Universidad Nacional Mayor de San Marcos
Universidad del Perú. Decana de América
Facultad de Ciencias Contables
Escuela Profesional de Contabilidad

Diseño y ejecución de pruebas sustantivas para el reconocimiento y medición de arrendamientos de terrenos industriales: Bajo la NIIF 16

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

Para optar el Título Profesional de Contador Público

AUTOR

Luis Alonso LAGUNA MORENO

ASESOR

Mg. Caciano Tomas LOZANO LIMAIMANTA

Lima, Perú

2026



Reconocimiento - No Comercial - Compartir Igual - Sin restricciones adicionales

https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/

Usted puede distribuir, remezclar, retocar, y crear a partir del documento original de modo no comercial, siempre y cuando se dé crédito al autor del documento y se licencien las nuevas creaciones bajo las mismas condiciones. No se permite aplicar términos legales o medidas tecnológicas que restrinjan legalmente a otros a hacer cualquier cosa que permita esta licencia.

Referencia bibliográfica

Laguna, L. (2026). *Diseño y ejecución de pruebas sustantivas para el reconocimiento y medición de arrendamientos de terrenos industriales: Bajo la NIIF 16.* [Trabajo de suficiencia profesional de pregrado, Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Facultad de Ciencias Contables, Escuela Profesional de Contabilidad]. Repositorio institucional Cybertesis UNMSM.

Metadatos complementarios

Datos de autor	
Nombres y apellidos	Luis Alonso Laguna Moreno
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	70675387
URL de ORCID	https://orcid.org/0009-0004-0657-5347
Datos de asesor	
Nombres y apellidos	Mag. Caciano Tomas Lozano Limaimanta
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	07968835
URL de ORCID	https://orcid.org/0009-0009-4513-2713
Datos del jurado	
Presidente del jurado	
Nombres y apellidos	Dr. Jesús Martín Orna Barillas
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	07223810
Miembro del jurado 1	
Nombres y apellidos	Mag. Félix Hipólito Pajuelo Chauca
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	08260467
Datos de investigación	
Línea de investigación	D.11.0.39 Auditoría financiera
Grupo de investigación	No aplica
Agencia de financiamiento	Sin financiamiento

Ubicación geográfica de la investigación	País: Perú Departamento: Lima Provincia: Lima Distrito: Lima Latitud: -12.057735730073544 Longitud: -77.08038579543373
Año o rango de años en que se realizó la investigación	Diciembre 2025 – enero 2026
URL de disciplinas OCDE	Negocios, Administración https://purl.org/pe-repo/ocde/ford#5.02.04

UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE SAN MARCOS

Universidad del Perú. Decana de América
FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES
DIRECCIÓN DE LA ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD

ACTA N° 014-TSP-EPCO-FCC-2026

SUSTENTACIÓN DE TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL (TSP) PARA LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO PROFESIONAL DE CONTADOR PÚBLICO

En la ciudad de Lima, local Auditorio(3er. piso) de la Facultad de Ciencias Contables de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, siendo las 09:00 horas del día veintiocho de marzo del año dos mil veintiséis, en cumplimiento con lo dispuesto en la Resolución Rectoral N° 00744-R-20 de fecha 18 de febrero del 2020 que aprueba la "Directiva general para realizar, presentar y sustentar el trabajo de investigación para la obtención del grado académico de bachiller, la tesis o el **trabajo de suficiencia profesional** para la obtención del título profesional en la UNMSM"; se reunió el Jurado Evaluador designado según Resolución Decanal N° 000435-2026-D-FCC/UNMSM de fecha 28 de marzo de 2026, conformado por los siguientes docentes:

PRESIDENTE	:	Dr. Jesús Martín Orna Barillas
MIEMBRO	:	Mag. Félix Hipólito Pajuelo Chauca
MIEMBRO - ASESOR	:	Mag. Caciano Tomas Lozano Limaimanta

Quienes procedieron a evaluar y calificar la Sustentación del Trabajo de Suficiencia Profesional (TSP) titulado: ***"DISEÑO Y EJECUCIÓN DE PRUEBAS SUSTANTIVAS PARA EL RECONOCIMIENTO Y MEDICIÓN DE ARRENDAMIENTOS DE TERRENOS INDUSTRIALES: BAJO LA NIIF 16"***, presentado por el bachiller Luis Alonso Laguna Moreno con código de matrícula N° 12110169, para la obtención del Título Profesional de Contador Público.

Habiendo concluido con la sustentación y evaluación sobre las asignaturas terminales o concentradoras (capstone) de la especialidad, el Jurado Evaluador deliberó y emitió la calificación siguiente:

APROBADO

Siendo las 12:00 horas se dio por concluido el acto académico y leída el presente Acta, procedieron a firmar los integrantes del Jurado Evaluador en señal de conformidad.

Dr. Jesús Martín Orna Barillas
Presidente

Mag. Félix Hipólito Pajuelo Chauca
Miembro

Mag. Caciano Tomas Lozano Limaimanta
Miembro - Asesor

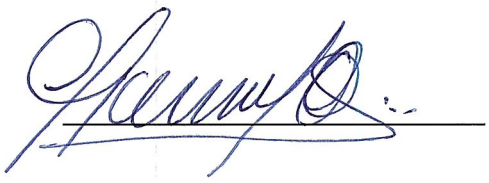
UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE
SAN MARCOS
Universidad del Perú, Decana de América

CERTIFICADO DE SIMILITUD

Yo, Mag. Caciano Tomas Lozano Limaimanta en mi condición de asesor acreditado con el Dictamen de la E.P. de Contabilidad N° 000022-2026-EPCO-FCC/UNMSM del Trabajo de Suficiencia Profesional (TSP), cuyo título es *"DISEÑO Y EJECUCIÓN DE PRUEBAS SUSTANTIVAS PARA EL RECONOCIMIENTO Y MEDICIÓN DE ARRENDAMIENTOS DE TERRENOS INDUSTRIALES: BAJO LA NIIF 16"*, presentado por el bachiller Luis Alonso Laguna Moreno para optar el Título Profesional de Contador Público, CERTIFICO que se ha cumplido con lo establecido en la Directiva de Originalidad y de Similitud de Trabajos Académicos, de Investigación y Producción Intelectual. Según la revisión, análisis y evaluación mediante la plataforma PIDS, el documento evaluado cuenta con el 15% de similitud, nivel PERMITIDO para continuar con los trámites correspondientes y para su **publicación en el repositorio institucional.**

Se emite el presente certificado en cumplimiento de lo establecido en las normas vigentes, como uno de los requisitos para la obtención del Título Profesional de Contador Público.

Lima, 2 de julio de 2026

Firma del asesor: 

Nombres y apellidos del asesor: Mag. Caciano Tomas Lozano Limaimanta

DNI: 07968835

La vigencia del presente certificado corresponde a un período de noventa (90) días desde la fecha de su emisión; siempre que no haya observaciones en el texto durante el proceso de revisión por el jurado informante o surja alguna contingencia.

DEDICATORIA

A mis padres, por todo el esfuerzo y el sacrificio que ponen cada día, su apoyo siempre ha sido la base que ha mantenido mi crecimiento profesional.

A mi esposa, compañera y soporte inquebrantable; a quien agradezco profundamente su fe en mis capacidades y el aliento sostenido a lo largo de este exigente proceso.

Y finalmente a hijo, quien es mi mayor inspiración para seguir creciendo en lo personal y en lo profesional.

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a la Universidad Nacional Mayor de San Marcos por haberme brindado la formación académica fundamental y los recursos necesarios para desarrollar mi carrera. También a mi asesor por su invaluable orientación, sus acertadas correcciones y constante paciencia. Y Finalmente a mi familia: a mis padres, a mi esposa y a mi hijo, por su soporte incondicional y comprensión, fueron mi motivo para seguir adelante.

ÍNDICE GENERAL

I. INFORMACIÓN DEL LUGAR DONDE SE DESARROLLO LA ACTIVIDAD 2
1.1. Institución donde se desarrolló la actividad 2
1.1.1. Reseña histórica 2
1.1.2. Servicios que brinda 2
1.1.3. Organización y estructura empresarial 3
1.2. Periodo de duración de la actividad 5
1.3. Finalidad y objetivos de la entidad 5
1.4. Razón o denominación social 6
1.5. Dirección postal 6
1.6. Correo electrónico y teléfonos del centro laboral 6
II. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD 7
2.1. Organización de la actividad 7
2.2. Finalidad y objetivos de la actividad 9
2.3. Problemática 9
2.3.1. Descripción del problema 9
2.3.2. Formulación del problema 10
2.3.3. Antecedentes de la realidad problemática 10
2.3.4. Conocimientos teóricos, normativos y técnicos utilizados en el desempeño profesional para el tratamiento del problema 16
2.4. Metodología y procedimientos 20
2.4.1. Técnicas e instrumentos 20
2.4.2. Procedimientos utilizados en el tratamiento del problema o caso 22
2.5. Resultados de la actividad 23
2.5.1. Detalles de la aplicación de las técnicas, instrumentos y procedimientos 23
2.5.2. Análisis de las alternativas de solución 34
2.5.3. Discusión de las alternativas de solución 35
2.5.4. Alcance y limitaciones de la alternativa elegida 37
III. CONCLUSIONES 39
IV. RECOMENDACIONES 41
REFERENCIAS 43
ANEXOS 46

LISTA DE TABLAS

Tabla 1 *Guía de inspección de contratos (Checklist)* 27
Tabla 2 *Cuestionario de validación de plazos y renovación*..... 28

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 *Organigrama de la firma de auditoría* 4
Figura 2 *Cálculo de la tasa incremental realizado por la compañía* 24
Figura 3 *Cálculo del valor presente de los pagos de arrendamiento* 24
Figura 4 *Cálculo del activo por derecho de uso y depreciación* 25
Figura 5 *Cálculo del pasivo por derecho de uso* 26
Figura 6 *Tasa de rendimiento de los bonos soberanos* 30
Figura 7 *Cálculo del ratio de cobertura de intereses (ICR)* 31
Figura 8 *Tabla de Damoran vigente a enero 2023 para grandes empresas manufactureras* 32
Figura 9 *Recalculo del activo por derecho de uso* 33
Figura 10 *Recalculo del pasivo por derecho de uso* 34

RESUMEN

El presente Trabajo de Suficiencia Profesional abordó el diseño y la ejecución de procedimientos de auditoría externa aplicados a la NIIF 16 “Arrendamientos” en el rubro de terrenos destinados a plantas productoras, considerando que su reconocimiento exige un alto nivel de juicio profesional por parte de la gerencia, especialmente en la determinación del plazo del arrendamiento, la tasa incremental de financiamiento y las obligaciones de desmantelamiento. El objetivo fue proponer un esquema de pruebas sustantivas que permita al auditor independiente obtener evidencia suficiente y adecuada sobre la razonabilidad del reconocimiento y medición de los arrendamientos de terrenos industriales bajo la NIIF 16. La metodología consistió en el análisis documental de contratos, la inspección física de activos, el recálculo financiero independiente y la evaluación crítica de las estimaciones contables, conforme a las Normas Internacionales de Auditoría. Como resultados, se evidenció que el uso de un plazo legal reducido y de tasas promedio de mercado generaba distorsiones materiales en el activo y pasivo por derecho de uso, proponiéndose ajustes en el reconocimiento inicial. Se concluyó que la aplicación de pruebas sustantivas estructuradas y del método de construcción (build-up approach) para la tasa incremental mejora significativamente la razonabilidad de los saldos bajo la NIIF 16 y fortalece la calidad del dictamen de auditoría.

Palabras clave: NIIF 16, Arrendamientos, estados financieros, dictamen, derecho de uso

ABSTRACT

This Professional Sufficiency Work addressed the design and execution of external audit procedures applied to IFRS 16 “Leases” in the area of land leases for production plants, considering that their recognition requires a high level of professional judgment by management, particularly in determining the lease term, the incremental borrowing rate, and decommissioning obligations. The objective was to propose a set of substantive audit procedures that would enable the independent auditor to obtain sufficient and appropriate evidence regarding the reasonableness of the recognition and measurement of industrial land leases under IFRS 16. The methodology consisted of documentary analysis of contracts, physical inspection of assets, independent financial recalculation, and critical evaluation of accounting estimates, in accordance with the International Standards on Auditing. As results, it was evidenced that the use of a reduced legal lease term and average market rates generated material distortions in the right-of-use asset and lease liability, leading to proposed adjustments in initial recognition. It was concluded that the application of structured substantive procedures and the build-up approach for the incremental borrowing rate significantly improves the reasonableness of balances under IFRS 16 and strengthens the quality of the audit opinion.

Keywords: IFRS 16, leases, financial statements, audit opinion, right of use asset

INTRODUCCIÓN

La adopción de la NIIF 16 ha transformado la estructura de los balances generales a nivel global, eliminando la distinción entre arrendamientos operativos y financieros para los arrendatarios. En el contexto de las empresas industriales, el arrendamiento de terrenos para la instalación de infraestructura productiva representa uno de los rubros más significativos y complejos de auditar. Esto se debe a que la valoración del activo por derecho de uso y su pasivo correspondiente no solo depende de los términos contractuales, sino de variables críticas como la expectativa de continuidad del negocio y los costos futuros de remediación del sitio.

Desde la perspectiva del auditor independiente, la revisión de estos contratos es fundamental para garantizar que la entidad no esté subestimando su apalancamiento financiero o sobreestimando su capacidad operativa. Un error en la determinación del plazo del arrendamiento o de la tasa incremental, especialmente cuando existen inversiones millonarias en plantas fijas sobre terrenos ajenos, puede llevar a una distorsión material de los estados financieros.

En ese contexto, el presente trabajo de suficiencia profesional tuvo como objetivo proponer un modelo de diseño y ejecución de procedimientos sustantivos que permitiera al auditor independiente obtener evidencia suficiente y adecuada sobre la razonabilidad del reconocimiento y medición de los arrendamientos de terrenos industriales bajo la NIIF 16, considerando estimaciones críticas como el plazo del arrendamiento, la tasa incremental de financiamiento y las obligaciones de desmantelamiento.

Para tal efecto, el trabajo se estructuró en tres secciones principales: primero, el análisis del marco normativo y los riesgos inherentes al sector industrial; segundo, el diseño de la metodología de auditoría basada en pruebas de detalle y procedimientos analíticos; y finalmente, la evaluación del impacto de estos hallazgos en la opinión del auditor.

I. INFORMACIÓN DEL LUGAR DONDE SE DESARROLLO LA ACTIVIDAD

1.1. Institución donde se desarrolló la actividad

1.1.1. Reseña histórica

PKF Vila Naranjo es parte de la red global PKF International Limited, una de las redes globales de servicios profesionales más grandes y respetadas, especializada en auditoria, impuestos y consultoría empresarial, con presencia en más de 150 países. La historia de PKF a nivel global comenzó en 1969, momento en que se estableció como una alianza, originalmente Pannell Kerr Foster, mediante la unión de firmas contables de gran prestigio en Estados Unidos, Reino Unido, Canadá y Australia.

La red opera bajo el modelo de asociación coordina donde cada firma miembro mantiene su independencia legal mientras implementa rigurosas políticas de calidad y ética. PKF International es miembro del Foro de Firmas, lo que confirma su compromiso con la aplicación de las Normas Internacionales de Auditoría (NIA).

A nivel de Perú, PKF Vila Naranjo fue fundada en 1975 y afiliada a la red de PKF International en 1983, está posicionada como firma TOP 10 en Perú, cuenta con una amplia experiencia de cincuenta años en la prestación de servicios relacionadas con auditoria financiera, consultoría legal y tributaria, precios de transferencia y consultoría en gestión y riesgos.

1.1.2. Servicios que brinda

PKF Vila Naranjo brinda los siguientes servicios:

Auditoría y Aseguramiento: Esta división tiene como objetivo emitir opiniones independientes sobre la razonabilidad de los

estados financieros, conforme a las Normas Internacionales NIA y a las regulaciones locales.

Incluye los servicios de auditoria financiera, revisiones limitadas, revisiones intermedias, auditorias de cumplimiento (complience)

Asesoría tributaria y legal: Esta división incluye los servicios de consultoría tributaria sobre impuestos directos e indirectos, planeamiento fiscal, y atención a procedimientos de fiscalización ante la administración tributaria; y los servicios legales que incluyen el soporte en la constitución de empresas, reestructuraciones societarias, derecho corporativo y regulatorio.

Precios de transferencia: Preparación de la documentación de precios de transferencia (Estudio local, informe maestro y notificación país por país), cumpliendo con los lineamientos de la OCDE y la legislación peruana.

Finanzas corporativas: la firma presta los servicios de valoración de empresas, activos intangibles y otros instrumentos financieros para fines transaccionales, contables o regulatorios; también brinda los servicios de due diligence financiera, operativa y legal, y asistencia en la estructuración e implementación de transacciones.

Consultoría en gestión y riesgos: la firma brinda los servicios de desarrollo de marcos de gobierno, evaluación de riesgos empresariales (ERM) e implementación de modelos de control.

1.1.3. Organización y estructura empresarial

La firma de auditoría Vila Naranjo y Asociados S. Civil de R. L. presenta una estructura organizacional de tipo jerárquico–funcional, encabezada por la Junta de Socios, la cual constituye el máximo órgano de gobierno y toma de decisiones estratégicas.

De manera transversal, dicha instancia se apoya en las áreas de Prevención, Marketing y Administración, siendo esta última responsable de funciones de soporte fundamentales como Contabilidad y Recursos Humanos.

Asimismo, la actividad operativa de la firma se organiza en divisiones especializadas: Auditoría y Aseguramiento, Consultoría, Soluciones de Negocios, Tax & Legal e Inventarios. Cada división es liderada por socios responsables y cuenta con una estructura escalonada conformada por gerentes, seniors y, según la naturaleza del servicio, supervisores. Esta configuración organizacional favorece la especialización técnica, la adecuada segregación de funciones y el control jerárquico del trabajo profesional, en concordancia con las buenas prácticas aplicables a firmas de auditoría y consultoría.

Figura 1

Organigrama de la firma de auditoría



Nota. Fuente: Obtenido del manual de gestión de calidad de la firma.

1.2. Periodo de duración de la actividad

La actividad profesional se desarrolló durante un período aproximado de siete años continuos en el área de auditoría, tiempo en el cual se adquirió experiencia progresiva y especializada en servicios de auditoría financiera. El inicio de la trayectoria profesional se dio mediante la modalidad de prácticas profesionales, las cuales se extendieron por el lapso de un año, permitiendo la familiarización con los procedimientos básicos de auditoría, normas profesionales y metodologías de trabajo propias de la firma.

Posteriormente, se continuó el desarrollo profesional en el cargo de asistente de auditoría, asumiendo responsabilidades crecientes en la ejecución de pruebas sustantivas y de control, documentación de papeles de trabajo y apoyo en la elaboración de informes de auditoría. Finalmente, en los últimos cinco meses, se ha desempeñado el cargo de senior de auditoría, rol en el cual se ha asumido funciones de mayor complejidad, tales como la planificación de encargos, supervisión del equipo de trabajo, revisión de papeles de trabajo y coordinación directa con la gerencia del cliente, consolidando así la experiencia profesional necesaria para el presente trabajo de suficiencia profesional.

1.3. Finalidad y objetivos de la entidad

La finalidad de Vila Naranjo y Asociados S. Civil de R.L. es brindar servicios profesionales especializados de auditoría, aseguramiento, consultoría y asesoría empresarial, orientados a fortalecer la confiabilidad de la información financiera, el cumplimiento normativo y la toma de decisiones de sus clientes. La firma busca agregar valor a las organizaciones mediante la aplicación de normas profesionales vigentes,

buenas prácticas de gobierno corporativo y un enfoque basado en riesgos.

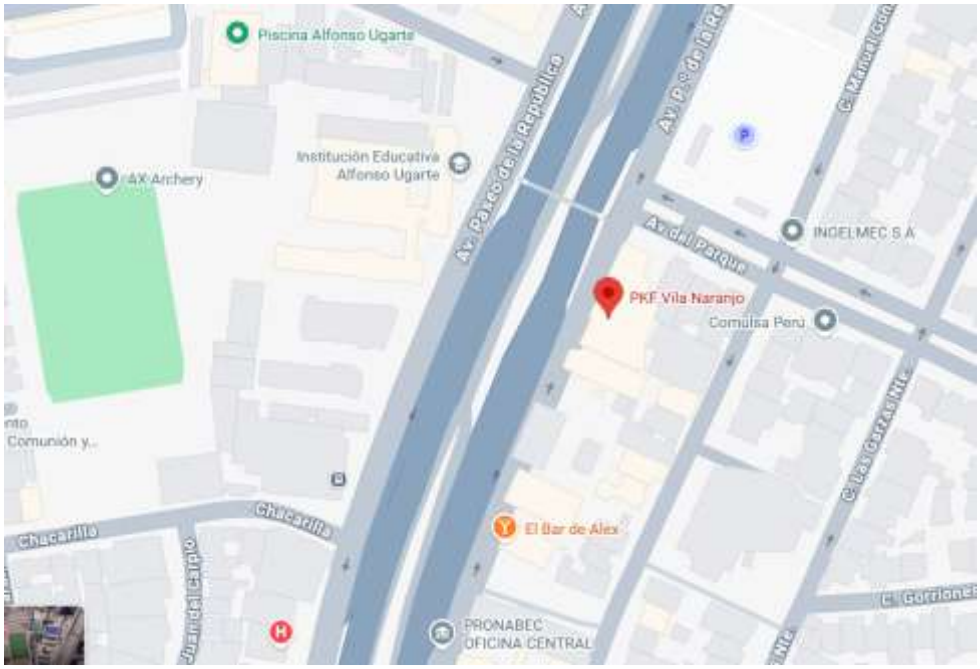
Asimismo, la firma tiene como propósito contribuir al desarrollo y sostenibilidad de las entidades a las que asesora, a través de soluciones técnicas eficientes, independientes y éticas, promoviendo la transparencia, la mejora continua de los procesos y el fortalecimiento de los sistemas de control interno, en concordancia con los principios de calidad profesional y responsabilidad social.

1.4. Razón o denominación social

La firma se encuentra bajo la denominación social de Vila Naranjo y Asociados S. Civil de R.L.

1.5. Dirección postal

Avenida Paseo de la República Nro. 3557 Lima – Lima – San Isidro



1.6. Correo electrónico y teléfonos del centro laboral

El correo electrónico de la firma PKF Vila Naranjo es vilanaranjo@pkfperu.com y el teléfono de contacto es 421-6250.

II. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

2.1. Organización de la actividad

La división de auditoría de la firma PKF Vila Naranjo y asociados, en la cual se ha desarrollado la actividad, se compone de socios, gerentes, seniors y asistentes, lo que garantiza la calidad de los encargos de auditoría a empresas de diversos sectores, como pueden ser: industriales, comerciales, de servicios.

Mis funciones dentro de la firma, en mi cargo de senior de auditoría, son los siguientes de acuerdo a cada etapa del encargo:

- Fase de planificación:
    - Entendimiento de la entidad: Lidero de reuniones con las áreas claves de las entidades a auditar con el fin de comprender el modelo de negocio, el entorno de control y los procesos claves del cliente.
    - Identificación de riesgos y controles: Evalúo los riesgos de incorreción material a nivel de estados financieros, identificando controles relevantes que mitiguen estos riesgos.
    - Determinación de la materialidad: Calculo la materialidad para los estados financieros en su conjunto y la materialidad de ejecución, basándome en los benchmarks adecuados para la realidad de cada entidad auditada.
    - Elaboración del plan de auditoría: Diseño la estrategia adecuada y distribuir las tareas a los miembros del equipo del encargo.

- Fase de ejecución:
    - Supervisión: Reviso los papeles de trabajo preparados por los asistentes, asegurando que la evidencia obtenida sea suficiente y adecuada.
    - Ejecución de áreas críticas: Me encargo de la ejecución de pruebas sustantivas para los rubros con mayor complejidad como pueden ser estimaciones contables, provisiones o del tema específico del presente trabajo, la correcta aplicación de la NIIF 16.
    - Identificación de hallazgos: Analizo las deficiencias de control interno y los errores contables detectados para discutirlos con el gerente del encargo.
- Fase de cierre y reporte:
    - Evaluación de errores no corregidos: Analizo las diferencias de auditoría detectadas y evalúo su impacto en la razonabilidad de los estados financieros.
    - Hechos posteriores: Ejecuto procedimientos para identificar eventos ocurridos entre la fecha de cierre y la fecha del dictamen que requieran ajuste o revelación.
    - Redacción de entregables: Elaboro los borradores de la carta de control interno y el dictamen de auditoría.

La experiencia adquirida permitió identificar riesgos críticos en la aplicación de la NIIF 16, los cuales constituyen la base del presente trabajo de suficiencia profesional

2.2. Finalidad y objetivos de la actividad

La finalidad del presente Trabajo de Suficiencia Profesional es contribuir al fortalecimiento de la práctica de la auditoría externa en la aplicación de la NIIF 16 “Arrendamientos”, específicamente en el rubro de terrenos industriales, mediante el desarrollo de un enfoque metodológico orientado a la validación de estimaciones contables significativas.

El objetivo es proponer un modelo de diseño y ejecución de procedimientos sustantivos que permita al auditor independiente obtener evidencia suficiente y adecuada sobre la razonabilidad del reconocimiento y medición de los arrendamientos de terrenos industriales bajo la NIIF 16.

2.3. Problemática

2.3.1. Descripción del problema

En el sector industrial, el arrendamiento de terrenos para la instalación de plantas industriales presenta desafíos contables y de auditoría únicos bajo la NIIF 16. A diferencia de otros activos, estos terrenos suelen estar sujetos a estructuras contractuales y operativas complejas:

Riesgo de no definir correctamente el plazo del activo y pasivo por derecho de uso: Es una práctica común en el sector, que los contratos de arrendamiento de terrenos se suscriban por periodos de corto plazo con renovaciones sucesivas. Sin embargo, la instalación de una planta industrial implica inversiones significativas en infraestructura no movible, lo que genera una certeza razonable de que el arrendamiento se extenderá por un plazo mucho mayor.

Riesgo en el juicio de la gerencia: La determinación del plazo del activo por derecho de uso depende de un juicio subjetivo de la Gerencia. Muchas empresas omiten este análisis, limitándose a la duración legal del contrato, lo que resulta en la exclusión indebida de activos y pasivos materiales de sus estados financieros.

Riesgo en la medición del activo y pasivo por derecho de uso: el uso de terrenos para fines industriales conlleva casi siempre la obligación de desmantelar estructuras y remediar suelos al finalizar la operación, conforme al párrafo 24d de la NIIF 16. La medición de estas provisiones es técnica y suele carecer de sustento documental o financiero sólido en la industria.

2.3.2. Formulación del problema

¿De qué manera el diseño y la ejecución de pruebas sustantivas, desarrolladas conforme a las Normas Internacionales de Auditoría, permiten a la firma de auditoría obtener evidencia suficiente y adecuada que sustente la razonabilidad en el reconocimiento y la medición de los arrendamientos de terrenos industriales bajo la NIIF 16, considerando las principales estimaciones contables asociadas al plazo del arrendamiento, los costos de desmantelamiento y la tasa incremental de financiamiento?

2.3.3. Antecedentes de la realidad problemática

Con la finalidad de sustentar la problemática abordada en el presente trabajo de suficiencia profesional, se revisaron tesis y otros trabajos de suficiencia profesional relacionados con la aplicación de la NIIF 16 en distintos sectores económicos. A continuación, se presentan los antecedentes más relevantes y su

vinculación con el enfoque metodológico de auditoría desarrollado en este trabajo:

Antecedentes internacionales

Lopes y Penela (2025), en el artículo “The impact of IFRS 16 on lessees’ financial information: A single-industry study” publicado en Advances in Accounting, analizan el efecto posterior a la implementación de la NIIF 16 utilizando datos reales de adopción en una industria específica. Los autores evidencian cambios estadísticamente significativos en activos, pasivos, EBIT, EBITDA y gastos financieros, así como variaciones en ratios de estructura y liquidez, confirmando que el reconocimiento del derecho de uso y del pasivo por arrendamiento altera la presentación financiera de manera material. El estudio destaca que los impactos varían según supuestos críticos de medición asociados a la NIIF 16, especialmente aquellos vinculados a la medición del pasivo por arrendamiento y su costo financiero.

Este antecedente se relaciona directamente con el presente trabajo de suficiencia profesional porque confirma, con evidencia empírica reciente, que la NIIF 16 genera cambios materiales en rubros clave del estado de situación financiera y en ratios relevantes para usuarios y acreedores. No obstante, su enfoque es financiero-contable y no desarrolla cómo el auditor debe responder ante el riesgo de incorrección material derivado de estimaciones significativas. El presente trabajo complementa esta brecha mediante el diseño y ejecución de pruebas sustantivas orientadas a validar la razonabilidad del reconocimiento y medición en arrendamientos complejos de terrenos industriales.

Van Wyk y Enslin (2025), en el artículo “The impact of IFRS 16 adoption on financial statements of listed South African mining companies” publicado en Cogent Business & Management, evalúan el impacto de la NIIF 16 en empresas mineras listadas, midiendo cambios en los estados financieros y ratios. Los autores concluyen que la adopción de la NIIF 16 incrementa los pasivos y activos reconocidos, afectando indicadores de endeudamiento y ratios vinculados a la estructura financiera. Además, resaltan la importancia de supuestos de medición en la estimación del pasivo por arrendamiento, debido a su sensibilidad frente a variables de descuento y horizonte del contrato.

Este antecedente se relaciona al presente trabajo de suficiencia profesional debido a que se desarrolla en un sector intensivo en activos y contratos de largo plazo, comparable al sector industrial en cuanto a complejidad operativa y materialidad de los arrendamientos. Sin embargo, el estudio se orienta a medir impacto y no aterriza en procedimientos de auditoría para sustentar evidencia suficiente y adecuada. El presente trabajo amplía el aporte al enfocarse en la práctica del auditor externo, proponiendo procedimientos sustantivos para validar plazo, tasa incremental y obligaciones asociadas al contrato en arrendamientos de terrenos industriales, conforme a NIA 330 y NIA 540.

Delgado *et al*. (2023), en el artículo “A model proposal for IFRS 16 IBR adjustment based on bond market pricing” publicado en Economic Research – Ekonomska Istraživanja, proponen un modelo para mejorar la estimación de la tasa incremental de financiamiento bajo la NIIF 16, con el objetivo de reducir

problemas de comparabilidad entre entidades. El estudio enfatiza que el cálculo de la tasa incremental es un área altamente sensible y dependiente del juicio, donde decisiones metodológicas distintas pueden generar tasas significativamente diferentes para contratos similares, afectando la medición del pasivo por arrendamiento y el gasto financiero posterior.

Este antecedente se relaciona al presente trabajo porque se centra en la determinación de la tasa incremental y su impacto directo en la razonabilidad del pasivo por arrendamiento. A diferencia de estudios que solo miden efectos en ratios, esta investigación profundiza en la metodología de la tasa, lo cual respalda técnicamente la necesidad de que el auditor cuestione, recalcule y documente la razonabilidad de la tasa incremental.

Antecedentes nacionales

Berrú y Pérez (2023), en su tesis “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 del Mercado de Valores en el periodo 2019”, analizan los efectos financieros derivados de la adopción de la NIIF 16 en empresas manufactureras del subsector lácteo. El estudio emplea un enfoque cualitativo y analítico, examinando la incorporación de los activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento en el estado de situación financiera, así como sus efectos en indicadores de liquidez, endeudamiento y rentabilidad. Los autores concluyen que la implementación de la NIIF 16 genera cambios sustanciales en la presentación de los estados financieros, incrementando significativamente los activos y

pasivos y modificando los ratios financieros utilizados por los usuarios de la información contable.

Este antecedente resulta relevante para el presente trabajo de suficiencia profesional, debido a que evidencia que la aplicación de la NIIF 16 en empresas industriales con activos productivos genera impactos financieros significativos, particularmente en la estructura del balance. Sin embargo, esta tesis se centra en medir el impacto contable y financiero, sin desarrollar el rol del auditor frente a los riesgos de incorrección material derivados de estimaciones clave como el plazo del arrendamiento o la tasa de descuento. El presente trabajo de suficiencia profesional toma estos hallazgos como punto de partida para profundizar en la fase de auditoría, proponiendo un modelo de pruebas sustantivas que permita obtener evidencia suficiente y adecuada sobre la razonabilidad de dichos saldos

Mantilla y Vásquez (2024), en su tesis “NIIF 16 – Arrendamientos y su impacto en la información financiera en la empresa Industrial Perú Cheese S.R.L. de Cajamarca en el año 2023”, evalúan la aplicación de la NIIF 16 en una empresa industrial dedicada a la producción de alimentos. El estudio utiliza una metodología mixta, combinando análisis documental, entrevistas y cuestionarios, para comparar el tratamiento de los arrendamientos bajo la NIC 17 y la NIIF 16. Los resultados muestran incrementos significativos en el activo por derecho de uso, en la depreciación y en los pasivos por arrendamiento, concluyendo que la NIIF 16 mejora la razonabilidad, comparabilidad y fiabilidad de la información financiera al reflejar de manera más fiel las obligaciones económicas de la entidad.

Este antecedente guarda una relación directa con el presente trabajo, ya que se desarrolla en el sector industrial, contexto en el cual los arrendamientos suelen involucrar activos estratégicos para la operación. No obstante, el enfoque de Mantilla y Vásquez se centra en la medición del impacto contable desde la perspectiva de la entidad, sin abordar de manera específica los procedimientos de auditoría necesarios para validar la razonabilidad de los cálculos realizados por la gerencia. El presente trabajo de suficiencia profesional complementa este enfoque al trasladar el análisis al ámbito del auditor externo, desarrollando pruebas sustantivas orientadas a verificar estimaciones críticas como la determinación del plazo del arrendamiento, la tasa incremental de financiamiento y las obligaciones de desmantelamiento.

Moreno (2024), en su trabajo de suficiencia profesional, “Evaluación de la NIIF 16 por arrendamientos en empresas del rubro retail y su impacto en el dictamen de auditoría”, analiza la aplicación de la NIIF 16 en empresas del sector retail y su incidencia en la opinión del auditor. El autor desarrolla un caso práctico utilizando técnicas de inspección, análisis documental y recálculo, estableciendo procedimientos para la identificación del contrato de arrendamiento, la determinación de sus componentes y el cálculo del derecho de uso y del pasivo por arrendamiento. El estudio concluye que las deficiencias en la evaluación de los contratos, la falta de seguimiento de adendas y las dificultades para identificar correctamente los componentes del arrendamiento pueden generar errores recurrentes que afectan la

razonabilidad de los estados financieros y, por ende, el dictamen de auditoría.

Este antecedente es relevante para el presente trabajo, ya que comparte el enfoque metodológico de auditoría y la naturaleza de trabajo de suficiencia profesional. Mientras que el autor se centra en el sector retail y en la evaluación general de los contratos de arrendamiento, el presente trabajo de suficiencia profesional profundiza en un escenario de mayor complejidad: los arrendamientos de terrenos industriales, donde existen inversiones en infraestructura no movible, obligaciones de desmantelamiento y juicios significativos sobre la continuidad del uso del activo. De este modo, el presente trabajo amplía el enfoque del autor al diseñar pruebas sustantivas específicas para estimaciones críticas bajo la NIIF 16, fortaleciendo la obtención de evidencia suficiente y adecuada conforme a las Normas Internacionales de Auditoría.

2.3.4. Conocimientos teóricos, normativos y técnicos utilizados en el desempeño profesional para el tratamiento del problema

El desarrollo de este trabajo se fundamenta en la convergencia de las normativas de información financiera y las de auditoría, las cuales rigen el tratamiento de los arrendamientos en el sector industrial.

Marco Conceptual para la Información Financiera

Define las características cualitativas que debe poseer la información financiera para ser útil en la toma de decisiones. El auditor debe velar por la representación fiel, lo cual significa que la información debe ser completa, neutral y libre de error material. En los arrendamientos de terrenos, donde existen plazos

extensos y cláusulas complejas, el Marco Conceptual sustenta que la contabilidad debe reflejar la esencia económica del contrato de arrendamiento más allá de su forma legal (Marco Conceptual, párrafos 2.12 al 2.18).

Método de construcción (Build-up approach)

Es un modelo de estimación técnica que desagrega la tasa de interés incremental en componentes de riesgo observables y ajustables, con el objetivo de cumplir con los requerimientos de la NIIF 16. Este enfoque parte de una tasa de referencia libre de riesgo, para el caso de la realidad nacional se basa en curvas de rendimiento de bonos soberanos para el plazo del contrato; a la cual se le adiciona un margen de riesgo crediticio o spread crediticio, derivado de la solvencia del arrendatario, y se concluye con un ajuste por colateralización, que descuenta el beneficio de tener el activo subyacente como garantía del financiamiento.

Con lo cual tenemos que la tasa de interés incremental se calcularía de la siguiente forma:

$$\mathbf{IBR = Rf + Cs + Ac}$$

Rf (Risk – free rate): Es la tasa libre de riesgo, obtenida de los rendimientos de los bonos soberanos en la moneda del contrato y ajustada al plazo del arrendamiento.

Cs (Credit Spread): Es el margen de riesgo crediticio que el mercado exigiría al arrendatario basándose en su solvencia financiera o calificación de riesgo.

Ac (Asset adjustment): Es el ajuste por colateral, dado que el arrendamiento financiero otorga al arrendador el derecho de recuperación del activo, el riesgo de pérdida es menor, lo que justifica una reducción en la tasa frente a un préstamo

quirografario. (IFRS 16 Leases: Lessee's Incremental Borrowing Rate, Apendix A)

NIA 315: Identificación y Valoración de los Riesgos de Incorrección Material

Desde la perspectiva técnica de auditoría, esta norma obliga al Senior de Auditoría a obtener un conocimiento profundo del control interno de la entidad para identificar riesgos significativos. En empresas industriales, el rubro de arrendamientos de terrenos suele presentar un riesgo elevado debido a la magnitud de los montos y a la subjetividad en las estimaciones. Esta norma fundamenta la identificación de riesgos en la integridad de los contratos y en la exactitud de los cálculos iniciales realizados por la gerencia (NIA 315, párrafos 3 y 28).

NIA 330: Respuestas del Auditor a los Riesgos Valorados

Esta norma técnica provee el sustento para el diseño y aplicación de los procedimientos sustantivos. Ante el riesgo de que los activos por derecho de uso o los pasivos financieros no sean razonables, la NIA 330 exige que el auditor ejecute pruebas de detalle (como la inspección de contratos) y procedimientos analíticos sustantivos (como el recálculo de intereses) para obtener seguridad razonable de que los saldos no contienen errores materiales (NIA 330, párrafos 6 y 18).

NIA 500: Evidencia de Auditoría

Establece los requisitos para que el auditor obtenga evidencia suficiente y adecuada para sustentar su opinión. La evidencia en la auditoría de terrenos industriales se obtiene a través de diversas técnicas como la inspección física, la confirmación externa con los arrendadores, el examen documental de adendas

y el recálculo independiente de las tablas de amortización, garantizando que la evidencia sea relevante y confiable (NIA 500, párrafos 4, 6 y A19).

NIA 540: Auditoría de Estimaciones Contables y Revelaciones Relacionadas

Dado que la NIIF 16 requiere el uso de juicios críticos para determinar el plazo del arrendamiento y la tasa de descuento, la NIA 540 se vuelve esencial. Esta norma guía al auditor en la evaluación de la razonabilidad de dichas estimaciones contables. En el caso de terrenos industriales, donde los contratos pueden tener opciones de prórroga o cancelación, el auditor debe aplicar juicios de auditoría para cuestionar si los supuestos de la gerencia tienen un sustento técnico y económico válido (NIA 540, párrafos 12 y 13).

NIC 1: Presentación de Estados Financieros

La norma establece los requisitos generales para la presentación de los estados financieros, asegurando que estos proporcionen una representación fiel de la situación financiera. En el contexto de este trabajo, la NIC 1 exige que las obligaciones derivadas de los arrendamientos de terrenos se clasifiquen adecuadamente entre pasivo corriente y no corriente. Esta clasificación es crítica para el análisis de la solvencia y liquidez de la empresa industrial, y es un objetivo clave en la ejecución de los procedimientos sustantivos de auditoría (NIC 1, párrafos 15, 60 y 69).

NIIF 16: Arrendamientos

Esta norma constituye el eje central del reconocimiento y medición del derecho de uso sobre terrenos industriales. Establece que, al inicio de un contrato, el arrendatario debe reconocer un activo que

represente el derecho de uso del activo subyacente y un pasivo que refleje la obligación de realizar los pagos de arrendamiento. Para el auditor, esto implica verificar que el contrato cumpla con la definición de arrendamiento, identificando si existe un activo identificado y si el cliente posee el derecho a controlar su uso. La medición inicial del pasivo debe ser al valor presente de los pagos futuros, utilizando la tasa de interés implícita o, en su defecto, la tasa incremental por préstamo del arrendatario (NIIF 16, párrafos 9, 22, 26 y 30).

2.4. Metodología y procedimientos

2.4.1. Técnicas e instrumentos

Para la obtención de evidencia suficiente y adecuada, se han seleccionado técnicas e instrumentos que cumplen con los estándares de la NIA 500 (Evidencia de Auditoría)

2.4.1.1 Técnicas:

a) Análisis Documental: Es la técnica principal para el tratamiento de la NIIF 16. Consiste en el estudio exhaustivo de los contratos de arrendamiento de terrenos para extraer términos clave como la renta fija y variable, periodos de gracia, cláusulas de renovación y, fundamentalmente, la obligación contractual de restauración del predio.

Asimismo, también se revisarán documentos internos de gestión como lo son las actas de junta general de accionistas y actas de directorio, para verificar si el plazo del activo determinado por la administración refleja la intención estratégica de la entidad.

b) Recálculo financiero: Técnica de verificación aritmética independiente. Se utiliza para comprobar la exactitud de los

valores presentes, la tabla de amortización y el cargo por depreciación calculado por la entidad.

c) Inspección Física: Consiste en la verificación ocular de la planta y equipo instalados en el terreno arrendado. Sirve de evidencia física para sustentar por qué un contrato no puede ser considerado de corto plazo si existe una infraestructura industrial masiva in situ.

2.4.1.2 Instrumentos

a) Guía de inspección de contratos (Checklist): Herramienta donde se vuelca la información del análisis documental. Permite marcar si el contrato incluye costos de desmantelamiento, opciones de compra o prórrogas automáticas.

b) Cuestionario de validación de plazos y renovación: Instrumento diseñado para recolectar información sobre la intención de la Gerencia respecto a la continuidad en el terreno. Incluye preguntas sobre la factibilidad de traslado de la planta y costos de mudanza.

c) Cédula de cruce de inversión en maquinarias versus arrendamiento: Documento de trabajo que vincula la inversión en maquinaria con la ubicación física, justificando la extensión del plazo de la NIIF 16.

d) Cédula de recalculo de valor presente y tasa incremental: Hoja de cálculo donde se documenta el análisis de las tasas de mercado y se realiza el recálculo independiente del pasivo financiero, comparando diferentes escenarios de plazos y tasas.

2.4.2. Procedimientos utilizados en el tratamiento del problema o caso

Los siguientes procedimientos constituyen el marco operativo para validar la razonabilidad en el reconocimiento y medición de arrendamientos de terrenos industriales, vinculando la normativa contable con la ejecución técnica.

a) **Identificación del contrato de arrendamiento:** este procedimiento esta orientado a validar si los contratos de arrendamiento cumplen con los requerimientos de la NIIF 16 para ser considerados como arrendamientos, asimismo durante este procedimiento se validará si el contrato incluye obligaciones por desmantelamiento y verificar si la compañía ha realizado la estimación de estos costos de retiro de los activos y restauración del terreno.

b) **Evaluación de la continuidad y certeza razonable de renovación:** este procedimiento esta enfocado en resolver la discrepancia entre el plazo legal y la inversión en planta, mediante la inspección física de las instalaciones para identificar maquinarias, equipos o infraestructuras cuya naturaleza (peso, dimensiones o conectividad) implique un costo de traslado prohibitivo.

c) Recálculo financiero y validación de la tasa incremental: este procedimiento esta orientado a asegurar la exactitud de la medición posterior, para ello se hará un análisis de la tasa incremental, si es que esta guarda relación con el periodo real de uso del activo, si el plazo se extiende debido a la aplicación del primer procedimiento, se debe validar que esta tasa aplicada corresponda al nuevo horizonte temporal. Asimismo,

se desarrollará una cédula de auditoría para recalcular de forma autónoma el activo y pasivo por derecho de uso, asegurando la correcta disgregación del pasivo financiero entre capital e intereses y la correcta clasificación entre corto y largo plazo.

2.5. Resultados de la actividad

2.5.1. Detalles de la aplicación de las técnicas, instrumentos y procedimientos

En el presente capítulo se analizará el caso de la auditoría a una empresa de la industria alimentaria, del subsector de productos cárnicos y embutidos, a la que para efectos del presente trabajo de suficiencia profesional llamaremos “Procesadora de alimentos ABC” al 31 de diciembre de 2024.

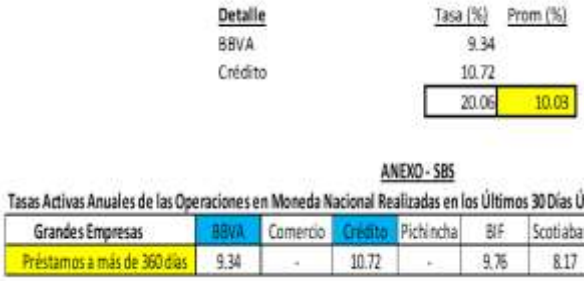
La compañía ha reconocido el activo y pasivo por derecho de uso en el año 2023, para esto ha utilizado como base del calculo de la tasa incremental el promedio de las tasas activas anuales en moneda nacional, obtenido de la base estadística de la Superintendencia de Banca y Seguros (SBS), de las tasas con los bancos con los que en ese momento tenia préstamos de capital de trabajo.

Para este cálculo tomo los supuestos de que la compañía pertenecía al sector de Empresa Grande, para el tiempo tomaron el plazo máximo que esta estadística presenta que es préstamos superiores a 360 días y la moneda del arrendamiento, el sol.

Para el presente trabajo se tomará en cuenta los cálculos realizados en función al contrato de arrendamiento principal que tiene la compañía por el terreno donde tiene establecida su planta de producción.

Figura 2

Cálculo de la tasa incremental realizado por la compañía



Detalle	Tasa (%)	Prom (%)
BBVA	9.34	
Crédito	10.72	
	20.06	10.03

ANEXO - SBS

Tasas Activas Anuales de las Operaciones en Moneda Nacional Realizadas en los Últimos 30 Días Útiles Por Tipo de Crédito al 03/01/2023

Grandes Empresas	BBVA	Comercio	Crédito	Pichincha	BIF	Scotiabank	Citibank	Interbank	Santander
Préstamos a más de 360 días	9.34	-	10.72	-	9.76	8.17	11.15	11.20	12.44

Nota. Fuente: Hoja de trabajo del cálculo de la NIIF de la compañía

Asimismo, la compañía, a opinión conservadora de la gerencia, ha calculado el activo y pasivo por derecho de uso tomando como plazo del arrendamiento un total de diez años.

Figura 3

Cálculo del valor presente de los pagos por arrendamiento

CALCULO DEL VALOR PRESENTE

Años		S/	*Valor Presente*	Tasa
2023	1	563,069	511,741	10.03%
2024	2	563,069	465,092	10.03%
2025	3	563,069	422,696	10.03%
2026	4	563,069	384,164	10.03%
2027	5	563,069	349,145	10.03%
2028	6	563,069	317,318	10.03%
2029	7	563,069	288,392	10.03%
2030	8	563,069	262,103	10.03%
2031	9	563,069	238,211	10.03%
2032	10	563,069	216,496	10.03%
		5,630,688	3,455,360	

Nota. Fuente: Hoja de trabajo del cálculo de la NIIF 16 de la compañía.

Figura 4

Cálculo del activo por derecho de uso y depreciación

ACTIVO POR DERECHO DE USO		
Saldo inicial	Gastos Depreciación	Saldo Final
Activo	10%	
Dep.Lineal		
3,455,360	-345,536	3,109,824
3,109,824	-345,536	2,764,288
2,764,288	-345,536	2,418,752
2,418,752	-345,536	2,073,216
2,073,216	-345,536	1,727,680
1,727,680	-345,536	1,382,144
1,382,144	-345,536	1,036,608
1,036,608	-345,536	691,072
691,072	-345,536	345,536
345,536	-345,536	0

.

Nota. Fuente: Hoja de trabajo del cálculo de la NIIF 16 de la compañía.

Figura 5

Cálculo del pasivo por derecho de uso

	PASIVO POR ARRENDAMIENTO			
Años	Saldo inicial Pasivo Val. Actual	Gastos intereses 10.03%	Pagos por Arrendamiento	Saldo Final
1	3,455,360	346,573	-563,069	3,238,863
2	3,238,863	324,858	-563,069	3,000,653
3	3,000,653	300,965	-563,069	2,738,549
4	2,738,549	274,676	-563,069	2,450,157
5	2,450,157	245,751	-563,069	2,132,839
6	2,132,839	213,924	-563,069	1,783,694
7	1,783,694	178,904	-563,069	1,399,530
8	1,399,530	140,373	-563,069	976,834
9	976,834	97,976	-563,069	511,741
10	511,741	51,328	-563,069	0
		2,175,328	-5,630,688	

Nota. Fuente: Hoja de trabajo del cálculo de la NIIF 16 de la compañía.

A continuación, se procede a detallar los procedimientos realizados para el caso:

a) Identificación del contrato de arrendamiento:

Se realizó un inventario de los contratos por arrendamiento, así como también se revisó el libro mayor de las cuentas de gastos por alquiler con el fin de identificar la integridad de los pagos que se han realizado por concepto de alquileres y que no existan gastos sin sustento contractual.

A la totalidad de los contratos de arrendamiento obtenidos se aplicó la “Guía de inspección de contratos (Checklist)” lo que permitió mapear los componentes del contrato como son el objeto del arrendamiento, la vigencia, la renta mensual, cláusula de renovación y la cláusula de devolución del terreno.

A efectos del presente trabajo de suficiencia profesional, se analizará la aplicación de esta guía de inspección de contratos al contrato de arrendamiento principal:

Tabla 1

Guía de inspección de contratos (Checklist)

Rubro evaluado	**Respuesta**
Identificación del activo	Terreno industrial ubicado en el sublote 03-A Manzana J Urb Campoy segunda etapa - SJL; con un area total de 3,813.99 m2
Control de uso	El arrendatario puede hacer uso a su conveniencia del terreno para actividades industriales, puede realizar mejoras
Plazo del arrendamiento	La vigencia del contrato es de un año: del 01 de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024
Posibilidad de renovación	Puede ser renovado por acuerdo de ambas partes
Renta fija	Se fija una renta mensual de S/46,922 más IGV
Renta variable	No aplica
Es un arrendamiento de bajo valor (>USD 5,000)	No
Obligaciones de desmantelamiento	El contrato especifica que el arrendatario, al final del contrato, deberá entregar el terreno libre de estructuras.

Nota. Interpretación**:** Observamos que el contrato cumple con los requerimientos de la NIIF 16 para ser considerado un arrendamiento, asimismo observamos que el plazo legal del contrato es de un año con posibilidad de renovación, a la fecha del dictamen de auditoría el contrato ya había sido renovado por un periodo adicional y finalmente observamos que el contrato estipula una obligación de desmantelamiento que la compañía no ha considerado la estimación de este costo por desmantelamiento.

b) Evaluación de la continuidad y certeza razonable de renovación

Como podemos observar en la tabla 1. Guía de inspección de contratos (Checklist) el plazo legal del contrato de arrendamiento es de un año y a la fecha del dictamen de auditoría fuimos informados que ya se había renovado por un periodo más.

Asimismo, se aplicó el cuestionario de validación de plazos y renovación; el cruce de la vida útil de las inversiones en edificaciones, maquinarias y equipos especializados para esta industria contra el plazo del contrato de arrendamiento; así como la inspección física de estos activos.

Tabla 2

Cuestionario de validación de plazos y renovación

Rubro evaluado	Pregunta dirigida a la gerencia	Respuesta
Planes de expansión	¿Existe un plan estratégico aprobado que contemple la permanencia en esta ubicación más allá del periodo forzoso del contrato?	No existe un plan formal, sin embargo la compañía viene operando en este terreno por varios años.
Inversiones en mejoras	¿Cuál ha sido el monto invertido en instalaciones fijas en el terreno durante el último año?	En el último año se ha invertido aprox S/250,000 sin embargo; en el periodo 2023, se construyo edificaciones para las camaras frigorificas por aprox S/4,848,000
Costos de traslado	¿Se ha realizado un presupuesto o estimación del costo de desmontaje, flete especializado de maquinaria y pérdida de producción por parada de planta?	No
Factibilidad del Mercado	¿Existen actualmente terrenos con zonificación industrial disponible y características similares en la zona que permitan un traslado inmediato?	Sí existen otros terrenos, sin embargo por lo ya invertido en el actual no se han considerado otras opciones
Histórico de Renovaciones	En contratos anteriores similares, ¿cuál ha sido el comportamiento de la empresa respecto a las cláusulas de renovación?	Se viene trabajando con el actual arrendador por aproximadamente 20 años, manejando la renovación de manera anual
Cláusulas de Penalidad	En caso de salida anticipada, ¿cuáles son las penalidades contractuales y cómo impactarían en el flujo de caja de la compañía?	Sí, la indemnización por lucro cesante asciende a dos rentas mensuales

Nota. Interpretación**:** Del cuestionario aplicado a la gerencia, podemos observar que el comportamiento habitual del

arrendamiento de este terreno es constante, existe antecedentes que nos dan la certeza razonable que este arrendamiento se extenderá por un plazo mayor al del contrato, también del mismo cuestionario podemos observar que a pesar que en el periodo 2024 no se han hecho inversiones materiales en infraestructura, en el periodo 2023, sí se ha realizado una inversión importante para la construcción de infraestructura para cámaras frigoríficas para las cuales han sido calculada una vida útil de veinte años.

También de este cuestionario podemos desglosar que la compañía no ha hecho la estimación de los costos de desmantelamiento y restauración del terreno.

También se realizó la inspección física de los activos materiales corroborando que se encuentran en uso por la compañía.

c) **Recálculo financiero y validación de la tasa incremental:**

Para una representación fiel de la situación financiera, la determinación de la tasa de descuento bajo NIIF 16 no debe limitarse al uso de promedios de tasas activas de mercado, como lo son las publicadas por la SBS para créditos a grandes empresas. Si bien estas tasas son referentes observables, carecen de los ajustes específicos de plazo, riesgo crediticio y colateralización exigidos por la norma. En su lugar, se propone la aplicación de la tasa de interés incremental mediante el método de construcción, el cual permite alinear la tasa al perfil de riesgo específico del arrendatario y a las características del activo por derecho de uso, garantizando así que el pasivo por

arrendamiento refleje el costo real de oportunidad del capital en un entorno económico.

Para el cálculo de la tasa de interés incremental utilizaremos como plazo del arrendamiento diez años, alineados al juicio de la gerencia y del auditor.

Para determinar la tasa libre de riesgo, se seleccionará la tasa de rendimiento de los bonos soberanos emitidos en la misma moneda del contrato.

De acuerdo al resumen informativo semanal publicado por el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP, 2023), el rendimiento de los bonos soberanos para un plazo de diez años es de 8.03%.

Figura 6

Tasa de rendimiento de los bonos soberanos



Nota. Fuente**:** Resumen informativo semanal – Banco Central de Reserva del Perú.

Posteriormente calcularemos el margen de riesgo crediticio, como la compañía no cuenta con una calificación crediticia pública, obtendremos es margen mediante el método del

spread sintético, para lo cual primero debemos calcular el ratio de cobertura de intereses (ICR)

Figura 7

Cálculo del ratio de cobertura de intereses (ICR)

$$ICR = \frac{EBITDA}{Gastos\ financieros} = \frac{13,703,142}{3,903,597} = 3.51$$

Debido a que el reconocimiento del activo y pasivo por derecho de uso se realizó al 03 de enero de 2023, el EBITDA (Utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización) y los gastos financieros, corresponden al estado de resultados al 31 de diciembre de 2022.

Para la determinación del riesgo crediticio a la fecha de reconocimiento inicial, se calculó un ratio de cobertura de Intereses de 3.51. Utilizando la metodología de calificación sintética y spreads de incumplimiento de Damodaran (2023), se asignó un rating de A3/A-, el cual conlleva un diferencial de riesgo de 1.62%. Este valor representa la prima por riesgo crediticio específica de la entidad en el mercado de capitales al inicio del arrendamiento.

Figura 8

Tabla de Damoran vigente a enero 2023 para grandes empresas manufactureras

For large manufacturing firms			
If interest coverage ratio is			
>	≤ *to*	*Rating is*	*Spread is*
-100000	0.199999	D2/D	20.00%
0.2	0.649999	C2/C	17.50%
0.65	0.799999	Ca2/CC	15.78%
0.8	1.249999	Caa/CCC	11.57%
1.25	1.499999	B3/B-	7.37%
1.5	1.749999	B2/B	5.26%
1.75	1.999999	B1/B+	4.55%
2	2.2499999	Ba2/BB	3.13%
2.25	2.49999	Ba1/BB+	2.42%
2.5	2.999999	Baa2/BBB	2.00%
3	4.249999	A3/A-	1.62%
4.25	5.499999	A2/A	1.42%
5.5	6.499999	A1/A+	1.23%
6.5	8.499999	Aa2/AA	0.85%
8.50	100000	Aaa/AAA	0.69%

Nota. Fuente**:** Ratings, Interest Coverage Ratios and Default Spreads - Aswath Damodaran, Professor of Finance at NYU Stern School of Business

El ajuste final por colateralización se fijó en -0.50%, basándose en el criterio de seguridad semejante que exige la NIIF 16 para diferenciar un arrendamiento de un préstamo sin garantías. Este ajuste reconoce técnicamente que, ante un eventual incumplimiento, el arrendador posee el respaldo físico del activo, lo que reduce la prima de riesgo exigida en comparación con financiamiento bancario común sin garantías reales. Al deducir este factor de la suma de la tasa libre de riesgo y el spread crediticio, se consolida una tasa de interés incremental del 9.15% al 03 de enero de 2023.

Después de haber recalculado la tasa de interés incremental, procedemos a recalcular el activo y pasivo por derecho de uso, utilizando esta nueva tasa por un plazo de diez años,

manteniendo un perfil conservador en coordinación con la gerencia, asimismo ya que la gerencia no ha realizado la cotización con terceros del servicio de desmantelamiento de equipos con el fin de entregar el terreno en las condiciones pactadas en el contrato, a juicio del auditor tomaremos un porcentaje conservador del 8% del total de la inversión en activos.

Figura 9

Recalculo del activo por derecho de uso

RECALCULO DEL ACTIVO POR DERECHO DE USO

Renta mensual	46,922
Tasa de interes incremental	9.15%

CALCULO DEL VALOR PRESENTE			
N°	**AÑOS**	**Renta anual**	**Valor presente**
1	2023	563,069	S/ 515,867
2	2024	563,069	S/ 472,622
3	2025	563,069	S/ 433,002
4	2026	563,069	S/ 396,704
5	2027	563,069	S/ 363,448
6	2028	563,069	S/ 332,981
7	2029	563,069	S/ 305,067
8	2030	563,069	S/ 279,493
9	2031	563,069	S/ 256,064
10	2032	563,069	S/ 234,598
	Total	5,630,688	S/ 3,589,846
Estimación de desmantelamiento			
10	2032	387,840	S/ 161,590
	Total valor presente		S/ 3,751,437

ACTIVO POR DERECHO DE USO			
AÑO	**Saldo inicial**	**Depreciación (10 %)**	**Saldo final**
1	S/ 3,751,437	-S/ 375,144	S/ 3,376,293
2	S/ 3,376,293	-S/ 375,144	S/ 3,001,149
3	S/ 3,001,149	-S/ 375,144	S/ 2,626,006
4	S/ 2,626,006	-S/ 375,144	S/ 2,250,862
5	S/ 2,250,862	-S/ 375,144	S/ 1,875,718
6	S/ 1,875,718	-S/ 375,144	S/ 1,500,575
7	S/ 1,500,575	-S/ 375,144	S/ 1,125,431
8	S/ 1,125,431	-S/ 375,144	S/ 750,287
9	S/ 750,287	-S/ 375,144	S/ 375,144
10	S/ 375,144	-S/ 375,144	-
	Total	-S/ 3,751,437	

Figura 10

Recalculo del pasivo por derecho de uso

PASIVO POR DERECHO DE USO				
AÑO	Saldo inicial	Gastos financieros (9.15%)	Pago por arrendamiento	Saldo final
1	S/ 3,751,437	343,256	-S/ 563,069	S/ 3,531,624
2	S/ 3,531,624	323,144	-S/ 563,069	S/ 3,291,699
3	S/ 3,291,699	301,190	-S/ 563,069	S/ 3,029,821
4	S/ 3,029,821	277,229	-S/ 563,069	S/ 2,743,980
5	S/ 2,743,980	251,074	-S/ 563,069	S/ 2,431,986
6	S/ 2,431,986	222,527	-S/ 563,069	S/ 2,091,444
7	S/ 2,091,444	191,367	-S/ 563,069	S/ 1,719,742
8	S/ 1,719,742	157,356	-S/ 563,069	S/ 1,314,030
9	S/ 1,314,030	120,234	-S/ 563,069	S/ 871,195
10	S/ 871,195	79,714	-S/ 563,069	-
	Total	2,267,091		

Finalmente podemos observar que existe un aumento considerable en el reconocimiento inicial del activo y pasivo por derecho de uso en S/296,077; así como también una mayor depreciación en los dos primeros años en S/59,216 que deberá ser ajustado contra resultados del periodo; y un menor gasto financiero en los dos primeros años de S/5,031.

2.5.2. Análisis de las alternativas de solución

Frente a la problemática identificada en el reconocimiento y medición de los arrendamientos de terrenos industriales bajo la NIIF 16, se evaluaron diversas alternativas de solución desde la perspectiva del auditor externo, considerando el nivel de complejidad del sector industrial y la materialidad de los saldos involucrados.

Una primera alternativa consiste en aceptar el cálculo realizado por la gerencia, basado en promedios de tasas activas de mercado y en el adoptado por la gerencia del contrato de arrendamiento. Esta alternativa presenta la ventaja de una menor carga operativa y un menor costo de implementación; sin

embargo, implica un alto riesgo de incorrección material, ya que no considera adecuadamente la esencia económica del contrato, la certeza razonable de renovación ni los requerimientos específicos de la NIIF 16 respecto a la determinación del plazo y de la tasa incremental.

Una segunda alternativa es realizar únicamente procedimientos analíticos de alto nivel, comparando los saldos reconocidos con periodos anteriores o con indicadores del sector. Si bien esta opción puede ser útil como procedimiento complementario, resulta insuficiente como respuesta a riesgos significativos, dado que las estimaciones críticas de la NIIF 16 requieren evidencia directa y pruebas de detalle conforme a las exigencias de la NIA 330 y la NIA 540.

La alternativa seleccionada en el presente trabajo consiste en el diseño y ejecución de un conjunto estructurado de pruebas sustantivas, que integran análisis documental, inspección física, recálculo financiero independiente y evaluación crítica de los juicios de la gerencia. Esta alternativa permite al auditor obtener evidencia suficiente y adecuada sobre la razonabilidad del reconocimiento y medición de los arrendamientos de terrenos industriales, mitigando los riesgos identificados y fortaleciendo la calidad de la opinión de auditoría.

2.5.3. Discusión de las alternativas de solución

Al comparar la alternativa seleccionada con los antecedentes revisados, se evidencia una diferencia sustancial en el nivel de profundidad técnica y en el enfoque metodológico. Mientras que estudios como los de Lopes y Penela (2025) y Van Wyk y Enslin (2025) se centran principalmente en el impacto financiero de la

adopción de la NIIF 16 en los estados financieros y en ratios relevantes, el presente trabajo profundiza en la fase de ejecución de la auditoría, proponiendo un modelo práctico de pruebas sustantivas aplicable a contratos complejos de terrenos industriales.

Asimismo, investigaciones como la de Delgado *et al.* (2023) resaltan que la tasa incremental de financiamiento es un área altamente sensible al juicio y dependiente de decisiones metodológicas, lo que respalda técnicamente la alternativa adoptada en este trabajo de utilizar el método de construcción (build-up approach) en lugar de promedios de tasas de mercado. Este enfoque permite una estimación más precisa y alineada con los requerimientos de la NIIF 16, al considerar explícitamente el riesgo crediticio del arrendatario, el plazo real del contrato y el efecto de la colateralización.

En el ámbito nacional, trabajos como los de Berrú y Pérez (2023) y Mantilla y Vásquez (2024) se enfocan en medir el impacto contable de la NIIF 16 desde la perspectiva de la entidad, sin abordar de manera específica los procedimientos de auditoría necesarios para validar la razonabilidad de las estimaciones realizadas por la gerencia. En contraste, el presente trabajo traslada el análisis al ámbito del auditor externo, diseñando pruebas sustantivas orientadas a verificar estimaciones críticas como la determinación del plazo del arrendamiento, la tasa incremental de financiamiento y las obligaciones de desmantelamiento.

Finalmente, el trabajo de suficiencia profesional de Moreno (2024), desarrollado en el sector retail, comparte el enfoque metodológico de auditoría; sin embargo, el presente trabajo amplía dicho enfoque al aplicarlo a un escenario de mayor complejidad como lo son los arrendamientos de terrenos industriales, donde existen inversiones en infraestructura no movible y juicios significativos sobre la continuidad del uso del activo. De este modo, la alternativa seleccionada se sustenta empíricamente en los antecedentes revisados y aporta un enfoque diferencial al fortalecer la obtención de evidencia suficiente y adecuada conforme a las NIA.

2.5.4. Alcance y limitaciones de la alternativa elegida

El alcance de la alternativa desarrollada en el presente trabajo se circunscribe a la auditoría externa de arrendamientos de terrenos industriales en empresas del sector industrial que operan bajo las Normas Internacionales de Información Financiera. El modelo propuesto está diseñado para ser aplicado en contratos de arrendamiento con características complejas, tales como plazos legales cortos con renovaciones sucesivas, inversiones significativas en infraestructura y obligaciones de desmantelamiento y restauración.

No obstante, el enfoque presenta ciertas limitaciones. En primer lugar, el modelo se basa en el análisis de un caso específico, por lo que su aplicación a otros sectores o tipos de arrendamientos debe ser evaluada considerando las particularidades de cada entidad. En segundo lugar, la determinación del plazo del arrendamiento y de la tasa incremental implica un grado inherente de juicio profesional, lo que supone dependencia de la calidad y

veracidad de la información proporcionada por la gerencia. Finalmente, la estimación de los costos de desmantelamiento se realizó bajo supuestos conservadores ante la ausencia de cotizaciones externas, lo que puede generar variaciones respecto a estimaciones más detalladas basadas en estudios técnicos especializados.

III. CONCLUSIONES

1) El reconocimiento y medición de los arrendamientos de terrenos industriales bajo la NIIF 16 constituye un área de alto riesgo de incorrección material, debido a la complejidad contractual, la magnitud de las inversiones en infraestructura y el elevado nivel de juicio requerido en la determinación del plazo del arrendamiento, la tasa incremental y los costos de desmantelamiento.
2) El diseño y ejecución de pruebas sustantivas conforme a las Normas Internacionales de Auditoría permite a la firma de auditoría obtener evidencia suficiente y adecuada sobre la razonabilidad de los saldos reconocidos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento, fortaleciendo la calidad del juicio profesional y la confiabilidad del dictamen.
3) La evaluación de la certeza razonable de renovación mediante inspección física, análisis de la vida útil de las inversiones y revisión de documentación de gestión resulta determinante para reflejar la esencia económica del arrendamiento, superando las limitaciones de una evaluación basada únicamente en la vigencia legal del contrato.
4) La aplicación del método de construcción (build-up approach) para la determinación de la tasa de interés incremental proporciona una medición más precisa y alineada con los requerimientos de la NIIF 16 que el uso de tasas promedio de mercado, reduciendo el riesgo de incorreciones materiales en la valuación inicial y posterior del pasivo por arrendamiento.
5) La ausencia de estimaciones documentadas y técnicamente sustentadas sobre los costos de desmantelamiento y restauración del terreno representa una debilidad recurrente en la práctica observada, la cual

puede afectar la representación fiel de los estados financieros si no es abordada mediante procedimientos de auditoría específicos.

IV. RECOMENDACIONES

1) Se recomienda que la firma de auditoría Vila Naranjo y Asociados S. Civil de R. L. incorpore dentro de su metodología interna procedimientos específicos para la auditoría de arrendamientos de terrenos bajo la NIIF 16, incluyendo criterios técnicos para la determinación del plazo del arrendamiento, la tasa incremental de financiamiento y la identificación de obligaciones por desmantelamiento, con el fin de asegurar una aplicación uniforme y técnicamente sustentada en los encargos del sector industrial.
2) Se recomienda a la firma de auditoría Vila Naranjo y Asociados S. Civil de R. L. desarrollar programas de auditoría especializados para arrendamientos complejos, integrando pruebas sustantivas de detalle y procedimientos analíticos avanzados conforme a las NIA 315, 330, 500 y 540, que permitan responder adecuadamente a los riesgos de incorrección material derivados de estimaciones contables significativas.
3) Se recomienda a la firma de auditoría Vila Naranjo y Asociados S. Civil de R. L. establecer como práctica obligatoria la evaluación de la certeza razonable de renovación en arrendamientos de terrenos industriales, mediante inspección física de las instalaciones, análisis de la vida útil de las inversiones en infraestructura y revisión de documentación de gestión, a fin de reflejar la esencia económica del contrato más allá de su vigencia legal.
4) Se recomienda a la firma de auditoría Vila Naranjo y Asociados S. Civil de R. L. adoptar de manera formal el método de construcción (build-up approach) para la determinación de la tasa de interés incremental bajo la NIIF 16, documentando los supuestos de tasa libre de riesgo, spread crediticio y ajuste por colateralización, con el objetivo de mejorar la precisión de la medición inicial y posterior del pasivo por arrendamiento.

5) Se recomienda a la gerencia de las empresas del sector industrial implementar procesos formales para la estimación de los costos de desmantelamiento y restauración del terreno al término de los contratos de arrendamiento, mediante la obtención de cotizaciones externas, estudios técnicos especializados y modelos financieros documentados, de modo que dichas estimaciones cuenten con sustento técnico suficiente y permitan una representación fiel de las obligaciones bajo la NIIF 16.

REFERENCIAS

Banco Central de Reserva del Perú. (2023). Resumen informativo semanal. BCRP. Obtenido de https://www.bcrp.gob.pe

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 lácteo supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores en el periodo 2019 [Tesis de licenciatura, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Obtenido de https://tesis.pucp.edu.pe/server/api/core/bitstreams/33e52f63-8394-41a9-8b22-334c0f8e09b2/content

Damodaran, A. (2023). Ratings, interest coverage ratios and default spreads. New York University, Stern School of Business. Obtenido de https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar

Delgado, D., Morales, J., & Zamora, C. (2023). A model proposal for IFRS 16 IBR adjustment based on bond market pricing. Economic Research – Ekonomska Istraživanja, 36(2). Obtenido de https://ideas.repec.org/a/taf/reroxx/v36y2023i2p2106273.html

International Accounting Standards Board. (2018). IFRS 16 Leases. IFRS Foundation. Obtenido de https://www.ifrs.org/content/dam/ifrs/publications/pdf-standards/english/2024/issued/part-a/ifrs-16-leases.pdf?bypass=on

International Accounting Standards Board. (2020). Conceptual framework for financial reporting. IFRS Foundation. Obtenido de https://www.ifrs.org/content/dam/ifrs/publications/pdf-standards/english/2021/issued/part-a/conceptual-framework-for-financial-reporting.pdf

International Accounting Standards Board. (2021). NIC 1 Presentación de estados financieros. IFRS Foundation. Obtenido de

https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/2840887/NIC%201%202021.pdf.pdf?v=1645277579

International Auditing and Assurance Standards Board. (2019). Norma internacional de auditoria 315. IFAC. Obtenido de https://www.iaasb.org/publications/norma-internacional-de-auditoria-315-revisada-2019-y-modificaciones-de-concordancia-y-en

International Auditing and Assurance Standards Board. (2021). Norma Internacional de auditoria 330: Respuestas del auditor a riesgos valorados. IFAC. Obtenido de https://jdccpp.org.pe/docs-publicaciones/IAASB_HB_2021_SP_Vol_1_SECURE_1.pdf

International Auditing and Assurance Standards Board. (2021). Norma internacional de auditoría 500: Evidencia de auditoría. IFAC. Obtenido de https://jdccpp.org.pe/docs-publicaciones/IAASB_HB_2021_SP_Vol_1_SECURE_1.pdf

International Auditing and Assurance Standards Board. (2021). Norma internacional de auditoria 540: Auditoría de estimaciones contables y de la correspondiente información a revelar. IFAC. Obtenido de https://jdccpp.org.pe/docs-publicaciones/IAASB_HB_2021_SP_Vol_1_SECURE_1.pdf

Lopes, A., & Penela, D. (2025). The impact of IFRS 16 on lessees' financial information: A single-industry study. Advances in Accounting, 68, June 2025. Obtenido de https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0882611024000749

Mantilla, E., & Vásquez, I. (2024). NIIF 16 – Arrendamientos y su impacto en la información financiera en la empresa industrial Perú Cheese S.R.L. de Cajamarca en el año 2023 [Tesis de Licenciatura, Universidad Privada del Norte]. Obtenido de

https://repositorio.upn.edu.pe/backend/api/core/bitstreams/fde46a49-1dcb-4721-9501-9ea0e4850c63/content

Moreno, M. (2024). Evaluación de la NIIF 16 por arrendamientos en empresas del rubro retail y su impacto en el dictamen de auditoría [Trabajo de suficiencia profesional, Universidad Nacional Mayor de San Marcos]. Obtenido de https://cybertesis.unmsm.edu.pe/backend/api/core/bitstreams/64b89bb0-09dc-4945-9443-7e2ae18338dc/content

Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. (2023). Estadísticas de tasas de interés del sistema financiero. SBS. Obtenido de https://www.sbs.gob.pe/app/pp/EstadisticasSAEEPortal/Paginas/TIActivaTipoCreditoEmpresa.aspx?tip=B

van Wyk, M., & Enslin, Y. (2025). The impact of IFRS 16 adoption on financial statements of listed South African mining companies. Cogent Business & Management, 12(1), January 2025. Obtenido de https://www.researchgate.net/publication/387977382_The_impact_of_IFRS_16_adoption_on_financial_statements_of_listed_South_African_mining_companies

ANEXOS

Anexo 1: Ficha de evaluación del Socio de Auditoría

UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE SAN MARCOS
Universidad del Perú. Decana de América

FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES

FICHA DE EVALUACIÓN DE TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

1. Datos generales			
• Razón social de la empresa	Vila Naranjo y Asociados S. Civil de R. L.		
• Área o Dpto. en que realizó la actividad	División de auditoría financiera		
• Nombre y cargo del profesional responsable	Waldo Lucho Concha – Socio de Auditoría		
• Periodo de labores (Horas laboradas)	17,208 horas		
• Nombre del bachiller	Luis Alonso Laguna Moreno		
• Escuela profesional	EP. de Contabilidad		
2. Evaluación (*)	**Optimo (2pts)**	**Bueno (1 pt)**	**Deficiente (0)**
a. Iniciativa y cumplimiento (trabajo bajo a presión)	✓		
b. Puntualidad y asistencia		✓	
c. Eficiencia y dedicación	✓		
d. Compromiso ético en el desarrollo de la gestión contable, tributaria y/o de auditoría, en el sector público o privado.	✓		
e. Capacidad de aplicar conocimientos a la práctica, evaluando casos de investigación.	✓		
f. Capacidad de análisis y síntesis, crítico y autocrítico, en los trabajos de campo como gestores contables, tributarios y/o de auditoría.	✓		
g. Liderazgo para formular los informes de contabilidad, tributarios y/o de auditoría, con independencia e imparcialidad.	✓		
h. Capacidad para trabajar con un equipo multidisciplinario, para lograr los objetivos y metas institucionales.	✓		
i. Habilidades en el manejo de la tecnología informática, para el desempeño de su trabajo de campo, reportes, informes, coordinación en redes con sus jefes y autoridades para agilizar su tarea de gestión contable, tributaria y/o de auditoría.	✓		
j. Capacidad para la resolución de problemas y la valoración de responsabilidades de los funcionarios públicos y/o ejecutivos del sector privado.	✓		
Sub total	18	1	
TOTAL (Números y letras)	19 (diecinueve)		
Comentarios adicionales			

(*) Evaluación
Satisfactorio : 20 - 15
No satisfactorio : 14 a menos

Con las consideraciones más distinguidas.

Atentamente,

CPCC Waldo Lucho Concha (Socio)

Matrícula No. 01-21390