento de las obligaciones contractuales.

Por otra parte, el cambio en el tratamiento contable de los arrendamientos ocasionó un incremento neto de los gastos del ejercicio por \$10.616,29, dado que el gasto por arrendamiento operativo fue reemplazado por la depreciación del derecho de uso y el gasto financiero del pasivo por arrendamiento. Este efecto se reflejó en la disminución de la utilidad del ejercicio. Este efecto se refleja en la disminución de la utilidad del ejercicio, aspecto que será evidenciado en los estados financieros ajustados presentados en el siguiente apartado.

Conciliación del Estado de Situación Financiera de la NIIF 16

Para evidenciar el efecto financiero generado por la aplicación de la NIIF 16, se presentó la siguiente conciliación, mediante la cual se identificaron las variaciones producidas en las cuentas del activo, pasivo y patrimonio como consecuencia del reconocimiento del activo por derecho de uso, del pasivo por arrendamiento y del efecto generado sobre la utilidad del ejercicio.

Tabla 18.

Conciliación del ESF NIIF 16

Estado de situación financiera	Saldo Sección 20 NIIF para las PYMES	Ajuste NIIF 16	Saldo NIIF 16
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes	\$ 180.000,00	-	\$ 180.000,00
Cuentas por cobrar comerciales	\$ 320.000,00	-	\$ 320.000,00
Inventarios de materiales	\$ 250.000,00	-	\$ 250.000,00
Anticipos a proveedores	\$ 50.000,00	-	\$ 50.000,00
Total activo corriente	\$ 800.000,00	-	\$ 800.000,00
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo (neto)	\$ 1.450.000,00	-	\$ 1.450.000,00
Activo por derecho de uso	-	\$ 359.343,90	\$ 359.343,90
(-) Depreciación acumulada derecho de uso	-	\$ -71.868,78	\$ -71.868,78
Total activo no corriente	\$ 1.450.000,00	\$ 287.475,12	\$ 1.737.475,12
Total activos	\$ 2.250.000,00	\$ 287.475,12	\$ 2.537.475,12
Pasivo y patrimonio			
Pasivo corriente			
Proveedores	\$ 280.000,00	-	\$ 280.000,00
Obligaciones financieras CP	\$ 120.000,00	-	\$ 120.000,00
Beneficios sociales por pagar	\$ 40.000,00	-	\$ 40.000,00
Impuesto por pagar	\$ 60.000,00	\$ 2.654,07	\$ 57.345,93
Pasivo por arrendamiento CP	-	\$ 66.152,69	\$ 66.152,69
Total pasivo corriente	\$ 500.000,00	\$ 66.152,69	\$ 566.152,69

Pasivo no corriente				
Préstamo bancario LP	\$	650.000,00	-	\$ 650.000,00
Pasivo por arrendamiento LP		-	\$ 231.938,73	\$ 231.938,73
Total pasivo no corriente	\$	650.000,00	\$ 231.938,73	\$ 881.938,73
Total Pasivos	\$	1.150.000,00	\$ 298.091,42	\$ 1.445.437,34
Patrimonio				
Capital social	\$	700.000,00	-	\$ 700.000,00
Reserva legal	\$	50.000,00	-	\$ 50.000,00
Utilidades acumuladas	\$	35.000,00	-	\$ 35.000,00
Utilidad del ejercicio	\$	315.000,00	\$ -10.616,29	\$ 307.037,78
Total patrimonio	\$	1.100.000,00	\$ -10.616,29	\$ 1.092.037,78
Total pasivo + patrimonio	\$	2.250.000,00	\$ 287.475,13	\$ 2.537.475,12

Análisis

El Estado de Situación Financiera ajustado evidenció el impacto de la aplicación de la NIIF 16 en la estructura financiera de Constructora Santa Elena Infraestructura S.A. En comparación con el tratamiento establecido en la Sección 20 de la NIIF para las PYMES, la empresa incorporó un activo por derecho de uso por un valor de libros de \$287.475,12, correspondiente al derecho económico de utilizar la excavadora hidráulica durante el plazo contractual. Este valor fue el resultado del reconocimiento inicial del activo y de la depreciación registrada durante el ejercicio económico.

Se reconoció un pasivo por arrendamiento por \$298.091,42, distribuido entre corriente y no corriente según el vencimiento de las obligaciones contractuales. Este tratamiento incrementó el nivel de endeudamiento de la empresa y reflejó de forma más razonable las obligaciones financieras asumidas como consecuencia del contrato de arrendamiento.

Respecto al patrimonio, la utilidad del ejercicio disminuyó de \$315.000,00 a \$307.037,78, como resultado de sustituir el gasto por arrendamiento operativo por el reconocimiento de la depreciación del derecho de uso y el gasto financiero exigidos por la NIIF 16. Este cambio permitió que los estados financieros representaran con mayor fidelidad la realidad económica de la operación.

Conciliación del Estado de Resultados por aplicación de la NIIF 16

Con la finalidad de analizar el impacto económico de la aplicación de la NIIF 16, se presentó la conciliación del Estado de Resultados correspondiente al ejercicio económico 2025, la cual mostró las variaciones producidas en los gastos operativos, gastos financieros, impuesto a la renta y utilidad del ejercicio, comparando el tratamiento establecido por la Sección 20 NIIF para las PYMES con el requerido por la NIIF 16

Tabla 19.

Conciliación ER NIIF 16

Estado de Resultados	Saldo Sección 20 NIIF para las PYMES	Ajuste NIIF 16	Saldo NIIF 16
Ingresos por contratos de construcción	3.500.000,00	-	3.500.000,00
Costos de construcción	-2.600.000,00	-	-2.600.000,00
Utilidad bruta	900.000,00	-	900.000,00
Gastos administrativos	-180.000,00	-	-180.000,00
Gastos de ventas	-70.000,00	-	-70.000,00
Gasto por arrendamiento operativo	-90.000,00	90.000,00	-
Depreciaciones	-80.000,00	-	-80.000,00
Depreciación derecho de uso	-	-71.868,78	-71.868,78
Total gastos operativos	-420.000,00	18.131,22	-401.868,78
Utilidad operativa	480.000,00	18.131,22	498.131,22
Gastos financieros	-60.000,00	-	-60.000,00
Gasto financiero por arrendamiento	-	-28.747,51	-28.747,51
Utilidad antes de impuestos	420.000,00	-10.616,29	409.383,71
Impuesto a la renta (25%)	105.000,00	-2.654,07	102.345,93
Utilidad neta del ejercicio	315.000,00	-7.962,22	307.037,78

Análisis

La conciliación evidenció que la aplicación de la NIIF 16 no modificó los ingresos ni los costos directamente relacionados con la actividad principal de la empresa. Las variaciones se concentraron exclusivamente en el tratamiento contable del contrato de arrendamiento.

Bajo la Sección 20 de la NIIF para las PYMES, el valor anual de arrendamiento por \$90.000,00 era reconocido como un gasto operativo. Con la aplicación de la NIIF 16, dicho gasto fue eliminado y sustituido por dos nuevos conceptos: la depreciación del derecho de uso con un valor de \$71.868,78 y el gasto financiero derivado del pasivo por arrendamiento de \$28.747,51.

En este sentido, los gastos operativos disminuyeron en \$18.131,22, ocasionando un incremento en la utilidad operativa hasta \$498.131,22. Sin embargo, el reconocimiento del gasto financiero asociado al arrendamiento redujo la utilidad antes de impuestos a \$409.383,71

Al recalcular el impuesto a la renta sobre la nueva utilidad gravable, el gasto por impuesto disminuyó de \$105.000 a \$102.345,93, generando finalmente una utilidad neta de \$307.037,78. Este resultado reflejó de manera adecuada el impacto económico de la NIIF 16 y constituyó la base para la actualización del patrimonio y de los estados financieros ajustados.

Indicadores Financieros

Como parte de la evaluación del impacto generado por la aplicación de la NIIF 16, se realizó un análisis comparativo de los principales indicadores financieros de Constructora Santa Elena Infraestructura S.A., considerando los resultados obtenidos bajo la Sección 20 de la NIIF para las PYMES y los derivados de la aplicación de la NIIF 16. Esto permitió identificar las principales variaciones en la liquidez, el endeudamiento, la rentabilidad y el desempeño operativo de la empresa.

Tabla 20.

Comparación de indicadores antes y después de la NIIF 16

Indicador	Formula	Sección 20 de la NIIF para las PYMES	NIIF 16	Variación
Liquidez corriente	Activo corriente/ Pasivo Corriente	1,60	1,42	0,18
Capital de trabajo	Activo corriente - Pasivo Corriente	\$300.000,00	\$236.501,39	\$63.498,61
Endeudamiento	Pasivo total/ Activo total	51,11%	56,96%	-5,85%
Endeudamiento patrimonial	Pasivo total/ Patrimonio	1,05	1,32	-0,28
ROA	Utilidad Neta / Activo Total	14,00%	12,10%	1,90%

ROE	Utilidad Neta / Patrimonio	28,64%	28,12%	0,52%
Margen neto	Utilidad neta / Ventas	9,00%	8,77%	0,23%
EBITDA	Utilidad operativa + Depreciación + Amortización	\$560.000,00	\$650.000,00	\$-90.000,00

Análisis

La aplicación de la NIIF 16 produjo variaciones en los principales indicadores financieros de la empresa. La liquidez corriente y el capital de trabajo disminuyeron al reconocerse la porción corriente del pasivo por arrendamiento, sin embargo, ambos indicadores continuaron reflejando una adecuada capacidad para atender las obligaciones de corto plazo.

En cuanto al endeudamiento, tanto el índice de endeudamiento como el endeudamiento patrimonial aumentaron, como consecuencia del reconocimiento del pasivo por arrendamiento exigido por la NIIF 16. Por su parte, los indicadores de rentabilidad presentaron una ligera disminución, al incrementarse el activo total y reducirse la utilidad neta ocasionada por el reconocimiento de la depreciación del derecho de uso y del gasto financiero.

Finalmente, el EBITDA aumentó de \$560.000 a \$650.000, porque el gasto por arrendamiento operativo fue sustituido por la depreciación del derecho de uso y el gasto financiero, los cuales no afectaron este indicador. En conjunto, estos resultados evidenciaron que la aplicación de la NIIF 16 modificó la presentación y el análisis de la información financiera, permitiendo reflejar de manera más adecuada los derechos y obligaciones derivados de los contratos de arrendamiento.

Análisis final del escenario 1

El primer escenario permitió evidenciar la aplicación práctica de la NIIF 16 en el reconocimiento inicial y la medición posterior de un contrato de arrendamiento. La incorporación del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento modificó la estructura financiera de la empresa, generando variaciones en los estados financieros y en los principales indicadores financieros de liquidez, endeudamiento y rentabilidad.

En conjunto, los resultados obtenidos demostraron que la aplicación de la NIIF 16 fortaleció la transparencia y la representación fiel de la información financiera,

proporcionando una base más confiable para la toma de decisiones. A partir de estos resultados, en el segundo escenario se analizó el tratamiento contable de los cambios posteriores del contrato de arrendamiento, con el fin de evaluar los efectos derivados de las modificaciones contractuales, la variación en la tasa de descuento y la evaluación del deterioro del activo

Escenario 2: Tratamiento contable de cambios posteriores del contrato de arrendamiento conforme a la NIIF 16

Al cierre del ejercicio 2025, Constructora Santa Elena Infraestructura S.A. había reconocido correctamente el contrato de arrendamiento conforme a la NIIF 16. No obstante, durante el ejercicio 2026 se presentaron acontecimientos que modificaron las condiciones inicialmente pactadas con el arrendador, haciendo necesaria la remediación del pasivo por arrendamiento y la actualización del activo por derecho de uso, de conformidad con los requerimientos de la NIIF 16.

A su vez, por las nuevas condiciones económicas y operativas, se analizaron los efectos de una variación en la tasa de descuento y la evaluación de un posible deterioro del activo por derecho de uso.

Descripción de la modificación contractual

Durante el segundo semestre del año 2026, Constructora Santa Elena Infraestructura S.A. se adjudicó la ejecución de un nuevo proyecto de infraestructura vial con un plazo superior al inicialmente previsto. Puesto que la maquinaria arrendada continuaba siendo indispensable para el desarrollo de las actividades constructivas, la administración decidió renegociar el contrato con el arrendador, acordando una ampliación del plazo de arrendamiento por un año adicional, manteniendo el mismo pago anual de \$90.000. Esta modificación contractual no estaba contemplada en las condiciones originales del contrato, por lo que, de acuerdo con la NIIF 16, fue necesario efectuar una nueva medición del pasivo por arrendamiento y ajustar el valor del activo por derecho de uso.

De acuerdo con los párrafos 44 al 46 de la NIIF 16, cuando se produce una modificación en un contrato de arrendamiento que no constituye un contrato independiente, la entidad debe efectuar una nueva medición del pasivo por arrendamiento utilizando una tasa de descuento actualizada en la fecha de la modificación y ajustar, en la misma proporción, el valor en libros del activo por derecho de uso.

La ampliación del plazo contractual obligó a recalcular el valor presente de los pagos futuros pendientes, actualizar el pasivo por arrendamiento y reconocer el correspondiente ajuste en el activo por derecho de uso, manteniendo el cumplimiento de los requerimientos establecidos por la NIIF 16.

Remediación del pasivo por arrendamiento.

Una vez acordada la ampliación del plazo del contrato de arrendamiento por un año adicional, se procedió a efectuar la remediación del pasivo por arrendamiento, de conformidad con los párrafos 44 al 46 de la NIIF 16. Al tratarse de una modificación que no originó un contrato independiente, la empresa recalculó el valor presente de los pagos pendientes utilizando una tasa de descuento actualizada a la fecha de la modificación.

Para efectos del presente caso práctico, se consideró que la modificación contractual entró en vigor el 1 de enero del 2026, cuando el saldo del pasivo por arrendamiento ascendía a \$298.091,42, correspondiente al cierre del ejercicio 2025. Como resultado de la modificación contractual, la tasa incremental de financiamiento de la empresa pasó del 8% al 9%, manteniéndose el valor anual de \$90.000 y ampliándose el contrato por un año adicional.

Bajo estas condiciones, el pasivo por arrendamiento fue objeto de una nueva medición, incorporando el pago adicional derivado de la ampliación del contrato y descontando los pagos futuros mediante la nueva tasa de interés.

Tabla 21.

Datos para la remediación

Datos	
Saldo del pasivo al 01/01/2026	\$298.091,42
Valor anual	\$90.000,00
Plazo pendiente original	4 años
Plazo modificado	5 años
Tasa de descuento original	8%
Nueva tasa de descuento	9%

Tabla 22.

Remediación del pasivo

Año	Pago anual	Factor de descuento	Valor presente
2026 \$	90.000,00	0,9174	\$ 82.568,81

2027	\$	90.000,00	0,8417	\$	75.751,20
2028	\$	90.000,00	0,7722	\$	69.496,51
2029	\$	90.000,00	0,7084	\$	63.758,27
2030	\$	90.000,00	0,6499	\$	58.493,82
Nuevo pasivo				\$	350.068,61

Tabla 23.

Registro contable de la remediación del pasivo

Fecha	Detalle	Debe	Haber
1/1/2026	Activo por derecho de uso	51.977,20	
	Pasivo por arrendamiento		51.977,20
P/r Incremento del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento por la modificación del plazo contractual			

Análisis

La remediación del pasivo evidenció el efecto financiero derivado de la modificación contractual acordada entre las partes. El incremento de \$51.977,20 correspondió al valor presente de los pagos adicionales incorporados al contrato. Como resultado, este ajuste se reconoció simultáneamente en el pasivo por arrendamiento y en el activo por derecho de uso, manteniendo la consistencia entre la obligación financiera y el derecho económico adquirido

Ajuste del activo por derecho de uso

En el presente caso, la ampliación del plazo contractual generó un incremento en el valor presente de los pagos futuros, ocasionando un aumento del pasivo por arrendamiento de \$51.977,20. Este importe fue incorporado al valor en libros del activo por derecho de uso, manteniendo la correspondencia entre ambos elementos contables conforme a la NIIF 16.

Tabla 24.

Ajuste del activo por derecho de uso

Valor en libros del derecho de uso al 01/01/2026	287.475,12
Ajuste por modificación contractual	51.977,20
Nuevo valor del derecho de uso	339.452,32

Análisis

Como resultado de la modificación, el activo por derecho de uso incrementó su valor en libros hasta \$339.452,32, reflejando el beneficio económico adicional derivado de la extensión del plazo de arrendamiento. Este ajuste garantizó que el activo continuara representando el derecho de la empresa a utilizar la maquinaria durante el nuevo periodo acordado.

Análisis de la variación en la tasa de descuento

La NIIF 16 establece que cuando una modificación del contrato de arrendamiento no constituye un contrato independiente, la entidad debe utilizar una tasa de descuento actualizada en la fecha efectiva de la modificación.

Como se mencionó anteriormente, la tasa de incremento pasó del 8% al 9%. Esta variación fue considerada durante la remediación del pasivo por arrendamiento, permitiendo calcular el nuevo valor presente de las obligaciones futuras.

La utilización de una tasa de descuento actualizada garantiza que el pasivo por arrendamiento represente razonablemente el costo financiero vigente del contrato. De haberse mantenido la tasa original del 8%, el valor presente de los pagos pendientes habría sido mayor, generando una medición distinta del pasivo y del activo por derecho de uso.

Evaluación del deterioro del activo por derecho de uso

Como parte del análisis de los cambios posteriores al contrato, la empresa evaluó si el activo por derecho de uso presentaba indicios de deterioro, de conformidad con la NIC 36 Deterioro del valor de los activos, norma aplicable a los activos reconocidos bajo la NIIF 16.

Para esta evaluación se consideraron factores internos y externos que pudieran afectar la capacidad del activo para generar beneficios económicos futuros, entre ellos:

- Continuidad del proyecto de construcción
- Estado operativo de la maquinaria arrendada
- Ausencia de daños físicos significativos
- Mantenimiento preventivo realizado conforme al contrato
- Permanencia de la demanda de utilización del equipo

Como resultado del análisis efectuado, no se identificaron indicios que evidenciaran una pérdida de valor del activo por derecho de uso, por cuanto la

maquinaria continuó siendo utilizada en condiciones normales durante la ejecución de los proyectos constructivos y mantuvo su capacidad para generar beneficios económicos futuros.

Efectos financieros de los cambios posteriores del arrendamiento

La modificación del contrato de arrendamiento generó efectos directos en la situación financiera de Constructora Santa Elena Infraestructura S.A., principalmente por la actualización del pasivo por arrendamiento y el ajuste del activo por derecho de uso. Estos cambios fueron consecuencia de la ampliación del plazo contractual y de la utilización de una tasa de descuento actualizada, conforme a los requerimientos de la NIIF 16.

Tabla 25.

Efectos financieros de los cambios posteriores del contrato

Cuenta	Antes de la modificación	Después de la modificación	Variación
Activo por derecho de uso	\$287.475,12	\$339.452,32	\$51.977,20
Pasivo por arrendamiento	\$298.091,42	\$350.068,61	\$51.977,20

Análisis

La ampliación del plazo del contrato incrementó tanto el activo por derecho de uso como el pasivo por arrendamiento en \$51.977,20, manteniendo el principio de correspondencia establecido por la NIIF 16. Este ajuste refleja el beneficio económico adicional derivado de la utilización del activo durante un periodo mayor y la obligación financiera asociada a los pagos futuros incorporados mediante la modificación. En este mismo sentido, la utilización de una tasa de descuento actualizada permitió que la nueva medición del pasivo representara adecuadamente las condiciones financieras existentes al momento de la modificación del contrato.

Análisis final del escenario 2

El desarrollo del segundo escenario permitió evidenciar la aplicación práctica de la NIIF 16 ante cambios posteriores en un contrato de arrendamiento. La modificación contractual, la actualización de la tasa de descuento y la evaluación del deterioro fueron desarrolladas conforme a los requerimientos de la norma,

demostrando la importancia de mantener una medición adecuada de los activos y pasivos derivados del arrendamiento.

Estos resultados obtenidos confirmaron que la aplicación de la normativa contribuyó a que la información financiera reflejara de manera transparente los efectos de los cambios posteriores a los contratos de arrendamiento.

Aplicación de las entrevistas

El objetivo de las entrevistas fue obtener información contable que contribuya al desarrollo de la investigación sobre la aplicación de la NIIF 16 en las empresas del sector de la construcción. Para ello, las entrevistas fueron realizadas a profesionales del área contable con conocimiento y experiencia en la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, especialmente en el tratamiento contable de los arrendamientos.

La información recopilada permitió conocer los procedimientos utilizados para el reconocimiento, medición y presentación de los contratos de arrendamiento, así como las principales dificultades y beneficios derivados de la implementación de la NIIF 16 en las entidades del sector.

La siguiente información corresponde a los resultados obtenidos mediante la aplicación de las técnicas e instrumentos de investigación previamente establecidos en el diseño metodológico. Estos resultados constituyen un aporte fundamental para el análisis y desarrollo del caso práctico relacionado con el tratamiento contable de los arrendamientos bajo la NIIF 16 en una empresa constructora.

Entrevista dirigida a contadores con experiencia

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 construcción de la provincia de Santa Elena, año 2024: caso simulado

Entrevista dirigida a profesionales contables o responsables financieros del área contable.

Objetivo: Recopilar criterios técnicos sobre el tratamiento contable de los arrendamientos conforme a la NIIF 16 y conocer los principales desafíos relacionados con su aplicación en el sector de la construcción.

Entrevista dirigida a dos contadores con experiencia en NIIF 16 Arrendamientos

El presente instrumento de evaluación tiene fines netamente académicos, por lo que se agradece su participación y tiempo.

1. ¿Qué opinión tienen sobre la aplicación de la NIIF 16 en las empresas del sector de la construcción?

Contador 1: Considero que la NIIF 16 es importante porque los contratos de arrendamiento permiten establecer claramente los derechos y obligaciones de ambas partes. Además, contablemente brinda un mayor control sobre el alquiler de maquinaria mediante el reconocimiento de los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento en los estados financieros.

Contador 2: La aplicación de la NIIF 16 representa una mejora en la calidad de la información financiera de las empresas constructoras, ya que permite que refleje de manera más transparente las obligaciones derivadas de los contratos de arrendamiento.

2. ¿Cuáles son los elementos que deben evaluarse para determinar si un contrato contiene un arrendamiento conforme a la NIIF 16?

Contador 1: Lo primero es identificar si existe un activo específico que será utilizado por el cliente durante un período determinado. Además, debe evaluarse si el cliente tiene el derecho a controlar el uso del activo y si obtiene los beneficios económicos derivados de su utilización para el desarrollo de sus actividades. Estos aspectos son fundamentales para evitar inconvenientes durante la ejecución del contrato.

Contador 2: Primero se debe verificar que el contrato otorgue el derecho de utilizar un activo identificado durante un periodo específico y que el cliente tenga la capacidad de decidir cómo y para qué se utilizará ese activo. Además, deben analizarse las cláusulas contractuales para confirmar que los beneficios económicos derivados del uso del bien sean obtenidos por el arrendatario.

3. ¿Qué dificultades pueden presentarse al momento de reconocer inicialmente un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento?

Contador 1: Una de las principales dificultades es determinar correctamente el plazo del arrendamiento, especialmente cuando se trata de maquinaria utilizada en

proyectos específicos. Es importante definir las condiciones de pago, ya sean diarias, semanales, quincenales o mensuales, según lo establecido en el contrato.

Contador 2: Generalmente las dificultades se presentan cuando los contratos no establecen claramente el plazo del arrendamiento o cuando existen opciones de renovación que requieren ser evaluadas. Puede resultar complejo identificar todos los pagos que deben incluir en la medición inicial del pasivo por arrendamiento.

4. ¿Qué factores deben considerarse para determinar adecuadamente la tasa de descuento utilizada en la medición inicial del pasivo por arrendamiento?

Contador 1: Cuando no es posible determinar la tasa exacta para el contrato, debe utilizarse la tasa incremental de financiamiento de la empresa. Para ello, deben considerarse factores como el plazo del contrato y las condiciones del mercado. Por ejemplo, incrementos en los costos del combustible, las tasas de interés o la inflación pueden influir en el costo del financiamiento y, por tanto, en la determinación de la tasa incremental.

Contador 2: La tasa de descuento debe reflejar el costo de financiamiento que tendría la empresa en condiciones similares al arrendamiento. Para ello es importante considerar el plazo del contrato, el nivel de riesgo, las condiciones económicas vigentes y la capacidad crediticia de la empresa cuando no sea posible determinar la tasa implícita del contrato.

5. ¿Qué efectos genera el reconocimiento de activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento en los estados financieros de una empresa constructora?

Contador 1: El reconocimiento del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento, el activo se deprecia durante el plazo del arrendamiento. Si la maquinaria se utiliza directamente en la ejecución de un proyecto, esa depreciación puede formar parte del costo del proyecto. En cambio, si la maquinaria se utiliza para actividades administrativas, la depreciación se reconocerá como gasto. Además, el pasivo genera gastos financieros por intereses durante la vigencia del contrato.

Contador 2: El principal efecto es que aumenta tanto los activos como los pasivos de la empresa por el reconocimiento del derecho de uso y de la obligación de pago. Posteriormente, el activo se deprecia y el pasivo disminuye conforme se realizan

los pagos, reconocimiento además los intereses correspondientes, lo que modifica la estructura de los estados financieros respecto al tratamiento anterior

6. ¿Qué desafíos pueden surgir durante la medición posterior de los arrendamientos conforme a la NIIF 16?

Contador 1: Durante la medición posterior pueden presentarse modificaciones en el plazo del arrendamiento, variaciones en los pagos pactados o la necesidad de actualizar la tasa de descuento cuando corresponda. Pueden existir deterioros del activo, especialmente cuando se trata de maquinaria que sufre desgaste por las condiciones de trabajo.

Contador 2: Uno de los principales desafíos consiste en mantener actualizada la información de los contratos cuando existen modificaciones en el plazo, en los pagos o en las condiciones pactadas. Es importante revisar periódicamente si existen indicios de deterioro del activo por derecho de uso y realizar los ajustes correspondientes cuando sea necesario.

7. ¿Cómo deberían tratarse contablemente las modificaciones contractuales o cambios posteriores en las condiciones de un arrendamiento?

Contador 1: Las modificaciones deben analizarse para determinar si constituyen un nuevo contrato de arrendamiento o una modificación del contrato existente. Por ejemplo, si inicialmente se acordó utilizar una maquinaria durante diez horas diarias y posteriormente se reduce a seis horas, debiendo contratar las cuatro horas restantes mediante un nuevo acuerdo, será necesario evaluar si corresponde reconocer un nuevo arrendamiento o simplemente modificar el contrato vigente, realizando los ajustes contables respectivos.

Contador 2: Cada modificación debe analizarse de acuerdo con los criterios establecidos por la NIIF 16. Si el cambio implica un nuevo derecho de uso o una ampliación significativa del contrato, podría reconocerse como un nuevo arrendamiento; en caso contrario, corresponde revaluar el pasivo y efectuar el ajuste del activo por derecho de uso, manteniendo el contrato existente.

8. ¿Qué impacto considera que tienen los arrendamientos reconocidos bajo la NIIF 16 en indicadores financieros como endeudamiento, liquidez o rentabilidad?

Contador 1: La NIIF 16 puede incrementar los indicadores de endeudamiento a causa del reconocimiento del pasivo por arrendamiento. Sin embargo, cuando la

maquinaria arrendada se utiliza eficientemente en proyectos que generan ingresos, la rentabilidad de la empresa puede mejorar.

Contador 2: La NIIF 16 suele incrementar el nivel de endeudamiento en cuanto al reconocimiento del pasivo por arrendamiento. Puede influir en indicadores de liquidez y rentabilidad. Sin embargo, estos efectos permiten presentar una situación financiera más realista.

9. ¿Cuáles considera que son los principales requerimientos de presentación e información a revelar relacionados con los arrendamientos en las empresas constructoras?

Contador 1: Las empresas deben revelar el reconocimiento de los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento, el método de depreciación aplicado, los gastos financieros por intereses, las condiciones y vencimientos de los pagos establecidos en los contratos, así como las políticas contables utilizadas para el reconocimiento, medición y presentación de los arrendamientos.

Contador 2: La empresa debe presentar por separado los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento, además de revelar información suficiente sobre los vencimientos de las obligaciones, las tasas utilizadas, las políticas contables aplicadas, los gastos por depreciación e intereses y cualquier modificación relevante ocurrida durante el periodo contable.

10. ¿Qué recomendaciones brindaría a las empresas del sector de la construcción para lograr una adecuada aplicación de la NIIF 16 y garantizar un adecuado tratamiento contable de los arrendamientos?

Contador 1: Recomendando que, antes de celebrar un contrato de arrendamiento, ambas partes definan claramente las condiciones del acuerdo, incluyendo el plazo, las formas de pago, las tasas aplicables, las garantías y el tratamiento de posibles modificaciones contractuales. Es fundamental que la empresa cuente con políticas contables bien establecidas y que el personal del área contable reciba capacitación sobre la NIIF 16 para mantener un adecuado control del contrato desde su reconocimiento inicial hasta su finalización.

Contador 2: Recomendando mantener un adecuado control documental de todos los contratos de arrendamiento, revisar periódicamente sus condiciones para identificar posibles modificaciones y establecer procedimientos internos para el reconocimiento, medición y revelación de estas operaciones. Además, es conveniente

capacitar continuamente al personal contable y utilizar herramientas que faciliten el seguimiento de los arrendamientos durante toda su vigencia.

Resumen de las entrevistas

Los dos profesionales entrevistados coincidieron en que la aplicación de la NIIF 16 fortalece la transparencia y confiabilidad de la información financiera en las empresas del sector de la construcción, al exigir el reconocimiento de los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento. Ambos señalaron que la correcta identificación de un contrato de arrendamiento depende de la existencia de un activo identificado, del derecho de control sobre su uso y de la obtención de beneficios económicos por parte del arrendatario.

Respecto al reconocimiento y medición inicial, destacaron que las principales dificultades se relacionan con la determinación del plazo del arrendamiento, la identificación de los pagos que forman parte del pasivo y la selección de una tasa de descuento adecuada cuando no existe una tasa implícita en el contrato. Coincidieron en que la medición posterior requiere un seguimiento permanente de las modificaciones contractuales, los cambios en los pagos y la evaluación del posible deterioro de los activos por derecho de uso.

En relación con los estados financieros, ambos entrevistados indicaron que la NIIF 16 incrementa los activos y pasivos de la empresa, generando efectos en indicadores como el endeudamiento, la liquidez y la rentabilidad. Finalmente, recomendaron fortalecer las políticas contables, mantener un adecuado control de los contratos de arrendamiento y capacitar al personal responsable para garantizar el correcto cumplimiento de los requerimientos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar establecidos por la NIIF 16.

Aplicación de la ficha documental

El objetivo de la aplicación de la ficha documental fue recopilar y analizar información bibliográfica, normativa y científica relacionada con la NIIF 16 Arrendamientos, con el propósito de sustentar el desarrollo teórico y práctico de la investigación. Para ello, se revisaron la NIIF, artículos científicos, libros y demás documentos académicos vinculados con el tratamiento contable de los contratos de arrendamiento.

La información recopilada permitió fundamentar el análisis de las dimensiones e indicadores establecidos en la matriz de consistencia, abordando aspectos

relacionados con el reconocimiento inicial del contrato de arrendamiento, el reconocimiento del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento, la medición inicial y posterior, el tratamiento contable de las modificaciones posteriores del contrato, así como la presentación y relación de la información financiera conforme a los requerimientos de la NIIF 16.

Los resultados obtenidos mediante la revisión documental constituyeron el fundamento normativo y conceptual para el desarrollo del caso práctico simulado, permitiendo sustentar los procedimientos contables aplicados, interpretar los efectos generados en los estados financieros y respaldar el análisis realizado sobre la aplicación de la NIIF 16 en Constructora Santa Elena Infraestructura S.A.

 UNIVERSIDAD ESTATAL PENINSULA 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 construcción de la provincia de Santa Elena, año 2024: caso simulado			
FICHA DOCUMENTAL PARA EL CASO SIMULADO: APLICACIÓN DE LA NIIF 16			
Objetivo: Analizar la aplicación de la NIIF 16 en una empresa simulada del sector de la construcción, mediante el reconocimiento inicial, la medición posterior y el tratamiento contable de las modificaciones contractuales de un contrato de arrendamiento, evaluando sus efectos en los estados financieros y en los indicadores financieros.			
Variable de estudio: NIIF 16			
Dimensión	Indicadores	Concepto o fórmula	Datos simulados
Reconocimiento inicial	Identificación del contrato de arrendamiento	<i>Evaluación de los criterios establecidos por la NIIF 16 para determinar la existencia de un contrato de arrendamiento.</i>	Contrato de arrendamiento de una excavadora hidráulica Caterpillar 320 GX por un plazo inicial de cinco años.
	Reconocimiento del activo por derecho de uso	<i>Reconocimiento inicial del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento al valor</i>	Valor presente del contrato: \$359.343,90 , reconocido como activo por derecho de

	y pasivo por arrendamiento	<i>presente de los pagos futuros.</i>	uso y pasivo por arrendamiento.
	Excepciones	<i>Evaluación de las exenciones de reconocimiento previstas en la NIIF 16 para contratos de corto plazo y activos de bajo valor.</i>	Se determinó que el contrato no cumplía con las condiciones para aplicar las exenciones establecidas por la NIIF 16, debido a que correspondía a un arrendamiento por seis años (tras la modificación contractual) de maquinaria pesada, considerada un activo de alto valor.
Medición	Medición inicial del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento	<i>Determinación del valor presente de los pagos futuros utilizando la tasa incremental de endeudamiento del 8 %.</i>	Reconocimiento inicial por \$359.343,90 .
	Medición posterior del activo (depreciación) y pasivo (intereses)	<i>Depreciación del derecho de uso mediante el método de línea recta y reconocimiento de intereses aplicando el método del interés efectivo.</i>	Depreciación anual de \$71.868,78 e interés del primer año por \$28.747,51 .
	Tratamiento contable de cambios posteriores del arrendamiento	<i>Remedición del pasivo y ajuste del activo por derecho de uso cuando existen modificaciones contractuales, utilizando una tasa de descuento actualizada.</i>	Ampliación del contrato por un año adicional, actualización de la tasa del 8 % al 9 % y remedición del pasivo por arrendamiento.
Información a revelar	Presentación en el estado de situación financiera	<i>Reconocimiento del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento, clasificados en corriente y no corriente.</i>	Elaboración de conciliaciones y actualización del Estado de Situación Financiera.

	Revelación en notas a los estados financieros	<i>Información relacionada con las políticas contables, medición del arrendamiento y cambios posteriores del contrato.</i>	Descripción del contrato, cálculos realizados y efectos derivados de la aplicación de la NIIF 16.
	Cumplimiento de requerimientos de revelación de la NIIF 16	<i>Verificación del cumplimiento de las disposiciones de presentación y revelación establecidas en la norma.</i>	Presentación del caso práctico conforme a los requerimientos de reconocimiento, medición y revelación de la NIIF 16.
Nota: La información recopilada es de uso exclusivo para la realización de la investigación académica de González Gonzabay Iliana Gabriela, previa a obtener su título de, Licenciada en Contabilidad y Auditoría, título gestionado en la Universidad Estatal Península de Santa Elena.			

Discusión

Los resultados obtenidos permitieron demostrar que la aplicación de la NIIF 16 modificó significativamente el tratamiento contable de los contratos de arrendamiento en Constructora Santa Elena Infraestructura S.A., al requerir el reconocimiento de un activo por derecho de uso y de un pasivo por arrendamiento desde el inicio del contrato. Se comprobó que la medición posterior incorporó el reconocimiento sistemático de la depreciación del activo y del gasto financiero derivado del pasivo, sustituyendo el tratamiento anterior, en el que los pagos por arrendamiento eran reconocidos como gasto operativo. A su vez, el caso práctico evidenció que las modificaciones posteriores del contrato, como la ampliación del plazo del arrendamiento y la actualización de la tasa de descuento, requirieron la medición del pasivo por arrendamiento y el ajuste correspondiente al activo por derecho de uso, conforme a los requerimientos establecidos por la NIIF 16. En el ámbito financiero, las conciliaciones realizadas mostraron un incremento en el total de activos y pasivos, una disminución en la utilidad neta y variaciones en los indicadores financieros, principalmente en la liquidez, el endeudamiento y la

rentabilidad, mientras que el EBITDA aumentó al excluir el efecto del gasto por arrendamiento operativo. Finalmente, se determinó que la aplicación de la NIIF 16 permitió representar de forma más razonable los derechos y obligaciones derivados de los contratos de arrendamiento, fortaleciendo la transparencia, comparabilidad y calidad de la información financiera utilizada para la toma de decisiones.

Uno de los principales hallazgos de la investigación consistió en que la aplicación de la NIIF 16 incrementó el reconocimiento de activos y pasivos en el ESF mediante el registro del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento, modificando la estructura financiera de la empresa. Este resultado coincidió con lo señalado por Juela y Mejía (2023), quienes determinaron que la implementación de la NIIF 16 produjo un incremento de los activos y pasivos de las entidades debido al reconocimiento de los contratos de arrendamiento que anteriormente eran tratados como operativos. La similitud entre ambos estudios se explicó porque los dos analizaron contratos de arrendamiento que cumplieron las condiciones establecidas por la NIIF 16 para reconocer derechos de uso y obligaciones financieras, evidenciando una representación más fiel de la situación financiera de las entidades.

Otro resultado relevante evidenció que la aplicación de la NIIF 16 modificó la composición de los gastos del ejercicio, sustituyendo el gasto por arrendamiento operativo por el reconocimiento de la depreciación del activo por derecho de uso y el gasto financiero del pasivo por arrendamiento. Este resultado guarda relación con la investigación realizada por Flores y Véliz (2022), quienes concluyeron que la aplicación de esta normativa transformó el tratamiento contable de los arrendamientos y generó variaciones en la utilidad del ejercicio y en diversos indicadores financieros. La semejanza entre ambos estudios se debió a que el nuevo modelo contable establecido por la norma modificó la forma de reconocer los efectos económicos de los contratos de arrendamiento, afectando directamente la presentación del estado de resultados y el análisis financiero de las empresas.

Finalmente, la investigación demostró que las modificaciones posteriores del contrato de arrendamiento, como la ampliación del plazo contractual y la actualización de la tasa de descuento, hicieron necesaria la remediación del pasivo por arrendamiento y el correspondiente ajuste del activo por derecho de uso, conforme a los requerimientos de la NIIF 16. Este resultado coincidió con lo expuesto por Gómez et al. (2023), quienes señalaron que los cambios en las condiciones contractuales debían

reconocerse mediante una nueva medición de las obligaciones financieras para mantener la razonabilidad de la información contable. La concordancia entre ambos estudios se justificó porque la NIIF 16 estableció procedimientos específicos para reflejar contablemente las modificaciones posteriores de los contratos de arrendamiento, garantizando que los estados financieros representaran adecuadamente los derechos y obligaciones vigentes.

Conclusiones

Se identificaron los criterios establecidos por la NIIF 16 para el reconocimiento de los contratos de arrendamiento, verificándose que el contrato analizado cumplió con las condiciones necesarias para reconocer un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento desde la fecha de inicio. Como resultado, se determinó un valor presente de \$359.343,90, reconocido simultáneamente como activo y pasivo, mientras que las exenciones previstas para arrendamientos de corto plazo y activos de bajo valor no resultaron aplicables, debido a la naturaleza de la maquinaria arrendada y al plazo contractual establecido.

Se determinaron los procedimientos para la medición inicial y posterior del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento, comprobándose que el reconocimiento de la depreciación, el gasto financiero y la amortización del pasivo permitieron reflejar adecuadamente la evolución del contrato durante su vigencia. Se verificó que la modificación posterior del contrato, mediante la ampliación del plazo y la actualización de la tasa de descuento, requirió la remediación del pasivo por arrendamiento y el ajuste del activo por derecho de uso, demostrando la importancia de actualizar la medición cuando cambian las condiciones contractuales.

Se verificó el cumplimiento de los requerimientos de presentación y revelación establecidos por la NIIF 16 mediante la elaboración de conciliaciones, el análisis de los estados financieros ajustados y la evaluación de los principales indicadores financieros. Los resultados evidenciaron un incremento en los activos y pasivos, una disminución en la utilidad neta y variaciones en la liquidez, el endeudamiento, la rentabilidad y el EBITDA, confirmando que la aplicación de la norma fortaleció la transparencia, comparabilidad y utilidad de la información financiera.

Se analizó la aplicación de la NIIF 16 mediante un caso práctico en una empresa del sector de la construcción, comprobándose que su implementación modificó el tratamiento contable de los contratos de arrendamiento al reconocer los

derechos y obligaciones derivados de estos dentro del ESF. En conjunto, los resultados demostraron que la correcta aplicación de la norma contribuyó a presentar información financiera más razonable, útil y confiable, permitiendo reflejar de manera apropiada la realidad económica de la entidad.

Recomendaciones

Implementar procedimientos como un checklist o matriz de verificación para evaluar los contratos de arrendamiento antes de su reconocimiento contable, verificando el cumplimiento de los criterios establecidos por la NIIF 16 e identificando oportunamente si corresponden las exenciones aplicables para arrendamientos de corto plazo o activos de bajo valor. Esto permitirá efectuar un reconocimiento adecuado del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento desde el inicio del contrato.

Establecer mecanismo de seguimiento permanente sobre los contratos de arrendamiento durante toda su vigencia, con la finalidad de identificar oportunamente modificaciones en el plazo contractual, en los pagos pactados o en la tasa de descuento, permitiendo realizar la remediación del pasivo por arrendamiento y el ajuste del activo por derecho de uso conforme a los requerimientos establecidos por la NIIF 16.

Fortalecer los procedimientos de presentación y revelación de la información relacionada con los contratos de arrendamiento mediante la elaboración de conciliaciones, análisis e indicadores financieros y revelaciones suficientes en los estados financieros, favoreciendo una mayor transparencia, comparabilidad y utilidad de la información para la toma de decisiones de los usuarios.

Promover programas de actualización y capacitación dirigidos a los profesionales del área contable de las empresas del sector de la construcción sobre la aplicación de la NIIF 16 y sus modificaciones posteriores, con el propósito de garantizar un tratamiento contable uniforme, fortalecer el cumplimiento de la normativa vigente y mejorar la calidad de la información financiera.

Referencias

- Aguas Salazar, M. P. (2025). *Tratamiento contable de los activos y pasivos conforme a la normativa*. Universidad Técnica de Ambato. Ambato: Universidad Técnica de Ambato. Retrieved 16 de Septiembre de 2025, from <https://repositorio.uta.edu.ec/bitstreams/18a7ec8e-ebb4-46e4-b062-f749179c2d97/download>
- Alayo, M. (2021). *Incidencia de la aplicación de la NIIF 16 en el análisis financiero de las empresas del sector construcción inscritas en la bolsa de valores en Lima año 2019*. Universidad privada del norte. Lima: Universidad privada del norte. Retrieved 1 de Octubre de 2025, from https://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/28143/Tesis_Parcial.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Arévalo, G. (2022). *Tratamiento contable y financiero de la NIIF 16 en el sector comercial*. Guayaquil: Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil. Retrieved 1 de Octubre de 2025, from <http://repositorio.ulvr.edu.ec/bitstream/44000/5982/1/TM-ULVR-0526.pdf>
- Baidal, M. (2021). *Análisis de la enmienda NIIF 16 “Arrendamientos” y sus implicaciones contables en el sector comercial por efecto del COVID 19, período 2019-2020*. Universidad Estatal Península de Santa Elena. Santa Elena: Universidad Estatal Península de Santa Elena. Retrieved 1 de Octubre de 2025, from <https://repositorio.upse.edu.ec/server/api/core/bitstreams/0a5ef74d-7c58-4c9d-82f7-04dadff6daed/content>
- Bautista , I., & Zambrano, N. (Marzo de 2020). *Tratamiento contable de los arrendamientos y su incidencia en los estados financieros de NACRIS S.A. Universidad Laica VICENTE ROCAFUERTE de Guayaquil*, 15. Retrieved 30 de Septiembre de 2025, from <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/8313045.pdf>
- Bautista , M., & Galdos , I. (2021). *NIIF 16: Arrendamientos y su impacto financiero bajo el contexto de COVID-19 en las empresas del sector construcción del distrito de Barranco, año 2020*. Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas. Lima: Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas. Retrieved 30 de Septiembre de 2025, from <http://hdl.handle.net/10757/657747>

- Berru, E., & Pérez, M. (2023). *Análisis del impacto de la implementación de la NIIF 16 Arrendamientos en los estados financieros de las empresas del sector de lácteos supervisadas por la Superintendencia de Mercado de Valores en el periodo 2019*. Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú. Retrieved 30 de Septiembre de 2025, from <https://tesis.pucp.edu.pe/server/api/core/bitstreams/33e52f63-8394-41a9-8b22-334c0f8e09b2/content>
- Blanquicet, R. (2019). La NIIF 16 Arrendamientos: Análisis para un reconocimiento más claro y relevante en el sector empresarial. *Universidad de San Buenaventura Cartagena*, 26. Retrieved 1 de Octubre de 2025, from <https://bibliotecadigital.usb.edu.co/server/api/core/bitstreams/fldcbbf1-aecc-4377-b041-18d6b1b39b23/content>
- Butista, I., & Zambrano, N. (2020). TRATAMIENTO CONTABLE DE LOS ARRENDAMIENTOS Y SU INCIDENCIA EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA EMPRESA S.A. *Revista Observatorio de la Economía Latinoamérica*, 15. <https://doi.org/https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/8313045.pdf>
- Caivano, G. (2024). *Impactos por la aplicacion de la NIIF 16 en la información contable y en su utilidad*. Universidad Nacional de La Plata. La Plata: Universidad Nacional de La Plata. Retrieved 30 de Septiembre de 2025, from https://sedici.unlp.edu.ar/bitstream/handle/10915/178641/Documento_completo.pdf-PDFA.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Calle, R., & Figueredo, I. (2018). *NIIF 16 Arrendamientos y la evaluación del impacto financiero y tributario en*. Universidad Peruana de Ciencias aplicadas. Lima: Universidad Peruana de Ciencias aplicadas. https://repositorioacademico.upc.edu.pe/bitstream/handle/10757/624840/CALLE_CR.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- 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*. Universidad Nacional de Chimborazo . Riobamba: Universidad Nacional de Chimborazo. Retrieved 30 de Septiembre de 2025, from <http://dspace.unach.edu.ec/bitstream/51000/12828/1/Catani%20Calapucha%20c%20T%20%282024%29%20Tratamiento%20de%20la%20NIIF%2016%2>

0y%20su%20incidencia%20en%20los%20Estados%20Financieros%20de%20la%20empresa%20C.A.%20Ecuatoriana%20de%20Cer%20c3%20a1mica%20c%20perio

- Cevallos, J. (2022). *Aplicación e impacto financiero y tributario de la NIIF 16– Arrendamientos en las empresas Inmobiliarias -Constructoras del Sector Norte, Quito - Ecuador*. Universidad Politécnica Salesiana Ecuador. <https://dspace.ups.edu.ec/bitstream/123456789/24519/1/MSQ530.pdf>
- 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*. Universidad Central del Ecuador. Quito: Universidad Central del Ecuador. Retrieved 29 de Septiembre de 2025, from <http://www.dspace.uce.edu.ec/handle/25000/23425>
- Espejo, M., Sandoval, J., & Morales, M. (2023). *Impacto de la aplicación de la NIIF 16 en empresas del sector inmobiliario en Colombia*. Universidad Cooperativa de Colombia. Universidad Cooperativa de Colombia. Retrieved 30 de Septiembre de 2025, from <https://repository.ucc.edu.co/server/api/core/bitstreams/b69ed2c5-66e4-4b7c-bee0-63fdff42efab/content>
- Flores, M., & Véliz, J. (2022). Implementación de la NIIF 16 en el Laboratorio Clínico Interlab de la ciudad de Guayaquil. *Universidad Politécnica Salesiana*, 39. Retrieved 16 de Septiembre de 2025, from <https://dspace.ups.edu.ec/bitstream/123456789/21753/1/UPS-GT003584.pdf>
- Fundación IFRS. (2016). *Norma Internacional de Información Financiera 16: Arrendamientos*. Fundación IFRS. <https://www.ifrs.org/content/dam/ifrs/publications/amendments/spanish/2016/niif-16-arrendamientos.pdf>
- Gómez, H., Noboa, M., & Gordillo, J. (2023). Impacto Financiero y tributario por aplicación de la NIIF 16 en la compañía Montero. *Revista Metropolitana de Ciencias Aplicadas*, 6(2), 9. Retrieved 16 de Septiembre de 2025, from <https://www.redalyc.org/pdf/7217/721778123003.pdf>
- Gómez, H., Noboa, M., & Gordillo, J. (2023). Impacto Financiero y tributario por aplicación de la NIIF 16 en la compañía Montero. *Revista Metropolitana de*

- Ciencias Aplicadas*, 6(2), 9. Retrieved 16 de Septiembre de 2025, from <https://www.redalyc.org/pdf/7217/721778123003.pdf>
- Gonçalves, A., Willrich , G., & Pelucio, M. (1 de Noviembre de 2021). Potenciales impactos de la adopción de la NIIF 16 en los indicadores financieros de empresas brasileñas. *Teuken Bidikay*, 12(19), 18. <https://doi.org/10.33571/teuken.v12n19a5>
- Gonçalves, A., Willrich , G., & Pelucio, M. (1 de Noviembre de 2021). Potenciales impactos de la adopción de la NIIF 16 en los indicadores financieros de empresas brasileñas. *Teuken Bidikay*, 12(19), 18. <https://doi.org/10.33571/teuken.v12n19a5>
- Gutiérrez, M. (2019). NIIF 16 en las empresas del sector construcción en los últimos 10 años. *Universidad privada del Norte*, 49. Retrieved 30 de Septiembre de 2025, from <https://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/28412/Guti%C3%A9rrez%20Mendoza%20Milagros.pdf?sequence=11&isAllowed=y>
- Herrera, M., Zúñiga, M., & Vera, V. (2024). *Normas Internacionales de Informacion Financiera* (1 ed.). Turuhuayco, Cuenca: Ediciones de la U. Retrieved 16 de Septiembre de 2025, from <https://dspace.ups.edu.ec/bitstream/123456789/28073/4/Normas%20Internacionales%20de%20informacio%CC%81n%20financiera%20NIIF.pdf>
- Hidalgo, N. (2025). Norma Internacional de Inforación Financiera 16 (NIIF16). *Deloitte*, 9. Retrieved 16 de Septiembre de 2025, from <https://www.deloitte.com/content/dam/assets-zone4/latam/es/docs/services/audit-assurance/2025/norma-internacional-de-informaci%C3%B3n-financiera-16-arrendamientos.pdf>
- Juela, W., & Mejía, S. (2023). *Identificación de las consecuencias del COVID-19 en la NIIF 16 de las empresas de sector comercial del cantón cuenca*. Cuenca: Universidad Católica de Cuenca. Retrieved 30 de Septiembre de 2025, from <https://dspace.ucacue.edu.ec/server/api/core/bitstreams/23810634-2c91-4eac-8c08-bb2bfcfbfe530/content>
- Ley de compañías. (15 de Marzo de 2023). *Ley de compañías*. LEXIS: <https://portal.compraspublicas.gob.ec/sercop/wp->

content/uploads/2023/04/ECLEX-PRO-MERCANTI-
LEY_DE_COMPANIAS.pdf

- Limones, R. (Octubre de 2020). Análisis contable del contrato de arrendamiento de un inmueble aplicando NIIF 16 en el sector comercial. *Universidad Estatal Península de Santa Elena*, 15. Retrieved 30 de Septiembre de 2025, from <https://repositorio.upse.edu.ec/server/api/core/bitstreams/bd46f2a9-f8b9-4d8c-8a38-6450e1efe01b/content>
- Mata. (2024). *Análisis de indicadores financieros de las empresas del sector de construcción en la provincia de Santa, período 2019-2023*. Universidad Estatal Península de Santa Elena. Santa Elena: Universidad Estatal Península de Santa Elena. Retrieved 16 de Septiembre de 2025, from <https://repositorio.upse.edu.ec/server/api/core/bitstreams/79a19fb3-b6c6-4822-ba2e-94ba022f5483/content>
- Pari, C., & Valdez , C. (2021). *“Efecto de la aplicación de la norma internacional de información financiera 16- arrendamientos en los estados financieros de la empresa constructora Benito Llerena e hijos S.R.L. de Arequipa 2019*. Universidad Católica de Santa María. Arequipa: Universidad Católica de Santa María. Retrieved 30 de Septiembre de 2025, from <https://repositorio.ucsm.edu.pe/bitstreams/79e6687a-242a-4c5b-802e-8b03f08ed8ea/download>
- Sánchez, H., Díaz, J., & Ramírez, C. (2025). *Revisión de la implantación de la NIIF - UE 16*. Sevilla: ICAC-ASEPUC. Retrieved 30 de Septiembre de 2025, from https://www.icac.gob.es/sites/default/files/2025-04/ESTUDIO%20IMPLEMENTACION_accesible.pdf
- Sanz, L. (2022). *El desafío de la doble reportería para la profesión contable. Caso aplicado a los arrendamientos: NIIF16 vs ASC842 desde la perspectiva del arrendatario*. Universidad de Chile. Santiago: Universidad de Chile. Retrieved 30 de Septiembre de 2025, from <https://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/193717/Tesis%20-%20Lucia%20Sanz.pdf?sequence=1>
- Varona Calle, W. A., & Calle Zegarra, G. (2024). *Análisis del impacto de la aplicación de la NIIF 16 sobre los*. Universidad de Piura. Piura: Universidad de Piura. Retrieved 16 de Septiembre de 2025, from

<https://pirhua.udep.edu.pe/backend/api/core/bitstreams/099a54a3-2422-47bd-b4b3-533734bdac5c/content>

Varona, Calle, & Farfán. (2024). El efecto de la NIIF 16 en indicadores financieros de rentabilidad y endeudamiento. *CAPIC Review Journal of Accounting, Auditing and Business Management*, 11. <https://doi.org/https://doi.org/10.35928/cr.vol22.2024.223>

Varona, W., y Calle, G. (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*. Universidad de Piura. Piura: Universidad de Piura. Retrieved 19 de Mayo de 2026, from <https://pirhua.udep.edu.pe/backend/api/core/bitstreams/099a54a3-2422-47bd-b4b3-533734bdac5c/content>

Apéndice A. Matriz de consistencia

Título	Problema	Objetivos	Variable	Dimensiones	Indicadores	Metodología
Aplicación de la NIIF 16 en las empresas del sector construcción de la provincia de Santa Elena, año 2025: caso simulado	Formulación del problema: ¿De qué manera se aplica la NIIF 16 en las empresas del sector construcción de la provincia de Santa Elena durante el año 2025? Sistematización del problema: • ¿Cuáles son los criterios de reconocimiento de los arrendamientos según la NIIF 16? • ¿Cómo se realiza la medición de los activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento conforme a la NIIF 16? • ¿Se cumplen los requerimientos de presentación y revelación de los arrendamientos en los estados financieros conforme a la NIIF 16?	Objetivo general: Analizar la aplicación de la NIIF 16, mediante caso simulado, para el reconocimiento, medición e información a revelar de los arrendamientos en las empresas del sector de la construcción de la provincia de Santa Elena durante el año 2025. Objetivos específicos: • Identificar los criterios de reconocimiento de los arrendamientos según la NIIF 16. • Determinar los procedimientos de medición de los activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento. • Verificar el cumplimiento de los requerimientos de presentación y revelación de los arrendamientos en los estados financieros, conforme a la NIIF 16	NIIF 16	Reconocimiento	• Identificación del contrato de arrendamiento • Reconocimiento del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento • Excepciones	Enfoque: Cualitativo y cuantitativo
				Medición	• Medición inicial del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento • Medición posterior del activo (depreciación) y pasivo (intereses) • Tratamiento contable de cambios posteriores del arrendamiento	Alcance: Descriptivo y explorativo Métodos: Deductivo Analítico Caso simulado
				Información a revelar	• Presentación en el estado de situación financiera • Revelación en notas a los estados financieros • Cumplimiento de requerimientos de revelación de la NIIF 16	Instrumento: Entrevista y ficha documental

Apéndice B. Cronograma



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

MODALIDAD DE TITULACIÓN: TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR

		2026														
		ABR			MAY				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	X	X									
3	Capítulo II Metodología							X	X	X						
4	Capítulo III Resultados y Discusión										X	X	X			
5	Conclusiones y Recomendaciones													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)														X	Hasta el viernes 24 de julio del 2026

FIRMA DEL TUTOR

NOMBRE: Ing. Félix Javier Rosales Borbor, Mgtr

FIRMA DEL ESTUDIANTE

NOMBRE: ILIANA GABRIELA GONZÁLEZ GONZABAY

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 construcción de la provincia de Santa Elena, año 2025: caso simulado	
Entrevista dirigida a profesionales contables o responsables financieros del área contable.	
Objetivo: Recopilar criterios técnicos sobre el tratamiento contable de los arrendamientos conforme a la NIIF 16 y conocer los principales desafíos relacionados con su aplicación en el sector construcción.	
El presente instrumento de evaluación tiene fines netamente académicos, por lo que se agradece su participación y tiempo.	
1. ¿Qué opinión tienen sobre la aplicación de la NIIF 16 en las empresas del sector de la construcción?	
2. ¿Cuáles son los elementos que deben evaluarse para determinar si un contrato contiene un arrendamiento conforme a la NIIF 16?	
3. ¿Qué dificultades pueden presentarse al momento de reconocer inicialmente un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento?	
4. ¿Qué factores deben considerarse para determinar adecuadamente la tasa de descuento utilizada en la medición inicial del pasivo por arrendamiento?	
5. ¿Qué efectos genera el reconocimiento de activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento en los estados financieros de una empresa constructora?	
6. ¿Qué desafíos pueden surgir durante la medición posterior de los arrendamientos conforme a la NIIF 16?	
7. ¿Cómo deberían tratarse contablemente las modificaciones contractuales o cambios posteriores en las condiciones de un arrendamiento?	
8. ¿Qué impacto considera que tienen los arrendamientos reconocidos bajo la NIIF 16 en indicadores financieros como endeudamiento, liquidez o rentabilidad?	
9. ¿Cuáles considera que son los principales requerimientos de presentación e información a revelar relacionados con los arrendamientos en las empresas constructoras?	
10. ¿Qué recomendaciones brindaría a las empresas del sector de la construcción para lograr una adecuada aplicación de la NIIF 16 y garantizar un adecuado tratamiento contable de los arrendamientos?	

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 construcción de la provincia de Santa Elena, año 2024: caso simulado			
FICHA DOCUMENTAL PARA EL CASO SIMULADO: APLICACIÓN DE LA NIIF 16			
Objetivo: Analizar la aplicación de la NIIF 16 en una empresa simulada del sector construcción, mediante el reconocimiento inicial, la medición posterior y el tratamiento contable de las modificaciones contractuales de un contrato de arrendamiento, evaluando sus efectos en los estados financieros y en los indicadores financieros.			
Variable de estudio: NIIF 16			
Dimensión	Indicadores	Concepto o formula	Datos simulados
Reconocimiento inicial	Identificación del contrato de arrendamiento	<i>Evaluación de los criterios establecidos por la NIIF 16 para determinar la existencia de un contrato de arrendamiento.</i>	Contrato de arrendamiento de una excavadora hidráulica Caterpillar 320 GX por un plazo inicial de cinco años.
	Reconocimiento del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento	<i>Reconocimiento inicial del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos futuros.</i>	Valor presente del contrato: \$359.343,90 , reconocido como activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento.
	Excepciones	<i>Evaluación de las exenciones de reconocimiento previstas en la NIIF 16 para contratos de corto plazo y activos de bajo valor.</i>	Se determinó que el contrato no cumplía con las condiciones para aplicar las exenciones establecidas por la NIIF 16, por lo que correspondía a un arrendamiento por seis años (tras la modificación contractual) de maquinaria pesada, considerada un activo de alto valor.
Medición	Medición inicial del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento	<i>Determinación del valor presente de los pagos futuros utilizando la tasa incremental de endeudamiento del 8 %.</i>	Reconocimiento inicial por \$359.343,90 .

	Medición posterior del activo (depreciación) y pasivo (intereses)	<i>Depreciación del derecho de uso mediante el método de línea recta y reconocimiento de intereses aplicando el método del interés efectivo.</i>	Depreciación anual de \$71.868,78 e interés del primer año por \$28.747,51 .
	Tratamiento contable de cambios posteriores del arrendamiento	<i>Remedición del pasivo y ajuste del activo por derecho de uso cuando existen modificaciones contractuales, utilizando una tasa de descuento actualizada.</i>	Ampliación del contrato por un año adicional, actualización de la tasa del 8 % al 9 % y remedición del pasivo por arrendamiento.
Información a revelar	Presentación en el estado de situación financiera	<i>Reconocimiento del activo por derecho de uso y del pasivo por arrendamiento, clasificados en corriente y no corriente.</i>	Elaboración de conciliaciones y actualización del Estado de Situación Financiera.
	Revelación en notas a los estados financieros	<i>Información relacionada con las políticas contables, medición del arrendamiento y cambios posteriores del contrato.</i>	Descripción del contrato, cálculos realizados y efectos derivados de la aplicación de la NIIF 16.
	Cumplimiento de requerimientos de revelación de la NIIF 16	<i>Verificación del cumplimiento de las disposiciones de presentación y revelación establecidas en la norma.</i>	Presentación del caso práctico conforme a los requerimientos de reconocimiento, medición y revelación de la NIIF 16.

Nota: La información recopilada es de uso exclusivo para la realización de la investigación académica de González Gonzabay Iliana Gabriela, previa a obtener su título de, Licenciada 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:		Ing. Félix Javier Rosales Borbor; Mgtr.				
FECHA	HORA		NOMBRE DEL ESTUDIANTE	NIVEL Y PARALELO	DESCRIPCIÓN DE TEMAS DESARROLLADOS	TIPO DE TUTORÍA
	INICIO	FIN				
30/4/2026	10:30	11:30	Iliana Gabriela González Gonzabay	Octavo-2	Di a conocer mi tema de titulación y recibí sugerencias de parte del tutor, como el de seguir revisando la normativa para tener más certeza sobre lo que quiero hacer mediante esta investigación.	TITULACIÓN
15/5/2026	10:30	11:30	Iliana Gabriela González Gonzabay	Octavo-2	Envié las correcciones sobre la matriz de consistencia, y obtuve observaciones en el objetivo general y la terminología sobre uno de los objetivos específico ya que tenía mayor nivel que el objetivo general	
18/7/2026	10:30	11:30	Iliana Gabriela González Gonzabay	Octavo-2	Bajo las sugerencias del tutor, obtuve la aprobación de la matriz, para así poder avanzar con la tesis	
21/5/2026	10:30	11:30	Iliana Gabriela González Gonzabay	Octavo-2	Ya tenía aprobada la matriz; sin embargo, el tutor me volvió a enviar unas últimas correcciones sobre la matriz, ya que la formulación del problema no estaba definida en el espacio y tiempo adecuados. Envié mi primer avance de planteamiento del problema y obtuve observaciones por parte del tutor	
28/5/2026	10:30	11:30	Iliana Gabriela González Gonzabay	Octavo-2	Realice las primeras correcciones con relación al planteamiento del problema y envíe el primer avance del primer capítulo	
29/5/2026	10:30	11:30	Iliana Gabriela González Gonzabay	Octavo-2	Realice las correcciones señaladas por el tutor y envíe un avance del capítulo II	

11/6/2026	10:30	11:30	Iliana Gabriela González Gonzabay	Octavo-2	La redacción de la metodología tuve que arreglar ya que no la tenía en tiempo pasado, entonces hice las debidas correcciones, y el tutor me remitió las observaciones que fueron pocas	
18/6/2026	10:30	11:30	Iliana Gabriela González Gonzabay	Octavo-2	Realicé las correcciones, en donde agregué un método más y también modifiqué los fundamentos legales.	
25/6/2026	10:30	11:30	Iliana Gabriela González Gonzabay	Octavo-2	Envíe mi guía de entrevista para su respectiva revisión y aprobación	
9/7/2026	10:30	11:30	Iliana Gabriela González Gonzabay	Octavo-2	Una vez tuve la aprobación de la entrevista por mi especialista, envié el capítulo III, en donde está el desarrollo del caso simulado, la aplicación de la entrevista y la ficha documental	
13/7/2026	10:30	11:30	Iliana Gabriela González Gonzabay	Octavo-2	Aprobado el caso simulado, envíe los últimos puntos de este capítulo para que pueda ser revisada, la discusión, conclusión y recomendaciones	
16/7/2026	10:30	11:30	Iliana Gabriela González Gonzabay	Octavo-2	Envíe el TIC completo ya listo, con todas las correcciones realizadas.	
28/7/2026	10:30	11:30	Iliana Gabriela González Gonzabay	Octavo-2	El Certificado de Antiplagio remitido por la carrera afirmó que cumplía con el porcentaje requerido.	
OBSERVACIONES DEL DOCENTE:						

FIRMA DEL TUTOR

FIRMA DEL ESTUDIANTE

ANEXOS**Contador 1****Contador 2**