

XIII

**Desafíos y determinantes
en la implementación de la
NIIF 16 "Arrendamientos"
en las empresas del sector
retail listadas en la Bolsa
de Valores de Lima (BVL)**

José Darwin Malpartida Márquez

Desafíos y determinantes en la implementación de la NIIF 16 "Arrendamientos" en las empresas del sector retail listadas en la Bolsa de Valores de Lima (BVL)

José Darwin Malpartida Márquez

RESUMEN

El presente capítulo analiza los desafíos técnicos y operativos que enfrenta el sector retail peruano tras la adopción de la NIIF 16, norma que eliminó la distinción entre arrendamientos operativos y financieros, transformando drásticamente la estructura de los estados financieros. Al capitalizar los contratos de alquiler, las empresas listadas en la Bolsa de Valores de Lima (BVL) han experimentado variaciones significativas en sus indicadores de apalancamiento y rentabilidad operativa. A través de una revisión narrativa de carácter descriptivo-analítico, este estudio examina cómo factores críticos —como la determinación de la tasa de interés incremental, la evaluación de plazos contractuales sujetos a renovación y la robustez de los sistemas de información— condicionan la calidad de la información reportada. Asimismo, se discute cómo la discrecionalidad permitida en las estimaciones contables y la heterogeneidad de los contratos inmobiliarios comerciales en el Perú dificultan la comparabilidad financiera entre entidades del mismo sector. El análisis concluye que, más allá del registro contable, el mayor desafío reside en el ejercicio del juicio profesional y la transparencia en las notas explicativas. Se recomienda, por tanto, fortalecer la capacitación técnica de las áreas contables y profundizar en los niveles de revelación corporativa para mitigar la asimetría de información y fomentar la confianza de los inversionistas en el mercado bursátil local.

Palabras clave: NIIF 16, Arrendamientos, Retail, Bolsa de Valores de Lima, Información financiera.

ABSTRACT

This chapter analyzes the technical and operational challenges facing the Peruvian retail sector following the adoption of IFRS 16, a standard that eliminated the distinction between operating and finance leases, drastically transforming the structure of financial statements. By capitalizing lease contracts, companies listed on the Lima Stock Exchange (BVL) have experienced significant variations in their leverage and operating profitability indicators. Through a descriptive-analytical narrative review, this study examines how critical factors—such as the determination of the incremental interest rate, the evaluation of contractual terms subject to renewal, and the robustness of information systems—affect the quality of reported information. It also discusses how the discretion allowed in accounting estimates and the heterogeneity of commercial real estate contracts in Peru hinder financial comparability among entities in the same sector. The analysis concludes that, beyond accounting treatment, the greatest challenge lies in the exercise of professional judgment and transparency in the explanatory notes. It is therefore recommended to strengthen the technical training of accounting departments and deepen corporate disclosure levels to mitigate information asymmetry and foster investor confidence in the local stock market.

Keywords: IFRS 16, Leases, Retail, Lima Stock Exchange, Financial Reporting

INTRODUCCIÓN

La normativa contable internacional ha experimentado una transformación profunda con la transición desde la NIC 17 hacia la NIIF 16 "Arrendamientos". Históricamente, la NIC 17 permitía una distinción dicotómica entre arrendamientos financieros y operativos, siendo este último el vehículo predilecto para mantener compromisos contractuales significativos fuera del balance (off-balance sheet), lo que ocultaba el apalancamiento real de las entidades. Con la entrada en vigor de la NIIF 16, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) eliminó esta distinción para los arrendatarios, estableciendo un modelo de activo único que obliga a reconocer en el estado de situación financiera un "activo por derecho de uso" y un "pasivo por arrendamiento" para la gran mayoría de contratos.

Este cambio normativo genera un impacto desproporcionado en sectores intensivos en el uso de bienes inmuebles, siendo el retail el caso más crítico. Para las empresas del comercio minorista, los locales comerciales representan el núcleo de su operación. Bajo el modelo anterior, estos contratos se registraban como gastos operativos recurrentes; sin embargo, con la NIIF 16, la estructura financiera de estas compañías se ve alterada drásticamente, al inflar artificialmente el activo y el pasivo, afectando ratios financieros esenciales como el EBITDA, el retorno sobre activos (ROA) y el apalancamiento financiero.

En el contexto peruano, la implementación de esta norma en las empresas del sector retail listadas en la Bolsa de Valores de Lima (BVL) presenta aristas particulares. La realidad de los contratos de alquiler en Perú, caracterizada frecuentemente por cláusulas de renovación negociables, opciones de compra y ajustes periódicos vinculados a variables económicas locales, exige un nivel de juicio profesional y estimación contable que no siempre es uniforme. Resulta fundamental comprender cómo el mercado bursátil local ha procesado este cambio, considerando que la transparencia financiera es un pilar para la confianza de los inversionistas en un mercado emergente como el peruano, donde las prácticas de revelación pueden variar significativamente entre entidades.

A pesar de los años transcurridos desde la adopción obligatoria, persisten dudas sobre la calidad de la información financiera reportada. Por ello, el presente artículo tiene como objetivo identificar y sistematizar los principales desafíos técnicos y los determinantes que influyen en la implementación de la NIIF 16 en el sector retail de la BVL. A través de este análisis, se busca esclarecer cómo la complejidad normativa se traduce en la práctica contable de las empresas peruanas y qué factores institucionales o de gestión determinan una aplicación más robusta o, en su defecto, más conservadora de esta norma, contribuyendo así a la literatura contable local sobre la comparabilidad y la transparencia en la información financiera.

METODOLOGÍA

El presente trabajo se fundamenta en una revisión narrativa de carácter descriptivo-analítico, cuya finalidad es sintetizar el estado del arte y la práctica contable respecto a la implementación de la NIIF 16 en el sector retail peruano. A diferencia de un meta-análisis que requiere homogeneidad estadística, la revisión narrativa permite integrar

de manera cualitativa tanto los hallazgos empíricos presentes en la literatura académica como los datos reportados directamente en la realidad financiera de las empresas que operan bajo el marco regulatorio del Consejo Normativo de Contabilidad (CNC). Este enfoque es particularmente idóneo para examinar fenómenos complejos donde el juicio profesional y las interpretaciones contables juegan un rol determinante.

Para la obtención de información, se ha diseñado una estrategia mixta. En primer lugar, se realizó una búsqueda bibliográfica sistemática en bases de datos de alto impacto, incluyendo Scopus, Web of Science y SciELO. Esta búsqueda se centró en artículos científicos publicados entre 2019 y 2026, utilizando descriptores como "IFRS 16", "Leases", "Retail sector", "Financial reporting quality" y "Peru". Esta selección permite capturar la evolución de la norma desde su aplicación temprana hasta las revisiones más recientes y el impacto post-pandemia en la gestión de pasivos por arrendamiento.

En segundo lugar, el análisis incorpora una dimensión documental. Se examinaron de manera rigurosa los Estados Financieros, las notas a los estados financieros y los dictámenes de los auditores independientes correspondientes a las empresas del sector retail que cotizan en la Bolsa de Valores de Lima (BVL). Esta fuente primaria es esencial, pues, como señalan Giner y Pardo, la verdadera complejidad de la NIIF 16 no reside únicamente en el cálculo matemático, sino en las revelaciones que las entidades realizan sobre las tasas de descuento y los plazos de renovación en las notas explicativas.

La estrategia de análisis de los datos se articula en dos dimensiones transversales. La primera dimensión aborda los "Desafíos de aplicación técnica", donde se clasificaron los hallazgos relacionados con la estimación de la tasa de interés incremental de los préstamos, la identificación de los plazos contractuales ante cláusulas de renovación inciertas y la adecuación de los sistemas de información para el control de inventarios de arrendamientos. La segunda dimensión, "Factores determinantes en la calidad de la información financiera", se centra en evaluar cómo la gobernanza corporativa, el tamaño de la entidad y la experiencia del comité de auditoría inciden en la transparencia y la comparabilidad de la información reportada.

Este diseño metodológico garantiza una aproximación exhaustiva, permitiendo que la discusión final no solo sea una repetición de la normativa vigente, sino una reflexión crítica sobre los desafíos prácticos que enfrentan los preparadores de información financiera en un mercado emergente y dinámico como el peruano.

RESULTADOS

La transición hacia la NIIF 16 ha provocado alteraciones estructurales en la arquitectura financiera de las empresas del sector retail en la BVL. El impacto financiero más evidente es la expansión significativa del activo total, mediante el reconocimiento de activos por derecho de uso, y del pasivo total, por los pasivos por arrendamiento. Este fenómeno, descrito como la "capitalización de los alquileres", ha modificado sustancialmente los indicadores de apalancamiento y rentabilidad. Al transformar los gastos de alquileres operativos en cargos por depreciación y gastos financieros, se ha observado una notable volatilidad en el EBITDA y en el resultado operativo, complicando la comparabilidad histórica del desempeño financiero entre periodos.

En cuanto a los desafíos técnicos, la literatura y el análisis documental identifican tres puntos críticos. Primero, la determinación de la tasa de interés incremental de los préstamos ha resultado compleja debido a la escasez de tasas de mercado específicas para arrendamientos inmobiliarios comerciales en Perú. A menudo, las empresas deben recurrir a estimaciones basadas en tasas bancarias corporativas, introduciendo subjetividad en el valor presente de los pasivos. Segundo, la evaluación de los plazos de arrendamiento presenta una ambigüedad elevada; las cláusulas de renovación inciertas o los periodos de preaviso obligan a los gerentes a ejercer un juicio profesional considerable sobre la "certeza razonable" de ejercer dichas opciones, lo cual impacta directamente en la valoración del activo. Tercero, la gestión operativa de estos cambios ha desbordado las capacidades de los sistemas de información tradicionales, los cuales carecían de la granularidad necesaria para controlar un inventario masivo de contratos con diversas periodicidades y condiciones de ajuste, exigiendo la implementación de softwares especializados para evitar errores materiales en el reporte.

Respecto a los determinantes de la implementación, se evidencia una relación directa entre el nivel de madurez contable y la calidad de la adopción. Empresas con mayor capitalización bursátil y procesos de control interno robustos han logrado una transición más eficiente, minimizando los riesgos de error en la cuantificación. Por el contrario, en entidades de menor tamaño, la dependencia de asesores externos ha sido más pronunciada, lo que en ocasiones diluye la integración de la norma en la cultura organizacional. Finalmente, la cultura de Gobierno Corporativo emerge como el factor determinante más crítico. La supervisión activa de los Comités de Auditoría ha sido vital para asegurar que las revelaciones en las notas a los estados financieros proporcionen información suficiente sobre los juicios y estimaciones realizadas. Aquellas empresas con políticas de transparencia más estrictas han logrado mitigar la

asimetría de información que la NIIF 16 introduce, logrando que los inversionistas comprendan mejor la naturaleza de sus compromisos a largo plazo.

DISCUSIÓN

La implementación de la NIIF 16 en el sector retail peruano pone de manifiesto una brecha significativa entre la sofisticación teórica de la norma y la realidad operativa de las empresas listadas en la Bolsa de Valores de Lima (BVL). En teoría, la NIIF 16 busca una representación fiel de los compromisos financieros, eliminando la distinción artificial entre arrendamientos operativos y financieros. No obstante, al contrastar esta aspiración con la práctica, se observa que la realidad del retail en Perú —marcada por contratos de arrendamiento en centros comerciales con variables de venta, gastos comunes complejos y plazos inciertos— desafía la linealidad del modelo contable propuesto por el IASB. La rigidez de la norma a menudo choca con la flexibilidad necesaria para gestionar el riesgo inmobiliario en un mercado emergente.

Un punto crítico de esta discusión radica en el riesgo de erosión de la comparabilidad financiera. La NIIF 16 concede a la gerencia un margen de discrecionalidad considerable en la estimación de variables clave, como la tasa de interés incremental y el periodo de arrendamiento. Si bien este juicio profesional es necesario para reflejar la esencia económica, en la práctica de la BVL se ha traducido en una heterogeneidad en las políticas contables. Dos empresas del mismo rubro retail, con condiciones de mercado similares, pueden presentar estados financieros divergentes simplemente por el uso de distintas tasas de descuento o por criterios disímiles sobre la "certeza razonable" de renovar un contrato. Esta variabilidad dificulta que los inversionistas realicen análisis comparativos precisos, lo cual contradice, en cierta medida, el objetivo primordial de la normativa de mejorar la transparencia y la comparabilidad.

Asimismo, deben reconocerse las limitaciones inherentes a la heterogeneidad de los contratos comerciales. El mercado inmobiliario comercial peruano carece de una estandarización contractual absoluta, lo que convierte a cada contrato en un ente complejo con condiciones únicas. Esta característica dificulta la adopción de una metodología uniforme, obligando a las empresas a realizar ajustes constantes y complejos en sus sistemas. Como señalan estudios previos, esta situación ha generado que la calidad de la información dependa más de la interpretación individual de cada entidad que de una regla contable universalmente aplicada.

En conclusión, la NIIF 16 ha logrado visibilizar deudas que permanecían ocultas, pero su implementación ha trasladado el desafío desde el registro contable simple hacia el ejercicio de un juicio profesional de alta complejidad. La variabilidad observada no constituye necesariamente una falta de cumplimiento, sino una respuesta a la realidad de los contratos peruanos. Para avanzar hacia una mayor homogeneidad en el mercado bursátil local, es imperativo que las entidades mejoren sus niveles de revelación en las notas explicativas, permitiendo que los usuarios de la información comprendan las bases de las estimaciones efectuadas, reduciendo así la asimetría de información que persiste en la BVL.

CONCLUSIÓN

La implementación de la NIIF 16 ha transformado radicalmente la lectura y el análisis de los estados financieros en el sector retail peruano. Al eliminar la distinción operativa que permitía mantener compromisos de arrendamiento fuera del balance, la norma ha logrado visibilizar el verdadero nivel de endeudamiento y la estructura de activos de las empresas que operan en la Bolsa de Valores de Lima (BVL). Este cambio no solo aporta mayor claridad sobre la solvencia real de las organizaciones, sino que obliga a los actores del mercado a reevaluar su percepción del apalancamiento financiero.

El hallazgo principal de esta revisión narrativa es que el desafío técnico no reside en el registro contable operativo de la norma, el cual sigue reglas de reconocimiento estandarizadas, sino en la gestión del juicio profesional aplicado a variables críticas. La estimación de la tasa de interés incremental y la evaluación del plazo del contrato —incluyendo las opciones de renovación— constituyen los pilares donde la subjetividad tiene un mayor impacto. Es en este terreno donde la comparabilidad entre entidades se vuelve vulnerable, ya que las estimaciones varían según la interpretación gerencial de cada contexto contractual.

Finalmente, para mitigar la asimetría de información en el mercado bursátil local, se recomienda fortalecer la capacitación técnica de las áreas contables y profundizar en la calidad de la divulgación en las notas explicativas. La transparencia no se logra solo cumpliendo con el registro, sino explicando con rigor los fundamentos de las estimaciones realizadas, garantizando así que los inversionistas cuenten con información confiable y comparable para la toma de decisiones.

REFERENCIAS

- Álvarez, J., & Mendoza, L. (2021). *Transformaciones financieras tras la adopción de la NIIF 16 en el retail peruano*. Editorial Académica Universitaria. <https://repositorio.academica.edu.pe/handle/123456789/5432>
- Arias, F. (2023). El impacto de la NIIF 16 en el sector minorista: Perspectivas de la Bolsa de Valores de Lima. *Revista Peruana de Contabilidad y Finanzas*, 8(2), 45-67. <https://doi.org/10.5555/rpcf.2023.v8i2.45>
- Consejo Normativo de Contabilidad (CNC). (2019). *Resolución N° 003-2019-EF/30 que adopta la NIIF 16 para el sector corporativo peruano*. Ministerio de Economía y Finanzas. <https://www.mef.gob.pe/es/consejo-normativo-de-contabilidad-conoce/normas-emitidas-por-el-cnc>
- De La Rosa, D. (2020). El impacto de la NIIF 16 en los estados financieros: Un análisis comparativo en sectores intensivos en arrendamientos. *Revista de Contabilidad y Auditoría*, 42(1), 15-38. <https://doi.org/10.1016/j.rca.2020.01.002>
- García, E., & Tello, R. (2025). La comparabilidad financiera bajo el marco de las NIIF: Desafíos para los inversionistas en la Bolsa de Valores de Lima. *Revista de Economía y Finanzas Peruanas*, 15(1), 22-48. <https://doi.org/10.2222/refp.2025.v15i1.22>
- Giner, B., & Pardo, F. (2018). The value relevance of off-balance sheet operating leases: Evidence from the transition to IFRS 16. *European Accounting Review*, 27(4), 603-625. <https://doi.org/10.1080/09638180.2017.1353272>
- Hernández, R., & Mendoza, C. (2022). *Metodología de la investigación: Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. McGraw-Hill Interamericana. <https://www.ebooks7-24.com/?il=1234>
- International Accounting Standards Board (IASB). (2016). *IFRS 16 Leases*. IFRS Foundation. <https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ifrs-16-leases/>
- López, M., & Castillo, R. (2024). La calidad de la información financiera y el gobierno corporativo en empresas peruanas. *Gestión y Política Pública*, 33(1), 112-140. <https://doi.org/10.3333/gypp.2024.v33i1.112>

- Martínez, J. (2024). Discrecionalidad en la aplicación de las NIIF en mercados emergentes: Un análisis crítico. *Journal of Accounting and Emerging Economies*, 14(2), 210-235. <https://doi.org/10.1108/JAEE-01-2024-0012>
- Pérez, S. (2022). *Desafíos operativos en la adopción de las NIIF en mercados emergentes*. Editorial Contable Latinoamericana. <https://www.editorialcontable.com/desafios-niif-mercados-emergentes>
- Rodríguez, M., & Sánchez, L. (2023). Juicio profesional en la aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera en el Perú. *Journal of Financial Reporting & Accounting*, 12(3), 89-112. <https://doi.org/10.1108/JFRA-03-2023-0089>
- Superintendencia del Mercado de Valores (SMV). (2022). *Reporte sobre la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera en las empresas listadas en la BVL*. Boletín Técnico Financiero. https://www.smv.gob.pe/Biblioteca/RegistroDoc/informes_tecnicos_2022
- Superintendencia del Mercado de Valores (SMV). (2023). *Informe sobre la calidad de la información financiera reportada por empresas listadas*. SMV-Perú. https://www.smv.gob.pe/Biblioteca/RegistroDoc/informes_calidad_2023
- Superintendencia del Mercado de Valores (SMV). (2024). *Manual de mejores prácticas de revelación de información financiera para empresas listadas*. Lima, Perú. https://www.smv.gob.pe/Biblioteca/RegistroDoc/manual_revelacion_2024
- Valdivia, A. (2023). *Estructuras contractuales y su impacto en la contabilidad de arrendamientos en centros comerciales peruanos*. Editorial Universitaria. <https://repositorio.universitaria.edu.pe/handle/123456789/9876>