



## Adopción inicial de la NIIF 16 en Colombia mediante estudio de caso

Initial adoption of IFRS 16 in Colombia: Evidence from a case study

Adoção inicial da IFRS 16 na Colômbia: evidências de um estudo de caso

Mario Andrés Peña Duarte; Ricardo Jesús Guerrero Díaz; Miguel Antonio Piñerez Flórez

Magíster en finanzas corporativas, Universidad de Santander, Docente tiempo completo, Universidad Popular del Cesar Seccional Aguachica. ORCID: 0000-0002-3362-0586. E-mail: mandrespena@unicesar.edu.co, Aguachica - Colombia.

Magíster en Tributación y Política Fiscal, Contable, financiera y tributaria, Universidad de Medellín, Docente de carrera, Universidad Popular del Cesar Seccional Aguachica. ORCID: 0000-0002-1270-6989. E-mail: ricardoguerrero@unicesar.edu.co, Aguachica - Colombia.

Magíster en Ciencias Contables, Contable y financiera, Universidad Santo Tomas, Docente catedrático ad honorem, Universidad Popular del Cesar Seccional Aguachica. ORCID: 0009-0001-6406-4324. E-mail: miguelpinerez@unicesar.edu.co, Aguachica - Colombia.

**Recibido:** 30 de septiembre de 2025

**Aceptado:** 1 de junio de 2026

**DOI:** <https://doi.org/10.22267/rtend.26272.295>

**Cómo citar este artículo:** Peña, M., Guerrero, R. y Piñerez, M. (2026). Adopción inicial de la NIIF 16 en Colombia mediante estudio de caso. *Tendencias*, 27(2), 1-31. <https://doi.org/10.22267/rtend.26272.295>

### Resumen

**Introducción:** La NIIF 16 modificó sustancialmente el reconocimiento de los arrendamientos al exigir el registro de activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento, superando el tratamiento previo de ciertos arriendos operativos como gastos del periodo. **Objetivo:** Analizar los impactos contables y financieros de la adopción inicial de la NIIF 16 en una organización privada del sector productivo. **Metodología:** La investigación se desarrolla bajo enfoque cualitativo, mediante estudio de caso y análisis documental de contratos, políticas contables, estados financieros, cálculos de medición y conciliaciones tributarias. **Resultados:** La adopción de la norma genera reconocimiento de activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento, impactos en impuestos diferidos, conciliaciones fiscales e indicadores financieros; además, visibiliza obligaciones contractuales que antes no se reflejaban en el balance. **Discusión:** Los hallazgos evidenciaron que la NIIF 16 mejora la transparencia financiera, pero exige mayor rigor técnico en la determinación de tasas de descuento, materialidad, medición de contratos y revelaciones, especialmente por sus efectos en EBITDA, endeudamiento y rentabilidad. **Conclusión:** La NIIF 16 transforma la gestión contable y financiera de los arrendamientos, fortaleciendo la trazabilidad de activos, pasivos y riesgos contractuales.

**Palabras clave:** acuerdo contractual; derechos a la propiedad; estado financiero; financiación; impuestos; arrendamientos

**JEL:** G12; G14; M40; M41; M48; M49.



## Abstract

**Introduction:** IFRS 16 substantially changed lease accounting by requiring the recognition of right-of-use assets and lease liabilities, replacing the previous treatment of certain operating leases as period expenses. **Objective:** To analyze the accounting and financial impacts of the initial adoption of IFRS 16 in a private organization operating in the productive sector. **Methodology:** This research adopts a qualitative approach through a case study and documentary analysis of contracts, accounting policies, financial statements, measurement calculations, and tax reconciliations. **Results:** The adoption of the standard resulted in the recognition of right-of-use assets and lease liabilities, as well as impacts on deferred taxes, tax reconciliations, and financial indicators. Furthermore, it made visible contractual obligations that had not previously been reflected on the balance sheet. **Discussion:** The findings indicate that IFRS 16 enhances financial transparency; however, it also requires greater technical rigor in determining discount rates, assessing materiality, measuring lease contracts, and preparing disclosures, particularly due to its effects on EBITDA, leverage, and profitability. **Conclusion:** IFRS 16 transforms the accounting and financial management of leases by strengthening the traceability of assets, liabilities, and contractual risks.

**Keywords:** contractual agreement; property rights; financial statements; financing; taxes; leases.

**JEL:** G12; G14; M40; M41; M48; M49.

## Resumo

**Introdução:** A IFRS 16 alterou substancialmente o reconhecimento das locações, ao exigir o registro de ativos por direito de uso e passivos por locação, superando o tratamento anterior de certas locações operacionais como despesas do período. **Objetivo:** Analisar os impactos contabilísticos e financeiros da adoção inicial da IFRS 16 numa organização privada do setor produtivo. **Metodologia:** A investigação desenvolve-se sob uma abordagem qualitativa, através de um estudo de caso e de uma análise documental de contratos, políticas contabilísticas, demonstrações financeiras, cálculos de mensuração e reconciliações fiscais. **Resultados:** A adoção da norma gera o reconhecimento de ativos por direito de uso e passivos por arrendamento, impactos nos impostos diferidos, reconciliações fiscais e indicadores financeiros; além disso, torna visíveis obrigações contratuais que anteriormente não se refletiam no balanço. **Discussão:** Os resultados evidenciaram que a IFRS 16 melhora a transparência financeira, mas exige maior rigor técnico na determinação de taxas de desconto, materialidade, mensuração de contratos e divulgações, especialmente devido aos seus efeitos no EBITDA, endividamento e rentabilidade. **Conclusão:** A IFRS 16 transforma a gestão contabilística e financeira das locações, reforçando a rastreabilidade de ativos, passivos e riscos contratuais.

**Palavras-chave:** acordo contratual; direitos de propriedade; demonstração financeira; financiamento; impostos; arrendamentos.

**JEL:** G12; G14; M40; M41; M48; M49.

## Introducción

Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) son estándares sujetos a actualización permanente. En 2019, la NIIF 16 modificó el modelo de reconocimiento, medición y presentación de los arrendamientos, siendo la principal propuesta, presentar estos contratos como activos por derechos de uso de un bien subyacente y un pasivo por las obligaciones de los cánones periódicos. Anteriormente los arriendos operativos, no se presentaban en el estado de situación financiera, eran solamente gastos en el estado de resultados. NIIF 16 se aplica en los estados financieros elaborados a partir del 1 de enero de 2019 en Colombia y el mundo (Martínez, 2018). A su vez, estos nuevos requerimientos están modificados por importantes enmiendas para presentar en los informes financieros las concesiones o reducciones por arrendamiento que se puedan dar (Romero, 2021). El objetivo del artículo es analizar los impactos contables y financieros generados por la adopción inicial, mediante estudio de caso, aplicado a una compañía del sector de la producción, que adoptó la norma en 2019, pero la entidad requiere mantener el control estricto de las operaciones como un proceso importante desde el departamento financiero. Todo el desarrollo de la investigación se fundamenta en el análisis documental de la experiencia de implementación observada por los autores.

### Revisión de la literatura

La literatura sobre contabilidad de arrendamientos establece el tratamiento diferencial entre arrendamientos operativos y financieros, esta importante consideración influye en las decisiones de financiamiento y en las métricas que usan los distintos usuarios. En el estudio realizado por Christensen et al. (2025), concluyen que el estándar NIIF 16 reduce significativamente en la presentación los estados financieros el volumen de arrendamientos operativos, de igual forma, evidenciaron como algunas empresas, especialmente las más sensibles al costo de financiamiento, cambiaron los términos de los contratos de arrendamiento para reducir la duración contractual; argumentando que las compañías podrían tomar medidas en los tiempos de contratos para modificar su reconocimiento.

En la investigación efectuada por Molina et al. (2025), los autores sostienen que hay ambigüedad sobre lo que constituye exactamente la "obligación" que esta debe reconocerse como pasivo de arrendamiento, es decir, que el pasivo proviene de contratos en ejecución, de igual forma evidencian ambigüedades en la baja de estos pasivos con los criterios de NIIF 9.

En el trabajo de Delgado et al. (2023) se observó que, para determinar la tasa de endeudamiento incremental, se tiene que evaluar la naturaleza del activo en arriendo y las condiciones del plazo. En algunas condiciones, los datos pueden ser observables; sin embargo, la literatura no ofrece ejemplos de un modelo de cálculo de tasa incremental cuando existen particularidades especiales en las condiciones de los contratos. Según Lopes y Penela (2025) la implementación de NIIF 16 afecta métricas estructurales de liquidez y endeudamiento, e impacta el ROE (Retorno sobre el Capital) y las ganancias por acción.

En el análisis efectuado por Rojas y Franco (2022) sobre los reportes financieros del 100% de las empresas que cotizan en bolsa en Colombia, se evidenció que los mayores impactos son por las reclasificaciones realizadas en la presentación de informes, el impacto en el patrimonio y deficiencias en las informaciones a revelar. Conforme al estudio realizado por Callo et al. (2025), la NIIF 16 puede generar impactos en los ejercicios de valoración empresarial, porque las nuevas valoraciones afectan los estados financieros, y, por ende, los distintos métodos de valoración, ya que la norma requiere ajustes cuidadosos en los índices financieros usados.

---

## Metodología

El enfoque metodológico es cualitativo, orientado a comprender, describir y evidenciar la experiencia de implantación de la norma en una organización privada del sector productivo. Se utiliza un diseño no experimental, dado que no se manipulan variables, sino que se observa un fenómeno ya ocurrido, centrado en la experiencia de adopción de la NIIF 16. Además, el estudio es descriptivo, al detallar el proceso de implementación de la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 16 y sus implicaciones en la gestión contable, y se configura como un estudio de caso, al enfocarse en una empresa que adoptó explícitamente la norma. La población está constituida por las compañías obligadas a aplicar las NIIF plenas en Colombia,

mientras que el muestreo es intencional, seleccionando un solo caso representativo. Los métodos usados para analizar los datos fueron el análisis de contenido y documental, complementado con una comparación de los estados financieros. El acceso a los datos se logró gracias a una consultoría contable realizada por los autores, donde se analizaron: contratos, informes financieros, políticas contables, cálculos en Excel, reuniones de trabajo e informes extracontables, el nombre de la entidad no se revela, se hace referencia genérica como “Energías Limpias Sociedad BIC” ubicada en el Oriente Colombiano, empresa del sector de la producción de energías limpias, que opera su planta en los predios de su casa matriz mediante contrato de arriendo, los investigadores preservan su identidad, para dar garantía de ser exclusivamente un tema académico.

---

## Resultados

La norma NIIF 16 establece que, bajo principio general, en el arrendamiento contempla las siguientes figuras: arrendamiento financiero, arrendamiento operativo y venta con arrendamiento financiero posterior (Tejada, 2017). En el caso de los arrendamientos financieros, el reconocimiento, medición, presentación y revelación del contrato, para el arrendatario serán como propiedad, planta y equipo u otro elemento del activo y, como contrapartida, su obligación financiera correspondiente y para el caso de contratos de arrendamiento operativo, para el arrendatario no hay reconocimiento del bien; por tanto, no se presenta ningún cambio en su estado de situación financiera (Ramirez, 2019).

El estándar NIIF inicialmente expidió la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 17) “arrendamientos” pero esta norma fue sustituida en 2019 por la NIIF 16. Según Barral et al. (2014), la norma internacional de contabilidad no había experimentado grandes cambios desde 1982, cuando surgió la NIC 17, fuertemente inspirada por la Statement of Financial Accounting Standards (FAS 13) de 1976. El modelo anterior de arrendamientos incluido en la NIC 17, inicia identificando si los arrendamientos se clasifican como financieros u operativos; con base en esta distinción, se estructura su reconocimiento, medición y presentación en los informes financieros, de lo cual estableció, que, si el arriendo transfiere sustancialmente riesgos y beneficios, es arrendamiento financiero, de lo contrario, es operativo.

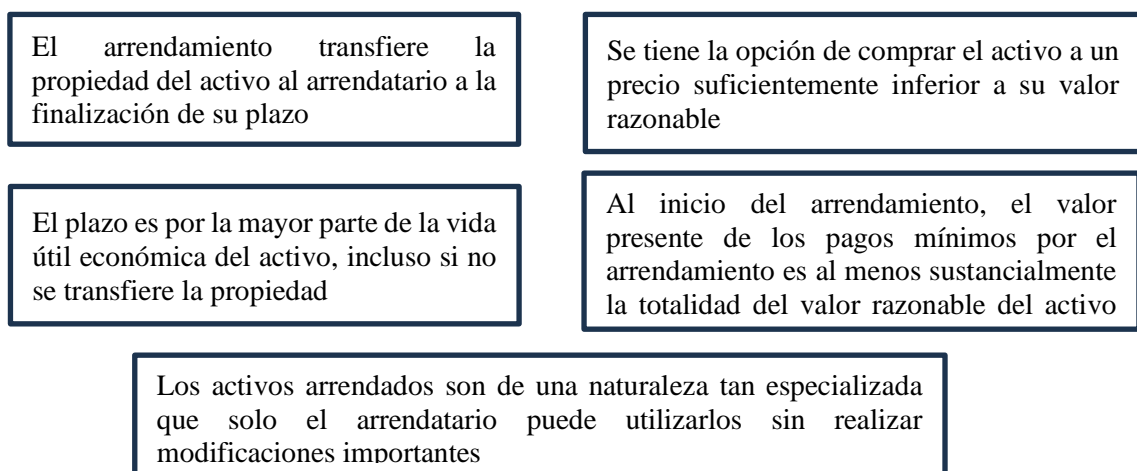
La NIC 17 Arrendamientos, es la norma que se utilizó hasta el 31 de diciembre del 2018 para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de la NIC 17. Tenía como base principal la clasificación de los arrendamientos, entre los que eran considerados dos tipos, financieros u operativos, tanto para arrendadores como para arrendatarios, según las circunstancias de cada contrato (Alzate, 2019). Dependiendo de la calificación del tipo de arrendamiento según la norma 17 “arrendamientos”, la mecánica y registro de los arrendamientos operativos es un poco más sencilla que el *leasing* o arrendamiento financiero; fundamentalmente las cuotas o rentas se reconocen como gastos durante el transcurso que dure el contrato, por parte de los arrendatarios (Carrillo, 2013).

Este tipo de arrendamiento no se reconocía previamente en los activos ni en los pasivos del estado de situación financiera de la entidad. Sin embargo, cuando un arrendamiento se clasifica como financiero, se procede a su registro inicial, tanto en activos como en pasivos, por el valor menor entre el valor razonable del bien y el valor presente de las cuotas pactadas. Este enfoque permite reflejar la operación en el estado de situación financiera, en lugar de limitarla únicamente al reconocimiento como gasto en el resultado (Carrillo, 2013). En la práctica, la antigua NIC 17 muestra algunos principios para validar si el contrato es financiero u operativo; esta evaluación está anclada a la transferencia de riesgos o beneficios del activo, para lo cual el estándar propone cinco indicadores principales (transferencia de propiedad, opción de compra a precio favorable, plazo del arrendamiento, valor presente de los pagos mínimos, bienes especializados), los cuales, según su resultado, clasificarán el contrato de arrendamiento. Es de resaltar que el preparador de información financiera puede clasificar un arrendamiento financiero con el cumplimiento de cualquiera de estos cinco indicadores o la combinación de varios. La NIC 17 estaba incluida en las normas plenas, que en Colombia son de aplicación para entidades del grupo 1. En la NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades, los principios de reconocimiento, medición y presentación de arrendamientos son muy similares a la NIC 17, para lo cual el estándar de pymes desarrolló la Sección 20 Arrendamientos. En la NIIF para pymes, el contrato de arrendamiento operativo es el convenio por el cual el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir un importe monetario o una serie de pagos o de cánones, el derecho al uso de un bien, durante un periodo de tiempo determinado. El arrendador contabiliza el activo como un inmovilizado que depreciará en la vida útil conforme a la política de propiedad, planta y equipo (Orozco, 2015). Teniendo en cuenta las consideraciones anteriores de la NIC 17 norma plena y Sección 20 norma pymes, los arrendamientos se reconocen y miden en los estados financieros con las siguientes

consideraciones: existen dos tipos de arrendamientos financieros y operativos; los arrendamientos financieros se reconocen si cumple el test compuesto de indicadores; y los arrendamientos operativos son un gasto lineal que no afecta el estado de situación financiera, indistintamente del plazo de contrato y tipo de activo. A continuación, en la Figura 1, se presenta el test correspondiente a la norma internacional de contabilidad de arrendamientos que actualmente se encuentra derogada.

### Figura 1

#### *Test derogada Norma Internacional de Contabilidad de arrendamientos 17*



*Fuente:* Elaboración propia.

Es importante aclarar que la sección 20 de arrendamientos la NIC 17 estuvo vigente hasta 2018 y fue reemplazada por la NIIF 16 a partir de 2019. Actualmente, la sección 20 de la NIIF para pymes no se ha alineado con la NIIF 16 Arrendamientos de NIIF plenas y, en su lugar, está más alineada con los criterios anteriores establecidos en las hoy derogadas NIC 17 y las interpretaciones CINIIF 4, SIC 15 y SIC 27 (Varón, 2023).

Al contrario de NIC 17 y Sección 20, la NIIF 16 como nueva norma provee un único modelo contable para los arrendatarios, el cual requiere que estos reconozcan activos y pasivos para todos sus contratos de arrendamiento en su estado de situación financiera, a menos que el plazo contractual sea inferior a 12 meses o que el activo subyacente del contrato sea calificado como activo de bajo valor (Armijo, 2019). Conforme a lo anterior, surge el siguiente interrogante: ¿Para qué se debe cambiar la estructura que ofrece NIC 17, del test de evaluación de arriendos financieros u operativos? Para dar solución a este interrogante, se plantea el

supuesto: una entidad contrata un número de locales en arriendo para venta de sus mercancías a nivel nacional; los inmuebles son alquilados bajo contratos de arrendamiento operativo a un plazo promedio de tres años. Los activos alquilados son de alto costo para la entidad; la entidad los arrienda porque no puede adquirirlos por su costo; material y financieramente no es viable el retorno de la inversión.

Si se evalúan estos contratos bajo los 5 indicadores de la NIC 17 o la sección 20 de pymes, se concluiría que, de acuerdo con los indicadores establecidos en la NIC 17 para la clasificación de arrendamientos financieros, el contrato analizado no cumple con ninguno de los cinco criterios de reconocimiento. En primer lugar, el arrendamiento no contempla la transferencia de la propiedad del activo al arrendatario al término del plazo pactado. Tampoco se otorga al arrendatario una opción de compra a un precio suficientemente inferior al valor razonable que haga previsible su ejercicio desde el inicio del contrato. Asimismo, el plazo del arrendamiento no cubre la mayor parte de la vida económica del bien, y el valor presente de los pagos mínimos no representa sustancialmente la totalidad del valor razonable del activo arrendado. Finalmente, los activos objeto del contrato no son de naturaleza tan especializada que impidan su uso por parte de terceros sin modificaciones significativas. En consecuencia, dado que ninguno de los indicadores anteriores se cumple, el arrendamiento debe clasificarse como operativo según los criterios de la NIC 17.

Consonante a la prueba que contiene 5 indicadores de NIC 17, en los informes financieros se revelarán estos contratos en el estado de resultados como gasto, de acuerdo con el tiempo de cada contrato, toda vez que no se cumple con ninguno de los cinco indicadores. Sin embargo, en el contexto del contrato de arrendamiento operativo, se puede poner en forma manifiesta otra situación diferente y es la existencia de un pasivo financiero por arrendamiento de la entidad a un tiempo de tres años, dado que es un compromiso contractual no cancelable. De lo anterior, se considera que las normas contables internacionales están lejos de ser una cuestión resuelta. El modelo contable de los arrendamientos bajo NIC 17 ha sido criticado por varias razones, siendo la principal que el arrendamiento operativo debería dar lugar a reconocer activos y pasivos en los estados financieros del arrendatario, reflejándose en el estado de situación financiera la existencia de dos modelos muy diferentes para arrendamientos (operativo y financiero). Lo anterior significa que transacciones similares podrían reconocerse y presentarse de manera muy diferente (Salazar et al., 2015). Según Molina y de Vicente (2016), la NIIF 16, con su único modelo de arrendamiento, tiene en su

origen la base de reconocimiento de un pasivo que estaba siendo omitido; las empresas no revelaban su real endeudamiento. Para este cambio estructural, se debe considerar que no solamente es la aparición de un pasivo, dado que a la vez nace un derecho de uso de un activo en el estado financiero. Según Barral (2014), la clave de este reconocimiento se encuentra en el cambio de la unidad de cuenta para identificar un recurso como activo, que se refleja como producto del derecho de uso del bien por efectos del contrato. Este nuevo modelo de reconocer activos por derecho de uso está implícito en el crecimiento dramático del capital intangible, que se está convirtiendo en el principal creador de valor (Lev, 2017), siendo NIIF 16 consonante con las nuevas necesidades de fortalecer el reconocimiento en la contabilidad de derechos que anteriormente no se presentaban como activo.

La esencia de NIIF 16 es no subvaluar el endeudamiento de contratos de arriendo no cancelables y reflejar derechos por uso de activos representativos. Por esta razón, el International Accounting Standards Board (IASB) sustituye la NIC 17 por la NIIF 16, en la que no se distingue entre arrendamientos financieros y operativos. Se debe reconocer un activo y un pasivo en cualquier tipo de arrendamientos por el valor actual de los flujos de efectivo que sean inevitables (Mora, 2021). La NIIF 16 permite una excepción en su implantación y es elegir el no reconocer derechos y obligaciones en el estado de situación financiera, en los contratos que, siendo una entidad arrendataria, se determine que en los términos pactados del arriendo el tiempo del contrato sea inferior a un año y el activo subyacente que se identifica en el contrato sea de un importe no material. Si este es el caso, el arrendamiento se tratará como contrato operativo, reflejando solamente el gasto por arriendo en el estado de resultados. Estudios de impactos sobre NIIF 16 concluyen que el estándar cambia la percepción del endeudamiento y la estructura financiera, generando desafíos para los análisis financieros y toma de decisiones (Lopes & Penela, 2024). Si bien la NIIF 16 estandariza criterios contables, tiene efectos diferenciadores en el contexto económico de cada sector, por ejemplo, en compañías con altos volúmenes de arrendamientos como las mineras, según Cueva et al. (2025), en donde la capitalización de gastos de arriendo como activos por derecho de uso modifica la estructura financiera de las empresas, lo cual también conlleva impactar el riesgo de crédito y financiamiento.

La aplicación de la NIIF 16 tiene como objetivo erradicar cualquier práctica que permita ocultar los pasivos derivados de arrendamientos operativos, que según Delgado et al. (2022), promueven una mayor transparencia y comparabilidad en los estados financieros de diversas

compañías. La última modificación de la NIIF 16, introducida por el IASB en respuesta a la crisis de la COVID-19, permitió a las compañías gestionar eventos imprevistos y ajustar los requisitos contables a las nuevas necesidades. Esta modificación simplificó la aplicación de la norma, reduciendo costos y complejidad al ofrecer a los arrendatarios la opción de no considerar las concesiones de alquiler relacionadas con la COVID-19 como modificaciones del contrato (Moscariello y Pizzo, 2021).

Antes de revisar la aplicación práctica de esta evolución normativa, vale la pena mencionar que la NIIF 16 ya es vigente en Colombia y está en aplicación. En efecto, esta norma fue incorporada al ordenamiento nacional mediante el Decreto 2170 del 2017, el cual adicionó al Decreto Único Reglamentario (DUR) 2420 del 2015 el anexo 1.3. Este anexo iniciaba su vigencia a partir del 1 de enero del 2019 (Ramírez, 2017). Posteriormente, con el Decreto 2483 del 2018, se compilaron los marcos técnicos normativos de los grupos 1 y 2, quedando entonces la NIIF 16 en el anexo técnico compilatorio 1 de las normas de información financiera para el grupo 1. La NIIF 16 es aplicable para los estados financieros de propósito general de las entidades clasificadas en el grupo 1, que se preparen a partir del año 2019 (Ramírez, 2019).

### **Estudio de caso arrendamientos “Energías Limpias Sociedad BIC”**

Energías Limpias Sociedad BIC aplicó por primera vez la NIIF 16 el 1 de enero de 2019; su objeto social es la operación de plantas de producción de biocombustibles y su comercialización, pertenece al grupo de entidades preparadoras de información financiera del grupo 1, y estableció sus operaciones de producción en predios de su casa matriz en el oriente colombiano. Las instalaciones donde opera la planta de la entidad y sus oficinas administrativas son por contrato de arriendo operativo. Para el desarrollo del estudio de caso, se establecieron los siguientes pasos de forma secuencial: primer paso, evaluar el contrato de arrendamiento; segundo paso, reconocimiento de las condiciones de arrendamiento; tercer paso, determinar la tasa de descuento; cuarto paso, liquidación de los contratos y reconocimiento contable; quinto paso, conciliación contable y fiscal de los contratos; sexto paso, análisis de otras consideraciones (flujos de efectivo, Beneficio antes de Intereses, Impuestos, Depreciaciones y Amortizaciones (EBITDA)). Para este caso, en la Tabla 1, se presenta las cifras en miles de pesos colombianos.

**Tabla 1**

*Inventarios de Contratos Energías Limpias Sociedad BIC*

Contratos	Entidad	Fecha contrato	Plazo	Años por vencer	Monto anual	Probabilidad de prórroga	Tasa implícita	Tasa incremental	Política de materialidad
CTA 001	Matriz s.a.	1/01/2016	37 años	34 años	\$ 600.000	No es posible determinar	N/A	7,51%	\$ 130.000
CTA 002	Mapa s.a.s	1/01/2016	10 años	7 años	\$ 132.000	Sí por el mismo tiempo	N/A	7,51%	\$ 130.000

*Fuente:* Elaboración propia.

El contrato CTA 001 es suscrito con casa matriz, donde se arrienda una hectárea de terreno donde opera la planta de producción; el contrato se ajusta anualmente al Índice de Precios al Consumidor (IPC) del día 1 de cada año. En las cláusulas del contrato se establece que las mejoras que se realicen en el predio (planta de producción) serán de propiedad de casa matriz. El contrato CTA 002 es suscrito con la Inmobiliaria Mapa SAS; en estas oficinas funciona la sede administrativa de la compañía. El contrato establece que, al término del contrato, la compañía deberá devolver las instalaciones en igualdad de condiciones en la fecha en que fue entregado el control del bien. Para el presente artículo se liquidará las condiciones del contrato CTA 001.

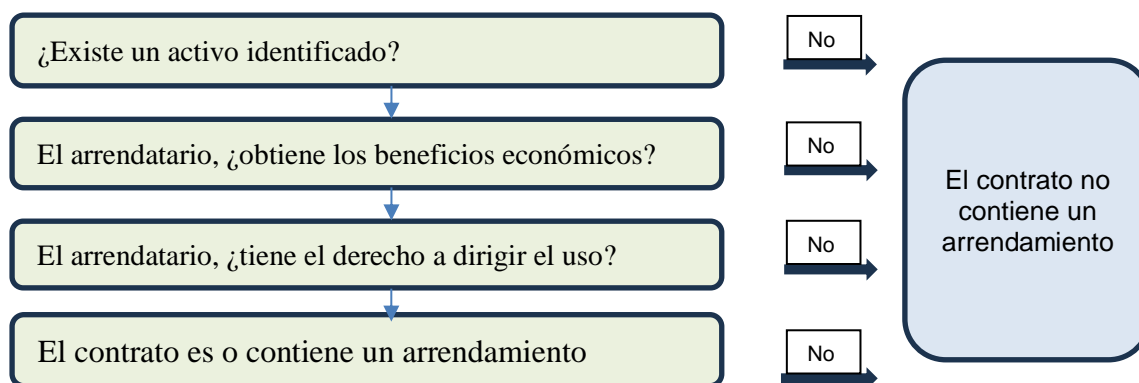
**Primer paso: evaluación del contrato de arrendamiento desde la perspectiva legal**

El Artículo 1973 del Código Civil define el arrendamiento como un contrato mediante el cual las partes se obligan recíprocamente: una concede el goce de un bien, ejecuta una obra o presta un servicio, y la otra paga un precio determinado por dicho goce, obra o servicio (Código Civil, Artículo 1973; “C-293 de 2024 – Relatoría ANCP-CCE”). Adicionalmente, el párrafo 9 de la NIIF 16 establece los criterios para determinar si un contrato constituye un arrendamiento. Según esta norma, un contrato se clasifica como arrendamiento si involucra un activo identificable y transfiere el derecho a controlar su uso durante un período determinado, a cambio de una contraprestación económica. Los párrafos B9 a B31 de la NIIF 16 proporcionan lineamientos detallados para evaluar si un contrato es, o contiene, un arrendamiento (IFRS, 2019).

Esta regulación es coherente con lo dispuesto en el Código Civil, dado que el elemento central es el goce del activo identificable, lo cual constituye la principal característica que diferencia un arrendamiento de un contrato de prestación de servicios (Figura 2).

**Figura 2**

*Test de evaluación del tipo de transacción*



*Fuente:* Elaboración propia.

Conforme a las condiciones de la guía propuesta, los contratos firmados giran alrededor de un activo identificable; la compañía limita al dueño legal de su uso, puesto que lo controlará en el tiempo pactado. Esta distinción es importante realizarla de forma preliminar a fin de distinguir un contrato de arriendo de un contrato de prestación de servicios.

### **Segundo paso: reconocimiento del arrendamiento**

De acuerdo con la NIIF 16, y tras aplicar el test correspondiente considerando la fecha de inicio del arrendamiento, Energías Limpias Sociedad BIC reconocerá un contrato bajo esta norma únicamente si se cumplen las siguientes dos condiciones (Tabla 2).

**Tabla 2**

*Evaluación de criterios de reconocimiento de arrendamientos según NIIF 16*

<b>Indicadores</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Comentarios</b>
El contrato de arriendo tiene un plazo superior a un año.	X		El contrato con Casa Matiz está pactado a 46 años; para el caso de las oficinas administrativas, el contrato está pactado para 10 años.
El activo subyacente es de naturaleza material para la compañía (el valor razonable del activo es superior a la materialidad establecida para arrendamientos).	X		El terreno donde opera la planta y las oficinas administrativas son considerados activos de naturaleza material para la compañía, dada la relevancia de estos dos bienes en la operación de la entidad y a su vez el valor razonable de dichos activos, que sobrepasan un umbral establecido de materialidad.

*Fuente:* Elaboración propia.

Con respecto a la política de materialidad (Tabla 3), el umbral establecido de importancia relativa se considera una característica cualitativa esencial de la información financiera útil (Peña, 2021). La definición de materialidad se encuentra en el párrafo CC11 del Marco Conceptual de la Información Financiera, donde se establece que “la información es material si su omisión o presentación inadecuada puede influir en las decisiones que los usuarios toman a partir de los estados financieros” (IFRS, 2018).

Según Ariza y Peña (2023), la aplicación de materialidad implica criterio profesional del preparador de informes financieros. La materialidad ofrece niveles distintos en su determinación, conocidos como materialidad general y materialidad específica. La materialidad específica es inferior a la general, y en el estudio de caso se usará para limitar los activos significativos controlados por contratos de arriendo, que entran en el alcance de la NIIF 16.

El principio de materialidad en la implementación de la NIIF 16 se refleja en las exenciones al reconocimiento: un arrendatario puede optar por no aplicar los requerimientos de la norma a arrendamientos a corto plazo o a aquellos cuyo activo subyacente sea de bajo valor. La norma identifica como ejemplos de activos de bajo valor tabletas, computadores personales, pequeños elementos de mobiliario de oficina y equipos de comunicación, sin establecer criterios precisos para determinar la materialidad de los activos subyacentes. Por tanto, esta evaluación se fundamenta en los lineamientos del Marco Conceptual y en el ejercicio del juicio profesional (IFRS, 2019).

En estudio de caso, la entidad definió la importancia relativa o materialidad específica de los activos subyacentes para contratos de arrendamiento en un valor igual o superior al 1,5% de los activos fijos. Al cierre del periodo terminado el 31 de diciembre de 2018, este 1,5% equivalía a \$130.000. Este umbral se compara con el valor razonable de los activos arrendados, donde si el valor razonable del activo supera la materialidad específica, el contrato se incorpora dentro del alcance de la NIIF 16; en caso contrario, si el valor razonable es inferior al umbral, el arrendamiento se reconoce directamente en el estado de resultados como gasto lineal durante el período de ejecución del contrato.

### **Tercer paso: determinación de la tasa de descuento**

Se evaluó si corresponde aplicar la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, en su defecto, la tasa incremental de endeudamiento del arrendatario. Según el International Accounting Standards Board (2016), la tasa implícita es aquella que iguala el valor presente de los pagos por arrendamiento y del valor residual no garantizado con la suma del valor razonable del activo subyacente y los costos directos iniciales del arrendador.

En el caso de Energías Limpias Sociedad BIC, esta tasa no puede determinarse de manera confiable, dado que los contratos evaluados no representan una adquisición financiada del activo ni incluyen la transferencia de la titularidad legal al finalizar el período contractual. Por tanto, la medición debe realizarse con la tasa incremental de endeudamiento, entendida como la tasa que la entidad tendría que pagar por obtener financiación, en condiciones de plazo, garantía, importe y riesgo similares, para acceder a un activo de características equivalentes al activo por derecho de uso. En la práctica, esta tasa puede estimarse mediante cotizaciones bancarias para financiar activos similares o a partir del costo promedio ponderado de los créditos vigentes destinados a la adquisición de activos fijos. La principal dificultad técnica radica en estimar el valor razonable del activo subyacente, dado que los arrendatarios no siempre cuentan con información observable suficiente para realizar dicha medición (Morales y Zamora, 2018).

Esta tasa revela los contratos de arrendamiento que no se tienen para adquirir el bien, es decir, lo que se denomina arrendamiento operativo (International Accounting Standards Board, 2016). Para conseguir la tasa incremental, Energías Limpias Sociedad BIC deberá cotizar con entidades financieras el costo del dinero para un préstamo, con el fin de adquirir activos fijos; o la otra opción es liquidar el costo promedio de las obligaciones financieras que se tengan a la fecha para compra de activos fijos. Para lograr la tasa de descuento a aplicar del 7,51%, en la Tabla 3, resumen de pasivos financieros, se puede evidenciar cómo la compañía optó por el cálculo del costo promedio ponderado de los créditos vigentes para compra de activos.

**Tabla 3**

*Resumen de pasivos financieros a diciembre de 2018*

<b>Pasivos financieros</b>	<b>Monto</b>	<b>Tasa efectiva anual (EA)</b>
Crédito de capital de trabajo	\$ 1.680.000	11,00%
Créditos de tesorería	\$ 1.300.000	10,50%
Crédito para mejora de activos	\$ 3.450.000	6,90%
Créditos para compra de activos	\$ 2.200.000	8,10%
Crédito Leasing compra Maquinaria	\$ 4.250.000	7,70%
<b>Total</b>	<b>\$12.880.000</b>	

*Fuente:* Elaboración propia.

La normativa establece que la tasa incremental de endeudamiento considera las tasas aplicables a la adquisición financiada de activos (Díaz, 2018). Para estudio de caso, se incluyen los créditos de leasing y otras obligaciones destinadas a la compra de activos de inversión a largo plazo, tal como se presenta en la Tabla 4, que muestra la ponderación de los créditos vigentes para la adquisición de activos fijos.

**Tabla 4**

*Tasa ponderada de créditos vigentes para compra de activos fijos*

<b>Pasivos financieros diciembre 2018</b>	<b>Monto</b>	<b>Tasa EA</b>	<b>% Monto</b>	<b>Tasa ponderada</b>
Crédito para mejora de activos	\$3.450.000	6,90%	35%	2,40%
Créditos para compra de activos	\$2.200.000	8,10%	22%	1,80%
Crédito Leasing compra Maquinaria	\$4.250.000	7,70%	43%	3,31%
<b>Obligaciones compra de activos</b>	<b>\$9.900.000</b>			<b>7,51%</b>

*Fuente:* Elaboración propia.

El cálculo de la tasa ponderada del 7,51% será referenciado como la tasa de interés incremental. Con esta tasa, se efectuará el descuento de los cánones de arriendo, conforme al plazo del contrato, el cual puede incluir las sucesivas prórrogas o renovaciones. Hay que recordar que este proceso se aplica si el valor razonable del activo supera la materialidad específica y el término del contrato y sus posibles prórrogas son superiores a 12 meses.

#### **Cuarto paso: liquidación de los contratos y reconocimiento**

Se determinó el valor inicial del activo por derecho de uso. Según Ramirez (2019), se deberá determinar con anterioridad el valor del pasivo por arrendamiento, el cual, según el párrafo 26 de la NIIF 16, corresponde al valor presente de los pagos fijos y variables

por arrendamiento que no se hayan pagado en la fecha de comienzo del contrato. Estos se descontarán usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si esa tasa pudiera determinarse fácilmente; si no es así, el arrendatario aplicará su tasa incremental por préstamos, como se observa en la Tabla 5, Contrato CTA 001: Arriendo inmueble planta.

**Tabla 5**

*Condiciones del Contrato CTA 001 para estimar los flujos futuros*

<b>Contrato CTA 001</b>	
Comienzo	1/01/2016
Final	31/12/2053
Años	37
Años por vencer	34
Canon anual 2019	\$ 600.000
Tasa de descuento incremental	7,51%
Valor presente pagos	\$7.441.111

*Fuente:* Elaboración propia.

En este sentido, la Tabla 6 presenta el cálculo del costo amortizado del pasivo por arrendamiento y la depreciación del activo por derecho de uso, la liquidación año por año del costo amortizado de la deuda y del consumo periódico del activo.

**Tabla 6**

*Costo amortizado de la obligación y depreciación del activo a reconocer*

Periodo	Pasivo por arrendamiento					Activo derecho de uso		
	Monto	Interés	Cuota	Amortización	Saldo	Monto	Depreciación	Saldo
2019	\$ 7.441.111	\$ 558.835	\$ 600.000	\$ 41.165	\$ 7.399.946	\$7.441.111	\$ 201.111	\$7.240.000
2020	\$ 7.399.946	\$ 555.743	\$ 600.000	\$ 44.257	\$ 7.355.690	\$7.240.000	\$ 201.111	\$7.038.889
2054	\$ 1.077.189	\$ 80.898	\$ 600.000	\$ 519.102	\$ 558.087	\$ 402.222	\$ 201.111	\$ 201.111
2055	\$ 558.087	\$ 41.913	\$ 600.000	\$ 558.087	\$ 0	\$ 201.111	\$ 201.111	\$ 0

*Fuente:* Elaboración propia.

Por otra parte, la Tabla 7 expone el registro contable inicial del contrato, en el que se reconoce simultáneamente el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento.

## Tabla 7

*Reconocimiento Contrato Cta. 001 con fecha de adopción del 2019*

<b>Concepto</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Activo por derecho de uso	\$7.441.111	
Pasivo por arrendamiento		\$7.441.111

*Fuente:* Elaboración propia.

La aplicación inicial de la NIIF 16 ofrece tres alternativas para el implementador:

- 1) Aplicación retroactiva (enfoque retrospectivo): conforme al literal a) del párrafo C5 de la NIIF 16.
- 2) Enfoque retrospectivo modificado: según el literal b) del párrafo C5 y los párrafos C7 a C13 de la NIIF 16.
- 3) Enfoque retrospectivo modificado con simplificación: de acuerdo con el literal b) (ii) del párrafo C8 de la NIIF 16.

La Alternativa 1 implica elaborar estados financieros pro forma, comparativos del año anterior a la adopción; para el estudio de caso, se debería proyectar el impacto desde el año 2018 si se optara por este método. El enfoque retroactivo se realiza con el fin de revelar el efecto comparativo de la implantación de la norma. La alternativa 2 implica reconocer el efecto acumulado de la adopción de NIIF 16 en la cuenta de ganancias por convergencia del patrimonio, calculando la diferencia del activo y pasivo. Esta alternativa es muy usada por los preparadores, toda vez que la fecha de adopción de NIIF 16 es diferente a la fecha del comienzo de los contratos y esto genera diferencias entre el importe del activo y pasivo, siendo esta diferencia el ajuste del patrimonio. La Alternativa 3 es igual a la Alternativa 2, solo que no refleja el efecto de la diferencia entre activo y pasivo, toda vez que se asume como fecha de liquidación de los contratos la fecha de aplicación por primera vez de la NIIF 16, es decir, el 1 de enero de 2019, lo cual genera que el activo y pasivo por derecho de uso genere importes iguales.

Lo anterior demuestra la importancia de establecer alternativas diferentes a la aplicación por primera vez de la NIIF 16. Según Varón (2022), la aplicación retroactiva establecida en la NIC 8, Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores para la adopción de una nueva NIIF por parte de las entidades, en el caso de la NIIF 16, el

IASB decidió no requerir un enfoque totalmente retroactivo para todos los arrendamientos porque los costos de este enfoque podrían ser significativos y superarían los beneficios (Tabla 8).

### **Pago del arrendamiento**

Corresponde al desembolso del canon mensual que se realiza conforme al acuerdo

### **Tabla 8**

*Pago realizado a 31 dic 2019 del primer año de arriendo contrato Cta. 001*

<b>Concepto</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Pasivo por arrendamiento	\$ 41.165	
Gasto por interés	\$ 558.835	
Bancos		\$ 600.000

*Fuente:* Elaboración propia.

### **Depreciación del derecho de uso**

Corresponde a la distribución sistemática del costo del derecho de uso, de forma mensual. En la Tabla 9, se logra apreciar la depreciación del derecho de uso del primer año de arriendo, esto asignado al valor del costo del activo al largo de su vida útil.

### **Tabla 9**

*Depreciación del Derecho de uso del Primer año de Arriendo Contrato Cta. 001*

<b>Concepto</b>	<b>Débito</b>	<b>Crédito</b>
Costos por depreciación	\$ 201.111	
Depreciación del derecho de uso		\$ 201.111

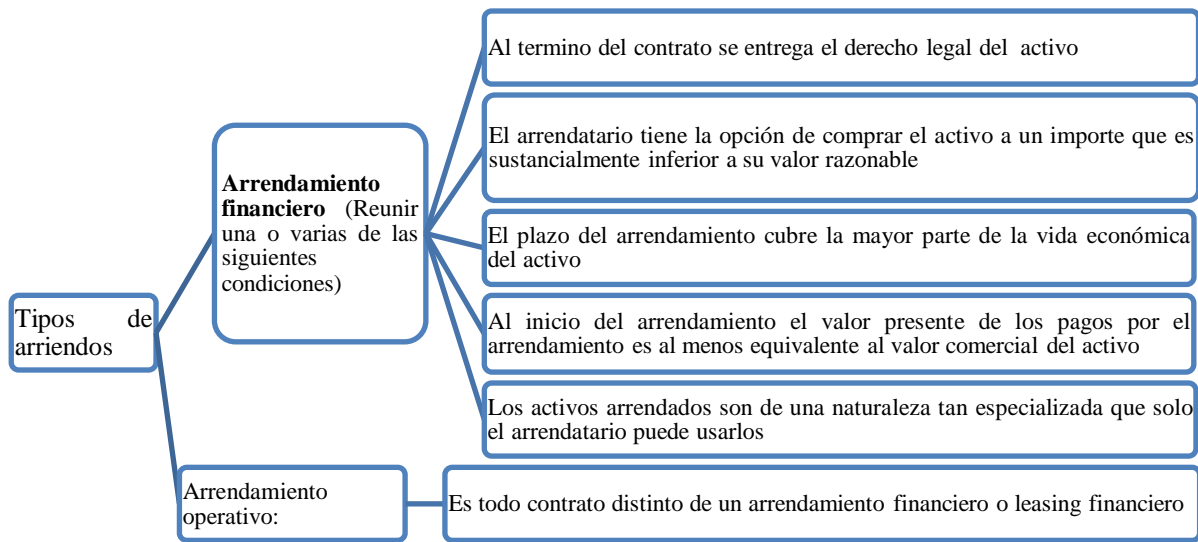
*Fuente:* Elaboración propia.

### **Quinto paso: conciliación contable y fiscal de los contratos**

El impacto fiscal de los arrendamientos se regula en el artículo 127-1 del Estatuto Tributario, donde los contratos se clasifican en dos modalidades: arrendamiento financiero o leasing, y arrendamiento operativo (Luna, 2017). El arrendamiento financiero se define como aquel cuyo objeto es la adquisición financiada de un activo (Estatuto Tributario Nacional, 2026). Esta distinción resulta fundamental para determinar si un contrato debe clasificarse como financiero u operativo (Figura 3).

### Figura 3

#### Arrendamientos según el Estatuto Tributario, artículo 127-1



Fuente: Elaboración propia.

El test que ofrece el Estatuto Tributario en el artículo 127-1, de acuerdo a lo establecido por Peña (2021), es similar a la anterior norma de arrendamientos NIC 17, existiendo una afinidad total entre el artículo 127-1 del estatuto y la abolida NIC 17. A esta igualdad en normas contables y fiscales se le distingue como el principio de conexión formal, reglamentado por el artículo 21-1 del Estatuto Tributario y el artículo 4 de la ley 1314 de 2009 (Corredor, 2019). Es de destacar que los principios de la NIIF 16, en cuanto al reconocimiento de arrendamientos operativos, son significativamente diferentes a lo establecido en la normativa fiscal. Con esta modificación que trae NIIF 16, se presenta una desconexión entre lo contable y fiscal, lo cual genera impuestos diferidos.

Resulta relevante destacar que, para efectos fiscales, los arrendamientos financieros o leasing se definen como aquellos cuyo objetivo es la adquisición financiada de un activo. En contraste, bajo la NIIF 16 existen contratos clasificados como arrendamientos operativos que, para efectos contables, se reconocen como arrendamientos financieros, registrando activos y pasivos por derecho de uso. La normativa fiscal, por su parte, mantiene como criterio principal que el reconocimiento de un arrendamiento financiero está vinculado exclusivamente a la compra financiada del bien objeto del contrato. La NIIF 16 introduce un enfoque específico para reflejar en los estados financieros los derechos y obligaciones derivados de contratos que

involucren activos subyacentes de alto valor con duración superior a un año, independientemente de que se trate o no de una compra financiada del activo (Peña, 2021). Las diferencias entre los tratamientos contables y fiscales de estos activos y pasivos generan impuestos diferidos asociados a cada contrato previamente evaluado (Tabla 10).

**Tabla 10**

*Impacto en el resultado Contrato Cta. 001 comparado con el costo fiscal*

Periodo	Gasto interés	Costo depreciación	Total NIIF 16	Costos art 59 Estatuto Tributario	Diferencia
1/01/2019	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
31/12/2019	\$ 58.835	\$ 201.111	\$ 759.946	\$ 600.000	\$ 159.946
31/12/2054	\$ 80.898	\$ 201.111	\$ 282.009	\$ 600.000	-\$ 317.991
31/12/2055	\$ 41.913	\$ 201.111	\$ 243.024	\$ 600.000	-\$ 356.976
<b>Total</b>	<b>\$ 14.758.889</b>	<b>\$ 7.441.111</b>	<b>\$ 22.200.000</b>	<b>\$ 22.200.000</b>	<b>-\$ 0</b>

Fuente: Elaboración propia.

El gasto por intereses y el costo por depreciación se obtienen de la Tabla 11, mientras que el valor fiscal corresponde al importe pactado en 2019 en el contrato de arrendamiento, el cual se utiliza como costo deducible en la declaración de renta, conforme al artículo 59 del Estatuto Tributario. Aunque la NIIF 16 separa el componente financiero del costo del arrendamiento, el total de los pagos al final del contrato permanece inalterado, ascendiendo a \$22.200.000. Esta diferencia temporal se va revirtiendo a lo largo del tiempo, de manera que, al cierre del período, ambos resultados, contable y fiscal, son equivalentes.

**Tabla 11**

*Efecto en el estado de situación financiera del activo y su valor declarado en el patrimonio fiscal (Contrato Cta. 001)*

Conciliación Fiscal Pasivo por arrendamiento					
Periodo	Pasivo arrendamiento	Pasivo fiscal	Diferencia	Impuesto 30%	Ajuste
1/01/2019	\$ 7.441.111	\$ -	\$ 7.441.111	\$ 2.232.333	\$ 2.232.333
31/12/2019	\$ 7.399.946	\$ -	\$ 7.399.946	\$ 2.219.984	-\$ 12.350
31/12/2054	\$ 558.087	\$ -	\$ 558.087	\$ 167.426	-\$ 155.731
31/12/2055	\$ 0	\$ -	\$ 0	\$ 0	-\$ 167.426

Fuente: Elaboración propia.

La diferencia entre el valor contable del activo y su valor fiscal genera en el estado de situación financiera un pasivo por impuesto diferido, el cual se registra el 1 de enero de 2019. Este pasivo se empezará a ajustar, disminuyéndose año a año, hasta cerrar en cero, revirtiéndose la diferencia temporaria. Estas diferencias temporarias se liquidaron mediante la utilización del método del pasivo basado en el estado de situación financiera de acuerdo con NIC 12, que, según Naula et al. (2020), permite a las autoridades de control tener una mejor descripción del reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, como se plantea en la (Tabla 12).

**Tabla 12**

*Impacto en el balance del pasivo y su valor declarado en el patrimonio fiscal (Contrato Cta. 001)*

Conciliación fiscal activo por arrendamiento						
Periodo	Activo Arrendamiento	Activo fiscal	Diferencia	Impuesto 30%	Ajuste	
1/01/2019	\$ 7.441.111	\$ -	\$ 7.441.111	\$ 2.232.333	\$ 2.232.333	
31/12/2019	\$ 7.240.000	\$ -	\$ 7.240.000	\$ 2.172.000	-\$ 60.333	
31/12/2054	\$ 201.111	\$ -	\$ 201.111	\$ 60.333	-\$ 60.333	
31/12/2055	-\$ 0	\$ -	-\$ 0	-\$ 0	-\$ 60.333	

Fuente: Elaboración propia.

La diferencia entre el valor contable del pasivo y su valor fiscal genera en el estado de situación financiera un activo por impuesto diferido, el cual se registra el 1 de enero de 2019 (Tabla 13).

**Tabla 13**

*Contabilización del impuesto diferido entre activos y pasivos, considerado una transacción única*

Periodo	Activo Impuesto Diferido	Pasivo impuesto Diferido	Diferencia entre activo y pasivo	Ajuste anual	Registro
1/01/2019	\$ 2.232.333	\$ 2.232.333	\$ -	\$ -	
31/12/2019	\$ 2.219.984	\$ 2.172.000	\$ 47.984	\$ 47.984	Activo ID
31/12/2054	\$ 167.426	\$ 60.333	\$ 107.093	-\$ 95.397	Activo ID
31/12/2055	-\$ 0	-\$ 0	-\$ 0	-\$ 107.093	Activo ID

Fuente: Elaboración propia.

El 1 de enero de 2019, el impuesto diferido a contabilizar es cero, toda vez que la liquidación del activo y pasivo es por el mismo importe, y al compensar los dos valores, el efecto es igual. Para el cierre del año 2019, sí se refleja impuesto diferido, dado que el consumo

del activo es lineal por la depreciación y el consumo del pasivo es conforme al costo amortizado, lo cual hace que existan variaciones en los saldos contables del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento; a su vez, el valor fiscal del activo y pasivo es cero. Por ser transacción única donde nacen activos y pasivos por impuesto diferido, este se registra de manera neta. Una transacción que no es una combinación de negocios, por ejemplo, arrendamientos NIIF 16, puede conducir al reconocimiento inicial de un activo o un pasivo y, en el momento de la transacción, no afectar ni a la ganancia contable ni a la ganancia fiscal (IASB, 2016). La entidad deberá aplicar las diferencias temporarias y reconocer cualquier activo y pasivo por impuestos diferidos resultante cuando existan variaciones posteriores al reconocimiento inicial (Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, 2022).

### **Sexto paso: análisis de otras consideraciones (flujos de efectivo, EBITDA)**

Según la norma contable de Estados de Flujo de Efectivo NIC 7, la compra de un activo a largo plazo, mediante contrato de arrendamiento financiero, se reconoce como un elemento que no afecta la caja, dado que la medición inicial del contrato es un activo fijo y un pasivo financiero, elementos que no afectan en ese momento el flujo de efectivo. Según Peña (2021), esta circunspección puede ser referenciada en la medición de derechos de uso y pasivos por arrendamiento, teniendo presente que en este momento no hay ningún movimiento de efectivos y sus equivalentes, solamente el reconocimiento y medición de un hecho económico. En la medición posterior, el pasivo por arriendo se amortiza conforme al canon de arriendo cancelado, imputándose un cargo directo a la caja. Este efecto, a criterio de los autores, se considera una partida del flujo de efectivo operacional, por la naturaleza del hecho económico. Es de resaltar que los nuevos requerimientos de NIIF 16 incluyen el reconocimiento de pasivos a largo plazo que no son adquisiciones financiadas de activos; a efectos fiscales es solamente en el estado financiero (Corredor, 2020).

De acuerdo con la NIC 7, los flujos de efectivo se clasifican como actividades de inversión cuando derivan de la adquisición de activos fijos que se consumen a lo largo del tiempo (Calle y Figueredo, 2018). Por su parte, la depreciación de estos activos se considera una partida que no impacta el efectivo, independientemente de si se utiliza el método directo o indirecto. En cuanto a los flujos de efectivo por financiamiento, estos se ven afectados por la incorporación del pasivo y el efecto de cada uno de sus pagos (Barral et al., 2014). Bajo nuestro criterio, el gasto por intereses podría considerarse como flujo de operación en el caso de arrendamientos de elementos de propiedades, planta y equipo.

En cuanto al análisis financiero de los contratos, la medición de activos y pasivos por arrendamientos operativos bajo NIIF 16 impacta de manera significativa el EBITDA, ya que su cálculo parte del EBIT, al cual se suman las depreciaciones y amortizaciones. Estas últimas incluyen el consumo del derecho de uso reconocido como activo. Anteriormente, los arrendamientos operativos se registraban únicamente como gasto operativo mensual.

Según PWC (2018), bajo la normativa anterior, los contratos de arrendamiento operativo se reconocían directamente en el resultado como una línea de gastos operativos. La NIIF 16, al incrementar el pasivo, genera variaciones en ratios de endeudamiento, por ejemplo, deuda neta/EBITDA, lo cual es relevante en la evaluación de *covenants* (compromiso financiero) y requiere que la gerencia lo aclare en las revelaciones financieras (Guijarro y Cortes, 2019). Otras métricas afectadas incluyen el ROA, que puede presentar variaciones significativas, mientras que el ROE tiende a mostrar un efecto más limitado (Lopes & Penela, 2025). Esto se explica porque el impacto principal se refleja en el incremento del activo, afectando directamente la rentabilidad. Por ello, se recomienda calcular el ROA con y sin el efecto de la NIIF 16 para un análisis más preciso.

La Norma Internacional de Información Financiera 7 requiere que las entidades divulguen información que permita a los distintos usuarios conocer la naturaleza y el alcance de los riesgos que se generan de negociar instrumentos financieros (Moreno, 2020). De estos instrumentos podemos encontrar los pasivos por arrendamiento medidos al costo amortizado; el endeudamiento que generan hace parte del análisis del riesgo de liquidez, por efecto de los compromisos no cancelables adquiridos, siendo los arrendamientos un nuevo aspecto fundamental en la valoración del riesgo financiero. Según estudios realizados antes de la implementación de la NIIF 16 y tras su emisión, los sectores que experimentarían un mayor impacto de la NIIF 16 son: hoteles, comercio minorista, transporte, aerolíneas, así como bares y restaurantes (Oliveira & Pettenuzzo, 2024), de lo cual es importante evaluar en investigaciones futuras los efectos posteriores a su implementación en compañías de estos sectores en Colombia.

## Discusión

La NIIF 16 impacta significativamente el análisis financiero tradicional, al reconocer el costo financiero de contratos a largo plazo e incorporar activos por derecho de uso. En el caso de Energías Limpias Sociedad BIC, la norma obliga a visibilizar pasivos que anteriormente no figuraban en el estado de situación financiera: por ejemplo, el contrato CTA 001 genera un pasivo de \$7.441.111, que no se reflejaba en la estructura de financiamiento de la entidad.

Uno de los desafíos más críticos en la implementación de la norma es la determinación de la tasa de descuento incremental. En este caso, la ausencia de una tasa implícita llevó al uso del costo promedio ponderado de las obligaciones financieras vigentes (7,51% EA). Si bien este enfoque es pragmático y justificado, presenta cierta ambigüedad, especialmente en contratos de largo plazo, donde pequeñas variaciones en la tasa pueden generar diferencias materiales en el valor del pasivo.

En términos de indicadores financieros, la incorporación del activo por derecho de uso incrementa el total de activos y reduce el ROA, sin que ello refleje un deterioro real de la rentabilidad operativa. Asimismo, la sustitución del gasto lineal de arrendamiento por depreciación e intereses eleva el EBITDA. El aumento del pasivo también impacta los ratios de endeudamiento, lo que puede comprometer covenants; este efecto requiere una gestión activa y clara por parte de la gerencia en las revelaciones financieras.

Desde el punto de vista fiscal, la desconexión entre la NIIF 16 y el artículo 127-1 del Estatuto Tributario genera diferencias temporarias desde el primer día de adopción, dando lugar a impuestos diferidos netos, dado que el activo y el pasivo por arrendamiento se originan a partir de una misma transacción.

A nivel macroeconómico, la aplicación de la NIIF 16 dificulta la comparación de resultados entre empresas del grupo 1, que aplican NIIF plenas, y empresas del grupo 2, que aplican NIIF para PYMES, ya que esta última no contempla la norma de arrendamientos a largo plazo, lo que puede afectar la comparabilidad a largo plazo.

## Conclusiones

El presente estudio de caso sintetiza en seis pasos la correcta aplicación de la NIIF 16. Para facilitar su adopción, resulta fundamental realizar una validación minuciosa de los contratos de arrendamiento, considerando la identificación de los activos subyacentes, ya que un contrato de arriendo difiere de uno de prestación de servicios. El test de la norma se centra en determinar si el activo subyacente es de naturaleza material o posee una importancia relativa específica, lo cual constituye un desafío para el preparador, dado que la estimación de la materialidad implica juicios de valor. El umbral de materialidad se contrasta con el valor razonable del activo, y otro criterio relevante es que la duración del contrato supere los doce meses, considerando también las posibles prórrogas definidas por la gerencia.

La tasa de descuento aplicada a los pagos del arrendamiento debe ser coherente con la duración del contrato y la naturaleza del activo a financiar, punto crítico especialmente en acuerdos que no implican la adquisición financiada del bien. La liquidación de los contratos da lugar al reconocimiento de activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento, dado que el acuerdo cumple con la definición de obligación presente. La implementación de estas nuevas valoraciones impacta el impuesto a las ganancias, al generar diferencias temporarias y sus correspondientes impuestos diferidos, y modifica el análisis financiero en indicadores como EBITDA, endeudamiento y rentabilidad del activo, entre otros.

Como líneas futuras de investigación, se recomienda evaluar el impacto de la norma en sectores con mayor volumen de arrendamientos operativos, como comercio, retail, industrial, logístico y financiero. Asimismo, es relevante profundizar en aspectos como la revaluación de pasivos y activos por cambios en el canon futuro; modificaciones contractuales; ajustes en tasas fiscales para cálculo de impuestos diferidos; conciliaciones y revelaciones en notas a los estados financieros; cambios en los costos de desmantelamiento; construcción de tasas de descuento; presentación en el estado de flujos de efectivo de los activos y pasivos por derecho de uso; y efectos sobre ratios financieros.

Aunque el trabajo tiene un carácter eminentemente aplicado, su contribución al conocimiento radica en la sistematización de un proceso de adopción de la NIIF 16 en seis pasos secuenciales, con un nivel de detalle contable, fiscal y financiero novedoso, orientado a

integrarse en la literatura en español, especialmente en el contexto colombiano. La selección intencional del caso asegura el rigor metodológico. La diferencia entre un caso didáctico y un estudio de caso científico reside en el sustento teórico, la sistematización del proceso y la generación de conclusiones transferibles a otros contextos, criterios que este artículo cumple plenamente.

---

### Consideraciones éticas

La presente investigación no requirió aval ético debido a que se hizo en base a una revisión documental.

---

### Conflicto de interés

Todos los autores declaran que no existe ningún conflicto de interés relacionado con este artículo.

---

### Declaración de contribución de los autores

Mario Andrés Peña Duarte: Escritura - Borrador original. Análisis formal, Validación, Investigación.

Ricardo Jesús Guerrero Díaz: Conceptualización; Metodología, Análisis formal.

Miguel Antonio Piñerez Flórez: Redacción: revisión y edición. Visualización.

---

### Fuente de financiación

El presente artículo fue financiado con recursos propios de los autores.

## Referencias

- (1) Alzate, E. M. (2019). Aplicación de la NIIF 16. Identificación de un arrendamiento. *Revista Internacional Legis de Contabilidad y Auditoría*, (27). <https://republicana.redbiblio.net/bib/15095>
- (2) Ariza, J. y Peña, M. A. (2023). Reestructuración de pasivos financieros bajo NIFF en condiciones de crisis. *Aglala*, 14(1), 32-50. <https://revistas.curn.edu.co/index.php/aglala/article/view/2248>
- (3) Armijo, F. L. (2019). *NIIF 15 & NIIF 16. Teoría explicada con práctica*. Autoedición.

- (4) Barral, A., Bautista, R., Molina, H. D. y Ramírez, J. N. (2014). Marco conceptual del IASB y el debate a la norma de arrendamientos. *Revista Internacional Legis de Contabilidad & Auditoría*, (60), 57-82. <http://hdl.handle.net/20.500.12412/1934>
- (5) Calle, R. y Figueredo, I. A. (2018). *NIIF 16 Arrendamientos y la evaluación del impacto financiero y tributario en las empresas del sector construcción de Lima, Perú* [Tesis de pregrado, Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas]. Repositorio Académico UPC. <https://doi.org/10.19083/tesis/624840>
- (6) Callo, K. S., Cortez, P. C., Pintado, D. E. & Salazar, J. (2025). *NIIF 16 y la valorización de las empresas bajo los métodos de valorización: Flujo de caja descontado, múltiplo EBITDA y valor presente ajustado* [Tesis de maestría, Universidad ESAN]. <https://repositorio.esan.edu.pe/server/api/core/bitstreams/3d7c053b-8ba2-48b0-93b6-9e3aff3d92ba/content>
- (7) Carrillo, N. V. (2013). *Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF - IFRS)*. <https://acortar.link/kYd9rc>
- (8) Christensen, D. M., Linsmeier, T. J. & Wangerin, D. D. (2025). Do reporting incentives and consequences change under the new lease accounting standard? *The Accounting Review*, 100(3), 159–185. <https://doi.org/10.2308/TAR-2022-0266>
- (9) Código Civil. (s.f.). *Artículo 1973 Definición de arrendamiento*, [https://leyes.co/codigo\\_civil/1973.htm#:~:text=Art%C3%ADculo%201973.,o%20servicio%20un%20precio%20determinado](https://leyes.co/codigo_civil/1973.htm#:~:text=Art%C3%ADculo%201973.,o%20servicio%20un%20precio%20determinado)
- (10) Corredor, O. (2019). *Lecciones cortas de derecho tributario*. Hache. <https://editoreshache.com/producto/lecciones-cortas-de-derecho-tributario-2019-impreso/>
- (11) Corredor, O. (2020). *El impuesto de renta en Colombia*. Hache. <https://editoreshache.com/producto/el-impuesto-de-renta-en-colombia-regimen-de-personas-naturales-app-rentas-naturales/>
- (12) Cueva, M., Cutipa, L. K., Ramírez, O. M., Mendoza, S. O. y Roque, D. (2025). Transformaciones contables de los arrendamientos operativos en el sector minero tras la adopción de la NIIF 16. *Revista Científica Integración*, 9(1), 43-50. <https://revistas.uandina.edu.pe/index.php/integracion/article/view/908>
- (13) Delgado, D., Morales, J. & Zamora, C. (2022). IFRS 16 incremental borrowing rate: comparability issues and a methodology proposal for loss given default adjustment. *Accounting in Europe*, 19(2), 287–310. <https://doi.org/10.1080/17449480.2022.2046282>

- (14) Delgado, D., Morales, J. y Zamora, C. (2023). Una propuesta modelo para el ajuste del IBR de la NIIF 16 basado en la fijación de precios del mercado de bonos. *Economic Research-Ekonomska Istraživanja*, Taylor & Francis Journals, 36(2), <https://ideas.repec.org/a/taf/rerxxx/v36y2023i2p2106273.html>
- (15) Díaz, E. J. (2018). *Incidencia de los arrendamientos mercantiles basados en el nuevo enfoque de la NIIF 16 – Arrendamientos aplicables en la empresa Brynajom S.R.L. de la ciudad de Huancayo-Junín* [Tesis de pregrado, Universidad Peruana Los Andes]. Repositorio Institucional UPLA. [https://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12848/694/T037\\_71500080\\_T.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12848/694/T037_71500080_T.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- (16) Estatuto Tributario Nacional. (2026). *Art. 127 - 1. Contratos de Leasing*. <https://estatuto.co/?e=1147>
- (17) Guijarro, P. y Cortés, A. (2019). Impacto de la NIIF 16 de contabilización de alquileres. *Cuadernos de Información Económica*, 268, 47–54. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6780190>
- (18) IFRS. (2018). *El Marco conceptual para la Información Financiera*. [https://www.mef.gob.pe/contenidos/contra\\_public/con\\_nor\\_co/no\\_oficializ/ES\\_GVT\\_Red\\_BV2016\\_conceptual.pdf](https://www.mef.gob.pe/contenidos/contra_public/con_nor_co/no_oficializ/ES_GVT_Red_BV2016_conceptual.pdf)
- (19) International Accounting Standards Board. (2016). *Norma Internacional de Información Financiera 16: Arrendamientos*. IFRS Foundation. <https://www.ifrs.org/content/dam/ifrs/publications/amendments/spanish/2016/niif-16-arrendamientos.pdf>
- (20) Lev, B. (2017). *El final de la Contabilidad*. Profif. <https://es.scribd.com/document/605624713/El-Final-de-La-Contabilidad>
- (21) Lopes, A. I. & Penela, D. (2025). The impact of IFRS 16 on lessees' financial information: A single-industry study. *Advances in accounting*, 68, 100803. <https://doi.org/10.1016/j.adiac.2024.100803>
- (22) Luna, Y. B. (2017). *Revisoría fiscal ejercida con normas internacionales de auditoría y aseguramiento*. ECOE Ediciones. <https://www.ecoediciones.com/wp-content/uploads/2017/08/Revisoría-fiscal-ejercida-con-normas-internacionales-de-auditoría-y-aseguramiento-1ra-Ed-.pdf>
- (23) Martínez, J. (2018). *Contabilidad de los arrendamientos*. USA: JCGtesting-com. <https://www.amazon.com/-/es/Jose-D-Martinez-ebook/dp/B07J5VKHLM>

- (24) Ministerio de Comercio, Industria y Turismo. (2022). *Decreto 1611 de 2022*. <https://www.mincit.gov.co/getattachment/cc94a98d-2e23-442c-8d09-53a9b3955675/Decreto-1611-del-5-de-agosto-de-2022.aspx>
- (25) Molina, H. y de Vicente, M. (2020). Análisis sobre los principales impactos de la hipotética aplicación de los criterios de la NIIF 16. “Arrendamientos” en cuentas individuales. *AECA: Revista de la Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas*, 129, 5–9. [https://aeca.es/wp-content/uploads/2020/05/revistaeca129\\_niif16\\_molina\\_devicente.pdf](https://aeca.es/wp-content/uploads/2020/05/revistaeca129_niif16_molina_devicente.pdf)
- (26) Molina, H., Vicente, M. y Ortiz, M. (2025). Interpretación del concepto de pasivo en la contabilidad de arrendamientos: Interpretation of the concept of liabilities in lease accounting. *Revista De Contabilidad - Spanish Accounting Review*, 28(1), 57–70. <https://doi.org/10.6018/rccsar.538161>
- (27) Mora, A. (2021). *Contabilidad Financiera Analisis y supuestos practicos*. Navarra: Thomson Reuters Proview. [https://books.google.com.co/books/about/Contabilidad\\_financiera.html?id=7aBBEAAQBAJ&redir\\_esc=y](https://books.google.com.co/books/about/Contabilidad_financiera.html?id=7aBBEAAQBAJ&redir_esc=y)
- (28) Morales, J. y Zamora, C. (2018). *Implementación de la NIIF 16 (arrendamientos): impacto de las decisiones de la empresa en los estados financieros*. <https://idus.us.es/items/f32b17cd-07f2-4791-bdfe-2986333a047f>
- (29) Moreno, J. (2020). Análisis de un caso de estudio en Colombia en instrumentos. *Fundación lasirc*, 1(16), 8-22. [https://drive.google.com/file/d/1bmERfA-CZGDdg7AWrsLRzeoQhIgm4\\_bD/view](https://drive.google.com/file/d/1bmERfA-CZGDdg7AWrsLRzeoQhIgm4_bD/view)
- (30) Moscariello, N. & Pizzo, M. (2022). Practical expedients and theoretical flaws: the IASB's legitimacy strategy during the COVID-19 pandemic. *Accounting, Auditing & Accountability Journal*, 35(1), 158-168. <https://doi.org/10.1108/AAAJ-08-2020-4876>
- (31) Naula, F. B., Arévalo, D. J., Campoverde, J. A. y López, J. P. (2020). Estrés financiero en el sector manufacturero de Ecuador. *Revista Finanzas Y Política Económica*, 12(2), 461–490. <https://doi.org/10.14718/revfinanzpolitecon.v12.n2.2020.3394>
- (32) Oliveira, W. & Pettenuzzo, P. (2024). A IFRS 16 sob a perspectiva da True and Fair View. *Revista De Gestão E Secretariado*, 15(10), e4282. <https://doi.org/10.7769/gesec.v15i10.4282>
- (33) Orozco, J. D. (2015). *Valoracion de Instrumentos Financieros en NIIF para pymes*. Ecoe. <https://books.google.com.co/books?hl=es&lr=&id=GTSjDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=P>

- A5&dq=related:P2DAKd194VEJ:scholar.google.com/&ots=vWrQ\_OtBS\_&sig=pAB34n0mEDPi-zf7xZ3-9W7s-\_s&redir\_esc=y#v=onepage&q&f=false
- (34) Peña, M. A. (2021). *Los efectos en la información financiera que generan el reconocimiento, medición y revelación de instrumentos financieros, bajo los requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera aplicadas en Colombia* [Tesis de maestría, Universidad de Santander]. Repositorio Institucional UDES. <https://repositorio.udes.edu.co/handle/001/5458>
- (35) PWC. (2018). *highlight report*. <https://www.pwc.pe/es/publicaciones/Highlights/agosto-2018.pdf>
- (36) Ramírez, B. V. (2017). La NIIF 16: Una Norma Contable que llega tras 30 años de la NIC 17. *Revista Internacional Legis de Contabilidad y Auditoría*, (69), 27-70. [https://xperta.legis.co/visor/rcontador/rcontador\\_928457e0fc2a48be9dfab5ac6b61c2f3](https://xperta.legis.co/visor/rcontador/rcontador_928457e0fc2a48be9dfab5ac6b61c2f3)
- (37) Ramirez, J. C. (2019). Aplicación de la NIIF 16 Arrendamientos en el sector aeronáutico. *Revista Internacional Legis de Contabilidad y Auditoría*, (78), 129-146. <https://ru.dgb.unam.mx/items/13e0ad2a-e410-4607-9832-911e2c2f3f1d>
- (38) Rojas, L. K. & Franco, Y. A. (2022). Effects of implementation ifrs 16 in colombian companies listed on the colombian stock exchange. *Revista Facultad de Ciencias Económicas: Investigación y Reflexión*, 30(2), 43–58. [http://www.scielo.org.co/scielo.php?pid=S0121-68052022000200043&script=sci\\_arttext](http://www.scielo.org.co/scielo.php?pid=S0121-68052022000200043&script=sci_arttext)
- (39) Romero, M. (2021). Enmiendas a la NIIF 16 por COVID 19 Aplicación Práctica. *Revista Internacional Legis de Contabilidad y Auditoría*, (85), 11-26. [https://xperta.legis.co/visor/rcontador/rcontador\\_bc7538f980ad4d058ef68e5391cc939a](https://xperta.legis.co/visor/rcontador/rcontador_bc7538f980ad4d058ef68e5391cc939a)
- (40) Salazar B., Salazar B. y Marín S, (2015). *Contabilidad financiera para pequeñas y medianas empresas: Guía de aplicación práctica para las entidades del grupo 2* (2.ª ed.). Legis. <https://www.legis.com.co/contabilidad-financiera-para-pymes/p?srsId=AfmBOoquByoikT2CBXI-MO88yqJORqjNpQwGXHaQ16KOqA44fX99rvoC>
- (41) Tejada, Á., Pérez, R., Ramírez, Y., González, R., Sánchez, M. P., Tejedo, F., Báidez, A., González, J., Moreno, J. L. y Pontones, C. (2017). *Manual práctico de contabilidad*. Ediciones Pirámide. <https://www.edicionespiramide.es/libro/economia-y-empresa/manual-practico-de-contabilidad-angel-tejada-ponce-9788436838206/>
- (42) Varón, L. (2022). Efectos de la NIIF 16 Arrendamientos en empresas que cotizan en el mercado de valores colombiano. *Revista internacional legis de contabilidad y auditoría*,
-

(89), 77-94.

[https://xperta.legis.co/visor/rcontador/rcontador\\_873f871b9fa947629126170b1e24724e](https://xperta.legis.co/visor/rcontador/rcontador_873f871b9fa947629126170b1e24724e)

(43) Varón, L. (2023). *¿Qué se discute en el Proyecto de Norma “Tercera edición de la NIIF para las pymes”?*

[https://xperta.legis.co/visor/rcontador/rcontador\\_CONTENIDO\\_ULTIMA\\_ACTUALIZACION](https://xperta.legis.co/visor/rcontador/rcontador_CONTENIDO_ULTIMA_ACTUALIZACION)