



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

TEMA:

**APLICACIÓN DE LA NIC 40 EN LAS EMPRESAS DEDICADAS AL
ARRENDAMIENTO (EDIFICIOS) EN LA PROVINCIA DE SANTA ELENA
AÑO 2025: CASO SIMULADO**

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

AUTOR:

Glenda Dixiana Quimi Castro

LA LIBERTAD – ECUADOR

2026

Aprobación del Profesor Tutor

En mi calidad de Profesor Tutor del trabajo de titulación, “Aplicación de la NIC 40 en las Empresas dedicadas al Arrendamiento (Edificios), Provincia de Santa Elena, Año 2025: Caso Simulado”, elaborado por la Sra. Glenda Dixiana Quimi Castro, egresada de la Carrera de Contabilidad y Auditoría, Facultad de Ciencias Administrativas de la Universidad Estatal Península de Santa Elena, previo a la obtención del título de Licenciada en Contabilidad y Auditoría, declaro que luego de haber asesorado científica y técnicamente su desarrollo y estructura final del trabajo, éste cumple y se ajusta a los estándares académicos y científicos, razón por la cual la apruebo en todas sus partes.

Atentamente

.....

Lcdo. José Erazo Castillo, Mgtr.

Profesor Tutor

Auditoría del Trabajo

El presente Trabajo de Titulación denominado "Aplicación de la NIC 40 en las empresas dedicadas al arrendamiento (edificios), provincia de Santa Elena, año 2025: caso simulado", constituye un requisito previo a la obtención del título de Licenciado en Administración de Empresas de la Facultad de Ciencias Administrativas de la Universidad Estatal Península de Santa Elena.

Yo, Glenda Dixiana Quimi Castro con cédula de identidad número 091495225-4 declaro que la investigación es absolutamente original, auténtica y los resultados y conclusiones a los que he llegado son de mi absoluta responsabilidad; el patrimonio intelectual del mismo pertenece a la Universidad Estatal Península de Santa Elena.



Quimi Castro Glenda Dixiana

CI: 091495225-4

Agradecimiento

Agradezco a Dios por permitirme retomar y cumplir este sueño que un día dejé de lado, y por haberme dado la fortaleza necesaria para llevarlo hasta el final.

A mi familia, a mis hijos y a mi hermana, por ser mi compañía constante y brindarme su apoyo incondicional en los momentos en que más lo necesité. A mis padres, quienes hoy me acompañan desde el cielo con la certeza de que este logro les llenaría de orgullo; gracias por todo lo que me entregaron.

A mis compañeras, por el camino compartido y la ayuda mutua durante toda esta etapa, y a mis docentes, por compartir sus conocimientos, motivarnos siempre a seguir adelante y enseñarnos que, por más grandes que sean las dificultades, nunca debemos rendirnos, pues siempre es posible alcanzar lo que nos proponemos.

Glenda Quimi Castro

Dedicatoria

Dedico este logro, ante todo, a Dios, por ser mi guía y sostén en cada paso de este camino. Ha sido un recorrido intenso y desafiante, pero inmensamente gratificante; gracias por la fortaleza que me permitió llegar hasta aquí.

A mi familia, por su paciencia y apoyo incondicional. De manera muy especial, a mi hijo, Joan: tú fuiste la inspiración que encendió este sueño y el motor que me mantuvo firme para alcanzarlo. A mis padres, quienes, aunque hoy no me acompañan físicamente, habitan en mi corazón y en cada uno de mis éxitos. Este triunfo también es de ustedes.

Glenda Quimi Castro

TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN

Ing. Wilson Javier Toro Ávila, PhD.
DIRECTOR DE LA CARRERA

Lcdo. Danny Puchaicela Viñamagua, Mgtr.
PROFESOR ESPECIALISTA

Lcdo. José Erazo Castillo, Mgtr.
PROFESOR TUTOR

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

Lcdo. Andrés Soriano Soriano
ASISTENTE ADMINISTRATIVO

Índice

Índice	7
Índice de Tablas.....	11
Índice de Figuras	14
Índice de Apéndice	15
Introducción.....	18
Planteamiento del Problema	20
Formulación del Problema	21
Sistematización del Problema	21
Objetivo General	21
Objetivos Específicos	21
Justificación	22
Mapeo	22
Capítulo I. Marco Referencial	24
Revisión de Literatura	24
Desarrollo de Teorías y Conceptos	28
NIC 40 Propiedades de Inversión (Edificios)	28
Reconocimiento Inicial	29
Medición Posterior	30
Revelación Contable	31
Fundamentos Legales.....	32
Norma Internacional de Contabilidad 40	32
Norma Internacional de Contabilidad 12	34
Norma Internacional de Contabilidad 1	34
Norma Internacional de Información Financiera 13	35
Ley de Régimen Tributario Interno.....	35

Reglamento para la Aplicación Ley de Régimen Tributario Interno	35
Capítulo II. Metodología	37
Diseño de Investigación.....	37
Enfoque de la Investigación.....	37
Alcance de la Investigación	37
Métodos de Investigación	37
Población y Muestra	38
Población.....	38
Muestra.....	38
Recolección y Procesamiento de Datos.....	38
Técnicas e Instrumentos de Investigación.....	38
Procesamiento de Datos	39
Capítulo III. Resultado y Discusión.....	40
Análisis de Datos	40
3. Caso práctico: Aplicación de la NIC 40 en Estudiosito S. A.	40
3.1 Planteamiento del Caso Simulado	40
3.1.1 Situación Actual.....	40
3.1.2 Objetivo del Caso Práctico.....	40
3.1.3 Normativa Aplicable	41
3.2 Transferencia y cambio de uso hacia Propiedad de Inversión NIC 40.	41
3.3 Política Contable NIC 40	42
3.4 Estados Financieros Antes de la Aplicación de la NIC 40.....	44
3.4.1 Estado de Situación Financiera	44
3.4.2 Estado de Resultado Integral.....	46
3.5 Aplicación práctica de la NIC 40	47
3.5.1 Transferencia del inmueble y reconocimiento como propiedad de inversión.....	47

3.5.1.1 Cambio de uso del inmueble	47
3.5.1.2 Determinación del valor en libros	48
3.5.1.3 Reclasificación de la propiedad de inversión	48
3.6 Registro de las operaciones del ejercicio	49
3.6.1 Registro de ingresos por arrendamiento de la propiedad de inversión .	49
3.6.2 Reconocimiento contable del ingreso por arrendamiento	49
3.6.3 Registro de las retenciones practicadas por el arrendamiento	50
3.6.4 Cobro del arrendamiento de la propiedad de inversión	50
3.6.5 Registro de Gastos de mantenimiento de la propiedad de inversión	51
3.6.6 Registro del pago de servicios básicos	52
3.6.7 Registro del gasto por servicio de internet	52
3.6.8 Registro de gastos administrativos	53
3.6.9 Registro del gasto impuesto predial urbano	54
3.7 Medición Posterior	55
3.7.1 Información del inmueble sujeto a valoración	55
3.7.2 Determinación del valor razonable	55
3.7.3 Metodología de Valoración	56
3.7.4 Medición posterior bajo el modelo de valor razonable	56
3.7.5 Determinación del ajuste por valor razonable	56
3.8 Reconocimientos Posteriores derivados de la aplicación de la NIC 40.	57
3.8.1 Reconocimiento de la Participación de trabajadores	57
3.8.2 Determinación de la participación de trabajadores	57
3.8.3 Registro contable de la participación de trabajadores	58
3.8.4 Conciliación Tributaria para determinar el impuesto a la renta corriente	58
3.8.5 Reconocimiento al impuesto a la renta	58
3.8.6 Determinación del impuesto a la renta	59

3.8.7 Registro contable del impuesto a la renta	59
3.8.8 Reconocimiento del impuesto diferido NIC 12	59
3.9 Proceso contable del ejercicio económico 2025	60
3.9.1 Elaboración del Libro Diario del ejercicio económico 2025	60
3.9.2 Elaboración del Libro Mayor del ejercicio económico 2025.....	65
3.9.3 Balance de Comprobación del ejercicio económico 2025.	74
3.9.4 Hoja de Trabajo.....	77
3.10 Estados Financieros con aplicación de la NIC 40.....	82
3.10.1 Elaboración de Estado de Resultado Integral-con NIC 40.....	82
3.10.2 Estado de Situación Financiera- con NIC 40	82
3.11 Revelación a las Notas en los estados financieros.....	84
Entrevista Dirigida a la Contadora	87
Reconocimiento Inicial	87
Medición Posterior	88
Revelación Contable	90
Resumen de la Entrevista a la Contadora.....	91
Encuesta Dirigida a la Contadora	92
Dimensión 1. Reconocimiento inicial de Propiedades de Inversión.....	92
Dimensión 2. Medición posterior-Propiedades de inversión	98
Dimensión 3 Revelación Contable	104
Resumen de la Encuesta al Informante Clave.....	108
Discusión	108
Conclusiones	111
Recomendaciones	112
Referencias.....	113

Índice de Tablas

Tabla 1 Política Contable Norma Internacional 40.....	42
Tabla 2 Estado de Situación Financiera- Sin NIC 40	45
Tabla 3 Estado de Resultado Integral- Sin NIC 40	46
Tabla 4 Reclasificación del inmueble	48
Tabla 5 Reconocimiento del ingreso por arrendamiento	49
Tabla 6 Registro de Retenciones por arrendamiento	50
Tabla 7 Transferencia cobro arrendamiento	51
Tabla 8 Gastos mantenidos de la propiedad de inversión.....	52
Tabla 9 Gasto por agua potable y energía eléctrica	52
Tabla 10 Gasto por servicio de internet	53
Tabla 11 Gastos administrativos de la propiedad de inversión.....	54
Tabla 12 Gasto por impuesto predial de la propiedad de inversión.....	54
Tabla 13 Determinación ajuste valor razonable.....	57
Tabla 14 Participación de trabajadores	58
Tabla 15 Registro impuesto a la renta.....	59
Tabla 16 Reconocimiento Diferido NIC 12	60
Tabla 17 Registro asientos contables	61
Tabla 18 Inversiones	65
Tabla 19 Inventarios.....	65
Tabla 20 Gastos pagados por anticipados	65
Tabla 21 Terrenos	66
Tabla 22 Edificio Propiedad, Planta y Equipo	66
Tabla 23 Otros PPE.....	66
Tabla 24 Intangibles.....	66
Tabla 25 Depreciación acumulada edificio.....	67
Tabla 26 Depreciación acumulada Otros PPE	67
Tabla 27 Amortización acumulada	67
Tabla 28 Proveedores.....	67
Tabla 29 Retenciones	67
Tabla 30 IESS por pagar	68
Tabla 31 Obligaciones bancarias C/P	68

Tabla 32 Préstamos bancarios L/P	68
Tabla 33 Provisión Jubilación Patronal.....	68
Tabla 34 Capital Social	68
Tabla 35 Reserva Legal.....	69
Tabla 36 Resultados Acumulados	69
Tabla 37 Bancos.....	69
Tabla 38 Cuentas por cobrar clientes	70
Tabla 39 IVA crédito tributario.....	70
Tabla 40 Propiedad de inversión.....	70
Tabla 41 Participación trabajadores	71
Tabla 42 Impuesto a la renta por pagar	71
Tabla 43 IVA por pagar	71
Tabla 44 Ganancia por medición razonable	71
Tabla 45 Ingresos por arrendamientos	71
Tabla 46 Gasto de mantenimiento propiedad de inversión	72
Tabla 47 Gasto de agua potable	72
Tabla 48 Gasto de energía eléctrica	72
Tabla 49 Gasto de internet	72
Tabla 50 Gasto impuesto predio urbano	72
Tabla 51 Gastos administrativos	73
Tabla 52 Gasto de participación de trabajadores	73
Tabla 53 Gasto por impuesto a la renta.....	73
Tabla 54 Gasto por impuesto diferido.....	73
Tabla 55 Pasivo por impuesto diferido	73
Tabla 56 Retención a la fuente del impuesto a la renta por pagar	74
Tabla 57 Retención de IVA por pagar	74
Tabla 58 Balance de Comprobación	75
Tabla 59 Hoja de Trabajo.....	78
Tabla 60 Estado de Resultado con NIC 40	82
Tabla 61 Estado de Situación Financiera con NIC 40	83
Tabla 62 Notas a los estados financieros	84
Tabla 63 Resultados del indicador: Costo de adquisición	92

Tabla 64 Clasificación como propiedad de inversión: Dimensión Reconocimiento inicial.....	94
Tabla 65 Registro contable inicial del activo: Dimensión reconocimiento inicial ...	96
Tabla 66 Aplicación del modelo del costo: Dimensión medición posterior	98
Tabla 67 Aplicación del modelo de valor razonable: Dimensión posterior	100
Tabla 68 Depreciación y reconocimiento del deterioro del valor del activo: Medición posterior.....	102
Tabla 69 Presentación en los estados financieros: Dimensión revelación contable	104
Tabla 70 Información en notas explicativas: Dimensión revelación contable.....	106
Tabla 71 Revelación por ingresos de arrendamiento: Dimensión revelación contable	107

Índice de Figuras

Figura 1 Resultados del reconocimiento inicial del costo de adquisición	93
Figura 2 Clasificación como propiedad de inversión.....	95
Figura 3 Registro contable inicial del activo: Dimensión Reconocimiento Inicial ..	96
Figura 4 Resultados aplicación del modelo del costo: Dimensión posterior	99
Figura 5 Resultados modelo valor razonable: Dimensión posterior	101
Figura 6 Resultados registro de depreciación y deterioro del valor del activo	102
Figura 7 Resultados presentación en los estados financieros	105
Figura 8 Resultados información en notas explicativas.....	106
Figura 9 Resultados revelación ingresos por arrendamientos.....	107

Índice de Apéndice

Apéndice.....	118
Apéndice A: Matriz de consistencia.....	118
Apéndice B: Cronograma de tutoria	121
Apéndice C: Entrevista	122
Apéndice D: Encuesta	124
Apéndice E: Evidencia entrevista	130
Apéndice F: Evidencia de Encuesta.....	131



Aplicación de la NIC 40 en las Empresas dedicadas al Arrendamiento (Edificios) de la Provincia de Santa Elena, Año 2025: Caso Simulado

AUTOR:

Glenda Dixiana Quimi Castro

TUTOR:

Lcdo. José Erazo Castillo; Mgtr.

Resumen

Esta investigación analiza el tratamiento contable de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 40 en empresas dedicadas al arrendamiento de edificios, enfocándose en los criterios para el reconocimiento, medición y revelación de las propiedades de inversión. La aplicación inadecuada de esta norma genera errores en la clasificación de inmuebles y en la elección del modelo de valoración, lo cual afecta negativamente la calidad de la información financiera y la toma de decisiones gerenciales. El objetivo fue analizar la aplicación de esta normativa en el sector inmobiliario de la provincia de Santa Elena durante el año 2025, mediante un caso simulado. La investigación empleó un enfoque mixto, alcance descriptivo y diseño no experimental. Para la recopilación de datos se aplicaron los métodos analítico, deductivo y descriptivo, apoyados en encuestas, entrevistas y el desarrollo de un caso práctico. Los resultados evidencian que el reconocimiento inicial de las propiedades se realiza al costo de adquisición, siendo el modelo del costo el más utilizado. El caso simulado permitió aplicar el modelo del valor razonable, contrastarlo con la normativa fiscal y determinar la importancia crítica de una correcta clasificación de activos, así como el fortalecimiento de las notas explicativas en los estados financieros. En conclusión, la NIC 40 es fundamental para presentar información financiera transparente, clara y confiable. Por ello, se recomienda la capacitación constante del personal contable mediante un manual de buenas prácticas que asegure una adecuada implementación técnica de esta norma en el sector inmobiliario de la provincia de Santa Elena.

Palabras claves: NIC 40, Propiedades de Inversión, Tratamiento contable, Información financiera, Arrendamiento de edificios.



**Aplicación de la NIC 40 en las Empresas dedicadas al Arrendamiento
(Edificios) de la Provincia de Santa Elena, Año 2025: Caso Simulado**

AUTOR:

Glenda Dixiana Quimi Castro

TUTOR:

Lcdo. José Erazo Castillo; Mgtr.

Abstract

This research analyzes the accounting treatment of International Accounting Standard (IAS) 40 in companies dedicated to building leasing, focusing on the criteria for recognition, measurement, and disclosure of investment properties. Inadequate application of this standard leads to errors in the classification of real estate and in the choice of valuation model, which negatively affects the quality of financial information and managerial decision-making. The objective was to analyze the application of this standard in the real estate sector of the province of Santa Elena during the year 2025, through a simulated case. The research used a mixed approach, descriptive scope, and non-experimental design. For data collection, analytical, deductive, and descriptive methods were applied, supported by surveys, interviews, and the development of a practical case. The results show that the initial recognition of properties is done at acquisition cost, with the cost model being the most used. The simulated case allowed for applying the fair value model, comparing it with tax regulations, and highlighting the critical importance of proper asset classification, as well as strengthening the explanatory notes in the financial statements. In conclusion, IAS 40 is essential for presenting transparent, clear, and reliable financial information. Therefore, it is recommended to provide ongoing training for accounting staff through a best practices manual to ensure the proper technical implementation of this standard in the real estate sector of the province of Santa Elena.

Keywords: NIC 40, Investment Properties, Accounting Treatment, Financial Information, Building Leasing

Introducción

Las entidades dedicadas al arrendamiento de bienes inmuebles llevan un registro contable detallado en el cual no se limita al registro de ingresos y gastos; se trata de gestionar los ingresos que generan los edificios, que son la fuente principal de su actividad. La Norma Internacional de Contabilidad 40 regula las reglas necesarias para tratar estas "propiedades de inversión" con la seriedad técnica que requieren.

Fernández (2016) señala que la valoración inmobiliaria ha evolucionado a una mayor utilización del mercado frente al costo histórico, destacando la necesidad de emplear criterios que representen adecuadamente la realidad económica de los inmuebles de alquiler, lo que contribuye a mejorar la presentación de las cifras y el control sobre las operaciones diarias. Por lo que, Herrán (2020) destaca que la norma define las directrices para el reconocimiento y registro de estos edificios, mientras que Bandera (2020) indica que su aplicación permite que la información financiera sea consistente, aportando una herramienta para la toma de decisiones.

La implementación de la norma ha impulsado la armonización de los principios contables en distintos países; sin embargo, la aplicación continúa representando un desafío para algunas entidades que mantienen las propiedades destinadas al arrendamiento. Entre las principales se encuentran la clasificación de los inmuebles, la selección del modelo de medición y el cumplimiento de los requerimientos de revelación establecidos por la norma. Estas situaciones pueden generar diferencias en la presentación de los estados financieros y limitar la comparabilidad de la información financiera.

La investigación, titulada “Aplicación de la NIC 40 en las empresas dedicadas al arrendamiento de edificios en la provincia de Santa Elena, año 2025: caso simulado”, surge de la necesidad de analizar la aplicación de la norma en el registro contable y su tratamiento en los estados financieros. La correcta aplicación de esta normativa permite reflejar de manera adecuada la situación financiera de la empresa. Si la norma se aplica de forma incorrecta, se dificulta la comprensión de la información financiera y de la condición económica de la entidad. Cuando los estados financieros no muestran de manera adecuada el valor de estas propiedades, se pueden generar dificultades en la toma de decisiones.

El estudio se desarrolló bajo un enfoque mixto, con alcance descriptivo y un diseño no experimental de corte transversal. Se aplicaron los métodos deductivo y

analítico, junto con la revisión documental, una entrevista estructurada y una encuesta dirigida a un profesional del área contable. Asimismo, se desarrolló un caso simulado para analizar el tratamiento contable de las propiedades de inversión destinadas al arrendamiento, considerando los criterios de reconocimiento, medición y revelación establecidos en la NIC 40.

Planteamiento del Problema

Las empresas dedicadas al arrendamiento de edificaciones enfrentan dificultades para presentar adecuadamente en sus estados financieros el valor real de sus propiedades. Analizar resultados entre empresas resulta un reto constante, debido a la ausencia de fundamentos de valoración. Como señala Duque, (2020) la falta de sustento en la valoración implica que “la calidad de toda la información financiera carece de soporte” (p. 9). Esta deficiencia es crítica, pues una estimación inadecuada altera tanto la situación financiera como los resultados reales de la compañía.

Gutiérrez et al. (2022), sostienen que la falta de directrices detalladas mantiene la información financiera desactualizada frente a los cambios del mercado inmobiliario. Sin políticas contables claras, el reconocimiento y la medición de los activos pierden consistencia, lo que se traduce en errores en los estados financieros.

Aunque existe supervisión por parte de la Superintendencia de Compañías, muchas empresas inmobiliarias presentan problemas al indicar los costos iniciales o al ajustar el valor de sus propiedades en el mercado actual. Al respecto, Ribeiro da Silva (2020) recalca la “necesidad urgente de elegir modelos que realmente reflejen la salud financiera de la entidad” (p. 10). La contabilidad no debe limitarse al cumplimiento administrativo de formularios, sino fundamentarse en parámetros técnicos que otorguen fiabilidad, a las proyecciones de flujos de efectivo futuros.

La aplicación de normas contables también se relaciona con las disposiciones tributarias determinadas por el Servicio de Rentas Internas. Damián y Sandoval (2024) observan que, en América Latina, las empresas aún operan sin procedimientos estandarizados, lo que reduce la transparencia requerida para la toma de decisiones de inversión.

En la provincia de Santa Elena, la problemática continua. Diversas empresas mantienen prácticas contables del pasado que, “ya no alcanzan a mostrar el valor real de los bienes” (Portilla et al., 2025, p. 2). Esta resistencia a la aceptación de las normas actuales de propiedades de inversión compromete la calidad de la información local.

Betancourt (2022) señala que estas deficiencias no son solo "errores de oficina"; sino inconsistencias que afectan la toma de decisiones adecuadas. Ante esta situación resulta necesario analizar los elementos de evaluación sobre reconocimiento, medición y revelación establecidos por la normativa vigente.

Mediante el desarrollo de un caso práctico; esta investigación examina la aplicación de la norma y sus efectos en la gestión contable de la empresa.

Formulación del Problema

¿De qué forma se implementan los criterios establecidos en la NIC 40 en el tratamiento contable de las propiedades de inversión de una empresa dedicada al arrendamiento de edificios en la provincia de Santa Elena, año 2025?

Sistematización del Problema

¿Cuáles son los fundamentos teóricos y normativos de la NIC 40 que intervienen en el tratamiento contable de las propiedades de inversión destinadas al arrendamiento de edificios?

¿Qué criterios contempla la NIC 40 para el reconocimiento, medición y revelación de las propiedades de inversión?

¿Cómo se aplican los requerimientos de la NIC 40 en una empresa dedicada al arrendamiento de edificios en la provincia de Santa Elena mediante un caso simulado?

¿Qué cambios se generan en los registros contables y los estados financieros de la empresa al aplicar los criterios establecidos por la NIC 40?

Objetivo General

Analizar la aplicación de la NIC 40 en una empresa dedicada al arrendamiento de edificios de la provincia de Santa Elena durante el año 2025, mediante un caso simulado para comprender el tratamiento contable y su presentación en los estados financieros.

Objetivos Específicos

Examinar los aspectos normativos de la NIC 40 relacionados con las propiedades de inversión y su tratamiento contable.

Establecer los criterios de reconocimiento, medición y revelación aplicables a las propiedades de inversión conforme a la NIC 40.

Desarrollar un caso simulado de una empresa dedicada al arrendamiento de edificios en la provincia de Santa Elena, mediante la aplicación de la NIC 40.

Determinar los efectos contables de la aplicación de la NIC 40, mediante la elaboración de registros contables y estados financieros.

Justificación

El estudio de la NIC 40 aplicado a una empresa dedicada al arrendamiento inmobiliario de Santa Elena permite identificar dificultades relacionadas con el tratamiento contable de las propiedades de inversión. Esto se justifica por la deficiente ausencia de criterios comunes dentro del sector, generando inconsistencias en los estados financieros. Al no encontrarse indicaciones claras para la evaluación de los inmuebles, la contabilidad pierde transparencia, se dificulta la toma de decisiones adecuadas y se afecta la presentación de la realidad económica de la empresa, reduciendo la comparabilidad financiera entre empresas del mismo rubro. Por ello, este análisis realizado durante el año 2025 permite identificar errores técnicos y plantear soluciones prácticas que fortalezcan la gestión contable en Santa Elena.

Los resultados de este trabajo ofrecen beneficios directos para los profesionales del área contable y administrativa. Este aporte práctico facilita el desarrollo de registros contables concretos mediante la correcta aplicación de la norma. Al mejorar la calidad de la información financiera, la empresa mejora su progreso y ofrece mayor fiabilidad a inversionistas y entidades financieras, fomentando la estabilidad y el desarrollo del sector inmobiliario local.

Finalmente, el estudio posee interés académico al ofrecer un análisis técnico sobre la aplicación de la normativa contable en la provincia. El desarrollo del caso simulado responde a una necesidad identificada y es un punto de referencia para futuros investigadores. De esta forma, se facilita el análisis de resultados y la indagación en temas contables, apoyando al crecimiento del conocimiento técnico en la región.

Mapeo

En la presente investigación se aborda los aspectos teóricos y prácticos del estudio. Luego de la introducción, donde se delimitan las bases y los objetivos, el análisis se distribuye en tres capítulos:

El capítulo I expone el planteamiento del problema, las preguntas de investigación y la justificación que fundamenta el estudio de la NIC 40. Esta sección

contempla la parte teórica y presenta la matriz de consistencia herramienta necesaria para comprender la estructura y el alcance de la investigación.

El capítulo II describe la metodología empleada mediante los métodos analítico y deductivo para examinar e interpretar los requerimientos de la NIC 40, e integra el desarrollo de un caso simulado que traslada los conceptos teóricos a la parte operativa contable de las empresas.

En el Capítulo III describe el proceso de la recolección y análisis de datos. La información obtenida mediante encuestas y entrevistas, respaldadas por cuestionarios y guías estructuradas procesadas en Microsoft Word y Excel, garantizando la calidad de la información, recopilada de un contador clave del sector. Finalmente, se evalúa el tratamiento contable de las propiedades de inversión mediante la simulación propuesta, cuyos resultados permiten analizar los efectos de la aplicación de la normativa y forma las bases de las conclusiones y recomendaciones de esta investigación.

Capítulo I. Marco Referencial

Revisión de Literatura

Ferrer-Cazorla Fernández (2018) en su estudio titulado “*Analizar los motivos que determinan el sentido de la adopción de las NIC por parte de los diferentes países. Análisis en el caso concreto de la NIC 40: Inversiones inmobiliarias*”, examinó el efecto de las diferencias normativas en la aplicación de las NIIF en el ámbito europeo. El análisis presentó la ausencia de un criterio único para la elaboración de los estados financieros, situación derivada de la flexibilidad que otorga la norma al permitir la elección entre el modelo del costo y valor razonable lo que genera interpretaciones diversas para la valoración de activos. Para identificar los factores económicos e institucionales que condicionan esta elección, los autores realizaron un análisis comparativo en diez de las economías europeas más grandes, revisando literatura científica y normativa legal vigente. Los resultados demostraron diferencias en la práctica contable, mientras algunos países prefieren mantener el modelo del costo, otros han priorizado la aplicación del valor razonable. En conclusión, estas diferencias confirmaron que la estructura institucional y las políticas contables nacionales ejercen una influencia determinante en la aplicación del estándar. Esta falta de acuerdo dificulta la comparabilidad financiera internacional y reduce la transparencia que demanda el mercado global.

En la misma línea, Fernández (2016) en la tesis “*Las normativas de valoración inmobiliaria españolas, europeas e internacionales*” abordó las diferencias que persisten en los criterios de tasación inmobiliaria a nivel global. El estudio comparó las regulaciones de España y la Unión Europea con los estándares internacionales para determinar el grado de compatibilidad. Como hallazgo principal, la investigación identificó una transición significativa en la que el valor de mercado desplaza al costo histórico como criterio de valoración. Determinando que la eficiencia energética comprende un elemento necesario en la valoración de inmuebles, tanto en el precio final como en la calidad de la información financiera reportada. El autor sostuvo que el rol del auditor ha avanzado, superando la revisión documental e incorporando la evaluación de informes técnicos para sustentar la valoración de los activos, Según Fernández la falta de criterios consistentes disminuye el desarrollo de un mercado inmobiliario internacional. Ante las exigencias financieras actuales, el sistema

necesita abandonar los métodos tradicionales e incorporar factores como la eficiencia energética y las condiciones cambiantes del crédito inmobiliario.

El debate sobre la comparabilidad en el entorno latinoamericano se formaliza con el estudio de Duque (2020) titulado *"Análisis del modelo del valor razonable en la medición de las propiedades de inversión en Emisores Privados"*, en este trabajo se examinó cómo las políticas contables provenientes de la NIC 40 impactan la presentación financiera en estas entidades. Su tesis sostiene que la convivencia de los modelos de costo histórico y valor razonable en un mismo mercado divide la comparabilidad de los estados financieros, lo que genera incertidumbre en inversionistas y acreedores al evaluar la situación real de las organizaciones. Con el objetivo de medir la tasa de uso del valor razonable en la medición posterior dentro del sector privado colombiano, la investigación aplicó el método descriptivo y relacional a partir de los reportes de la Superintendencia Financiera entre 2015 y 2019. El análisis integró variables como el nivel de endeudamiento, el tipo de industria y la utilidad de los activos. Los hallazgos revelaron una preferencia hacia el modelo de mercado: el 63% de las empresas optó por el valor razonable, una práctica predominante en los sectores financiero e inmobiliario, donde las variaciones de precios poseen mayor importancia que el costo tradicional.

Onofre y Negreiros (2024) en su tesis *NIC 40: Propiedades de inversión y su impacto en la rentabilidad financiera de las empresas inmobiliarias del distrito de San Isidro, año 2022* examinaron la manera en que esta norma contable influía en el desempeño financiero del sector. Los autores emplearon un diseño no experimental, que permitió observar las prácticas contables en su ambiente real con el apoyo de 33 profesionales, cuyas experiencias y apreciaciones fueron determinantes para el análisis del tema. Los resultados confirmaron una relación estrecha entre la aplicación de la norma y la rentabilidad financiera adquirida. Finalmente, el estudio sostuvo que el cumplimiento de esta normativa va más allá de una obligación técnica, ya que, al funcionar como un mecanismo de transparencia mejora la calidad de la información financiera y ofrece a los directivos del sector inmobiliario una base sólida para la toma de decisiones.

Betancourt (2022) en el trabajo de titulación titulado *"Implicaciones contables y tributarias de la aplicación del modelo de valor razonable en las propiedades de inversión de las empresas más representativas del sector inmobiliario en el Ecuador,*

durante los años 2018 al 2021”, analizó las implicaciones contables y tributarias derivadas de la implementación del modelo de valor razonable en las propiedades de inversión del sector inmobiliario ecuatoriano. La investigación se desarrolló bajo un enfoque cuantitativo, con un diseño no experimental longitudinal y un alcance descriptivo. Empleando los métodos inductivos y de análisis, utilizando información obtenida de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros para examinar la aplicación de la NIC 40 y el tratamiento contable de las propiedades de inversión. Los resultados mostraron que la medición a valor razonable presenta una aplicación limitada en el Ecuador, debido al escaso conocimiento técnico y a inconsistencias en el registro de diferencias temporarias, así como a la confusión entre este modelo y las revaluaciones. La autora concluyó que la correcta aplicación del modelo de valor razonable permite reflejar con mayor objetividad el valor de las propiedades de inversión; sin embargo, su implementación requiere fortalecer la capacitación profesional y el cumplimiento de las disposiciones contables y tributarias.

Crescente (2024) en su estudio titulado *“Análisis normativo sobre exposición de inmuebles en los estados financieros de bancos uruguayos”*, examinó las diferencias existentes entre los estándares internacionales (NIIF) y las normativas específicas emitidas por el Banco Central del Uruguay. El objetivo fue comparar ambos marcos regulatorios para identificar los desacuerdos en la presentación de información financiera dentro del sector bancario. La investigación, comprobó los principios de la NIC 1, NIC 16, NIC 40 y la NIIF 16 frente a las exigencias de la Superintendencia de Servicios Financieros del Uruguay. Los hallazgos identificaron que las instituciones bancarias privadas de Uruguay omiten el registro de inmuebles en sus inventarios cuando estos no forman parte de su actividad principal. Esta práctica afecta el uso de la norma a los casos derivados de contratos de arrendamiento. Evidenciando la necesidad de integrar la normativa contable y tributaria con los estándares internacionales para mejorar la transparencia de los reportes.

Pardave y Paredes (2020), en la tesis titulada *“NIC 40: Propiedades de inversión y su impacto en los Estados Financieros y el Impuesto a la Renta en las empresas que realizan actividades inmobiliarias del distrito de Jesús María, año 2019”*, examinaron cómo esta norma se relaciona con la información financiera y en la determinación del Impuesto a la Renta del sector. El estudio analizó la manera en

que las directrices de esta norma alteran la estructura contable de las empresas y sus obligaciones fiscales, evaluando las consecuencias financieras de los principios de valoración. Los autores revisaron tanto los procesos de reconocimiento, medición inicial y posterior, para identificar cómo la elección entre el modelo de costo y del valor razonable condicionan la carga tributaria. En este trabajo se verificó las disposiciones normativas con la práctica contable cotidiana en Jesús María, destacando que una aplicación eficiente de la norma resulta clave para que las empresas del sector reflejen información financiera alineada con su realidad económica. Los investigadores concluyeron que la correcta implementación de la NIC 40 influye en la fiabilidad de los estados financieros y en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, afianzándose como un pilar estratégico para la gestión empresarial.

A nivel nacional, Portilla et al. (2025) en su estudio titulado “*Evaluación de la implementación de la NIC 40 (Propiedades de Inversión) en la empresa PROADSER S.A., ubicada en la ciudad de Quito–Ecuador*”, abordaron una problemática recurrente en el campo empresarial ecuatoriano: el tratamiento contable de los bienes raíces destinados a generar rentas. La investigación detectó que la gerencia priorizaba la aplicación de vida útil con fines estrictamente tributarios, ignorando los informes de peritos independientes y provocando desviaciones en los cargos por depreciación y en las revelaciones de los estados financieros. El objetivo de este estudio fue diagnosticar el estado de la aplicación de la NIC 40 y presentar un modelo técnico de regularización contable. Para ello los autores integraron métodos cualitativos y cuantitativos con alcances descriptivos y deductivos, mediante la ejecución de auditorías de saldos, recálculos financieros basados en matrices estratégicas y el análisis del proceso operativo con la participación de las jefaturas de contabilidad y control interno. Los hallazgos principales identificaron una sobre depreciación de los activos causada por una diferencia entre la vida útil económica real y las tablas impositivas locales, además de la omisión de las variaciones del valor de mercado de los inmuebles. El estudio concluyó que la aceptación de la NIC 40 necesita la formalización de políticas de avalúo periódico. Este antecedente se considera una guía para el presente proyecto, puesto que expone la necesidad de separar los criterios fiscales de las realidades financieras en empresas de arrendamiento, proporcionando una orientación metodológica para el sector inmobiliario en la provincia de Santa Elena.

Damián y Sandoval (2024) en su investigación “*NIC 40 y la valorización de propiedades de inversión en una inmobiliaria de la ciudad de Chiclayo*”, examinaron las debilidades del control interno contable en el reconocimiento y actualización de activos de larga duración dentro de firmas constructoras e inmobiliarias peruanas. El estudio abordó como problema central la permanencia de saldos estáticos y la ausencia de metodologías para actualizar el valor razonable de las carteras inmobiliarias. Para determinar el grado de relación entre el cumplimiento de la norma y la razonabilidad en las mediciones de estos activos no corrientes, los autores utilizaron un diseño cuantitativo, aplicado y no experimental, basado en entrevistas y análisis documental al personal contable. Las cifras evidenciaron que mantener una gestión de cartera bajo el costo histórico disminuye la presentación del deterioro como la plusvalía real del sector; por el contrario, el ajuste al modelo de valor razonable generó incrementos significativos que mejoraron las ratios de capacidad financiera. Esto demuestra que la relación directa entre el rigor normativo y la transparencia financiera, posiciona a este estudio como un marco teórico procesal clave para el análisis en Santa Elena.

Desarrollo de Teorías y Conceptos

NIC 40 Propiedades de Inversión (Edificios)

La NIC 40 regula las pautas para el tratamiento contable de la propiedad de inversión, definiendo los principios para su reconocimiento, medición y presentación en los estados financieros. Esta norma dispone que los inmuebles destinados al arrendamiento o a la generación de plusvalías se expongan de manera que reflejen su realidad económica, mejorando así la calidad y confiabilidad de la información financiera.

Por su parte López et al. (2020) definen esta norma como el parámetro internacional para contabilizar inmuebles bajo arrendamiento operativo. Su importancia radica en que clasifica dichas propiedades como activos generadores de flujos de efectivo independientes, los cuales operan de manera autónoma respecto a los demás recursos de la entidad.

Ferrer-Cazorla Fernández (2018) resalta el papel de esta norma en la alineación contable internacional; al unificar el tratamiento de las propiedades en distintos mercados, se incrementa la comparabilidad, consistencia y transparencia de los reportes.

Por otro lado, desde una perspectiva técnica, Crescente (2025) subraya que el control y análisis de los importes en libros depende del juicio profesional. Esta base es determinante al evaluar la probabilidad al obtener beneficios económicos futuros y al asegurar la fiabilidad en la medición del costo del activo.

Reconocimiento Inicial

Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo, valor que incluye el precio adquisición y los desembolsos directos necesarios para poner el inmueble en condiciones de operar y generar beneficios económicos futuros, conforme lo estipulado en la NIC 40.

Lama et al. (2017) plantean que la selección del modelo contable para valorar inversiones inmobiliarias representa una decisión estratégica que depende del tamaño y naturaleza de la entidad. La norma permite elegir entre el modelo del costo o el modelo del valor razonable para la medición posterior, exigiendo que el modelo seleccionado debe aplicarse de forma consistente a lo largo del tiempo.

Gamboa et al. (2024) señalan que las políticas contables diseñadas por la gerencia garantizan un tratamiento uniforme de los activos destinados a generar rentas reducen, la subjetividad y asegura la coherencia en la información financiera.

Costos de Adquisición. Los costos de adquisición se reconocen inicialmente por los desembolsos necesarios para su incorporación en condiciones de generar beneficios económicos futuros, lo que permite una medición fiable en el proceso contable. Bandera (2020) sostiene que la adecuación a partir de la NIC 40 resulta fundamental para la fiabilidad de los estados financieros, pues diferencia los activos que generan rentas de aquellos destinados a la operación. Una clasificación errónea modifica la situación financiera de la entidad.

El inmueble se clasifica como propiedad de inversión en función de los siguientes criterios:

- Destino exclusivo al arrendamiento operativo, diferenciándolo de la propiedad, planta y equipo (NIC 16).
- El activo genera flujos de efectivo independientes a la actividad principal de la entidad.
- Se reconoce inicialmente como propiedad de inversión desde la adquisición.

Clasificación como Propiedad de Inversión. La correcta clasificación de los inmuebles es fundamental dentro de la norma, permite diferenciar los activos destinados a la generación de rentas de aquellos utilizados en actividades operativas. Esta distinción es clave para garantizar la fiabilidad de la información financiera.

Carvajal et al. (2020) sostienen que las políticas contables normalizan el reconocimiento y medición de las inversiones inmobiliarias, reduciendo la subjetividad y asegurando la uniformidad en la información financiera.

Las políticas contables incluyen:

- Implementación de un manual contable basado en NIC 40,
- Definición del modelo de medición (costo o valor razonable).
- Aprobación formal de las políticas bajo NIIF.

Registro Contable Inicial. El reconocimiento inicial de las propiedades de inversión comprende los costos de adquisición y los desembolsos necesarios para poner los inmuebles en condiciones de generar beneficios económicos futuros, asegurando así una medición fiable bajo la norma.

El registro del inmueble en el momento de su adquisición es un paso crítico del reconocimiento inicial ya que define desde el origen su naturaleza como propiedad de inversión. Mesa y García (2020) señalan que las políticas contables y las notas explicativas resultan indispensables en los estados financieros, para transparentar las condiciones normativas aplicadas en esta etapa. La revelación de los costos directamente atribuibles y de las bases de medición inicial fortalece la consistencia del tratamiento contable desde la incorporación del activo.

Medición Posterior

Luego del reconocimiento inicial al costo, las propiedades de inversión deben medirse bajo el modelo del costo o valor razonable. Betancourt (2022) sostiene que la elección del modelo, definida por la política contable de la entidad, debe permitir que los estados financieros comuniquen el valor real de las inversiones en el mercado.

Caivano y Barbei (2019) explican que esta etapa exige una evaluación constante de la gerencia para determinar si se mantiene el costo histórico o se actualizan los valores de mercado. El objetivo es reducir el riesgo en la valoración de activos y reflejar con exactitud la situación de los inmuebles, garantizando una visión clara del desempeño de dichos activos.

Espinosa (2023) señala que la medición posterior permite separar las propiedades de inversión destinadas a generar rentas o plusvalías de los activos bajo la NIC 16, orientados a la operación diaria. Esta distinción es necesaria, ya que cada activo exige un tratamiento contable alineado con su naturaleza económica.

Cuenca (2022) señala que para garantizar la calidad de la información financiera. Un registro basado en soportes técnicos claros no solo proyecta una mayor confianza sobre la entidad, sino que aporta a la gerencia de herramientas precisas para analizar su situación y rendimiento económico.

Finalmente, Herrera (2024) añade que la aplicación rigurosa de la norma garantiza la calidad de la información financiera. Un registro basado en sustentos técnicos proyecta mejor seguridad sobre la entidad y proporciona a la gerencia, herramientas precisas para analizar el rendimiento económico.

Aplicación del Modelo al Costo. Duque (2020) explica que las entidades lo emplean para medir sus propiedades de inversión cuando omiten los ajustes por fluctuaciones del mercado. Bajo este principio, el activo mantiene a su valor original, deducidas las depreciaciones y las pérdidas por deterioro, lo que ofrece una valoración más conservadora frente a los cambios constantes económicos."

Aplicación al Modelo de Valor Razonable. Onofre y Negreiros (2024) sostienen que la medición de las propiedades de inversión ante este modelo exige estimaciones técnicas basadas en el mercado. El objetivo es que los estados financieros capturen con mayor exactitud el valor económico real del activo.

Registro de Depreciación y Deterioro. Santana y Robles (2020) indican que la norma describe las bases para el reconocimiento, medición y presentación de las propiedades de inversión, permitiendo que la medición posterior se realice conforme el modelo del costo o valor razonable, de acuerdo con la política contable aplicada por la entidad.

Revelación Contable

La información a revelar en las propiedades de inversión es fundamental para garantizar la transparencia financiera. Este proceso implica cuantificar, clasificar y detallar los recursos económicos en los estados financieros. Aguilar et al. (2018) señalan que esta información incluye el importe en libros de los activos inmobiliarios registrados en el balance general, así como los beneficios derivados de arrendamientos

o cambios en el valor razonable reflejados en el estado de resultados y en el capital contable.

Rodríguez (2020) define el resultado del ejercicio como el beneficio económico reconocido en el estado de resultados, originados de saldos de la utilidad y capital propio mediante cambios en el valor razonable, lo que permite reflejar la estabilidad financiera de la entidad.

Angulo (2022) destaca que el cumplimiento normativo bajo NIIF convierte a las políticas contables en mecanismo de control y transparencia. Estas permiten justificar las decisiones administrativas y garantizan la rendición de cuentas sobre el valor de los activos.

Finalmente, Aucca y Zegarra (2019) indican que los procesos vinculados a la estructura patrimonial exigen la actualización ordenada de los valores de mercado. Estas prácticas evitan las diferencias generadas por el costo histórico y fortalece la transparencia de la información financiera.

Presentación en los Estados Financieros. Amado (2017) señala que la valoración monetaria integra un elemento determinante de la estructura patrimonial. Su actualización refleja la verdadera capacidad económica de la entidad, eliminando alteraciones del costo histórico en los resultados del ejercicio.

Notas Explicativas. Torres y Estrada (2022) indican que el valor de las propiedades de inversión en función del modelo de valor razonable afecta directamente en el estado de resultados. Las diferencias se reconocen de manera inmediata, reflejando la apreciación real de los bienes frente a las condiciones del mercado.

Información de Ingresos por Arrendamiento. Herrán (2020) sostiene que la formación del patrimonio bajo la norma permite identificar la procedencia de los recursos, diferenciando los beneficios operativos de los excedentes por valorización, lo que facilita una estructura financiera transparente y una adecuada representación de la estabilidad financiera de la entidad.

Fundamentos Legales

Norma Internacional de Contabilidad 40

La NIC 40 regula el tratamiento de los activos inmobiliarios corporativos. El estándar define estas partidas de la siguiente manera.

En el párrafo 5 de la norma establece:

“Propiedad de inversión es una propiedad (terreno o un edificio o parte de un edificio o ambos) mantenida (por el dueño o por el arrendatario como un activo por derecho de uso) para obtener rentas o apreciación del capital o con ambos fines, y no para:

(a) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos;

(b) o su venta en el curso ordinario de los negocios” (International Accounting Standards Board, 2024, p. 1).

Esta definición constituye el eje conceptual para analizar las empresas de arrendamiento de edificios en Santa Elena durante el periodo 2025. Al excluir del alcance de la norma los inmuebles destinados al alquiler del uso operativo o la venta, el estándar exige revisar si las gerencias locales aplican mediciones de mercado o si persisten en el uso costos históricos, práctica que compromete la razonabilidad de los estados financieros.

El párrafo 16 de la NIC 40 establece que:

“Las propiedades de inversión se reconocerán como activos cuando, y sólo cuando:

(a) sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y

(b) el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable” (International Accounting Standards Board, 2024).

Este criterio es central para la investigación ya que las empresas dedicadas al arrendamiento de edificios deben garantizar que los inmuebles registrados como propiedades de inversión cumplan con los requisitos técnicos de reconocimiento. Solo así es posible presentar información financiera razonable y verificable en los estados financieros.

El párrafo 33 de la NIC 40 se dispone:

“Con posterioridad al reconocimiento inicial, la entidad que haya escogido el modelo del valor razonable medirá todas sus propiedades de inversión al valor razonable, excepto en los casos descritos en el párrafo 53” (International Standards Board, 2024).

Esta disposición exige verificar si las arrendadoras de inmuebles ajustan sus activos a precios de mercado mediante avalúos técnicos estandarizados. Sin este

control, los reportes contables acumulan distorsiones que ocultan la verdadera situación financiera de la empresa.

Norma Internacional de Contabilidad 12

El párrafo 12 de la NIC 12 establece el reconocimiento del impuesto corriente:

“El impuesto corriente, correspondiente al periodo presente y a los anteriores, debe ser reconocido como un pasivo en la medida en que no haya sido liquidado. si la cantidad ya pagada, que corresponda al periodo presente y a los anteriores, excede el importe a pagar por esos períodos, el exceso debe ser reconocido como un activo” (International Standards Board, 2024).

El impuesto a la renta corriente del período debe registrarse como un pasivo mientras no sea cancelado. Este criterio sustenta el reconocimiento del gasto por impuesto a la renta y la obligación tributaria al cierre del ejercicio económico 2025.

El párrafo 46 de la NIC 12 dispone la medición del impuesto corriente:

“Los pasivos (activos) corrientes de tipo fiscal, ya procedan del periodo presente o de períodos anteriores, deben ser medidos por las cantidades que se espere pagar (recuperar) de la autoridad fiscal, utilizando la normativa y tasas impositivas que se hayan aprobado, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado, al final del periodo sobre el que se informa” (International Standards Board, 2024).

El impuesto corriente se calcula utilizando la legislación tributaria y las tasas vigentes al cierre del período. Este principio respalda la determinación del impuesto a la renta aplicando la tarifa de la normativa ecuatoriana para el ejercicio económico del año 2025.

Norma Internacional de Contabilidad 1

El párrafo 15 de la NIC 1 estipula que:

Los estados financieros deberán presentar razonablemente la situación financiera y el rendimiento financiero, así como los flujos de efectivo de una entidad. Esta presentación razonable requiere la presentación fidedigna de los efectos de las transacciones, así como de otros sucesos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y los criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos establecidos en el Marco Conceptual . Se presume

que la aplicación de las NIIF, acompañada de información adicional cuando sea preciso, dará lugar a estados financieros que proporcionen una presentación razonable (International Standards Board, 2024).

Los estados financieros deben reflejar de forma razonable la situación financiera y el rendimiento de la entidad mediante las Normas Internacionales de Información Financiera. Este criterio sustenta la elaboración del Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultado Integral y las notas explicativas, incorporando el tratamiento contable de la propiedad de inversión conforme a la NIC 40.

Norma Internacional de Información Financiera 13

En el párrafo 9 de la NIIF 13 define:

Esta NIIF define valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada [Referencia: párrafos B43 y B44] entre participantes del mercado en la fecha de la medición (International Accounting Standards Board, 2024).

Este criterio fundamenta la medición posterior de la propiedad de inversión bajo el modelo de valor razonable. El avalúo técnico al cierre del ejercicio determina el valor de mercado del inmueble, reconociendo su incremento directamente en el resultado del período, conforme a la NIC 40.

Ley de Régimen Tributario Interno

El artículo 1 de esta ley establece el objeto del impuesto:

“Objeto del impuesto.- Establece el impuesto a la renta global que obtengan las personas naturales, las sucesiones indivisas y las sociedades nacionales o extranjeras, de acuerdo con las disposiciones de la presente Ley.” (Asamblea Nacional del Ecuador, 2023).

Este artículo es el fundamento legal para determinar el impuesto a la renta de las sociedades. Respalda el reconocimiento del impuesto del ejercicio económico 2025, calculado sobre la utilidad obtenida por la empresa según la legislación tributaria ecuatoriana.

Reglamento para la Aplicación Ley de Régimen Tributario Interno

El Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno regula los límites de deducibilidad para la depreciación de los activos. El artículo 28, numeral 6, define los criterios técnicos para este proceso:

“La depreciación de los activos fijos se realizará de acuerdo a la naturaleza de los bienes, a la duración de su vida útil y la técnica contable. Para que este gasto sea deducible, no podrá superar los siguientes porcentajes:

- (I) Inmuebles (excepto terrenos), naves, aeronaves, barcas y similares 5% anual.
- (II) Instalaciones, maquinarias, equipos y muebles 10% anual.
- (III) Vehículos, equipos de transporte y equipo caminero móvil 20% anual.
- (IV) Equipos de cómputo y software 33% anual” (Presidencia de la República del Ecuador, 2023).

Este artículo establece los porcentajes máximos de depreciación tributaria. Su aplicación permite comparar el tratamiento fiscal con el contable de la NIC 40, donde la empresa opta por el modelo de valor razonable para la medición posterior de la propiedad de inversión.

Capítulo II. Metodología

Diseño de Investigación

Enfoque de la Investigación

En la presente investigación se empleó un enfoque mixto, cualitativo y cuantitativo. El componente cualitativo permitió la interpretación teórica, la revisión de bibliografía especializada y el análisis de los criterios técnicos de la NIC 40. Por su parte el enfoque cuantitativo facilitó la recolección y sistematización de datos de campo, proporcionando una base objetiva para la formulación de conclusiones. La combinación de ambos enfoques permitió una visión integral del objetivo de estudio.

Alcance de la Investigación

En el alcance se utilizó un enfoque descriptivo, con el objetivo de caracterizar la aplicación de la NIC 40 en las empresas del sector durante el año 2025. Esto permitió observar la práctica contable de las entidades con las exigencias normativas, obteniendo las pruebas necesarias para cumplir con los objetivos propuestos.

La investigación presenta un diseño no experimental, dado que la variable fue analizada en su entorno natural, sin intervención ni manipulación por parte del investigador. Esto permitió observar el comportamiento en un ambiente real.

Al tratarse de un estudio transversal, la recolección de datos se efectuó con un corte temporal específico, centrándose en los hechos ocurridos durante el año 2025. Esta metodología garantizó la observación técnica de la norma y su efecto en los estados financieros, manteniendo la integridad de las actividades operativas de las empresas analizadas, siempre alineado con lo que exige el marco contable.

Métodos de Investigación

El método deductivo guía este trabajo, al permitir la aplicación de los lineamientos de la NIC 40 a un caso simulado, a partir del marco normativo, se examinó como las disposiciones generales de la norma rigen al tratamiento contable de las propiedades de inversión en empresas dedicadas al arrendamiento, trasladando los principios teóricos a la situación específica de estudio.

El método analítico facilitó el examen detallado del caso simulado. Este método permitió descomponer el proceso contable de las propiedades de inversión para examinar sus elementos de manera ordenada, desde el reconocimiento inicial

hasta su presentación en los estados financieros, vinculando cada parte del proceso con la normativa vigente y verificando su cumplimiento en el entorno de la investigación.

Población y Muestra

Población

Debido a que la investigación se desarrolló mediante un caso simulado, no se estableció una población de estudio. Sin embargo, como referente del sector inmobiliario de la provincia de Santa Elena, se revisó la base de datos de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. De las 100 empresas identificadas inicialmente, mediante la depuración de la información y la aplicación del código de actividad económica L6820.03, se delimitó un grupo de 16 empresas dedicadas al arrendamiento de bienes inmuebles (edificios). Esta información fue utilizada únicamente para contextualizar el sector relacionado con el objeto de estudio.

Muestra

Al tratarse de un caso simulado, no se seleccionó una muestra de empresas. Para la obtención de información se seleccionó, mediante un muestreo no probabilístico por juicio, a un profesional del área contable vinculado al sector inmobiliario, considerando su experiencia y conocimiento técnico sobre la aplicación de la NIC 40. Su participación permitió obtener información relacionada con el reconocimiento inicial, la medición posterior y la revelación de las propiedades de inversión, aspectos considerados para el desarrollo del caso simulado.

Recolección y Procesamiento de Datos

Técnicas e Instrumentos de Investigación

La recolección de información se realizó mediante una encuesta y una entrevista aplicadas a un profesional del área contable vinculado al sector inmobiliario, considerado informante clave por su conocimiento sobre la aplicación de la NIC 40. Se utilizaron dos instrumentos: un cuestionario estructurado con escala de Likert para la encuesta y una guía de preguntas para la entrevista, con 30 ítems cada uno. La aplicación de ambos instrumentos permitió recopilar información relacionada con el tratamiento contable de las propiedades de inversión y obtener criterios técnicos para el desarrollo del caso simulado conforme a la NIC 40.

Procesamiento de Datos

El procesamiento de los datos se realizó mediante un enfoque mixto. La información obtenida mediante el cuestionario fue tabulada y procesada en Microsoft Excel, lo que permitió elaborar tablas y gráficos para su análisis cuantitativo. Por otra parte, la información obtenida mediante la entrevista fue analizada cualitativamente, con el propósito de identificar los criterios técnicos y la experiencia del profesional en el tratamiento contable de las propiedades de inversión.

Capítulo III. Resultado y Discusión

Análisis de Datos

3. Caso práctico: Aplicación de la NIC 40 en Estudiosito S. A.

3.1 Planteamiento del Caso Simulado

3.1.1 Situación Actual

La empresa Estudiosito S. A. se dedica al arrendamiento de bienes inmuebles en la provincia de Santa Elena. Al inicio del ejercicio económico 2025 mantiene un edificio registrado como Propiedad, Planta y Equipo, debido a que anteriormente estaba destinado a las actividades de la entidad y se contabilizaba bajo los criterios de la NIC 16.

Desde el 01 de enero de 2025, la administración determina que el inmueble será utilizado exclusivamente para generar ingresos mediante contratos de arrendamiento a terceros, sin destinarlo a actividades administrativas, productivas o comerciales propias. Debido a este cambio de uso, el activo deja de cumplir los criterios de la NIC 16 y adquiere las características de una propiedad de inversión, según lo establecido en la NIC 40 Propiedades de Inversión.

La empresa realiza la transferencia del inmueble a la categoría de propiedades de inversión tomando como base el importe en libros existente en la fecha del cambio de uso.

Para la medición posterior al cierre del ejercicio económico, adopta el modelo del valor razonable, reconociendo las variaciones generadas por la medición del activo en el resultado del período de acuerdo a la norma. El valor razonable se determina mediante un avalúo técnico basado en condiciones de mercado, aplicando los criterios establecidos en la NIIF 13 Medición del Valor Razonable.

El caso incluye el registro de los ingresos provenientes del arrendamiento, los gastos asociados al mantenimiento y administración del inmueble, la participación de trabajadores, el impuesto a la renta analizando los cambios contables generados por la aplicación de la NIC 40 en los estados financieros de la empresa.

3.1.2 Objetivo del Caso Práctico

Este caso práctico aplica el tratamiento contable de una propiedad de inversión bajo la NIC 40 en la empresa Estudiosito S. A. durante el ejercicio 2025. Comprende la reclasificación de un inmueble destinado al arrendamiento, su medición posterior

bajo el modelo del valor razonable, el reconocimiento de las variaciones de valor en el resultado del período y el registro de las operaciones relacionadas, con el fin de analizar los cambios generados en los estados financieros de la empresa.

3.1.3 Normativa Aplicable

Al desarrollar el caso práctico se consideran las siguientes disposiciones normativas:

NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo, utilizada para sustentar la clasificación inicial del inmueble y su posterior reclasificación debido al cambio de uso.

NIC 40 Propiedades de Inversión, para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de la propiedad de inversión.

NIIF 13 Medición del Valor Razonable, considerada para la determinación del valor razonable del inmueble mediante técnicas de valoración basadas en información de mercado.

NIC 1 Presentación de Estados Financieros, utilizada para la elaboración y presentación de los estados financieros derivados del caso práctico.

NIC 12 Impuesto a las Ganancias, para el análisis del tratamiento contable del impuesto a la renta y la evaluación de las diferencias entre la base contable y la base tributaria, cuando corresponda.

Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, para el tratamiento tributario de los ingresos por arrendamiento, el impuesto a la renta y la conciliación tributaria conforme a la normativa ecuatoriana vigente.

3.2 Transferencia y cambio de uso hacia Propiedad de Inversión NIC 40.

La NIC 40 dispone que las transferencias hacia o desde una propiedad de inversión solo deben efectuarse cuando exista un cambio en el uso del inmueble, sustentado con evidencia que demuestre dicha modificación (International Accounting Standards Board, 2024, párr. 61).

En el caso práctico, la transición inicia el 01 de enero de 2025, fecha en la que Estudiosito S. A. destina un inmueble, anteriormente clasificado como Propiedad, Planta y Equipo, al arrendamiento a terceros con el propósito de generar ingresos.

Este cambio de uso da lugar a la reclasificación del activo como Propiedad de Inversión, utilizando el importe en libros existente en la fecha de la transferencia.

Desde la reclasificación, el tratamiento contable del inmueble se desarrolla de acuerdo con la política contable de la entidad y los requerimientos de la norma. En el ejercicio económico 2025 se reconocen, miden, presentan y revelan las operaciones relacionadas con la propiedad de inversión mediante el modelo del valor razonable.

3.3 Política Contable NIC 40

Tabla 1

Política Contable Norma Internacional 40

Política Contable NIC 40	
Estudiosito S. A.	
Componente	PROPIEDADES DE INVERSIÓN
Referencia Técnica	NIC 40- Propiedades de Inversión
Alcance	Esta política incluye terrenos y edificios destinados a generar rentas por alquiler o plusvalía. Se excluyen inmuebles utilizados en la administración, producción o ventas de bienes y servicios.
Objetivo	Establecer directrices para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de estos activos, asegurando que los estados financieros reflejen adecuadamente la información financiera del activo destinado a generar rentas por arrendamientos.
Reconocimiento Inicial	Se reconocerá una propiedad de inversión cuando sea probable que genere beneficios económicos futuros y su costo pueda medirse con fiabilidad. Cuando un inmueble clasificado como propiedad, planta y equipo cambie su uso para ser destinado al arrendamiento, será reclasificado como propiedad de inversión.

Medición Inicial

Se valorarán inicialmente al costo, incluyendo el costo de adquisición y desembolsos atribuibles necesarios para su uso como honorarios legales, impuestos no recuperables, costos por transferencia, cuando correspondan.

Modelo adoptado: Valor Razonable

Estudiosito S. A. aplicara el modelo de valor razonable. El inmueble se medirá al cierre de cada período, considerando la información de mercado según los criterios de la NIIF 13 Medición del Valor Razonable, reconociendo ganancias o pérdidas derivadas de las variaciones del valor razonable, en el resultado del período.

Medición Posterior

Aplicando este modelo la propiedad de inversión no se deprecia.

Estado de Situación Financiera

Clasificados como activos no corrientes se presentan en el Estado de Situación Financiera, separadas de otros activos en las operaciones de la empresa.

Presentación**Estados de resultados**

Se presentan en el Estado de Resultados: incluyen Ingresos por arrendamientos, gastos relacionados y variaciones del valor razonable cuando corresponda.

En las notas a los estados financieros detallará información relacionada con la política contable aplicada, el modelo de medición utilizado, conciliación del importe en libros inicial y final del ejercicio.

Revelación

Ingresos generados por arrendamientos y demás información requerida de las NIC 40.

	Los ingresos por arrendamiento estarán sujetos al tratamiento tributario establecidos en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación. El impuesto a la renta se registrará como impuesto corriente, y cuando corresponda se analizarán las bases contables y tributarias conforme a
Tratamiento Tributario	la NIC 12.
Normas Relacionadas	NIC 16 -clasificación previa del inmueble
	NIC 40-tratamiento contable del activo
	NIIF 13 -medición del valor razonable
	NIC 1- presentación en los estados financieros
	NIC 12- reconocimiento del impuesto a la renta y cuando corresponda tratamiento de las diferencias entre la base contable y tributaria. Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de aplicación-tratamiento tributarios de los ingresos por arrendamiento, la conciliación tributaria y el impuesto a la renta.

Nota. Registro política contable

3.4 Estados Financieros Antes de la Aplicación de la NIC 40.

Al 01 de enero de 2025, los estados financieros iniciales de la empresa Estudiosito S. A. presentan el inmueble registrado como Propiedad, Planta y Equipo bajo la NIC 16, al haber estado destinado a las actividades de la entidad. El activo está conformado por un terreno y un edificio, registrando depreciación acumulada únicamente sobre el componente edificado debido a la vida útil indefinida del suelo. A partir del cambio de uso en esta fecha, el inmueble deja de utilizarse en la operación propia para destinarse exclusivamente al arrendamiento a terceros, requiriendo su reclasificación como propiedad de inversión conforme a la norma.

3.4.1 Estado de Situación Financiera

Tabla 2*Estado de Situación Financiera- Sin NIC 40*

Estado de Situación Financiera			
Estudiosito S. A.			
Al 01 de enero de 2025			
Antes de aplicar NIC 40			
ACTIVO		PASIVO	
ACTIVO		PASIVO	
CORRIENTE		CORRIENTE	
Efectivo y equivalente de efectivo	\$ 94.400,00	Proveedores	\$ 12.200,00
Cuentas por cobrar clientes	\$ 19.600,00	Retenciones	\$ 7.200,00
Inversiones	\$ 19.000,00	IESS	\$ 7.800,00
Inventarios	\$ 5.000,00	Obligaciones bancarias C/P	\$ 60.000,00
Gastos pagados por anticipado	\$ 3.000,00		
Total activo corriente	\$ 141.000,00	Total pasivo corriente	\$ 87.200,00
ACTIVOS NO CORRIENTES		PASIVOS NO CORRIENTES	
Terreno	\$ 135.000,00	préstamo bancario L/P	\$ 205.000,00
Edificio (PPE)	\$ 540.000,00	Provisión jubilación patronal	\$ 38.000,00
(-) Depreciación acumulada edificio	\$ -135.000,00	Total pasivo no corriente	\$ 243.000,00
Otros PPE	\$ 40.000,00	Total Pasivos	\$ 330.200,00
(-) Depreciación acumulada otros PPE	\$ -8.000,00		
Intangibles	\$ 25.000,00		
(-) Amortización acumulada	\$ -4.000,00	PATRIMONIO	

		Capital social	\$	200.000,00
		Reserva legal	\$	75.000,00
Total activo no corriente	\$	593.000,00	Resultados acumulados	\$ 128.800,00
		Total patrimonio	\$	403.800,00
TOTAL, ACTIVOS	\$	734.000,00	TOTAL, PASIVOS Y PATRIMONIO	\$ 734.000,00

Nota. Estado financiero antes de aplicar NIC 40

3.4.2 Estado de Resultado Integral

Tabla 3

Estado de Resultado Integral- Sin NIC 40

Estado de Resultado Integral	
Estudiosito S.A.	
Al 31 de diciembre de 2024	
Antes de la aplicar NIC 40	
DETALLE	VALOR
Ingresos por actividades ordinarias	\$ 110.000,00
(-) Costos y gastos operativos	\$ -60.000,00
Utilidad Bruta	\$ 50.000,00
(-) Gastos de depreciación (PPE-edificio principal)	\$ -33.750,00
(-) Gastos de depreciación (Otros PPE)	\$ -4.800,00
(-) Gastos de amortización (Intangibles)	\$ -2.000,00
Utilidad Operativa	\$ 9.450,00
(-) Gastos Financieros (intereses bancarios)	\$ -4.500,00
Utilidad antes de Impuestos	\$ 4.950,00
(-) Participación trabajadores (15%)	\$ -742,50
Utilidad antes de impuesto a la renta	\$ 4.207,50
(-) Impuesto a la Renta (25%)	\$ -1.051,88
Utilidad Neta del Ejercicio	\$ 3.155,63

Nota. Estado de resultado antes de aplicar NIC 40

Los presentes estados financieros reflejan la situación inicial de Estudiosito S. A. antes de la aplicación de la NIC 40. En esta etapa, el inmueble se encuentra registrado como Propiedad, Planta y Equipo conforme a la NIC 16, constituyendo el punto de partida para el desarrollo del caso práctico. A partir del cambio de uso, el activo será reclasificado como propiedad de inversión, manteniendo su importe en libros, de acuerdo a los requerimientos de la NIC 40.

3.5 Aplicación práctica de la NIC 40

3.5.1 Transferencia del inmueble y reconocimiento como propiedad de inversión

3.5.1.1 Cambio de uso del inmueble

El 01 de enero de 2025, la empresa Estudiosito S. A. destina al arrendamiento exclusivo a terceros un inmueble que anteriormente registraba como Propiedad, Planta y Equipo.

Por este cambio de uso, el activo deja de cumplir con la definición de la NIC 16, al no ser utilizado en la producción, suministro de bienes o servicios, ni para fines administrativos. En su lugar, cumple con la definición de propiedad de inversión de la NIC 40, al mantenerse con el propósito de obtener rentas por alquiler.

Conforme a la NIC 40, el inicio del arrendamiento operativo a terceros evidencia el cambio de uso y exige la reclasificación del activo desde propiedad, planta y equipo hacia propiedades de inversión.

Concepto	Valor
Terreno	\$ 135.000,00
Edificio	\$ 540.000,00
Costo histórico total	\$ 675.000,00
Depreciación acumulada del edificio	\$ -135.000,00
Valor en libros del inmueble	\$ 540.000,00

El terreno no se deprecia por tener una vida útil indefinida. La depreciación acumulada corresponde únicamente al edificio.

3.5.1.2 Determinación del valor en libros

Valor en libros:	
Terreno	\$ 135.000,00
Costo edificio	\$ 540.000,00
Depreciación Acumulada edificio	\$-135.000,00
Valor en libros de la propiedad de inversión	\$ 540.000,00

3.5.1.3 Reclasificación de la propiedad de inversión

la empresa traslada el inmueble desde la cuenta Propiedad, planta y equipo hacia la cuenta Propiedades de Inversión, manteniendo su valor en libros existente al momento de su cambio de uso.

Tabla 4

Reclasificación del inmueble

Detalle	Debe	Haber
Propiedad de inversión	\$ 540.000,00	
Depreciación acumulada edificio	\$ 135.000,00	
Propiedad, planta y equipo- Terreno		\$ 135.000,00
Propiedad, planta y equipo- Edificio		\$ 540.000,00
p/r transferencia del inmueble desde PPE a Propiedad de inversión, debido al cambio de uso para obtener ingresos por arrendamiento, de conformidad con la NIC 40		
Total	\$675.000,00	\$675.000,00

Nota. Reclasificación inmueble

3.6 Registro de las operaciones del ejercicio

3.6.1 Registro de ingresos por arrendamiento de la propiedad de inversión

Concepto	Cálculo	Valor
Canon mensual de arrendamiento		\$ 8.000,00
Canon anual	8000 x 12 meses	\$ 96.000,00
IVA 15%	96000 x 15%	\$ 14.400,00
Valor Total Facturado	96000+14400	\$ 110.400,00

3.6.2 Reconocimiento contable del ingreso por arrendamiento

Al cierre del ejercicio económico, la empresa reconoce el derecho por el arrendamiento del inmueble y registra el ingreso correspondiente, separando el impuesto al valor agregado IVA generado.

Tabla 5

Reconocimiento del ingreso por arrendamiento

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31/12/2025	Cuentas por cobrar clientes	\$ 110.400,00	
	Ingreso por arrendamiento		\$ 96.000,00
	Iva por pagar		\$ 14.400,00
	p/r el reconocimiento de los ingresos generados por el arrendamiento de la propiedad de inversión durante el ejercicio 2025 y del IVA conforme la normativa tributaria vigente		
	Total	\$ 110.400,00	\$ 110.400,00

Nota. Reconocimiento ingresos generados

El reconocimiento por ingreso de arrendamiento refleja los beneficios económicos obtenidos por la explotación de la propiedad de inversión. El valor corresponde al canon de arrendamiento de \$96.000,00 debido a que el IVA generado no representa un ingreso para la entidad sino una obligación tributaria pendiente de pago. Permite presentar los ingresos por arrendamiento en el Estado de Resultados,

mientras que el IVA por pagar se expone como un pasivo corriente en el Estado de Situación Financiera.

3.6.3 Registro de las retenciones practicadas por el arrendamiento

Tabla 6

Registro de Retenciones por arrendamiento

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31/12/2025	Retención en la fuente de impuestos a la renta por cobrar	\$ 7.680,00	
	Retención de IVA por cobrar	\$ 1.440,00	
	Cuentas por cobrar clientes p/r el reconocimiento de los ingresos generados por el arrendamiento de la propiedad de inversión durante el ejercicio 2025 y del IVA conforme la normativa tributaria vigente		\$ 9.120,00
	Total	\$ 9.120,00	\$ 9.120,00

Nota. Retenciones por arrendamiento

Concepto	Valor
Canon anual	\$ 96.000,00
IVA 15%	\$ 14.400,00
Retención Imp. Renta 8%	\$ 7.680,00
Retención IVA 10%	\$ 1.440,00
Total Retenciones	\$ 9.120,00
Neto a cobrar	\$ 101.280,00

Para efectos del caso práctico, se considera que el arrendatario es una sociedad calificada como agente de retención, por lo que aplica las retenciones tributarias correspondientes sobre los ingresos por arrendamiento de la propiedad de inversión, conforme a la normativa tributaria vigente del ejercicio fiscal 2025.

3.6.4 Cobro del arrendamiento de la propiedad de inversión

Estudiosito S. A. recibe mediante transferencia bancaria el cobro del valor total facturado por el arrendamiento del ejercicio 2025. Esta transacción liquida el saldo

registrado en Cuentas por cobrar clientes un total de \$110.400 que comprende el canon de arrendamiento y el Iva generado.

Tabla 7

Transferencia cobro arrendamiento

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31/12/2025	Bancos	\$ 101.280,00	
	Cuentas por cobrar clientes p/r recibí mediante transferencia bancaria el valor neto después de las retenciones aplicadas		\$ 101.280,00
	Total	\$ 101.280,00	\$ 101.280,00

Nota. Cobro del arrendamiento de la propiedad de inversión

3.6.5 Registro de Gastos de mantenimiento de la propiedad de inversión

Para efectos del caso práctico, se considera que la empresa incurre en gastos operativos asociados a la propiedad de inversión, incluyendo mantenimiento, servicios básicos, internet, impuesto predial urbano y gastos administrativos, conforme a las condiciones simuladas del ejercicio económico 2025. Estos gastos se reconocen en el resultado del período, debido a que corresponden a desembolsos necesarios para la conservación, funcionamiento y administración del inmueble.

Cálculo	Valor
Servicio de mantenimiento	\$ 6.000,00
IVA 15%	\$ 900,00
Total	\$ 6.900,00

Tabla 8*Gastos mantenidos de la propiedad de inversión*

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31/12/2025	Gasto de mantenimiento	\$ 6.000,00	
	Crédito Tributario IVA 15%	\$ 900,00	
	Bancos p/r el cobro de 4l canon de arrendamiento		\$ 6.900,00
	correspondiente al ejercicio 2025		
	Total	\$ 6.900,00	\$ 6.900,00

Nota. Pago de arrendamiento inmueble

3.6.6 Registro del pago de servicios básicos

En el período 2025 la empresa cancela servicios básicos correspondiente al inmueble arrendado.

Cálculo	Valor
Agua potable	\$ 600,00
Energía eléctrica	\$ 1.000,00
Total	\$ 1.600,00

Tabla 9*Gasto por agua potable y energía eléctrica*

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31/12/2025	Gasto por agua potable	\$ 600,00	
	Gasto por energía eléctrica	\$ 1.000,00	
	Bancos p/r el pago de servicios básicos del inmueble por arrendamiento durante el ejercicio 2025		\$ 1.600,00
	Total	\$ 1.600,00	\$ 1.600,00

Nota. Pago de agua y energía

3.6.7 Registro del gasto por servicio de internet

Cancelación del servicio de internet utilizado por la administración y gestión de la propiedad de inversión por \$800, más IVA.

Cálculo	Valor	
Servicio de internet	\$	800,00
IVA 15%	\$	120,00
Total	\$	920,00

Tabla 10

Gasto por servicio de internet

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31/12/2025	Gasto por internet	\$ 800,00	
	IVA crédito tributario	\$ 120,00	
	Bancos		\$ 920,00
	p/r el pago de servicios de internet utilizado en la administración de la propiedad de inversión		
	Total	\$ 920,00	\$ 920,00

Nota. Pago de servicio de internet

3.6.8 Registro de gastos administrativos

En el ejercicio 2025, la empresa incurre en gastos administrativos en relación con el inmueble, correspondientes a papelería, suministros de oficina y honorarios profesionales.

Cálculo	Valor	
Papelería y suministros	\$	700,00
Honorarios profesionales	\$	2.300,00
Subtotal	\$	3.000,00
IVA 15%	\$	450,00
Total	\$	3.450,00

Tabla 11*Gastos administrativos de la propiedad de inversión*

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31/12/2025	Gastos administrativos	\$ 3.000,00	
	IVA crédito tributario	\$ 450,00	
	Bancos		\$ 3.450,00
	p/r el pago de gastos administrativos relacionados con la propiedad de inversión		
	Total	\$ 3.450,00	\$ 3.450,00

Nota. Pago de gastos administrativos

3.6.9 Registro del gasto impuesto predial urbano

La empresa cancela el impuesto predial urbano correspondiente al inmueble clasificado como propiedad de inversión durante el ejercicio económico 2025.

Supuesto: El valor anual del impuesto predial urbano asciende a \$1.200,00.

Tabla 12*Gasto por impuesto predial de la propiedad de inversión*

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31/12/2025	Gasto por impuesto predial	\$ 1.200,00	
	Bancos		\$ 1.200,00
	p/r el pago del impuesto predial urbano correspondiente a la propiedad de inversión durante el ejercicio 2025		
	Total	\$ 1.200,00	\$ 1.200,00

Nota. Pago impuesto predial urbano

Los gastos del período no modifican el valor contable de la propiedad de inversión, bajo el modelo de valor razonable ya que son desembolsos de mantenimiento para asegurar que el inmueble siga operativo. Por lo tanto se registran directamente en el Estado de Resultados Integral como gastos del ejercicio disminuyendo la utilidad del 2025. El IVA pagado en las adquisiciones y servicios

contratados se aplicará como crédito tributario siempre que cumpla con los requisitos de la normativa.

3.7 Medición Posterior

Al cierre del ejercicio 2025, Estudiosito S. A. determinó el valor razonable de su propiedad de inversión con el propósito de aplicar el modelo de medición seleccionado por la entidad.

La determinación del valor razonable se basó en un informe técnico realizado por un perito independiente, quien evaluó las condiciones actuales del mercado inmobiliario y las características específicas del inmueble. Según la NIIF 13, este valor representa el precio que se recibirá por vender el activo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

3.7.1 Información del inmueble sujeto a valoración

La propiedad de inversión corresponde a un edificio destinado al arrendamiento a terceros ubicado en la provincia de Santa Elena. Al realizar la reclasificación, el inmueble presenta el importe en libros:

Cálculo	Valor	
Terreno	\$	135.000,00
Edificio	\$	540.000,00
Depreciación acumulada reconocida antes de la reclasificación	\$	-135.000,00
Valor en libros de la propiedad de inversión	\$	540.000,00

3.7.2 Determinación del valor razonable

El valor razonable del inmueble se establece en consideración de un avalúo técnico independiente basado en información observable del mercado inmobiliario

Cálculo		Valor
Valor en libros de la propiedad de inversión	\$	540.000,00
Valor razonable determinado mediante avalúo	\$	620.000,00
Incremento del valor razonable	\$	80.000,00

3.7.3 Metodología de Valoración

El valor razonable se calcula mediante un enfoque de mercado que evalúa:
Las características físicas y la ubicación del inmueble.

Las condiciones del mercado inmobiliario y los precios de propiedades similares en la zona.

La capacidad del edificio para generar ingresos por alquiler.

La cifra resultante representa el precio que se obtendría en una transacción ordenada entre participantes del mercado.

La determinación del valor razonable es clave para actualizar el importe de la propiedad según las condiciones del mercado al cierre del período. El activo presenta un incremento de \$80.000,00 ya que el valor razonable supera el valor en libros registrado luego de la reclasificación.

3.7.4 Medición posterior bajo el modelo de valor razonable

La propiedad de inversión fue transferida inicialmente el 01 de enero de 2025 por su importe en libros de \$540.000,00 proveniente de la categoría Propiedad, Planta y Equipo. Al 31 de diciembre de 2025 la entidad procede a medirla posteriormente mediante el modelo del valor razonable.

3.7.5 Determinación del ajuste por valor razonable

Cálculo		Valor
Valor en libros de la propiedad de inversión antes del ajuste	\$	540.000,00
Valor razonable determinado mediante avalúo técnico	\$	620.000,00
Ganancia por medición a valor razonable	\$	80.000,00

Valor razonable - Valor en libros = Ajuste por valor razonable

Tabla 13*Determinación ajuste valor razonable*

Fecha	Detalle	Debe	Haber
		\$	
31/12/2025	Propiedad de inversión	80.000,00	
	Ganancia por medición valor razonable p/r incremento valor razonable de propiedad de inversión al cierre del ejercicio 2025 conforme al modelo de medición posterior bajo NIC 40.		\$ 80.000,00
	Total	\$ 80.000,00	\$ 80.000,00

Nota. Ajuste valor razonable

El ajuste reconocido incrementa el importe contable de la propiedad de inversión hasta alcanzar su valor razonable al cierre del ejercicio 2025. Conforme al modelo seleccionado por la entidad, la ganancia por la variación del valor razonable se reconoce en el resultado del período y no implica un ingreso realizado mediante una transacción de venta.

3.8 Reconocimientos Posteriores derivados de la aplicación de la NIC 40.**3.8.1 Reconocimiento de la Participación de trabajadores**

Para este caso práctico, la base de cálculo corresponde a la utilidad generada por las operaciones del período, considerando los ingresos por arrendamiento de la propiedad de inversión y los gastos asociados a su funcionamiento sin incluir la ganancia no realizada producto de la medición posterior a valor razonable.

3.8.2 Determinación de la participación de trabajadores

Concepto	Valor
Ingreso por arrendamiento	\$ 96.000,00
Total ingresos	\$ 96.000,00
Gastos de mantenimiento	\$ -6.000,00
Gastos de servicios básicos e internet	\$ -2.400,00
Gastos administrativos	\$ -3.000,00
Gasto impuesto predial urbano	\$ -1.200,00
Utilidad antes de participación trabajadores	\$ 83.400,00

Participación	83.400 x 15% = \$ 12.510,00
Trabajadores	\$ 12.510,00

3.8.3 Registro contable de la participación de trabajadores

Tabla 14

Participación de trabajadores

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31/12/2025	Gasto por participación a trabajadores	\$ 12.510,00	
	Participación trabajadores por pagar p/r reconocimiento participación trabajadores en el ejercicio 2025 calculada sobre la utilidad generada por la empresa conforme la normativa vigente		\$ 12.510,00
	Total	\$ 12.510,00	\$ 12.510,00

Nota. Registro participación trabajadores

3.8.4 Conciliación Tributaria para determinar el impuesto a la renta corriente

Concepto	Valor
Utilidad contable antes del impuesto a la renta	\$ 150.890,00
(+) Gastos no deducibles	0,00
(-) Ganancia por medición a valor razonable de propiedad de inversión (NIC 40)	\$ 80.000,00
Base imponible del impuesto a la renta	\$ 70.890,00
Tarifa impuesta a la renta	25%
Impuesto a la renta causado	\$ 17.722,50

La ganancia de \$80.000 reconocida por la medición posterior de la propiedad de inversión bajo el modelo del valor razonable se excluye de la base imponible, debido a que corresponde a una ganancia no realizada y no se ha generado mediante la venta del inmueble.

3.8.5 Reconocimiento al impuesto a la renta

Al cierre del ejercicio 2025, Estudiosito S.A. calcula el impuesto a la renta sobre la utilidad obtenida tras restar la participación de trabajadores. Se aplica la tarifa del 25% establecida en la normativa ecuatoriana.

3.8.6 Determinación del impuesto a la renta

Con base al Estado de Resultado Integral

Concepto	Valor
Ingresos por arrendamiento	\$ 96.000,00
Total ingresos	\$ 96.000,00
Gastos de mantenimiento	\$ -6.000,00
Gastos de servicios básicos e internet	\$ -2.400,00
Gastos administrativos	\$ -3.000,00
Gasto impuesto predial urbano	\$ -1.200,00
Utilidad antes de participación trabajadores	\$ 83.400,00
Participación trabajadores (15%)	\$ -12.510,00
Utilidad antes del impuesto a la renta	\$ 70.890,00

Impuesto a la Renta	70.890 x 25% = 17.722,50	
	\$	17.722,50

3.8.7 Registro contable del impuesto a la renta

Tabla 15

Registro impuesto a la renta

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31/12/2025	Gasto por impuesto a la renta	\$ 17.722,50	
	Impuesto a la renta por pagar		\$ 17.722,50
	p/r reconocimiento impuesto a la renta en el ejercicio 2025 calculada sobre la utilidad obtenida por la empresa conforme la normativa vigente		
	Total	\$ 17.722,50	\$ 17.722,50

Nota. Registro gasto impuesto a la renta

La ganancia generada por la medición posterior de la propiedad de inversión bajo el modelo de valor razonable de \$80.000,00 corresponde a un incremento no realizado del valor del inmueble, por lo que no se considera para la determinación de la participación de trabajadores ni del impuesto a la renta conforme a el tratamiento establecido para el caso.

3.8.8 Reconocimiento del impuesto diferido NIC 12

Al cierre del ejercicio 2025, Estudiosito S.A. identifica una diferencia entre el tratamiento contable y fiscal de la ganancia obtenida por la medición posterior de la

propiedad de inversión bajo el modelo del valor razonable establecido en la NIC 40.

Contablemente, se reconoce una ganancia de \$80.000,00 por el incremento del valor del inmueble; sin embargo, para efectos tributarios dicha ganancia no forma parte de la base imponible del impuesto a la renta corriente, debido a que corresponde a un incremento no realizado que se reconocerá fiscalmente cuando exista una realización del activo. Esta diferencia genera una diferencia temporaria imponible, por lo que, conforme a la NIC 12 Impuesto a las ganancias, se reconoce un pasivo por impuesto diferido.

Cálculo	Valor
Ganancia no realizada por medición a valor razonable (NIC 40)	\$ 80.000,00
Tarifa del impuesto a la renta	25%
Pasivo por impuesto diferido	\$ 20.000,00

Tabla 16

Reconocimiento Diferido NIC 12

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31/12/2025	Gasto por impuesto diferido	\$ 20.000,00	
	Pasivo por impuesto diferido		\$ 20.000,00
	p/r reconocimiento del pasivo por impuesto diferido		
	por la diferencia temporaria imponible derivada de la medición		
	a valor razonable de la propiedad de inversión, conforme NIC 12		
	Total	\$ 20.000,00	\$ 20.000,00

Nota. Registro impuesto diferido

3.9 Proceso contable del ejercicio económico 2025

3.9.1 Elaboración del Libro Diario del ejercicio económico 2025

Al analizar las operaciones de Estudiosito S.A. en 2025, se registran los hechos económicos en el Libro Diario, aplicando el tratamiento de la NIC 40.

Este registro organiza cronológicamente las transacciones, detallando los registros contables.

Tabla 17*Registro asientos contables*

Estudiosito S. A.				
Libro Diario				
Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025				
Fecha	Detalle	Debe	Haber	
1/1/2025	1			
	Efectivo y equivalente de efectivo	\$ 94.400,00		
	Cuentas por cobrar clientes	\$ 19.600,00		
	Inversiones	\$ 19.000,00		
	Inventarios	\$ 5.000,00		
	Gastos pagados por anticipado	\$ 3.000,00		
	Terreno	\$135.000,00		
	Edificio PPE	\$540.000,00		
	Otros PPE	\$ 40.000,00		
	Intangibles	\$ 25.000,00		
	Depreciación acumulada edificio		\$ 135.000,00	
	Depreciación acumulada otros PPE		\$ 8.000,00	
	Amortización acumulada de intangibles		\$ 4.000,00	
	Proveedores		\$ 12.200,00	
	Retenciones		\$ 7.200,00	
	IESS por pagar		\$ 7.800,00	
	Obligaciones bancarias C/P		\$ 60.000,00	
	Préstamo bancario L/P		\$ 205.000,00	
	Provisión jubilación patronal		\$ 38.000,00	
	Capital social		\$ 200.000,00	
	Reserva legal		\$ 75.000,00	
	Resultados acumulados		\$ 128.800,00	
	p/r asiento inicial			
01/01/2025	2			
	Propiedad de inversión	\$540.000,00		

	Depreciación acumulada edificio	\$135.000,00	
	Propiedad , planta y equipo- Terreno	\$ 135.000,00	
	Propiedad , planta y equipo- Edificio	\$ 540.000,00	
	p/r transferencia del inmueble desde PPE a Propiedad de inversión, debido al cambio de uso para obtener ingresos por arrendamiento, de conformidad con la NIC 40		
31/12/2025	3		
	Cuentas por cobrar clientes	\$110.400,00	
	Ingreso por arrendamiento	\$ 96.000,00	
	IVA por pagar	\$ 14.400,00	
	p/r reconocimiento de ingresos por arrendamientos e IVA generado durante el ejercicio 2025		
31/12/2025	4		
	Retención en la fuente de impuestos a la renta por cobrar	\$ 7.680,00	
	Retención de IVA por cobrar	\$ 1.440,00	
	Cuentas por cobrar clientes	\$ 9.120,00	
	P/r el reconocimiento de los ingresos generados por el arrendamiento de la Propiedad de inversión durante el ejercicio 2025 y del IVA conforme a la normativa vigente		
	5		
31/12/2025	Bancos	\$101.280,00	
	Cuentas por cobrar clientes	\$ 101.280,00	

p/r cobro del valor neto pendiente del arrendamiento luego de las retenciones aplicadas.

6

31/12/2025	Gasto por mantenimiento de propiedad de inversión	\$ 6.000,00	
	IVA crédito tributario	\$ 900,00	
	Bancos		\$ 6.900,00
	p/r registro del pago por mantenimiento preventivo del inmueble destinado al arrendamiento, según factura, incluido el IVA		

7

31/12/2025	Gasto por agua potable	\$ 600,00	
	Gasto por energía eléctrica	\$ 1.000,00	
	Bancos		\$ 1.600,00
	p/r pago de los servicios de agua potable y energía correspondiente al inmueble destinado al arrendamiento.		

8

31/12/2025	Gasto por internet	\$ 800,00	
	IVA crédito tributario	\$ 120,00	
	Bancos		\$ 920,00
	p/r pago de los servicios de internet correspondiente al inmueble destinado al arrendamiento.		

9

31/12/2025	Gastos administrativos	\$ 3.000,00	
	IVA crédito tributario	\$ 450,00	
	Bancos		\$ 3.450,00
	p/r pago de gastos administrativos relacionados con la gestión de la propiedad		

10

31/12/2025	Gasto por impuesto predial	\$ 1.200,00	
	bancos		\$ 1.200,00
	p/r pago del impuesto predial correspondiente		

a la propiedad de inversión durante el ejercicio 2025			
11			
31/12/2025	Propiedad de inversión	\$ 80.000,00	
	Ganancia por medición valor razonable		\$ 80.000,00
	p/r reconocimiento del incremento en el valor razonable de la propiedad de inversión, al cierre del ejercicio 2025, conforme NIC 40		
12			
31/12/2025	Gastos por participación de trabajadores	\$ 12.510,00	
	Participación trabajadores por pagar		\$ 12.510,00
	p/r reconocimiento de la participación de trabajadores correspondiente al ejercicio 2025		
13			
31/12/2025	Gastos por impuesto a la renta	\$ 17.722,50	
	Impuesto a la renta por pagar		\$ 17.722,50
	p/r reconocimiento del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio 2025		
14			
31/12/2025	Gasto por impuesto diferido	\$ 20.000,00	
	Pasivo por impuesto diferido		\$ 20.000,00
	P/r el reconocimiento del pasivo por impuesto diferido por la diferencia temporaria imponible derivada de la medición a valor razonable de la propiedad de inversión, conforme NIC 12.		
	Total	\$ 1.921.102,50	\$ 1.921.102,50

Nota. Registro de asientos contables

Después de registrar cronológicamente las operaciones económicas en el Libro Diario, se procede con el mayor de las cuentas contables, trasladando los valores registrados en cada asiento hacia las cuentas correspondientes. Este proceso permite

determinar los saldos finales de las cuentas que servirán como base para la elaboración de los estados financieros de Estudiosito S. A. al cierre del ejercicio económico 2025.

3.9.2 Elaboración del Libro Mayor del ejercicio económico 2025.

Una vez registradas las transacciones de 2025 en el Libro Diario, Estudiosito S.A. elabora el Libro Mayor para clasificar y acumular los movimientos de cada cuenta. Este registro permite conocer los aumentos, disminuciones y saldos finales de las cuentas, sirviendo como base para el Balance de Comprobación y los estados financieros.

Para el caso práctico, se detallan las cuentas con movimiento bajo la NIC 40:

Tabla 18

Inversiones

Fecha	Detalle	Debe	Haber	Saldo
	Saldo			
1/1/2025	inicial	\$ 19.000,00	\$	19.000,00

Nota. Registro cuenta inversiones

Tabla 19

Inventarios

Fecha	Detalle	Debe	Haber	Saldo
	Saldo			
1/1/2025	inicial	\$ 5.000,00	\$	5.000,00

Nota. Registro de la cuenta inventarios

Tabla 20

Gastos pagados por anticipados

Fecha	Detalle	Debe	Haber	Saldo
	Saldo			
1/1/2025	inicial	\$ 3.000,00	\$	3.000,00

Nota. Para registrar cuenta de gastos anticipados

Tabla 21*Terrenos*

Fecha	Detalle	Debe	Haber	Saldo
	Saldo			
1/1/2025	inicial	\$135.000,00		\$ 135.00,00
1/1/2025	Reclasificación		\$135.000,00	\$0,00

Nota. Registro de cuenta terrenos

Tabla 22*Edificio Propiedad, Planta y Equipo*

Fecha	Detalle	Debe	Haber	Saldo
	Saldo			
1/1/2025	inicial	\$540.000,00		\$ 540.000,00
1/1/2025	Reclasificación		\$540.000,00	\$0,00

Nota. Registro del saldo inicial del edificio PPE

Tabla 23*Otros PPE*

Fecha	Detalle	Debe	Haber	Saldo
	Saldo			
1/1/2025	inicial	\$ 40.000,00		\$ 40,000,00

Nota. Registro otros PPE

Tabla 24*Intangibles*

Fecha	Detalle	Debe	Haber	Saldo
	Saldo	\$		
1/1/2025	inicial	25.000,00		\$ 25.000,00

Nota. Para registro de la cuenta intangibles

Tabla 25*Depreciación acumulada edificio*

Fecha	Detalle	Debe	Haber	Saldo
	Saldo			
1/1/2025	inicial		\$135.000,00	\$ 135.000,00
1/1/2025	Reclasificación	\$135.000,00		\$0,00

Nota. Registro depreciación acumulada

Tabla 26*Depreciación acumulada Otros PPE*

Fecha	Detalle	Debe	Haber	Saldo
	Saldo			
1/1/2025	inicial		\$ 8.000,00	\$ 8.000,00

Nota. Registro de la cuenta depreciación acumulada Otros PPE

Tabla 27*Amortización acumulada*

Fecha	Detalle	Debe	Haber	Saldo
	Saldo			
1/1/2025	inicial		\$ 4.000,00	\$ 4.000,00

Nota. Registro cuenta amortización acumulada

Tabla 28*Proveedores*

Fecha	Detalle	Debe	Haber	Saldo
	Saldo			
1/1/2025	inicial		\$ 4.000,00	\$ 4.000,00

Nota. Para registrar cuenta proveedores

Tabla 29*Retenciones*

Fecha	Detalle	Debe	Haber	Saldo
	Saldo			
1/1/2025	inicial		\$ 7.200,00	\$ 7.200,00

Nota. Para registro cuenta retenciones

Tabla 30*IESS por pagar*

Fecha	Detalle	Debe	Haber	Saldo
	Saldo			
1/1/2025	inicial		\$ 7.800,00	\$ 7.800,00

Nota. Registro IESS por pagar**Tabla 31***Obligaciones bancarias C/P*

Fecha	Detalle	Debe	Haber	Saldo
	Saldo			
1/1/2025	inicial		\$60.000,00	\$ 60.000,00

Nota. Registro obligaciones bancarias**Tabla 32***Préstamos bancarios L/P*

Fecha	Detalle	Debe	Haber	Saldo
	Saldo			
1/1/2025	inicial	\$ 205.000,00		\$ 205.000,00

Nota. Registro de préstamos bancarios**Tabla 33***Provisión Jubilación Patronal*

Fecha	Detalle	Debe	Haber	Saldo
	Saldo			
1/1/2025	inicial		\$ 38.000,00	\$ 38.000,00

Nota. Registro cuenta provisión jubilación patronal**Tabla 34***Capital Social*

Fecha	Detalle	Debe	Haber	Saldo
	Saldo			
1/1/2025	inicial		\$200.000,00	\$ 200.000,00

Nota. Registro cuenta Capital

Tabla 35*Reserva Legal*

Fecha	Detalle	Debe	Haber	Saldo
	Saldo			
1/1/2025	inicial		\$ 75.000,00	\$ 75.000,00

Nota. Registro reserva legal**Tabla 36***Resultados Acumulados*

Fecha	Detalle	Debe	Haber	Saldo
	Saldo			
1/1/2025	inicial		\$128.800,00	\$ 128.800,00

Nota. Registro resultados acumulados**Tabla 37***Bancos*

Fecha	Detalle	Debe	Haber	Saldo
	Saldo			
1/1/2025	inicial	\$ 94.400,00		\$ 94.400,00
	Cobro de			
31/12/2025	mantenimiento	\$101.280,00		\$ 94.400,00
31/12/2025	Pago mantenimiento		\$ 6.900,00	\$ 188.780,00
	Pago servicios			
31/12/2025	básicos		\$ 1.600,00	\$ 187.780
	Pago			
31/12/2025	internet		\$ 920,00	\$ 186.260,00
	Pago			
31/12/2025	predios		\$ 1.200,00	\$ 185.060,00
	Pago gastos			
31/12/2025	administrativos		\$ 3.450,00	\$ 181.610,00
		\$195.680,00	\$ 14.070,00	
	Saldo			
	Deudor:	\$181.610,00		

Nota. Registro cuenta Bancos

Tabla 38*Cuentas por cobrar clientes*

Fecha	Detalle	Debe	Haber	Saldo
1/1/2025	Saldo inicial	\$ 19.600,00		\$ 19.600,00
31/12/2025	Reconocimiento arrendamiento	\$110.400,00		\$ 130.000,00
31/12/2025	Ingresos generados Cobro del		\$ 9.120,00	\$ 120.880,00
31/12/2025	arrendamiento		\$101.280,00	\$ 19.600,00
		\$130.000,00	\$101.280,00	

Nota. Registro asientos cuenta por cobrar clientes

Tabla 39*IVA crédito tributario*

Fecha	Detalle	Debe	Haber	Saldo
31/12/2025	Crédito tributario por arrendamiento	\$ 900,00		
31/12/2025	Crédito tributario por inmueble	\$ 120,00		
31/12/2025	Crédito tributario por gastos administrativos	\$ 450,00		
		\$ 1.470,00		\$ 1.470,00

Nota. Asientos crédito tributario

Tabla 40*Propiedad de inversión*

Fecha	Detalle	Debe	Haber	Saldo
1/1/2025	Reclasificación del inmueble	\$540.000,00		\$ 540.000,00
31/12/2025	Ajuste por valor razonable	\$ 80.000,00		\$ 620.000,00

Nota. Registro cuenta propiedad de inversión

Tabla 41*Participación trabajadores*

Fecha	Detalle	Debe	Haber	Saldo
	Reconocimiento participación			
31/12/2025	trabajadores por pagar		\$ 12.510,00	\$ 12.510,00

Nota. Registrar participación trabajadores

Tabla 42*Impuesto a la renta por pagar*

Fecha	Detalle	Debe	Haber	Saldo
	reconocimiento a la renta			
31/12/2025	por pagar		\$ 17.722,50	\$ 17.722,50

Nota. Registrar impuesto por pagar

Tabla 43*IVA por pagar*

Fecha	Detalle	Debe	Haber	Saldo
	reconocimiento a la renta			
31/12/2025	por pagar		\$ 14.400,00	\$ 14.400,00

Nota. Registro IVA por pagar

Tabla 44*Ganancia por medición razonable*

Fecha	Detalle	Debe	Haber	Saldo
	reconocimiento a la renta			
31/12/2025	por pagar		\$ 80.000,00	\$ 80.000,00

Nota. Registro ganancia VR

Tabla 45*Ingresos por arrendamientos*

Fecha	Detalle	Debe	Haber	Saldo
	Reconocimiento del			
31/12/2025	ingreso		\$ 96.000,00	\$ 96.000,00

Nota. Para registro ingresos

Tabla 46*Gasto de mantenimiento propiedad de inversión*

Fecha	Detalle	Debe	Haber	Saldo
31/12/2025	Reconocimiento del ingreso		\$ 6.000,00	\$ 6.000,00

Nota. Registro gasto de mantenimiento**Tabla 47***Gasto de agua potable*

Fecha	Detalle	Debe	Haber	Saldo
31/12/2025	Nota. Pago de agua potable	\$ 600,00		\$ 600,00

Nota. Registro agua potable**Tabla 48***Gasto de energía eléctrica*

Fecha	Detalle	Debe	Haber	Saldo
31/12/2025	Pago agua energía	\$ 1.000,00		\$ 1.000,00

Nota. Registro energía eléctrica**Tabla 49***Gasto de internet*

Fecha	Detalle	Debe	Haber	Saldo
31/12/2025	Pago de Internet	\$ 800,00		\$ 800,00

Nota. Registro internet**Tabla 50***Gasto impuesto predio urbano*

Fecha	Detalle	Debe	Haber	Saldo
31/12/2025	Pago de predio	\$ 1.200,00		\$ 1.200,00

Nota. Registro gasto predios

Tabla 51*Gastos administrativos*

Fecha	Detalle	Debe	Haber	Saldo
31/12/202				
5	Pago de predio	\$ 3.000,00		\$ 3.000,00

Nota. Registro gastos operativos**Tabla 52***Gasto de participación de trabajadores*

Fecha	Detalle	Debe	Haber	Saldo
31/12/2025	Reconocimiento participación trabajadores	\$ 12.510,00		\$ 12.510,00

Nota. Registro reconocimiento participación trabajadores**Tabla 53***Gasto por impuesto a la renta*

Fecha	Detalle	Debe	Haber	Saldo
31/12/2025	Reconocimiento impuesto a la renta	\$ 17.722,50		\$ 17.722,50

Nota. Registrar gasto por impuesto renta**Tabla 54***Gasto por impuesto diferido*

Fecha	Detalle	Debe	Haber	Saldo
31/12/2025	Reconocimiento impuesto diferido	\$ 20.000,00		\$ 20.000,00

Nota. Registrar gasto por impuesto diferido**Tabla 55***Pasivo por impuesto diferido*

Fecha	Detalle	Debe	Haber	Saldo
31/12/2025	Reconocimiento pasivo diferido		\$ 20.000,00	\$ 20.000,00

Nota. Registro impuesto diferido

Tabla 56*Retención a la fuente del impuesto a la renta por pagar*

Fecha	Detalle	Debe	Haber	Saldo
	Reconocimiento impuesto renta por			
31/12/2025	cobrar	\$ 7.680,00		\$ 7.680,00

Nota. Registro retención en la fuente**Tabla 57***Retención de IVA por pagar*

Fecha	Detalle	Debe	Haber	Saldo
	Reconocimiento retención			
31/12/2025	IVA por cobrar		\$1.440,00	\$1.440,00

Nota. Registro retención IVA**3.9.3 Balance de Comprobación del ejercicio económico 2025.**

Una vez realizada el mayor de las cuentas contables, se procede a la elaboración del balance de comprobación, con el propósito de verificar la igualdad entre los movimientos registrados en el debe y el haber, así como determinar los saldos de las cuentas que serán considerados para la preparación de los estados financieros del ejercicio económico 2025.

Tabla 58*Balance de Comprobación*

Estudiosito S. A.				
Balance de Comprobación Ajustado				
Al 31 de diciembre 2025				
Cuenta	Suma/Debe	Sumas/Haber	Saldo Deudor	Saldo Acreedor
Bancos	\$ 195.680,00	\$ 14.070,00	\$ 181.610,00	
Cuentas por cobrar clientes	\$ 130.000,00	\$ 101.280,00	\$ 19.600,00	
IVA crédito tributario	\$ 1.470,00		\$ 1.470,00	
Inversiones	\$ 19.000,00		\$ 19.000,00	
Inventario	\$ 5.000,00		\$ 5.000,00	
Gasto pagado por anticipado	\$ 3.000,00		\$ 3.000,00	
Propiedad de Inversión	\$ 620.000,00		\$ 620.000,00	
Otros PPE	\$ 40.000,00		\$ 40.000,00	
Intangibles	\$ 25.000,00		\$ 25.000,00	
Depreciación acumulada Otros PPE		\$ 8.000,00		\$ 8.000,00
Amortización acumulada		\$ 4.000,00		\$ 4.000,00
Proveedores		\$ 12.200,00		\$12.200,00
Retenciones		\$ 7.200,00		\$ 7.200,00
IESS por pagar		\$ 7.800,00		\$ 7.800,00
Obligaciones bancarias C/P		\$ 60.000,00		\$60.000,00
Préstamos bancarios L/P		\$ 205.000,00		\$205.000,00
Provisión jubilación patronal		\$ 38.000,00		\$38.000,00
Participación trabajadores por pagar		\$ 12.510,00		\$ 12.510,00
Impuesto a la renta por pagar		\$ 14.400,00		\$ 14.400,00
IVA por pagar		\$ 17.722,50		\$ 17.722,50
Capital Social		\$ 200.000,00		\$200.000,00
Reserva Legal		\$ 75.000,00		\$ 75.000,00
Resultados acumulados		\$ 128.800,00		\$128.800,00
Ganancia por medición valor razonable		\$ 80.000,00		\$ 80.000,00
Ingresos por arrendamientos		\$ 96.000,00		\$ 96.000,00

Gastos por mantenimiento -				
Propiedad Inversión	\$	6.000,00	\$	6.000,00
Gastos agua potable	\$	600,00	\$	600,00
Gasto energía eléctrica	\$	1.000,00	\$	1.000,00
Gasto de internet	\$	800,00	\$	800,00
Gastos administrativos	\$	3.000,00	\$	3.000,00
Gasto impuesto predial urbano	\$	1.200,00	\$	1.200,00
Gastos por participación trabajadores	\$	12.510,00	\$	12.510,00
Gastos por impuesto a la renta	\$	17.722,50	\$	17.722,50
Gasto por impuesto diferido	\$	20.000,00	\$	20.000,00
Pasivo por impuesto diferido			\$	20.000,00
				\$ 20.000,00
Retención en la fuente de impuestos a la renta por cobrar	\$	7.680,00	\$	7.680,00
Retención de IVA por cobrar	\$	1.440,00	\$	1.440,00
Totales		\$1.101.982,50	\$1.101.982,50	\$ 986.632,50
			\$ 986.632,50	\$986.632,50

Nota. Registro cuentas en el balance

3.9.4 Hoja de Trabajo

La hoja de trabajo se elaboró con base en el Balance de Comprobación Ajustado de Estudiosito S. A. al 31 de diciembre de 2025. Los ajustes relacionados con la aplicación de la NIC 40 fueron registrados previamente en el Libro Diario y trasladados al Libro Mayor, por lo que los saldos contables ya incluyen los efectos de dichos registros. Por esta razón, no se incorporan columnas adicionales de ajustes en la hoja de trabajo, debido a que estos ya forman parte de los saldos presentados. La hoja permite clasificar la información contable para la elaboración de los estados financieros correspondientes al período 2025.

Tabla 59*Hoja de Trabajo*

Hoja de Trabajo Estudiosito S. A. Al 31 de diciembre de 2025						
Cuentas	Balance de Comprobación		Estado de Resultado		Estado de Situación Financiera	
	Debe	Haber	Debe	Haber	Debe	Haber
Bancos	\$ 181.610,00				\$181.610,00	
Cuentas por cobrar clientes	\$ 19.600,00				\$ 19.600,00	
IVA crédito tributario	\$ 1.470,00				\$ 1.470,00	
Inversiones	\$ 19.000,00				\$ 19.000,00	
Inventario	\$ 5.000,00				\$ 5.000,00	
Gastos pagados por anticipado	\$ 3.000,00				\$ 3.000,00	
Propiedad de inversión	\$ 620.000,00				\$620.000,00	
Otros PPE	\$ 40.000,00				\$ 40.000,00	
Intangibles	\$ 25.000,00				\$ 25.000,00	
Depreciación acumulada otros PPE		\$ 8.000,00				\$8.000,00
Amortización acumulada		\$ 4.000,00				\$4.000,00
Proveedores		\$12.200,00				\$12.200,00

Retencio nes	\$ 7.200,00		\$ 7.200,00
IESS por pagar	\$ 7.800,00		\$ 7.800,00
Obligacio nes bancarias C/P	\$60.000,00		\$60.000,00
Préstamo s bancarios L/P	\$205.000,00		\$205.000,00
Provisión jubilación patronal	\$ 38.000,00		\$ 38.000,00
Participa ción trabajado res por pagar	\$12.510,00		\$12.510,00
Impuesto a la renta por pagar	\$17.722,50		\$ 17.722,50
IVA por pagar	\$14.400,00		\$14.400,00
Capital social	\$200.000,00		\$200.000,00
Reserva legal	\$75.000,00		\$75.000,00
Resultad os acumula dos	\$128.800,00		\$128.800,00
Ingresos por arrenda mientos	\$ 96.000,00	\$96.000,00	
Ganancia por medición a valor razonabl e	\$80.000,00	\$80.000,00	
Gastos de	\$ 6.000,00	\$6.000,00	

manteni			
miento			
Gastos			
agua	\$ 600,00	\$ 600,00	
potable			
Gasto			
energía	\$ 1.000,00	\$ 1.000,00	
eléctrica			
Gasto de	\$ 800,00	\$ 800,00	
internet			
Gastos	\$ 3.000,00	\$ 3.000,00	
administr			
ativos			
Gasto			
impuesto	\$ 1.200,00	\$ 1.200,00	
predial			
urbano			
Gastos			
por			
participa	\$ 12.510,00	\$12.510,00	
ción de			
trabajado			
res			
Gastos			
por	\$ 17.722,50	\$17.722,50	
impuesto			
a la renta			
Gasto			
por		\$ 20.000,00	
impuesto			
diferido	\$ 20.000,00		
Pasivo			
por		\$20.000,00	\$ 20.000,00
impuesto			
diferido			
Retenció			
n en la			
fuelle de			
impuesto			\$7.680,00
s			
a la renta			
por			
cobrar	\$ 7.680,00		
Retenció			
n IVA por			\$1.440,00
cobrar	\$ 1.440,00		

Utilidad del Ejercicio			\$113.167,50			\$113.167,50
Totales	\$986.632,50	\$986.632,50	\$176.000,00	\$176.000,00	\$923.800,00	\$923.800,00

Nota. Registro de cuentas en hoja de trabajo

3.10 Estados Financieros con aplicación de la NIC 40

3.10.1 Elaboración de Estado de Resultado Integral-con NIC 40

Tabla 60

Estado de Resultado con NIC 40

Estado de Resultado Integral Estudiosito S.A. Al 31 de diciembre de 2025 Modelo valor razonable	
DETALLE	VALOR
Ingresos Operativos	
Ingresos por arrendamiento	\$ 96.000,00
Ganancia por medición a valor razonable	\$ 80.000,00
Total ingresos brutos	\$ 176.000,00
Gastos Operativos y Administrativos	
(-) Gastos por mantenimiento- Propiedades de inversión	\$ 6.000,00
(-) Gasto por agua potable	\$ 600,00
(-) Gasto por energía eléctrica	\$ 1.000,00
(-) Gasto por internet	\$ 800,00
(-) Gastos administrativos	\$ 3.000,00
(-) Gasto impuesto predial urbano	\$ 1.200,00
Total Gastos Operativos	\$ 12.600,00
Utilidad Operativa	\$ 163.400,00
(-) Participación trabajadores (15%)	\$ 12.510,00
Utilidad antes de impuesto a la renta	\$ 150.890,00
(-) Impuesto a la Renta (25%)	\$ 17.722,50
(-) Gasto por impuesto diferido	\$ 20.000,00
Utilidad Neta del Ejercicio	\$ 113.167,50

Nota. Registro del estado de resultado

La ganancia de \$80.000,00 reconocida por la medición a valor razonable de la propiedad de inversión se presenta dentro de los resultados del ejercicio conforme al tratamiento aplicado en el caso. Sin embargo, para la determinación de la participación de trabajadores y del impuesto a la renta corriente se excluyó dicho valor, debido a que corresponde a una ganancia no realizada derivada de la medición del inmueble.

3.10.2 Estado de Situación Financiera- con NIC 40

El Estado de Situación Financiera de Estudiosito S. A. al 31 de diciembre de 2025 incorpora los efectos derivados de la aplicación de la NIC 40, principalmente la transferencia del inmueble desde la Propiedad, Planta y Equipo hacia Propiedades de Inversión y la medición posterior bajo el modelo del valor razonable. Como resultado, la propiedad de inversión se presenta por su valor razonable determinado al cierre del ejercicio, reconociendo la variación correspondiente en los resultados del periodo.

Tabla 61

Estado de Situación Financiera con NIC 40

Estado de Situación Financiera Estudiosito S. A. Al 31 de diciembre de 2025 Modelo del valor razonable-NIC 40			
ACTIVO		PASIVO	
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
Bancos	\$181.610,00	Proveedores	\$ 12.200,00
Cuentas por cobrar clientes	\$ 19.600,00	Retenciones	\$ 7.200,00
IVA crédito tributario	\$ 1.470,00	IESS por pagar	\$ 7.800,00
Inversiones	\$ 19.000,00	Obligaciones bancarias C/P	\$ 60.000,00
Inventario	\$ 5.000,00	Participación trabajadores por pagar	\$ 12.510,00
Gastos pagados por anticipado	\$ 3.000,00	Impuesto a la renta por pagar	\$ 17.722,50
Retención en la fuente de impuestos a la renta por cobrar	\$ 7.680,00	Iva por pagar	\$ 14.400,00
Retención de IVA por cobrar	\$ 1.440,00	Total pasivos corrientes	\$131.832,50
Total activos corrientes	\$238.800,00		
ACTIVOS NO CORRIENTES		PASIVOS NO CORRIENTES	
Otros PPE	\$ 40.000,00	Préstamo bancario L/P	\$205.000,00
(-) Depreciación acumulada propiedad de inversión	\$ -8.000,00	Provisión jubilación patronal	\$ 38.000,00
Propiedad de inversión	\$620.000,00	Pasivo por impuesto diferido	\$ 20.000,00
Intangibles	\$ 25.000,00		

Amortización acumulada	\$ -4.000,00	Total pasivo no corriente	\$263.000,00
Total activos no corrientes	\$673.000,00	Total Pasivos	\$394.832,50
		PATRIMONIO	
		Capital social	\$200.000,00
		Reserva Legal	\$ 75.000,00
		Resultados acumulados	\$128.800,00
		Utilidad del Ejercicio	\$113.167,50
		Total patrimonio	\$516.967,50
TOTAL ACTIVOS	\$911.800,00	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	\$911.800,00

Nota. Registro cuentas estado situación financiera

3.11 Revelación a las Notas en los estados financieros

Las notas a los estados financieros de Estudiosito S. A. complementan la información presentada en los estados financieros correspondientes al ejercicio económico 2025, proporcionando detalles sobre las políticas contables aplicadas, la transferencia del inmueble a propiedad de inversión, el modelo de medición utilizado y los efectos derivados de la aplicación de la NIC 40 Propiedades de Inversión.

Tabla 62

Notas a los estados financieros

Notas a los Estados financieros Estudiosito S.A. Al 31 de diciembre de 2025
Nota 1. Información general de la empresa Durante el ejercicio económico 2025, la empresa de arrendamiento Estudiosito S.A, ubicada en la provincia de Santa Elena, reclasificó uno de sus activos debido a un cambio en su destino operativo. El inmueble, que inicialmente se registraba como Propiedades, Planta y Equipo, dejó de utilizarse en las actividades administrativas de la compañía para dedicarse a la generación de ingresos mediante alquileres a terceros. Ante este cambio de uso, la administración transfirió el activo a la categoría de Propiedad de Inversión, aplicando los criterios de reconocimiento y medición establecidos en la NIC 40. Nota 2. Bases de preparación y políticas contables

Estudiosito S. A. elaboró sus estados financieros bajo las Normas Internacionales de Información

Financiera (NIIF) para el período 2025.

El inmueble destinado al arrendamiento se contabilizó bajo la NIC 40 (Propiedades de Inversión)

aplicando sus criterios de reconocimiento, medición, presentación y revelación. Como política

contable para la medición posterior, la entidad adoptó el modelo de valor razonable, por lo

que cualquier variación en dicho valor se reconoce directamente en los resultados del período.

Nota 3. Efectivo y equivalentes al efectivo

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo se compone de recursos

mantenidos en bancos. Estos fondos provienen de los cobros por arrendamiento del inmueble,

netos de los desembolsos realizados para el mantenimiento, administración y funcionamiento de

la propiedad de inversión.

El saldo al cierre del ejercicio se detalla a continuación:

Concepto	Valor
Bancos	\$181.610,00
Total Efectivo y equivalente de efectivo	\$181.610,00

Nota 4. Propiedad de inversión

El 01 de enero de 2025, Estudiosito S. A. reclasificó un inmueble de Propiedad, Planta y Equipo a

Propiedad de Inversión debido a su destino para arrendamiento. La transferencia se registró

tomando como base su importe en libros a la fecha del cambio de uso, según la NIC 40.

Posteriormente al cierre del ejercicio 2025 la

propiedad de inversión fue medida a valor razonable

con un incremento de \$80.000,00 en su importe en libros y el valor razonable determinado

registrado como una ganancia.

Concepto	Valor
Saldo inicial por reclasificación desde PPE	\$540.000,00
Incremento por medición a valor razonable	\$ 80.000,00
Saldo final de propiedad de inversión	\$620.000,00

El activo se presenta en el Estado de Situación Financiera dentro del activo no corriente de

forma separada de los activos de operación.

Nota 5. Ingresos por arrendamiento

En el ejercicio 2025, los ingresos por arrendamiento del inmueble se reconocieron a medida que

se generaron y se presentan en el Estado de Resultados Integral dentro de las actividades

ordinarias del período.

El detalle de la facturación es el siguiente:

Concepto	Valor
Ingreso por arrendamiento	\$ 96.000,00
Total facturado	\$110.400,00

Nota 6. Gastos relacionados con la propiedad de inversión

Durante el ejercicio económico 2025, Estudiosito S. A. incurrió en gastos de administración y mantenimiento del inmueble de arrendamiento. Estos desembolsos se registraron en el

Estado de Resultados Integral por corresponder directamente a la gestión y conservación del activo.

Concepto	Valor
Mantenimiento de propiedades de inversión	\$ 6.000,00
Agua potable	\$ 600,00
Energía eléctrica	\$ 1.000,00
Internet	\$ 800,00
Gastos administrativos	\$ 3.000,00
Gasto impuesto predio urbano	\$ 1.200,00
Total gastos relacionados	\$ 12.600,00

Nota 7. Medición a valor razonable de la propiedad de inversión

Bajo el modelo de valor razonable de la NIC 40, la propiedad de inversión no se deprecia, ya que las variaciones de su precio de mercado se reconocen directamente en los resultados del período.

Al 31 de diciembre de 2025, el inmueble registró un incremento de valor que se reporto como ganancia por medición a valor razonable

Concepto	Valor
Valor en libros inicial	\$540.000,00
Valor razonable al cierre del período	\$620.000,00
Ganancia por medición a valor razonable	\$ 80.000,00

Nota 8. Obligaciones tributarias y participación de trabajadores

Al cierre de 2025, Estudiosito S. A. reconoció las obligaciones tributarias y laborales de acuerdo

con la normativa ecuatoriana. Tanto la participación a trabajadores como el impuesto a la

renta se calcularon sobre la base establecida para efectos del cálculo correspondiente, excluyendo la ganancia no realizada derivada de la medición a valor razonable de la propiedad de inversión.

Concepto	Valor
IVA por pagar	\$ 14.400,00
Participación de trabajadores por pagar	\$ 12.510,00
Impuesto a la renta por pagar	\$ 17.722,50
Pasivo por impuesto diferido	\$ 20.000,00

Nota. Revelación en notas

Entrevista Dirigida a la Contadora

Reconocimiento Inicial

1. Desde su experiencia, ¿cuál es el proceso habitual para registrar por primera vez una propiedad de inversión en los libros de la empresa?

El proceso requiere debida diligencia. Primero, se valida la titularidad del activo mediante la escritura pública. Luego, se define el propósito del inmueble: si se destina a operaciones propias, se clasifica como propiedad, planta y equipo; si el fin es generar rentas, se reconoce como propiedad de inversión. Una vez definido, se capitalizan todos los costos necesarios para la puesta en marcha del activo.

2. ¿Al calcular los costos de adquisición de un inmueble ¿qué conceptos o desembolsos adicionales al precio de compra se incluyen?

Se capitalizan todos los gastos indispensables para que el inmueble genere ingresos, tales como gastos legales, notariales, impuestos no recuperables, comisiones y costos de peritaje. Estos forman parte de la inversión inicial y no deben tratarse como gastos operativos.

3. En la práctica, ¿qué análisis realizan para clasificar un inmueble en esta categoría?

Se determina si el activo sirve exclusivamente para obtener rentas o plusvalía. Si el activo no está involucrado en el giro principal del negocio, se clasifica como propiedad de inversión para evitar distorsiones en el desempeño operativo de la empresa.

4. ¿Cómo diferencian un activo de inversión de uno de uso propio?

Se utilizan centros de costos independientes. La propiedad de inversión se administra como una unidad de negocio autónoma, lo que permite determinar su rentabilidad sin que los gastos de las operaciones centrales influyan en su desempeño financiero.

5. ¿Qué políticas internas guían el alta de un nuevo activo inmobiliario?

Es requisito indispensable contar con la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad. Posteriormente, el activo se codifica en el sistema, se establecen controles internos y se notifica al departamento de mantenimiento sobre su tratamiento específico.

6. ¿Cuáles han sido los obstáculos o desafíos más comunes?

El uso mixto de inmuebles, que obliga a una separación precisa de costos y depreciaciones. Asimismo, los retrasos en los trámites legales obligan a mantener controles extracontables para registrar los costos acumulados durante el periodo previo a la formalización.

7. ¿Cómo aseguran que un activo no se confunda con otros?

Se realizan revisiones periódicas contrastando el registro contable con los contratos de arrendamiento vigentes, garantizando que el valor en libros esté respaldado por la realidad del mercado.

8. ¿Qué documentación legal y financiera es indispensable?

Es obligatoria la escritura, el certificado de gravámenes, las facturas de adquisición y adecuación, y el contrato de arrendamiento. Esta documentación es fundamental para asegurar la validez de la clasificación ante auditorías externas.

9. ¿Considera que el reconocimiento inicial bajo la NIC 40 es claro?

La norma es técnica y precisa. Los errores en el registro suelen derivar de una documentación insuficiente o de una falta de claridad sobre el propósito del activo desde el momento de la compra.

10. ¿Qué mejoras podrían aplicarse en el proceso de reconocimiento inicial?

La participación del área contable desde la etapa de negociación. La creación de una ficha técnica detallada desde el inicio evitaría futuras reclasificaciones.

Medición Posterior

11. ¿Cuál de los dos enfoques (costo o valor razonable) se adopta con mayor frecuencia?

El modelo del costo, debido a su estabilidad y facilidad de verificación en auditorías, lo cual resulta preferible para la gestión financiera de la entidad.

12. Al calcular el valor razonable, ¿qué metodologías siguen?

Se utilizan comparables de mercado y peritos independientes. Los informes se triangulan con información de portales especializados para asegurar que el valor sea defendible.

13. ¿A qué fuentes acuden para fijar un valor comercial confiable?

Se consulta el catastro municipal, corredores inmobiliarios y portales especializados para obtener una valoración objetiva.

14. ¿Cuál es el procedimiento técnico para actualizar el valor bajo el modelo del costo?

Se aplica la depreciación lineal y se evalúan indicios de deterioro al cierre de cada ejercicio para ajustar el valor del activo.

15. ¿Qué criterios consideran para estimar la vida útil y la depreciación?

Se analizan los materiales de construcción, la ubicación geográfica y la normativa tributaria vigente. Se aplica el método de línea recta por su consistencia.

16. ¿Qué señales les alertan sobre un posible deterioro y cómo proceden?

La disminución de los ingresos por alquiler o la necesidad de reparaciones mayores constantes que no incrementan el valor del activo. En estos casos, se reconoce la pérdida por deterioro.

17. ¿Cuáles han sido los desafíos al intentar aplicar el valor razonable?

La falta de transparencia en el mercado inmobiliario y el costo elevado de los avalúos profesionales dificultan su aplicación recurrente.

18. ¿Con qué periodicidad revisan o actualizan las valoraciones?

Se realiza una revisión profunda al cierre de cada ejercicio fiscal.

19. ¿Considera que la medición posterior refleja el valor real?

Ambos modelos tienen propósitos distintos: el modelo del costo aporta estabilidad, mientras que el valor razonable ofrece una precisión mayor sobre el valor de mercado.

20. ¿Qué riesgos existen al aplicar incorrectamente la medición posterior?

La pérdida de confianza de los auditores y organismos de control, además de posibles contingencias fiscales por presentar información no veraz.

Revelación Contable

21. ¿Qué datos consideran indispensables mostrar en los estados financieros?

La segregación de cuentas (Propiedades de Inversión frente a Propiedad, Planta y Equipo) y el detalle de los ingresos brutos frente a los costos asociados por activo.

22. Al redactar las notas explicativas, ¿en qué detalles profundizan?

En la trazabilidad del activo, metodologías de valoración, políticas de depreciación, deterioros y cualquier restricción legal o gravamen.

23. ¿De qué manera exponen en las notas los criterios o fórmulas?

La transparencia aquí es nuestra mejor defensa. Se revelan todos los supuestos técnicos, tasas de descuento y proyecciones, garantizando la transparencia sobre la sensibilidad de las cifras reportadas.

24. ¿Cómo estructuran la presentación de los ingresos frente a los costos?

Se utiliza un formato de estado de resultados segmentado, facilitando la evaluación de la eficiencia de cada inversión.

25. ¿Cómo influye la transparencia en las decisiones estratégicas?

Permite a la gerencia actuar oportunamente ante deterioros o ineficiencias, evitando crisis financieras.

26. ¿La información revelada actualmente es suficiente y transparente?

Se cumple con la normativa; sin embargo, existe la oportunidad de mejorar la claridad y el enfoque didáctico para los dueños del negocio.

27. ¿Qué dificultades existen en la preparación de notas explicativas?

La coordinación de información dispersa entre los departamentos legal, operativo y contable, sumado a los plazos ajustados del cierre contable.

28. ¿Cómo influye la NIC 40 en la calidad de la información?

La norma ha estandarizado criterios, obligando a un análisis previo más riguroso antes de cualquier registro.

29. ¿Qué mejoras considera necesarias en la revelación?

Profundizar en el análisis de riesgos y contextualizar el impacto de las condiciones del mercado inmobiliario sobre los activos.

30. ¿Qué efecto tiene una adecuada revelación en la credibilidad?

Aumenta la confianza ante inversionistas y bancos, consolidando la reputación de la empresa mediante estados financieros claros y honestos.

Resumen de la Entrevista a la Contadora

La entrevista confirma que el tratamiento de las propiedades de inversión bajo la NIC 40 requiere un análisis previo riguroso de la documentación y la intención de uso del activo. Aunque la empresa opta por el modelo del costo por su practicidad y estabilidad, reconoce la importancia del valor razonable. La revelación contable se considera un componente crítico para la transparencia y la toma de decisiones gerenciales, siendo necesario fortalecer la comunicación del contexto de mercado en las notas explicativas.

Encuesta Dirigida a la Contadora

A continuación, se presentan los hallazgos organizados por dimensiones, identificando los criterios actuales en el tratamiento contable de estos activos.

Dimensión 1. Reconocimiento inicial de Propiedades de Inversión

Evaluar si la empresa identifica y registra correctamente los activos según la NIC 40.

Tabla 63

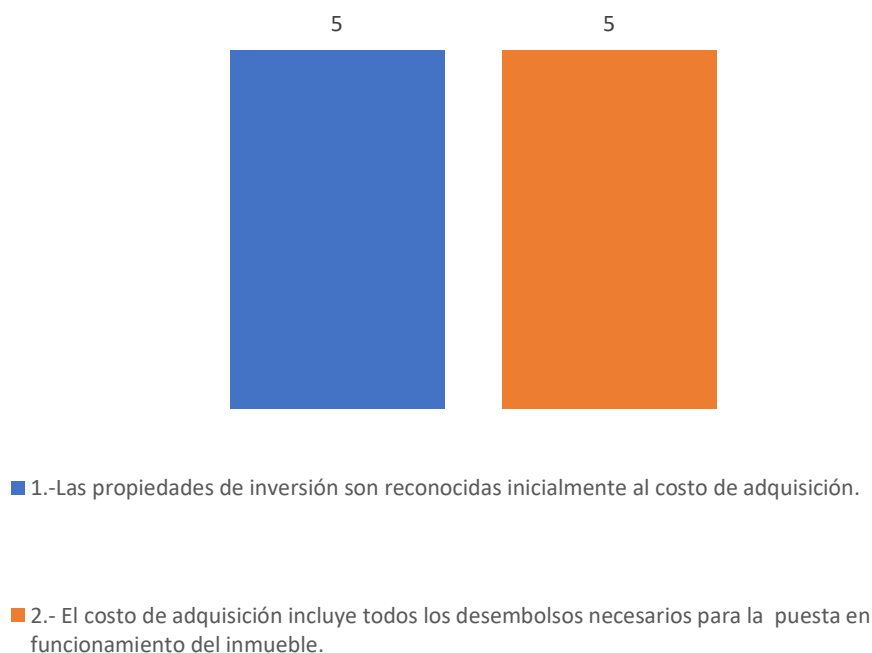
Resultados del indicador: Costo de adquisición

Indicador	1	2	3	4	5	Total
Las propiedades de inversión son reconocidas inicialmente al costo de adquisición.	0	0	0	0	1	1
El costo de adquisición incluye todos los desembolsos necesarios para la puesta en funcionamiento del inmueble.	0	0	0	0	1	1
Total del Indicador	0	0	0	0	2	2

Nota. Elaboración propia (2026), basada en la encuesta aplicada al informante clave (n = 1)

Figura 1

Resultados del reconocimiento inicial del costo de adquisición



Nota. Resultados obtenidos de la encuesta aplicada al informante clave.

Resultados Obtenidos. En la Tabla 63 se presentan los resultados del indicador Costo de adquisición (Dimensión 1) sobre el reconocimiento inicial de las propiedades de inversión bajo la NIC 40. La contadora asignó una calificación de Totalmente de acuerdo (5) a ambos ítems, lo que confirma que las propiedades se registran al costo de adquisición, integrando los gastos necesarios para la puesta en marcha del activo. Estos resultados demuestran que, en el caso analizado, se aplican correctamente los criterios de reconocimiento inicial exigidos por la normativa.

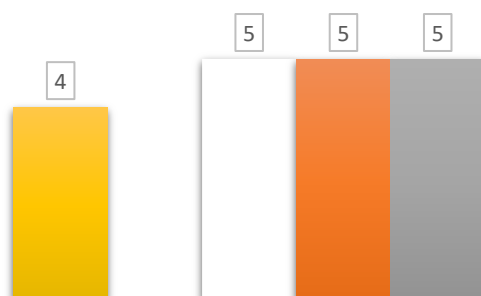
Tabla 64*Clasificación como propiedad de inversión: Dimensión Reconocimiento inicial*

Indicador	1	2	3	4	5	Total
La empresa identifica correctamente los inmuebles destinados al arrendamiento como propiedades de inversión.	0	0	0	0	1	1
La empresa cuenta con criterios internos claros y definidos para identificar cuáles de sus inmuebles califican como propiedades de inversión.	0	0	0	0	1	1
El proceso de clasificación de los activos inmobiliarios se realiza siguiendo estrictamente los lineamientos establecidos por la NIC 40.	0	0	0	0	1	1
La empresa diferencia correctamente las propiedades de inversión de los activos de uso propio.	0	0	0	1	0	1
Total del Indicador	0	0	0	1	3	4

Nota. Basada en la encuesta aplicada al informante clave (n = 1)

Figura 2*Clasificación como propiedad de inversión*

- 3.-La empresa identifica correctamente los inmuebles destinados al arrendamiento como propiedades de inversión.
- 4.- La empresa cuenta con criterios internos claros y definidos para identificar cuáles de sus inmuebles califican como propiedades de inversión.
- 5.-El proceso de clasificación de los activos inmobiliarios se realiza siguiendo estrictamente los lineamientos establecidos por la NIC 40.
- 6.-La empresa diferencia correctamente las propiedades de inversión de los activos de uso propio.



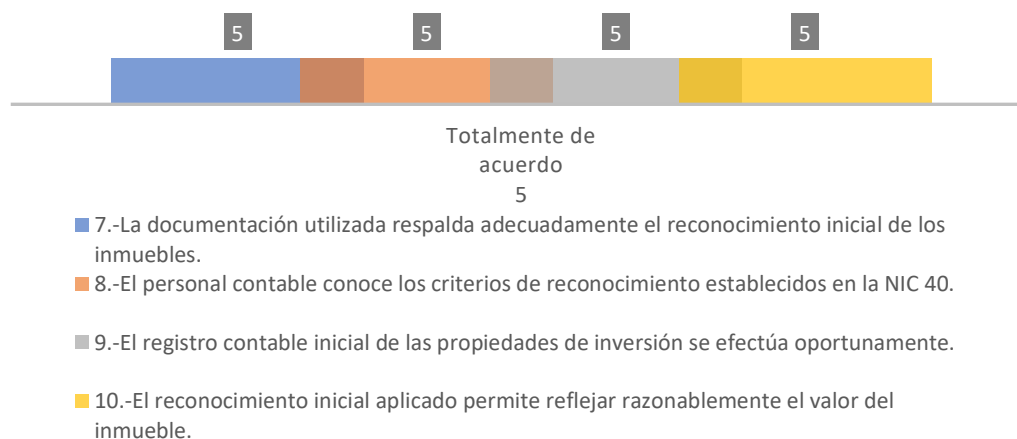
Nota. Basado en la encuesta aplicada al informante clave.

Resultados

La Tabla 64 resume la gestión de la Dimensión de Reconocimiento Inicial. Se obtuvo una valoración de 5 (Totalmente de acuerdo) en tres de los cuatro ítems, lo que confirma una identificación correcta de los inmuebles destinados a arrendamiento, la existencia de criterios internos definidos y el apego a la NIC 40. En cuanto a la distinción entre propiedades de inversión y activos de uso propio, la calificación fue de 4 (De acuerdo). Esta diferencia respecto al resto de los indicadores sugiere la necesidad de fortalecer los criterios técnicos para optimizar la segregación de activos y garantizar un cumplimiento riguroso de la normativa.

Tabla 65*Registro contable inicial del activo: Dimensión reconocimiento inicial*

Indicador	1	2	3	4	5	Total
La documentación utilizada respalda adecuadamente el reconocimiento inicial de los inmuebles.	0	0	0	0	1	1
El personal contable conoce los criterios de reconocimiento establecidos en la NIC 40.	0	0	0	0	1	1
El registro contable inicial de las propiedades de inversión se efectúa oportunamente.	0	0	0	0	1	1
El reconocimiento inicial aplicado permite reflejar razonablemente el valor del inmueble.	0	0	0	0	1	1
Total del Indicador	0	0	0	0	4	4

Nota. Basada en la encuesta aplicada a la contadora de la empresa (n = 1)**Figura 3***Registro contable inicial del activo: Dimensión Reconocimiento Inicial***Nota.** Resultados obtenidos de la encuesta aplicada al informante clave.

Análisis

Los resultados de la Tabla 65 evidencian el cumplimiento del reconocimiento inicial de las propiedades de inversión bajo la NIC 40. En los cuatro ítems evaluados, la contadora seleccionó «Totalmente de acuerdo» (5), lo que confirma que la documentación respalda el reconocimiento inicial, el personal contable domina los criterios normativos, el registro es oportuno y el valor del inmueble se refleja razonablemente.

En conjunto, el indicador alcanza la valoración máxima, lo que demuestra un alto nivel de cumplimiento en el proceso de reconocimiento inicial. Estos resultados confirman la coherencia entre la práctica contable de la entidad y los lineamientos establecidos por la NIC 40.

Dimensión 2. Medición posterior-Propiedades de inversión

Evaluar si la empresa aplica los modelos de valoración de activos de manera consistente según la NIC 40

Tabla 66

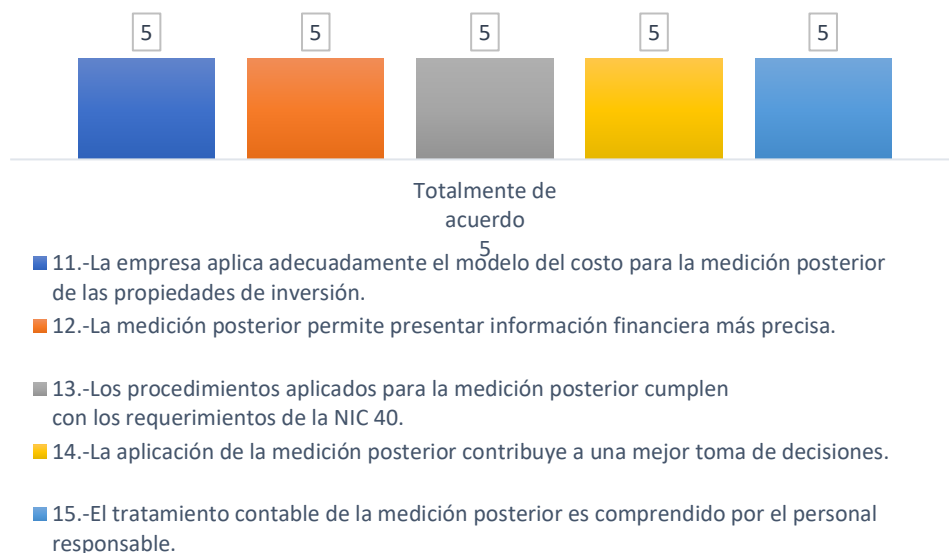
Aplicación del modelo del costo: Dimensión medición posterior

Indicador	1	2	3	4	5	Total
La empresa aplica adecuadamente el modelo del costo para la medición posterior de las propiedades de inversión.	0	0	0	0	1	1
La medición posterior permite presentar información financiera más precisa.	0	0	0	0	1	1
Los procedimientos aplicados para la medición posterior cumplen con los requerimientos de la NIC 40.	0	0	0	0	1	1
La aplicación de la medición posterior contribuye a una mejor toma de decisiones.	0	0	0	0	1	1
El tratamiento contable de la medición posterior es comprendido por el personal responsable.	0	0	0	0	1	1
Total del Indicador	0	0	0	0	4	4

Nota. Basada en la encuesta aplicada a la contadora de la empresa (n = 1)

Figura 4

Resultados aplicación del modelo del costo: Dimensión posterior



Nota. Resultados obtenidos de la encuesta aplicada al informante clave.

Análisis de resultados

La Tabla 66 sistematiza la aplicación del modelo del costo para la medición posterior de las propiedades de inversión (Dimensión 2) conforme a la NIC 40. La puntuación máxima de Totalmente de acuerdo (5) en todos los ítems confirma que la entidad ejecuta el modelo del costo con estricto apego normativo tras el reconocimiento inicial.

Esta consistencia asegura la fiabilidad de la información financiera y optimiza la relevancia de los datos para la toma de decisiones gerenciales. Los resultados corroboran el dominio técnico del personal responsable, lo que garantiza que la implementación del modelo se alinea plenamente con los requerimientos de la normativa internacional vigente.

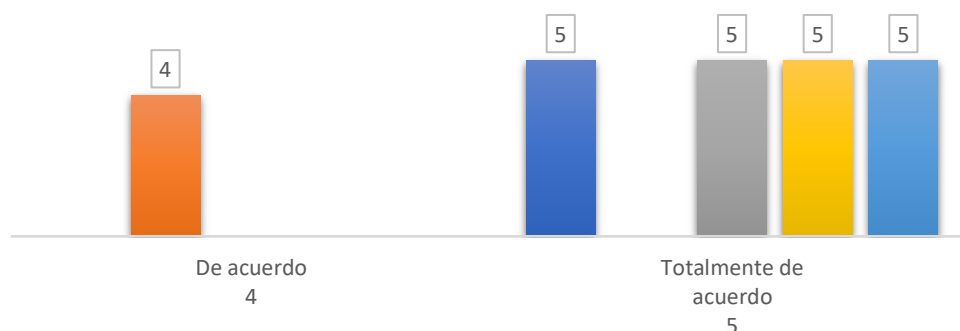
Tabla 67*Aplicación del modelo de valor razonable: Dimensión posterior*

Indicador			1	2	3	4	5	Total
La empresa aplica			0	0	0	0	1	1
adecuadamente el modelo del								
valor razonable cuando								
corresponde.								
El valor razonable refleja de			0	0	0	1	0	1
manera adecuada el valor de								
mercado del inmueble.								
La información utilizada para			0	0	0	0	1	1
determinar el valor razonable es								
confiable.								
La actualización de los valores			0	0	0	0	1	1
de las propiedades de inversión								
se realiza de manera adecuada.								
Existen dificultades para			0	0	0	0	1	1
determinar el valor razonable de								
los inmuebles.								
Total del Indicador			0	0	0	1	4	5

Nota. Basada en la encuesta aplicada a la contadora de la empresa (n = 1)

Figura 5

Resultados modelo valor razonable: Dimensión posterior



- 16.-La empresa aplica adecuadamente el modelo del valor razonable cuando corresponde.
- 17.-El valor razonable refleja de manera adecuada el valor de mercado del inmueble.
- 18.-La información utilizada para determinar el valor razonable es confiable.
- 19.-La actualización de los valores de las propiedades de inversión se realiza de manera adecuada.
- 20.-Existen dificultades para determinar el valor razonable de los inmuebles.

Nota. Resultados obtenidos de la encuesta aplicada al informante clave.

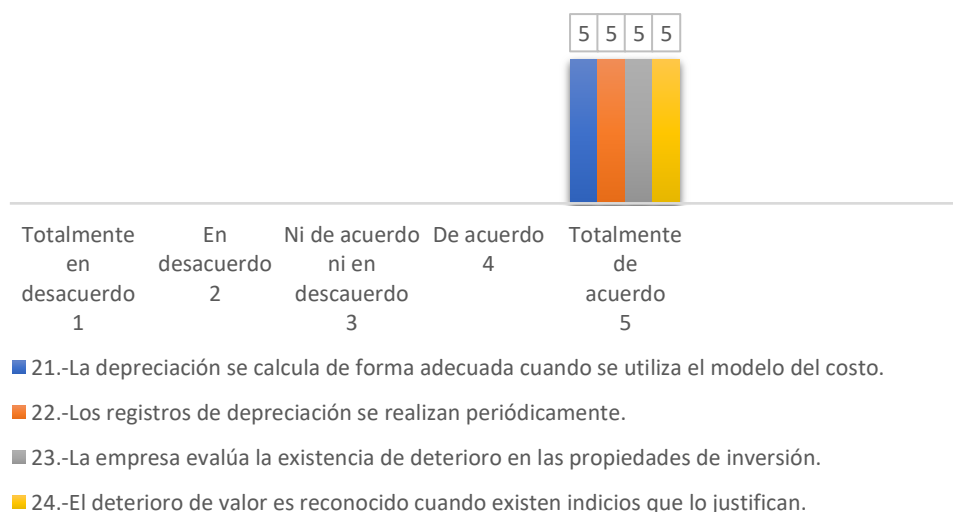
Resultados

La Tabla 67 sintetiza la aplicación del modelo del valor razonable (Dimensión 2) conforme a la NIC 40. Se obtuvo una puntuación de 5 en la robustez del modelo, la integridad de los datos y la periodicidad de revalorización.

No obstante, la calificación de 4 en la correspondencia entre el valor razonable y el mercado inmobiliario evidencia una divergencia. Esta brecha, junto a las dificultades operativas en la determinación del valor, señala desafíos técnicos en la cuantificación. Si bien la implementación es congruente con la norma, es preciso optimizar los protocolos de valoración para asegurar que el valor razonable refleje con exactitud las condiciones del entorno y los requerimientos de la NIC 40.

Tabla 68*Depreciación y reconocimiento del deterioro del valor del activo: Medición posterior*

Indicador	1	2	3	4	5	Total
La depreciación se calcula de forma adecuada cuando se utiliza el modelo del costo.	0	0	0	0	1	1
Los registros de depreciación se realizan periódicamente.	0	0	0	0	1	1
La empresa evalúa la existencia de deterioro en las propiedades de inversión.	0	0	0	0	1	1
El deterioro de valor es reconocido cuando existen indicios que lo justifican	0	0	0	0	1	1
Total del Indicador	0	0	0	0	4	4

Nota. Basada en la encuesta aplicada a la contadora de la empresa (**n = 1**)**Figura 6***Resultados registro de depreciación y deterioro del valor del activo***Nota.** Resultados obtenidos de la encuesta aplicada al informante clave.

Análisis

La Tabla 68 detalla el indicador «Registro de depreciación y deterioro del valor» (Dimensión 2) bajo los lineamientos de la NIC 40. Los resultados muestran una consistencia absoluta al obtener una valoración de 5 (Totalmente de acuerdo) en todos los ítems. Esto confirma que la entidad gestiona con precisión el cálculo y registro periódico de la depreciación, además de aplicar un protocolo riguroso para identificar y reconocer indicios de deterioro. La uniformidad de las respuestas valida que el tratamiento contable de los activos y sus ajustes están alineados con la normativa internacional vigente.

Dimensión 3 Revelación Contable

Evaluar si la información presentada en las notas a los estados financieros sobre las propiedades de inversión es transparente, completa y cumple con los requerimientos de divulgación de la NIC 40.

Tabla 69

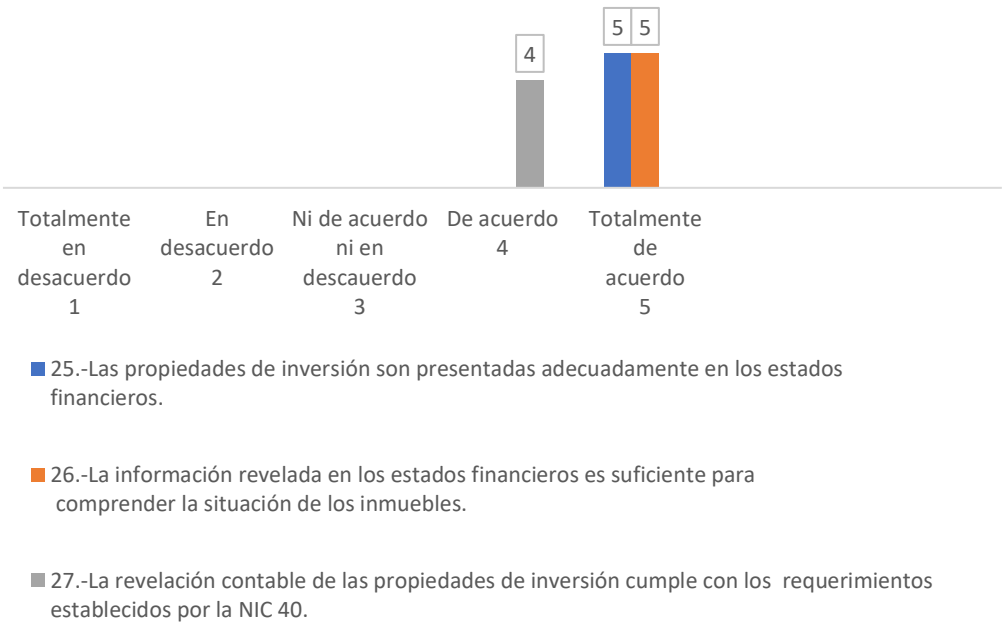
Presentación en los estados financieros: Dimensión revelación contable

Indicador	1	2	3	4	5	Total
Las propiedades de inversión son presentadas adecuadamente en los estados financieros.	0	0	0	0	1	1
La información revelada en los estados financieros es suficiente para comprender la situación de los inmuebles.	0	0	0	0	1	1
La revelación contable de las propiedades de inversión cumple con los requerimientos establecidos por la NIC 40.	0	0	0	1	0	1
Total del Indicador	0	0	0	1	2	3

Nota. Basada en la encuesta aplicada a la contadora de la empresa (n = 1)

Figura 7

Resultados presentación en los estados financieros



Nota. Resultados obtenidos de la encuesta aplicada al informante clave.

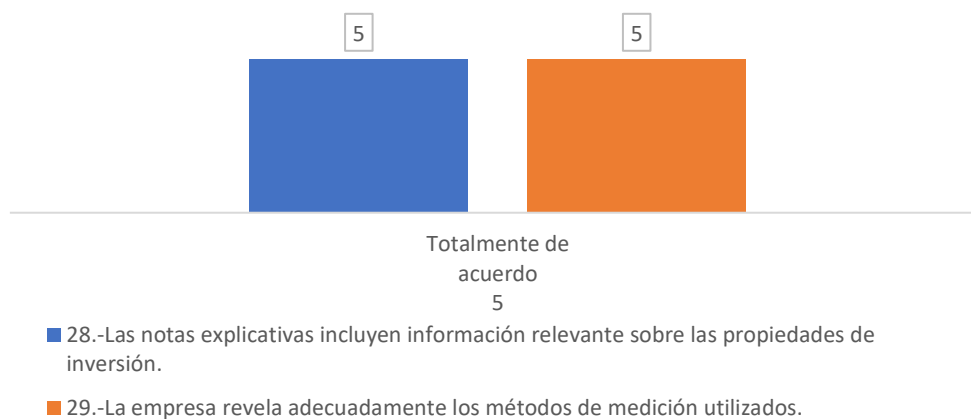
Análisis de Resultados

La Tabla 69 detalla el indicador Presentación en los estados financieros (Dimensión 3) respecto a la revelación de propiedades de inversión bajo la NIC 40. La contadora otorgó mayoritariamente la puntuación máxima (5), validando que la presentación de los activos es adecuada y que el nivel de detalle permite una comprensión clara de la posición financiera de los inmuebles.

No obstante, la valoración de 4 (De acuerdo) en el ítem sobre el cumplimiento estricto de los requerimientos de revelación señala una diferencia en la observancia técnica. Estos resultados denotan una gestión financiera positiva, pero evidencian margen para optimizar los criterios de divulgación y asegurar una concentración total con las exigencias de la NIC 40.

Tabla 70*Información en notas explicativas: Dimensión revelación contable*

Indicador	1	2	3	4	5	Total
Las notas explicativas incluyen información relevante sobre las propiedades de inversión.	0	0	0	0	1	1
La empresa revela adecuadamente los métodos de medición utilizados.	0	0	0	0	1	1
Total del Indicador	0	0	0	0	2	2

Nota. Basada en la encuesta aplicada a la contadora de la empresa (n = 1)**Figura 8***Resultados información en notas explicativas***Nota.** Resultados obtenidos de la encuesta aplicada al informante clave.**Resultados**

La Tabla 70 sistematiza los hallazgos del indicador Información en notas explicativas (Dimensión 3), orientado a validar la suficiencia de la revelación complementaria sobre las propiedades de inversión. En los dos ítems evaluados, se obtuvo una calificación unánime de 5 (Totalmente de acuerdo). Esto confirma que la

entidad integra información relevante en sus estados financieros, detallando los métodos de medición y los criterios aplicados. El análisis ratifica que el nivel de revelación es satisfactorio y cumple con las exigencias de transparencia y desglose informativo prescritas por la NIC 40.

Tabla 71

Revelación por ingresos de arrendamiento: Dimensión revelación contable

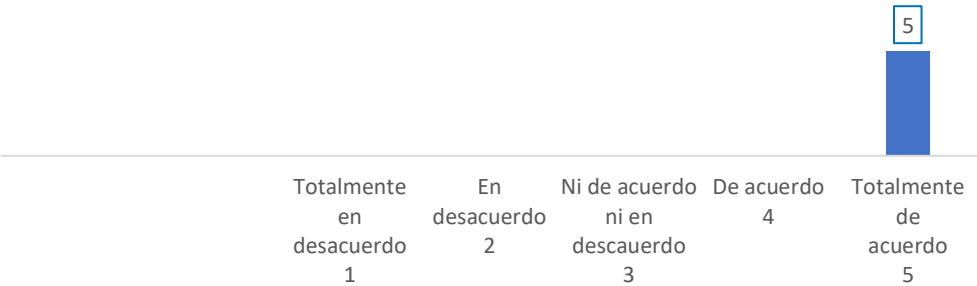
Indicador	1	2	3	4	5	Total
Los ingresos generados por arrendamiento son revelados correctamente en la información financiera.	0	0	0	0	1	1
Total del Indicador	0	0	0	0	1	1

Nota. Basada en la encuesta aplicada a la contadora de la empresa (n = 1)

Figura 9

Resultados revelación ingresos por arrendamientos

30.-Los ingresos generados por arrendamiento son revelados correctamente en la información financiera.



Nota. Resultados obtenidos de la encuesta aplicada al informante clave.

Análisis de resultados

La Tabla 71 sistematiza el indicador Revelación por ingresos de arrendamiento (Dimensión 3), enfocado en la transparencia de los flujos generados por estos activos. La contadora asignó la valoración máxima (5), lo que confirma la precisión en la

exposición de los ingresos por arrendamiento en los estados financieros. Esta respuesta valida que el tratamiento contable observado cumple con los requerimientos de revelación de la NIC 40, asegurando una presentación fiel de la realidad económica de la empresa en el caso analizado.

Resumen de la Encuesta al Informante Clave

Los resultados de la encuesta indican que la entidad aplica los lineamientos de la NIC 40 para el tratamiento contable de las propiedades de inversión. La mayoría de los ítems obtuvieron la calificación de Totalmente de acuerdo, lo que refleja un cumplimiento normativo en el reconocimiento inicial, la medición posterior y la revelación contable. No obstante, las valoraciones de acuerdo en la diferenciación entre propiedades de inversión y activos de uso propio, la aplicación del valor razonable y ciertos requerimientos de revelación, señalan oportunidades de mejora para fortalecer dichos procesos.

Discusión

El presente estudio analizó, mediante un caso simulado, la aplicación de la NIC 40 en las empresas de arrendamiento de edificios en Santa Elena. Los resultados de la encuesta y la entrevista realizada a un profesional del sector, confirman que el registro y manejo de estas inversiones cumple con las reglas de reconocimiento, medición y revelación definidas por la normativa. Respecto al reconocimiento inicial, se verificó que los activos se registran al costo de adquisición, integrando los desembolsos necesarios para que el inmueble genere beneficios económicos. En la entrevista, se destacó la importancia de validar la documentación legal y el uso previsto del activo antes de su registro. Sin embargo, la diferencia entre propiedades de inversión y activos de uso propio requiere de un análisis técnico minucioso, especialmente cuando se trata de inmuebles de usos mixtos. En cuanto a la medición posterior, existe acuerdo en la presencia del modelo del costo, el cual aporta mayor estabilidad a la información financiera, y facilita el control de los activos a través del cálculo de la depreciación y la evaluación de deterioro. Por el contrario, la aplicación del valor razonable representa un desafío debido a la limitada disponibilidad de información comparable y al costo de los avalúos, factores que dificultan reflejar con precisión el valor de

mercado de los inmuebles. Sobre la revelación contable, los resultados muestran un adecuado cumplimiento en la presentación de los estados financieros y en las notas explicativas. Sin embargo, la calificación de "De acuerdo" obtenida en los requerimientos de revelación sugiere la necesidad de fortalecer el contenido de dichas notas, incluyendo información más detallada sobre los métodos de medición y los riesgos relacionados a los inmuebles. En conjunto, la aplicación de la norma garantiza un tratamiento contable adecuado para las propiedades de inversión.

Los resultados obtenidos coinciden con Ferrer-Cazorla Fernández (2018) y Fernández (2016) quienes sostienen que la aplicación de la NIC 40 depende de una correcta valoración de las propiedades de inversión y de la elección del modelo de medición. Según estos autores el valor razonable permite reflejar con mayor precisión el valor de los inmuebles cuando existe información suficiente para su estimación. En el presente caso simulado, la aplicación del modelo de valor razonable permitió obtener una determinación del valor más cercana a las condiciones del mercado. Además, la encuesta y la entrevista confirman que la clasificación técnica de los inmuebles y el respaldo documental son factores determinantes para el cumplimiento normativo. Estos hallazgos afirman que el tratamiento contable de la norma favorece la presentación de los estados financieros de forma clara y útil para la toma de decisiones.

Los hallazgos coinciden con Duque (2020) y Onofre y Negreiros (2024) quienes concluyen que la implementación de la NIC 40 mejora la calidad de la información favoreciendo que los reportes de los estados financieros sean más confiables. En ambos estudios se destaca la importancia del reconocimiento, la medición y la revelación de las propiedades de inversión según la norma. Los resultados fueron concordantes, dado que la encuesta reflejó una apreciación positiva y la entrevista confirmó que dichos criterios son aplicados efectivamente en la práctica profesional. El caso simulado permitió implementar el modelo de valor razonable, logrando una representación fiel de los inmuebles destinados al arrendamiento y entregando información contable de mayor utilidad para la toma de decisiones.

Los resultados obtenidos coinciden con los resultados de Portilla et al. (2025) y Betancourt (2022). Portilla et al. identificaron deficiencias en la implementación de la NIC 40, relacionadas con el uso de criterios tributarios y la ausencia de avalúos periódicos, mientras que Betancourt evidenció una aplicación limitada del modelo de

valor razonable en las empresas del sector inmobiliario ecuatoriano, asociadas al escaso conocimiento técnico y las inconsistencias en el tratamiento contable y tributario. En esta investigación se obtuvieron resultados similares, ya que el caso simulado permitió aplicar el modelo de valor razonable para establecer la medición de las propiedades de inversión y presentar información financiera acorde con la realidad económica, respaldada por documentación suficiente.

Conclusiones

La revisión de los aspectos normativos permitió establecer que la NIC 40 define los criterios aplicables al tratamiento contable de las propiedades de inversión, relacionados con su reconocimiento, medición y revelación en los estados financieros. Esta norma facilita la clasificación de los inmuebles destinados a generar rentas y la implementación de procedimientos contables acordes con las características económicas de cada activo.

El análisis de los principios contables determinó que el reconocimiento inicial de las propiedades de inversión requiere identificar correctamente el uso del inmueble y contar con documentación que respalde su registro. La estimación posterior puede efectuarse mediante el modelo del costo o el modelo del valor razonable, considerando la información disponible para su utilización. En cuanto a la revelación contable, se identificó la necesidad de presentar información detallada en las notas explicativas para facilitar la interpretación de los estados financieros.

El caso simulado permitió emplear los lineamientos de la NIC 40 en una empresa dedicada al arrendamiento de edificios, mostrando el tratamiento contable de las propiedades de inversión. La incorporación del modelo de valor razonable representa las condiciones económicas del inmueble, cuando exista información suficiente para sustentar la medición y los asientos contables.

La implementación de la norma modificó los registros contables y la presentación de los estados financieros al clasificar los inmuebles como propiedad de inversión, reconocer los ingresos por arrendamiento y registrar los ajustes por medición posterior.

En consecuencia la aplicación de la NIC 40 genera información financiera acorde con la realidad económica de la entidad y brinda una base adecuada para el tratamiento contable de las propiedades en alquiler. El caso simulado mostró que el cumplimiento de los criterios de reconocimiento, medición y revelación permite disponer de la información financiera clara, confiable y útil para la toma de decisiones empresariales.

Recomendaciones

Las empresas dedicadas al arrendamiento de edificios deberían mantener procesos de formación continua sobre la NIC 40, orientados a reforzar el conocimiento de los principios contables aplicables a las propiedades de inversión y garantizar un tratamiento acorde con la normativa vigente.

Se sugiere establecer procedimientos internos que faciliten la identificación adecuada de las propiedades de inversión, respalden su reconocimiento inicial con documentación suficiente y definan criterios para seleccionar el modelo del costo o el modelo del valor razonable. También es adecuado mejorar la comprensión de la información integrada en las notas explicativas de los estados financieros.

Las empresas del sector inmobiliario podrían emplear ejercicios prácticos para comprobar el cumplimiento de los requerimientos de la NIC 40, especialmente en la clasificación de inmuebles, medición posterior y registro de operaciones relacionadas con el arrendamiento.

Es recomendable fortalecer los controles contables de las propiedades de inversión mediante revisiones periódicas de los registros, actualización de la información financiera y respaldo de los criterios utilizados para la medición de los inmuebles, con el fin de presentar de estados financieros confiables.

Las empresas dedicadas al arrendamiento de edificios en la provincia de Santa Elena deberían incorporar prácticas contables basadas en la NIC 40 para mejorar el tratamiento de las propiedades de inversión y generar información financiera transparente y útil para la gestión empresarial.

Referencias

- Aguilar, D. C., Martínez, B. A., y Ortegón, E. M. (2018). *Impacto financiero al implementar la NIC 40 en la Inmobiliaria Germán Arbelaez. Trabajo de Grado*. Corporación Universitaria Minuto de Dios. <https://repository.uniminuto.edu/server/api/core/bitstreams/cca453a1-c1c3-4ce7-b64c-14ee09770635/content>
- Amado, Y. M. (2017). *Efectos de la implementación de la NIC 40 Propiedades de Inversión*. Universidad Militar Nueva Granada. <https://repository.umng.edu.co/server/api/core/bitstreams/557d263c-f6ca-457d-9c98-20cf8589aed0/content>
- Angulo, U. G. (2022). *Contabilidad básica bajo NIIF. (2a ed.)*. Ediciones de la U. https://books.google.com.ec/books?hl=es&lr=&id=WiZ9EAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA11&dq=articulos+NIC+40+edificios+en+arrendamiento&ots=Zjs9D-yo2C&sig=j_i67-Nf6PipATiv8Ud5qtEL4Y0&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2023). *Ley de Régimen Tributario Interno*. Registro Oficial del Ecuador. <https://www.unemi.edu.ec/wp-content/uploads/2023/07/LEY-DE-REGIMEN-TRIBUTARIO-INTERNO-LRTI.pdf>
- Aucca, L. C., y Ríos, L. Y. (2019). *NIC 40: Propiedades de inversión y su impacto financiero y tributario en las empresas inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2018*. Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas. https://repositorioacademico.upc.edu.pe/bitstream/handle/10757/648661/aucca_zl.pdf?sequence=2
- Bandera, J. J. (2020). *Importancia de la adecuación de la NIC 40 propiedades de inversión en las empresas*. Universidad Militar Nueva Granada. <https://repository.umng.edu.co/server/api/core/bitstreams/ccc2a02e-c0c9-4e5e-b840-96fb9e60f8f5/content>
- Betancourt, A. D. (2022). *Implicaciones contables y tributarias de la aplicación del modelo de valor razonable, en las propiedades de inversión, de las empresas más representativas del sector inmobiliario en el Ecuador, durante los años*

- 2018 al 2021. Pontificia Universidad Católica del Ecuador-Matriz. <https://repositorio.puce.edu.ec/server/api/core/bitstreams/6c9909a3-ceb2-4a79-9b0c-ea98c093e10e/content>
- Caivano, G., y Barbei, A. A. (2019). Propiedades de inversión y elección de políticas contables alternativas: un estudio de los factores explicativos. *Revista Fundamentos*, 14(14), 10-25. <https://www.eco.unrc.edu.ar/wp-content/uploads/2022/05/Revista-Fundamentos-No-14-Version-Completa-Digital.pdf#page=10>
- Carvajal, A. R., Camacho, E. A., y Rodríguez, B. A. (2020). *Herramientas de contabilidad financiera intermedia y de inversión*. Universidad Pontificia Javeriana. <https://doi.org/https://doi.org/10.11144/Javeriana.9789587814767>
- Chipoco, B. G., y Sánchez, J. A. (2022). *Impacto en la clasificación y medición de la aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros de las cuentas por cobrar comerciales en las empresas del sector minero peruano supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores*. Pontificia Universidad Católica del Perú. <https://tesis.pucp.edu.pe/server/api/core/bitstreams/b028d64d-5803-4a79-9fb2-a49ebcb6ec58/content>
- Crescente, F. (2025). Análisis normativo sobre exposición de inmuebles en los estados financieros de bancos uruguayos. *Escritos Contables y de Administración*, 16(1), 48-62. <https://doi.org/https://doi.org/10.52292/j.eca.2025.4748>
- Cuenca, K. A. (2022). *Propiedad inmobiliaria y deterioro del valor de activos aplicando la NIC 36 y NIC 40, caso empresa Vive Feliz S. A. .* Universidad Técnica de Machala. <https://repositorio.utmachala.edu.ec/server/api/core/bitstreams/524c65d5-e88a-425e-9793-0f77d81d02c9/content>
- Damian, V. A., y Sandoval, M. A. (2024). *NIC 40 y la valorización de propiedades de inversión en una inmobiliaria de la ciudad de Chiclayo, 2024*. Universidad César Vallejo. https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/158462/Dami%c3%a1n_HVA-Sandoval_TMA-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Duque, V. H. (2020). *Análisis del modelo del valor razonable en la medición de las propiedades de inversión en Emisores Privados*. Universidad EAFIT.

<https://repository.eafit.edu.co/server/api/core/bitstreams/a7f15951-eb85-472c-871e-9e884f1b8cb7/content>

Espinoza, G. A. (2023). *Propiedades de Inversión (NIC 40): análisis al tipo de valoración utilizado por las sociedades fiscalizadas por la CMF. Tesis de Licenciatura.* Universidad de Chile.

<https://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/196574/Tesis%20-%20Guillermo%20Antonio%20Espinosa%20Schmidlin.docx.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Fernández, M. B. (2016). *Análisis comparativo de las normativas de valoración inmobiliarias: españolas (Orden ECO 805/2003), europeas (EVS) e internacionales (IVS).* Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid.

https://oa.upm.es/39237/1/TFG_Maria_Fernandez_Bances.pdf

Ferrer-Carzola Fernández, V. (2018). *Analizar los motivos que determinan el sentido de la adopción de las NIC por parte de los diferentes países. Análisis en el caso concreto de la NIC 40 inversiones inmobiliarias.* Universidad Pontificia Comillas.

<https://repositorio.comillas.edu/jspui/bitstream/11531/23532/1/TFG%20-%20Ferrer-Cazorla%20Fernandez%2c%20Victoria.pdf>

Gamboa, R. S., Luna, W. F., Gamboa, M. Y., Vásquez, L. E., y Cerón, E. A. (2024). *Contabilidad de activos. Fundamentos y práctica base contable NIIF.* ECO Ediciones.

https://books.google.com.ec/books?hl=es&lr=&id=m9EKEQAAQBAJ&oi=fnd&pg=PR13&dq=articulos+NIC+40+edificios+en+arrendamiento&ots=PnzK6qxRqL&sig=rSdyLYDzhC38a2Hk_Zk0xKkq-20&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false

Gutierrez, S. V., Milla, T. S., Rodríguez, O. O., y Salazar, L. D. (2022). *Análisis global de las metodologías de valorización y guía de criterios para valorizar activos inmobiliarios rentistas.* ESAN BUSINESS.

<https://repositorio.esan.edu.pe/server/api/core/bitstreams/7663e578-5680-42c8-8bf7-ea1294c0fa26/content>

Herrán, J. R. (2020). *Métodos para la identificación de un valor razonable de terreno y construcción en inmuebles sometidos a propiedad horizontal en Colombia.* Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

<https://repository.udistrital.edu.co/server/api/core/bitstreams/3f1fba77-e418-497b-ae2c-c14bfa8fd88e/content>

Herrera, M. E., Zúñiga, M. A., y Vera, V. S. (2024). *Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. Un enfoque desde la Academia*. Universidad Politécnica Salesiana.

<https://dspace.ups.edu.ec/bitstream/123456789/28073/4/Normas%20Internacionales%20de%20informacio%CC%81n%20financiera%20NIIF.pdf>

International Accounting Standards Board. (2024). *Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión*. Ministerio de Economía y Finanzas del Perú.

https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/niif/NIC_40_BV_2024_IRACH.pdf

Lama, M. D., Sánchez, H. M., Sobrino, J. N., y Jiménez, M. T. (2017). Elección contable para la valoración de las inversiones inmobiliarias. Contribución de las técnicas de minería de datos para determinar patrones de decisión. *Revista de Métodos Cuantitativos para la Economía y la Empresa*, 24(23), 234-256. <https://www.redalyc.org/revista.oa?id=2331>

López, J. M., Bueno, M. P., y Quintero, K. R. (2020). Efectos de la aplicación NIC 40 sobre las inversiones inmobiliarias en grupos españoles cotizados. 79(2), 87-93. <https://intercostos.org/documentos/congreso-15/ALVAREZ-LOPEZ.pdf>

Mesa, G. S., y García, A. L. (2020). *Fundamentos de contabilidad. Con NIC y Normas Internacionales de Información Financiera*. ECO Ediciones. https://books.google.com.ec/books?hl=es&lr=&id=nR7QEAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PR19&dq=articulos+NIC+40+edificios+en+arrendamiento&ots=FhaiuO_ruu&sig=sc8Bj2tkiDaL_2UglVEZwXfTXR0&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false

Onofre, V. J., y Negreiros, L. D. (2024). *NIC 40: Propiedades de inversión y su impacto en la rentabilidad financiera de las empresas inmobiliarias del distrito de San Isidro, año 2022*. Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas. <https://repositorioacademico.upc.edu.pe/server/api/core/bitstreams/5a0ad5b1-f112-5f46-b80f-d076ef1ed462/content>

Pardave, E. A., y Paredes, M. A. (2020). *NIC 40: Propiedades de inversión y su impacto en los estados financieros y el impuesto a la renta en las empresas*

- que realizan actividades inmobiliarias del distrito de Jesús María, año 2019.* Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas. <https://repositorioacademico.upc.edu.pe/entities/publication/d1174288-8bc0-5368-9f28-0e8d9d518290>
- Portilla, G. J., Gaona, M. C., Pozo, M. E., Patrón, L. S., y Villareal, A. P. (2025). *Evaluación de la implementación de la NIC 40 (Propiedades de Inversión) en la empresa Proadser S.A., ubicada en la ciudad de Quito–Ecuador, durante el periodo fiscal 2025.* Universidad Internacional del Ecuador. <https://repositorio.uide.edu.ec/bitstream/37000/9169/1/UIDE-D-TCA-2026-64.pdf>
- Presidencia de la República del Ecuador. (2023). *Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.* Registro Oficial del Ecuador. https://www.sri.gob.ec/o/sri-portlet-biblioteca-alfresco-internet/descargar/aa569bb7-b871-458c-a8c7-6bcf49841843/Reglamento_LRTI_24Nov2023.pdf
- Rodríguez, J. R. (2020). *El deterioro del valor de los activos y su reconocimiento en el estado de situación financiera.* Universidad Estatal Península de Santa Elena. <https://repositorio.upse.edu.ec/server/api/core/bitstreams/0ce65fad-d60c-4aa9-bf15-c52f68e20f39/content>
- Santana, C. M., y Robles, D. E. (2020). *Norma Internacional de Contabilidad N° 40 Propiedades de Inversión.* Universidad Militar Nueva Granada. <https://repository.umng.edu.co/server/api/core/bitstreams/2ab0088f-8023-4843-ab0a-ef2538b430d7/content>
- Silva, M. d. (2020). Inmuebles: clasificación, valoración y reconocimiento inicial según el IASB. *Ciencias económicas y empresariales*, 6(1), 4-15. <https://ciencipca.ipca.pt/server/api/core/bitstreams/6e76702b-9a30-45c9-8aa6-3df17087bc65/content>

	normativos de la NIC 40 que intervienen en el tratamiento contable de las propiedades de inversión destinadas al arrendamiento de edificios? 2. ¿Qué criterios contempla la NIC 40 para el reconocimiento, medición y revelación de las propiedades de inversión? 3. ¿Cómo se aplican los requerimientos de la NIC 40 en una empresa dedicada al arrendamiento de edificios en la provincia de Santa Elena	40 relacionado con las propiedades de inversión y su tratamiento contable. 2. Establecer los criterios de reconocimiento, medición y revelación aplicables a las propiedades de inversión conforme a la NIC 40. 3. Desarrollar un caso simulado de una empresa dedicada al arrendamiento de edificios en la provincia de Santa Elena, mediante la aplicación de la NIC 40. 4. Determinar los efectos contables			reconocimiento del deterioro del valor del activo. 1. Presentación en los estados financieros. 2. Información en notas explicativas. 3. Revelación de ingresos por arrendamiento.	como referente). Muestra No probabilística por juicio, a contador con experiencia laboral en el área inmobiliaria. Técnica: Encuesta y entrevista estructurada. Instrumento: Cuestionario y guía de entrevistas.
--	---	--	--	--	---	---

	mediante un caso simulado? 4. ¿Qué cambios se generan en los registros contables y en los estados financieros de la empresa al aplicar los criterios establecidos por la NIC 40?	de la aplicación de la NIC 40, mediante la elaboración de registros contables y estados financieros.				
--	--	---	--	--	--	--

Apéndice B: Cronograma de tutoría

		UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA DE SANTA ELENA														
		FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS														
		CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORIA														
		CRONOGRAMA DE TUTORÍAS DE TITULACIÓN														
MODALIDAD DE TITULACIÓN: TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR																
		ABR		MAY				OCT				NOV				
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
No.	Actividades planificadas	20-24	27-01	04-08	11-15	18-22	25-29	1-5	8-12	15-19	22-26	29-3	6-10	13-17	20-24	FECHA
1	Introducción	X	X													
2	Capítulo I Marco Referencial		X	X	X	X										
3	Capítulo II Metodología						X	X	X							
4	Capítulo III Resultados y Discusión									X	X	X				
5	Conclusiones y Recomendaciones												X			
6	Resumen												X			
7	Certificado Antiplagio-Tutor														X	
8	Entrega de informe de culminación de tutorías, por parte de los tutores, a Dirección y al profesor Guía (con documentos de soporte)														X	Hasta el viernes 24 de julio del 2026

 FIRMA DEL TUTOR NOMBRE: Lcdo. José Erazo Castillo	 FIRMA DEL ESTUDIANTE Nombre: Glenda Dixiana Quimi Castro
---	--

Apéndice C: Entrevista

	Universidad Estatal Península de Santa Elena Facultad de Ciencias Administrativas Carrera de Contabilidad y Auditoría	
Tema del trabajo de integración curricular: Aplicación de la NIC 40 en las empresas dedicadas al arrendamiento (edificios), provincia de Santa Elena, año 2025: Caso Simulado		
Cargo del entrevistado: Contador		
Nombre del entrevistado:		
Objetivo: Recopilar información general sobre la aplicación de la NIC 40 en el tratamiento contable de propiedades de inversión.		
I. Dimensión: Reconocimiento inicial		
1. Desde su experiencia, ¿cuál es el proceso habitual para registrar por primera vez una propiedad de inversión en los libros de la empresa?		
2. Al calcular el costo de adquisición de un inmueble, ¿qué conceptos o desembolsos adicionales al precio de compra se incluyen?		
3. En la práctica, ¿qué análisis realizan para clasificar un inmueble en esta categoría?		
4. ¿Cómo diferencian un activo de inversión de uno de uso propio?		
5. ¿Qué políticas internas guían el alta de un nuevo activo inmobiliario?		
6. ¿Cuáles han sido los obstáculos o desafíos más comunes?		
7. ¿Cómo aseguran que un activo no se confunda con otros?		
8. ¿Qué documentación legal y financiera es indispensable?		
9. ¿Considera que el reconocimiento inicial bajo la NIC 40 es claro?		
10. ¿Qué mejoras podrían aplicarse en el proceso de reconocimiento inicial?		
II. Dimensión: Medición Posterior		

11. ¿Cuál de los dos enfoques (costo o valor razonable) se adopta con mayor frecuencia?
12. Al calcular el valor razonable, ¿qué metodologías siguen?
13. ¿A qué fuentes acuden para fijar un valor comercial confiable?
14. ¿Cuál es el procedimiento técnico para actualizar el valor bajo el modelo del costo?
15. ¿Qué criterios consideran para estimar la vida útil y la depreciación?
16. ¿Qué señales les alertan sobre un posible deterioro y cómo proceden?
17. ¿Cuáles han sido los desafíos al intentar aplicar el valor razonable?
18. ¿Con qué periodicidad revisan o actualizan las valoraciones?
19. ¿Considera que la medición posterior refleja el valor real?
III. Dimensión: Revelación Contable
20. ¿Qué riesgos existen al aplicar incorrectamente la medición posterior?
21. ¿Qué datos consideran indispensables mostrar en los estados financieros?
22. Al redactar las notas explicativas, ¿en qué detalles profundizan?
23. ¿De qué manera exponen en las notas los criterios o fórmulas?
25. ¿Cómo influye la transparencia en las decisiones estratégicas?
26. ¿La información revelada actualmente es suficiente y transparente?
27. ¿Qué dificultades existen en la preparación de notas explicativas?
28. ¿Cómo influye la NIC 40 en la calidad de la información?
29. ¿Qué mejoras considera necesarias en la revelación?
30.- ¿Qué efecto tiene una adecuada revelación en la credibilidad?

Apéndice D: Encuesta

 Universidad Estatal Península de Santa Elena Facultad de Ciencias Administrativas Carrera de Contabilidad y Auditoría						
Tema del Trabajo de Integración Curricular: Aplicación de la NIC 40 en las empresas dedicadas al arrendamiento (edificios), provincia de Santa Elena, año 2025: Caso Simulado						
ENCUESTA DIRIGIDA AL CONTADOR CON EXPERIENCIA LABORAL EN EL ÁREA INMOBILIARIA						
Objetivo: Recopilar información general sobre la aplicación de la NIC 40 en el tratamiento contable de propiedades de inversión.						
Agradezco su valiosa participación, los datos obtenidos a través de este instrumento se utilizará con fines académicos y se manejarán de manera confidencial, por lo que se le solicita encarecidamente que la información brindada sea con mayor transparencia y objetividad, para el éxito de esta investigación.						
Variable de estudio: NIC 40						
Preguntas/Ítems		Escala de valoración y selección de opciones				
I. Dimensión: Reconocimiento inicial						
Costo de Adquisición		Totalmente en desacuerdo	En desacuerdo	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo
		2	4	5		

	uerdo 1		uerdo 3		
1.-Las propiedades de inversión son reconocidas inicialmente al costo de adquisición.					
2.- El costo de adquisición incluye todos los desembolsos necesarios para la puesta en funcionamiento del inmueble.					
Clasificación como propiedad de inversión	Total mente en desac uerdo 1	En desac uerdo 2	Ni de acuer do ni en desac uerdo 3	De acu erd o 4	Total mente de acuer do 5
3.-La empresa identifica correctamente los inmuebles destinados al arrendamiento como propiedades de inversión.					
4.-Existen criterios definidos para clasificar los inmuebles como propiedades de inversión.					
5.-La clasificación de los inmuebles se realiza de acuerdo con los lineamientos de la NIC 40.					
6.-La empresa diferencia correctamente las propiedades de inversión de los activos de uso propio.					
Registro contable inicial del activo	Total mente en desac uerdo 1	En desac uerdo 2	Ni de acuer do ni en desac uerdo 3	De acu erd o 4	Total mente de acuer do 5

7.-La documentación utilizada respalda adecuadamente el reconocimiento inicial de los inmuebles.					
8.-El personal contable conoce los criterios de reconocimiento establecidos en la NIC 40.					
9.-El registro contable inicial de las propiedades de inversión se efectúa oportunamente.					
10.-El reconocimiento inicial aplicado permite reflejar razonablemente el valor del inmueble.					
II. Dimensión: Medición posterior					
Aplicación del modelo del costo	Total mente en desac uerdo 1	En desac uerdo 2	Ni de acuer do ni en desac uerdo 3	De acu erd o 4	Total mente de acuer do 5
11.-La empresa aplica adecuadamente el modelo del costo para la medición posterior de las propiedades de inversión.					
12.-La medición posterior permite presentar información financiera más precisa.					
13.-Los procedimientos aplicados para la medición posterior cumplen con los requerimientos de la NIC 40.					
14.-La aplicación de la medición posterior contribuye a una mejor toma de decisiones.					
15.-El tratamiento contable de la medición posterior es comprendido por el personal responsable.					
Aplicación del modelo de valor razonable	Total mente en	En desac uerdo 2	Ni de acuer do ni en	De acu erd	Total mente de acuer

	desac uerdo 1		desac uerdo 3	o 4	do 5
16.-La empresa aplica adecuadamente el modelo del valor razonable cuando corresponde.					
17.-El valor razonable refleja de manera adecuada el valor de mercado del inmueble.					
18.-La información utilizada para determinar el valor razonable es confiable.					
19.-La actualización de los valores de las propiedades de inversión se realiza de manera adecuada.					
20.-Existen dificultades para determinar el valor razonable de los inmuebles.					
Registro de depreciación (modelo del costo) y reconocimiento del deterioro del valor del activo	Total mente en desac uerdo 1	En desac uerdo 2	Ni de acuer do ni en desac uerdo 3	De acu erd o 4	Total mente de acuer do 5
21.-La depreciación se calcula de forma adecuada cuando se utiliza el modelo del costo.					
22.-Los registros de depreciación se realizan periódicamente.					
23.-La empresa evalúa la existencia de deterioro en las propiedades de inversión.					
24.-El deterioro de valor es reconocido cuando existen indicios que lo justifican.					
III. Dimensión: Revelación Contable					
Presentación en los estados financieros	Total mente en desac uerdo 2	En desac uerdo 2	Ni de acuer do ni en desac uerdo 3	De acu erd o 4	Total mente de acuer do 5

	uerdo 1		uerdo 3		
25.-Las propiedades de inversión son presentadas adecuadamente en los estados financieros.					
26.-La información revelada en los estados financieros es suficiente para comprender la situación de los inmuebles.					
27.-La revelación contable de las propiedades de inversión cumple con los requerimientos establecidos por la NIC 40.					
	Total mente en desac uerdo 1	En desac uerdo 2	Ni de acuer do ni en desac uerdo 3	De acu erd o 4	Total mente de acuer do 5
Información en notas explicativas					
28.-Las notas explicativas incluyen información relevante sobre las propiedades de inversión.					
29.-La empresa revela adecuadamente los métodos de medición utilizados.					
	Total mente en desac uerdo 1	En desac uerdo 2	Ni de acuer do ni en desac uerdo 3	De acu erd o 4	Total mente de acuer do 5
Revelación por ingresos de arrendamiento					
30.-Los ingresos generados por arrendamiento son revelados					

correctamente en la información financiera.					
Nota: la información recopilada es de uso exclusivo para la realización de la investigación académica de Glenda Quimi Castro, previo a obtener su título de, Licenciada en Contabilidad y Auditoría, título gestionado en el Instituto de la Universidad Estatal Península de Santa Elena					

Apéndice E: Evidencia entrevista

Entrevista

Universidad Estatal Península de Santa Elena
Facultad de Ciencias Administrativas
Carrera de Contabilidad y Auditoría

Tema del trabajo de integración curricular: Aplicación de la NIC 40 en las empresas dedicadas al arrendamiento (edificios), provincia de Santa Elena, año 2025: Caso Simulado

Cargo del entrevistado: Contador

Nombre del entrevistado:

Objetivo: Recopilar información general sobre la aplicación de la NIC 40 en el tratamiento contable de propiedades de inversión.

I. Dimensión: Reconocimiento inicial

- 1.- Desde su experiencia, ¿cuál es el proceso habitual para registrar por primera vez una propiedad de inversión en los libros de la empresa?
- 2.- Al calcular el costo de adquisición de un inmueble, ¿qué conceptos o desembolsos adicionales al precio de compra se incluyen?
- 3.- En la práctica, ¿qué análisis realizan para clasificar un inmueble en esta categoría?
- 4.- ¿Cómo diferencian un activo de inversión de uno de uso propio?
- 5.- ¿Qué políticas internas guían el alta de un nuevo activo inmobiliario?
- 6.- ¿Cuáles han sido los obstáculos o desafíos más comunes?
- 7.- ¿Cómo aseguran que un activo no se confunda con otros?

19. ¿Considera que la medición posterior refleja el valor real?

III. Dimensión: Revelación contable

20. ¿Qué riesgos existen al aplicar incorrectamente la medición posterior?
21. ¿Qué datos consideran indispensables mostrar en los estados financieros?
22. Al redactar las notas explicativas, ¿en qué detalles profundizan?
23. ¿De qué manera exponen en las notas los criterios o fórmulas?
25. ¿Cómo influye la transparencia en las decisiones estratégicas?

26. ¿La información revelada actualmente es suficiente y transparente?

27. ¿Qué dificultades existen en la preparación de notas explicativas?

28. ¿Cómo influye la NIC 40 en la calidad de la información?

Apéndice F: Evidencia de Encuesta

Variable de estudio: NIC 40		Escala de valoración y selección de opciones				
Preguntas/Items		Totalmente en desacuerdo	En desacuerdo	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo
I. Dimensión: Reconocimiento inicial						
1	Costo de Adquisición	1	2	3	4	5
1	1. Las propiedades de inversión son reconocidas inicialmente al costo de adquisición.					5
2	2. El costo de adquisición incluye todos los desembolsos necesarios para la puesta en funcionamiento del inmueble.					5
2	Clasificación como propiedad de inversión	1	2	3	4	5
3	3. La empresa identifica correctamente los inmuebles destinados al arrendamiento como propiedades de inversión.					
4	4. La empresa cuenta con criterios internos claros y definidos para identificar cuáles de sus inmuebles califican como propiedades de inversión.					
5	5. El proceso de clasificación de los activos inmobiliarios se realiza...					

Variable de estudio: NIC 40		Escala de valoración y selección de opciones				
Preguntas/Items		Totalmente en desacuerdo	En desacuerdo	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo
I. Dimensión: Reconocimiento inicial						
1	Costo de Adquisición	1	2	3	4	5
1	1. Las propiedades de inversión son reconocidas inicialmente al costo de adquisición.					5
2	2. El costo de adquisición incluye todos los desembolsos necesarios para la puesta en funcionamiento del inmueble.					5
2	Clasificación como propiedad de inversión	1	2	3	4	5
3	3. La empresa identifica correctamente los inmuebles destinados al arrendamiento como propiedades de inversión.					
4	4. La empresa cuenta con criterios internos claros y definidos para identificar cuáles de sus inmuebles califican como propiedades de inversión.					
5	5. El proceso de clasificación de los activos inmobiliarios se realiza...					