



CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

**Tesis previa a la obtención del título de Licenciado en
Contabilidad y Auditoría.**

AUTORES:

Génesis Janeth Portilla Guerrero
Melany Cumanda Gaona Jiménez
Magdalena Elizabeth Pozo Arrellano
Linda Selene Patrón Jiménez
Andrés Patricio Villarreal Torres

TUTOR: Ing. Francisco Vinicio Salas Jiménez

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.

Declaración de Autoría y Autorización de Derechos de Propiedad Intelectual

Nosotros, **Génesis Janeth Portilla Guerrero, Melany Cumanda Gaona Jiménez, Magdalena Elizabeth Pozo Arrellano, Linda Selene Patrón Jiménez y Andrés Patricio Villarreal Torres**, declaramos bajo juramento que el trabajo de titulación 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, durante el periodo fiscal 2025"**, es de nuestra autoría y exclusiva responsabilidad legal y académica.

Certificamos que este trabajo no ha sido presentado anteriormente para la obtención de ningún grado o calificación profesional, habiéndose citado las fuentes correspondientes y respetando las disposiciones legales vigentes que protegen los derechos de autor.

En nuestra calidad de autores, autorizamos a la Universidad Internacional del Ecuador (UIDE) para hacer uso de la totalidad o parte de los contenidos de esta obra con fines estrictamente académicos o de investigación. Los derechos que como autores nos corresponden están amparados en los artículos 5, 6, 8, 19 y demás pertinentes de la Ley de Propiedad Intelectual y su Reglamento en Ecuador.



Génesis Janeth Portilla Guerrero
Correo electrónico: geportillagu@uide.edu.ec



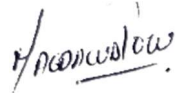
Linda Selene Patrón Jiménez
Correo electrónico: lipatronji@uide.edu.ec



Melany Cumanda Gaona Jiménez
Correo electrónico: megaonaji@uide.edu.ec



Andrés Patricio Villarreal Torres
Correo electrónico: anvillarrealto@uide.edu.ec



Magdalena Elizabeth Pozo Arrellano
Correo electrónico: mapozoar@uide.edu.ec

Aprobación del Autor

Aprobación Del Tutor

Yo, Francisco Vinicio Salas Jiménez, certifico que conozco a los autores del presente trabajo siendo ellos responsables exclusivos tanto de su originalidad y autenticidad, como de su contenido.



.....

Francisco Vinicio Salas Jiménez
DIRECTOR DE TESIS
CI 1712480670

Dedicatoria

Este trabajo está dedicado primeramente a Dios y a nuestras familias por ser nuestra fuente de inspiración y fortaleza.

Génesis Janeth Portilla Guerrero
Melany Cumandá Gaona Jiménez
Magdalena Elizabeth Pozo Arrellano
Linda Selene Patrón Jiménez
Andrés Patricio Villarreal Torres

Agradecimiento

En primer lugar, a Dios que nos brindó la sabiduría para culminar esta etapa de nuestras vidas.

Agradecemos también a nuestras familias por el apoyo incondicional brindado durante el transcurso de esta etapa Universitaria.

A nuestros maestros por los conocimientos impartidos, los cuales nos servirán para aplicarlos en nuestra vida profesional.

Resumen Ejecutivo

El presente trabajo de titulación propone diseñar e implementar un modelo técnico de gestión y valoración de propiedades de inversión bajo NIC 40 para Proadser S.A., a fin de corregir distorsiones en depreciación, medición y revelación de sus bienes inmuebles y alinear la información financiera con la realidad económica de los activos y las NIIF.

Proadser S.A. gestiona un portafolio de propiedades de inversión que ronda los 11,6 millones de dólares, el cual es el núcleo de su patrimonio neto y, que a la vez respalda las deudas bancarias más importantes, sin embargo el informe de auditoría para el año 2024 emitió opinión calificada por ausencia de avalúos actualizados, por falta de sustento técnico de la vida útil de estas y porque la compañía no reveló bajo el concepto de valores razonables y todo lo que se deriva de ello, lo que denota la aplicación incompleta de la NIC 40. El problema central respecto a la medición, la depreciación y la revelación queda de manifiesto con claridad en que la empresa no aplica de manera completa y técnicamente sustentada todo lo que indica la NIC 40 en materia de medición, depreciación y revelación, lo cual produce registros poco confiables, afecta la transparencia frente a bancos y auditores, además de afectar la calidad en la toma de decisiones frente al grupo económico KFC.

Desde la perspectiva metodológica el trabajo configura el diagnóstico de la base de activos, purga y concilia la información contable, aboca cada bien inmueble a la información que fluye desde los avalúos periciales mediante la georreferenciación, aplica el análisis de fuerzas T, el mapeo y la matriz de involucrados, los árboles de los problemas y de las soluciones, y la matriz de alternativas para el priorizar objetivos de mejora, y desde allí elabora un modelo de valoración que: (i) segregue y trate de forma exclusiva a las

propiedades de inversión, (ii) traslade al cálculo contable las vidas útiles y las remanentes, cuya estimación correspondan con las labores de los peritos, (iii) estime vidas útiles mediante el benchmarking estadístico cuando no haya avalúos, y (iv) recalcula retrospectiva y prospectivamente la depreciación, a la que le incorpora pruebas de deterioro conforme NIC36. Las conclusiones obtenidas en el desarrollo del modelo que hemos propuesto ponen de manifiesto que, como consecuencia de las ciertas prácticas contables, si bien es cierto que los saldos en contabilidad cuadraban aritméticamente, las depreciaciones acumuladas equivalían a más del 85% del coste de los edificios, lo que significaba que contablemente eran activos prácticamente totalmente agotados, aun cuando se estaban utilizando como patrimonios activos, y captando flujos de alquiler, lo que transgrede el principio de imagen fiel.

El modelo aplica la posibilidad de deshacer un exceso más que significativo de depreciaciones, ajustar la propiedad inmobiliaria de acuerdo con su valor neto, reconocer deterioros cuando el valor en libros había sido mayor que el importe recuperable y alisar las cuotas de futuro gasto por depreciación, lo que le añade además valor a la calidad y transparencia de los estados financieros de Proadser S.A. y donde en consecuencia también se incluyen las mejoras estructurales.

Finalmente, se expresan algunas directrices de política contable que requieren valoraciones técnicas en el alta de cada inmueble, prohibición del uso de tasas tributarias genéricas como base financiera, revisiones de actas valorativas y de deterioro cada cierto tiempo, estandarización de la data maestra de activos que asegura la posibilidad de subsistir bajo el modelo y el cumplimiento permanente de la NIC 40. El trabajo concluye que la propuesta no sólo da respuesta a la auditoría citada, sino que también puede fortalecer el patrimonio, mejorar la relación con las entidades financieras y consolidar un sistema de

información contable fiable para llevar a cabo la gestión estratégica del portafolio inmobiliario de la empresa.

Palabras claves: NIC 40, propiedades de inversión, depreciación contable, Proadser S.A., valor razonable, vida útil, benchmarking, prueba de deterioro

Abstract

This thesis designs and implements a technical model for managing and valuing investment properties under NIC 40 to correct distortions in depreciation accounting for Proadser S.A.'s real estate assets and align financial reporting with economic reality and IFRS standards.

Proadser S.A. has a portfolio of investment properties of \$11.6 million, constituting the largest item in its equity and supporting considerable consequent bank debt. In 2024, the audit opinion was qualified for lack of updated valuations, technical support for useful lives, and fair values disclosures - the evident test of insufficient NIC 40 application. The diagnosis in the work is that the company does not make complete and technical justification for NIC 40 indicators of measurement, depreciation and disclosures, making unreliable records that compromise the transparency of the books in the view of banks and auditors, while making less valid the quality of decisioning in the KFC economic group. Methodologically the work performs diagnosis of the asset base, balance data in accounting, finds and reconciles that base, links each gerenciatica asset, georeferencing, and applies it to particular and preferred objectives to be improved, force-field analysis, stakeholder mapping and matrix, problem and solution trees, and alternative analysis matrix. Based on this, it raises the valuation model in which assets treated: (i) are segregated from master accounts and sampled to control investment properties only, (ii) useful lives and remainders apply by the criterion of the technical appraisers getting embedded on the accounting of each, (iii) estimated for those that are not available statistics benchmarking, (iv) recalculates in retrospect and for the future the depreciable curve making any impairment tests as per IAS 36, allowing Proadser S.A to make very vital

assessments of recorded figures in a financial statement context. This addresses the test issue, and the work sees out the results in that while its book balances were mathematically reconciled, the accumulated depreciation figure passes 85% of building costs so that that prescribe as ‘fully’ depreciated. The bigger the problem is that the assets generate cash flows in the form of rent but do so with the accounting basis not presenting its true and fair view, in the least. When the valuation model is applied, reversing the excess depreciation and revenue against account and correcting to shown property values at book value making the adjustments where appropriate where the theoretical recoverable amount is greater than book value and for new property book and historical recharges making more normal the proposed depreciation expense shows a greater quality in Proadser S.A.’s next financial statement. Finally, the accounting policy guide we suggested was about making technical appraisals a precondition of assets at acquisition, not adopting generic rates of tax on usage for depreciation, yearly appraisal and impairment testing, and wicket of master data assets, which must form the bridge that is the place of work and workplace of place in future valuation model at Proadser S.A. work, deciding on transparency principle aware sustainability of the model plus evidently observing NIC 40 performance and user fulfilment. We conclude it is a proposal worth accepting for not only acting on audit qualifications but also to build equity and prime banks and uses it forms there. Having valued, we made the proper role of logging information system for indicative assets to follow and enable.

Keywords: NIC 40, investment properties, accounting depreciation, Proadser S.A., fair value, useful life, benchmarking, impairment test

Tabla de Contenido

Declaración de Autoría y Autorización de Derechos de Propiedad Intelectual	i
Aprobación del Tutor	ii
Dedicatoria.....	iii
Agradecimiento	iv
Resumen Ejecutivo.....	v
Abstract.....	viii
Tabla de Contenido	x
Lista de Tablas.....	xii
Lista de Figuras	xiii
Lista de Figuras	xiv
CAPÍTULO I.....	1
1. Antecedentes	1
1.01. Contexto institucional de PROADSER S.A.	3
1.02. Justificación.....	4
1.03. Análisis de Fuerzas T	7
CAPÍTULO II.....	11
2. Análisis de Involucrados	11
2.01. Mapeo de involucrados.....	11
2.02. Matriz de análisis de involucrados	13
CAPÍTULO III.....	16
3. Problema y objetivos	16
3.01. Árbol de Problemas	16
3.02. Árbol de Objetivos	20
CAPÍTULO IV	24
4. Análisis de alternativas	24

4.01. Fundamentos del análisis de alternativas.....	24
4.02. Criterios de evaluación	24
4.03. Matriz de análisis de alternativas	25
4.04. Selección de alternativas prioritarias.....	27
4.05. Análisis interpretativo de la matriz.....	27
4.06. Diagrama de Estrategias	28
Capítulo V	30
5. Propuesta.....	30
5.01. Antecedentes de la metodología o herramienta propuesta	30
5.02. Justificación de la propuesta.....	32
5.03. Objetivo de la propuesta.....	34
5.04. Orientación para el estudio	35
5.05. Relación de contenido	43
5.06. Metodología Empleada.....	44
5.07. Parte práctica	47
CAPÍTULO VI	67
6. Aspectos Administrativos	67
6.01. Recursos necesarios.....	67
6.02. Presupuesto.....	72
6.03. Cronograma de actividades	74
CAPÍTULO VII.....	79
7. Conclusiones y Recomendaciones	79
7.01. Conclusiones.....	79
7.02. Recomendaciones.....	81
Referencias.....	82
Anexos	84

Lista de Tablas

Tabla 1. Matriz de Fuerzas T.....	8
Tabla 2. Matriz de involucrados.....	14
Tabla 3. Matriz de análisis de alternativas.	25
Tabla 4. Integración técnica y normativa de los elementos estructurales de la propuesta.	43
Tabla 5. Conciliación de Saldos.....	48
Tabla 6. Estructura de Vinculación Implementada.	51
Tabla 7. Cuantificación del Impacto.	58
Tabla 8. Contable Propuesto. Ajuste 1.....	60
Tabla 9. Contable Propuesto. Ajuste 2.....	61
Tabla 10. Contable Propuesto. Ajuste 3.....	62
Tabla 11. Gastos Operativos Académicos.....	70
Tabla 12. Detalle de recursos humanos empresariales.....	70
Tabla 13. Detalle de costos de la investigación.....	73
Tabla 14. Diagrama de Gantt.	76
Tabla 15. Diagrama de Gantt - Cronograma Implementación Proadser.	77

Lista de Figuras

Figura 1. Mapeo de Involucrados.....	12
Figura 2. Árbol de problemas.....	17
Figura 3. Árbol de objetivos.....	21
Figura 4. Diagrama de Estrategias	29

Lista de Figuras

Anexo A Informe Antiplagio	84
Anexo B Tablas de cálculo	85
Anexo C Política Contable	92

CAPÍTULO I

1. Antecedentes

PROADSER S.A. es una empresa ecuatoriana establecida el 21 de julio de 1995, que se dedica principalmente al arrendamiento de bienes raíces, edificios, instalaciones y terrenos destinados a las operaciones comerciales de las empresas que forman parte del grupo económico KFC. La evidencia de los estados financieros consolidados auditados de 2024 muestra que la empresa tiene bajo su gestión una cantidad significativa de propiedades de inversión valoradas en más de once millones de dólares, haciendo de esta categoría el núcleo del patrimonio de la empresa y la más importante en términos de generación de ingresos por arrendamientos operativos. Todo este contexto previo, proporciona una excelente justificación para estudiar la forma en que PROADSER aplica la NIC 40 para guiar el reconocimiento, la medición y la divulgación de sus propiedades de inversión.

El informe de los auditores independientes para el ejercicio 2024 puso de manifiesto que se emitieron opiniones calificadas en relación con la contabilidad de las propiedades de inversión de la empresa, haciendo referencia a que para ciertos activos, la información relativa al valor razonable no fue incorporada en el detalle de las revelaciones financieras, lo que alcanzaba el importe de 2,3 millones de USD, y tampoco se observa toda la documentación técnica utilizada para determinar la vida útil de los activos que poseen documentación. Ello evidencia que el tratamiento actual sugiere la conveniencia de revisar los criterios de aplicación de manera más consistente con lo que la NIC 40 establece en

relación con valoraciones periódicas, uso del modelo de medición y consistencia de las estimaciones.

La trayectoria histórica de PROADSER muestra que sus actividades están verticalmente integradas dentro de un conglomerado, donde la sinergia de arrendamientos, la gerencia de capitales y la administración de los flujos monetarios se hace de manera centralizada. Esta sinergia operacional y el alto volumen de flujos transaccionales con partes relacionadas torna a los bienes inmuebles, además de ser un activo apreciable, un capital estratégico puesto que los inmuebles respaldan deuda y permiten la constelación de flujos de caja que hacen posible la misma. En los reportes financieros de 2024, por ejemplo, los activos inmuebles dan cobertura a deuda con entidades financieras por el monto de 18 millones de dólares, cifra que resalta la importancia de la administración óptima de la valuación de dichos activos y de la amortización de estos.

El reconocimiento contable que aplica PROADSER sigue un modelo de costo histórico, aplicado con la depreciación en línea con cargas de un activo de edificaciones por veinte (20) años. La NIC 40 permite esta práctica siempre que la entidad complemente la estimación de valor de mercado de los bienes a la propiedad, así como la práctica de estimación en un horizonte de tiempo. La observación que indican igualmente los auditores comprueba que la empresa no fundamentó de acuerdo a la norma sus estimaciones ni entregó la información de soporte de manera eficiente, evidenciando una oportunidad para fortalecer la relación que existe entre el costo contable como práctica y la norma contable internacional vigente sobre propiedades de inversión.

Dicha diferencia motivó a mediar la evaluación bajo el paradigma de la NIC 40 en PROADSER, pues el impacto de la norma en el sistema de información contable es

determinante para el establecimiento de vínculos confiables con los grupos de interés y la correcta valoración de los bienes estratégicos que sustentan la organización. Este primer inciso ofrece la posibilidad de apreciar el contexto que explica la importancia del tema a la vez que presenta los atributos institucionales, normativos y financieros que fundamentan el desarrollo de la investigación.

1.01. Contexto institucional de PROADSER S.A.

El Arrendamiento Comercial PROADSER SA opera en la ciudad de Quito y constituye parte del conglomerado KFC, famoso por su dirección y administración de franquicias de restaurantes de comida rápida en el país. Su actividad específica es el arrendamiento de bienes inmuebles, en su caso, la administración de edificios y terrenos de su propiedad, que se subarriendan por un lapso mayor de tiempo a empresas vinculadas tales como: Int Food Services Corp. SA, Deli Internacional SA, Shemlon SA, entre otras. La información que ha circulado en el mercado indica que, en este caso, la parte más importante es el arrendamiento a Int Food Services Corp. SA, que constituye la mayor parte de los ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles que obtiene. A modo de ejemplo, en el año 2024, dicha empresa reportó ingresos que superan los 2,3 millones de dólares a PROADSER.

La estructura económica correspondiente a PROADSER se caracteriza por contar con ingresos estabilizados por arrendamiento, así como por ejercer actividades eficaces que buscan la concesión de préstamos, la inversión y la realización de negociados con otras entidades del mismo grupo. En el sentido financiero o contable, parece que existen saldos relevantes de cuentas por cobrar y préstamos concedidos a subsidiarias y a empresas vinculadas, así como la existencia de determinadas obligaciones financieras a largo plazo

cuyo saldo principal está garantizado total o parcialmente con bienes y otros activos. Esta forma de actuar es lo que la convierte en herramienta financiera y operativa en el seno de un conglomerado mayor, en el seno de la cual gestiona activos inmobiliarios y participa en el financiamiento intragrupo.

En términos de patrimonio, la empresa tiene un volumen de propiedades de inversión de 11.577.397 dólares al cierre de 2024. El volumen de transacciones en el año incluye adiciones, ventas y depreciación acumulada, lo que indica que la gestión de inmuebles tiene un carácter activo. El hecho de que PROADSER tenga un arrendamiento de inmuebles casi exclusivo le da un carácter esencial a la NIC 40 en su quehacer contable, ya que este estándar exige especificar el método de valoración, grado y método de depreciación, supuestos de vida útil, y la valoración razonable respecto al activo en cuestión.

El informe de auditoría sostiene que desde que PROADSER comenzó a operar con el grupo KFC, tiene relaciones que afectan sus resultados financieros, los cuales dependen de los resultados económicos del grupo. Esto permite que la administración de los bienes raíces tenga un efecto directo en la estabilidad y sostenibilidad de la empresa. Por este motivo, el cumplimiento de la NIC 40 no se examina únicamente desde la perspectiva regulatoria, sino desde la lógica de la administración estratégica de la institución.

1.02. Justificación

1.02.01. Justificación teórica

La revisión del cumplimiento con la norma contable NIC 40 en PROADSER gira en torno a la necesidad de confirmar que la información contable refleja verdaderamente el

valor y rendimiento de sus bienes raíces (Bustos & Castiblanco, 2024) .Tal activo forma la columna vertebral de su negocio, por lo que tener la información medida y divulgada afecta el análisis de los estados financieros, la evaluación del rendimiento empresarial y las decisiones tomadas por los usuarios internos y externos. La teoría contable financiera señala que la presentación de dichos activos debe cumplir con características cualitativas como son, la fiabilidad, la relevancia y la comparabilidad, lo cual no será el caso en presencia de una ausencia de soporte técnico o cuando la información divulgada sea insuficiente (Pozo, 2026).

En el informe de auditoría del año 2024, se considera que hay una opinión calificada debido a no haber revelado el valor razonable de una serie de activos inmobiliarios, así como también de no haber presentado información que sustente la vida útil de la depreciación. Esto permite un análisis desde la teoría contable que vincula la depreciación de activos y la necesidad de estandarización en el cumplimiento de las Normas Internacionales. La NIC 40, en el caso de que las entidades utilicen el modelo de costo, tienen la obligación de informar el valor razonable de sus propiedades, dado que se puede determinar la posición de la empresa en el mercado (Jordan et al., 2026).

Abordar los conceptos de depreciación, vida útil, valor razonable y modelos de medición desde la óptica de la contabilidad internacional permite la elaboración de un marco teórico que justifique la posterior evaluación. En este sentido, el presente estudio contribuye de manera sustantiva al entendimiento académico y práctico de uno de los muchos principios contables que se aplican en el ámbito inmobiliario y en las entidades que administran bienes de renta.

1.02.02. Justificación metodológica

Desde un plano lógico, el estudio propone sistematizar la aplicación de la NIC 40 en PROADSER S.A, la cual se fundamenta en la disponibilidad de información financiera autenticada en los balances auditados a 2024. El estudio abarca el análisis de la literatura pertinente con respecto a la presentación de las depreciaciones, los criterios para la medición y publicación de las propiedades de inversión y un gap entre los requerimientos de la norma y la aplicación dentro de la empresa .

Este método hace posible el reconocimiento de brechas y/o posibilidades de mejora. El hallazgo de información en documentos oficiales, en especial los estados auditados, las notas de auditoría y las notas contables, hace que las observaciones y conclusiones sean de un estudio sustentado, lo que hace que el análisis se construya de forma objetiva y no desde un marco teórico, lo cual incrementa el valor analítico (Valerio et al., n.d.).

La metodología se acomoda a los lineamientos del profesor tutor en la integración de los criterios institucionales, las observaciones de auditoría y la normativa internacional en vigor. De esta manera, el capítulo se enfoca en la necesidad de un estricto estudio con fundamento en la técnica correspondiente que la contabilidad pueda ofrecer.

1.02.03. Justificación práctica

Dentro del campo de la contabilidad y finanzas se busca, a partir de la contabilidad y financieras de casa de inversión de PROADSER SA, elaborar herramientas de apoyo, como guías o manuales de manejo, los cuales servirán para mejorar el registro y sustento técnico de las propiedades de inversión de la empresa dentro de su sistema contable. Estos activos son de gran cantidad dentro de los bienes de la entidad y son aval de obligaciones de largo plazo, por lo cual, deben ser fiel reflejo de los activos y pasivos.

Tal como lo exponen los auditores, la falta de revelaciones perjudicial al momento de la toma de decisiones para la administración y los accionistas. La empresa que se dedica fundamentalmente a un inmueble, las discrepancias que puedan existir entre el value y el fair value se torna crítico al momento de la obtención de financiamiento, reorganización de deudas o planificación de nuevas inversiones, por lo que este estudio aporta varios criterios contables y técnicos que la administración empleará de manera primaria para sustentar sus decisiones en el ámbito financiero (Lastra et al., n.d.). Lo mismo ocurre al mejorar la justificación técnica de la depreciación, permite a la empresa, el registrar un gasto que se corresponda con un aumento en el deterioro, que se traduce a que dicho gasto, se le afecta a la pérdida del ejercicio.

Evaluar cómo se aplica la NIC 40 hace posible identificar las mejores prácticas que permitirían a la empresa mejorar su sistema contable, cumplir con los requisitos normativos y alinearse con los requisitos internacionales relacionados con el tratamiento de activos inmobiliarios. Este razonamiento es el que justifica el desarrollo de la investigación, debido a su utilidad para la empresa en cuanto al fortalecimiento de su sistema contable, así como por el aporte académico que se tiene para la obtención del título de Licenciado en Contabilidad y Auditoría, ya que aborda necesidades reales que se han establecido en los documentos oficiales de PROADSER.

1.03. Análisis de Fuerzas T

1.03.01. ¿Para qué sirve el análisis de Fuerzas T?

El análisis de Fuerzas T permite mirar de diferentes formas una situación: cómo es actualmente, qué fuerzas la mejoran, qué la empeoran. Descubre internos y externos de una situación y facilita el recorrido de la situación actual a la situación mejorada. En el caso de

PROADSER S.A. esto es útil para conocer qué elementos son a favor y en contra de poder implementar de manera correcta la N.I.C. 40 en valoración y depreciación de sus propiedades de inversión. Su utilidad se centra en visibilizar las fuerzas de cambio y las fuerzas de estancamiento.

1.03.02. Matriz de Fuerzas T

Tabla 1

Matriz de Fuerzas T.

ANÁLISIS DE FUERZAS T					
SITUACIÓN EMPEORADA	SITUACIÓN ACTUAL				SITUACIÓN MEJORADA
Errores persistentes en la medición y depreciación de propiedades de inversión.	PROADSER S.A. no aplica de manera completa y técnicamente sustentada los lineamientos de la NIC 40 en la medición, depreciación y revelación de sus propiedades de inversión.”				Aplicación correcta, sustentada y completa de la NIC 40 en todas las propiedades de inversión.
FUERZAS IMPULSADORAS	I	PC	I	PC	FUERZAS BLOQUEADORAS
Distribución de los estados financieros auditados en los que se advierten distorsiones.	1	2	5	4	Falta de práctica a la hora de establecer adecuadamente, desde la vía técnica, los ciclos de vida útil de los inmuebles.
Reconocimiento por parte de la Gerencia de la necesidad de revisar ciertos criterios contables	1	2	5	4	No existe ningún avalúo reciente de determinadas propiedades.
Distribución de informes históricos sobre cada una de las propiedades y sus movimientos.	2	3	4	3	Prospección dependiente del grupo económico, de decisiones de tipo financiero.
Posibilidad de acceder a normativa financiera (NIIF) y formación profesional del área.	2	3	4	3	Recursos limitados para las correspondientes evaluaciones externas.
Importancia estratégica del rubro dentro del grupo económico KFC.	3	4	4	3	Procesos internos que no garantizan una estimación lógica y homogénea de valor razonable.

Nota. Las fuerzas impulsivas se valoran de menor a mayor; en las fuerzas desconcertantes, de mayor a menor.

1.03.03. Explicación interpretativa de la matriz

La matriz pone de manifiesto una situación de equilibrio entre aquellos factores que inducen hacia la implementación adecuada de la NIC 40 y aquellos que obstaculizan el proceso de llevarlo a cabo. Una de las fuerzas impulsoras, representada también mediante un fuerte apalancamiento, es la existencia de estados financieros auditados, debido a que el informe de los auditores pone al descubierto las debilidades del tratamiento contable que representa el rubro de propiedades de inversión, y estas debilidades son fuente de presión para corregirlas. También es relevante la importancia del rubro de propiedades de inversión, teniendo en cuenta que estos activos respaldan créditos y son la principal fuente de ingresos de PROADSER, lo que dirige a la administración a llevar a cabo un mejor control del rubro.

Si se fija en las fuerzas bloqueadoras, la falta de avalúos que estén actualizados en la fecha y la ausencia de una base técnica para determinar la vida útil de los inmuebles que se tienen se constituyen en las que más peso tienen y entran en el campo del cumplimiento de lo que se exige en NIC 40 y, sobre todo, en todos aquellos requerimientos de la norma que llevan incluso a tener que divulgar valor razonable del activo, pero también a mantener criterios coherentes a la hora de la depreciación.

La misma lectura de las fuerzas hace ver que existe una base que favorece la mejora pero que también existen un número de limitantes que sistemáticamente deberían de ser atendidos para que la empresa y su avance hacia un tratamiento contable alineado con normas internacionales.

A partir del análisis realizado en los apartados anteriores, el problema central de la investigación queda identificado de la siguiente manera:

“PROADSER S.A. no aplica de manera completa y técnicamente sustentada los lineamientos de la NIC 40 en la medición, depreciación y revelación de sus propiedades de inversión.”

El problema se encuentra en que no se llevan a cabo seguimientos a los avalúos realizados, que corresponde a la falta de documentación que avale la vida útil que se ha establecido, así como a la falta de revelación del valor razonable de ciertos activos inmuebles que integran el grupo, hasta el punto de que las dos situaciones han sido directamente mencionadas por los auditores en sus informes. La situación así presentada requiere de una revisión exhaustiva del tratamiento contable actual y de los procedimientos internos que afectan a la valoración de los activos estratégicos de la compañía.

CAPÍTULO II

2. Análisis de Involucrados

2.01. Mapeo de involucrados

2.01.01. *¿Para qué sirve el mapeo de involucrados?*

En la gestión de proyectos, el mapeo de interesados se usa para contextualizar el problema de la organización entorno a la ubicación geográfica de la misma. Las organizaciones interactúan con diferentes actores, sean estas personas, instituciones, organizaciones o entidades y cada uno toma decisiones que influyen en el quehacer de la organización. Esta herramienta ilustra esas relaciones en forma de red, en la que cada actor de la red se encuentra a su debido nivel (Efrén et al., 2023).

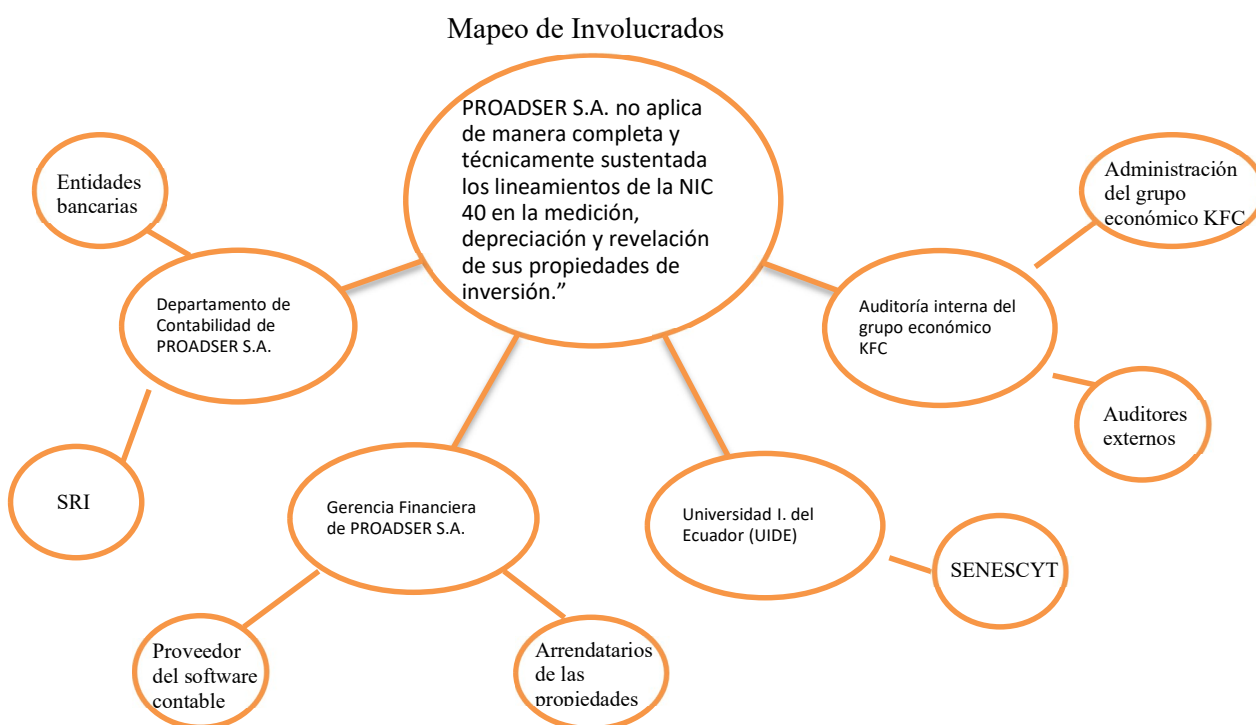
Este tipo de relaciones ayudan a conocer a que actores tienen mayor poder de decisión, a quienes se les puede facilitar el cambio, y quienes son los que desencadenan conflictos. En el caso de PROADSER S.A. el saber quiénes son los actores facilitara entender que unidades administrativas que deberán ser optimizadas para una o mayor agilidad en la incorporación de la NIC 40, y que actores externos a la organización condicionan su incorporación. El mapeo no es una lista de nombres, es el diseño de un sistema que ilustra la red de responsabilidades, los intereses, y los efectos que rodean a la contabilidad de las propiedades de inversión.

2.01.02. Mapeo de involucrados

A continuación, se encuentra el mapeo de personas implicadas recogido en formato de Diagrama, que normalmente se suele representar bajo la configuración de nodos y conexiones. El problema central queda ubicado con carácter central, mientras que las personas implicadas se distribuyen a su alrededor, en función de su proximidad o su grado de influencia.

Figura 1

Mapeo de Involucrados.



Nota. La ilustración da lugar también en este caso a la identificación de los actores que hay, tanto externos como internos, que en relación con la problemática que tratamos abordar que también tiene de alguna manera que ver con el nivel de interés, de influencia y de relación para la mejora en la aplicación de la NIC 40 en la PROADSER S.A. Elaboración propia.

2.01.03. Explicación del mapeo

El mapeo configura un escenario en el cual el problema principal está rodeado por diferentes actores dentro de un sistema, con diferentes grados de influencia. Los actores primarios consecutivos forman el primer círculo de borde, por cuanto su participación es de impacto inmediato en el registro, control y revelación de los atributos de las inversiones. La Gerencia Financiera y el Departamento de Contabilidad son claves por cuanto su información es la que origina la problemática. Auditoría Interna es un regulador que tiene la función de detección de inconsistencias, mientras que la UIDE tiene un aporte desde la académica en la orientación de la analítica técnica.

En el segundo círculo están los actores exteriores que delimitan el contexto institucional. Los auditores externos y el SRI son actores que ejercen presión regulatoria; los bancos son analistas de riesgo por lo que también analizan los estados financieros; los valuadores son actores que intervienen ante la necesidad de soporte técnico; el grupo económico es un actor que influye en la constitución de políticas de ámbito global. La presencia de SENESCYT es en razón del ámbito académico que rodea el trabajo y completa el contexto institucional del análisis.

2.02. Matriz de análisis de involucrados

2.02.01. ¿Para qué sirve la matriz?

La matriz de análisis de La herramienta de análisis de actores sirve para obtener una mayor comprensión de las relaciones que mantiene cada actor con el problema y entre ellos. A diferencia de la cartografía, que solo muestra el lugar que ocupan dentro de la figura, la matriz indica los intereses, las percepciones, los recursos, las alianzas y los conflictos que se pueden presentar dentro de un proceso de mejora. Ayuda a identificar los

actores que deben prestarse más atención, los que deben ser objeto de esfuerzos coordinados y los que pueden presentar conflictos que generen un impacto negativo en la implementación de la norma técnica de la NIC 40 en PROADSER S.A.

2.02.02. Matriz de involucrados:

Tabla 2

Matriz de involucrados.

Actor involucrado	Interés sobre el problema central	Problemas percibidos	Recursos / Normativas relacionadas	Interés sobre la propuesta	Conflictos potenciales
Gerencia Financiera de PROADSER S.A.	Los Estados financieros deben ser seguros y claros.	Se encuentran estimaciones de la vida útil inconsistentes.	Políticas internas, NIIF y decisiones corporativas.	Actualizar criterios de medición para mejorar la información sobre el problema.	Tiempos que se ocupan innecesarios para conseguir fondos.
Departamento de Contabilidad	Registrar adecuadamente las propiedades de inversión de la empresa	Falta de informes de depreciación de valor y soporte contable.	NIIF completas, NIC 40, software de contabilidad.	Mejorar la metodología de aplicación y a su vez cubrir observaciones.	Sobrecarga o resistencia a modificar rutinas internas.
Audidores Externos	Emitir informes en base a evidencia suficiente.	Se encuentran inmuebles que carecen de valor razonable y cuya vida útil no está fundamentada.	Normas Internacionales de Auditoría, NIIF.	Contar con información suficiente para validar datos.	Dificultad para conseguir la documentación solicitada en el momento.
Administración del Grupo Económico KFC	Conservar solidez financiera y cumplimiento normativo.	Impacto en garantías y créditos.	Información corporativa y lineamientos estratégicos.	Alinear las prácticas de PROADSER con las expectativas corporativas.	Prioridades de grupo que retrasan decisiones internas.

Nota. Esta tabla muestra una serie de las partes interesadas vinculadas a la problemática de estudio, junto con sus intereses, sus percepciones, sus recursos, sus límites y su grado de

influencia en el proceso de mejora contable de las propiedades de inversión. Elaboración propia.

2.02.03. Explicación de la matriz

Cada actor tiene un propósito dentro del análisis. La Gestión Financiera y el Departamento de Contabilidad son los responsables de la implementación de la NIC 40, por lo tanto, su grado de compromiso es inmediatamente relevante para el problema en cuestión. Los auditores externos son observadores de deficiencias desde una perspectiva independiente, y por lo tanto, su revisión es un factor determinante para la falta de credibilidad de los estados financieros. La administración del grupo económico, por su parte, es un jugador estratégico, actuando como un formador de políticas a nivel global, lo cual finalmente se refleja en la empresa.

La matriz permite deducir qué actores son facilitadores del cambio y cuáles son creadores de tensión. Las observaciones de auditoría se repiten y hacen notar la necesidad de correcciones internas, las observaciones de auditoría probablemente se ralentizan en algunos procesos (Norberto et al., 2025). La lectura horizontal de los dos parámetros permite observar de igual manera los pasos para realizar el diagnóstico general, dado que la lectura de ambas columnas da cuenta de una clara dinámica de la participación y de las tensiones que entraña la correcta implementación de la NIC 40.

CAPÍTULO III

3. Problema y objetivos

3.01. Árbol de Problemas

3.01.01. ¿Para qué sirve el árbol de problemas?

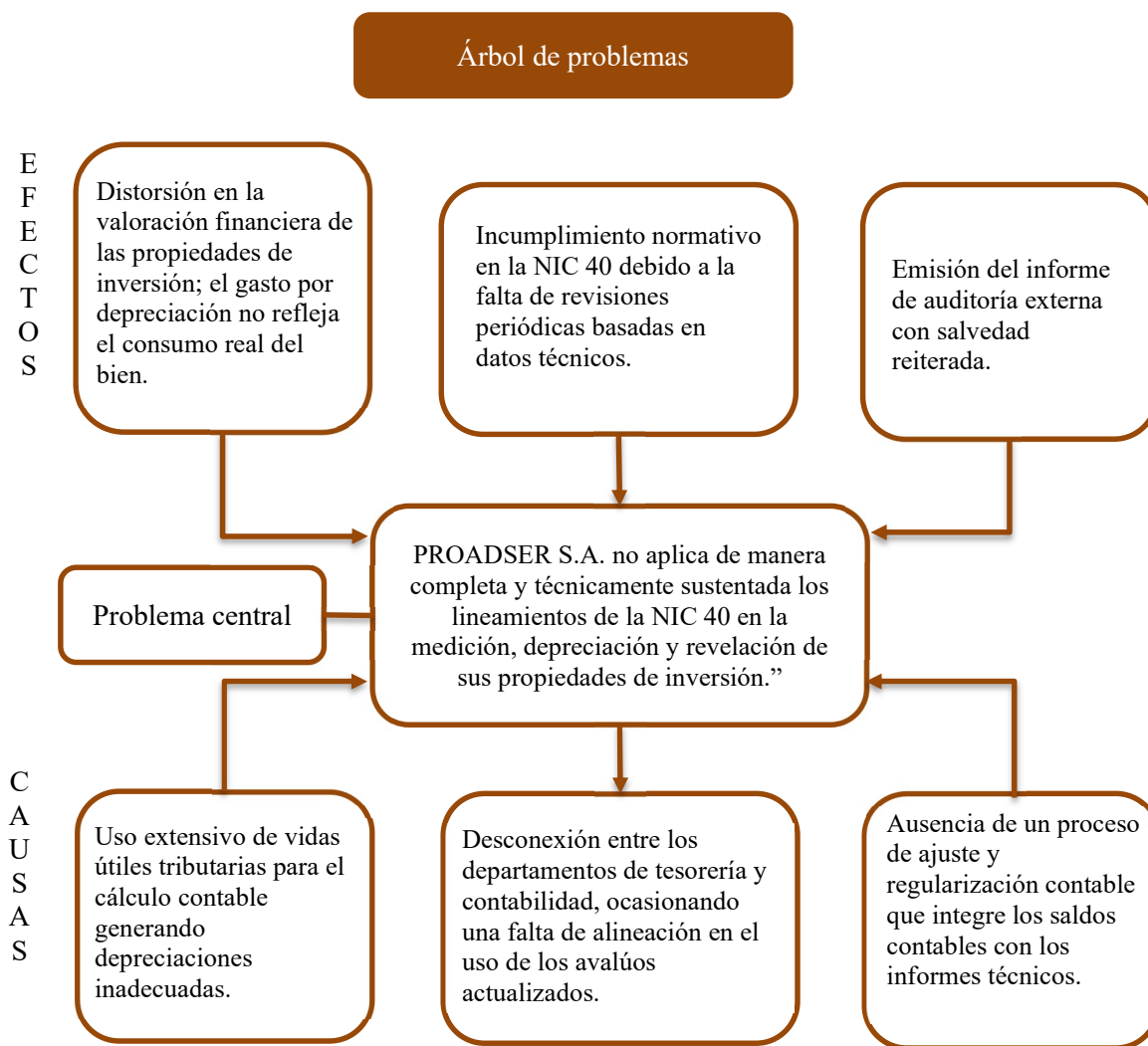
El árbol de problemas es una herramienta que nos podrá ayudar a poder descomponer una situación complicada en sus elementos más básicos. Facilitará poder definir el problema central (el cual desencadena el propio problema), las causas que lo provocan y los efectos que se producen. Su funcionamiento radica en que estructuran lógicamente la información, mostrando de qué forma quedan interrelacionados y enmarcados los diferentes elementos que componen un problema dentro del sistema.

En el caso de PROADSER S.A., el árbol proporciona una imagen clara de las deficiencias de los procesos contables que resultan en la implementación parcial de la NIC 40 y, en consecuencia, las deficiencias que esta situación está produciendo en la empresa. Esta base establece una guía para la validación de los siguientes pasos de la investigación, y a su vez, la construcción del árbol de objetivos.

3.01.02. Árbol de problemas

Figura 2

Árbol de problemas.



Nota. El árbol de problemas de PROADSER S.A. ilustra el problema principal que se describe como el cumplimiento incompleto y débil técnico de los lineamientos de la NIC 40 respecto a la medición (valoración) y disciplina de las propiedades de inversión.

Elaboración propia.

3.01.03. Explicación interpretativa

El árbol representa la relación entre las raíces del problema y el efecto que este genera en la organización. La lectura comienza en la parte inferior, donde se encuentran los factores que causan la situación, y avanza hacia el centro, donde se encuentra el problema, para luego avanzar hacia la parte superior, donde se encuentran las consecuencias más visibles.

A un nivel inferior, puede observarse las causas estructurales que explican el funcionamiento incompleto de la NIC 40 en PROADSER SA. Cada una de esas causas estructurales se refleja en los procesos internos o condiciones institucionales que afectan el tratamiento contable de las propiedades de inversión. La falta de actualizaciones de las tasaciones conlleva la imposibilidad de poder tener un valor razonable de las propiedades, y afecta la confiabilidad de los registros. La asignación de la vida útil sin un aval técnico es una clara referencia a la ausencia de criterios en el respecto de la depreciación. Se manifiesta también en que los procesos de inspección interna no realizan revisiones periódicas de los activos, lo que se ve aún más empeorado por la falta de recursos presupuestarios para contratar tasadores externos. Al mismo tiempo, la dependencia del grupo económico afecta la rapidez, así como la forma en que el grupo establece políticas para la modernización de ciertos procesos de este tipo, y la falta de capacitación sobre normas internacionales se refleja en la capacidad técnica del personal para aplicar correctamente la NIC 40.

Estas causas se traducen en un problema principal que se traduce en la falta de implementación de la norma en relación al registro de mediciones, depreciaciones y revelaciones que corresponden a las propiedades de inversión, lo que afecta el registro de

mediciones, depreciaciones y revelaciones exigidos para las propiedades de inversión. La ubicación del problema en el centro del diagrama indica que es un punto de integración entre lo que acontece internamente y sus efectos en el entorno financiero y corporativo.

En la parte superior del árbol se encuentra el problema en cuestión. Las reiteraciones de las observaciones de los informes de auditoría constituyen la primera señal de alerta en lo que respecta a la calidad del proceso contable. La deficiencia en mediciones, la falta de actualizaciones en los avalúos, el deterioro en el valor contable de los inmuebles y la distorsión de la información. La información que resulta de dicho proceso contable es poco confiable y esto, en la medida que se pierde información, afecta la calidad en la toma de decisiones de forma corporativa y en la medida que la empresa evalúa su situación patrimonial, la pierde en mayor medida.

Otros efectos tienen que ver con la imagen financiera de la organización: las entidades bancarias aprecian que en los estados financieros hay menor transparencia, lo que afecta, a su vez, a la forma de gestionar las garantías cubiertas con bienes inmuebles. La planificación empresarial del grupo acaba siendo, en cierta medida, también restringida por la información contable acumulando unos niveles de erratas, ya que unas cifras incorrectas o incompletas hacen perder precisión a la toma de decisiones estratégicas, tiempo para tomar decisiones correctas como para adecuarlas a los acontecimientos.

En general, el propio diagrama muestra cómo una cuestión contable que, en principio, puede parecer técnica tiene repercusiones de gran envergadura que, por un lado, afectan a la dinámica interna de la empresa, y, por otro lado, repercuten también en las relaciones establecidas por la empresa con los actores externos y su posicionamiento que quiere o puede tener en el seno del grupo económico.

3.02. Árbol de Objetivos

El árbol de objetivos es una técnica del modelo que permite articular el giro positivo que se pretende dar a los componentes del árbol de problemas que se han ido detectando. Por lo tanto, el árbol de objetivos permite cambiar las causas por los medios de acción y los efectos por el fin que se espera; es decir, se fijan los fines cuando llega a producirse el controversial objeto de trabajo de la configuración técnica para la estructura. De este cambio lógico, el árbol de objetivos, en consecuencia, nos da la posibilidad de poder observar no sólo el cambio deseado, sino que también deja ver la articulación lógica que se establece en la propuesta en sí.

3.02.01. ¿Para qué sirve el árbol de objetivos?

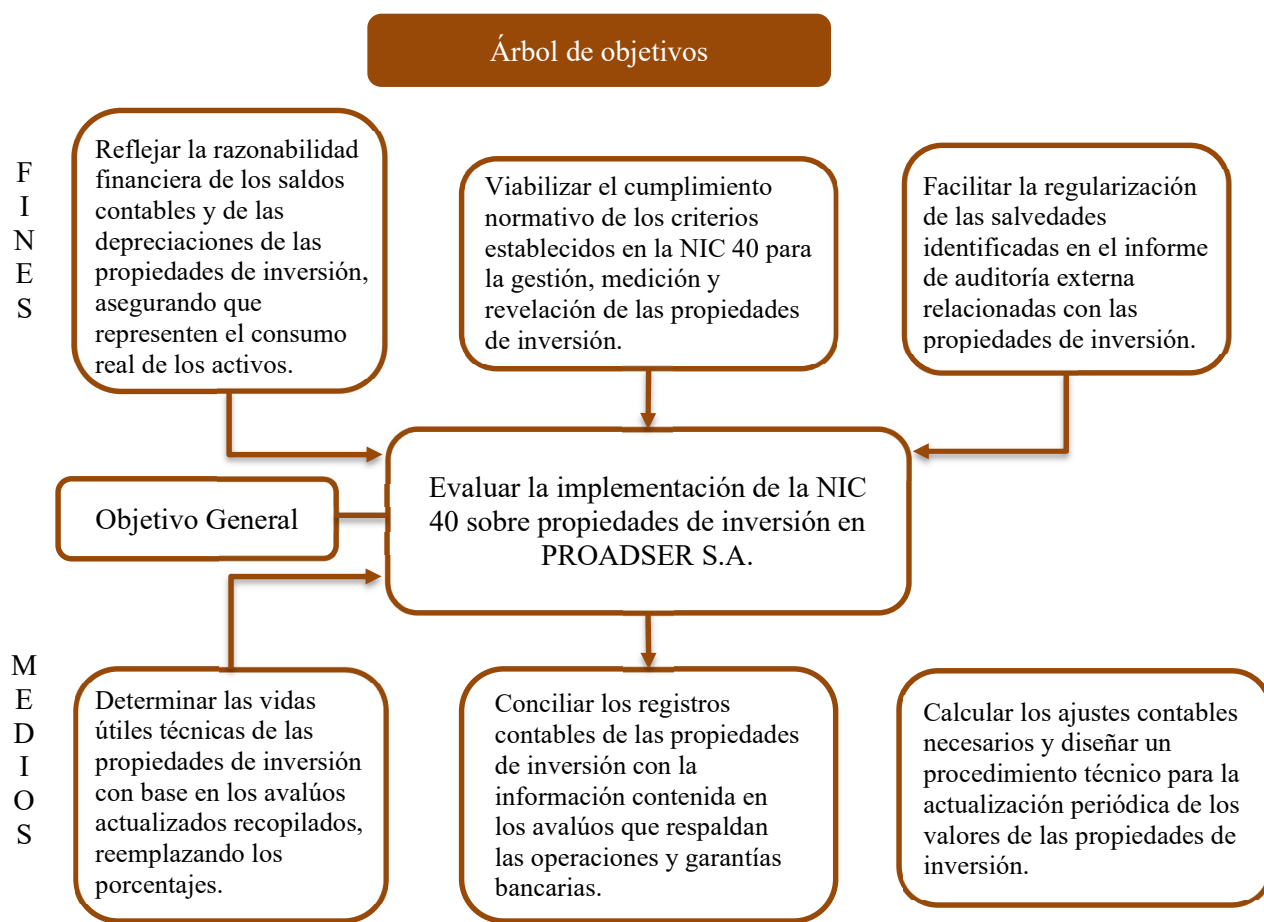
El árbol de objetivos convierte un problema en un escenario ideal, y determina lo que se debe lograr al intervenir en las causas. Mientras que el árbol de problemas ilustra una realidad que afecta a una organización, el árbol de objetivos ayuda a visualizar en qué dirección deben orientarse las acciones por el lado de la mejora.

Su utilidad radica en el hecho de que transforma las causas en herramientas y los efectos en objetivos terminales, dándole una linealidad a la búsqueda de nuevas estrategias, alternativas y propuestas. Este es el caso de PROADSER S.A., entidad para la cual, el instrumento facilita el diseño de una operación contable que se ajuste a la NIC 40, mejorando así, la calidad de la información financiera y el control técnico de las propiedades de inversión.

3.02.02. Árbol de Objetivos

Figura 3

Árbol de soluciones.



Nota. La figura presenta el árbol de objetivos de PROADSER S.A., elaborado a partir de la transformación del problema central en un propósito de mejora orientado a la aplicación técnica de la NIC 40 sobre propiedades de inversión. En la figura se identifican los medios necesarios para alcanzar el objetivo general, así como los fines esperados en términos de razonabilidad financiera, cumplimiento normativo y regularización de observaciones detectadas en auditoría externa. Elaboración propia.

3.02.03. Explicación interpretativa

El Árbol de objetivos describe el camino de la mejora como el resultado del análisis del árbol de problemas. Esta estructura permite comprender el modo en que las acciones formuladas pueden transformar el problema en una mejora efectiva de la situación de la empresa. Esta forma surge de los medios que se sitúan en la parte inferior, se estructura con el objetivo general en el centro y finaliza con los fines que permanecen en la parte superior.

En la parte de la base del esquema se presentan los medios, entendidos como el conjunto de las acciones técnicas que son necesarias para modificar las condiciones que dieron lugar al problema. El primer medio es el de realizar avalúos actualizados que permitan definir el valor razonable de los inmuebles, en tanto este medio responde directamente a la falta de valoración técnica detectada a través del diagnóstico inicial del árbol de problemas; el segundo medio es el de actualizar los procesos internos incorporando lineamientos técnicos que permitan revisar periódicamente el valor razonable para que la empresa mantenga información actualizada y sustantiva; y el tercer medio está dirigido a fortalecer la gestión de garantías de las obligaciones que son respaldadas por los inmuebles para indistintamente poner en marcha controles ya que este aspecto mostraba debilidades que afectaban la relación con las entidades externas.

Todos los medios propuestos cierran el hilo conductor individual de los fines que convergen en el objetivo general, constituyendo así la conversión del problema central en el objetivo general que contempla el propósito: la correcta aplicación de la NIC 40 en PROADSER S.A. Es decir, la medición, depreciación y revelación de propiedades de inversión, hecho de forma competente, exhaustiva y justificada con el cumplimiento de los requerimientos normativos y de la ordenación del proceso contable.

Finalmente, en la cumbre se encuentran los fines, que son los beneficios derivados de cumplir con el objetivo general. Uno de los fines consistiría en obtener estados financieros fidedignos, limitados a las condiciones que desempeñan el principio de credibilidad institucional; otro fin, reside en lograr una buena valoración de las propiedades en el grupo económico, lo cual supone el fortalecimiento del medio corporativo y, de igual manera, aumentar la transparencia financiera frente a las entidades bancarias, un aspecto crítico para asegurar relaciones estables con los organismos que determinan la solvencia y rendimiento de la empresa.

Se considera que este árbol es la manera en cómo un conjunto de acciones técnicas y organizativas permite orientar la gestión contable hacia un cumplimiento estricto de la NIC 40, obteniendo así mejoras que se proyectan a la vez hacia el interior de lo que es la operación interna, como hacia el exterior, en cuanto al mensaje percibido por fuera de la empresa.

CAPÍTULO IV

4. Análisis de alternativas

4.01. Fundamentos del análisis de alternativas

La matriz de análisis de alternativas sirve para comparar los objetivos derivados del árbol de soluciones y así ver cuáles resultan más viables y más ajustados a la orientación de la propuesta del capítulo V. Dicha herramienta permite aplicar un criterio estructurado para priorizar el conjunto de acciones que se proponen, en términos de su impacto, su factibilidad técnica, su viabilidad económico-financiera en cuanto a la contribución de la acción a aumentar la transparencia financiera y el grado de alineamiento de la acción con la normativa.

En el caso de PROADSER S.A., la matriz permite determinar con qué objetivos se refuerza más inmediatamente la correcta aplicación de la NIC 40 y qué objetivos llevan a obtener los mejores resultados del sistema de información financiera de la empresa.

4.02. Criterios de evaluación

La matriz incluye cinco variables, las cuales están pensadas para indicar los aspectos centrales asociados a la aplicación de la NIC 40 en PROADSER S.A.:

1. Impacto de la calidad de la información financiera:
2. Factibilidad técnica contable
3. Factibilidad económica
4. Impacto de la transparencia financiera
5. Alineación normativa con NIIF y NIC 40

Para cada objetivo se utilizará una escala de ponderación del 1 al 5, donde los valores altos significan un mejor funcionamiento. La puntuación total se verá dividida en 3 clasificaciones: baja (1–15), media (16–20) y alta (21–25). Solamente se seleccionan los cuatro objetivos con mejor puntuación para la elaboración de la propuesta que se desarrolla en el siguiente capítulo.

4.03. Matriz de análisis de alternativas

Matriz de análisis de alternativas

Tabla 3

Matriz de análisis de alternativas.

Objetivos	Impacto en la calidad de la información financiera	Factibilidad técnica contable	Factibilidad económica	Contribución a la transparencia financiera	Alineación normativa (NIIF–NIC 40)	Total	Categoría
1. Evaluar la aplicación de la NIC 40 en PROADSER S.A.	5	5	4	5	5	24	Alta
2. Determinar las vidas útiles técnicas de las propiedades de inversión con base en los avalúos actualizados recopilados, reemplazando los porcentajes.	5	4	4	4	5	22	Alta
3. Conciliar los registros contables de las propiedades de inversión con la información contenida en los avalúos que respaldan las operaciones y garantías bancarias.	5	4	4	5	5	23	Alta
4. Calcular los ajustes contables necesarios y	4	5	4	4	5	22	Alta

diseñar un procedimiento técnico para la actualización periódica de los valores de las propiedades de inversión.							
5. Reflejar la razonabilidad financiera de los saldos contables y de las depreciaciones de las propiedades de inversión, asegurando que representen el consumo real de los activos.	4	4	4	4	4	20	Media
6. Viabilizar el cumplimiento normativo de los criterios establecidos en la NIC 40 para la gestión, medición y revelación de las propiedades de inversión.	4	4	4	4	4	20	Media
7. Facilitar la regularización de las salvedades identificadas en el informe de auditoría externa relacionadas con las propiedades de inversión.	4	4	4	4	4	20	Media

Nota. La tabla que se entrega a continuación muestra la comparación de las diferentes alternativas de solución, que provienen del árbol de objetivos, teniendo en cuenta criterios técnicos, criterios administrativos y criterios de viabilidad con el objetivo de decidir cuál es la propuesta más adecuada. Elaboración propia.

4.04. Selección de alternativas prioritarias

De acuerdo con los resultados alcanzados, los cuatro objetivos que mejor puntuación han obtenido y, por lo tanto, los que se han seleccionado para desarrollar prácticas son los que siguen:

1. Evaluar la aplicación de la NIC 40 en PROADSER S.A.
2. Determinar vidas útiles de las propiedades de inversión.
3. Conciliar registros contables de propiedades de inversión.
4. Calcular los ajustes contables necesarios.

Se observa que estos objetivos son los que mejor alineación normativa tienen, el que más impacto provoca en la calidad contable y el que posee una relación más directa con las deficiencias que se han detectado en la evaluación inicial de la empresa.

4.05. Análisis interpretativo de la matriz

El análisis pone de manifiesto que la adecuada aplicación de la NIC 40 es la alternativa más potente tanto desde la perspectiva técnica como normativa, ya que la gran puntuación obtenida por esto está muy bien justificada ya que este objetivo es lo que vertebra al resto de los procesos, determinando la validez y utilidad de la información financiera elaborada por la empresa.

Los objetivos asociados a la conformidad y fiabilidad de los estados financieros poseen, al mismo tiempo, un carácter significativo, por cuanto van a la raíz de los problemas estructurales que ponen a la luz los dilemas que producen los problemas de transparencia y trazabilidad del estado de los registros contables y que la calidad de la

información es uno de los elementos que forman parte de la gestión de la información financiera, cuya mejora afecta notablemente la posibilidad de respuesta ante auditorías externas, en la gestión de las responsabilidades que la empresa mantenga a la hora de regular sus cuestiones corporativas.

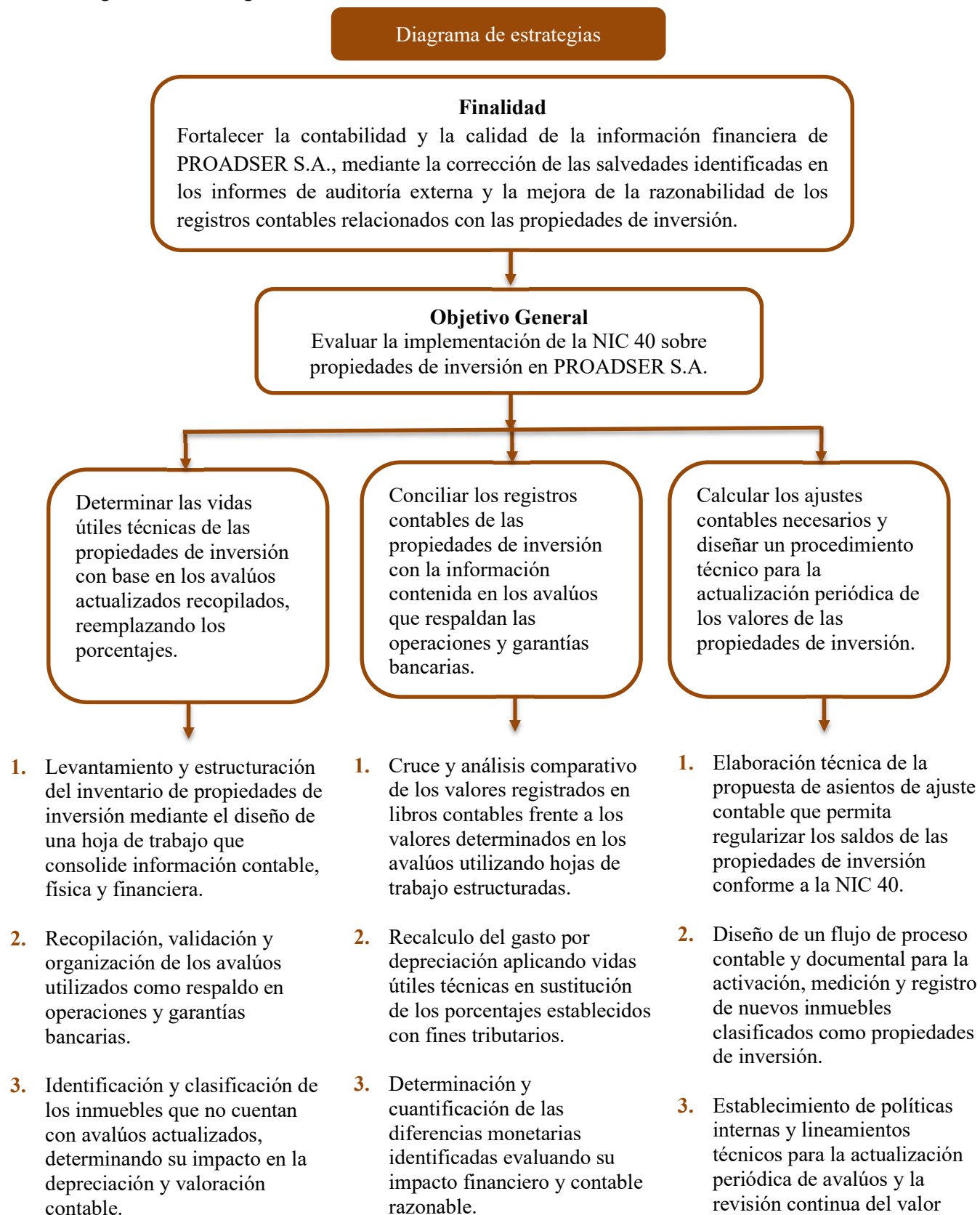
Por último, el objetivo vinculado a los avalúos y a las vidas útiles sustentadas toma carácter prioritario por la existencia directa que tiene con la medición de las propiedades de las inversiones. La falta de documentación técnica y la no existencia de valoraciones actualizadas son una de las debilidades encontradas en la 'foto' actual, por lo que su atención es necesaria para la adaptación a la normativa.

4.06. Diagrama de Estrategias

El Diagrama de Estrategias combina la finalidad del proyecto, el objetivo general y los tres objetivos específicos que han sido mejor valorados, todas ellas acompañadas de unas estrategias concretas que orientan la intervención realizada. Su vínculo gráfico muestra la organización jerárquica de los objetivos sugeridos, así como las acciones necesarias para proceder de la forma propuesta.

Figura 4

Diagrama de Estrategias.



Capítulo V

5. Propuesta

5.01. Antecedentes de la metodología o herramienta propuesta

La propuesta de reestructuración para las Propiedades de Inversión de la compañía PROADSER nace de la necesidad de alinear los registros contables con la realidad técnica y económica de sus activos inmobiliarios, bajo los lineamientos de la NIC 40.

5.01.01. Diagnóstico de la información contable inicial

Se comenzó a trabajar con la base de datos de activos de la empresa como antecedente. Hasta ese momento, la empresa mantenía un único anexo general donde se agrupaban propiedades de inversión con el resto de los activos operativos, lo que impedía realizar un control individualizado del rendimiento y la depreciación de los inmuebles que habían sido destinados al alquiler. Se encontró pertinente proseguir con una conciliación (cuadre inicial) en los estados que llevan el anexo de activos y los saldos de los Estados Financieros que se presentan en el cierre del periodo fiscal anterior, para comprobar la consistencia de la información que aparecen en los estados, antes de poder comenzar los ajustes.

Según la información recopilada en el "Cuadre PI Inicial", los saldos contables de partida eran los siguientes:

- **Edificios (Costo Histórico):** \$16,805,085.37
- **Terrenos:** \$9,047,026.94
- **Depreciación Acumulada:** (\$14,346,457.90)
- **Valor Neto en Libros:** \$11,505,654.41

Aunque el cuadro aritmético no presentó diferencias materiales, el análisis cualitativo reveló que la depreciación acumulada representaba aproximadamente el 85% del costo de los edificios (\$14.3M sobre \$16.8M), lo cual era un indicio de que las vidas útiles contables (basadas en tasas tributarias genéricas) no reflejaban la vida física real ni el potencial de servicio remanente de los inmuebles.

5.01.02. Estado de los avalúos y necesidad de estandarización

La compañía contaba con informes de avalúo ejecutados por peritos independientes que servían para fines de garantías hipotecarias. Sin embargo, esta documentación presentaba las siguientes faltantes para su utilización contable:

1. **Falta de vinculación:** No existía un código que enlazara el avalúo con el código del activo fijo contable, por lo que se tuvo que realizar un levantamiento de información basado en direcciones físicas (ej. "Av. De la Prensa", "Av. 10 de Agosto") para poder cruzar cada informe con su correspondiente registro en libros.
2. **Inconsistencia en criterios:** Inconsistencias referidas a criterios: No había una política para la actualización de las vidas útiles del sistema contable a tenor de los informes técnicos; esto provocó que activos cuyo periodo de vida remanente podría ser considerable (p.ej. 20 a 40 años según dictamen del perito) se hallase casi totalmente depreciado en libros.

5.01.03. Justificación del uso de Benchmarking

Al realizar la depuración, se identificaron algunos inmuebles estratégicos que no tenían un avalúo técnico ni actualizado ni disponible. Para estos casos, recogidos en la "Propuesta Benchmarking PI", se concluyó que no era razonable mantener la tasa estándar de depreciación fiscal.

Por tanto, se estableció la necesidad de aplicar una metodología de Benchmarking comparativo, utilizando la data de los inmuebles que sí tenían avalúo para estimar las vidas útiles de los faltantes. Los casos críticos identificados para esta metodología fueron:

- **Edificios Portete 1 y 2:** Inmuebles arrendados a cadenas de comida rápida (KFC/Gus).
- **Locales y Parqueos en Edificio EPIQ:** Activos de reciente incorporación a la dotación de edificios modernos.
- **Local en C.C. Plaza Quil:** Locales comerciales en plaza de conveniencia.

Esta circunstancia dio pie a la elaboración de un instrumento muy completo (Anexo de recálculo) donde no sólo se corregían los valores históricos, sino que, al mismo tiempo, fijando una nueva base técnica para la nueva medición de estos activos estos últimos.

5.02. Justificación de la propuesta

La propuesta consiste en el diseño e implementación de un Modelo de Gestión y Valoración Técnica para Propiedades de Inversión, el cual integra la normativa contable internacional (NIC 40) con la realidad física y comercial de los activos inmobiliarios de la compañía.

5.02.01. Componentes del Modelo Propuesto

La propuesta se descompone en cuatro componentes funcionales que son interdependientes para dar lugar a los saldos contables correctos. Dichos componentes son visibles dentro de la estructura de la matriz de cálculo que se ha desarrollado (el Anexo de Propiedades de Inversión):

A. Módulo de Segregación y Control

La propuesta es que existe una base de datos limpia que excluye activos fijos de la

operativa y se utilizan únicamente gráficos o propiedades que sean generadoras de renta o plusvalía, además de mecanismos de control de los que no existen campos para controlar dicha validación:

- **Estado:** Se propone una clasificación dinámica entre "Arrendado" y "Disponible" que validará que bajo la NIC 40 se cumple con la intención de uso para las propiedades a utilizarse como tal.

- **Georreferenciación:** Se propone asociar a cada activo contable su correspondiente dirección física real (ejemplo: Avenida de la prensa, Avenida Riofrío), de manera que no existirá desacople respecto del activo contable que se está actuando respecto al activo físico.

B. Mecanismo de Vinculación Técnica (Peritaje-Contabilidad)

Es el aspecto innovador de la propuesta, que consiste en la propuesta de un procedimiento que permita incorporar la información técnica de los avalúos ("Vida Útil Total" y "Vida Remanente") en la fórmula de la contabilidad.

- **Antes:** Ignora la condición del bien, por lo que se estipula una tasa fija de depreciación (ejemplo: 5% anual).

- **Propuesta:** Se toma la vida útil dictada por el perito (ej. 50 o 60 años], así como la vida remanente proyectada, convirtiendo así un dato técnico en un parámetro de contabilidad financiera.

C. Matriz de Homologación (Benchmarking)

Para los activos que no están dotados de información técnica directa se incorpora en la propuesta una sub-rutina de estimación por comparación. Tal y como se dedica el anexo a benchmarking, el modelo estima vidas útiles por comparación en base a la mediana estadística de activos homólogos a los activos que la empresa tiene en cartera. De esta

forma, se cierran los "huecos de información" con criterios técnicos comprobables.

D. Motor de Cálculo Financiero y Deterioro

El último componente lo constituye la matriz automática de cálculo, que se encarga de procesar todas las variables anteriores para dar lugar a:

- **Recálculo Retrospectivo:** Cuánto había deprecidado el activo desde su adquisición hasta la fecha de corte (2024), lo determina el ajuste correspondiente a Resultados Acumulados.
- **Proyección Prospectiva:** La solución debiera ser el gasto correcto en términos de depreciación mensual/ futura (2025).
- **Test de Deterioro Automático:** Mediante una mascarilla lógica, es la que se debe dar entre el Nuevo Valor en Libros y el Valor Recuperable (en función del avalúo) en la que, si hay un exceso del valor en libros, se va dar la posibilidad de pasar directamente al ajuste por deterioro.

5.03. Objetivo de la propuesta

El objetivo primordial consiste en dotar a la empresa de una metodología ordenada que permita:

1. **La adecuada imagen fiel:** Modificar la valoración en libros de los inmuebles para reflejar así su verdadero potencial de servicio y de generación de beneficios económicos futuros.
2. **La normalización del gasto:** Ajustar el gasto de las depreciaciones a la vida real de los bienes evitando así perjudicar la cuenta de resultados financieros con gastos acelerados innecesarios.
3. **Cumplimiento normativo:** Asegurar la observancia de la norma de manera

estricta, segregando apropiadamente las propiedades de inversión y aplicando las pruebas de deterioro en caso de hallarse elementos técnicos que lo justifiquen

5.04. Orientación para el estudio

5.04.01. Bases normativas de la propuesta

El presente trabajo de titulación incluye el marco normativo internacional que regula el tratamiento contable de cada uno de los bienes inmuebles que se incluyan en la categoría de bien mantenido para renta o bien de valor de las propiedades de inversión. La norma que regula el presente análisis es la NIC 40 ya que es la norma que señala cómo hay que reconocer, medir y presentar las propiedades de inversión de acuerdo con los estados financieros que la norma jurisprudencial establece (IFRS Foundation, 2024a). Dicha norma adquiere su importancia y razón de ser por cuanto separa los bienes pertenecientes a la actividad operativa de la empresa de los que tiene en inventario con la finalidad de poder mantenerlo en venta. No todos los bienes inmuebles tienen la misma función económica ni este aspecto debe de conllevar el tener el mismo tratamiento de la norma anteriormente mencionada (Deloitte,s. f.).

Para el caso de PROADSER S.A., dicha NIIF da como resultado una buena forma de revisar si realmente el tratamiento que se ha acompañado a algunos activos inmuebles realmente responde a su naturaleza económica, de forma que [la utilización de esta NIIF] hace posible fundamentar la propuesta en teoría y no sólo en la necesidad práctica de encajar registros. Serán la propia base donde se fundamenta la propia conclusión de la NIC 40 las que negara a la utilización de un valor razonable en propiedades de inversión atender las necesidades de entregar información útil y relevante y sin romper la lógica con otras normas del marco IFRS (IFRS Foundation, 2024b). Podríamos expresar que la propuesta

con el que aplicarse a la misma no aparece como una idea particular, sino que aparece como una opción normalizada y contenida en la regla.

5.04.02. Propiedades de inversión: concepto, alcance y diferenciación contable

La NIC 40 determina que la propiedad de inversión se compone del terreno, de la construcción o de parte de la construcción que se mantiene para obtener rentas, para la apreciación del capital o para ambos (IFRS Foundation, 2024a). Esta definición es uno de los aspectos más importantes del presente trabajo, toda vez que permite desarrollar la propuesta desde el verdadero uso económico del bien.

Para el correcto reconocimiento de los activos se debe reconocer que un inmueble que se conserva para mantener arrendamientos o bien para conseguir ganancias en su valor contable en el paso del tiempo será objeto de un tratamiento contable que no tiene por qué ser equiparable al de un bien usado directamente en la actividad administrativa o productiva de la empresa. De ahí la exigencia del soporte teórico del propio estudio de considerar la función económica del carácter determinado del inmueble más allá de las clasificaciones heredadas, o de usos contables mantenidos sin revisión técnica (PwC, 2025; Deloitte, s. f.).

5.04.03. Reconocimiento inicial de las propiedades de inversión

La NIC 40 señala que una propiedad de inversión debe reconocerse como activo cuando sea probable que produzca beneficios económicos futuros y cuando su costo pueda medirse con fiabilidad (IFRS Foundation, 2024a). Esta regla tiene bastante peso en la propuesta, porque muestra que el reconocimiento contable no depende solo de tener un inmueble registrado, sino de contar con elementos suficientes para justificarlo técnica y documentalmente.

Llevado al caso de PROADSER S.A., esto significa que cualquier proceso de

implementación de la NIC 40 debe empezar con una revisión seria de los soportes disponibles. La teoría deja claro que no es posible sostener una clasificación sólida si el activo no cuenta con respaldo documental, trazabilidad en los registros o evidencia de su función económica. Por eso, la propuesta resulta viable en la medida en que la empresa puede reorganizar esa información, depurar registros y conectar cada bien con su respectivo sustento. La norma, en este punto, da el fundamento para que esa revisión no sea vista como un trámite adicional, sino como una condición necesaria para la correcta aplicación del modelo contable (IFRS Foundation, 2024a; Deloitte, s. f.).

5.04.04. Medición inicial y medición posterior

En su reconocimiento inicial, el activo de inversión se registra al precio de coste, lo cual incluye aquellos costes de transacción que puede atribuirse de manera directa (IFRS Fundación 2024a). Este criterio establece una base objetiva de primer reconocimiento del activo pero no soluciona, en modo alguno, los problemas que se plantean posteriormente. En este sentido, resulta ser una práctica habitual que numerosos de los desvíos no se produzcan en el momento de reconocer el activo, sino en la medida que transcurre el tiempo, a partir de una serie de conductas de medida que nada tienen que ver con la situación económica real del bien.

El posterior reconocimiento es precisamente el instante en el cual la NIC 40 toma más sentido para este trabajo, ya que permite trabajar con el modelo del costo o bien con el modelo del valor razonable de acuerdo con la política contable que la entidad decida aplicar (IFRS Foundation 2024a) y, por ende, permite a la empresa decidir motivadamente sobre qué modelo puede ser adecuado. En el caso de la empresa PROADSER S.A., la posibilidad mencionada vuelve posible adecuar la propuesta a la empresa concretamente, dado que no

impone una única solución, sino que propone ver qué modelo se puede sostener mejor con la información de la que se dispone, los avalúos existentes y la calidad de la documentación de soporte.

5.04.05. Modelo del costo, depreciación y vidas útiles

En el caso del modelo del costo, la propiedad de inversión se encuentra registrada al costo menos la depreciación acumulada, debiendo aplicarse, si procediera, las pérdidas por deterioro (IFRS Foundation, 2024a). Ahora bien, la "vida útil" cobra un protagonismo especial, ya que indica el mecanismo a seguir para repartir el valor depreciable del activo. Si la estimación de vida útil no corresponde a la realidad técnica del bien, el gasto por depreciación podría ya no ser el adecuado para validar el verdadero consumo económico del mismo.

Este punto es especialmente conflictivo en el caso que estamos trabajando ya que uno de los argumentos que puede ser más significativo es aquel que habla sobre el uso de criterios generalizados (o los exigidos por la normativa tributaria) para establecer las vidas útiles. La NIC 16 recuerda, muy correctamente, que la depreciación a intervalos poco frecuentes puede no ajustarse al mecanismo por el cual la empresa se encuentra en situación de materializar su aportación económica futura en relación con el activo correspondiente (IFRS Foundation, 2025). Por lo que podemos concluir que un repaso a las vidas útiles no se ha de quedar en una pequeña corrección en relación con la propuesta, sino que es una de las circunstancias que ocupa un lugar central en la misma. Si la empresa ha de mejorar la adecuación de sus estados financieros, ha de sustituir criterios uniformes por criterios más parecidos a las características de la carga real de los inmuebles.

5.04.06. Valor razonable y soporte de mercado

En cuanto a otras definiciones del valor razonable, este concepto no es menos imprescindible que sus definiciones en el marco teórico de la presente propuesta, ya que la NIIF 13 establece que el valor razonable es una medición basada en el mercado y no en las condiciones específicas de la entidad, estableciendo que el valor razonable es aquel valor que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo, en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de medición (Fundación IFRS, 2024d), siendo esta definición fundamental para justificar la necesidad de trabajar con avalúos, información comparable y referencias de mercado, especialmente en el momento de buscar representar adecuadamente la situación económica de una propiedad.

La base para las conclusiones de la NIC 40 apoya esta reflexión aduciendo que el valor razonable es considerado muy importante respecto a las propiedades de inversión debido a la utilidad que puede ofrecer a la evaluación que hagan de los estados financieros (Fundación IFRS, 2024b), y en el caso de PROADSER S.A., sustenta el uso de avalúos técnicos y criterios comparativos en el contexto de la propuesta, la idea no es solo cambiar cifras, sino de crear una justificación más amplia para el porqué de la necesidad de revisión o ajuste de un valor contable. La teoría en este punto presenta una base directa para dar sustento a la viabilidad del trabajo.

5.04.07. Transferencias y evidencia de cambio en el uso

La NIC 40 también requiere que la organización revele la información adecuada para que el destinatario que intenta entender cómo se han contabilizado las propiedades de inversión, no sólo que modelo contabilidad ha elegido, sino también cuáles criterios justifican las cifras reflejadas (IFRS Foundation, 2024a). Es decir, que la buena aplicación

de la norma no se detiene en el reconocimiento, en la medición. También a tener claridad en el momento de presentar la información financiera. En el caso de la PROADSER S.A., esto es especialmente importante: porque gran parte del problema no sólo reside en cómo se lleva a cabo el cálculo de los saldos, sino también en cómo se manifiesta la capacidad de la compañía para justificar el tratamiento contable de aquel. Normalmente una política contable débil también deviene no sólo en registros inconsistentes, sino también en ausencia de revelaciones o en revelaciones de difícil comprensión. Por lo que la mejora sugerida no sólo tiene que ver con los ajustes técnicos, sino que hace referencia también a todo lo que es la presentación de dicha información, la forma de mantenerla ante auditorías, gerencias, y otros usuarios de los propios estados financieros (PwC, 2025; Deloitte, s.f.).

5.04.08. Revelación financiera y utilidad de la información

La NIC 40 da la razón a la clasificación como tal de las transferencias hacia o desde propiedades en inversión -la traducción de "investment properties" creada ad hoc- únicamente cuando existen indicios que permitan abrir el uso del inmueble (IFRS Foundation, 2024a), que es una aclaración de suma importancia, ya que evita la clasificación de activos solamente por la conveniencia de esta o por decisión de forma discrecional, y sin posterior prueba para poder justificarlo. Más bien, en este caso, es necesaria la prueba, que es lo que instruye el proceso de segregación o reclasificación de las partes en la compañía.

El caso PROADSER S.A. vuelve viable la propuesta puesto que permite justificar cualquier cambio existente en la clasificación de elementos concretos: contratos, usos observables, decisiones de formalización o antecedentes documentales. Así, se genera

también la seguridad técnica la cual es la que permite poder establecer que si se aplicara la NIC 40 no se tratara simplemente de una etiqueta contable en el que sólo quedara la indicación de que se podía cambiar la clasificación como si se tratara del mismo sentido literal de la palabra "cambio". La revisión documental y el análisis del uso real de cada bien encuentran aquí una base normativa directa y es por eso que refuerza la estructura lógica entre la norma teórica ya expuesta y por tanto la práctica la cual puedo llegar a seguir en la futura parte práctica de este capítulo.

5.04.09. Relación con otras normas y consistencia del tratamiento contable

La NIC 40 es un estándar que se estudia desde el análisis de esta norma en conexión con otras normas del marco IFRS, la NIC 16 permite establecer la separación de los inmuebles que son de uso operativo con aquellos inmuebles que deben ser considerados mantenidos como inversión, mientras que la NIIF 13 presenta la estructura conceptualmente adecuada para la medición de aquel valor (IFRS Foundation, 2024c; IFRS Foundation, 2024d). De la misma manera, la versión actual de la NIC 40 contempla consideraciones procedentes de la NIIF 16, que ampliaba su aplicación, incluyendo además las propiedades de inversión mantenidas por el arrendatario como "activo por derecho de uso" (IFRS Foundation, 2024a).

La relación existente entre las normas es importante porque significa que, de hecho, la presente propuesta para PROADSER S.A. no está construida desde una perspectiva libre de otras interpretaciones, sino que la misma puede ser presentada desde un sistema contable que guarde coherencia en términos operativos, es decir, la entidad tiene la posibilidad de aplicar la NIC 40 con el soporte técnico que justifica tal aplicación porque la propia norma se encuentra articulada con criterios que ya estaban presentes en el marco internacional. Se

añade así robustez a la forma en la que se puede plantear la presente propuesta, y puede ser entendido como uno de los posibles caminos a seguir para que lo anteriormente expuesto entre en la lógica contable.

5.04.10. Viabilidad teórica de la implementación en PROADSER S.A.

La viabilidad teórica de la NIC 40 en PROADSER S. A. se argumenta a partir de distintos puntos en los que la propia bibliografía puede dar sustento, como son la posibilidad de identificar y clasificar inmuebles en función de su uso económico; la posibilidad de reconocer y clasificar inmuebles a partir de una evidencia verificable; la posibilidad de elegir entre modelos de medición posterior; la posibilidad de revisar vidas útiles; la posibilidad de apoyarse en avalúos; y el refuerzo de la revelación financiera. Aquí se puede observar que ninguno de esos elementos se encuentra en un improvisado tipo de afirmación; todos se encuentran en el interior de la NIC 40, de la NIC 16, de la NIIF 13 y guías técnicas de interpretación profesional (IFRS Foundation, 2024a, 2024b, 2024c, 2024d; Deloitte, s. f.; PwC, 2025).

Por este motivo, la orientación para el estudio que debe asumirse, necesariamente, ha de entenderse como el marco teórico de la propuesta. Su función no es la repetición aislada de definiciones, sino que la finalidad es demostrar que las acciones previstas en el capítulo IV cuentan con un respaldo teórico y normativo suficiente. De ese respaldo, la propuesta de implementación queda lejos de ser una idea general y se presenta como una intervención técnicamente plausible, conceptualmente coherente y contablemente válida para PROADSER S.A.

5.05. Relación de contenido

La estructura de contenidos establece la estructura de la parte técnica de la propuesta, y se encuentra redactada con el objetivo de mostrar, de un modo razonable, las fases, trámites y subelementos que la componen para su desarrollo práctico. Su cometido radica en hacer constar cómo ha de ejecutarse la secuencia de los contenidos que serán llevados a cabo en la propuesta de aplicación, con el objetivo de mostrar la lógica de trabajo aceptada para la revisión, depuración, conciliación, ajuste y evaluación del tratamiento contable de las propiedades de inversión en PROADSER S.A.

Por otro lado, esta estructura está constituida por fases sucesivas, así, cada una tiene un objetivo concreto respecto del proceso de mejora contable al que hace referencia la propuesta, de modo que la secuencia permite pasar desde la revisión inicial de la información hasta la formulación de los ajustes y la valoración de sus efectos, y está mediada por el problema hallado y a su propio objetivo.

Tabla 4

Estructura de la parte técnica de la propuesta.

Fase	Contenido
Fase 1	Depuración y conciliación de la base de datos
Fase 2	Sistematización y Trazabilidad de Avalúos
Fase 3	Estimación de Vidas Útiles mediante Benchmarking Estadístico
Fase 4	Modelado Financiero y Recálculo de Depreciaciones
Fase 5	Test de Deterioro (Impairment Test)
Fase 6	Determinación de Ajustes Contables

Nota. En la tabla donde presentamos la serie de contenidos que componen la parte técnica de la propuesta aplicada que va a ser objeto de ordenar secuencialmente en fases y destinada a facilitar su desarrollo práctico. Elaboración propia.

5.06. Metodología Empleada

La metodología utilizada es totalmente integral -aplicada práctica- con un predominio de manera sistemática de los enfoques descriptivo, deductivo, inductivo y cuantitativo, al mismo tiempo que se viene complementada mediante la aplicación de técnicas de recolección primaria focalizada (sesiones internas equivaliendo a encuestas/entrevistas estandarizadas con cinco protagonistas clave: gerencia financiera, contabilidad, auditoría interna) con el objetivo de validar la percepción de operaciones y de direcciones físicas de activos. Esta metodología permite alterar, a partir de datos empíricos auditados en 2024, datos que integran un manual funcional por medio de algoritmos Excel replicables, siempre con la intención de priorizar objetividad frente a subjetividad mediante triangulación documental-pericial-cuantitativa.

Arrancando desde una fase descriptiva de diagnóstico, se llevó a cabo un examen exhaustivo de los estados financieros auditados, el auxiliar de activos fijos procedente del sistema ERP y catorce informes periciales individuales, complementados con las notas de auditoría correspondientes. De la misma manera, se pudieron establecer las líneas críticas del tratamiento contable en relación con los activos inmobiliarios, como sería la depreciación acumulada media del 85,4 % en concomitancia con los inmuebles que continúan con beneficios económicos, la existencia de propiedades de inversión tratadas conforme a los criterios de la NIC 16 y la no revelación de fair value por un importe próximo a los USD 2,3 millones. Tales hallazgos confirmaron que siendo los estados financieros aseveradores contables, era la representación económica de la realidad una distorsionada.

Desde este diagnóstico previo, se formuló un modelo deductivo que trasladaba

categoricamente las exigencias de la normativa internacional NIC al caso objeto de estudio: la NIC 40, para definir el modelo del costo con revelación obligatoria del valor razonable, a través de los párrafos 30, 41 y 53; la NIC 36, para implementar pruebas de deterioro ante indicios técnicos de evidencias provenientes de comparar vidas útiles remanentes tasadas y contabilizadas históricamente; la NIC 8, para el tratamiento retrospectivo para errores materiales de depreciación acumulada; y la NIIF 13, para validar los avalúos mediante inputs observables de nivel 2, coherentes con la información proporcionada por el mercado. De forma complementaria se implementó un método inductivo, sustentado en la deducción empírica que se acompasa con una práctica de benchmarking interno y se recoge con el análisis de una muestra representativa de 20 activos inmobiliarios homólogos, lo que hizo posible la configuración de clústers por tipología, uso, entre otros. Los resultados mostraron patrones similares de vida útil técnica, recogiendo 70 años para los activos tipo fast-food como mediana, con un primer cuartil de 60 años y un tercer cuartil de 80 años, una vida útil superior de 80 años en edificaciones modernas tipo EPIQ o la mediana de 60 años en centros comerciales, siendo trasladados de forma conservadora al 10 % de la cartera que carecía de valoraciones vigentes y que estaba compuesta por los inmuebles Portete 1-2 y Plaza Quil, el análisis se vio reforzado a través del método cuantitativo basado en la modelación matemática de la depreciación y el deterioro. Se elaboró una matriz automatizada en Excel con fórmulas consolidadas que permitieron calcular la cuota mensual de depreciación, la depreciación acumulada que debido a la vida útil técnica, la depreciación acumulada incorrectamente calculada según condición de la vida útil remanente, y un proxy del valor recuperable basado en la vida útil no agotada. De esta aproximación se pudo determinar un deterioro por USD 1,75 millones proveniente de la comparación del valor en libros ajustado y el valor recuperable estimado, aplicando

criterios prudenciales y consistentes con la normativa vigente.

Como proceso complementario cualitativo, se diseñó un proceso de recolección primaria mediante grupos focales a partir de cinco sesiones estructuradas, de la mano de las personas claves, todavía según la lista de actores clave que se identificaron en la matriz de involucrados del Capítulo II. Las sesiones de trabajo tuvieron como resultado la validación de la georreferenciación de los activos, la comprobación de direcciones físicas de interés, la percepción de algunos procesos contables existentes, la contraposición de los códigos del ERP contra la realidad física de los inmuebles, la que, a su vez, ponía de manifiesto resistencias operativas y sobrecarga administrativa asociadas con rutinas heredadas.

Por último, se realizó una fase de validación y análisis de sensibilidad que contemplaba conciliaciones aritméticas con diferencias iguales a cero, el tratamiento de escenarios de variación de vidas útiles de $\pm 10\%$ y la medición de su impacto en el gasto de depreciación anual, que se estimó en tal o cual cifra: $\pm$ USD 26 mil. También se dieron las matrices de impacto patrimonial y de resultados, así como los asientos contables propuestos que incluían la reversión de USD 8,8 millones contra resultados acumulados, una regularización de USD 49 mil y el reconocimiento de deterioro por USD 1,75 millones, tal y como se expone en las Tablas 6 a 9.

Como resultado se puede indicar el procedimiento de referencia funda el rigor académico que le confiere el seguir las pautas que propone el tutor de la UIDE, la fiabilidad técnica por el tipo de especialización en datos auditados y triangulados y, finalmente, la utilidad práctica, a través de un manual independiente que contiene los procedimientos a seguir, fórmulas y un cronograma de forma que pueda ser implementado en el ejercicio de 2025.

5.07. Parte práctica

La fórmula del modelo de valoración y control conllevó la ejecución de un procedimiento técnico fraccionado en seis fases computadas de manera secuencial. En este sentido se ha descrito la metodología de cálculo, las fórmulas utilizadas y los resultados numéricos obtenidos de acuerdo con cada una de las fases descritas.

5.03.01. Fase 1: Depuración y conciliación de la base de datos

Esta fase inicial fue la base del análisis. Aquí se procedió a validar, limpiar y separar la información contable histórica. La finalidad fue la de aislar los activos, conforme la estricta definición que de Propiedades de Inversión se deduce de la NIC 40, de aquellos activos que son clasificados como Propiedades, Planta y Equipo, conforme la NIC 16, para lo cual se va a aplicar el modelo de valoración a la base que es admisible.

La fórmula del modelo de valoración y control conllevó la ejecución de un procedimiento técnico fraccionado en seis fases computadas de manera secuencial. En este sentido se ha descrito la metodología de cálculo, las fórmulas utilizadas y los resultados numéricos obtenidos de acuerdo con cada una de las fases descritas.

A. Procedimiento de Segregación y Filtrado

La empresa disponía de un único registro de activos fijos en el que convivían bienes inmuebles de uso administrativo y operativo, así como de arrendamiento. Sabiendo esto, se realizó un intento de depurar dicha base, acudiendo a un filtro excluyente de la base de datos que tomara como criterio la finalidad del uso o, por el contrario, la naturaleza del activo.

Desde el sistema ERP (Enterprise Resource Planning) se obtuvo el auxiliar de activos fijos y la clasificación de las partidas utilizando el campo "GRUPO" como criterio

de exclusión principal.

- **Criterio de Inclusión:** Se escogieron únicamente los ítems bajo el código de grupo EDIFPI (Edificios Propiedades de Inversión) y terrenos relacionados, correspondiendo a bienes inmuebles mantenidos para obtener rentas, plusvalías o ambas, a medida que se tornen adquisiciones o bien, el tiempo.

- **Criterio de Exclusión:** Se excluyeron vehículos, mobiliarios, equipamientos informáticos y edificios cuya función fuera la de realizar la administración (operativos), ya que no son un objeto del cambio propuesto de la Política contable.

B. Conciliación de Saldos (Cuadre de Integridad)

Una vez segregada la base de datos se realizó una prueba de integridad ("Cuadre Inicial") cuyo objetivo era la comprobación de que el total de activos depurados coincidía con los saldos presentados en los Estados Financieros al final del ejercicio anterior. Se realizó una matriz de validación comparativa de los costes históricos y la depreciación acumulada. Los saldos validados, que sirvieron como Saldo Inicial para todo el modelo matemático posterior, fueron los siguientes:

Tabla 5

Conciliación de Saldos.

Concepto Contable	Saldo Validado (USD)	Observación Técnica
(+) Edificios Propiedades de Inversión	\$ 16,805,085.37	Costo histórico de adquisición de las edificaciones destinadas a renta.
(-) Depreciación Acumulada Edificios	(\$ 14,346,457.90)	Monto depreciado bajo la política fiscal anterior. Representa un 85.3% del costo, indicando activos casi totalmente agotados en libros.
(+) Terrenos Propiedades de Inversión	\$ 9,047,026.94	Valor de los terrenos, los cuales no son objeto de depreciación, pero sí de evaluación de plusvalía/deterioro.
(=) Valor Neto en Libros (VNL)	\$ 11,505,654.41	Base contable neta antes de aplicar los ajustes de la propuesta.

Nota. La tabla tiene como finalidad ofrecer la contraposición y la justificación de la variación de los saldos contables vinculados con propiedades de inversión, con el único afán de dar a conocer las discrepancias halladas y la regularización técnica que le corresponde. Elaboración propia.

C. Diagnóstico de la Calidad del Dato

El análisis vertical de los saldos conciliados mostraba una distorsión importantísima en la representatividad de los estados financieros. Cuando se observó que la depreciación acumulada (\$14.3M) devoraba prácticamente la totalidad del costo de los edificios (\$16.8M), se puso de manifiesto que la compañía había estado utilizando tasas depreciativas aceleradas -probablemente la lineal anual del 5% para efectos tributarios, sin considerar la vida física real de los inmuebles. Esta cuestión ponía de manifiesto que la propuesta venía totalmente justificada desde un aspecto técnico: contablemente los edificios eran "inservibles" o "obsoletos" (con un valor residual de escasísimos euros), mientras que, físicamente, siguen en explotación y alquilados, generando flujos de efectivo, lo que contraviene con el concepto de imagen fiel que definen las NIC.

D. Validación Final

La diferencia aritmética entre el auxiliar depurado y el Balance General fue de cero o montos inateriales por redondeo, lo que permitió dar "Visto Bueno" a la base de datos para proceder a la siguiente fase de vinculación con los avalúos técnicos.

5.03.02. Fase 2: Sistematización y Trazabilidad de Avalúos

Una vez la base contable depurada se detectó una de las más importantes brechas de la información: la empresa contaba con informes de valoración realizados por peritos independientes (sobre todo desde la perspectiva de las garantías bancarias), aunque estaban

en un formato bastante diseminado e indiscutiblemente sin conexión con el auxiliar de activos fijos.

Con la finalidad de introducir esta información técnica dentro del modelo financiero, se ha llevado a cabo un proceso de sistematización de las tres maneras siguientes:

A. Inventario y Homologación por Georreferenciación

Dado que los informes de avalúo no referenciaban el "Código de Activo" del modelo contable, se hizo imposible obtener este cruce de manera automática. De este modo, se ha creado una matriz de homologación atendiendo a la posición física.

Se ha tomado el campo "Dirección" para la clave principal del cruce de tablas, cruzando la dirección que podemos leer en la escritura o ficha catastral del modelo contable con la dirección que nos ofrece el informe del perito.

- **Caso de Aplicación Real:** El modelo contable nos daba de alta el activo 000001_Q_EDIFPI con el nombre genérico "EDIFICIO GUS PRENSA". La dirección contable fue validada (Av. De la Prensa N° 2933 y Calle Río Vuano) y se logró un cruce único con el Informe Pericial Físico correspondiente a la misma dirección catastral.

B. Codificación Interna y Trazabilidad

Con la intención de asegurar, para el futuro, la trazabilidad de la información y precisamente por el hecho de evitar que puedan presentarse nuevos desacuerdos de información, se ha estructurado el diseminado de la información de la base de datos de las Propiedades de Inversión mediante un sistema de codificación auxiliar, asignando a cada inmueble su referencia respectiva de avalúo (campo REF.) y constituyendo en este modo un puente de información continua entre el área del Contable y el área de la Tesorería.

La estructura de vinculación implementada quedó definida de la siguiente manera:

Tabla 6

Estructura de Vinculación Implementada.

Código Interno Compañía (ERP)	Nombre de la Propiedad	Dirección (Llave de Enlace)	Referencia Avalúo Asignada
000001_Q_EDIFPI	EDIFICIO GUS PRENSA	Av. De la Prensa No. 2933 y Calle Río Vuano	POP.1
000002_Q_EDIFPI	EDIFICIO GUS RIOFRIO	Av. 10 de Agosto y Riofrio	POP.2
000003_Q_EDIFPI	EDIFICIO GUS SAN RAFAEL	Av. San Luis y Av. General Rumiñahui	POP.3
000006_Q_EDIFPI	EDIFICIO GUS ALBORADA	Lote No. 10 Urb. Conjunto Residencial Alborada	POP.4

Nota. La tabla establece la estructura de funcionamiento y operativa para articular dichos procesos, responsables y ficheros vinculados con la gestión contable de las propiedades de inversión en la PROADSER S.A. Elaboración propia.

C. Extracción y Centralización de Parámetros Técnicos

Ya con los documentos debidamente enlazados, se pasa a realizar la "lectura técnica" de los 32 avalúos que se habían identificado. Se trataba, pues, de extraer no el valor de mercado (que oscilaba), sino, de extraer unos parámetros de vida útil que marcara el ingeniero o arquitecto perito, que eran y son más técnicos y estables que el tipo fiscal.

Se sistematizan mediante los tres atributos determinantes para cada uno de los códigos POP:

1. **Vida Útil Total de la Estructura:** el periodo del bien que abarca desde el instante de la construcción (ej. 50 o 60 años).
2. **Año del Avalúo:** año de corte del informe técnico (2024 o 2025).
3. **Vida Remanente:** el dato más relevante para la propuesta, la cual representa el tiempo de vida útil que le queda al bien o prestación a partir de la fecha pericial.

Resultado de la Fase: se llegó a implementar una "Base Maestra de Propiedades de Inversión" que incorporaba el coste histórico (Contabilidad) y la vida remanente real (Peritaje) de todas las propiedades materiales (100%), de tal manera que la base de datos estaba preparada para el recálculo financiero de la Fase 3.

5.03.03. Fase 3: Estimación de Vidas Útiles mediante Benchmarking Estadístico

Del proceso de sistematización de los avalúos surgió un subgrupo de propiedades (aproximadamente el 10% de la cartera) que carecía de un informe pericial específico, ya fuese por ser reciente o porque eran los denominados "locales menores". Para evitar la contradicción de aplicar un tipo fiscal para mediciones de estos activos, cuando el resto de la cartera lo hacía siguiendo criterios técnicos, se estableció una metodología de valoración por homología (Benchmarking) que se fundamentaba en la NIIF 13 y que utilizaba inputs del Nivel 2 (datos observables de activos similares) a partir de los cuales se extraía la vida útil económica.

A. Metodología por inferencia

La metodología consiste en agrupar la cartera de las propiedades en los denominados "Clústeres de los Activos" conforme a sus características constructivas y comerciales. Para los activos a los que no se le puede realizar un avalúo (variable incógnita), se asigna una vida útil estimada (VU_est) a partir de la tendencia central de su correspondiente clúster.

B. Casos de Aplicación y Criterios Técnicos

A continuación, se resumen los tres grupos de estimación utilizados y la justificación técnica de las decisiones adoptadas:

1. Clúster de Inmuebles "Fast Food" (Locales Comerciales Stand-Alone)

Bienes Inmuebles Estudiados: Edificios Portete 1 y 2.

Referencia de Mercado: Inmuebles arrendados a la cadena KFC/Gus.

Criterio Estadístico: Se definió tomando una muestra de la población de $n=20$ inmuebles de la misma cadena que sí dispusieron de avalúo técnico para así determinar la correspondiente mediana precisa de las vidas útiles para esta muestra.

Resultado Aplicado: Se consideró una vida útil técnica de 70.0 años.

Justificación: La mediana ha sido igualmente un buen recurso para evitar el sesgo que aportan los extremos de la muestra; nos permite observar que este tipo de construcciones comerciales tiene una durabilidad superior a la que había calculado hasta el momento la Administración Fiscal.

2. Clúster de Edificaciones "High-End" de Nuevas Construcciones.

Bienes Inmuebles Estudiados: Locales y Parqueos in Edificio EPIQ.

Referencia de Mercado: Edificaciones "High-End" de nueva construcción en sectores con extrema plusvalía.

Criterio Técnico: Tratándose de una edificación nueva (estreno), con estándares constructivos modernos, no era el camino correcto el de un promedio general; se ha utilizado el tope máximo (cuartil superior) registrado en la cartera de inmuebles.

Resultado Aplicado: Se consideró una vida útil de 80.0 años.

Justificación: Muestra la expectativa de vida de una nueva estructura de hormigón armado de altos estándares, máxima reducción por efectos de la realidad física.

3. Clúster de Locales en C.C. Pequeños

Bienes Inmuebles Estudiados: Local comercial perteneciente a un clúster de plazas comerciales pequeñas.

Referencia de Mercado: Locales comerciales comparables ubicados en plazas de conveniencia con características funcionales y constructivas semejantes.

Criterio Estadístico: Promedio de la observación de los locales de características análogas en plazas comerciales a cielo abierto.

Resultado Aplicado: Homologar a 60.0 años.

Justificación: Homologación de la vida útil a la de otros locales en plazas (plaza San Rafael) que ya tenían peritaje, a objeto de una lectura horizontal coherente dentro del proceso de valoración de activos del mismo tipo.

C. Efectos de la Metodología

El uso de este benchmarking llevó a completar el 100% de la matriz de cálculo con vidas útiles técnicas (entre 60 y 80 años), y eliminar del todo la vida útil tributaria (20 años) que distorsionaba el gasto por depreciación, lo que implicará que siempre los activos sin peritaje específico serán completamente valorables bajo una lógica financiera y operacional coherente con esta NIC 40.

5.03.04. Fase 4: Modelado Financiero y Recálculo de Depreciaciones

Una vez consolidados los parámetros técnicos (Costo Histórico y Vidas Útiles Reales), se procedió a la construcción de un modelo financiero de recálculo. Esta fase tuvo como objetivo sustituir la depreciación contable histórica basada en límites tributarios por una depreciación financiera basada en la norma NIC 40 y la realidad económica del activo.

A. Definición de la Política de Inicio de Depreciación

Para garantizar la precisión del cálculo temporal, se estandarizó la fecha de inicio de la depreciación () aplicando la política contable de la compañía:

- **Regla:** La depreciación comienza el primer día del mes siguiente a la fecha de

adquisición o activación del bien.

- **Ejemplo:** Para el "Edificio Gus Prensa", adquirido el 31/07/1998, el modelo fijó el inicio del devengo de depreciación el **01/08/1998**.

B. Algoritmo de Recálculo de la Cuota Mensual

El modelo descartó las tasas porcentuales fijas (ej. 5% anual) y adoptó un cálculo basado en la vida útil técnica total dictaminada por los peritos o por el estudio de *benchmarking*.

Fórmula de la Cuota Mensual Ajustada ():

- *Nota:* Para este modelo, se consideró un valor residual de cero para simplificar el ajuste conservador, cargando el valor total al gasto a lo largo de la vida extendida.

C. Caso de Estudio: Recálculo del Activo "Edificio Gus Prensa"

Para demostrar la mecánica del ajuste, se detallan las variables procesadas para el activo código 000001_Q_EDIFPI:

1. Datos de Entrada (Input):

- **Costo de Adquisición:** \$761,967.27
- **Vida Útil Contable Anterior:** 20 años (tasa fiscal 5%).
- **Vida Útil Técnica (Nuevo Input):** 50 años (según avalúo POP.1).

2. Ejecución del Cálculo:

- *Depreciación Mensual Anterior:*
- *Depreciación Mensual Recalculada:*

3. **Resultado:** La adopción de la vida útil técnica redujo el cargo mensual a resultados en un 60%, reflejando un consumo de beneficios económicos más lento y realista.

D. Determinación de la Depreciación Acumulada Real (Ajuste Retrospectivo)

El modelo calculó cuánto debió haberse depreciado el activo desde su origen hasta

la fecha de corte (31/12/2024), comparándolo con lo registrado en libros para determinar el ajuste por corrección de errores (NIC 8).

Fórmula de Ajuste Acumulado:

- *Aplicación al Caso "Gus Prensa":*
 - **Tiempo Transcurrido:** 317 meses (desde ago-1998 hasta dic-2024).
 - **Depreciación Acumulada Recalculada:**
 - **Depreciación Acumulada en Libros:** (El activo estaba totalmente depreciado).
 - **Exceso de Depreciación (Ajuste a Reversar):**

Este cálculo evidencia que la contabilidad había castigado en exceso el valor del activo por casi \$360,000, monto que el modelo propone "recuperar" patrimonialmente.

E. Proyección del Gasto Futuro (2025)

Finalmente, el modelo proyectó el comportamiento del gasto para el siguiente periodo fiscal, asegurando que el presupuesto 2025 refleje la nueva realidad técnica.

- **Vida Remanente al 2025:** 21 años (252 meses restantes).
- **Gasto Anual Proyectado (2025):**

Esta proyección permite a la administración anticipar un impacto positivo en el Estado de Resultados 2025, al reducir el gasto por depreciación comparado con la tendencia histórica o las estimaciones presupuestarias previas.

5.03.05. Fase 5: Test de Deterioro (Impairment Test)

La aplicación de las nuevas vidas útiles técnicas generó un incremento sustancial en el Valor Neto en Libros (VNL) de los activos, al reversar la depreciación acumulada histórica. De acuerdo con la NIC 36 (Deterioro del Valor de los Activos), es mandatorio

validar que este "Nuevo Valor en Libros" no exceda el importe recuperable del activo; es decir, la compañía no puede registrar contablemente un activo por un valor superior al que realmente podría recuperar a través de su uso o venta.

Para cumplir con este requerimiento, se integró al modelo una rutina automática de Prueba de Deterioro, comparando el valor contable recalculado contra el valor técnico derivado de los avalúos.

A. Metodología de Determinación del Valor Recuperable

Dado que los avalúos proporcionaban una estimación de valor basada en el estado físico actual, se utilizó la Vida Remanente Real dictaminada por el perito como el factor determinante para establecer el límite máximo del valor del activo.

Se definió el Valor Teórico Máximo (Recoverable Proxy) bajo la siguiente lógica financiera:

Si un perito certifica que a un edificio le quedan solo x años de vida útil efectiva, el valor en libros no debería exceder la suma de los beneficios (depreciación) que se pueden generar en esos años restantes.

Fórmula de Validación:

$$Valor_Recuperable_i = Depreciación_{Mensual_i} \times Vida_Remanente_Perito_i$$

B. Algoritmo de Identificación de Deterioro

El modelo ejecutó la comparación para cada uno de los inmuebles bajo la siguiente condicional lógica:

1. Cálculo del Valor en Libros Ajustado ($VNL_{Ajustado}$)

Es el resultado de la Fase 4 (Costo - Nueva Depreciación Acumulada).

2. Cálculo del Deterioro :

$Si \ VNL_{Ajustado} > Valor_Recuperable \rightarrow Existe \ Deterioro$

$$Deterioro = VNL_{Ajustado} - Valor_Recuperable$$

C. Análisis de Resultados y Causa Raíz

La ejecución de este test reveló que, aunque la mayoría de los activos recuperaron valor legítimamente, un grupo específico de inmuebles (particularmente los más antiguos) presentaba una "sobrevaloración técnica" al aplicar la fórmula lineal pura.

- **Fenómeno Observado:** Aumentar la vida útil matemática (ej. a 60 años) generaba un saldo en libros elevado en el modelo aritmético, la inspección física del perito al comprobar dicho bien, visto que no solamente se tenía en cuenta la matemática, somete al bien a una mayor cantidad de desgaste, limitando así la vida remanente efectiva.
- **Cuantificación del Impacto:**

El modelo identificó y aisló este exceso de valor, calculando un ajuste por deterioro total de **\$1,750,204.74**.

Tabla 7

Cuantificación del Impacto.

Concepto	Monto (USD)	Fuente
Gasto por Deterioro Calculado	\$ 1,750,204.74	<i>Ref. Asientos de Ajuste - Columna Debe</i>

Nota. La tabla muestra el impacto económico considerado a partir del valor de la derogación calculada en función de los apuntes de ajuste que se propondrían con vistas a la regularización contable sobre las propiedades de inversión en PROADSER S.A.

Elaboración propia.

Este hallazgo es fundamental para la integridad de los Estados Financieros, ya que asegura que el ajuste patrimonial positivo (la ganancia por corregir la depreciación) no esté inflado artificialmente, reconociendo inmediatamente la pérdida de valor en los activos que sufrieron obsolescencia física o funcional acelerada.

D. Tratamiento Contable del Hallazgo

El importe determinado no se neteó contra la corrección de errores de años anteriores, sino que se segregó para ser presentado como un Gasto del Periodo (o corrección de valoración), cumpliendo con el principio de prudencia. Esto resulta en el registro de una provisión por deterioro que disminuye el valor del activo en el Balance General hasta su importe recuperable validado.

5.03.06. Fase 6: Determinación de Ajustes Contables

La última etapa de la propuesta técnica consiste en la posible realización de los recálculos por el registro de asientos contables del ajuste; a partir de los resultados del modelo financiero se llevaron a cabo tres intervenciones contables cada una de ellas de una determinada naturaleza normativa (Corrección de Errores, Ajuste de Estimaciones y Deterioro).

Se describen seguidamente los asientos en cuestión con su importe y justificación técnica correspondiente:

A. Ajuste 1: Corrección de Depreciación de Años Anteriores (NIC 8)

El análisis retrospectivo mostró que la depreciación acumulada a cierre de 2024 estaba, evidentemente, claramente sobreestimada como consecuencia de unos sistemas fiscales con tasas (5% anual) que no resultaban coincidentes con la cadencia real de consumo de los beneficios económicos de los inmuebles.

Conforme a la NIC 8 (Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores), al tratarse de un error en la estimación de la vida útil aplicado sistemáticamente en el pasado, procede una reexpresión retroactiva. El ajuste consiste en disminuir (debitar) la depreciación acumulada excedente y reconocer ese valor como una recuperación en el patrimonio.

Asiento Contable Propuesto:

Tabla 8

Contable Propuesto. Ajuste 1.

Referencia	Cuenta Contable	Debe (USD)	Haber (USD)
1	(-) Depreciación Acumulada Propiedades de Inversión	8,800,795.50	
	Resultados Acumulados		8,800,795.50
Glosa:	<i>P/R Ajuste por corrección de error en vidas útiles de años anteriores (Recuperación de valor).</i>		

Nota. La tabla presenta una propuesta de ajuste contable con el fin de corregir errores de ejercicios contables anteriores, errores atribuibles a la depreciación acumulada de propiedades de inversión, considerando el impacto que tiene el ajuste sobre los resultados acumulados de un ejercicio. Extraído de: *Matriz de Asientos de Ajuste - Filas 0-1.*

• **Impacto Financiero:** Con este asiento se produce un aumento en el Patrimonio Neto de la compañía por valor de \$8,8 millones, que corrige la subevaluación que se venía manteniendo de los activos inmobiliarios; y

B. Ajuste 2: Regularización del Gasto del Periodo Corriente (2025)

Al aplicar la nueva vida técnica se produce un menor gasto por depreciación mensual, sin embargo la compañía mantenía en su presupuesto o registros provisionales para el 2025 una previsión de gasto a través de la metodología anterior o antigua. El

recálculo y ajuste determina que al gasto registrado se le incorpora un excedente frente al gasto real técnico de \$49.494,45 (diferencia entre la proyección de la Compañía de aproximadamente \$310k y el cálculo técnico de aproximadamente \$261k).

Asiento Contable Propuesto:

Tabla 9. Contable Propuesto. Ajuste 2.

Referencia	Cuenta Contable	Debe (USD)	Haber (USD)
2	(-) Depreciación Acumulada Propiedades de Inversión	49,494.45	
	Gasto Depreciación Propiedades de Inversión		49,494.45
<i>Glosa:</i>	<i>P/R Reverso del exceso de gasto de depreciación registrado en el ejercicio 2025.</i>		

Nota. La tabla describe el segundo ajuste contable planteado para ajustar el gasto en exceso de depreciaciones de propiedades de inversión en el ejercicio 2025. Extraído de: *Matriz de Asientos de Ajuste - Filas 7-8.*

• **Impacto Financiero:** Provoca la disminución del gasto operativo del ejercicio en curso, mejorando así la utilidad neta del año 2025 en alrededor de \$49.000.

C. Ajuste 3: Reconocimiento de la Pérdida por Deterioro (NIC 36)

Tal como se detectó en la fase 5 (Test de Deterioro), la revalorización técnica de ciertos activos comprende un valor en libros superior al valor recuperable. Con el objetivo del principio de prudencia y de la NIC 36, se obliga a su reconocimiento de valor como pérdida de forma inmediata.

Este ajuste viene a ser una especie de "contrapeso" necesario contra la recuperación de valor del ajuste 1, saneando el valor de los activos que a pesar de ser útiles son comercialmente obsoletos.

Asiento Contable Propuesto:

Tabla 10

Contable Propuesto. Ajuste 3.

Referencia	Cuenta Contable	Debe (USD)	Haber (USD)
3	Gasto por Deterioro Propiedades de Inversión	1,750,204.74	
	Propiedades de Inversión (Deterioro Acumulado)		1,750,204.74
<i>Glosa:</i>	<i>P/R Reconocimiento de pérdida por deterioro en activos cuyo VNL excede el avalúo técnico.</i>		

Nota. Se presenta el tercer ajuste contable que se ha propuesto para poder reconocer la pérdida por deterioro de propiedades de inversión y la cual ha sido determinada de acuerdo con el avalúo técnico. Extraído de: *Matriz de Asientos de Ajuste - Filas 13-14.*

Impacto financiero: se registra en el Cuentas de Resultados (pérdida) la cantidad de \$1.75 millones, cantidad que ajusta el patrimonio de los activos en el Balance General en la dirección descendente, evitando así que ninguna propiedad esté registrada a un precio más alto que el del mercado o su uso.

D. Efecto neto a cuenta de los Estados Financieros

Ajustar de forma conjunta estos tres ajustes genera el efecto neto en la situación patrimonial de una empresa:

1. La gráfica del Activo (Propiedades de inversiones Netas), se producen importantes crecimientos puesto que la reversión de la depreciación (\$8.8M) será siempre muy superior al penalizador por el deterioro (\$1.75M).

$$\text{Efecto Neto Activo: } \underline{8,800,795.50 - 1,750,204.74 = + 7,050,590.76}$$

2. En Patrimonio (Resultados) se refuerza vía recuperación de utilidades de ejercicios anteriores.

3. En los Resultados del ejercicio (2025) se observa un efecto mixto: por un

lado, la mejora operativa por disminución de la depreciación (\$+49k\$) por el otro una carga one-off de deterioro (\$-1.75M\$).

5.03.07. Lineamientos Técnicos para la Nueva Política Contable

Para garantizar la sostenibilidad del modelo propuesto y asegurar que la información financiera futura se mantenga alineada con la NIC 40, se establecen los siguientes lineamientos técnicos de cumplimiento obligatorio para el reconocimiento y medición de Propiedades de Inversión.

Estos lineamientos tienen como finalidad prevenir prácticas reiteradas en la aplicación de tasas fiscal genéricas y estacionar la normalización del control de los activos inmobiliarios desde su adquisición.

A. Protocolo de Alta y Reconocimiento Inicial

Se establece como condición indispensable para producir el registro de cualquier nueva adquisición de un activo inmobiliario la obtención inmediata del avalúo, por lo que se eliminaría la práctica que permitía realizar el registro del activo solo por escritura compraventa o factura.

1. Requisito de Avalúo Desglosado: En el momento de adquirir el activo inmobiliario el departamento de Activos Fijos deberá de solicitar un informe pericial que desglose el valor del terreno y el valor de la construcción, así como la vida útil técnica estimada que tendría la construcción a partir del día cero. **2. Validación de la Intención de Uso (NIC 40):** Hacer constar la razón de uso que se dará al activo container por arrendamiento (Renta) o bien de la plusvalía a largo plazo mediante el "Acta de Uso"; en caso contrario, si el activo se encuentra disponible de forma temporal que persigue una finalidad de renta, se encontrará la forma de certificar que se persigue la finalidad de renta,

ya que si no se justifica la situación se podría perder para el Reflejo Patrimonial del Estado de Inversiones continuaba clasificando un inmueble como Propiedad de Inversión y tampoco se contabiliza su transferencia.

B. Política de Medición y Depreciación

Se prohíbe expresamente la utilización de las tablas de porcentajes máximos de depreciación a partir de la Ley de Régimen Tributario Interno como catálogos de control documental contable. La medición posterior se tendrá que realizar con los criterios que pasamos a seguir a continuación:

1. **Prevalencia del Criterio Técnico:** Se va a obligar a hacer coincidir la vida útil contable con la Vida Útil Remanente que a su vez sea valorada por el informe técnico inicial, por ejemplo, si se determina que se adquiere un edificio usado y el perito estima que hay 35 años de vida útil remanente para el edificio, el sistema contable se debe configurar para depreciar en 420 meses, ignorando de esta manera la norma fiscal, en la que se establece un total de 20 años (240 meses).

2. **Planificación de Depreciación Futura:** El cronograma de depreciación se debe planificar para que el siguiente mes al de la adquisición se prevea el gasto real por el desgaste físico, dando la espalda de esa forma a las normativas fiscales que inducen a aplicar la misma situación. Control del Deterioro y Revisión Periódica

Con el objetivo de dar cumplimiento a la NIC 36 y de tener al día los valores en libros, se instituyen los siguientes controles cíclicos:

a. **Monitoreo de Indicadores de deterioro:** A cada año le corresponde una verificación del Valor neto en Libros en contraposición al precio de mercado de referencia. En caso de que el valor contable sea superior al de recuperación, se deberá llevar a cabo el cálculo de deterioro como se realizó en la Fase 5 de la presente propuesta.

b. Actualización de Avalúos: se recomienda la actualización de avalúos técnicos cada tres años, en donde se vuelven a calibrar las vidas útiles a la vista de ello, es factible bajar las tasas de depreciación (222, 232 y 233) dado que el fondo del mar no ha variado o el estado físico del inmobiliario, y el gasto aquí devengado es considerado.

C. Estandarización de la Data Maestra

De forma de esquivar la dispersión de la información detectada en el diagnóstico, cada activo nuevo que se incorpore al ERP, será registrado en el ERP con los campos obligatorios cumplimentados: georreferencia: localización exacta y vinculación con la ficha catastral; Código de Vinculación Técnica: referencia con el informe de avalúos que acredita su vida útil (campo REF o AVALÚOS); Estado Operativo: etiqueta dinámica "Arrendado" o "Disponible" con la finalidad de facilitar la revelación en notas a los estados financieros; aplicando esta línea técnica y cumpliendo con los ajustes contables requeridos (U\$8.8 millones de recuperación patrimonial y saneamiento de gasto), la compañía Proadser se estilizará en corregir las distorsiones históricas de sus estados financieros. La propuesta técnica nos otorga no solo una posible salida para cumplir con la NIC 40 relativa a la precaria y considerada depreciación, puesto que además permite una mejora en la estructura de costos de la empresa dado que el gasto por depreciación se acoplará a la realidad económica de sus activos productivos.

En el presente apartado se proporciona una comparación de la situación inicial que se ha podido identificar en PROADSER S.A. y la situación que se pone de manifiesto con la ayuda de la propuesta técnica basada en la NIC 40, ya que se ha querido hacer una síntesis de los resultados que se han ido obteniendo en la parte práctica.

Tabla 11

Comparación de la situación inicial y posterior a la propuesta.

Aspecto analizado	Situación inicial	Cambio propuesto	Situación posterior	Efecto económico
Clasificación de activos	Existían inmuebles que estaban contabilizados sin la oportuna segregación técnica entre propiedades de inversión y otras.	Depurar y clasificar los activos según NIC 40.	Conocer (identificación más afinada) qué es una propiedad de inversión. Incremento en la consistencia y presentación.	Mejora de la coherencia y la presentación.
Vidas útiles aplicadas	Los criterios de depreciación estaban sustentados en índices que no se correspondían a la realidad económico-financiera de ciertos inmuebles.	Revisión y corrección de las vidas útiles considerando criterios técnicos y tasaciones.	La depreciación se adecúa mejor al comportamiento económico de los inmuebles.	Recuperación de valor por corrección de error acumulado: USD 8,800,795.50.
Gasto por depreciación del ejercicio	Se tenía excesos de egreso por peso de la actuación respectiva.	Reversión de los excesos de egreso por peso de la actuación.	La información queda ajustada, hasta donde se presenta la estimación técnica revisada.	Reducción de egreso por peso de la actuación: USD 49,494.45.
Valor en libros de propiedades de inversión	Determinados activos convenían tener valores por encima de los resultados del avalúo técnico que lo soporta.	Reversa de lo egresos por deterioro de la actuación.	El valor en libros se ajusta a un soporte de base más acorde al valor las bases.	Reconocer el gasto por deterioro: USD 1,750,204.74.
Soporte técnico-contable	Existencia de las disfunciones evidentes en la conciliación con los registros contables, con el correspondiente ajuste y con el avalúo.	Integración de la información técnica, contable y documental de la regularización.	Mayor trazabilidad y legitimidad de la presentación del rubro financiero.	Menor nivel de riesgo de futuras observaciones y sustancial aumento del control contable.
Presentación financiera	Información de las propiedades de inversión inconsistente en medición y en ajuste.	Aplicación de los asientos de regularización y criterios técnicos de revisión.	Presentación más realista de las propiedades de inversión en la presentación de los estados financieros.	Mejora cualitativa en la certeza de la información financiera.

Nota. La tabla contrasta la situación inicial que se constata en PROADSER S.A. y la situación constatada tras aplicar la propuesta técnica que se fundamenta principalmente en la NIC 40. Elaboración propia.

CAPÍTULO VI

6. Aspectos Administrativos

6.01. Recursos necesarios

La correcta puesta en marcha de la propuesta de "Diseño de un modelo de gestión y valoración de Propiedades de Inversión bajo NIC 40" requirió de la coordinación de los distintos medios humanos, de recursos materiales y tecnológicos, los cuales son objeto de exposición en las líneas que a continuación se enumeran para la investigación y el desarrollo técnico de la herramienta.

6.01.01. Recursos humanos

El factor humano fue la base esencial para el análisis, la búsqueda de la interpretación y el tratamiento de los datos, e impulsó la participación de los siguientes actores:

- El equipo investigador: responsables de la recopilación de la información, el depurador de la base de datos, el ejecutor de los cálculos de benchmarking, el emisor de los asientos contables de ajuste.
- El tutor académico: quien realiza la asesoría en la metodología y quien ejecuta la validación de las normas NIIF aplicadas al producto de la propuesta.
- El personal de la compañía (área financiera y contable): colaboradores de la empresa (jefatura contable y tesorería) que otorgaron el acceso a los auxiliares de activos fijos, a los informes de avalúos físicos y a las políticas internas vigentes.
- Los expertos/peritos valuadores: personas expertas en el cálculo de las vidas útiles remanentes mediante informes técnicos como insumos humanos indirectos que

deben ser tenidos en cuenta.

6.01.02. Recursos tecnológicos

Dada la naturaleza financiera y técnica de la propuesta se utilizaron las herramientas de hardware y software necesarias para el tratamiento de un gran volumen de información o actuar del modo apropiado sobre los modelos financieros.

Hardware:

- Computadoras portátiles (Laptops) con capacidad de procesamiento para manejo de bases de datos.
- Dispositivos de almacenamiento externo y servicios en la nube para la salvaguarda de la información sensible de la organización.

Software y Aplicativos:

- **Microsoft Excel (Office 365):** Aplicación informática que sirve como herramienta principal para la confección del "Anexo de propiedades de inversión" elaborándose fórmulas financieras complejas, tablas dinámicas, matrices de vinculación de los datos etc.
- **Microsoft Word:** Herramienta informática que permite la redacción del informe de la tesis.
- **Sistema Contable (ERP) de la Compañía:** fuente primaria de donde se extrajeron los reportes auxiliares para activos fijos en formatos .csv y .xlsx.
- **Comunicación Virtual (Zoom/Teams):** Reuniones utilizadas para realizar el relevamiento de información y la presentación de avances con el personal de la empresa.

6.01.03. Recursos materiales

Nos encontramos ante los recursos materiales imprescindibles para el desarrollo de actividades de gabinete y actividades de campo:

- Material de oficina (Hojas, cuadernos de notas, bolígrafos) para el registro de las observaciones durante la entrevista y de la revisión de la documentación.
- Impresión de los borradores de tesis, de los informes de validación para su confrontación física con la documentación.
- Bibliografía especializada (Normas NIIF ilustradas, libros sobre la valoración de activos).

6.01.04. Recursos institucionales

Entidad Universitaria: acceso a las bibliotecas virtuales, a las bases de datos académicas, a los repositorios de tesis para la fundamentación teórica. • La Compañía objeto de estudio (Proadser): Entidad que ha autorizado a la utilización de su información financiera para el desarrollo del caso práctico.

6.01.05. Recursos académicos

Los recursos académicos son los gastos directos en operación realizados por el equipo investigador durante el desarrollo de la tesis necesarios para la recolección de información, análisis de datos y elaboración del documento final. Los mismos reflejan la inversión personal necesaria para ejecutar las fases diagnósticas y técnicas del modelo propuesto.

Tabla 12*Gastos Operativos Académicos.*

Ítems	Valor Unitario	Cantidad	Empresa	Estudiante	Total
a) Impresiones	\$0.25	40		X	\$10
b) Fotocopias	\$0.40	600		X	\$240
c) Servicios	\$30.00	6 meses		X	\$180
d) Suministros de oficina	\$0.30	200		X	\$60
e) Pasajes	\$0.25	200 viajes		X	\$50
Total					\$540

Nota. Estos gastos incluyen conexión a internet ($\$25/\text{mes} \times 4 \text{ meses} = \100 , agrupado en servicios), copias de estados financieros y avalúos ($200 \text{ hojas} \times \$0.10 = \$20$, en fotocopias), movilización a universidad y empresa (\$50 pasajes), y suministros básicos (\$25). Total estimado: \$540, cubierto 100% por autofinanciamiento del equipo investigador.

Elaboración propia.

6.01.06 Recursos empresariales

La implementación del modelo NIC 40 en la organización Proadser S.A. tiene como requisito la formación de un equipo interno de carácter multidisciplinario coordinado con un equipo de consultores externos, lo que llamaremos "equipo tesis", aplicado en el modelo, para las 6 fases técnicas, la sociabilización y el seguimiento de la normativa.

Consecuentemente, la entidad deberá establecer responsables, funciones y niveles de participación para cada una de las fases de la propuesta; así se asegurará la fiabilidad, la oportunidad y la suficiencia de la información considerada conforme la cual se tomarán las decisiones. Esta estructura de apoyo humano permitirá que el desarrollo de la propuesta de implementación del modelo sea seguido y controlado con la mayor coherencia técnica dentro de la firma

Tabla 13*Detalle de recursos humanos empresariales.*

Rol	Horas requeridas	Tarifa USD/hora	Costo subtotal (USD)	Actividades principales
Contador Principal	40 h	40	1.600	Depuración de la base contable, conciliación de saldos de propiedades de inversión y ejecución de asientos de ajuste.
Tesorero	20 h	40	800	Validación de garantías bancarias, contraste de avalúos y apoyo en la evaluación de deterioro.
Asistente Contable	30 h	30	900	Organización y sistematización de información en Excel, análisis de vidas útiles técnicas y apoyo en cálculos financieros.
Asistente de Tesorería	30 h	30	900	Registro y control de información de inmuebles, apoyo en flujos de arrendamiento y elaboración de reportes internos.
Gerencia Financiera	10 h	60	600	Revisión y aprobación de la política contable, seguimiento del cumplimiento normativo y validación de resultados.
Capacitaciones al equipo	16 h (2×8 h)	50	800	Capacitación práctica en NIC 40, uso de herramientas Excel y criterios de depreciación y deterioro.
Consultores externos (equipo de tesis)	200 h	40	8.000	Diseño e implementación del modelo NIC 40, acompañamiento técnico y transferencia de conocimiento.
Total recursos empresariales	346 h		13.600	

Nota. En la estimación se detallan los roles, las horas necesarias y los costes a un coste/hora fijado para la consultora. Elaboración propia.

Desglose temporal por fase:

- **Fase 1-2 (Mes 1):** 80h depuración/vinculación (\$3,200)
- **Fase 3-4 (Mes 2):** 100h benchmarking/modelado (\$4,000)
- **Fase 5-6 (Mes 3):** 80h deterioro/ajustes (\$3,200)
- **Capacitación/seguimiento (Mes 4):** 86h (\$3,200)

Total estimado implementación: \$13,600, generando ROI inmediato por recuperación patrimonial \$7.05M y ahorro anual depreciación \$588k (\$49k/mes).
Costo/hora efectiva: \$39.3 (<1 día recuperación).

6.02. Presupuesto

El presupuesto que aquí se expone refleja la inversión económica prevista para el desarrollo del proyecto de investigación; los costes se han estructurado en cuatro categorías, a saber, recursos humanos, materiales, tecnológicos y servicios operativos.

Adicionalmente, el planteamiento del presupuesto permite identificar por anticipado las necesidades económicas de cada fase del proyecto, reduciendo la naturaleza improvisada del mismo y facilitando una mejor organización de los recursos. Su confección por categorías da claridad en la disposición de los costes y contribuye a evaluar la factibilidad plurianual del proyecto, así como a establecer los mecanismos de control y de seguimiento cuando se ejecuta. Así, el presupuesto se convierte en una herramienta de planificación irrenunciable, ya que dirige la inversión que hay que realizar para conseguir los objetivos propuestos, e indica que las actividades que se verán afectadas tengan la suficiente capacidad suficiente de material, humano y operativo para ser desarrolladas.

6.02.01. Detalle de costos de la investigación

A continuación, se presenta la tabla general de rubros y costos estimados:

Tabla 14

Detalle de costos de la investigación.

Rubro	Descripción	Unidad	Cantidad	Costo Unitario (\$)	Costo Total (\$)
1. Recursos Humanos					1,200.00
	Investigador (Horas de análisis y redacción)	Horas	200	5.00	1,000.00
	Asesoría Técnica Especializada	Global	1	200.00	200.00
2. Recursos Materiales					105.00
	Suministros de oficina (Resmas, bolígrafos, carpetas)	Global	1	25.00	25.00
	Impresiones de borradores y anexos	Unidad	200	0.10	20.00
	Empastado y presentación final de la tesis	Unidad	3	20.00	60.00
3. Recursos Tecnológicos					160.00
	Servicio de Internet (Meses de investigación)	Meses	4	25.00	100.00
	Licencia de Software (Office 365 / Antivirus)	Anual	1	60.00	60.00
4. Operativos y Movilización					80.00
	Transporte (Visitas a la empresa y universidad)	Global	1	50.00	50.00
	Comunicación (Llamadas, datos móviles)	Global	1	30.00	30.00
Subtotal					1,545.00
Imprevistos (5%)					77.25
TOTAL PRESUPUESTO					1,622.25

Nota. El rubro de "Recursos Humanos" correspondiente al investigador suele considerarse un aporte no monetario (valoración del trabajo intelectual), mientras que los gastos materiales y tecnológicos representan desembolsos reales.

6.02.02. Fuentes de financiamiento

Para la ejecución del presente trabajo de titulación, la estructura de financiamiento se define de la siguiente manera:

- **Autofinanciamiento (100%):** Todos los gastos operativos, materiales y tecnológicos descritos en el presupuesto serán cubiertos en su totalidad con recursos propios del autor/investigador.
- **Aportes Institucionales (No monetarios):** Proadser concede posibilidades de acceso a la información, bases de datos e infraestructuras para las reuniones, ya que si bien no suponen ningún desembolso en efectivo para el investigador, son considerados como el bien valorado esencial en la investigación.

6.03. Cronograma de actividades

El trabajo de titulación fue programado en función de una secuencia razonable y lógica de etapas para garantizar el cumplimiento de los objetivos propuestos. El cronograma abarcará desde la aprobación del tema hasta la defensa final y considera un trabajo de entre cuatro y cinco meses de duración intensiva.

6.03.01. Fases de ejecución del proyecto

El desarrollo de la investigación se dividió en cinco fases estratégicas:

1. Fase 1: Planificación y Aprobación (Mes 1):

- Definición del problema de investigación y delimitación
- Construcción y presentación del anteproyecto de investigación.
- La coordinación académica aprueba el plan de tesis.

2. Fase 2: Fundamentación Teórica y Metodológica (Mes 2):

- Recopilación de la literatura sobre la NIC 40, NIIF 13 y otra normativa tributaria.
- Redacción del Marco Teórico (Capítulo I) y Metodología (Capítulo III).
- Diseño de los instrumentos de recolección de datos.

3. Fase 3: Diagnóstico y Levantamiento de Información (Mes 3):

- Recolección de la base de datos de los activos fijos de PROADSER.
- Recolección de avalúos físicos y de la sistematización por georreferenciación por cada propiedad.
- Ejecución del diagnóstico contable inicial y conciliación de saldos.

4. Fase 4: Desarrollo de la Propuesta (Mes 4 - Enero):

- Ejecución de la metodología de *Benchmarking*.
- Modelado financiero completo y recálculo de las nuevas depreciaciones (Capítulo V).
- Determinación de los asientos de ajuste y redacción de la nueva política contable de la empresa.

5. Fase 5: Revisión Final y Cierre (Mes 5 - Febrero):

- Consolidación del documento final (Capítulos I al VI).
- Revisión de citas y referencias bibliográficas..
- Validación anti-plagio (Turnitin) y correcciones finales del documento de investigación.
- Preparación de diapositivas para la defensa del trabajo de titulación.

6.03.02. Cronograma académico

A continuación, se presenta la distribución temporal de las actividades principales detalladas por semanas:

Tabla 15

Diagrama de Gantt.

ACTIVIDADES / TIEMPO (Semanas)	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero
Fase 1: Planificación					
Aprobación del tema	X				
Elaboración del plan de tesis	X				
Fase 2: Marco Teórico					
Investigación bibliográfica		X			
Redacción Capítulos I y II		X	X		
Fase 3: Diagnóstico					
Recolección de datos (Empresa)			X		
Análisis de avalúos y saldos			X	X	
Fase 4: Propuesta (Cap. V)					
Depuración y <i>Benchmarking</i>				X	
Cálculo de ajustes y política				X	
Fase 5: Cierre					
Redacción final y conclusiones				X	X
Revisión Turnitin y ajustes					X
Entrega y Defensa					X

Nota. Esta tabla presenta el cronograma general de actividades planificadas para el desarrollo del proyecto de investigación, organizado por fases y distribuido en los meses de octubre a febrero. Elaboración propia.

6.03.04 Cronograma empresarial

El cronograma empresarial proyecta la implementación práctica del modelo NIC 40 en Proadser S.A., considerando las 6 fases técnicas más sociabilización institucional y seguimiento normativo continuo. La ejecución se planifica en 4 meses consecutivos post-defensa (Marzo-Junio 2026), con responsables asignados y entregables verificables.

Tabla 16

Diagrama de Gantt - Cronograma Implementación Proadser

ACTIVIDADES EMPRESARIALES / MES	Marzo (Sem 1-4)	Abril (Sem 5-8)	Mayo (Sem 9-12)	Junio (Sem 13-16)
Mes 1: Capacitación Inicial (Sem 1-2)				
Sesión 1: NIC 40 + Excel automatizado (8h equipo contable)	XXXX			
Sesión 2: Test deterioro + política contable (8h gerencia)	XXXX			
Mes 2: Ejecución Técnica (Sem 3-6)				
Fase 1-2: Depuración ERP + georreferenciación (80h)	XX	XX		
Fase 3-4: Benchmarking + modelado depreciaciones (100h)		XXXX	XX	
Fase 5-6: Test deterioro + asientos ajuste (80h)			XXXX	X
Mes 3: Sociabilización + Auditoría (Sem 7-10)				
Aprobación política contable Gerencia (10h)			XX	
Sociabilización departamento financiero (20h)			XXXX	
Auditoría interna validación ajustes				XXXX
Mes 4: Revisión Anual + Seguimiento (Sem 11-16)				
Primera revisión deterioro anual (NIC 36)				XXXX
Reporte gerencial cumplimiento NIC 40				XXXX
Seguimiento auditoría externa 2026				XX

Nota. Esta tabla presenta la programación cronológica de las actividades previstas para la implementación de la propuesta en PROADSER S.A. Elaboración propia.

Distribución recursos por fase:

- **Marzo (40h):** Capacitación equipo (\$1,600 costo)
- **Abril (100h):** Ejecución core fases 1-4 (\$4,000)
- **Mayo (80h):** Cierre técnico + sociabilización (\$3,200)
- **Junio (60h):** Seguimiento normativo (\$2,400)

Duración total implementación: 16 semanas (4 meses), con hitos críticos:

1. **Semana 2:** Certificación capacitación NIC 40
2. **Semana 8:** Ajustes contables ejecutados (Tablas 7-9)
3. **Semana 12:** Política contable aprobada y sociabilizada
4. **Semana 16:** Primera revisión deterioro completada

Responsables principales: Consultores externos (200h supervisión), Contador principal

(40h ejecución), Gerencia Financiera (10h aprobación).

Costo total alineado: \$13,600 con ROI inmediato por recuperación patrimonial \$7.05M.

CAPÍTULO VII

7. Conclusiones y Recomendaciones

7.01. Conclusiones

La estructura del trabajo realizado ha permitido valorar, de forma ordenada, la forma en que la NIC 40 es aplicada en la empresa PROADSER S.A., y se han probado los esquemas más relevantes de la norma relacionada con el reconocimiento, valoración, depreciación y revelación de las propiedades de inversión. En base a la revisión de la información documentada y de los informes de auditoría que fue contraponida con los requerimientos normativos, se ha comprobado que se aplica el modelo del coste establecido por la norma, aunque también se ha puesto de manifiesto que la fundamentación técnico-corporativa de algunas estimaciones contables aún no ha sido desarrollada formalmente y de forma sistemática. De forma que se ha llegado a la conclusión de que la aplicación de la NIC 40 en la empresa PROADSER S.A. es viable pero todavía debe fortalecerse con procedimientos técnicos formales para apreciar la calidad de las estimaciones contables y la consistencia de la información financiera.

El análisis realizado evidenció que el tiempo útil asignado a las propiedades de inversión, en gran parte, ha emergido de criterios tributarios acordados y homogenizados, sin una base técnica individualizada por cada bien. En el hito de la obtención de avalúos y la revisión de estos, se constató que existe información útil para justificar técnicamente la vida útil económica de los activos o de forma que éstas fuesen más aceptadas bajo sus realidades física y funcional, pero tal información no está incorporada sistemáticamente al tratamiento de la depreciación contable. A partir de lo expuesto, podemos concluir que, por

una parte, la empresa tiene una base técnica importante, pero por la otra, existe una brecha entre esa información y su aplicación contable de modo efectivo.

La comparación entre la información contable y la información determinada a través de los avalúos que sirven de soporte en operaciones de los estados financieros ha puesto de manifiesto las diferencias notorias entre la información técnica y la información contable, diferencias que no necesariamente son interpretadas como errores concretos, sino más bien como la falta de un proceso de conciliación permanente para lograr una convergencia entre ambas bajo criterios normativos de forma consistente. Esto significa que la empresa cuenta con información relevante que permite, por tanto, establecer una regularización técnica del rubro, aunque la información relevada aún no se encuentra armonizada y que, además, no se haya incorporado de manera permanente al sistema contable.

El desarrollo de la propuesta posibilita detectar los posibles ajustes contables que se deberían llevar a cabo para homogeneizar los saldos contables con la información técnica disponible, así como la elaboración de un procedimiento destinado a la actualización periódica de los valores de las propiedades de inversión. Este procedimiento ha de considerarse como una herramienta útil de mejora continua para la optimización de la trazabilidad, la constancia y la transparencia de la información financiera, puesto que, como solución, permite fijar pautas concretas apoyadas técnicamente para la regularización contable de la cuenta. Por lo tanto, se concluye que la propuesta de trabajo elaborada se convierte en un soporte útil y aplicable para mejorar el tratamiento contable de las inversiones inmobiliarias en PROADSER S.A.

7.02. Recomendaciones

A raíz del análisis del objetivo general, se considera recomendable que PROADSER S.A. formalice un manual interno de aplicación de la NIC 40, que conforme una descripción clara de los criterios de medición, de depreciación y de revelación de las propiedades de inversión, unir así la realización contable con el mandato normativo y facilitar su aplicación unitaria en períodos futuros.

En cuanto a la determinación de las vidas útiles, se considera recomendable que la compañía adquiera como información de carácter obligatorio la contenida en los avalúos técnicos como la base para la estimación de las vidas útiles contables, sustituyendo progresivamente los porcentajes tributarios con criterios técnicos y financieros que se ajusten a la realidad económica de los inmuebles.

A raíz de la necesidad de conciliación entre los registros contables y los avalúos, se considera recomendable poner en práctica un procedimiento periódico de conciliación técnica–contable, que permita una comparación entre valores en libros y valores de avalúo, identificar así las diferencias y apuntar las causas de las variaciones, fortaleciendo así la confiabilidad de la información financiera.

A la vista de la propuesta de ajustes y procedimientos diseñada, se considera recomendable que PROADSER S.A. adopte formalmente el procedimiento de actualización periódica de valores de propiedades de inversión, asegurando de esta manera que su aplicación será continua, contribuyendo con ello a una menor observación del auditor en auditorías futuras y a mejorar la calidad de la información presentada a los diversos usuarios financieros.

Referencias

- Bustos, D. V., & Castiblanco, D. L. (2024). *Evaluación del impacto de la NIIF 10 estados financieros consolidados en la empresa Grupo Éxito SA*.
<https://repository.ucc.edu.co/server/api/core/bitstreams/1a6ba15f-f7f3-4e46-a0da-b161f6e0899f/content>
- Daniel, J., Pozo, V., De Contabilidad, C., & Elena, S. (2026). *Aplicación de la NIC 8 políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores para empresas camaroneras de la provincia de Santa Elena, año 2024*.
<https://repositorio.upse.edu.ec/items/a19f06b9-560b-4712-ae7e-2afdf7da3514>
- Deloitte. (2016). *Transfers of investment property (Amendments to IAS 40)*. IAS Plus.
- Deloitte. (s. f.). *IAS 40 — Investment property*. IAS Plus.
- Efrén, R., Ayala, G., Arturo, J., & Caicedo, R. (2023). *Incidencia en la implementación NIC-SP 26 en la Superintendencia del Terminal Petrolero La Libertad, 2022*. *Ciencialatina.org*, 7(3).
https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v7i3.6567
- IFRS Foundation. (2024a). *IAS 40 Investment property*. IFRS Accounting Standards.
- IFRS Foundation. (2024b). *IAS 40 Basis for Conclusions*. IFRS Accounting Standards.
- IFRS Foundation. (2024c). *IAS 16 Property, plant and equipment*. IFRS Accounting Standards.
- IFRS Foundation. (2024d). *IFRS 13 Fair value measurement*. IFRS Accounting Standards.
- IFRS Foundation. (2024e). *IFRS 16 Leases*. IFRS Accounting Standards.
- IFRS Foundation. (2025). *IAS 16 Property, plant and equipment*. IFRS Accounting Standards.
- Lastra, E. (2025). *Adopción de NIC 41 en empresas productoras de palma africana: optimización de la información financiera*.
<https://search.proquest.com/openview/cd4169d048e0b368f0aed3502cc35c84/1?pq-origsite=gscholar&cbl=5528566>
- Norberto, D. J., De, S., & Puente, L. A. (2025). *Norma internacional de contabilidad 40 propiedades de inversión en los estudiantes de contabilidad de la Universidad Nacional de*

Cajamarca, 2025.

<https://repositorio.unc.edu.pe/handle/20.500.14074/9040>

Pozo, A. G. (2026). *Aplicación de la NIC 16 en las industrias del sector salinero procesamiento de la provincia de Santa Elena, año 2024: caso simulado.*

<https://repositorio.upse.edu.ec/items/7a307dee-665d-4bf8-b4b5-13245a7a13ef>

PwC. (2025). *IAS 40 Investment property*. Viewpoint.

Valerio, O., Yesus, J., Dominguez, N., & Doi, L. (s. f.). *NIC 40: Propiedades de inversión y su impacto en la rentabilidad financiera de las empresas inmobiliarias del distrito de San Isidro, año 2022.*

<https://doi.org/10.19083/tesis/673415>

Anexos

Anexo A Informe Antiplagio



Página 2 de 67 - Descripción general de integridad

Identificador de la entrega trn:oid::30549:558083569

6% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para ca...

Fuentes principales

- 5%  Fuentes de Internet
- 1%  Publicaciones
- 3%  Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Marcas de integridad

N.º de alertas de integridad para revisión

No se han detectado manipulaciones de texto sospechosas.

Los algoritmos de nuestro sistema analizan un documento en profundidad para buscar inconsistencias que permitirían distinguirlo de una entrega normal. Si advertimos algo extraño, lo marcamos como una alerta para que pueda revisarlo.

Una marca de alerta no es necesariamente un indicador de problemas. Sin embargo, recomendamos que preste atención y la revise.

Anexo B Tablas de cálculo

Tabla A1. Propiedades de Inversión

CODIGO INTERNO COMPAÑIA	FECHA ADQUISICION	VALOR ADQUISICION	DEPRECIACION ACUM 2024	DEPRECIACION 2025	DEPRECIACION ACUMULADA 2025	SALDO EN LIBROS 2025	Estado	VIDA UTIL AVALUO	ANO AVALUO	VIDA REMANENTE	VIDA REMANENTE	Nuevo Valor en Libros	Periodos por depreciar (Vida Remanente)	Cálculo deterioro
000001_Q_EDIFPI	7/31/1998	761,967.27	-761,967.27	-	-761,967.27	-	Arrendado	50	2024	22	21	\$ 344,155.22	\$ 320,026.25	\$ -24,128.96
000002_Q_EDIFPI	7/31/1998	880,620.40	-880,620.40	-	-880,620.40	-	Arrendado	60	2024	40	39	\$ 478,225.80	\$ 572,403.26	\$ -
000003_Q_EDIFPI	7/31/1998	401,426.28	-401,426.28	-	-401,426.28	-	Arrendado	60	2024	40	39	\$ 217,996.77	\$ 260,927.08	\$ -
000006_Q_EDIFPI	7/31/1998	437,375.44	-437,375.44	-	-437,375.44	-	Arrendado	60	2025	47	47	\$ 237,519.16	\$ 342,610.76	\$ -
000007_Q_EDIFPI	7/31/1998	2,178,895.71	-2,178,895.71	-	-2,178,895.71	-	Arrendado	60	2024	29	28	\$ 1,183,261.42	\$ 1,016,818.00	\$ -166,443.42
000008_Q_EDIFPI	7/30/1998	212,133.20	-212,133.20	-	-212,133.20	-	Arrendado	65	2023	41	39	\$ 122,656.50	\$ 127,279.92	\$ -
000009_Q_EDIFPI	7/31/1998	1,127,168.71	-1,127,168.71	-	-1,127,168.71	-	Arrendado	70	2023	36	34	\$ 685,694.30	\$ 547,481.94	\$ -138,212.35
000011_Q_EDIFPI	7/31/1998	679,572.87	-679,572.87	-	-679,572.87	-	Arrendado	70	2023	42	40	\$ 413,406.83	\$ 388,327.35	\$ -25,079.47
000012_Q_EDIFPI	7/31/1998	491,345.03	-491,345.03	-	-491,345.03	-	Arrendado	80	2023	47	45	\$ 322,956.99	\$ 276,381.58	\$ -46,575.41
000014_Q_EDIFPI	8/23/1998	423,013.17	-423,013.17	-	-423,013.17	-	Arrendado	70	N/A	N/A	43	\$ 257,836.60	\$ 259,850.95	\$ -
000015_Q_EDIFPI	7/31/1998	461,525.30	-461,525.30	-	-461,525.30	-	Arrendado	70	N/A	N/A	43	\$ 280,761.22	\$ 283,508.40	\$ -
000016_Q_EDIFPI	10/12/2001	319,801.57	-319,801.54	-	-319,801.54	0.03	Arrendado	70	2023	43	41	\$ 209,393.89	\$ 187,312.35	\$ -22,081.54
000021_Q_EDIFPI	10/7/2001	100,000.00	-100,000.03	-	-100,000.03	-0.03	Arrendado	80	2023	57	55	\$ 69,791.67	\$ 68,750.00	\$ -1,041.67
000022_Q_EDIFPI	10/7/2001	1,076,595.20	-1,075,836.32	-	-1,075,836.32	-0.02	Arrendado	80	2023	57	55	\$ 750,844.08	\$ 739,637.46	\$ -11,206.63
000023_Q_EDIFPI	11/20/2002	12,163.63	-12,163.64	-	-12,163.64	-0.01	Disponible	40	2022	0	0	\$ 5,144.20	\$ -	\$ -5,144.20
000024_Q_EDIFPI	11/20/2002	50,437.52	-50,437.51	-	-50,437.51	0.01	Disponible	20	2022	0	0	\$ -	\$ -	\$ -
000025_Q_EDIFPI	11/22/2002	543,889.35	-543,889.35	-	-543,889.35	-	Arrendado	60	2023	27	25	\$ 334,643.03	\$ 226,620.56	\$ -108,022.47
000026_Q_EDIFPI	4/21/2003	316,320.88	-316,320.83	-	-316,320.83	0.05	Arrendado	70	2024	53	52	\$ 213,893.17	\$ 234,981.23	\$ -
000027_Q_EDIFPI	11/21/2005	34,544.60	-32,992.54	-1,552.13	-34,544.67	-0.07	Disponible	20	2022	0	0	\$ 1,408.19	\$ -	\$ -1,408.19
000028_Q_EDIFPI	10/29/2006	391,923.39	-357,736.25	-19,535.52	-377,271.77	14,651.62	Arrendado	80	2023	47	45	\$ 317,560.60	\$ 220,456.91	\$ -97,103.69
000029_Q_EDIFPI	1/27/2010	94,090.23	-70,272.29	-4,685.51	-74,957.80	19,132.43	Arrendado	50	2021	37	33	\$ 68,823.68	\$ 62,099.55	\$ -6,724.13

000030_Q_EDIFPI	11/25/2009	361,037.55	-272,670.10	-17,973.03	-290,643.13	70,394.42	Arrendado	60	2024	33	32	\$ 282,232.46	\$ 192,553.36	\$ -89,679.10
000033_Q_EDIFPI	12/31/2010	195,870.33	-137,288.96	-9,763.56	-147,052.52	48,817.81	Arrendado	60	N/A	N/A	45	\$ 156,666.31	\$ 146,902.75	\$ -9,763.56
000034_Q_EDIFPI	12/31/2012	1,799,547.12	-1,079,728.04	-89,977.41	-1,169,705.45	629,841.67	Arrendado	60	2022	37	34	\$ 1,499,622.65	\$ 1,019,743.37	\$ -479,879.29
000035_Q_EDIFPI	12/31/2012	209,274.02	-125,564.55	-10,463.72	-136,028.27	73,245.75	Arrendado	60	2023	50	48	\$ 174,395.04	\$ 167,419.22	\$ -6,975.82
000036_Q_EDIFPI	4/1/2013	119,000.00	-69,912.39	-5,949.99	-75,862.38	43,137.62	Arrendado	45	2022	37	34	\$ 91,453.69	\$ 89,911.11	\$ -1,542.58
000037_Q_EDIFPI	9/19/2013	103,565.00	-58,255.22	-5,178.25	-63,433.47	40,131.53	Arrendado	50	2022	22	19	\$ 83,369.83	\$ 39,354.70	\$ -44,015.13
000038_Q_EDIFPI	12/17/2013	191,900.00	-105,544.90	-9,594.99	-115,139.89	76,760.11	Arrendado	70	2025	59	59	\$ 168,597.85	\$ 161,744.29	\$ -6,853.56
000039_Q_EDIFPI	1/1/2007	258,975.00	-233,077.48	-12,948.80	-246,026.28	12,948.72	Arrendado	80	2023	53	51	\$ 210,687.00	\$ 165,096.56	\$ -45,590.44
000040_Q_EDIFPI	9/15/2007	120,841.40	-104,225.53	-6,042.03	-110,267.56	10,573.84	Disponible	50	2022	0	0	\$ 82,776.32	\$ -	\$ -82,776.32
000041_Q_EDIFPI	5/5/2014	30,800.00	-16,298.05	-1,540.05	-17,838.10	12,961.90	Arrendado	70	2024	70	69	\$ 27,243.38	\$ 30,360.00	\$ -
000046_Q_EDIFPI	5/25/2016	141,970.22	-60,928.97	-7,098.50	-68,027.47	73,942.75	Disponible	50	2025	0	0	\$ 121,857.76	\$ -	\$ -121,857.76
000047_Q_EDIFPI	8/10/2016	200,000.00	-83,333.38	-10,000.05	-93,333.43	106,666.57	Arrendado	45	2022	37	34	\$ 168,518.57	\$ 151,111.11	\$ -17,407.46
000048_Q_EDIFPI	12/1/2016	141,862.93	-58,664.08	-6,981.72	-65,645.80	76,217.13	Arrendado	65	2024	60	59	\$ 129,202.09	\$ 128,767.89	\$ -434.20
000049_Q_EDIFPI	12/31/2016	800,044.42	-680,028.07	-40,005.45	-720,033.52	80,010.90	Arrendado	70	2025	59	59	\$ 737,187.02	\$ 674,323.15	\$ -62,863.86
50000000126	8/1/2024	249,138.05	-4,152.30	-12,456.87	-16,609.17	232,528.88	Arrendado	80	N/A	N/A	79	\$ 257,442.61	\$ 246,023.82	\$ -11,418.79
50000000127	8/1/2024	654,578.74	-10,909.65	-32,728.93	-43,638.58	610,940.16	Arrendado	80	N/A	N/A	79	\$ 676,398.03	\$ 646,396.51	\$ -30,001.52
50000000128	8/1/2024	11,232.36	-187.21	-561.61	-748.82	10,483.54	Arrendado	80	N/A	N/A	79	\$ 11,606.77	\$ 11,091.96	\$ -514.81
50000000129	8/1/2024	11,232.36	-187.21	-561.61	-748.82	10,483.54	Arrendado	80	N/A	N/A	79	\$ 11,606.77	\$ 11,091.96	\$ -514.81
50000000130	8/1/2024	11,237.75	-187.30	-561.86	-749.16	10,488.59	Arrendado	80	N/A	N/A	79	\$ 11,612.32	\$ 11,097.28	\$ -515.04
50000000131	8/1/2024	11,237.75	-187.30	-561.86	-749.16	10,488.59	Arrendado	80	N/A	N/A	79	\$ 11,612.32	\$ 11,097.28	\$ -515.04
50000000133	7/16/2025	51,808.37		-1,079.34	-1,079.34	50,729.03	Arrendado	80	2023	47	45	\$ 52,240.11	\$ 29,142.21	\$ -23,097.90
50000000134	7/16/2025	51,808.37		-1,079.34	-1,079.34	50,729.03	Arrendado	80	2023	47	45	\$ 52,240.11	\$ 29,142.21	\$ -23,097.90
50000000135	7/16/2025	51,808.37		-1,079.34	-1,079.34	50,729.03	Arrendado	80	2023	47	45	\$ 52,240.11	\$ 29,142.21	\$ -23,097.90
50000000136	7/16/2025	32,264.41		-672.18	-672.18	31,592.23	Arrendado	80	2023	47	45	\$ 32,768.54	\$ 18,148.73	\$ -14,619.81
000001_Q_TERREPI	7/31/1998	325,606.00	-	-	-	325,606.00	Arrendado	N/A	2024	N/A	N/A	\$ 325,606.00	-	-
000002_Q_TERREPI	7/31/1998	2,772.35	-	-	-	2,772.35	Arrendado	N/A	2024	N/A	N/A	\$ 2,772.35	-	-
000003_Q_TERREPI	7/31/1998	419,849.00	-	-	-	419,849.00	Arrendado	N/A	2024	N/A	N/A	\$ 419,849.00	-	-
000006_Q_TERREPI	7/31/1998	82,582.44	-	-	-	82,582.44	Arrendado	N/A	2025	N/A	N/A	\$ 82,582.44	-	-

000007_Q_TERREPI	7/31/1998	292,265.72	-	-	-	292,265.72	Arrendado	N/A	2024	N/A	N/A	\$ 292,265.72	-	-
000008_Q_TERREPI	7/30/1998	905,278.50	-	-	-	905,278.50	Arrendado	N/A	2023	N/A	N/A	\$ 905,278.50	-	-
000009_Q_TERREPI	7/31/1998	955.17	-	-	-	955.17	Arrendado	N/A	2023	N/A	N/A	\$ 955.17	-	-
000011_Q_TERREPI	7/31/1998	151,278.00	-	-	-	151,278.00	Arrendado	N/A	2023	N/A	N/A	\$ 151,278.00	-	-
000012_Q_TERREPI	7/31/1998	114,240.00	-	-	-	114,240.00	Arrendado	N/A	2023	N/A	N/A	\$ 114,240.00	-	-
000014_Q_TERREPI	8/23/1998	18,987.07	-	-	-	18,987.07	Arrendado	N/A	2022	N/A	N/A	\$ 18,987.07	-	-
000015_Q_TERREPI	7/31/1998	44,266.67	-	-	-	44,266.67	Arrendado	N/A	2022	N/A	N/A	\$ 44,266.67	-	-
000016_Q_TERREPI	12/6/1996	4,816.56	-	-	-	4,816.56	Arrendado	N/A	2023	N/A	N/A	\$ 4,816.56	-	-
000021_Q_TERREPI	4/20/2001	60,000.00	-	-	-	59,964.50	Arrendado	N/A	2023	N/A	N/A	\$ 59,964.50	-	-
000022_Q_TERREPI	2/20/2001	88,725.00	-	-	-	88,483.83	Arrendado	N/A	2023	N/A	N/A	\$ 88,483.83	-	-
000023_Q_TERREPI	9/17/2002	66,842.07	-	-	-	66,842.07	Disponible	N/A	2022	N/A	N/A	\$ 66,842.07	-	-
000024_Q_TERREPI	7/15/2002	50,851.96	-	-	-	50,851.96	Disponible	N/A	2022	N/A	N/A	\$ 50,851.96	-	-
000025_Q_TERREPI	8/28/2002	6,531.25	-	-	-	6,531.25	Arrendado	N/A	2023	N/A	N/A	\$ 6,531.25	-	-
000026_Q_TERREPI	5/15/2003	540,560.00	-	-	-	540,560.00	Arrendado	N/A	2024	N/A	N/A	\$ 540,560.00	-	-
000027_Q_TERREPI	9/30/2002	42,193.50	-	-	-	42,193.50	Disponible	N/A	2022	N/A	N/A	\$ 42,193.50	-	-
000028_Q_TERREPI	12/7/2006	41,733.62	-	-	-	41,733.62	Arrendado	N/A	2023	N/A	N/A	\$ 41,733.62	-	-
000029_Q_TERREPI	1/13/2010	324,028.54	-	-	-	324,028.54	Arrendado	N/A	2021	N/A	N/A	\$ 324,028.54	-	-
000030_Q_TERREPI	12/15/2009	195,868.75	-	-	-	195,868.75	Arrendado	N/A	2024	N/A	N/A	\$ 195,868.75	-	-
000033_Q_TERREPI	1/4/2011	350,865.20	-	-	-	350,865.20	Arrendado	N/A		N/A	N/A	\$ 350,865.20	-	-
000036_Q_TERREPI	3/14/2013	51,000.00	-	-	-	51,000.00	Arrendado	N/A	2022	N/A	N/A	\$ 51,000.00	-	-
000037_Q_TERREPI	9/19/2013	246,435.00	-	-	-	246,435.00	Arrendado	N/A	2022	N/A	N/A	\$ 246,435.00	-	-
000039_Q_TERREPI	12/31/2013	76,101.14	-	-	-	76,101.14	Arrendado	N/A	2023	N/A	N/A	\$ 76,101.14	-	-
000040_Q_TERREPI	12/31/2013	64,090.00	-	-	-	64,090.00	Disponible	N/A	2022	N/A	N/A	\$ 64,090.00	-	-
000041_Q_TERREPI	5/5/2014	189,200.00	-	-	-	189,200.00	Arrendado	N/A	2024	N/A	N/A	\$ 189,200.00	-	-
000042_Q_TERREPI	8/1/2014	430,000.00	-	-	-	430,000.00	Arrendado	N/A	2022	N/A	N/A	\$ 430,000.00	-	-
000046_Q_TERREPI	5/25/2016	218,029.78	-	-	-	218,029.78	Disponible	N/A	2025	N/A	N/A	\$ 218,029.78	-	-
000047_Q_TERREPI	12/31/2016	400,452.88	-	-	-	400,452.88	Arrendado	N/A	N/A	N/A	N/A	\$ 400,452.88	-	-
000048_Q_TERREPI	12/31/2016	117,425.98	-	-	-	117,425.98	Arrendado	N/A	2023	N/A	N/A	\$ 117,425.98	-	-

000049_Q_TERREPI	12/31/2016	118,137.07	-	-	-	118,137.07	Arrendado	N/A	2024	N/A	N/A	\$ 118,137.07	-	-
000051_Q_TERREPI	7/31/2017	1,046,053.19	-	-	-	1,046,053.19	Disponible	N/A	N/A	N/A	N/A	\$ 1,046,053.19	-	-
000052_Q_TERREPI	9/26/2017	420,000.00	-	-	-	420,000.00	Disponible	N/A	N/A	N/A	N/A	\$ 420,000.00	-	-
000053_Q_TERREPI	9/26/2017	420,000.00	-	-	-	420,000.00	Disponible	N/A	N/A	N/A	N/A	\$ 420,000.00	-	-
000056_Q_TERREPI	12/1/2017	63,384.10	-	-	-	63,384.10	Disponible	N/A	N/A	N/A	N/A	\$ 63,384.10	-	-
000057_Q_TERREPI	12/1/2017	4,550.00	-	-	-	4,550.00	Disponible	N/A	N/A	N/A	N/A	\$ 4,550.00	-	-
001001_Q_TERREPI	9/1/2013	1,666.87	-	-	-	1,666.87	Arrendado	N/A	2023	N/A	N/A	\$ 1,666.87	-	-
001008_Q_TERREPI	9/1/2013	950,000.00	-	-	-	950,000.00	Arrendado	N/A	2022	N/A	N/A	\$ 950,000.00	-	-
140000000152	8/1/2024	1,315.77	-	-	-	1,315.77	Arrendado	N/A	N/A	N/A	N/A	\$ 1,315.77	-	-
140000000147	8/1/2024	8,849.03	-	-	-	8,849.03	Arrendado	N/A	N/A	N/A	N/A	\$ 8,849.03	-	-
140000000148	8/1/2024	23,257.66	-	-	-	23,257.66	Arrendado	N/A	N/A	N/A	N/A	\$ 23,257.66	-	-
140000000149	8/1/2024	1,315.77	-	-	-	1,315.77	Arrendado	N/A	N/A	N/A	N/A	\$ 1,315.77	-	-
140000000150	8/1/2024	1,315.77	-	-	-	1,315.77	Arrendado	N/A	N/A	N/A	N/A	\$ 1,315.77	-	-
140000000151	8/1/2024	1,315.77	-	-	-	1,315.77	Arrendado	N/A	N/A	N/A	N/A	\$ 1,315.77	-	-
140000000155	7/16/2025	5,605.25	-	-	-	5,605.25	Arrendado	N/A	2023	N/A	N/A	\$ 5,605.25	-	-
140000000156	7/16/2025	5,605.25	-	-	-	5,605.25	Arrendado	N/A	2023	N/A	N/A	\$ 5,605.25	-	-
140000000157	7/16/2025	12,774.99	-	-	-	12,774.99	Arrendado	N/A	2023	N/A	N/A	\$ 12,774.99	-	-
140000000158	7/16/2025	12,774.99	-	-	-	12,774.99	Arrendado	N/A	2023	N/A	N/A	\$ 12,774.99	-	-
140000000159	7/16/2025	12,774.99	-	-	-	12,774.99	Arrendado	N/A	2023	N/A	N/A	\$ 12,774.99	-	-
140000000160	7/16/2025	12,774.99	-	-	-	12,774.99	Arrendado	N/A	2023	N/A	N/A	\$ 12,774.99	-	-
		25,853,147.90	-14,035,824.35	-310,633.66	-14,346,458.01	11,505,654.32						\$ 20,666,577.92		\$ -1,750,204.74

Tabla A2. Cuadre PI Inicial

Saldos contables EEFF Compañía al 31-12-2025

	Saldo
Edificios Propiedades de inversión	\$ 16,805,085.37
(-) Depreciaciones Acumulada Edificios (Inversión)	\$-14,346,457.90
Terrenos Propiedades de Inversión	\$ 9,047,026.94
	\$ 11,505,654.41

Saldos levantamiento Anexo de propiedades de inversión

	Saldo	Cuadre
Edificios Propiedades de inversión	\$ 16,805,085.38	\$ -0.01
(-) Depreciaciones Acumulada Edificios (Inversión)	\$-14,346,458.01	\$ 0.11
Terrenos Propiedades de Inversión	\$ 9,047,026.94	\$ -0.00
	\$ 11,505,654.32	\$ 0.09

Estado Financiero Mensual Acumulado		
Sociedad PROADSER S.A.		
Fecha del reporte 14.01.2026		
No. Cuenta	Descripción Cuenta	DIC
120301	PROPIEADAES DE INVERSIÓN INMUEBLES	11.505.654,41
1203010001	TERRENOS PROPIEADAES DE INVERSIÓN	9.047.026,94
1203010002	EDIFICIOS PROPIEADAES DE INVERSIÓN	16.805.085,37
1203010003	(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA EDIFICIOS (INVERSIÓN)	14.346.457,90-

Tabla A3. Propuesta Benchmarking PI

Grupo / Propiedad	Referencia de Benchmark	Propuesta Vida Útil años	Razón Técnica
Edificios Portete 1 y 2	Cadena KFC	70	Es la mediana exacta de los 20 inmuebles KFC ya tasados.
Locales y Parqueos EPIQ	Edificios Modernos	80	Al ser una construcción reciente de alto estándar, se alinea con el tope máximo de la cartera.
Local 89 CC. Plaza Quil	Centros Comerciales	60	Promedio observado en locales de plazas comerciales (como Alborada/San Rafael).

Dada la falta temporal de las valoraciones físicas para el 10% de la cartera, se empleó una estimación contable tomando como base activos similares (método aceptado por la NIC 8 y NIC 16), de manera que la depreciación del ejercicio 2025 dé lugar a una imagen fiel de la realidad económica del deterioro de los bienes en función de su categoría.

Tabla A4. Asientos de ajuste

1 Corrección de error depreciaciones años anteriores (Saldo al 31/12/2024):

	Debe	Haber
(-) Depreciación Acumulada Propiedades de inversión	\$ 8,800,795.50	
Resultados Acumulados		\$8,800,795.50

2 Ajuste gasto depreciación Año 2025

	Debe	Haber
(-) Depreciación Acumulada Propiedades de inversión	\$ 49,494.45	
Gasto Depreciación Propiedades de inversión		\$ 49,494.45

3 Gasto deterioro Propiedades de inversión (Vida remanente)

	Debe	Haber
Gasto deterioro Propiedades de inversión	\$ 1,750,204.74	
Propiedades de Inversión Edificios		\$1,750,204.74

Anexo C Política Contable

POLÍTICA CONTABLE

Tratamiento de Propiedades de Inversión bajo NIC 40 – PROADSER S.A.

(Quito, 2025)

Código interno: PC-NIC40-PI-01

Versión: 1.0

Fecha de vigencia: 2025-01-01 (o la que defina la empresa)

Elaborado por: Área Contable / Asesoría Externa (Proyecto académico)

Aprobado por: Gerencia Financiera / Dirección Administrativa (según estructura interna)

1. Objetivo de la política

La presente política establece los criterios contables y técnicos que PROADSER S.A competente establece para el reconocimiento, medición, depreciación, actualización de valores y revelación de las propiedades de inversión de acuerdo con la NIC 40 y el conjunto restante de normas NIIF de aplicación. Tiene por objetivo garantizar que la información financiera propia de los bienes inmuebles utilizados para la obtención de ingresos por arrendamiento, o para la apreciación del capital, sea consistente, verificable y sustentada, garantizando así una representación fiel del rendimiento del negocio y del valor de los activos estratégicos gestionados por la sociedad.

La política persigue también el objetivo de garantizar que queden documentados los criterios utilizados para las vidas útiles, los criterios de depreciación, los avalúos y la conciliación con la información contable anterior, logrando con ello que la aplicabilidad de tales criterios sea sistemática entre periodos, tendiendo a disminuir la dependencia de prácticas no documentadas o de criterios tributarios que se utilizan como referencia automática. La empresa es autónoma dentro de su gestión; este documento está dirigido a

reforzar la trazabilidad técnica de los registros contables bajo norma internacional.

2. Alcance de aplicación

Llámesse a la política aplicable bajo esta normativa la política para la contabilización de las propiedades de inversión, que es aplicable a todos los bienes inmuebles (tanto terrenos como construcciones o partes de construcciones) que conserve PROADSER S.A.

a) con el objeto de obtener ingresos por arrendamiento operativo, y/o b) con el objeto de apreciación del capital y/o c) con ambas finalidades concurrentemente, cuando, lógicamente, se da el caso que estos bienes o parte de bienes no dan lugar a ser empleados para fines propios dentro del proceso de producción o suministro de bienes y servicios, o para fines de actividades administrativas internas, exceptuando la situación donde haya una clara separación de componentes o el uso que no tiene un significado significativo bajo criterios de materialidad.

El alcance de esta política tiene por objeto las áreas correspondidas a intervenir en la gestión del ciclo de vida de las propiedades de inversión con las siguientes responsabilidades: - Contabilidad, que debiera ocuparse de su registro y control de saldos, de su depreciación y de las notas o revelaciones; - Finanzas / tesorería, que es la que se ocupa de las relaciones con bancos, de avales y de disponibilidad y uso y de valoraciones; - Gestión de bienes, que se ocupa de la custodia de documentos, contratos de arrendamiento y evidencias técnicas; - Auditoría interna, que se ocupa del seguimiento del cumplimiento por control interno.

3. Marco normativo aplicable

La política queda sostenida del marco NIIF vigente que la soporta, a la vez, en tal política también la sustentan:

- NIC 40 – Propiedades de inversión (en cuanto a su reconocimiento, medición

posterior, revelación de información).

- NIC 16 – Criterios contenidos en el estándar para hacerlo si es objeto de reclasificaciones de los elementos de la propiedad, planta o equipo como consecuencia del cambio de uso.
- NIC 8 – Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y los errores (cambio de vidas útiles, de métodos, cambios y consistencia).
- NIIF 13 – Medición al Valor Razonable incluso considera criterios y jerarquiza la información para los avalúos y el valor razonable.
- La normativa local de tipo societario/tributario, sólo como referencia informativa de los casos donde podría obrarse la interacción con el registro tributario y no llegamos a desarrollar exigencias NIIF.

Si existiera colisión entre las referencias internas/prácticas históricas y el marco NIIF aplicable las NIIF debieran ser las que prevalezcan, siendo la gerencia financiera la encargada de decidir el tratamiento formal documentado.

4. Definiciones operativas (adaptadas a PROADSER S.A.)

A los efectos de las aplicaciones prácticas:

Propiedad de inversión: se define como la propiedad del inmueble controlado por PROADSER S.A. para que produzca ingresos de arrendamiento operativo a entidades vinculadas, o bien sea mantenido por apreciación, o por ambas finalidades. En PROADSER se incluyen los bienes inmuebles que están destinados a arrendar locales inmuebles o superficies de las empresas que forman el grupo económico, y excepcionalmente a terceros siempre que no consistan en un activo utilizado mayormente por la sociedad en el ejercicio de su actividad de gestión.

El valor razonable es el precio que se espera obtenga la venta de un activo en una

transacción en la que esté bien equilibrada entre participantes del mercado en la fecha de medición. El valor razonable en PROADSER será documentado preferiblemente a partir del uso de valoraciones de tasadores y/o de evidencias obtenidas previamente a partir de la existencia de mercados, con el correcto registro en relación a supuestos.

Vida útil técnica/económica: periodo durante el cual se espera que el activo genere beneficios económicos, se estimará en función de las características constructivas, las ambientales de uso, las condiciones físicas, el mantenimiento, las evidencias técnicas, la existencia de informes periciales y, en su caso, el sustento pericial. Esta apropiada definición será la que soporte la depreciación contable diferenciando concepto de fiscal.

Revelación: la integridad de la información estimulada y separada que encontramos en los Estados que forman los estados contables, donde se expone lo relativo a las orientaciones, a los saldos, a los movimientos, a los métodos, a las premisas, así como a aquéllas y a las correspondientes estimaciones de las propiedades de inversión, y cuando aplica el modelo del coste, a los valores razonables, añadiendo la claridad sobre el correcto soporte correspondiente.

5. Identificación y clasificación de propiedades de inversión

La clasificación vendrá determinada por el análisis funcional del uso del bien, sustentado en pruebas de verificación (contratos, actas internas, informes de utilización, documentación de la directriz como administración del bien). La contabilidad para clasificar correctamente el activo deberá verificar :

- _EXISTENCIA del contrato de lease operativo o prueba de destino a lease.
- _IDENTIDAD de arrendatario y relación (parte relacionada o tercero).
- _PARTES DE LA PROPIEDAD (si hay partes del activo que son identificadas para el uso propio o para arrendar).

–_GRADO de significancia del uso propio, si lo hubiese (materialidad). Cuando una misma propiedad sea susceptible a porciones diferenciales se aplicará el tratamiento de separación por componentes si:

- _Las porciones diferenciales son susceptibles de ser vendidas de forma separada. o
- _Las porciones diferenciales son susceptibles de ser arrendadas de forma separada mediante contratos de lease separadas.

Cuando uso propio es mínimo y no considera material no se tendrá en cuenta para continuar habiendo un bien de inversión evidenciando el criterio de materialidad y el análisis realizado .

6. Reconocimiento contable inicial

PROADSER considera que la propiedad de inversión se clasifica en el instante en que se cumplen las dos condiciones para que esta se reconozca como tal: 1) que la entidad considere que los beneficios económicos futuros a los que se refiere el activo fluyan a ella (ya sea como entradas de rentas, revalorizaciones o ambas) y 2) que el costo del activo pueda ser medido con fiabilidad.

Costo inicial: debe incluir el importe de adquisición y todos los pagos que puedan ser asignables directamente a la puesta en condiciones de que el activo pueda funcionar (honorarios de los profesionales, impuestos no recuperables, costo de la operación, ajustes que puedan ser asignables nada más a la colocación en condiciones), excluyendo el costo por la apertura de la propiedad, las pérdidas por operaciones iniciales, gastos administrativos generales y costos que puedan ser o no asignables a la adquisición o a la puesta en condiciones.

Documentación mínima exigible para el reconocimiento:

- Escritura, contrato de compra, documento legal correspondiente de control del

activo.

- Evidencia del coste (facturas, recibos, transferencia).
- Identificación técnica del inmueble (ubicación, código interno, superficie,

descripción).

- Registro del contrato de arrendamiento (si corresponde) o evidencia de destino a

renta.

7. Medición posterior: modelo aplicado por PROADSER S.A.

Dado que PROADSER aplicará como política de medición posterior el modelo del coste de acuerdo a las particularidades de la inversión, lo que reconoce:

- el activo al coste, menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumulado, en caso de ser necesario.

El hecho de que la empresa opte por el modelo del costo no implica que no tenga que seguir gestionando la información de mercado. Por esta razón, habrá de mantener una práctica de determinar y actualizar el valor razonable con fines de revelación y control, debiendo, en consecuencia, ajustarse a lo establecido en la NIC 40 y NIIF 13, especialmente en aquellos casos en que los inmuebles estén afectados para cumplir con garantías y determinaciones bancarias.

8. Determinación del valor razonable y avalúos

La formulación del balance, a pesar de ajustarse al modelo del costo, PROADSER cuenta con un modelo por el que protege el valor razonable, si bien parte de la información técnica.

8.1. Fuentes de información válidas

- Avalúos que deben ser realizados por expertos calificados y acreditados, preferentemente de acuerdo con lo habitual en la práctica del mercado.

- Avalúos que se necesiten para la práctica bancaria en las que se cumple, como mínimo, con unas condiciones mínimas de independencia y documentación técnica (metodología, hipótesis, fecha, comparables)

- Más evidencias de mercado: comparables transaccionales, valores catastros que solamente son de referencia no determinante, estudios de mercado inmobiliario.

8.2. Periodicidad de actualización

- Revisión anual del estado de los avalúos existentes o vigencia de los mismos. •

Para inmuebles con un alto grado de estrés financiero (importantes avales de las propiedades, operaciones bancarias activas), se intentará que el informe de valoración no tenga más antigüedad que un límite fijado por la política interna (ej. 2 años) salvo documentación que lo justifique.

- En cuanto a los inmuebles en los que haya habido cambios sustanciales (en forma de modificaciones importantes, siniestros, deterioros relevantes, cambios del entorno), se buscaría un informe de valoración actualizado con independencia de las frecuencias de la política.

8.3. Requisitos mínimos de un informe de valoración aceptable

Un informe de valoración entendido como un soporte de la política tendría como mínimo que contener lo siguiente:

- valorador e identificación de su habilitación,
- data de la valoración,
- metodología utilizada y principales supuestos aplicados,
- descripción técnica del inmueble objeto de valoración,
- fotografías u otros protocolos de la inspección,
- comparables o soporte de mercado,

- conclusiones y valor final.

Un informe de valoración que no cumpla los requisitos sólo podrá ser considerado de referencia inicial y no podrá servir de soporte de las estimaciones contables.

9. Vidas útiles técnicas y depreciación

Este apartado es uno de los puntos clave de la política, ya que establece cómo se apoya la depreciación de forma técnica, dejando al margen la coincidencia con las tasas tributarias a las que se ven ofrecidas.

9.1. Principio de la política

La depreciación contable tiene que reflejar el correspondiente patrón de consumo de beneficios económicos del activo. Esta es la razón por la cual la vida útil que se le atribuye a cada propiedad de inversión debería apoyarse por evidencia técnica y por las condiciones constatadas del inmueble. Las tasas o los periodos tributarios se podrán considerar a modo de apoyo, pero no supondrán la base del cálculo contable.

9.2.Determinación de la vida útil

Para fijar una vida útil, será Contabilidad, con soporte de la administración de los bienes y/o informes técnicos, que tome en consideración:

- tipo de construcción y de materiales predominantes,
- estado de conservación y mantenimiento histórico,
- antigüedad del inmueble,
- uso operativo (intensidad de utilización por arrendamiento),
- adecuaciones y remodelaciones,
- condiciones medioambientales y riesgos significativos,
- prueba pericial (en la disponibilidad de la misma).

Clasificación de la documentación soporte (de calibre mayor a menor):

1. Informe técnico o Informe de evaluación con declaración de la vida útil remanente (ya sea cualificada o evaluativa) o de condición.
2. Informe de conservación o de condición, escrito por un área técnica o por proveedores del tipo especializado.
3. Parámetros denominados de referencia de vida útil por tipología de edificación relacionados con el mercado (documentado).
4. Referencia tributaria como último recurso/recurso último, con anotación explicativa interna que desencadene que no hay el soporte técnico superior.

9.3. Método de depreciación

Se aplicará el método de depreciación en línea cuando represente de una manera razonable el patrón de consumo. En el caso de que haya prueba de que el patrón del consumo del inmueble normalmente utilizado (con el que se ha obtenido la reflexión) varíe, se llevará a cabo el análisis y se aplicará el método que corresponda conforme NIIF, debiendo ser aprobado por la gerencia financiera.

9.4. Revisión de vidas útiles y cambios de estimación

Las vidas útiles deben revisarse como mínimo una vez al año, o antes si se ha producido un evento relevante. Y los cambios deben ser tratados como cambios de estimaciones contables en términos de NIC 8, siendo aplicados de forma prospectiva al gasto por depreciación.

10. Conciliación técnica-contable con las valoraciones (en relación con la naturaleza de las garantías bancarias)

El PROADSER de forma formal implementará una conciliación entre:

- valores en libros (coste - depreciación - deterioro), y
- valores técnicos (valoraciones según valor de mercado y valoraciones conforme a la naturaleza de las garantías bancarias)

para poder tener coherencia de los documentos y gestión de las revelaciones.

10.1. Contenido mínimo de la conciliación

- Identificación del bien inmuebles (código, localización, descripción del mismo)
- Valor en libros a la fecha de corte.
- Valor emitido en el informe de la valoración (fecha, fuente).
- Monetaria y explicativa de la diferencia documentada (motivos de la diferencia).
- Conclusiones internas de la revelación (valor razonable que se debe mostrar y fuente).

La conciliación no implica automáticamente la reexpresión de la cifra contable si se hubiera aplicado el modelo del coste; su rol es el de reforzar la justificación del valor razonable que se quiere dar a conocer y su trazabilidad dentro de los juicios.

11. Ajustes contables y normalización

En caso de que se encuentren disfunciones de gran importancia a raíz de la conciliación, revisión técnica, auditoría, etc., PROADSER procederá a realizar un ajuste contable a partir de lo que se contempla en el marco de las NIIF:

- ajustes por errores detectados (en su caso),
- cambios de estimaciones (vidas útiles, valor residual),
- reconocimiento de pérdidas por deterioro si existe evidencia objetiva,
- reclasificaciones de utilización (NIC 40 ↔ NIC 16).

Cualquier tipo de ajuste tiene que ser justificado con:

- hoja de trabajo de cálculos,
- documentación de soporte,
- aprobatorio por parte de la dirección financiera,
- y finalmente, con evidencia de revisión contable.

12. Nota de información financiera (Notas)

PROADSER tiene que ofrecer información técnica que permita al usuario conocer:

- la política que se ha aplicado a la medida posteriormante aplicada (modelo costos)
 - el método de depreciación, vida útil y criterios de estimación
 - movimientos ocurridos en el periodo (adiciones, disminuciones, depreciaciones, transferencias)
 - el valor razonable de la propiedad de inversión y del método seguido para medirlo
 - las limitaciones, garantías o propiedades pignoradas o sometidas a una hipoteca, cuando corresponda
 - los supuestos significativos aplicados para estimaciones cuando correspondan
- La revelación se deberá realizar a partir de la conciliación técnico-contable y la propia documentación del inmueble.

13. DOCUMENTACIÓN Y EXPEDIENTE TÉCNICO-CONTABLE POR INMUEBLE

El inmueble afecto a una inversión debe contar con el expediente de cada uno de ellos, ya sea en soporte físico o informático, en el que al menos conste la siguiente documentación:

- documentación legal de la propiedad/control

- ficha técnica del inmueble
- contrato(s) de arrendamiento y anexos asociados
- avalúos vigentes / antecedentes de avalúos
- conciliación valor en libros vs avalúos
- justificación de la vida útil técnica
- justificación de las mejoras y/o adecuaciones
- evidencia de las garantías (si las hubiera)
- notas internas y aprobaciones de los ajustes

Este expediente lo llevará y se hará cargo el área de Administración de bienes, y constará de control y acceso compartido mediante Contabilidad y Finanzas.

14. ROLES Y RESPONSABILIDADES

Contabilidad

- Ajustar y dar de alta, amortizar, realizar las revelaciones y atender las hojas de trabajo.
- Preguntar las vidas útiles y dejar el registro de los cambios de estimaciones.

Gerencia financiera

- Aprobar criterios relevantes: vida útil, metodología, ajustes, periodicidad.
- Garantizar que Tesorerías y la gestión de garantías estén conectadas. Tesorería
- Dar los avalúos que lleva a cabo la entidad de crédito y las condiciones que tienen las garantías.
- Informar sobre operaciones que lleven aparejados cambios relevantes en inmuebles. Administración de bienes
- Custodiar el expediente y la documentación (contractual, técnica).
- Informar sobre mejoras y modificaciones y siniestros y reformados. Auditoría

interna

- Verificar el respeto de la política indicada, la concordancia de la documentación y la eficacia del control interno.

15. CONTROL INTERNO Y SEGUIMIENTO Y ACTUALIZACIÓN DE LA POLÍTICA

La política será objeto de revisión anualmente o cuando ocurra cualquiera de los eventos detallados a continuación:

- cambio de las NIIF/NIC aplicables
- cambio relevante en el portafolio de inmuebles
- inclusión de operaciones de financiamiento de nueva creación que impliquen garantías relevantes
- observaciones recurrentes por parte de auditoría de propiedades de inversión.

Las actualizaciones serán aprobadas por la gerencia financiera y comunicadas a cada una de las áreas implicadas. La versión vigente de la política se mantendrá controlada en el repositorio institucional.



CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

**Tesis previa a la obtención del título de Licenciado en
Contabilidad y Auditoría.**

AUTORES:

Génesis Janeth Portilla Guerrero
Melany Cumanda Gaona Jiménez
Magdalena Elizabeth Pozo Arrellano
Linda Selene Patrón Jiménez
Andrés Patricio Villarreal Torres

TUTOR: Ing. Francisco Vinicio Salas Jiménez

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.

Declaración de Autoría y Autorización de Derechos de Propiedad Intelectual

Nosotros, **Génesis Janeth Portilla Guerrero, Melany Cumanda Gaona Jiménez, Magdalena Elizabeth Pozo Arrellano, Linda Selene Patrón Jiménez y Andrés Patricio Villarreal Torres**, declaramos bajo juramento que el trabajo de titulación 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, durante el periodo fiscal 2025"**, es de nuestra autoría y exclusiva responsabilidad legal y académica.

Certificamos que este trabajo no ha sido presentado anteriormente para la obtención de ningún grado o calificación profesional, habiéndose citado las fuentes correspondientes y respetando las disposiciones legales vigentes que protegen los derechos de autor.

En nuestra calidad de autores, autorizamos a la Universidad Internacional del Ecuador (UIDE) para hacer uso de la totalidad o parte de los contenidos de esta obra con fines estrictamente académicos o de investigación. Los derechos que como autores nos corresponden están amparados en los artículos 5, 6, 8, 19 y demás pertinentes de la Ley de Propiedad Intelectual y su Reglamento en Ecuador.



Génesis Janeth Portilla Guerrero
Correo electrónico: geportillagu@uide.edu.ec



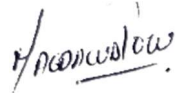
Linda Selene Patrón Jiménez
Correo electrónico: lipatronji@uide.edu.ec



Melany Cumanda Gaona Jiménez
Correo electrónico: megaonaji@uide.edu.ec



Andrés Patricio Villarreal Torres
Correo electrónico: anvillarrealto@uide.edu.ec



Magdalena Elizabeth Pozo Arrellano
Correo electrónico: mapozoar@uide.edu.ec

Aprobación del Autor

Aprobación Del Tutor

Yo, Francisco Vinicio Salas Jiménez, certifico que conozco a los autores del presente trabajo siendo ellos responsables exclusivos tanto de su originalidad y autenticidad, como de su contenido.



.....
Francisco Vinicio Salas Jiménez

DIRECTOR DE TESIS

CI 1712480670

Dedicatoria

Este trabajo está dedicado primeramente a Dios y a nuestras familias por ser nuestra fuente de inspiración y fortaleza.

Génesis Janeth Portilla Guerrero
Melany Cumandá Gaona Jiménez
Magdalena Elizabeth Pozo Arrellano
Linda Selene Patrón Jiménez
Andrés Patricio Villarreal Torres

Agradecimiento

En primer lugar, a Dios que nos brindó la sabiduría para culminar esta etapa de nuestras vidas.

Agradecemos también a nuestras familias por el apoyo incondicional brindado durante el transcurso de esta etapa Universitaria.

A nuestros maestros por los conocimientos impartidos, los cuales nos servirán para aplicarlos en nuestra vida profesional.

Resumen Ejecutivo

El presente trabajo de titulación propone diseñar e implementar un modelo técnico de gestión y valoración de propiedades de inversión bajo NIC 40 para Proadser S.A., a fin de corregir distorsiones en depreciación, medición y revelación de sus bienes inmuebles y alinear la información financiera con la realidad económica de los activos y las NIIF.

Proadser S.A. gestiona un portafolio de propiedades de inversión que ronda los 11,6 millones de dólares, el cual es el núcleo de su patrimonio neto y, que a la vez respalda las deudas bancarias más importantes, sin embargo el informe de auditoría para el año 2024 emitió opinión calificada por ausencia de avalúos actualizados, por falta de sustento técnico de la vida útil de estas y porque la compañía no reveló bajo el concepto de valores razonables y todo lo que se deriva de ello, lo que denota la aplicación incompleta de la NIC 40. El problema central respecto a la medición, la depreciación y la revelación queda de manifiesto con claridad en que la empresa no aplica de manera completa y técnicamente sustentada todo lo que indica la NIC 40 en materia de medición, depreciación y revelación, lo cual produce registros poco confiables, afecta la transparencia frente a bancos y auditores, además de afectar la calidad en la toma de decisiones frente al grupo económico KFC.

Desde la perspectiva metodológica el trabajo configura el diagnóstico de la base de activos, purga y concilia la información contable, aboca cada bien inmueble a la información que fluye desde los avalúos periciales mediante la georreferenciación, aplica el análisis de fuerzas T, el mapeo y la matriz de involucrados, los árboles de los problemas y de las soluciones, y la matriz de alternativas para el priorizar objetivos de mejora, y desde allí elabora un modelo de valoración que: (i) segregue y trate de forma exclusiva a las

propiedades de inversión, (ii) traslade al cálculo contable las vidas útiles y las remanentes, cuya estimación correspondan con las labores de los peritos, (iii) estime vidas útiles mediante el benchmarking estadístico cuando no haya avalúos, y (iv) recalcula retrospectiva y prospectivamente la depreciación, a la que le incorpora pruebas de deterioro conforme NIC36. Las conclusiones obtenidas en el desarrollo del modelo que hemos propuesto ponen de manifiesto que, como consecuencia de las ciertas prácticas contables, si bien es cierto que los saldos en contabilidad cuadraban aritméticamente, las depreciaciones acumuladas equivalían a más del 85% del coste de los edificios, lo que significaba que contablemente eran activos prácticamente totalmente agotados, aun cuando se estaban utilizando como patrimonios activos, y captando flujos de alquiler, lo que transgrede el principio de imagen fiel.

El modelo aplica la posibilidad de deshacer un exceso más que significativo de depreciaciones, ajustar la propiedad inmobiliaria de acuerdo con su valor neto, reconocer deterioros cuando el valor en libros había sido mayor que el importe recuperable y alisar las cuotas de futuro gasto por depreciación, lo que le añade además valor a la calidad y transparencia de los estados financieros de Proadser S.A. y donde en consecuencia también se incluyen las mejoras estructurales.

Finalmente, se expresan algunas directrices de política contable que requieren valoraciones técnicas en el alta de cada inmueble, prohibición del uso de tasas tributarias genéricas como base financiera, revisiones de actas valorativas y de deterioro cada cierto tiempo, estandarización de la data maestra de activos que asegura la posibilidad de subsistir bajo el modelo y el cumplimiento permanente de la NIC 40. El trabajo concluye que la propuesta no sólo da respuesta a la auditoría citada, sino que también puede fortalecer el patrimonio, mejorar la relación con las entidades financieras y consolidar un sistema de

información contable fiable para llevar a cabo la gestión estratégica del portafolio inmobiliario de la empresa.

Palabras claves: NIC 40, propiedades de inversión, depreciación contable, Proadser S.A., valor razonable, vida útil, benchmarking, prueba de deterioro

Abstract

This thesis designs and implements a technical model for managing and valuing investment properties under NIC 40 to correct distortions in depreciation accounting for Proadser S.A.'s real estate assets and align financial reporting with economic reality and IFRS standards.

Proadser S.A. has a portfolio of investment properties of \$11.6 million, constituting the largest item in its equity and supporting considerable consequent bank debt. In 2024, the audit opinion was qualified for lack of updated valuations, technical support for useful lives, and fair values disclosures - the evident test of insufficient NIC 40 application. The diagnosis in the work is that the company does not make complete and technical justification for NIC 40 indicators of measurement, depreciation and disclosures, making unreliable records that compromise the transparency of the books in the view of banks and auditors, while making less valid the quality of decisioning in the KFC economic group. Methodologically the work performs diagnosis of the asset base, balance data in accounting, finds and reconciles that base, links each gerenciatica asset, georeferencing, and applies it to particular and preferred objectives to be improved, force-field analysis, stakeholder mapping and matrix, problem and solution trees, and alternative analysis matrix. Based on this, it raises the valuation model in which assets treated: (i) are segregated from master accounts and sampled to control investment properties only, (ii) useful lives and remainders apply by the criterion of the technical appraisers getting embedded on the accounting of each, (iii) estimated for those that are not available statistics benchmarking, (iv) recalculates in retrospect and for the future the depreciable curve making any impairment tests as per IAS 36, allowing Proadser S.A to make very vital

assessments of recorded figures in a financial statement context. This addresses the test issue, and the work sees out the results in that while its book balances were mathematically reconciled, the accumulated depreciation figure passes 85% of building costs so that that prescribe as ‘fully’ depreciated. The bigger the problem is that the assets generate cash flows in the form of rent but do so with the accounting basis not presenting its true and fair view, in the least. When the valuation model is applied, reversing the excess depreciation and revenue against account and correcting to shown property values at book value making the adjustments where appropriate where the theoretical recoverable amount is greater than book value and for new property book and historical recharges making more normal the proposed depreciation expense shows a greater quality in Proadser S.A.’s next financial statement. Finally, the accounting policy guide we suggested was about making technical appraisals a precondition of assets at acquisition, not adopting generic rates of tax on usage for depreciation, yearly appraisal and impairment testing, and wicket of master data assets, which must form the bridge that is the place of work and workplace of place in future valuation model at Proadser S.A. work, deciding on transparency principle aware sustainability of the model plus evidently observing NIC 40 performance and user fulfilment. We conclude it is a proposal worth accepting for not only acting on audit qualifications but also to build equity and prime banks and uses it forms there. Having valued, we made the proper role of logging information system for indicative assets to follow and enable.

Keywords: NIC 40, investment properties, accounting depreciation, Proadser S.A., fair value, useful life, benchmarking, impairment test

Tabla de Contenido

Declaración de Autoría y Autorización de Derechos de Propiedad Intelectual	i
Aprobación del Tutor	ii
Dedicatoria.....	iii
Agradecimiento	iv
Resumen Ejecutivo.....	v
Abstract.....	viii
Tabla de Contenido	x
Lista de Tablas.....	xii
Lista de Figuras	xiii
Lista de Figuras	xiv
CAPÍTULO I.....	1
1. Antecedentes	1
1.01. Contexto institucional de PROADSER S.A.	3
1.02. Justificación.....	4
1.03. Análisis de Fuerzas T	7
CAPÍTULO II.....	11
2. Análisis de Involucrados	11
2.01. Mapeo de involucrados.....	11
2.02. Matriz de análisis de involucrados	13
CAPÍTULO III.....	16
3. Problema y objetivos	16
3.01. Árbol de Problemas	16
3.02. Árbol de Objetivos	20
CAPÍTULO IV	24
4. Análisis de alternativas	24

4.01. Fundamentos del análisis de alternativas.....	24
4.02. Criterios de evaluación	24
4.03. Matriz de análisis de alternativas	25
4.04. Selección de alternativas prioritarias.....	27
4.05. Análisis interpretativo de la matriz.....	27
4.06. Diagrama de Estrategias	28
Capítulo V	30
5. Propuesta.....	30
5.01. Antecedentes de la metodología o herramienta propuesta	30
5.02. Justificación de la propuesta.....	32
5.03. Objetivo de la propuesta.....	34
5.04. Orientación para el estudio	35
5.05. Relación de contenido	43
5.06. Metodología Empleada.....	44
5.07. Parte práctica	47
CAPÍTULO VI	67
6. Aspectos Administrativos	67
6.01. Recursos necesarios.....	67
6.02. Presupuesto.....	72
6.03. Cronograma de actividades	74
CAPÍTULO VII.....	79
7. Conclusiones y Recomendaciones	79
7.01. Conclusiones.....	79
7.02. Recomendaciones.....	81
Referencias.....	82
Anexos	84

Lista de Tablas

Tabla 1. Matriz de Fuerzas T.....	8
Tabla 2. Matriz de involucrados.....	14
Tabla 3. Matriz de análisis de alternativas.	25
Tabla 4. Integración técnica y normativa de los elementos estructurales de la propuesta.	43
Tabla 5. Conciliación de Saldos.....	48
Tabla 6. Estructura de Vinculación Implementada.	51
Tabla 7. Cuantificación del Impacto.	58
Tabla 8. Contable Propuesto. Ajuste 1.....	60
Tabla 9. Contable Propuesto. Ajuste 2.....	61
Tabla 10. Contable Propuesto. Ajuste 3.....	62
Tabla 11. Gastos Operativos Académicos.....	70
Tabla 12. Detalle de recursos humanos empresariales.....	70
Tabla 13. Detalle de costos de la investigación.....	73
Tabla 14. Diagrama de Gantt.	76
Tabla 15. Diagrama de Gantt - Cronograma Implementación Proadser.	77

Lista de Figuras

Figura 1. Mapeo de Involucrados.....	12
Figura 2. Árbol de problemas.....	17
Figura 3. Árbol de objetivos.....	21
Figura 4. Diagrama de Estrategias	29

Lista de Figuras

Anexo A Informe Antiplagio	84
Anexo B Tablas de cálculo	85
Anexo C Política Contable	92

CAPÍTULO I

1. Antecedentes

PROADSER S.A. es una empresa ecuatoriana establecida el 21 de julio de 1995, que se dedica principalmente al arrendamiento de bienes raíces, edificios, instalaciones y terrenos destinados a las operaciones comerciales de las empresas que forman parte del grupo económico KFC. La evidencia de los estados financieros consolidados auditados de 2024 muestra que la empresa tiene bajo su gestión una cantidad significativa de propiedades de inversión valoradas en más de once millones de dólares, haciendo de esta categoría el núcleo del patrimonio de la empresa y la más importante en términos de generación de ingresos por arrendamientos operativos. Todo este contexto previo, proporciona una excelente justificación para estudiar la forma en que PROADSER aplica la NIC 40 para guiar el reconocimiento, la medición y la divulgación de sus propiedades de inversión.

El informe de los auditores independientes para el ejercicio 2024 puso de manifiesto que se emitieron opiniones calificadas en relación con la contabilidad de las propiedades de inversión de la empresa, haciendo referencia a que para ciertos activos, la información relativa al valor razonable no fue incorporada en el detalle de las revelaciones financieras, lo que alcanzaba el importe de 2,3 millones de USD, y tampoco se observa toda la documentación técnica utilizada para determinar la vida útil de los activos que poseen documentación. Ello evidencia que el tratamiento actual sugiere la conveniencia de revisar los criterios de aplicación de manera más consistente con lo que la NIC 40 establece en

relación con valoraciones periódicas, uso del modelo de medición y consistencia de las estimaciones.

La trayectoria histórica de PROADSER muestra que sus actividades están verticalmente integradas dentro de un conglomerado, donde la sinergia de arrendamientos, la gerencia de capitales y la administración de los flujos monetarios se hace de manera centralizada. Esta sinergia operacional y el alto volumen de flujos transaccionales con partes relacionadas torna a los bienes inmuebles, además de ser un activo apreciable, un capital estratégico puesto que los inmuebles respaldan deuda y permiten la constelación de flujos de caja que hacen posible la misma. En los reportes financieros de 2024, por ejemplo, los activos inmuebles dan cobertura a deuda con entidades financieras por el monto de 18 millones de dólares, cifra que resalta la importancia de la administración óptima de la valuación de dichos activos y de la amortización de estos.

El reconocimiento contable que aplica PROADSER sigue un modelo de costo histórico, aplicado con la depreciación en línea con cargas de un activo de edificaciones por veinte (20) años. La NIC 40 permite esta práctica siempre que la entidad complemente la estimación de valor de mercado de los bienes a la propiedad, así como la práctica de estimación en un horizonte de tiempo. La observación que indican igualmente los auditores comprueba que la empresa no fundamentó de acuerdo a la norma sus estimaciones ni entregó la información de soporte de manera eficiente, evidenciando una oportunidad para fortalecer la relación que existe entre el costo contable como práctica y la norma contable internacional vigente sobre propiedades de inversión.

Dicha diferencia motivó a mediar la evaluación bajo el paradigma de la NIC 40 en PROADSER, pues el impacto de la norma en el sistema de información contable es

determinante para el establecimiento de vínculos confiables con los grupos de interés y la correcta valoración de los bienes estratégicos que sustentan la organización. Este primer inciso ofrece la posibilidad de apreciar el contexto que explica la importancia del tema a la vez que presenta los atributos institucionales, normativos y financieros que fundamentan el desarrollo de la investigación.

1.01. Contexto institucional de PROADSER S.A.

El Arrendamiento Comercial PROADSER SA opera en la ciudad de Quito y constituye parte del conglomerado KFC, famoso por su dirección y administración de franquicias de restaurantes de comida rápida en el país. Su actividad específica es el arrendamiento de bienes inmuebles, en su caso, la administración de edificios y terrenos de su propiedad, que se subarriendan por un lapso mayor de tiempo a empresas vinculadas tales como: Int Food Services Corp. SA, Deli Internacional SA, Shemlon SA, entre otras. La información que ha circulado en el mercado indica que, en este caso, la parte más importante es el arrendamiento a Int Food Services Corp. SA, que constituye la mayor parte de los ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles que obtiene. A modo de ejemplo, en el año 2024, dicha empresa reportó ingresos que superan los 2,3 millones de dólares a PROADSER.

La estructura económica correspondiente a PROADSER se caracteriza por contar con ingresos estabilizados por arrendamiento, así como por ejercer actividades eficaces que buscan la concesión de préstamos, la inversión y la realización de negociados con otras entidades del mismo grupo. En el sentido financiero o contable, parece que existen saldos relevantes de cuentas por cobrar y préstamos concedidos a subsidiarias y a empresas vinculadas, así como la existencia de determinadas obligaciones financieras a largo plazo

cuyo saldo principal está garantizado total o parcialmente con bienes y otros activos. Esta forma de actuar es lo que la convierte en herramienta financiera y operativa en el seno de un conglomerado mayor, en el seno de la cual gestiona activos inmobiliarios y participa en el financiamiento intragrupo.

En términos de patrimonio, la empresa tiene un volumen de propiedades de inversión de 11.577.397 dólares al cierre de 2024. El volumen de transacciones en el año incluye adiciones, ventas y depreciación acumulada, lo que indica que la gestión de inmuebles tiene un carácter activo. El hecho de que PROADSER tenga un arrendamiento de inmuebles casi exclusivo le da un carácter esencial a la NIC 40 en su quehacer contable, ya que este estándar exige especificar el método de valoración, grado y método de depreciación, supuestos de vida útil, y la valoración razonable respecto al activo en cuestión.

El informe de auditoría sostiene que desde que PROADSER comenzó a operar con el grupo KFC, tiene relaciones que afectan sus resultados financieros, los cuales dependen de los resultados económicos del grupo. Esto permite que la administración de los bienes raíces tenga un efecto directo en la estabilidad y sostenibilidad de la empresa. Por este motivo, el cumplimiento de la NIC 40 no se examina únicamente desde la perspectiva regulatoria, sino desde la lógica de la administración estratégica de la institución.

1.02. Justificación

1.02.01. Justificación teórica

La revisión del cumplimiento con la norma contable NIC 40 en PROADSER gira en torno a la necesidad de confirmar que la información contable refleja verdaderamente el

valor y rendimiento de sus bienes raíces (Bustos & Castiblanco, 2024) .Tal activo forma la columna vertebral de su negocio, por lo que tener la información medida y divulgada afecta el análisis de los estados financieros, la evaluación del rendimiento empresarial y las decisiones tomadas por los usuarios internos y externos. La teoría contable financiera señala que la presentación de dichos activos debe cumplir con características cualitativas como son, la fiabilidad, la relevancia y la comparabilidad, lo cual no será el caso en presencia de una ausencia de soporte técnico o cuando la información divulgada sea insuficiente (Pozo, 2026).

En el informe de auditoría del año 2024, se considera que hay una opinión calificada debido a no haber revelado el valor razonable de una serie de activos inmobiliarios, así como también de no haber presentado información que sustente la vida útil de la depreciación. Esto permite un análisis desde la teoría contable que vincula la depreciación de activos y la necesidad de estandarización en el cumplimiento de las Normas Internacionales. La NIC 40, en el caso de que las entidades utilicen el modelo de costo, tienen la obligación de informar el valor razonable de sus propiedades, dado que se puede determinar la posición de la empresa en el mercado (Jordan et al., 2026).

Abordar los conceptos de depreciación, vida útil, valor razonable y modelos de medición desde la óptica de la contabilidad internacional permite la elaboración de un marco teórico que justifique la posterior evaluación. En este sentido, el presente estudio contribuye de manera sustantiva al entendimiento académico y práctico de uno de los muchos principios contables que se aplican en el ámbito inmobiliario y en las entidades que administran bienes de renta.

1.02.02. Justificación metodológica

Desde un plano lógico, el estudio propone sistematizar la aplicación de la NIC 40 en PROADSER S.A, la cual se fundamenta en la disponibilidad de información financiera autenticada en los balances auditados a 2024. El estudio abarca el análisis de la literatura pertinente con respecto a la presentación de las depreciaciones, los criterios para la medición y publicación de las propiedades de inversión y un gap entre los requerimientos de la norma y la aplicación dentro de la empresa .

Este método hace posible el reconocimiento de brechas y/o posibilidades de mejora. El hallazgo de información en documentos oficiales, en especial los estados auditados, las notas de auditoría y las notas contables, hace que las observaciones y conclusiones sean de un estudio sustentado, lo que hace que el análisis se construya de forma objetiva y no desde un marco teórico, lo cual incrementa el valor analítico (Valerio et al., n.d.).

La metodología se acomoda a los lineamientos del profesor tutor en la integración de los criterios institucionales, las observaciones de auditoría y la normativa internacional en vigor. De esta manera, el capítulo se enfoca en la necesidad de un estricto estudio con fundamento en la técnica correspondiente que la contabilidad pueda ofrecer.

1.02.03. Justificación práctica

Dentro del campo de la contabilidad y finanzas se busca, a partir de la contabilidad y financieras de casa de inversión de PROADSER SA, elaborar herramientas de apoyo, como guías o manuales de manejo, los cuales servirán para mejorar el registro y sustento técnico de las propiedades de inversión de la empresa dentro de su sistema contable. Estos activos son de gran cantidad dentro de los bienes de la entidad y son aval de obligaciones de largo plazo, por lo cual, deben ser fiel reflejo de los activos y pasivos.

Tal como lo exponen los auditores, la falta de revelaciones perjudicial al momento de la toma de decisiones para la administración y los accionistas. La empresa que se dedica fundamentalmente a un inmueble, las discrepancias que puedan existir entre el value y el fair value se torna crítico al momento de la obtención de financiamiento, reorganización de deudas o planificación de nuevas inversiones, por lo que este estudio aporta varios criterios contables y técnicos que la administración empleará de manera primaria para sustentar sus decisiones en el ámbito financiero (Lastra et al., n.d.). Lo mismo ocurre al mejorar la justificación técnica de la depreciación, permite a la empresa, el registrar un gasto que se corresponda con un aumento en el deterioro, que se traduce a que dicho gasto, se le afecta a la pérdida del ejercicio.

Evaluar cómo se aplica la NIC 40 hace posible identificar las mejores prácticas que permitirían a la empresa mejorar su sistema contable, cumplir con los requisitos normativos y alinearse con los requisitos internacionales relacionados con el tratamiento de activos inmobiliarios. Este razonamiento es el que justifica el desarrollo de la investigación, debido a su utilidad para la empresa en cuanto al fortalecimiento de su sistema contable, así como por el aporte académico que se tiene para la obtención del título de Licenciado en Contabilidad y Auditoría, ya que aborda necesidades reales que se han establecido en los documentos oficiales de PROADSER.

1.03. Análisis de Fuerzas T

1.03.01. ¿Para qué sirve el análisis de Fuerzas T?

El análisis de Fuerzas T permite mirar de diferentes formas una situación: cómo es actualmente, qué fuerzas la mejoran, qué la empeoran. Descubre internos y externos de una situación y facilita el recorrido de la situación actual a la situación mejorada. En el caso de

PROADSER S.A. esto es útil para conocer qué elementos son a favor y en contra de poder implementar de manera correcta la N.I.C. 40 en valoración y depreciación de sus propiedades de inversión. Su utilidad se centra en visibilizar las fuerzas de cambio y las fuerzas de estancamiento.

1.03.02. Matriz de Fuerzas T

Tabla 1

Matriz de Fuerzas T.

ANÁLISIS DE FUERZAS T					
SITUACIÓN EMPEORADA	SITUACIÓN ACTUAL				SITUACIÓN MEJORADA
Errores persistentes en la medición y depreciación de propiedades de inversión.	PROADSER S.A. no aplica de manera completa y técnicamente sustentada los lineamientos de la NIC 40 en la medición, depreciación y revelación de sus propiedades de inversión.”				Aplicación correcta, sustentada y completa de la NIC 40 en todas las propiedades de inversión.
FUERZAS IMPULSADORAS	I	PC	I	PC	FUERZAS BLOQUEADORAS
Distribución de los estados financieros auditados en los que se advierten distorsiones.	1	2	5	4	Falta de práctica a la hora de establecer adecuadamente, desde la vía técnica, los ciclos de vida útil de los inmuebles.
Reconocimiento por parte de la Gerencia de la necesidad de revisar ciertos criterios contables	1	2	5	4	No existe ningún avalúo reciente de determinadas propiedades.
Distribución de informes históricos sobre cada una de las propiedades y sus movimientos.	2	3	4	3	Prospección dependiente del grupo económico, de decisiones de tipo financiero.
Posibilidad de acceder a normativa financiera (NIIF) y formación profesional del área.	2	3	4	3	Recursos limitados para las correspondientes evaluaciones externas.
Importancia estratégica del rubro dentro del grupo económico KFC.	3	4	4	3	Procesos internos que no garantizan una estimación lógica y homogénea de valor razonable.

Nota. Las fuerzas impulsivas se valoran de menor a mayor; en las fuerzas desconcertantes, de mayor a menor.

1.03.03. Explicación interpretativa de la matriz

La matriz pone de manifiesto una situación de equilibrio entre aquellos factores que inducen hacia la implementación adecuada de la NIC 40 y aquellos que obstaculizan el proceso de llevarlo a cabo. Una de las fuerzas impulsoras, representada también mediante un fuerte apalancamiento, es la existencia de estados financieros auditados, debido a que el informe de los auditores pone al descubierto las debilidades del tratamiento contable que representa el rubro de propiedades de inversión, y estas debilidades son fuente de presión para corregirlas. También es relevante la importancia del rubro de propiedades de inversión, teniendo en cuenta que estos activos respaldan créditos y son la principal fuente de ingresos de PROADSER, lo que dirige a la administración a llevar a cabo un mejor control del rubro.

Si se fija en las fuerzas bloqueadoras, la falta de avalúos que estén actualizados en la fecha y la ausencia de una base técnica para determinar la vida útil de los inmuebles que se tienen se constituyen en las que más peso tienen y entran en el campo del cumplimiento de lo que se exige en NIC 40 y, sobre todo, en todos aquellos requerimientos de la norma que llevan incluso a tener que divulgar valor razonable del activo, pero también a mantener criterios coherentes a la hora de la depreciación.

La misma lectura de las fuerzas hace ver que existe una base que favorece la mejora pero que también existen un número de limitantes que sistemáticamente deberían de ser atendidos para que la empresa y su avance hacia un tratamiento contable alineado con normas internacionales.

A partir del análisis realizado en los apartados anteriores, el problema central de la investigación queda identificado de la siguiente manera:

“PROADSER S.A. no aplica de manera completa y técnicamente sustentada los lineamientos de la NIC 40 en la medición, depreciación y revelación de sus propiedades de inversión.”

El problema se encuentra en que no se llevan a cabo seguimientos a los avalúos realizados, que corresponde a la falta de documentación que avale la vida útil que se ha establecido, así como a la falta de revelación del valor razonable de ciertos activos inmuebles que integran el grupo, hasta el punto de que las dos situaciones han sido directamente mencionadas por los auditores en sus informes. La situación así presentada requiere de una revisión exhaustiva del tratamiento contable actual y de los procedimientos internos que afectan a la valoración de los activos estratégicos de la compañía.

CAPÍTULO II

2. Análisis de Involucrados

2.01. Mapeo de involucrados

2.01.01. *¿Para qué sirve el mapeo de involucrados?*

En la gestión de proyectos, el mapeo de interesados se usa para contextualizar el problema de la organización entorno a la ubicación geográfica de la misma. Las organizaciones interactúan con diferentes actores, sean estas personas, instituciones, organizaciones o entidades y cada uno toma decisiones que influyen en el quehacer de la organización. Esta herramienta ilustra esas relaciones en forma de red, en la que cada actor de la red se encuentra a su debido nivel (Efrén et al., 2023).

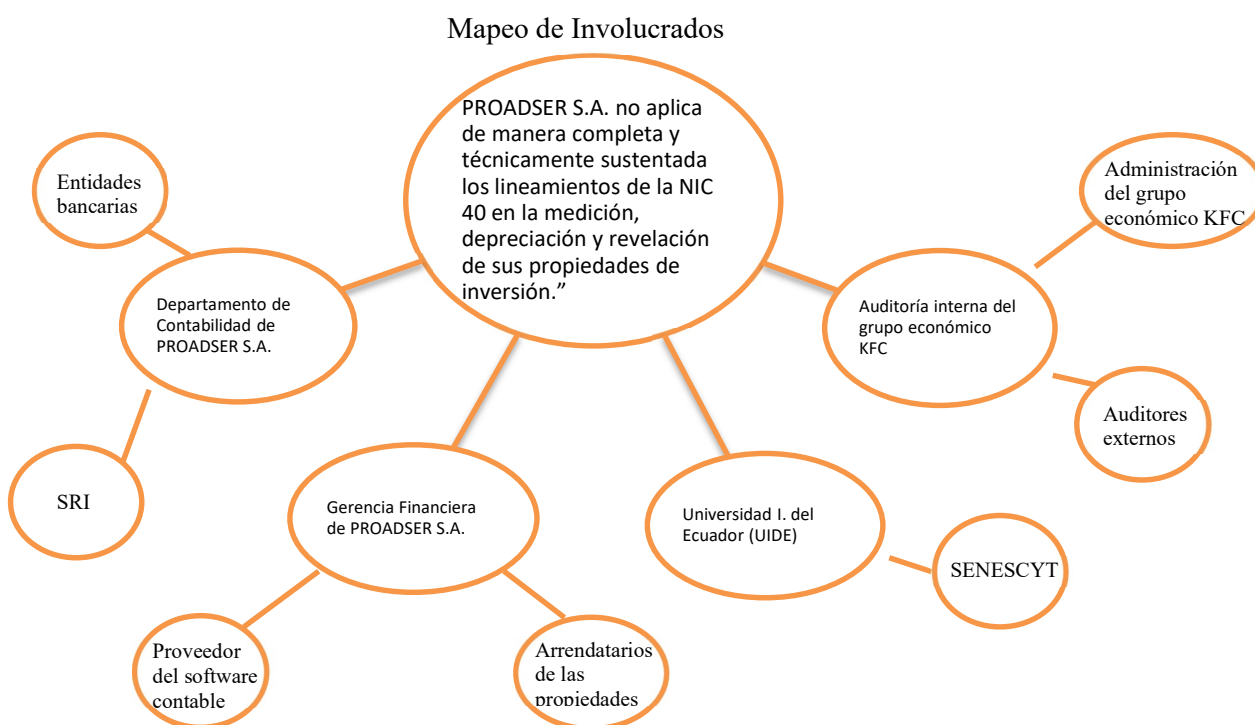
Este tipo de relaciones ayudan a conocer a que actores tienen mayor poder de decisión, a quienes se les puede facilitar el cambio, y quienes son los que desencadenan conflictos. En el caso de PROADSER S.A. el saber quiénes son los actores facilitara entender que unidades administrativas que deberán ser optimizadas para una o mayor agilidad en la incorporación de la NIC 40, y que actores externos a la organización condicionan su incorporación. El mapeo no es una lista de nombres, es el diseño de un sistema que ilustra la red de responsabilidades, los intereses, y los efectos que rodean a la contabilidad de las propiedades de inversión.

2.01.02. Mapeo de involucrados

A continuación, se encuentra el mapeo de personas implicadas recogido en formato de Diagrama, que normalmente se suele representar bajo la configuración de nodos y conexiones. El problema central queda ubicado con carácter central, mientras que las personas implicadas se distribuyen a su alrededor, en función de su proximidad o su grado de influencia.

Figura 1

Mapeo de Involucrados.



Nota. La ilustración da lugar también en este caso a la identificación de los actores que hay, tanto externos como internos, que en relación con la problemática que tratamos abordar que también tiene de alguna manera que ver con el nivel de interés, de influencia y de relación para la mejora en la aplicación de la NIC 40 en la PROADSER S.A. Elaboración propia.

2.01.03. Explicación del mapeo

El mapeo configura un escenario en el cual el problema principal está rodeado por diferentes actores dentro de un sistema, con diferentes grados de influencia. Los actores primarios consecutivos forman el primer círculo de borde, por cuanto su participación es de impacto inmediato en el registro, control y revelación de los atributos de las inversiones. La Gerencia Financiera y el Departamento de Contabilidad son claves por cuanto su información es la que origina la problemática. Auditoría Interna es un regulador que tiene la función de detección de inconsistencias, mientras que la UIDE tiene un aporte desde la académica en la orientación de la analítica técnica.

En el segundo círculo están los actores exteriores que delimitan el contexto institucional. Los auditores externos y el SRI son actores que ejercen presión regulatoria; los bancos son analistas de riesgo por lo que también analizan los estados financieros; los valuadores son actores que intervienen ante la necesidad de soporte técnico; el grupo económico es un actor que influye en la constitución de políticas de ámbito global. La presencia de SENESCYT es en razón del ámbito académico que rodea el trabajo y completa el contexto institucional del análisis.

2.02. Matriz de análisis de involucrados

2.02.01. ¿Para qué sirve la matriz?

La matriz de análisis de La herramienta de análisis de actores sirve para obtener una mayor comprensión de las relaciones que mantiene cada actor con el problema y entre ellos. A diferencia de la cartografía, que solo muestra el lugar que ocupan dentro de la figura, la matriz indica los intereses, las percepciones, los recursos, las alianzas y los conflictos que se pueden presentar dentro de un proceso de mejora. Ayuda a identificar los

actores que deben prestarse más atención, los que deben ser objeto de esfuerzos coordinados y los que pueden presentar conflictos que generen un impacto negativo en la implementación de la norma técnica de la NIC 40 en PROADSER S.A.

2.02.02. Matriz de involucrados:

Tabla 2

Matriz de involucrados.

Actor involucrado	Interés sobre el problema central	Problemas percibidos	Recursos / Normativas relacionadas	Interés sobre la propuesta	Conflictos potenciales
Gerencia Financiera de PROADSER S.A.	Los Estados financieros deben ser seguros y claros.	Se encuentran estimaciones de la vida útil inconsistentes.	Políticas internas, NIIF y decisiones corporativas.	Actualizar criterios de medición para mejorar la información sobre el problema.	Tiempos que se ocupan innecesarios para conseguir fondos.
Departamento de Contabilidad	Registrar adecuadamente las propiedades de inversión de la empresa	Falta de informes de depreciación de valor y soporte contable.	NIIF completas, NIC 40, software de contabilidad.	Mejorar la metodología de aplicación y a su vez cubrir observaciones.	Sobrecarga o resistencia a modificar rutinas internas.
Audidores Externos	Emitir informes en base a evidencia suficiente.	Se encuentran inmuebles que carecen de valor razonable y cuya vida útil no está fundamentada.	Normas Internacionales de Auditoría, NIIF.	Contar con información suficiente para validar datos.	Dificultad para conseguir la documentación solicitada en el momento.
Administración del Grupo Económico KFC	Conservar solidez financiera y cumplimiento normativo.	Impacto en garantías y créditos.	Información corporativa y lineamientos estratégicos.	Alinear las prácticas de PROADSER con las expectativas corporativas.	Prioridades de grupo que retrasan decisiones internas.

Nota. Esta tabla muestra una serie de las partes interesadas vinculadas a la problemática de estudio, junto con sus intereses, sus percepciones, sus recursos, sus límites y su grado de

influencia en el proceso de mejora contable de las propiedades de inversión. Elaboración propia.

2.02.03. Explicación de la matriz

Cada actor tiene un propósito dentro del análisis. La Gestión Financiera y el Departamento de Contabilidad son los responsables de la implementación de la NIC 40, por lo tanto, su grado de compromiso es inmediatamente relevante para el problema en cuestión. Los auditores externos son observadores de deficiencias desde una perspectiva independiente, y por lo tanto, su revisión es un factor determinante para la falta de credibilidad de los estados financieros. La administración del grupo económico, por su parte, es un jugador estratégico, actuando como un formador de políticas a nivel global, lo cual finalmente se refleja en la empresa.

La matriz permite deducir qué actores son facilitadores del cambio y cuáles son creadores de tensión. Las observaciones de auditoría se repiten y hacen notar la necesidad de correcciones internas, las observaciones de auditoría probablemente se ralentizan en algunos procesos (Norberto et al., 2025). La lectura horizontal de los dos parámetros permite observar de igual manera los pasos para realizar el diagnóstico general, dado que la lectura de ambas columnas da cuenta de una clara dinámica de la participación y de las tensiones que entraña la correcta implementación de la NIC 40.

CAPÍTULO III

3. Problema y objetivos

3.01. Árbol de Problemas

3.01.01. ¿Para qué sirve el árbol de problemas?

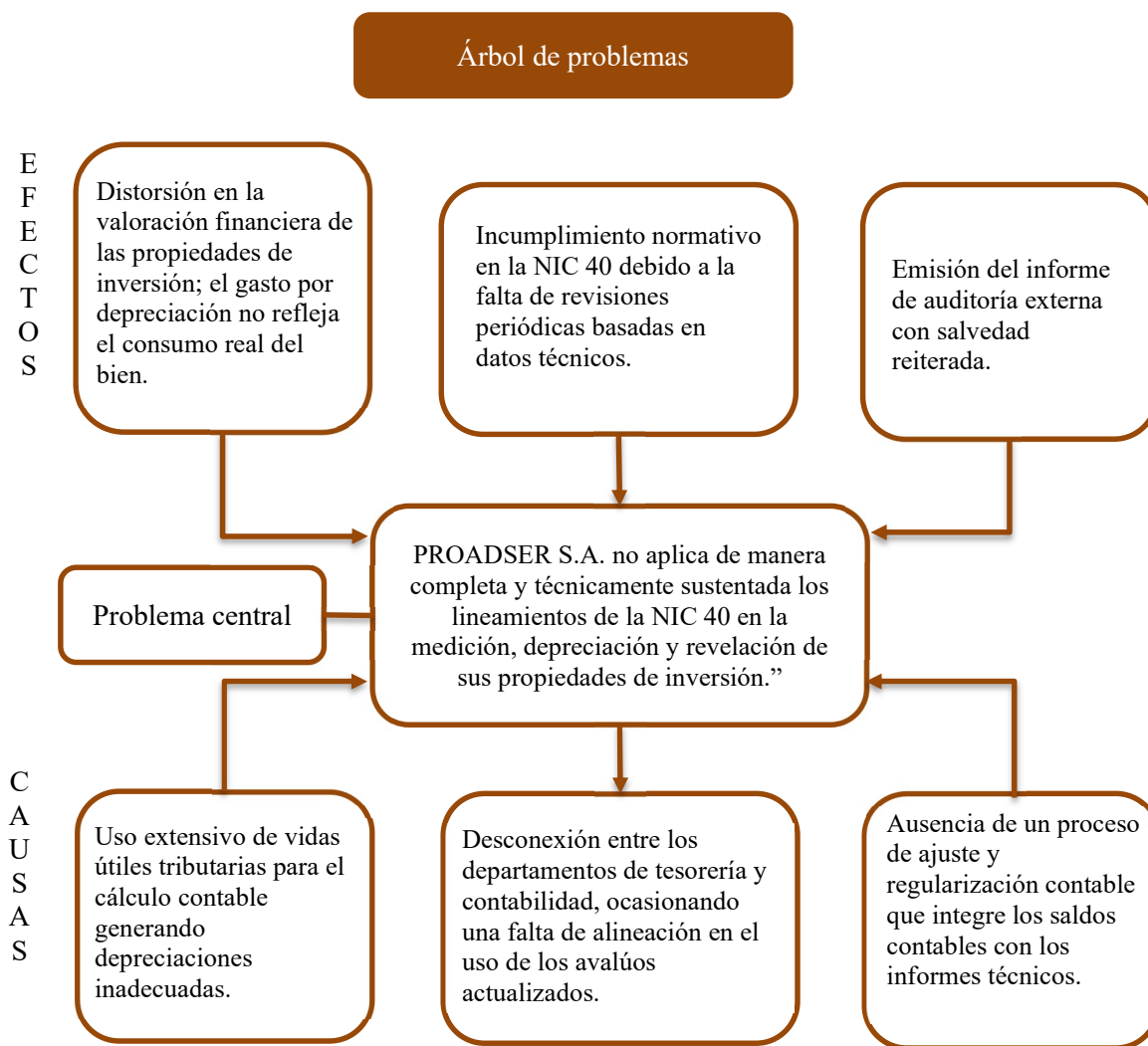
El árbol de problemas es una herramienta que nos podrá ayudar a poder descomponer una situación complicada en sus elementos más básicos. Facilitará poder definir el problema central (el cual desencadena el propio problema), las causas que lo provocan y los efectos que se producen. Su funcionamiento radica en que estructuran lógicamente la información, mostrando de qué forma quedan interrelacionados y enmarcados los diferentes elementos que componen un problema dentro del sistema.

En el caso de PROADSER S.A., el árbol proporciona una imagen clara de las deficiencias de los procesos contables que resultan en la implementación parcial de la NIC 40 y, en consecuencia, las deficiencias que esta situación está produciendo en la empresa. Esta base establece una guía para la validación de los siguientes pasos de la investigación, y a su vez, la construcción del árbol de objetivos.

3.01.02. Árbol de problemas

Figura 2

Árbol de problemas.



Nota. El árbol de problemas de PROADSER S.A. ilustra el problema principal que se describe como el cumplimiento incompleto y débil técnico de los lineamientos de la NIC 40 respecto a la medición (valoración) y disciplina de las propiedades de inversión.

Elaboración propia.

3.01.03. Explicación interpretativa

El árbol representa la relación entre las raíces del problema y el efecto que este genera en la organización. La lectura comienza en la parte inferior, donde se encuentran los factores que causan la situación, y avanza hacia el centro, donde se encuentra el problema, para luego avanzar hacia la parte superior, donde se encuentran las consecuencias más visibles.

A un nivel inferior, puede observarse las causas estructurales que explican el funcionamiento incompleto de la NIC 40 en PROADSER SA. Cada una de esas causas estructurales se refleja en los procesos internos o condiciones institucionales que afectan el tratamiento contable de las propiedades de inversión. La falta de actualizaciones de las tasaciones conlleva la imposibilidad de poder tener un valor razonable de las propiedades, y afecta la confiabilidad de los registros. La asignación de la vida útil sin un aval técnico es una clara referencia a la ausencia de criterios en el respecto de la depreciación. Se manifiesta también en que los procesos de inspección interna no realizan revisiones periódicas de los activos, lo que se ve aún más empeorado por la falta de recursos presupuestarios para contratar tasadores externos. Al mismo tiempo, la dependencia del grupo económico afecta la rapidez, así como la forma en que el grupo establece políticas para la modernización de ciertos procesos de este tipo, y la falta de capacitación sobre normas internacionales se refleja en la capacidad técnica del personal para aplicar correctamente la NIC 40.

Estas causas se traducen en un problema principal que se traduce en la falta de implementación de la norma en relación al registro de mediciones, depreciaciones y revelaciones que corresponden a las propiedades de inversión, lo que afecta el registro de

mediciones, depreciaciones y revelaciones exigidos para las propiedades de inversión. La ubicación del problema en el centro del diagrama indica que es un punto de integración entre lo que acontece internamente y sus efectos en el entorno financiero y corporativo.

En la parte superior del árbol se encuentra el problema en cuestión. Las reiteraciones de las observaciones de los informes de auditoría constituyen la primera señal de alerta en lo que respecta a la calidad del proceso contable. La deficiencia en mediciones, la falta de actualizaciones en los avalúos, el deterioro en el valor contable de los inmuebles y la distorsión de la información. La información que resulta de dicho proceso contable es poco confiable y esto, en la medida que se pierde información, afecta la calidad en la toma de decisiones de forma corporativa y en la medida que la empresa evalúa su situación patrimonial, la pierde en mayor medida.

Otros efectos tienen que ver con la imagen financiera de la organización: las entidades bancarias aprecian que en los estados financieros hay menor transparencia, lo que afecta, a su vez, a la forma de gestionar las garantías cubiertas con bienes inmuebles. La planificación empresarial del grupo acaba siendo, en cierta medida, también restringida por la información contable acumulando unos niveles de erratas, ya que unas cifras incorrectas o incompletas hacen perder precisión a la toma de decisiones estratégicas, tiempo para tomar decisiones correctas como para adecuarlas a los acontecimientos.

En general, el propio diagrama muestra cómo una cuestión contable que, en principio, puede parecer técnica tiene repercusiones de gran envergadura que, por un lado, afectan a la dinámica interna de la empresa, y, por otro lado, repercuten también en las relaciones establecidas por la empresa con los actores externos y su posicionamiento que quiere o puede tener en el seno del grupo económico.

3.02. Árbol de Objetivos

El árbol de objetivos es una técnica del modelo que permite articular el giro positivo que se pretende dar a los componentes del árbol de problemas que se han ido detectando. Por lo tanto, el árbol de objetivos permite cambiar las causas por los medios de acción y los efectos por el fin que se espera; es decir, se fijan los fines cuando llega a producirse el controversial objeto de trabajo de la configuración técnica para la estructura. De este cambio lógico, el árbol de objetivos, en consecuencia, nos da la posibilidad de poder observar no sólo el cambio deseado, sino que también deja ver la articulación lógica que se establece en la propuesta en sí.

3.02.01. ¿Para qué sirve el árbol de objetivos?

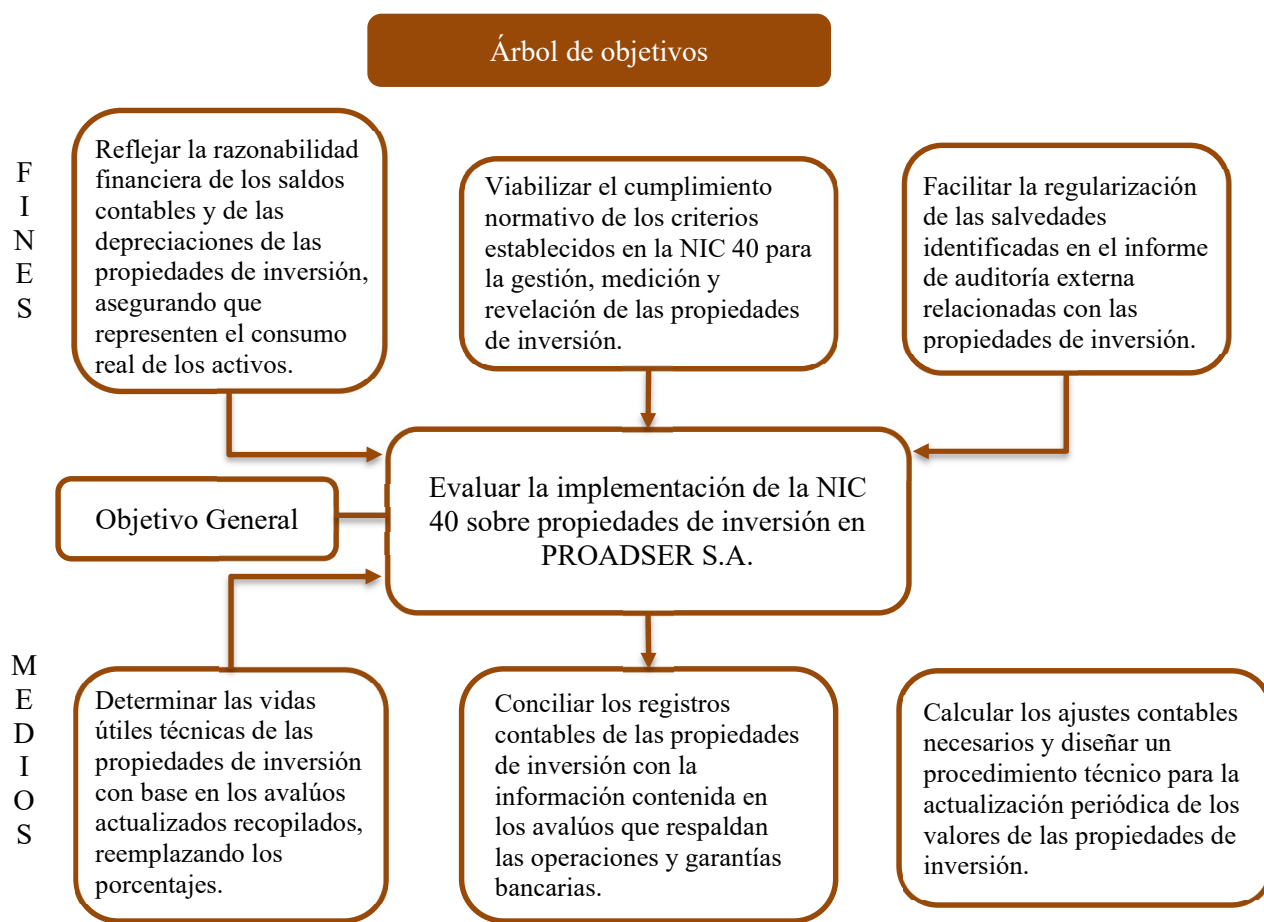
El árbol de objetivos convierte un problema en un escenario ideal, y determina lo que se debe lograr al intervenir en las causas. Mientras que el árbol de problemas ilustra una realidad que afecta a una organización, el árbol de objetivos ayuda a visualizar en qué dirección deben orientarse las acciones por el lado de la mejora.

Su utilidad radica en el hecho de que transforma las causas en herramientas y los efectos en objetivos terminales, dándole una linealidad a la búsqueda de nuevas estrategias, alternativas y propuestas. Este es el caso de PROADSER S.A., entidad para la cual, el instrumento facilita el diseño de una operación contable que se ajuste a la NIC 40, mejorando así, la calidad de la información financiera y el control técnico de las propiedades de inversión.

3.02.02. Árbol de Objetivos

Figura 3

Árbol de soluciones.



Nota. La figura presenta el árbol de objetivos de PROADSER S.A., elaborado a partir de la transformación del problema central en un propósito de mejora orientado a la aplicación técnica de la NIC 40 sobre propiedades de inversión. En la figura se identifican los medios necesarios para alcanzar el objetivo general, así como los fines esperados en términos de razonabilidad financiera, cumplimiento normativo y regularización de observaciones detectadas en auditoría externa. Elaboración propia.

3.02.03. Explicación interpretativa

El Árbol de objetivos describe el camino de la mejora como el resultado del análisis del árbol de problemas. Esta estructura permite comprender el modo en que las acciones formuladas pueden transformar el problema en una mejora efectiva de la situación de la empresa. Esta forma surge de los medios que se sitúan en la parte inferior, se estructura con el objetivo general en el centro y finaliza con los fines que permanecen en la parte superior.

En la parte de la base del esquema se presentan los medios, entendidos como el conjunto de las acciones técnicas que son necesarias para modificar las condiciones que dieron lugar al problema. El primer medio es el de realizar avalúos actualizados que permitan definir el valor razonable de los inmuebles, en tanto este medio responde directamente a la falta de valoración técnica detectada a través del diagnóstico inicial del árbol de problemas; el segundo medio es el de actualizar los procesos internos incorporando lineamientos técnicos que permitan revisar periódicamente el valor razonable para que la empresa mantenga información actualizada y sustantiva; y el tercer medio está dirigido a fortalecer la gestión de garantías de las obligaciones que son respaldadas por los inmuebles para indistintamente poner en marcha controles ya que este aspecto mostraba debilidades que afectaban la relación con las entidades externas.

Todos los medios propuestos cierran el hilo conductor individual de los fines que convergen en el objetivo general, constituyendo así la conversión del problema central en el objetivo general que contempla el propósito: la correcta aplicación de la NIC 40 en PROADSER S.A. Es decir, la medición, depreciación y revelación de propiedades de inversión, hecho de forma competente, exhaustiva y justificada con el cumplimiento de los requerimientos normativos y de la ordenación del proceso contable.

Finalmente, en la cumbre se encuentran los fines, que son los beneficios derivados de cumplir con el objetivo general. Uno de los fines consistiría en obtener estados financieros fidedignos, limitados a las condiciones que desempeñan el principio de credibilidad institucional; otro fin, reside en lograr una buena valoración de las propiedades en el grupo económico, lo cual supone el fortalecimiento del medio corporativo y, de igual manera, aumentar la transparencia financiera frente a las entidades bancarias, un aspecto crítico para asegurar relaciones estables con los organismos que determinan la solvencia y rendimiento de la empresa.

Se considera que este árbol es la manera en cómo un conjunto de acciones técnicas y organizativas permite orientar la gestión contable hacia un cumplimiento estricto de la NIC 40, obteniendo así mejoras que se proyectan a la vez hacia el interior de lo que es la operación interna, como hacia el exterior, en cuanto al mensaje percibido por fuera de la empresa.

CAPÍTULO IV

4. Análisis de alternativas

4.01. Fundamentos del análisis de alternativas

La matriz de análisis de alternativas sirve para comparar los objetivos derivados del árbol de soluciones y así ver cuáles resultan más viables y más ajustados a la orientación de la propuesta del capítulo V. Dicha herramienta permite aplicar un criterio estructurado para priorizar el conjunto de acciones que se proponen, en términos de su impacto, su factibilidad técnica, su viabilidad económico-financiera en cuanto a la contribución de la acción a aumentar la transparencia financiera y el grado de alineamiento de la acción con la normativa.

En el caso de PROADSER S.A., la matriz permite determinar con qué objetivos se refuerza más inmediatamente la correcta aplicación de la NIC 40 y qué objetivos llevan a obtener los mejores resultados del sistema de información financiera de la empresa.

4.02. Criterios de evaluación

La matriz incluye cinco variables, las cuales están pensadas para indicar los aspectos centrales asociados a la aplicación de la NIC 40 en PROADSER S.A.:

1. Impacto de la calidad de la información financiera:
2. Factibilidad técnica contable
3. Factibilidad económica
4. Impacto de la transparencia financiera
5. Alineación normativa con NIIF y NIC 40

Para cada objetivo se utilizará una escala de ponderación del 1 al 5, donde los valores altos significan un mejor funcionamiento. La puntuación total se verá dividida en 3 clasificaciones: baja (1–15), media (16–20) y alta (21–25). Solamente se seleccionan los cuatro objetivos con mejor puntuación para la elaboración de la propuesta que se desarrolla en el siguiente capítulo.

4.03. Matriz de análisis de alternativas

Matriz de análisis de alternativas

Tabla 3

Matriz de análisis de alternativas.

Objetivos	Impacto en la calidad de la información financiera	Factibilidad técnica contable	Factibilidad económica	Contribución a la transparencia financiera	Alineación normativa (NIIF–NIC 40)	Total	Categoría
1. Evaluar la aplicación de la NIC 40 en PROADSER S.A.	5	5	4	5	5	24	Alta
2. Determinar las vidas útiles técnicas de las propiedades de inversión con base en los avalúos actualizados recopilados, reemplazando los porcentajes.	5	4	4	4	5	22	Alta
3. Conciliar los registros contables de las propiedades de inversión con la información contenida en los avalúos que respaldan las operaciones y garantías bancarias.	5	4	4	5	5	23	Alta
4. Calcular los ajustes contables necesarios y	4	5	4	4	5	22	Alta

diseñar un procedimiento técnico para la actualización periódica de los valores de las propiedades de inversión.							
5. Reflejar la razonabilidad financiera de los saldos contables y de las depreciaciones de las propiedades de inversión, asegurando que representen el consumo real de los activos.	4	4	4	4	4	20	Media
6. Viabilizar el cumplimiento normativo de los criterios establecidos en la NIC 40 para la gestión, medición y revelación de las propiedades de inversión.	4	4	4	4	4	20	Media
7. Facilitar la regularización de las salvedades identificadas en el informe de auditoría externa relacionadas con las propiedades de inversión.	4	4	4	4	4	20	Media

Nota. La tabla que se entrega a continuación muestra la comparación de las diferentes alternativas de solución, que provienen del árbol de objetivos, teniendo en cuenta criterios técnicos, criterios administrativos y criterios de viabilidad con el objetivo de decidir cuál es la propuesta más adecuada. Elaboración propia.

4.04. Selección de alternativas prioritarias

De acuerdo con los resultados alcanzados, los cuatro objetivos que mejor puntuación han obtenido y, por lo tanto, los que se han seleccionado para desarrollar prácticas son los que siguen:

1. Evaluar la aplicación de la NIC 40 en PROADSER S.A.
2. Determinar vidas útiles de las propiedades de inversión.
3. Conciliar registros contables de propiedades de inversión.
4. Calcular los ajustes contables necesarios.

Se observa que estos objetivos son los que mejor alineación normativa tienen, el que más impacto provoca en la calidad contable y el que posee una relación más directa con las deficiencias que se han detectado en la evaluación inicial de la empresa.

4.05. Análisis interpretativo de la matriz

El análisis pone de manifiesto que la adecuada aplicación de la NIC 40 es la alternativa más potente tanto desde la perspectiva técnica como normativa, ya que la gran puntuación obtenida por esto está muy bien justificada ya que este objetivo es lo que vertebra al resto de los procesos, determinando la validez y utilidad de la información financiera elaborada por la empresa.

Los objetivos asociados a la conformidad y fiabilidad de los estados financieros poseen, al mismo tiempo, un carácter significativo, por cuanto van a la raíz de los problemas estructurales que ponen a la luz los dilemas que producen los problemas de transparencia y trazabilidad del estado de los registros contables y que la calidad de la

información es uno de los elementos que forman parte de la gestión de la información financiera, cuya mejora afecta notablemente la posibilidad de respuesta ante auditorías externas, en la gestión de las responsabilidades que la empresa mantenga a la hora de regular sus cuestiones corporativas.

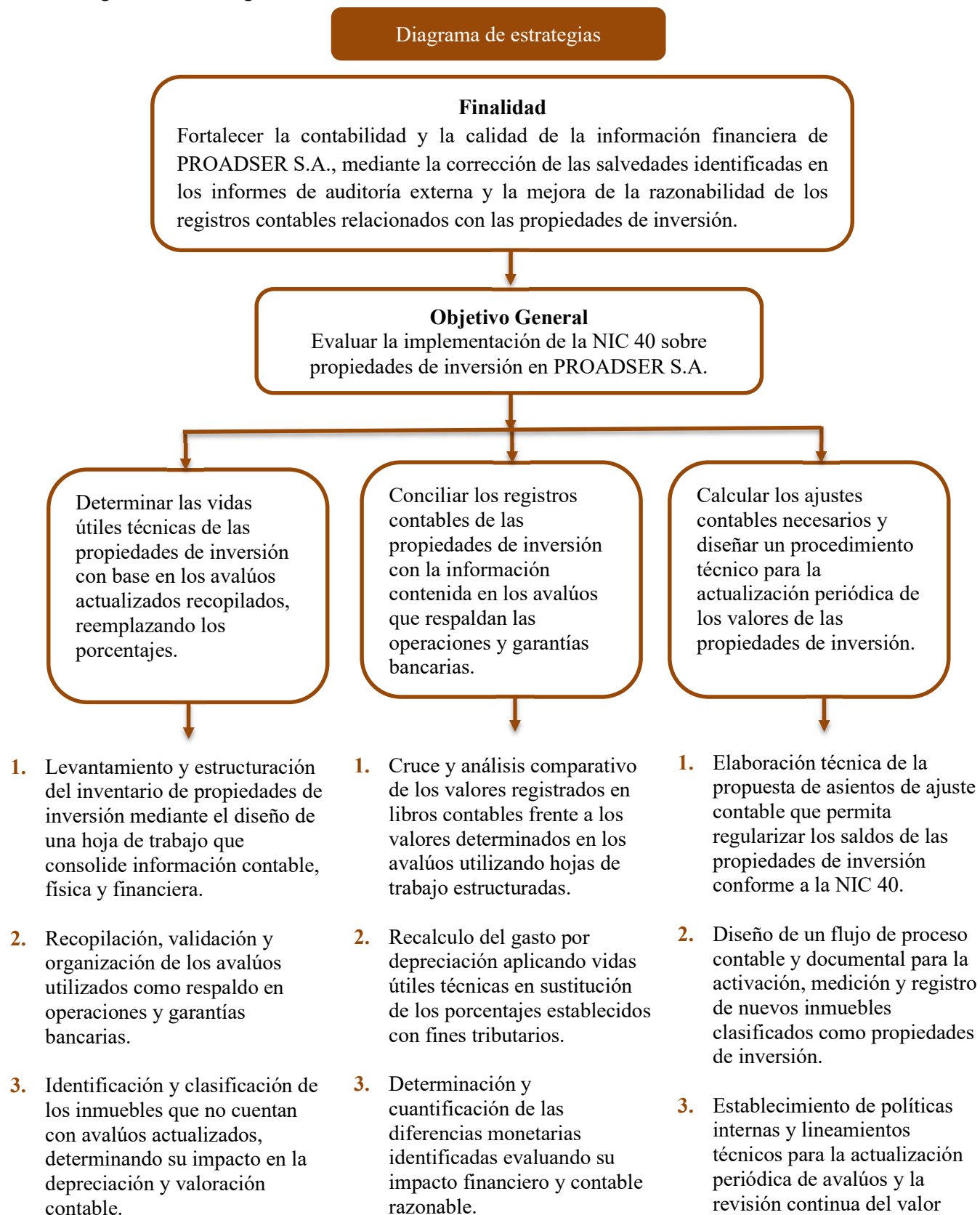
Por último, el objetivo vinculado a los avalúos y a las vidas útiles sustentadas toma carácter prioritario por la existencia directa que tiene con la medición de las propiedades de las inversiones. La falta de documentación técnica y la no existencia de valoraciones actualizadas son una de las debilidades encontradas en la 'foto' actual, por lo que su atención es necesaria para la adaptación a la normativa.

4.06. Diagrama de Estrategias

El Diagrama de Estrategias combina la finalidad del proyecto, el objetivo general y los tres objetivos específicos que han sido mejor valorados, todas ellas acompañadas de unas estrategias concretas que orientan la intervención realizada. Su vínculo gráfico muestra la organización jerárquica de los objetivos sugeridos, así como las acciones necesarias para proceder de la forma propuesta.

Figura 4

Diagrama de Estrategias.



Capítulo V

5. Propuesta

5.01. Antecedentes de la metodología o herramienta propuesta

La propuesta de reestructuración para las Propiedades de Inversión de la compañía PROADSER nace de la necesidad de alinear los registros contables con la realidad técnica y económica de sus activos inmobiliarios, bajo los lineamientos de la NIC 40.

5.01.01. Diagnóstico de la información contable inicial

Se comenzó a trabajar con la base de datos de activos de la empresa como antecedente. Hasta ese momento, la empresa mantenía un único anexo general donde se agrupaban propiedades de inversión con el resto de los activos operativos, lo que impedía realizar un control individualizado del rendimiento y la depreciación de los inmuebles que habían sido destinados al alquiler. Se encontró pertinente proseguir con una conciliación (cuadre inicial) en los estados que llevan el anexo de activos y los saldos de los Estados Financieros que se presentan en el cierre del periodo fiscal anterior, para comprobar la consistencia de la información que aparecen en los estados, antes de poder comenzar los ajustes.

Según la información recopilada en el "Cuadre PI Inicial", los saldos contables de partida eran los siguientes:

- **Edificios (Costo Histórico):** \$16,805,085.37
- **Terrenos:** \$9,047,026.94
- **Depreciación Acumulada:** (\$14,346,457.90)
- **Valor Neto en Libros:** \$11,505,654.41

Aunque el cuadro aritmético no presentó diferencias materiales, el análisis cualitativo reveló que la depreciación acumulada representaba aproximadamente el 85% del costo de los edificios (\$14.3M sobre \$16.8M), lo cual era un indicio de que las vidas útiles contables (basadas en tasas tributarias genéricas) no reflejaban la vida física real ni el potencial de servicio remanente de los inmuebles.

5.01.02. Estado de los avalúos y necesidad de estandarización

La compañía contaba con informes de avalúo ejecutados por peritos independientes que servían para fines de garantías hipotecarias. Sin embargo, esta documentación presentaba las siguientes faltantes para su utilización contable:

1. **Falta de vinculación:** No existía un código que enlazara el avalúo con el código del activo fijo contable, por lo que se tuvo que realizar un levantamiento de información basado en direcciones físicas (ej. "Av. De la Prensa", "Av. 10 de Agosto") para poder cruzar cada informe con su correspondiente registro en libros.
2. **Inconsistencia en criterios:** Inconsistencias referidas a criterios: No había una política para la actualización de las vidas útiles del sistema contable a tenor de los informes técnicos; esto provocó que activos cuyo periodo de vida remanente podría ser considerable (p.ej. 20 a 40 años según dictamen del perito) se hallase casi totalmente depreciado en libros.

5.01.03. Justificación del uso de Benchmarking

Al realizar la depuración, se identificaron algunos inmuebles estratégicos que no tenían un avalúo técnico ni actualizado ni disponible. Para estos casos, recogidos en la "Propuesta Benchmarking PI", se concluyó que no era razonable mantener la tasa estándar de depreciación fiscal.

Por tanto, se estableció la necesidad de aplicar una metodología de Benchmarking comparativo, utilizando la data de los inmuebles que sí tenían avalúo para estimar las vidas útiles de los faltantes. Los casos críticos identificados para esta metodología fueron:

- **Edificios Portete 1 y 2:** Inmuebles arrendados a cadenas de comida rápida (KFC/Gus).
- **Locales y Parqueos en Edificio EPIQ:** Activos de reciente incorporación a la dotación de edificios modernos.
- **Local en C.C. Plaza Quil:** Locales comerciales en plaza de conveniencia.

Esta circunstancia dio pie a la elaboración de un instrumento muy completo (Anexo de recálculo) donde no sólo se corregían los valores históricos, sino que, al mismo tiempo, fijando una nueva base técnica para la nueva medición de estos activos estos últimos.

5.02. Justificación de la propuesta

La propuesta consiste en el diseño e implementación de un Modelo de Gestión y Valoración Técnica para Propiedades de Inversión, el cual integra la normativa contable internacional (NIC 40) con la realidad física y comercial de los activos inmobiliarios de la compañía.

5.02.01. Componentes del Modelo Propuesto

La propuesta se descompone en cuatro componentes funcionales que son interdependientes para dar lugar a los saldos contables correctos. Dichos componentes son visibles dentro de la estructura de la matriz de cálculo que se ha desarrollado (el Anexo de Propiedades de Inversión):

A. Módulo de Segregación y Control

La propuesta es que existe una base de datos limpia que excluye activos fijos de la

operativa y se utilizan únicamente gráficos o propiedades que sean generadoras de renta o plusvalía, además de mecanismos de control de los que no existen campos para controlar dicha validación:

- **Estado:** Se propone una clasificación dinámica entre "Arrendado" y "Disponible" que validará que bajo la NIC 40 se cumple con la intención de uso para las propiedades a utilizarse como tal.

- **Georreferenciación:** Se propone asociar a cada activo contable su correspondiente dirección física real (ejemplo: Avenida de la prensa, Avenida Riofrío), de manera que no existirá desacople respecto del activo contable que se está actuando respecto al activo físico.

B. Mecanismo de Vinculación Técnica (Peritaje-Contabilidad)

Es el aspecto innovador de la propuesta, que consiste en la propuesta de un procedimiento que permita incorporar la información técnica de los avalúos ("Vida Útil Total" y "Vida Remanente") en la fórmula de la contabilidad.

- **Antes:** Ignora la condición del bien, por lo que se estipula una tasa fija de depreciación (ejemplo: 5% anual).

- **Propuesta:** Se toma la vida útil dictada por el perito (ej. 50 o 60 años], así como la vida remanente proyectada, convirtiendo así un dato técnico en un parámetro de contabilidad financiera.

C. Matriz de Homologación (Benchmarking)

Para los activos que no están dotados de información técnica directa se incorpora en la propuesta una sub-rutina de estimación por comparación. Tal y como se dedica el anexo a benchmarking, el modelo estima vidas útiles por comparación en base a la mediana estadística de activos homólogos a los activos que la empresa tiene en cartera. De esta

forma, se cierran los "huecos de información" con criterios técnicos comprobables.

D. Motor de Cálculo Financiero y Deterioro

El último componente lo constituye la matriz automática de cálculo, que se encarga de procesar todas las variables anteriores para dar lugar a:

- **Recálculo Retrospectivo:** Cuánto había deprecidado el activo desde su adquisición hasta la fecha de corte (2024), lo determina el ajuste correspondiente a Resultados Acumulados.

- **Proyección Prospectiva:** La solución debiera ser el gasto correcto en términos de depreciación mensual/ futura (2025).

- **Test de Deterioro Automático:** Mediante una mascarilla lógica, es la que se debe dar entre el Nuevo Valor en Libros y el Valor Recuperable (en función del avalúo) en la que, si hay un exceso del valor en libros, se va dar la posibilidad de pasar directamente al ajuste por deterioro.

5.03. Objetivo de la propuesta

El objetivo primordial consiste en dotar a la empresa de una metodología ordenada que permita:

1. **La adecuada imagen fiel:** Modificar la valoración en libros de los inmuebles para reflejar así su verdadero potencial de servicio y de generación de beneficios económicos futuros.
2. **La normalización del gasto:** Ajustar el gasto de las depreciaciones a la vida real de los bienes evitando así perjudicar la cuenta de resultados financieros con gastos acelerados innecesarios.
3. **Cumplimiento normativo:** Asegurar la observancia de la norma de manera

estricta, segregando apropiadamente las propiedades de inversión y aplicando las pruebas de deterioro en caso de hallarse elementos técnicos que lo justifiquen

5.04. Orientación para el estudio

5.04.01. Bases normativas de la propuesta

El presente trabajo de titulación incluye el marco normativo internacional que regula el tratamiento contable de cada uno de los bienes inmuebles que se incluyan en la categoría de bien mantenido para renta o bien de valor de las propiedades de inversión. La norma que regula el presente análisis es la NIC 40 ya que es la norma que señala cómo hay que reconocer, medir y presentar las propiedades de inversión de acuerdo con los estados financieros que la norma jurisprudencial establece (IFRS Foundation, 2024a). Dicha norma adquiere su importancia y razón de ser por cuanto separa los bienes pertenecientes a la actividad operativa de la empresa de los que tiene en inventario con la finalidad de poder mantenerlo en venta. No todos los bienes inmuebles tienen la misma función económica ni este aspecto debe de conllevar el tener el mismo tratamiento de la norma anteriormente mencionada (Deloitte,s. f.).

Para el caso de PROADSER S.A., dicha NIIF da como resultado una buena forma de revisar si realmente el tratamiento que se ha acompañado a algunos activos inmuebles realmente responde a su naturaleza económica, de forma que [la utilización de esta NIIF] hace posible fundamentar la propuesta en teoría y no sólo en la necesidad práctica de encajar registros. Serán la propia base donde se fundamenta la propia conclusión de la NIC 40 las que negara a la utilización de un valor razonable en propiedades de inversión atender las necesidades de entregar información útil y relevante y sin romper la lógica con otras normas del marco IFRS (IFRS Foundation, 2024b). Podríamos expresar que la propuesta

con el que aplicarse a la misma no aparece como una idea particular, sino que aparece como una opción normalizada y contenida en la regla.

5.04.02. Propiedades de inversión: concepto, alcance y diferenciación contable

La NIC 40 determina que la propiedad de inversión se compone del terreno, de la construcción o de parte de la construcción que se mantiene para obtener rentas, para la apreciación del capital o para ambos (IFRS Foundation, 2024a). Esta definición es uno de los aspectos más importantes del presente trabajo, toda vez que permite desarrollar la propuesta desde el verdadero uso económico del bien.

Para el correcto reconocimiento de los activos se debe reconocer que un inmueble que se conserva para mantener arrendamientos o bien para conseguir ganancias en su valor contable en el paso del tiempo será objeto de un tratamiento contable que no tiene por qué ser equiparable al de un bien usado directamente en la actividad administrativa o productiva de la empresa. De ahí la exigencia del soporte teórico del propio estudio de considerar la función económica del carácter determinado del inmueble más allá de las clasificaciones heredadas, o de usos contables mantenidos sin revisión técnica (PwC, 2025; Deloitte, s. f.).

5.04.03. Reconocimiento inicial de las propiedades de inversión

La NIC 40 señala que una propiedad de inversión debe reconocerse como activo cuando sea probable que produzca beneficios económicos futuros y cuando su costo pueda medirse con fiabilidad (IFRS Foundation, 2024a). Esta regla tiene bastante peso en la propuesta, porque muestra que el reconocimiento contable no depende solo de tener un inmueble registrado, sino de contar con elementos suficientes para justificarlo técnica y documentalmente.

Llevado al caso de PROADSER S.A., esto significa que cualquier proceso de

implementación de la NIC 40 debe empezar con una revisión seria de los soportes disponibles. La teoría deja claro que no es posible sostener una clasificación sólida si el activo no cuenta con respaldo documental, trazabilidad en los registros o evidencia de su función económica. Por eso, la propuesta resulta viable en la medida en que la empresa puede reorganizar esa información, depurar registros y conectar cada bien con su respectivo sustento. La norma, en este punto, da el fundamento para que esa revisión no sea vista como un trámite adicional, sino como una condición necesaria para la correcta aplicación del modelo contable (IFRS Foundation, 2024a; Deloitte, s. f.).

5.04.04. Medición inicial y medición posterior

En su reconocimiento inicial, el activo de inversión se registra al precio de coste, lo cual incluye aquellos costes de transacción que puede atribuirse de manera directa (IFRS Fundación 2024a). Este criterio establece una base objetiva de primer reconocimiento del activo pero no soluciona, en modo alguno, los problemas que se plantean posteriormente. En este sentido, resulta ser una práctica habitual que numerosos de los desvíos no se produzcan en el momento de reconocer el activo, sino en la medida que transcurre el tiempo, a partir de una serie de conductas de medida que nada tienen que ver con la situación económica real del bien.

El posterior reconocimiento es precisamente el instante en el cual la NIC 40 toma más sentido para este trabajo, ya que permite trabajar con el modelo del costo o bien con el modelo del valor razonable de acuerdo con la política contable que la entidad decida aplicar (IFRS Foundation 2024a) y, por ende, permite a la empresa decidir motivadamente sobre qué modelo puede ser adecuado. En el caso de la empresa PROADSER S.A., la posibilidad mencionada vuelve posible adecuar la propuesta a la empresa concretamente, dado que no

impone una única solución, sino que propone ver qué modelo se puede sostener mejor con la información de la que se dispone, los avalúos existentes y la calidad de la documentación de soporte.

5.04.05. Modelo del costo, depreciación y vidas útiles

En el caso del modelo del costo, la propiedad de inversión se encuentra registrada al costo menos la depreciación acumulada, debiendo aplicarse, si procediera, las pérdidas por deterioro (IFRS Foundation, 2024a). Ahora bien, la "vida útil" cobra un protagonismo especial, ya que indica el mecanismo a seguir para repartir el valor depreciable del activo. Si la estimación de vida útil no corresponde a la realidad técnica del bien, el gasto por depreciación podría ya no ser el adecuado para validar el verdadero consumo económico del mismo.

Este punto es especialmente conflictivo en el caso que estamos trabajando ya que uno de los argumentos que puede ser más significativo es aquel que habla sobre el uso de criterios generalizados (o los exigidos por la normativa tributaria) para establecer las vidas útiles. La NIC 16 recuerda, muy correctamente, que la depreciación a intervalos poco frecuentes puede no ajustarse al mecanismo por el cual la empresa se encuentra en situación de materializar su aportación económica futura en relación con el activo correspondiente (IFRS Foundation, 2025). Por lo que podemos concluir que un repaso a las vidas útiles no se ha de quedar en una pequeña corrección en relación con la propuesta, sino que es una de las circunstancias que ocupa un lugar central en la misma. Si la empresa ha de mejorar la adecuación de sus estados financieros, ha de sustituir criterios uniformes por criterios más parecidos a las características de la carga real de los inmuebles.

5.04.06. Valor razonable y soporte de mercado

En cuanto a otras definiciones del valor razonable, este concepto no es menos imprescindible que sus definiciones en el marco teórico de la presente propuesta, ya que la NIIF 13 establece que el valor razonable es una medición basada en el mercado y no en las condiciones específicas de la entidad, estableciendo que el valor razonable es aquel valor que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo, en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de medición (Fundación IFRS, 2024d), siendo esta definición fundamental para justificar la necesidad de trabajar con avalúos, información comparable y referencias de mercado, especialmente en el momento de buscar representar adecuadamente la situación económica de una propiedad.

La base para las conclusiones de la NIC 40 apoya esta reflexión aduciendo que el valor razonable es considerado muy importante respecto a las propiedades de inversión debido a la utilidad que puede ofrecer a la evaluación que hagan de los estados financieros (Fundación IFRS, 2024b), y en el caso de PROADSER S.A., sustenta el uso de avalúos técnicos y criterios comparativos en el contexto de la propuesta, la idea no es solo cambiar cifras, sino de crear una justificación más amplia para el porqué de la necesidad de revisión o ajuste de un valor contable. La teoría en este punto presenta una base directa para dar sustento a la viabilidad del trabajo.

5.04.07. Transferencias y evidencia de cambio en el uso

La NIC 40 también requiere que la organización revele la información adecuada para que el destinatario que intenta entender cómo se han contabilizado las propiedades de inversión, no sólo que modelo contabilidad ha elegido, sino también cuáles criterios justifican las cifras reflejadas (IFRS Foundation, 2024a). Es decir, que la buena aplicación

de la norma no se detiene en el reconocimiento, en la medición. También a tener claridad en el momento de presentar la información financiera. En el caso de la PROADSER S.A., esto es especialmente importante: porque gran parte del problema no sólo reside en cómo se lleva a cabo el cálculo de los saldos, sino también en cómo se manifiesta la capacidad de la compañía para justificar el tratamiento contable de aquel. Normalmente una política contable débil también deviene no sólo en registros inconsistentes, sino también en ausencia de revelaciones o en revelaciones de difícil comprensión. Por lo que la mejora sugerida no sólo tiene que ver con los ajustes técnicos, sino que hace referencia también a todo lo que es la presentación de dicha información, la forma de mantenerla ante auditorías, gerencias, y otros usuarios de los propios estados financieros (PwC, 2025; Deloitte, s.f.).

5.04.08. Revelación financiera y utilidad de la información

La NIC 40 da la razón a la clasificación como tal de las transferencias hacia o desde propiedades en inversión -la traducción de "investment properties" creada ad hoc- únicamente cuando existen indicios que permitan abrir el uso del inmueble (IFRS Foundation, 2024a), que es una aclaración de suma importancia, ya que evita la clasificación de activos solamente por la conveniencia de esta o por decisión de forma discrecional, y sin posterior prueba para poder justificarlo. Más bien, en este caso, es necesaria la prueba, que es lo que instruye el proceso de segregación o reclasificación de las partes en la compañía.

El caso PROADSER S.A. vuelve viable la propuesta puesto que permite justificar cualquier cambio existente en la clasificación de elementos concretos: contratos, usos observables, decisiones de formalización o antecedentes documentales. Así, se genera

también la seguridad técnica la cual es la que permite poder establecer que si se aplicara la NIC 40 no se tratara simplemente de una etiqueta contable en el que sólo quedara la indicación de que se podía cambiar la clasificación como si se tratara del mismo sentido literal de la palabra "cambio". La revisión documental y el análisis del uso real de cada bien encuentran aquí una base normativa directa y es por eso que refuerza la estructura lógica entre la norma teórica ya expuesta y por tanto la práctica la cual puedo llegar a seguir en la futura parte práctica de este capítulo.

5.04.09. Relación con otras normas y consistencia del tratamiento contable

La NIC 40 es un estándar que se estudia desde el análisis de esta norma en conexión con otras normas del marco IFRS, la NIC 16 permite establecer la separación de los inmuebles que son de uso operativo con aquellos inmuebles que deben ser considerados mantenidos como inversión, mientras que la NIIF 13 presenta la estructura conceptualmente adecuada para la medición de aquel valor (IFRS Foundation, 2024c; IFRS Foundation, 2024d). De la misma manera, la versión actual de la NIC 40 contempla consideraciones procedentes de la NIIF 16, que ampliaba su aplicación, incluyendo además las propiedades de inversión mantenidas por el arrendatario como "activo por derecho de uso" (IFRS Foundation, 2024a).

La relación existente entre las normas es importante porque significa que, de hecho, la presente propuesta para PROADSER S.A. no está construida desde una perspectiva libre de otras interpretaciones, sino que la misma puede ser presentada desde un sistema contable que guarde coherencia en términos operativos, es decir, la entidad tiene la posibilidad de aplicar la NIC 40 con el soporte técnico que justifica tal aplicación porque la propia norma se encuentra articulada con criterios que ya estaban presentes en el marco internacional. Se

añade así robustez a la forma en la que se puede plantear la presente propuesta, y puede ser entendido como uno de los posibles caminos a seguir para que lo anteriormente expuesto entre en la lógica contable.

5.04.10. Viabilidad teórica de la implementación en PROADSER S.A.

La viabilidad teórica de la NIC 40 en PROADSER S. A. se argumenta a partir de distintos puntos en los que la propia bibliografía puede dar sustento, como son la posibilidad de identificar y clasificar inmuebles en función de su uso económico; la posibilidad de reconocer y clasificar inmuebles a partir de una evidencia verificable; la posibilidad de elegir entre modelos de medición posterior; la posibilidad de revisar vidas útiles; la posibilidad de apoyarse en avalúos; y el refuerzo de la revelación financiera. Aquí se puede observar que ninguno de esos elementos se encuentra en un improvisado tipo de afirmación; todos se encuentran en el interior de la NIC 40, de la NIC 16, de la NIIF 13 y guías técnicas de interpretación profesional (IFRS Foundation, 2024a, 2024b, 2024c, 2024d; Deloitte, s. f.; PwC, 2025).

Por este motivo, la orientación para el estudio que debe asumirse, necesariamente, ha de entenderse como el marco teórico de la propuesta. Su función no es la repetición aislada de definiciones, sino que la finalidad es demostrar que las acciones previstas en el capítulo IV cuentan con un respaldo teórico y normativo suficiente. De ese respaldo, la propuesta de implementación queda lejos de ser una idea general y se presenta como una intervención técnicamente plausible, conceptualmente coherente y contablemente válida para PROADSER S.A.

5.05. Relación de contenido

La estructura de contenidos establece la estructura de la parte técnica de la propuesta, y se encuentra redactada con el objetivo de mostrar, de un modo razonable, las fases, trámites y subelementos que la componen para su desarrollo práctico. Su cometido radica en hacer constar cómo ha de ejecutarse la secuencia de los contenidos que serán llevados a cabo en la propuesta de aplicación, con el objetivo de mostrar la lógica de trabajo aceptada para la revisión, depuración, conciliación, ajuste y evaluación del tratamiento contable de las propiedades de inversión en PROADSER S.A.

Por otro lado, esta estructura está constituida por fases sucesivas, así, cada una tiene un objetivo concreto respecto del proceso de mejora contable al que hace referencia la propuesta, de modo que la secuencia permite pasar desde la revisión inicial de la información hasta la formulación de los ajustes y la valoración de sus efectos, y está mediada por el problema hallado y a su propio objetivo.

Tabla 4

Estructura de la parte técnica de la propuesta.

Fase	Contenido
Fase 1	Depuración y conciliación de la base de datos
Fase 2	Sistematización y Trazabilidad de Avalúos
Fase 3	Estimación de Vidas Útiles mediante Benchmarking Estadístico
Fase 4	Modelado Financiero y Recálculo de Depreciaciones
Fase 5	Test de Deterioro (Impairment Test)
Fase 6	Determinación de Ajustes Contables

Nota. En la tabla donde presentamos la serie de contenidos que componen la parte técnica de la propuesta aplicada que va a ser objeto de ordenar secuencialmente en fases y destinada a facilitar su desarrollo práctico. Elaboración propia.

5.06. Metodología Empleada

La metodología utilizada es totalmente integral -aplicada práctica- con un predominio de manera sistemática de los enfoques descriptivo, deductivo, inductivo y cuantitativo, al mismo tiempo que se viene complementada mediante la aplicación de técnicas de recolección primaria focalizada (sesiones internas equivaliendo a encuestas/entrevistas estandarizadas con cinco protagonistas clave: gerencia financiera, contabilidad, auditoría interna) con el objetivo de validar la percepción de operaciones y de direcciones físicas de activos. Esta metodología permite alterar, a partir de datos empíricos auditados en 2024, datos que integran un manual funcional por medio de algoritmos Excel replicables, siempre con la intención de priorizar objetividad frente a subjetividad mediante triangulación documental-pericial-cuantitativa.

Arrancando desde una fase descriptiva de diagnóstico, se llevó a cabo un examen exhaustivo de los estados financieros auditados, el auxiliar de activos fijos procedente del sistema ERP y catorce informes periciales individuales, complementados con las notas de auditoría correspondientes. De la misma manera, se pudieron establecer las líneas críticas del tratamiento contable en relación con los activos inmobiliarios, como sería la depreciación acumulada media del 85,4 % en concomitancia con los inmuebles que continúan con beneficios económicos, la existencia de propiedades de inversión tratadas conforme a los criterios de la NIC 16 y la no revelación de fair value por un importe próximo a los USD 2,3 millones. Tales hallazgos confirmaron que siendo los estados financieros aseveradores contables, era la representación económica de la realidad una distorsionada.

Desde este diagnóstico previo, se formuló un modelo deductivo que trasladaba

categoricamente las exigencias de la normativa internacional NIC al caso objeto de estudio: la NIC 40, para definir el modelo del costo con revelación obligatoria del valor razonable, a través de los párrafos 30, 41 y 53; la NIC 36, para implementar pruebas de deterioro ante indicios técnicos de evidencias provenientes de comparar vidas útiles remanentes tasadas y contabilizadas históricamente; la NIC 8, para el tratamiento retrospectivo para errores materiales de depreciación acumulada; y la NIIF 13, para validar los avalúos mediante inputs observables de nivel 2, coherentes con la información proporcionada por el mercado. De forma complementaria se implementó un método inductivo, sustentado en la deducción empírica que se acompasa con una práctica de benchmarking interno y se recoge con el análisis de una muestra representativa de 20 activos inmobiliarios homólogos, lo que hizo posible la configuración de clústers por tipología, uso, entre otros. Los resultados mostraron patrones similares de vida útil técnica, recogiendo 70 años para los activos tipo fast-food como mediana, con un primer cuartil de 60 años y un tercer cuartil de 80 años, una vida útil superior de 80 años en edificaciones modernas tipo EPIQ o la mediana de 60 años en centros comerciales, siendo trasladados de forma conservadora al 10 % de la cartera que carecía de valoraciones vigentes y que estaba compuesta por los inmuebles Portete 1-2 y Plaza Quil, el análisis se vio reforzado a través del método cuantitativo basado en la modelación matemática de la depreciación y el deterioro. Se elaboró una matriz automatizada en Excel con fórmulas consolidadas que permitieron calcular la cuota mensual de depreciación, la depreciación acumulada que debido a la vida útil técnica, la depreciación acumulada incorrectamente calculada según condición de la vida útil remanente, y un proxy del valor recuperable basado en la vida útil no agotada. De esta aproximación se pudo determinar un deterioro por USD 1,75 millones proveniente de la comparación del valor en libros ajustado y el valor recuperable estimado, aplicando

criterios prudenciales y consistentes con la normativa vigente.

Como proceso complementario cualitativo, se diseñó un proceso de recolección primaria mediante grupos focales a partir de cinco sesiones estructuradas, de la mano de las personas claves, todavía según la lista de actores clave que se identificaron en la matriz de involucrados del Capítulo II. Las sesiones de trabajo tuvieron como resultado la validación de la georreferenciación de los activos, la comprobación de direcciones físicas de interés, la percepción de algunos procesos contables existentes, la contraposición de los códigos del ERP contra la realidad física de los inmuebles, la que, a su vez, ponía de manifiesto resistencias operativas y sobrecarga administrativa asociadas con rutinas heredadas.

Por último, se realizó una fase de validación y análisis de sensibilidad que contemplaba conciliaciones aritméticas con diferencias iguales a cero, el tratamiento de escenarios de variación de vidas útiles de $\pm 10\%$ y la medición de su impacto en el gasto de depreciación anual, que se estimó en tal o cual cifra: $\pm$ USD 26 mil. También se dieron las matrices de impacto patrimonial y de resultados, así como los asientos contables propuestos que incluían la reversión de USD 8,8 millones contra resultados acumulados, una regularización de USD 49 mil y el reconocimiento de deterioro por USD 1,75 millones, tal y como se expone en las Tablas 6 a 9.

Como resultado se puede indicar el procedimiento de referencia funda el rigor académico que le confiere el seguir las pautas que propone el tutor de la UIDE, la fiabilidad técnica por el tipo de especialización en datos auditados y triangulados y, finalmente, la utilidad práctica, a través de un manual independiente que contiene los procedimientos a seguir, fórmulas y un cronograma de forma que pueda ser implementado en el ejercicio de 2025.

5.07. Parte práctica

La fórmula del modelo de valoración y control conllevó la ejecución de un procedimiento técnico fraccionado en seis fases computadas de manera secuencial. En este sentido se ha descrito la metodología de cálculo, las fórmulas utilizadas y los resultados numéricos obtenidos de acuerdo con cada una de las fases descritas.

5.03.01. Fase 1: Depuración y conciliación de la base de datos

Esta fase inicial fue la base del análisis. Aquí se procedió a validar, limpiar y separar la información contable histórica. La finalidad fue la de aislar los activos, conforme la estricta definición que de Propiedades de Inversión se deduce de la NIC 40, de aquellos activos que son clasificados como Propiedades, Planta y Equipo, conforme la NIC 16, para lo cual se va a aplicar el modelo de valoración a la base que es admisible.

La fórmula del modelo de valoración y control conllevó la ejecución de un procedimiento técnico fraccionado en seis fases computadas de manera secuencial. En este sentido se ha descrito la metodología de cálculo, las fórmulas utilizadas y los resultados numéricos obtenidos de acuerdo con cada una de las fases descritas.

A. Procedimiento de Segregación y Filtrado

La empresa disponía de un único registro de activos fijos en el que convivían bienes inmuebles de uso administrativo y operativo, así como de arrendamiento. Sabiendo esto, se realizó un intento de depurar dicha base, acudiendo a un filtro excluyente de la base de datos que tomara como criterio la finalidad del uso o, por el contrario, la naturaleza del activo.

Desde el sistema ERP (Enterprise Resource Planning) se obtuvo el auxiliar de activos fijos y la clasificación de las partidas utilizando el campo "GRUPO" como criterio

de exclusión principal.

- **Criterio de Inclusión:** Se escogieron únicamente los ítems bajo el código de grupo EDIFPI (Edificios Propiedades de Inversión) y terrenos relacionados, correspondiendo a bienes inmuebles mantenidos para obtener rentas, plusvalías o ambas, a medida que se tornen adquisiciones o bien, el tiempo.

- **Criterio de Exclusión:** Se excluyeron vehículos, mobiliarios, equipamientos informáticos y edificios cuya función fuera la de realizar la administración (operativos), ya que no son un objeto del cambio propuesto de la Política contable.

B. Conciliación de Saldos (Cuadre de Integridad)

Una vez segregada la base de datos se realizó una prueba de integridad ("Cuadre Inicial") cuyo objetivo era la comprobación de que el total de activos depurados coincidía con los saldos presentados en los Estados Financieros al final del ejercicio anterior. Se realizó una matriz de validación comparativa de los costes históricos y la depreciación acumulada. Los saldos validados, que sirvieron como Saldo Inicial para todo el modelo matemático posterior, fueron los siguientes:

Tabla 5

Conciliación de Saldos.

Concepto Contable	Saldo Validado (USD)	Observación Técnica
(+) Edificios Propiedades de Inversión	\$ 16,805,085.37	Costo histórico de adquisición de las edificaciones destinadas a renta.
(-) Depreciación Acumulada Edificios	(\$ 14,346,457.90)	Monto depreciado bajo la política fiscal anterior. Representa un 85.3% del costo, indicando activos casi totalmente agotados en libros.
(+) Terrenos Propiedades de Inversión	\$ 9,047,026.94	Valor de los terrenos, los cuales no son objeto de depreciación, pero sí de evaluación de plusvalía/deterioro.
(=) Valor Neto en Libros (VNL)	\$ 11,505,654.41	Base contable neta antes de aplicar los ajustes de la propuesta.

Nota. La tabla tiene como finalidad ofrecer la contraposición y la justificación de la variación de los saldos contables vinculados con propiedades de inversión, con el único afán de dar a conocer las discrepancias halladas y la regularización técnica que le corresponde. Elaboración propia.

C. Diagnóstico de la Calidad del Dato

El análisis vertical de los saldos conciliados mostraba una distorsión importantísima en la representatividad de los estados financieros. Cuando se observó que la depreciación acumulada (\$14.3M) devoraba prácticamente la totalidad del costo de los edificios (\$16.8M), se puso de manifiesto que la compañía había estado utilizando tasas depreciativas aceleradas -probablemente la lineal anual del 5% para efectos tributarios, sin considerar la vida física real de los inmuebles. Esta cuestión ponía de manifiesto que la propuesta venía totalmente justificada desde un aspecto técnico: contablemente los edificios eran "inservibles" o "obsoletos" (con un valor residual de escasísimos euros), mientras que, físicamente, siguen en explotación y alquilados, generando flujos de efectivo, lo que contraviene con el concepto de imagen fiel que definen las NIC.

D. Validación Final

La diferencia aritmética entre el auxiliar depurado y el Balance General fue de cero o montos inateriales por redondeo, lo que permitió dar "Visto Bueno" a la base de datos para proceder a la siguiente fase de vinculación con los avalúos técnicos.

5.03.02. Fase 2: Sistematización y Trazabilidad de Avalúos

Una vez la base contable depurada se detectó una de las más importantes brechas de la información: la empresa contaba con informes de valoración realizados por peritos independientes (sobre todo desde la perspectiva de las garantías bancarias), aunque estaban

en un formato bastante diseminado e indiscutiblemente sin conexión con el auxiliar de activos fijos.

Con la finalidad de introducir esta información técnica dentro del modelo financiero, se ha llevado a cabo un proceso de sistematización de las tres maneras siguientes:

A. Inventario y Homologación por Georreferenciación

Dado que los informes de avalúo no referenciaban el "Código de Activo" del modelo contable, se hizo imposible obtener este cruce de manera automática. De este modo, se ha creado una matriz de homologación atendiendo a la posición física.

Se ha tomado el campo "Dirección" para la clave principal del cruce de tablas, cruzando la dirección que podemos leer en la escritura o ficha catastral del modelo contable con la dirección que nos ofrece el informe del perito.

- **Caso de Aplicación Real:** El modelo contable nos daba de alta el activo 000001_Q_EDIFPI con el nombre genérico "EDIFICIO GUS PRENSA". La dirección contable fue validada (Av. De la Prensa N° 2933 y Calle Río Vuano) y se logró un cruce único con el Informe Pericial Físico correspondiente a la misma dirección catastral.

B. Codificación Interna y Trazabilidad

Con la intención de asegurar, para el futuro, la trazabilidad de la información y precisamente por el hecho de evitar que puedan presentarse nuevos desacuerdos de información, se ha estructurado el diseminado de la información de la base de datos de las Propiedades de Inversión mediante un sistema de codificación auxiliar, asignando a cada inmueble su referencia respectiva de avalúo (campo REF.) y constituyendo en este modo un puente de información continua entre el área del Contable y el área de la Tesorería.

La estructura de vinculación implementada quedó definida de la siguiente manera:

Tabla 6

Estructura de Vinculación Implementada.

Código Interno Compañía (ERP)	Nombre de la Propiedad	Dirección (Llave de Enlace)	Referencia Avalúo Asignada
000001_Q_EDIFPI	EDIFICIO GUS PRENSA	Av. De la Prensa No. 2933 y Calle Río Vuano	POP.1
000002_Q_EDIFPI	EDIFICIO GUS RIOFRIO	Av. 10 de Agosto y Riofrio	POP.2
000003_Q_EDIFPI	EDIFICIO GUS SAN RAFAEL	Av. San Luis y Av. General Rumiñahui	POP.3
000006_Q_EDIFPI	EDIFICIO GUS ALBORADA	Lote No. 10 Urb. Conjunto Residencial Alborada	POP.4

Nota. La tabla establece la estructura de funcionamiento y operativa para articular dichos procesos, responsables y ficheros vinculados con la gestión contable de las propiedades de inversión en la PROADSER S.A. Elaboración propia.

C. Extracción y Centralización de Parámetros Técnicos

Ya con los documentos debidamente enlazados, se pasa a realizar la "lectura técnica" de los 32 avalúos que se habían identificado. Se trataba, pues, de extraer no el valor de mercado (que oscilaba), sino, de extraer unos parámetros de vida útil que marcara el ingeniero o arquitecto perito, que eran y son más técnicos y estables que el tipo fiscal.

Se sistematizan mediante los tres atributos determinantes para cada uno de los códigos POP:

1. **Vida Útil Total de la Estructura:** el periodo del bien que abarca desde el instante de la construcción (ej. 50 o 60 años).
2. **Año del Avalúo:** año de corte del informe técnico (2024 o 2025).
3. **Vida Remanente:** el dato más relevante para la propuesta, la cual representa el tiempo de vida útil que le queda al bien o prestación a partir de la fecha pericial.

Resultado de la Fase: se llegó a implementar una "Base Maestra de Propiedades de Inversión" que incorporaba el coste histórico (Contabilidad) y la vida remanente real (Peritaje) de todas las propiedades materiales (100%), de tal manera que la base de datos estaba preparada para el recálculo financiero de la Fase 3.

5.03.03. Fase 3: Estimación de Vidas Útiles mediante Benchmarking Estadístico

Del proceso de sistematización de los avalúos surgió un subgrupo de propiedades (aproximadamente el 10% de la cartera) que carecía de un informe pericial específico, ya fuese por ser reciente o porque eran los denominados "locales menores". Para evitar la contradicción de aplicar un tipo fiscal para mediciones de estos activos, cuando el resto de la cartera lo hacía siguiendo criterios técnicos, se estableció una metodología de valoración por homología (Benchmarking) que se fundamentaba en la NIIF 13 y que utilizaba inputs del Nivel 2 (datos observables de activos similares) a partir de los cuales se extraía la vida útil económica.

A. Metodología por inferencia

La metodología consiste en agrupar la cartera de las propiedades en los denominados "Clústeres de los Activos" conforme a sus características constructivas y comerciales. Para los activos a los que no se le puede realizar un avalúo (variable incógnita), se asigna una vida útil estimada (VU_est) a partir de la tendencia central de su correspondiente clúster.

B. Casos de Aplicación y Criterios Técnicos

A continuación, se resumen los tres grupos de estimación utilizados y la justificación técnica de las decisiones adoptadas:

1. Clúster de Inmuebles "Fast Food" (Locales Comerciales Stand-Alone)

Bienes Inmuebles Estudiados: Edificios Portete 1 y 2.

Referencia de Mercado: Inmuebles arrendados a la cadena KFC/Gus.

Criterio Estadístico: Se definió tomando una muestra de la población de $n=20$ inmuebles de la misma cadena que sí dispusieron de avalúo técnico para así determinar la correspondiente mediana precisa de las vidas útiles para esta muestra.

Resultado Aplicado: Se consideró una vida útil técnica de 70.0 años.

Justificación: La mediana ha sido igualmente un buen recurso para evitar el sesgo que aportan los extremos de la muestra; nos permite observar que este tipo de construcciones comerciales tiene una durabilidad superior a la que había calculado hasta el momento la Administración Fiscal.

2. Clúster de Edificaciones "High-End" de Nuevas Construcciones.

Bienes Inmuebles Estudiados: Locales y Parqueos in Edificio EPIQ.

Referencia de Mercado: Edificaciones "High-End" de nueva construcción en sectores con extrema plusvalía.

Criterio Técnico: Tratándose de una edificación nueva (estreno), con estándares constructivos modernos, no era el camino correcto el de un promedio general; se ha utilizado el tope máximo (cuartil superior) registrado en la cartera de inmuebles.

Resultado Aplicado: Se consideró una vida útil de 80.0 años.

Justificación: Muestra la expectativa de vida de una nueva estructura de hormigón armado de altos estándares, máxima reducción por efectos de la realidad física.

3. Clúster de Locales en C.C. Pequeños

Bienes Inmuebles Estudiados: Local comercial perteneciente a un clúster de plazas comerciales pequeñas.

Referencia de Mercado: Locales comerciales comparables ubicados en plazas de conveniencia con características funcionales y constructivas semejantes.

Criterio Estadístico: Promedio de la observación de los locales de características análogas en plazas comerciales a cielo abierto.

Resultado Aplicado: Homologar a 60.0 años.

Justificación: Homologación de la vida útil a la de otros locales en plazas (plaza San Rafael) que ya tenían peritaje, a objeto de una lectura horizontal coherente dentro del proceso de valoración de activos del mismo tipo.

C. Efectos de la Metodología

El uso de este benchmarking llevó a completar el 100% de la matriz de cálculo con vidas útiles técnicas (entre 60 y 80 años), y eliminar del todo la vida útil tributaria (20 años) que distorsionaba el gasto por depreciación, lo que implicará que siempre los activos sin peritaje específico serán completamente valorables bajo una lógica financiera y operacional coherente con esta NIC 40.

5.03.04. Fase 4: Modelado Financiero y Recálculo de Depreciaciones

Una vez consolidados los parámetros técnicos (Costo Histórico y Vidas Útiles Reales), se procedió a la construcción de un modelo financiero de recálculo. Esta fase tuvo como objetivo sustituir la depreciación contable histórica basada en límites tributarios por una depreciación financiera basada en la norma NIC 40 y la realidad económica del activo.

A. Definición de la Política de Inicio de Depreciación

Para garantizar la precisión del cálculo temporal, se estandarizó la fecha de inicio de la depreciación () aplicando la política contable de la compañía:

- **Regla:** La depreciación comienza el primer día del mes siguiente a la fecha de

adquisición o activación del bien.

- **Ejemplo:** Para el "Edificio Gus Prensa", adquirido el 31/07/1998, el modelo fijó el inicio del devengo de depreciación el **01/08/1998**.

B. Algoritmo de Recálculo de la Cuota Mensual

El modelo descartó las tasas porcentuales fijas (ej. 5% anual) y adoptó un cálculo basado en la vida útil técnica total dictaminada por los peritos o por el estudio de *benchmarking*.

Fórmula de la Cuota Mensual Ajustada ():

- *Nota:* Para este modelo, se consideró un valor residual de cero para simplificar el ajuste conservador, cargando el valor total al gasto a lo largo de la vida extendida.

C. Caso de Estudio: Recálculo del Activo "Edificio Gus Prensa"

Para demostrar la mecánica del ajuste, se detallan las variables procesadas para el activo código 000001_Q_EDIFPI:

1. Datos de Entrada (Input):

- **Costo de Adquisición:** \$761,967.27
- **Vida Útil Contable Anterior:** 20 años (tasa fiscal 5%).
- **Vida Útil Técnica (Nuevo Input):** 50 años (según avalúo POP.1).

2. Ejecución del Cálculo:

- *Depreciación Mensual Anterior:*
- *Depreciación Mensual Recalculada:*

3. **Resultado:** La adopción de la vida útil técnica redujo el cargo mensual a resultados en un 60%, reflejando un consumo de beneficios económicos más lento y realista.

D. Determinación de la Depreciación Acumulada Real (Ajuste Retrospectivo)

El modelo calculó cuánto debió haberse depreciado el activo desde su origen hasta

la fecha de corte (31/12/2024), comparándolo con lo registrado en libros para determinar el ajuste por corrección de errores (NIC 8).

Fórmula de Ajuste Acumulado:

- *Aplicación al Caso "Gus Prensa":*
 - **Tiempo Transcurrido:** 317 meses (desde ago-1998 hasta dic-2024).
 - **Depreciación Acumulada Recalculada:**
 - **Depreciación Acumulada en Libros:** (El activo estaba totalmente depreciado).
 - **Exceso de Depreciación (Ajuste a Reversar):**

Este cálculo evidencia que la contabilidad había castigado en exceso el valor del activo por casi \$360,000, monto que el modelo propone "recuperar" patrimonialmente.

E. Proyección del Gasto Futuro (2025)

Finalmente, el modelo proyectó el comportamiento del gasto para el siguiente periodo fiscal, asegurando que el presupuesto 2025 refleje la nueva realidad técnica.

- **Vida Remanente al 2025:** 21 años (252 meses restantes).
- **Gasto Anual Proyectado (2025):**

Esta proyección permite a la administración anticipar un impacto positivo en el Estado de Resultados 2025, al reducir el gasto por depreciación comparado con la tendencia histórica o las estimaciones presupuestarias previas.

5.03.05. Fase 5: Test de Deterioro (Impairment Test)

La aplicación de las nuevas vidas útiles técnicas generó un incremento sustancial en el Valor Neto en Libros (VNL) de los activos, al reversar la depreciación acumulada histórica. De acuerdo con la NIC 36 (Deterioro del Valor de los Activos), es mandatorio

validar que este "Nuevo Valor en Libros" no exceda el importe recuperable del activo; es decir, la compañía no puede registrar contablemente un activo por un valor superior al que realmente podría recuperar a través de su uso o venta.

Para cumplir con este requerimiento, se integró al modelo una rutina automática de Prueba de Deterioro, comparando el valor contable recalculado contra el valor técnico derivado de los avalúos.

A. Metodología de Determinación del Valor Recuperable

Dado que los avalúos proporcionaban una estimación de valor basada en el estado físico actual, se utilizó la Vida Remanente Real dictaminada por el perito como el factor determinante para establecer el límite máximo del valor del activo.

Se definió el Valor Teórico Máximo (Recoverable Proxy) bajo la siguiente lógica financiera:

Si un perito certifica que a un edificio le quedan solo x años de vida útil efectiva, el valor en libros no debería exceder la suma de los beneficios (depreciación) que se pueden generar en esos años restantes.

Fórmula de Validación:

$$Valor_Recuperable_i = Depreciación_{Mensual_i} \times Vida_Remanente_Perito_i$$

B. Algoritmo de Identificación de Deterioro

El modelo ejecutó la comparación para cada uno de los inmuebles bajo la siguiente condicional lógica:

1. Cálculo del Valor en Libros Ajustado ($VNL_{Ajustado}$)

Es el resultado de la Fase 4 (Costo - Nueva Depreciación Acumulada).

2. Cálculo del Deterioro :

$Si \ VNL_{Ajustado} > Valor_Recuperable \rightarrow Existe \ Deterioro$

$$Deterioro = VNL_{Ajustado} - Valor_Recuperable$$

C. Análisis de Resultados y Causa Raíz

La ejecución de este test reveló que, aunque la mayoría de los activos recuperaron valor legítimamente, un grupo específico de inmuebles (particularmente los más antiguos) presentaba una "sobrevaloración técnica" al aplicar la fórmula lineal pura.

- **Fenómeno Observado:** Aumentar la vida útil matemática (ej. a 60 años) generaba un saldo en libros elevado en el modelo aritmético, la inspección física del perito al comprobar dicho bien, visto que no solamente se tenía en cuenta la matemática, somete al bien a una mayor cantidad de desgaste, limitando así la vida remanente efectiva.
- **Cuantificación del Impacto:**

El modelo identificó y aisló este exceso de valor, calculando un ajuste por deterioro total de **\$1,750,204.74**.

Tabla 7

Cuantificación del Impacto.

Concepto	Monto (USD)	Fuente
Gasto por Deterioro Calculado	\$ 1,750,204.74	<i>Ref. Asientos de Ajuste - Columna Debe</i>

Nota. La tabla muestra el impacto económico considerado a partir del valor de la derogación calculada en función de los apuntes de ajuste que se propondrían con vistas a la regularización contable sobre las propiedades de inversión en PROADSER S.A.

Elaboración propia.

Este hallazgo es fundamental para la integridad de los Estados Financieros, ya que asegura que el ajuste patrimonial positivo (la ganancia por corregir la depreciación) no esté inflado artificialmente, reconociendo inmediatamente la pérdida de valor en los activos que sufrieron obsolescencia física o funcional acelerada.

D. Tratamiento Contable del Hallazgo

El importe determinado no se neteó contra la corrección de errores de años anteriores, sino que se segregó para ser presentado como un Gasto del Periodo (o corrección de valoración), cumpliendo con el principio de prudencia. Esto resulta en el registro de una provisión por deterioro que disminuye el valor del activo en el Balance General hasta su importe recuperable validado.

5.03.06. Fase 6: Determinación de Ajustes Contables

La última etapa de la propuesta técnica consiste en la posible realización de los recálculos por el registro de asientos contables del ajuste; a partir de los resultados del modelo financiero se llevaron a cabo tres intervenciones contables cada una de ellas de una determinada naturaleza normativa (Corrección de Errores, Ajuste de Estimaciones y Deterioro).

Se describen seguidamente los asientos en cuestión con su importe y justificación técnica correspondiente:

A. Ajuste 1: Corrección de Depreciación de Años Anteriores (NIC 8)

El análisis retrospectivo mostró que la depreciación acumulada a cierre de 2024 estaba, evidentemente, claramente sobreestimada como consecuencia de unos sistemas fiscales con tasas (5% anual) que no resultaban coincidentes con la cadencia real de consumo de los beneficios económicos de los inmuebles.

Conforme a la NIC 8 (Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores), al tratarse de un error en la estimación de la vida útil aplicado sistemáticamente en el pasado, procede una reexpresión retroactiva. El ajuste consiste en disminuir (debitar) la depreciación acumulada excedente y reconocer ese valor como una recuperación en el patrimonio.

Asiento Contable Propuesto:

Tabla 8

Contable Propuesto. Ajuste 1.

Referencia	Cuenta Contable	Debe (USD)	Haber (USD)
1	(-) Depreciación Acumulada Propiedades de Inversión	8,800,795.50	
	Resultados Acumulados		8,800,795.50
Glosa:	<i>P/R Ajuste por corrección de error en vidas útiles de años anteriores (Recuperación de valor).</i>		

Nota. La tabla presenta una propuesta de ajuste contable con el fin de corregir errores de ejercicios contables anteriores, errores atribuibles a la depreciación acumulada de propiedades de inversión, considerando el impacto que tiene el ajuste sobre los resultados acumulados de un ejercicio. Extraído de: *Matriz de Asientos de Ajuste - Filas 0-1.*

• **Impacto Financiero:** Con este asiento se produce un aumento en el Patrimonio Neto de la compañía por valor de \$8,8 millones, que corrige la subevaluación que se venía manteniendo de los activos inmobiliarios; y

B. Ajuste 2: Regularización del Gasto del Periodo Corriente (2025)

Al aplicar la nueva vida técnica se produce un menor gasto por depreciación mensual, sin embargo la compañía mantenía en su presupuesto o registros provisionales para el 2025 una previsión de gasto a través de la metodología anterior o antigua. El

recálculo y ajuste determina que al gasto registrado se le incorpora un excedente frente al gasto real técnico de \$49.494,45 (diferencia entre la proyección de la Compañía de aproximadamente \$310k y el cálculo técnico de aproximadamente \$261k).

Asiento Contable Propuesto:

Tabla 9. Contable Propuesto. Ajuste 2.

Referencia	Cuenta Contable	Debe (USD)	Haber (USD)
2	(-) Depreciación Acumulada Propiedades de Inversión	49,494.45	
	Gasto Depreciación Propiedades de Inversión		49,494.45
<i>Glosa:</i>	<i>P/R Reverso del exceso de gasto de depreciación registrado en el ejercicio 2025.</i>		

Nota. La tabla describe el segundo ajuste contable planteado para ajustar el gasto en exceso de depreciaciones de propiedades de inversión en el ejercicio 2025. Extraído de: *Matriz de Asientos de Ajuste - Filas 7-8.*

• **Impacto Financiero:** Provoca la disminución del gasto operativo del ejercicio en curso, mejorando así la utilidad neta del año 2025 en alrededor de \$49.000.

C. Ajuste 3: Reconocimiento de la Pérdida por Deterioro (NIC 36)

Tal como se detectó en la fase 5 (Test de Deterioro), la revalorización técnica de ciertos activos comprende un valor en libros superior al valor recuperable. Con el objetivo del principio de prudencia y de la NIC 36, se obliga a su reconocimiento de valor como pérdida de forma inmediata.

Este ajuste viene a ser una especie de "contrapeso" necesario contra la recuperación de valor del ajuste 1, saneando el valor de los activos que a pesar de ser útiles son comercialmente obsoletos.

Asiento Contable Propuesto:

Tabla 10

Contable Propuesto. Ajuste 3.

Referencia	Cuenta Contable	Debe (USD)	Haber (USD)
3	Gasto por Deterioro Propiedades de Inversión	1,750,204.74	
	Propiedades de Inversión (Deterioro Acumulado)		1,750,204.74
<i>Glosa:</i>	<i>P/R Reconocimiento de pérdida por deterioro en activos cuyo VNL excede el avalúo técnico.</i>		

Nota. Se presenta el tercer ajuste contable que se ha propuesto para poder reconocer la pérdida por deterioro de propiedades de inversión y la cual ha sido determinada de acuerdo con el avalúo técnico. Extraído de: *Matriz de Asientos de Ajuste - Filas 13-14.*

Impacto financiero: se registra en el Cuentas de Resultados (pérdida) la cantidad de \$1.75 millones, cantidad que ajusta el patrimonio de los activos en el Balance General en la dirección descendente, evitando así que ninguna propiedad esté registrada a un precio más alto que el del mercado o su uso.

D. Efecto neto a cuenta de los Estados Financieros

Ajustar de forma conjunta estos tres ajustes genera el efecto neto en la situación patrimonial de una empresa:

1. La gráfica del Activo (Propiedades de inversiones Netas), se producen importantes crecimientos puesto que la reversión de la depreciación (\$8.8M) será siempre muy superior al penalizador por el deterioro (\$1.75M).

$$\text{Efecto Neto Activo: } \underline{8,800,795.50 - 1,750,204.74 = + 7,050,590.76}$$

2. En Patrimonio (Resultados) se refuerza vía recuperación de utilidades de ejercicios anteriores.

3. En los Resultados del ejercicio (2025) se observa un efecto mixto: por un

lado, la mejora operativa por disminución de la depreciación (\$+49k\$) por el otro una carga one-off de deterioro (\$-1.75M\$).

5.03.07. Lineamientos Técnicos para la Nueva Política Contable

Para garantizar la sostenibilidad del modelo propuesto y asegurar que la información financiera futura se mantenga alineada con la NIC 40, se establecen los siguientes lineamientos técnicos de cumplimiento obligatorio para el reconocimiento y medición de Propiedades de Inversión.

Estos lineamientos tienen como finalidad prevenir prácticas reiteradas en la aplicación de tasas fiscal genéricas y estacionar la normalización del control de los activos inmobiliarios desde su adquisición.

A. Protocolo de Alta y Reconocimiento Inicial

Se establece como condición indispensable para producir el registro de cualquier nueva adquisición de un activo inmobiliario la obtención inmediata del avalúo, por lo que se eliminaría la práctica que permitía realizar el registro del activo solo por escritura compraventa o factura.

1. Requisito de Avalúo Desglosado: En el momento de adquirir el activo inmobiliario el departamento de Activos Fijos deberá de solicitar un informe pericial que desglose el valor del terreno y el valor de la construcción, así como la vida útil técnica estimada que tendría la construcción a partir del día cero. **2. Validación de la Intención de Uso (NIC 40):** Hacer constar la razón de uso que se dará al activo container por arrendamiento (Renta) o bien de la plusvalía a largo plazo mediante el "Acta de Uso"; en caso contrario, si el activo se encuentra disponible de forma temporal que persigue una finalidad de renta, se encontrará la forma de certificar que se persigue la finalidad de renta,

ya que si no se justifica la situación se podría perder para el Reflejo Patrimonial del Estado de Inversiones continuaba clasificando un inmueble como Propiedad de Inversión y tampoco se contabiliza su transferencia.

B. Política de Medición y Depreciación

Se prohíbe expresamente la utilización de las tablas de porcentajes máximos de depreciación a partir de la Ley de Régimen Tributario Interno como catálogos de control documental contable. La medición posterior se tendrá que realizar con los criterios que pasamos a seguir a continuación:

1. **Prevalencia del Criterio Técnico:** Se va a obligar a hacer coincidir la vida útil contable con la Vida Útil Remanente que a su vez sea valorada por el informe técnico inicial, por ejemplo, si se determina que se adquiere un edificio usado y el perito estima que hay 35 años de vida útil remanente para el edificio, el sistema contable se debe configurar para depreciar en 420 meses, ignorando de esta manera la norma fiscal, en la que se establece un total de 20 años (240 meses).

2. **Planificación de Depreciación Futura:** El cronograma de depreciación se debe planificar para que el siguiente mes al de la adquisición se prevea el gasto real por el desgaste físico, dando la espalda de esa forma a las normativas fiscales que inducen a aplicar la misma situación. Control del Deterioro y Revisión Periódica

Con el objetivo de dar cumplimiento a la NIC 36 y de tener al día los valores en libros, se instituyen los siguientes controles cíclicos:

a. **Monitoreo de Indicadores de deterioro:** A cada año le corresponde una verificación del Valor neto en Libros en contraposición al precio de mercado de referencia. En caso de que el valor contable sea superior al de recuperación, se deberá llevar a cabo el cálculo de deterioro como se realizó en la Fase 5 de la presente propuesta.

b. Actualización de Avalúos: se recomienda la actualización de avalúos técnicos cada tres años, en donde se vuelven a calibrar las vidas útiles a la vista de ello, es factible bajar las tasas de depreciación (222, 232 y 233) dado que el fondo del mar no ha variado o el estado físico del inmobiliario, y el gasto aquí devengado es considerado.

C. Estandarización de la Data Maestra

De forma de esquivar la dispersión de la información detectada en el diagnóstico, cada activo nuevo que se incorpore al ERP, será registrado en el ERP con los campos obligatorios cumplimentados: georreferencia: localización exacta y vinculación con la ficha catastral; Código de Vinculación Técnica: referencia con el informe de avalúos que acredita su vida útil (campo REF o AVALÚOS); Estado Operativo: etiqueta dinámica "Arrendado" o "Disponible" con la finalidad de facilitar la revelación en notas a los estados financieros; aplicando esta línea técnica y cumpliendo con los ajustes contables requeridos (U\$8.8 millones de recuperación patrimonial y saneamiento de gasto), la compañía Proadser se estilizará en corregir las distorsiones históricas de sus estados financieros. La propuesta técnica nos otorga no solo una posible salida para cumplir con la NIC 40 relativa a la precaria y considerada depreciación, puesto que además permite una mejora en la estructura de costos de la empresa dado que el gasto por depreciación se acoplará a la realidad económica de sus activos productivos.

En el presente apartado se proporciona una comparación de la situación inicial que se ha podido identificar en PROADSER S.A. y la situación que se pone de manifiesto con la ayuda de la propuesta técnica basada en la NIC 40, ya que se ha querido hacer una síntesis de los resultados que se han ido obteniendo en la parte práctica.

Tabla 11

Comparación de la situación inicial y posterior a la propuesta.

Aspecto analizado	Situación inicial	Cambio propuesto	Situación posterior	Efecto económico
Clasificación de activos	Existían inmuebles que estaban contabilizados sin la oportuna segregación técnica entre propiedades de inversión y otras.	Depurar y clasificar los activos según NIC 40.	Conocer (identificación más afinada) qué es una propiedad de inversión. Incremento en la consistencia y presentación.	Mejora de la coherencia y la presentación.
Vidas útiles aplicadas	Los criterios de depreciación estaban sustentados en índices que no se correspondían a la realidad económico-financiera de ciertos inmuebles.	Revisión y corrección de las vidas útiles considerando criterios técnicos y tasaciones.	La depreciación se adecúa mejor al comportamiento económico de los inmuebles.	Recuperación de valor por corrección de error acumulado: USD 8,800,795.50.
Gasto por depreciación del ejercicio	Se tenía excesos de egreso por peso de la actuación respectiva.	Reversión de los excesos de egreso por peso de la actuación.	La información queda ajustada, hasta donde se presenta la estimación técnica revisada.	Reducción de egreso por peso de la actuación: USD 49,494.45.
Valor en libros de propiedades de inversión	Determinados activos convenían tener valores por encima de los resultados del avalúo técnico que lo soporta.	Reversa de lo egresos por deterioro de la actuación.	El valor en libros se ajusta a un soporte de base más acorde al valor las bases.	Reconocer el gasto por deterioro: USD 1,750,204.74.
Soporte técnico-contable	Existencia de las disfunciones evidentes en la conciliación con los registros contables, con el correspondiente ajuste y con el avalúo.	Integración de la información técnica, contable y documental de la regularización.	Mayor trazabilidad y legitimidad de la presentación del rubro financiero.	Menor nivel de riesgo de futuras observaciones y sustancial aumento del control contable.
Presentación financiera	Información de las propiedades de inversión inconsistente en medición y en ajuste.	Aplicación de los asientos de regularización y criterios técnicos de revisión.	Presentación más realista de las propiedades de inversión en la presentación de los estados financieros.	Mejora cualitativa en la certeza de la información financiera.

Nota. La tabla contrasta la situación inicial que se constata en PROADSER S.A. y la situación constatada tras aplicar la propuesta técnica que se fundamenta principalmente en la NIC 40. Elaboración propia.

CAPÍTULO VI

6. Aspectos Administrativos

6.01. Recursos necesarios

La correcta puesta en marcha de la propuesta de "Diseño de un modelo de gestión y valoración de Propiedades de Inversión bajo NIC 40" requirió de la coordinación de los distintos medios humanos, de recursos materiales y tecnológicos, los cuales son objeto de exposición en las líneas que a continuación se enumeran para la investigación y el desarrollo técnico de la herramienta.

6.01.01. Recursos humanos

El factor humano fue la base esencial para el análisis, la búsqueda de la interpretación y el tratamiento de los datos, e impulsó la participación de los siguientes actores:

- El equipo investigador: responsables de la recopilación de la información, el depurador de la base de datos, el ejecutor de los cálculos de benchmarking, el emisor de los asientos contables de ajuste.
- El tutor académico: quien realiza la asesoría en la metodología y quien ejecuta la validación de las normas NIIF aplicadas al producto de la propuesta.
- El personal de la compañía (área financiera y contable): colaboradores de la empresa (jefatura contable y tesorería) que otorgaron el acceso a los auxiliares de activos fijos, a los informes de avalúos físicos y a las políticas internas vigentes.
- Los expertos/peritos valuadores: personas expertas en el cálculo de las vidas útiles remanentes mediante informes técnicos como insumos humanos indirectos que

deben ser tenidos en cuenta.

6.01.02. Recursos tecnológicos

Dada la naturaleza financiera y técnica de la propuesta se utilizaron las herramientas de hardware y software necesarias para el tratamiento de un gran volumen de información o actuar del modo apropiado sobre los modelos financieros.

Hardware:

- Computadoras portátiles (Laptops) con capacidad de procesamiento para manejo de bases de datos.
- Dispositivos de almacenamiento externo y servicios en la nube para la salvaguarda de la información sensible de la organización.

Software y Aplicativos:

- **Microsoft Excel (Office 365):** Aplicación informática que sirve como herramienta principal para la confección del "Anexo de propiedades de inversión" elaborándose fórmulas financieras complejas, tablas dinámicas, matrices de vinculación de los datos etc.
- **Microsoft Word:** Herramienta informática que permite la redacción del informe de la tesis.
- **Sistema Contable (ERP) de la Compañía:** fuente primaria de donde se extrajeron los reportes auxiliares para activos fijos en formatos .csv y .xlsx.
- **Comunicación Virtual (Zoom/Teams):** Reuniones utilizadas para realizar el relevamiento de información y la presentación de avances con el personal de la empresa.

6.01.03. Recursos materiales

Nos encontramos ante los recursos materiales imprescindibles para el desarrollo de actividades de gabinete y actividades de campo:

- Material de oficina (Hojas, cuadernos de notas, bolígrafos) para el registro de las observaciones durante la entrevista y de la revisión de la documentación.
- Impresión de los borradores de tesis, de los informes de validación para su confrontación física con la documentación.
- Bibliografía especializada (Normas NIIF ilustradas, libros sobre la valoración de activos).

6.01.04. Recursos institucionales

Entidad Universitaria: acceso a las bibliotecas virtuales, a las bases de datos académicas, a los repositorios de tesis para la fundamentación teórica. • La Compañía objeto de estudio (Proadser): Entidad que ha autorizado a la utilización de su información financiera para el desarrollo del caso práctico.

6.01.05. Recursos académicos

Los recursos académicos son los gastos directos en operación realizados por el equipo investigador durante el desarrollo de la tesis necesarios para la recolección de información, análisis de datos y elaboración del documento final. Los mismos reflejan la inversión personal necesaria para ejecutar las fases diagnósticas y técnicas del modelo propuesto.

Tabla 12*Gastos Operativos Académicos.*

Ítems	Valor Unitario	Cantidad	Empresa	Estudiante	Total
a) Impresiones	\$0.25	40		X	\$10
b) Fotocopias	\$0.40	600		X	\$240
c) Servicios	\$30.00	6 meses		X	\$180
d) Suministros de oficina	\$0.30	200		X	\$60
e) Pasajes	\$0.25	200 viajes		X	\$50
Total					\$540

Nota. Estos gastos incluyen conexión a internet ($\$25/\text{mes} \times 4 \text{ meses} = \100 , agrupado en servicios), copias de estados financieros y avalúos ($200 \text{ hojas} \times \$0.10 = \$20$, en fotocopias), movilización a universidad y empresa (\$50 pasajes), y suministros básicos (\$25). Total estimado: \$540, cubierto 100% por autofinanciamiento del equipo investigador.

Elaboración propia.

6.01.06 Recursos empresariales

La implementación del modelo NIC 40 en la organización Proadser S.A. tiene como requisito la formación de un equipo interno de carácter multidisciplinario coordinado con un equipo de consultores externos, lo que llamaremos "equipo tesis", aplicado en el modelo, para las 6 fases técnicas, la sociabilización y el seguimiento de la normativa.

Consecuentemente, la entidad deberá establecer responsables, funciones y niveles de participación para cada una de las fases de la propuesta; así se asegurará la fiabilidad, la oportunidad y la suficiencia de la información considerada conforme la cual se tomarán las decisiones. Esta estructura de apoyo humano permitirá que el desarrollo de la propuesta de implementación del modelo sea seguido y controlado con la mayor coherencia técnica dentro de la firma

Tabla 13*Detalle de recursos humanos empresariales.*

Rol	Horas requeridas	Tarifa USD/hora	Costo subtotal (USD)	Actividades principales
Contador Principal	40 h	40	1.600	Depuración de la base contable, conciliación de saldos de propiedades de inversión y ejecución de asientos de ajuste.
Tesorero	20 h	40	800	Validación de garantías bancarias, contraste de avalúos y apoyo en la evaluación de deterioro.
Asistente Contable	30 h	30	900	Organización y sistematización de información en Excel, análisis de vidas útiles técnicas y apoyo en cálculos financieros.
Asistente de Tesorería	30 h	30	900	Registro y control de información de inmuebles, apoyo en flujos de arrendamiento y elaboración de reportes internos.
Gerencia Financiera	10 h	60	600	Revisión y aprobación de la política contable, seguimiento del cumplimiento normativo y validación de resultados.
Capacitaciones al equipo	16 h (2×8 h)	50	800	Capacitación práctica en NIC 40, uso de herramientas Excel y criterios de depreciación y deterioro.
Consultores externos (equipo de tesis)	200 h	40	8.000	Diseño e implementación del modelo NIC 40, acompañamiento técnico y transferencia de conocimiento.
Total recursos empresariales	346 h		13.600	

Nota. En la estimación se detallan los roles, las horas necesarias y los costes a un coste/hora fijado para la consultora. Elaboración propia.

Desglose temporal por fase:

- **Fase 1-2 (Mes 1):** 80h depuración/vinculación (\$3,200)
- **Fase 3-4 (Mes 2):** 100h benchmarking/modelado (\$4,000)
- **Fase 5-6 (Mes 3):** 80h deterioro/ajustes (\$3,200)
- **Capacitación/seguimiento (Mes 4):** 86h (\$3,200)

Total estimado implementación: \$13,600, generando ROI inmediato por recuperación patrimonial \$7.05M y ahorro anual depreciación \$588k (\$49k/mes).
Costo/hora efectiva: \$39.3 (<1 día recuperación).

6.02. Presupuesto

El presupuesto que aquí se expone refleja la inversión económica prevista para el desarrollo del proyecto de investigación; los costes se han estructurado en cuatro categorías, a saber, recursos humanos, materiales, tecnológicos y servicios operativos.

Adicionalmente, el planteamiento del presupuesto permite identificar por anticipado las necesidades económicas de cada fase del proyecto, reduciendo la naturaleza improvisada del mismo y facilitando una mejor organización de los recursos. Su confección por categorías da claridad en la disposición de los costes y contribuye a evaluar la factibilidad plurianual del proyecto, así como a establecer los mecanismos de control y de seguimiento cuando se ejecuta. Así, el presupuesto se convierte en una herramienta de planificación irrenunciable, ya que dirige la inversión que hay que realizar para conseguir los objetivos propuestos, e indica que las actividades que se verán afectadas tengan la suficiente capacidad suficiente de material, humano y operativo para ser desarrolladas.

6.02.01. Detalle de costos de la investigación

A continuación, se presenta la tabla general de rubros y costos estimados:

Tabla 14

Detalle de costos de la investigación.

Rubro	Descripción	Unidad	Cantidad	Costo Unitario (\$)	Costo Total (\$)
1. Recursos Humanos					1,200.00
	Investigador (Horas de análisis y redacción)	Horas	200	5.00	1,000.00
	Asesoría Técnica Especializada	Global	1	200.00	200.00
2. Recursos Materiales					105.00
	Suministros de oficina (Resmas, bolígrafos, carpetas)	Global	1	25.00	25.00
	Impresiones de borradores y anexos	Unidad	200	0.10	20.00
	Empastado y presentación final de la tesis	Unidad	3	20.00	60.00
3. Recursos Tecnológicos					160.00
	Servicio de Internet (Meses de investigación)	Meses	4	25.00	100.00
	Licencia de Software (Office 365 / Antivirus)	Anual	1	60.00	60.00
4. Operativos y Movilización					80.00
	Transporte (Visitas a la empresa y universidad)	Global	1	50.00	50.00
	Comunicación (Llamadas, datos móviles)	Global	1	30.00	30.00
Subtotal					1,545.00
Imprevistos (5%)					77.25
TOTAL PRESUPUESTO					1,622.25

Nota. El rubro de "Recursos Humanos" correspondiente al investigador suele considerarse un aporte no monetario (valoración del trabajo intelectual), mientras que los gastos materiales y tecnológicos representan desembolsos reales.

6.02.02. Fuentes de financiamiento

Para la ejecución del presente trabajo de titulación, la estructura de financiamiento se define de la siguiente manera:

- **Autofinanciamiento (100%):** Todos los gastos operativos, materiales y tecnológicos descritos en el presupuesto serán cubiertos en su totalidad con recursos propios del autor/investigador.
- **Aportes Institucionales (No monetarios):** Proadser concede posibilidades de acceso a la información, bases de datos e infraestructuras para las reuniones, ya que si bien no suponen ningún desembolso en efectivo para el investigador, son considerados como el bien valorado esencial en la investigación.

6.03. Cronograma de actividades

El trabajo de titulación fue programado en función de una secuencia razonable y lógica de etapas para garantizar el cumplimiento de los objetivos propuestos. El cronograma abarcará desde la aprobación del tema hasta la defensa final y considera un trabajo de entre cuatro y cinco meses de duración intensiva.

6.03.01. Fases de ejecución del proyecto

El desarrollo de la investigación se dividió en cinco fases estratégicas:

1. Fase 1: Planificación y Aprobación (Mes 1):

- Definición del problema de investigación y delimitación
- Construcción y presentación del anteproyecto de investigación.
- La coordinación académica aprueba el plan de tesis.

2. Fase 2: Fundamentación Teórica y Metodológica (Mes 2):

- Recopilación de la literatura sobre la NIC 40, NIIF 13 y otra normativa tributaria.
- Redacción del Marco Teórico (Capítulo I) y Metodología (Capítulo III).
- Diseño de los instrumentos de recolección de datos.

3. Fase 3: Diagnóstico y Levantamiento de Información (Mes 3):

- Recolección de la base de datos de los activos fijos de PROADSER.
- Recolección de avalúos físicos y de la sistematización por georreferenciación por cada propiedad.
- Ejecución del diagnóstico contable inicial y conciliación de saldos.

4. Fase 4: Desarrollo de la Propuesta (Mes 4 - Enero):

- Ejecución de la metodología de *Benchmarking*.
- Modelado financiero completo y recálculo de las nuevas depreciaciones (Capítulo V).
- Determinación de los asientos de ajuste y redacción de la nueva política contable de la empresa.

5. Fase 5: Revisión Final y Cierre (Mes 5 - Febrero):

- Consolidación del documento final (Capítulos I al VI).
- Revisión de citas y referencias bibliográficas..
- Validación anti-plagio (Turnitin) y correcciones finales del documento de investigación.
- Preparación de diapositivas para la defensa del trabajo de titulación.

6.03.02. Cronograma académico

A continuación, se presenta la distribución temporal de las actividades principales detalladas por semanas:

Tabla 15

Diagrama de Gantt.

ACTIVIDADES / TIEMPO (Semanas)	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero
Fase 1: Planificación					
Aprobación del tema	X				
Elaboración del plan de tesis	X				
Fase 2: Marco Teórico					
Investigación bibliográfica		X			
Redacción Capítulos I y II		X	X		
Fase 3: Diagnóstico					
Recolección de datos (Empresa)			X		
Análisis de avalúos y saldos			X	X	
Fase 4: Propuesta (Cap. V)					
Depuración y <i>Benchmarking</i>				X	
Cálculo de ajustes y política				X	
Fase 5: Cierre					
Redacción final y conclusiones				X	X
Revisión Turnitin y ajustes					X
Entrega y Defensa					X

Nota. Esta tabla presenta el cronograma general de actividades planificadas para el desarrollo del proyecto de investigación, organizado por fases y distribuido en los meses de octubre a febrero. Elaboración propia.

6.03.04 Cronograma empresarial

El cronograma empresarial proyecta la implementación práctica del modelo NIC 40 en Proadser S.A., considerando las 6 fases técnicas más sociabilización institucional y seguimiento normativo continuo. La ejecución se planifica en 4 meses consecutivos post-defensa (Marzo-Junio 2026), con responsables asignados y entregables verificables.

Tabla 16

Diagrama de Gantt - Cronograma Implementación Proadser

ACTIVIDADES EMPRESARIALES / MES	Marzo (Sem 1-4)	Abril (Sem 5-8)	Mayo (Sem 9-12)	Junio (Sem 13-16)
Mes 1: Capacitación Inicial (Sem 1-2)				
Sesión 1: NIC 40 + Excel automatizado (8h equipo contable)	XXXX			
Sesión 2: Test deterioro + política contable (8h gerencia)	XXXX			
Mes 2: Ejecución Técnica (Sem 3-6)				
Fase 1-2: Depuración ERP + georreferenciación (80h)	XX	XX		
Fase 3-4: Benchmarking + modelado depreciaciones (100h)		XXXX	XX	
Fase 5-6: Test deterioro + asientos ajuste (80h)			XXXX	X
Mes 3: Sociabilización + Auditoría (Sem 7-10)				
Aprobación política contable Gerencia (10h)			XX	
Sociabilización departamento financiero (20h)			XXXX	
Auditoría interna validación ajustes				XXXX
Mes 4: Revisión Anual + Seguimiento (Sem 11-16)				
Primera revisión deterioro anual (NIC 36)				XXXX
Reporte gerencial cumplimiento NIC 40				XXXX
Seguimiento auditoría externa 2026				XX

Nota. Esta tabla presenta la programación cronológica de las actividades previstas para la implementación de la propuesta en PROADSER S.A. Elaboración propia.

Distribución recursos por fase:

- **Marzo (40h):** Capacitación equipo (\$1,600 costo)
- **Abril (100h):** Ejecución core fases 1-4 (\$4,000)
- **Mayo (80h):** Cierre técnico + sociabilización (\$3,200)
- **Junio (60h):** Seguimiento normativo (\$2,400)

Duración total implementación: 16 semanas (4 meses), con hitos críticos:

1. **Semana 2:** Certificación capacitación NIC 40
2. **Semana 8:** Ajustes contables ejecutados (Tablas 7-9)
3. **Semana 12:** Política contable aprobada y sociabilizada
4. **Semana 16:** Primera revisión deterioro completada

Responsables principales: Consultores externos (200h supervisión), Contador principal

(40h ejecución), Gerencia Financiera (10h aprobación).

Costo total alineado: \$13,600 con ROI inmediato por recuperación patrimonial \$7.05M.

CAPÍTULO VII

7. Conclusiones y Recomendaciones

7.01. Conclusiones

La estructura del trabajo realizado ha permitido valorar, de forma ordenada, la forma en que la NIC 40 es aplicada en la empresa PROADSER S.A., y se han probado los esquemas más relevantes de la norma relacionada con el reconocimiento, valoración, depreciación y revelación de las propiedades de inversión. En base a la revisión de la información documentada y de los informes de auditoría que fue contraponida con los requerimientos normativos, se ha comprobado que se aplica el modelo del coste establecido por la norma, aunque también se ha puesto de manifiesto que la fundamentación técnico-corporativa de algunas estimaciones contables aún no ha sido desarrollada formalmente y de forma sistemática. De forma que se ha llegado a la conclusión de que la aplicación de la NIC 40 en la empresa PROADSER S.A. es viable pero todavía debe fortalecerse con procedimientos técnicos formales para apreciar la calidad de las estimaciones contables y la consistencia de la información financiera.

El análisis realizado evidenció que el tiempo útil asignado a las propiedades de inversión, en gran parte, ha emergido de criterios tributarios acordados y homogenizados, sin una base técnica individualizada por cada bien. En el hito de la obtención de avalúos y la revisión de estos, se constató que existe información útil para justificar técnicamente la vida útil económica de los activos o de forma que éstas fuesen más aceptadas bajo sus realidades física y funcional, pero tal información no está incorporada sistemáticamente al tratamiento de la depreciación contable. A partir de lo expuesto, podemos concluir que, por

una parte, la empresa tiene una base técnica importante, pero por la otra, existe una brecha entre esa información y su aplicación contable de modo efectivo.

La comparación entre la información contable y la información determinada a través de los avalúos que sirven de soporte en operaciones de los estados financieros ha puesto de manifiesto las diferencias notorias entre la información técnica y la información contable, diferencias que no necesariamente son interpretadas como errores concretos, sino más bien como la falta de un proceso de conciliación permanente para lograr una convergencia entre ambas bajo criterios normativos de forma consistente. Esto significa que la empresa cuenta con información relevante que permite, por tanto, establecer una regularización técnica del rubro, aunque la información relevada aún no se encuentra armonizada y que, además, no se haya incorporado de manera permanente al sistema contable.

El desarrollo de la propuesta posibilita detectar los posibles ajustes contables que se deberían llevar a cabo para homogeneizar los saldos contables con la información técnica disponible, así como la elaboración de un procedimiento destinado a la actualización periódica de los valores de las propiedades de inversión. Este procedimiento ha de considerarse como una herramienta útil de mejora continua para la optimización de la trazabilidad, la constancia y la transparencia de la información financiera, puesto que, como solución, permite fijar pautas concretas apoyadas técnicamente para la regularización contable de la cuenta. Por lo tanto, se concluye que la propuesta de trabajo elaborada se convierte en un soporte útil y aplicable para mejorar el tratamiento contable de las inversiones inmobiliarias en PROADSER S.A.

7.02. Recomendaciones

A raíz del análisis del objetivo general, se considera recomendable que PROADSER S.A. formalice un manual interno de aplicación de la NIC 40, que conforme una descripción clara de los criterios de medición, de depreciación y de revelación de las propiedades de inversión, unir así la realización contable con el mandato normativo y facilitar su aplicación unitaria en períodos futuros.

En cuanto a la determinación de las vidas útiles, se considera recomendable que la compañía adquiera como información de carácter obligatorio la contenida en los avalúos técnicos como la base para la estimación de las vidas útiles contables, sustituyendo progresivamente los porcentajes tributarios con criterios técnicos y financieros que se ajusten a la realidad económica de los inmuebles.

A raíz de la necesidad de conciliación entre los registros contables y los avalúos, se considera recomendable poner en práctica un procedimiento periódico de conciliación técnica–contable, que permita una comparación entre valores en libros y valores de avalúo, identificar así las diferencias y apuntar las causas de las variaciones, fortaleciendo así la confiabilidad de la información financiera.

A la vista de la propuesta de ajustes y procedimientos diseñada, se considera recomendable que PROADSER S.A. adopte formalmente el procedimiento de actualización periódica de valores de propiedades de inversión, asegurando de esta manera que su aplicación será continua, contribuyendo con ello a una menor observación del auditor en auditorías futuras y a mejorar la calidad de la información presentada a los diversos usuarios financieros.

Referencias

- Bustos, D. V., & Castiblanco, D. L. (2024). *Evaluación del impacto de la NIIF 10 estados financieros consolidados en la empresa Grupo Éxito SA*.
<https://repository.ucc.edu.co/server/api/core/bitstreams/1a6ba15f-f7f3-4e46-a0da-b161f6e0899f/content>
- Daniel, J., Pozo, V., De Contabilidad, C., & Elena, S. (2026). *Aplicación de la NIC 8 políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores para empresas camaroneras de la provincia de Santa Elena, año 2024*.
<https://repositorio.upse.edu.ec/items/a19f06b9-560b-4712-ae7e-2afdf7da3514>
- Deloitte. (2016). *Transfers of investment property (Amendments to IAS 40)*. IAS Plus.
- Deloitte. (s. f.). *IAS 40 — Investment property*. IAS Plus.
- Efrén, R., Ayala, G., Arturo, J., & Caicedo, R. (2023). *Incidencia en la implementación NIC-SP 26 en la Superintendencia del Terminal Petrolero La Libertad, 2022*. *Ciencialatina.org*, 7(3).
https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v7i3.6567
- IFRS Foundation. (2024a). *IAS 40 Investment property*. IFRS Accounting Standards.
- IFRS Foundation. (2024b). *IAS 40 Basis for Conclusions*. IFRS Accounting Standards.
- IFRS Foundation. (2024c). *IAS 16 Property, plant and equipment*. IFRS Accounting Standards.
- IFRS Foundation. (2024d). *IFRS 13 Fair value measurement*. IFRS Accounting Standards.
- IFRS Foundation. (2024e). *IFRS 16 Leases*. IFRS Accounting Standards.
- IFRS Foundation. (2025). *IAS 16 Property, plant and equipment*. IFRS Accounting Standards.
- Lastra, E. (2025). *Adopción de NIC 41 en empresas productoras de palma africana: optimización de la información financiera*.
<https://search.proquest.com/openview/cd4169d048e0b368f0aed3502cc35c84/1?pq-origsite=gscholar&cbl=5528566>
- Norberto, D. J., De, S., & Puente, L. A. (2025). *Norma internacional de contabilidad 40 propiedades de inversión en los estudiantes de contabilidad de la Universidad Nacional de*

Cajamarca, 2025.

<https://repositorio.unc.edu.pe/handle/20.500.14074/9040>

Pozo, A. G. (2026). *Aplicación de la NIC 16 en las industrias del sector salinero procesamiento de la provincia de Santa Elena, año 2024: caso simulado.*

<https://repositorio.upse.edu.ec/items/7a307dee-665d-4bf8-b4b5-13245a7a13ef>

PwC. (2025). *IAS 40 Investment property*. Viewpoint.

Valerio, O., Yesus, J., Dominguez, N., & Doi, L. (s. f.). *NIC 40: Propiedades de inversión y su impacto en la rentabilidad financiera de las empresas inmobiliarias del distrito de San Isidro, año 2022.*

<https://doi.org/10.19083/tesis/673415>

Anexos

Anexo A Informe Antiplagio



Página 2 de 67 - Descripción general de integridad

Identificador de la entrega trn:oid::30549:558083569

6% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para ca...

Fuentes principales

- 5%  Fuentes de Internet
- 1%  Publicaciones
- 3%  Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Marcas de integridad

N.º de alertas de integridad para revisión

No se han detectado manipulaciones de texto sospechosas.

Los algoritmos de nuestro sistema analizan un documento en profundidad para buscar inconsistencias que permitirían distinguirlo de una entrega normal. Si advertimos algo extraño, lo marcamos como una alerta para que pueda revisarlo.

Una marca de alerta no es necesariamente un indicador de problemas. Sin embargo, recomendamos que preste atención y la revise.

Anexo B Tablas de cálculo

Tabla A1. Propiedades de Inversión

CODIGO INTERNO COMPAÑIA	FECHA ADQUISICION	VALOR ADQUISICION	DEPRECIACION ACUM 2024	DEPRECIACION 2025	DEPRECIACION ACUMULADA 2025	SALDO EN LIBROS 2025	Estado	VIDA UTIL AVALUO	ANO AVALUO	VIDA REMANENTE	VIDA REMANENTE	Nuevo Valor en Libros	Periodos por depreciar (Vida Remanente)	Cálculo deterioro
000001_Q_EDIFPI	7/31/1998	761,967.27	-761,967.27	-	-761,967.27	-	Arrendado	50	2024	22	21	\$ 344,155.22	\$ 320,026.25	\$ -24,128.96
000002_Q_EDIFPI	7/31/1998	880,620.40	-880,620.40	-	-880,620.40	-	Arrendado	60	2024	40	39	\$ 478,225.80	\$ 572,403.26	\$ -
000003_Q_EDIFPI	7/31/1998	401,426.28	-401,426.28	-	-401,426.28	-	Arrendado	60	2024	40	39	\$ 217,996.77	\$ 260,927.08	\$ -
000006_Q_EDIFPI	7/31/1998	437,375.44	-437,375.44	-	-437,375.44	-	Arrendado	60	2025	47	47	\$ 237,519.16	\$ 342,610.76	\$ -
000007_Q_EDIFPI	7/31/1998	2,178,895.71	-2,178,895.71	-	-2,178,895.71	-	Arrendado	60	2024	29	28	\$ 1,183,261.42	\$ 1,016,818.00	\$ -166,443.42
000008_Q_EDIFPI	7/30/1998	212,133.20	-212,133.20	-	-212,133.20	-	Arrendado	65	2023	41	39	\$ 122,656.50	\$ 127,279.92	\$ -
000009_Q_EDIFPI	7/31/1998	1,127,168.71	-1,127,168.71	-	-1,127,168.71	-	Arrendado	70	2023	36	34	\$ 685,694.30	\$ 547,481.94	\$ -138,212.35
000011_Q_EDIFPI	7/31/1998	679,572.87	-679,572.87	-	-679,572.87	-	Arrendado	70	2023	42	40	\$ 413,406.83	\$ 388,327.35	\$ -25,079.47
000012_Q_EDIFPI	7/31/1998	491,345.03	-491,345.03	-	-491,345.03	-	Arrendado	80	2023	47	45	\$ 322,956.99	\$ 276,381.58	\$ -46,575.41
000014_Q_EDIFPI	8/23/1998	423,013.17	-423,013.17	-	-423,013.17	-	Arrendado	70	N/A	N/A	43	\$ 257,836.60	\$ 259,850.95	\$ -
000015_Q_EDIFPI	7/31/1998	461,525.30	-461,525.30	-	-461,525.30	-	Arrendado	70	N/A	N/A	43	\$ 280,761.22	\$ 283,508.40	\$ -
000016_Q_EDIFPI	10/12/2001	319,801.57	-319,801.54	-	-319,801.54	0.03	Arrendado	70	2023	43	41	\$ 209,393.89	\$ 187,312.35	\$ -22,081.54
000021_Q_EDIFPI	10/7/2001	100,000.00	-100,000.03	-	-100,000.03	-0.03	Arrendado	80	2023	57	55	\$ 69,791.67	\$ 68,750.00	\$ -1,041.67
000022_Q_EDIFPI	10/7/2001	1,076,595.20	-1,075,836.32	-	-1,075,836.32	-0.02	Arrendado	80	2023	57	55	\$ 750,844.08	\$ 739,637.46	\$ -11,206.63
000023_Q_EDIFPI	11/20/2002	12,163.63	-12,163.64	-	-12,163.64	-0.01	Disponible	40	2022	0	0	\$ 5,144.20	\$ -	\$ -5,144.20
000024_Q_EDIFPI	11/20/2002	50,437.52	-50,437.51	-	-50,437.51	0.01	Disponible	20	2022	0	0	\$ -	\$ -	\$ -
000025_Q_EDIFPI	11/22/2002	543,889.35	-543,889.35	-	-543,889.35	-	Arrendado	60	2023	27	25	\$ 334,643.03	\$ 226,620.56	\$ -108,022.47
000026_Q_EDIFPI	4/21/2003	316,320.88	-316,320.83	-	-316,320.83	0.05	Arrendado	70	2024	53	52	\$ 213,893.17	\$ 234,981.23	\$ -
000027_Q_EDIFPI	11/21/2005	34,544.60	-32,992.54	-1,552.13	-34,544.67	-0.07	Disponible	20	2022	0	0	\$ 1,408.19	\$ -	\$ -1,408.19
000028_Q_EDIFPI	10/29/2006	391,923.39	-357,736.25	-19,535.52	-377,271.77	14,651.62	Arrendado	80	2023	47	45	\$ 317,560.60	\$ 220,456.91	\$ -97,103.69
000029_Q_EDIFPI	1/27/2010	94,090.23	-70,272.29	-4,685.51	-74,957.80	19,132.43	Arrendado	50	2021	37	33	\$ 68,823.68	\$ 62,099.55	\$ -6,724.13

000030_Q_EDIFPI	11/25/2009	361,037.55	-272,670.10	-17,973.03	-290,643.13	70,394.42	Arrendado	60	2024	33	32	\$ 282,232.46	\$ 192,553.36	\$ -89,679.10
000033_Q_EDIFPI	12/31/2010	195,870.33	-137,288.96	-9,763.56	-147,052.52	48,817.81	Arrendado	60	N/A	N/A	45	\$ 156,666.31	\$ 146,902.75	\$ -9,763.56
000034_Q_EDIFPI	12/31/2012	1,799,547.12	-1,079,728.04	-89,977.41	-1,169,705.45	629,841.67	Arrendado	60	2022	37	34	\$ 1,499,622.65	\$ 1,019,743.37	\$ -479,879.29
000035_Q_EDIFPI	12/31/2012	209,274.02	-125,564.55	-10,463.72	-136,028.27	73,245.75	Arrendado	60	2023	50	48	\$ 174,395.04	\$ 167,419.22	\$ -6,975.82
000036_Q_EDIFPI	4/1/2013	119,000.00	-69,912.39	-5,949.99	-75,862.38	43,137.62	Arrendado	45	2022	37	34	\$ 91,453.69	\$ 89,911.11	\$ -1,542.58
000037_Q_EDIFPI	9/19/2013	103,565.00	-58,255.22	-5,178.25	-63,433.47	40,131.53	Arrendado	50	2022	22	19	\$ 83,369.83	\$ 39,354.70	\$ -44,015.13
000038_Q_EDIFPI	12/17/2013	191,900.00	-105,544.90	-9,594.99	-115,139.89	76,760.11	Arrendado	70	2025	59	59	\$ 168,597.85	\$ 161,744.29	\$ -6,853.56
000039_Q_EDIFPI	1/1/2007	258,975.00	-233,077.48	-12,948.80	-246,026.28	12,948.72	Arrendado	80	2023	53	51	\$ 210,687.00	\$ 165,096.56	\$ -45,590.44
000040_Q_EDIFPI	9/15/2007	120,841.40	-104,225.53	-6,042.03	-110,267.56	10,573.84	Disponible	50	2022	0	0	\$ 82,776.32	\$ -	\$ -82,776.32
000041_Q_EDIFPI	5/5/2014	30,800.00	-16,298.05	-1,540.05	-17,838.10	12,961.90	Arrendado	70	2024	70	69	\$ 27,243.38	\$ 30,360.00	\$ -
000046_Q_EDIFPI	5/25/2016	141,970.22	-60,928.97	-7,098.50	-68,027.47	73,942.75	Disponible	50	2025	0	0	\$ 121,857.76	\$ -	\$ -121,857.76
000047_Q_EDIFPI	8/10/2016	200,000.00	-83,333.38	-10,000.05	-93,333.43	106,666.57	Arrendado	45	2022	37	34	\$ 168,518.57	\$ 151,111.11	\$ -17,407.46
000048_Q_EDIFPI	12/1/2016	141,862.93	-58,664.08	-6,981.72	-65,645.80	76,217.13	Arrendado	65	2024	60	59	\$ 129,202.09	\$ 128,767.89	\$ -434.20
000049_Q_EDIFPI	12/31/2016	800,044.42	-680,028.07	-40,005.45	-720,033.52	80,010.90	Arrendado	70	2025	59	59	\$ 737,187.02	\$ 674,323.15	\$ -62,863.86
50000000126	8/1/2024	249,138.05	-4,152.30	-12,456.87	-16,609.17	232,528.88	Arrendado	80	N/A	N/A	79	\$ 257,442.61	\$ 246,023.82	\$ -11,418.79
50000000127	8/1/2024	654,578.74	-10,909.65	-32,728.93	-43,638.58	610,940.16	Arrendado	80	N/A	N/A	79	\$ 676,398.03	\$ 646,396.51	\$ -30,001.52
50000000128	8/1/2024	11,232.36	-187.21	-561.61	-748.82	10,483.54	Arrendado	80	N/A	N/A	79	\$ 11,606.77	\$ 11,091.96	\$ -514.81
50000000129	8/1/2024	11,232.36	-187.21	-561.61	-748.82	10,483.54	Arrendado	80	N/A	N/A	79	\$ 11,606.77	\$ 11,091.96	\$ -514.81
50000000130	8/1/2024	11,237.75	-187.30	-561.86	-749.16	10,488.59	Arrendado	80	N/A	N/A	79	\$ 11,612.32	\$ 11,097.28	\$ -515.04
50000000131	8/1/2024	11,237.75	-187.30	-561.86	-749.16	10,488.59	Arrendado	80	N/A	N/A	79	\$ 11,612.32	\$ 11,097.28	\$ -515.04
50000000133	7/16/2025	51,808.37		-1,079.34	-1,079.34	50,729.03	Arrendado	80	2023	47	45	\$ 52,240.11	\$ 29,142.21	\$ -23,097.90
50000000134	7/16/2025	51,808.37		-1,079.34	-1,079.34	50,729.03	Arrendado	80	2023	47	45	\$ 52,240.11	\$ 29,142.21	\$ -23,097.90
50000000135	7/16/2025	51,808.37		-1,079.34	-1,079.34	50,729.03	Arrendado	80	2023	47	45	\$ 52,240.11	\$ 29,142.21	\$ -23,097.90
50000000136	7/16/2025	32,264.41		-672.18	-672.18	31,592.23	Arrendado	80	2023	47	45	\$ 32,768.54	\$ 18,148.73	\$ -14,619.81
000001_Q_TERREPI	7/31/1998	325,606.00	-	-	-	325,606.00	Arrendado	N/A	2024	N/A	N/A	\$ 325,606.00	-	-
000002_Q_TERREPI	7/31/1998	2,772.35	-	-	-	2,772.35	Arrendado	N/A	2024	N/A	N/A	\$ 2,772.35	-	-
000003_Q_TERREPI	7/31/1998	419,849.00	-	-	-	419,849.00	Arrendado	N/A	2024	N/A	N/A	\$ 419,849.00	-	-
000006_Q_TERREPI	7/31/1998	82,582.44	-	-	-	82,582.44	Arrendado	N/A	2025	N/A	N/A	\$ 82,582.44	-	-

000007_Q_TERREPI	7/31/1998	292,265.72	-	-	-	292,265.72	Arrendado	N/A	2024	N/A	N/A	\$ 292,265.72	-	-
000008_Q_TERREPI	7/30/1998	905,278.50	-	-	-	905,278.50	Arrendado	N/A	2023	N/A	N/A	\$ 905,278.50	-	-
000009_Q_TERREPI	7/31/1998	955.17	-	-	-	955.17	Arrendado	N/A	2023	N/A	N/A	\$ 955.17	-	-
000011_Q_TERREPI	7/31/1998	151,278.00	-	-	-	151,278.00	Arrendado	N/A	2023	N/A	N/A	\$ 151,278.00	-	-
000012_Q_TERREPI	7/31/1998	114,240.00	-	-	-	114,240.00	Arrendado	N/A	2023	N/A	N/A	\$ 114,240.00	-	-
000014_Q_TERREPI	8/23/1998	18,987.07	-	-	-	18,987.07	Arrendado	N/A	2022	N/A	N/A	\$ 18,987.07	-	-
000015_Q_TERREPI	7/31/1998	44,266.67	-	-	-	44,266.67	Arrendado	N/A	2022	N/A	N/A	\$ 44,266.67	-	-
000016_Q_TERREPI	12/6/1996	4,816.56	-	-	-	4,816.56	Arrendado	N/A	2023	N/A	N/A	\$ 4,816.56	-	-
000021_Q_TERREPI	4/20/2001	60,000.00	-	-	-	59,964.50	Arrendado	N/A	2023	N/A	N/A	\$ 59,964.50	-	-
000022_Q_TERREPI	2/20/2001	88,725.00	-	-	-	88,483.83	Arrendado	N/A	2023	N/A	N/A	\$ 88,483.83	-	-
000023_Q_TERREPI	9/17/2002	66,842.07	-	-	-	66,842.07	Disponible	N/A	2022	N/A	N/A	\$ 66,842.07	-	-
000024_Q_TERREPI	7/15/2002	50,851.96	-	-	-	50,851.96	Disponible	N/A	2022	N/A	N/A	\$ 50,851.96	-	-
000025_Q_TERREPI	8/28/2002	6,531.25	-	-	-	6,531.25	Arrendado	N/A	2023	N/A	N/A	\$ 6,531.25	-	-
000026_Q_TERREPI	5/15/2003	540,560.00	-	-	-	540,560.00	Arrendado	N/A	2024	N/A	N/A	\$ 540,560.00	-	-
000027_Q_TERREPI	9/30/2002	42,193.50	-	-	-	42,193.50	Disponible	N/A	2022	N/A	N/A	\$ 42,193.50	-	-
000028_Q_TERREPI	12/7/2006	41,733.62	-	-	-	41,733.62	Arrendado	N/A	2023	N/A	N/A	\$ 41,733.62	-	-
000029_Q_TERREPI	1/13/2010	324,028.54	-	-	-	324,028.54	Arrendado	N/A	2021	N/A	N/A	\$ 324,028.54	-	-
000030_Q_TERREPI	12/15/2009	195,868.75	-	-	-	195,868.75	Arrendado	N/A	2024	N/A	N/A	\$ 195,868.75	-	-
000033_Q_TERREPI	1/4/2011	350,865.20	-	-	-	350,865.20	Arrendado	N/A		N/A	N/A	\$ 350,865.20	-	-
000036_Q_TERREPI	3/14/2013	51,000.00	-	-	-	51,000.00	Arrendado	N/A	2022	N/A	N/A	\$ 51,000.00	-	-
000037_Q_TERREPI	9/19/2013	246,435.00	-	-	-	246,435.00	Arrendado	N/A	2022	N/A	N/A	\$ 246,435.00	-	-
000039_Q_TERREPI	12/31/2013	76,101.14	-	-	-	76,101.14	Arrendado	N/A	2023	N/A	N/A	\$ 76,101.14	-	-
000040_Q_TERREPI	12/31/2013	64,090.00	-	-	-	64,090.00	Disponible	N/A	2022	N/A	N/A	\$ 64,090.00	-	-
000041_Q_TERREPI	5/5/2014	189,200.00	-	-	-	189,200.00	Arrendado	N/A	2024	N/A	N/A	\$ 189,200.00	-	-
000042_Q_TERREPI	8/1/2014	430,000.00	-	-	-	430,000.00	Arrendado	N/A	2022	N/A	N/A	\$ 430,000.00	-	-
000046_Q_TERREPI	5/25/2016	218,029.78	-	-	-	218,029.78	Disponible	N/A	2025	N/A	N/A	\$ 218,029.78	-	-
000047_Q_TERREPI	12/31/2016	400,452.88	-	-	-	400,452.88	Arrendado	N/A	N/A	N/A	N/A	\$ 400,452.88	-	-
000048_Q_TERREPI	12/31/2016	117,425.98	-	-	-	117,425.98	Arrendado	N/A	2023	N/A	N/A	\$ 117,425.98	-	-

000049_Q_TERREPI	12/31/2016	118,137.07	-	-	-	118,137.07	Arrendado	N/A	2024	N/A	N/A	\$ 118,137.07	-	-
000051_Q_TERREPI	7/31/2017	1,046,053.19	-	-	-	1,046,053.19	Disponible	N/A	N/A	N/A	N/A	\$ 1,046,053.19	-	-
000052_Q_TERREPI	9/26/2017	420,000.00	-	-	-	420,000.00	Disponible	N/A	N/A	N/A	N/A	\$ 420,000.00	-	-
000053_Q_TERREPI	9/26/2017	420,000.00	-	-	-	420,000.00	Disponible	N/A	N/A	N/A	N/A	\$ 420,000.00	-	-
000056_Q_TERREPI	12/1/2017	63,384.10	-	-	-	63,384.10	Disponible	N/A	N/A	N/A	N/A	\$ 63,384.10	-	-
000057_Q_TERREPI	12/1/2017	4,550.00	-	-	-	4,550.00	Disponible	N/A	N/A	N/A	N/A	\$ 4,550.00	-	-
001001_Q_TERREPI	9/1/2013	1,666.87	-	-	-	1,666.87	Arrendado	N/A	2023	N/A	N/A	\$ 1,666.87	-	-
001008_Q_TERREPI	9/1/2013	950,000.00	-	-	-	950,000.00	Arrendado	N/A	2022	N/A	N/A	\$ 950,000.00	-	-
140000000152	8/1/2024	1,315.77	-	-	-	1,315.77	Arrendado	N/A	N/A	N/A	N/A	\$ 1,315.77	-	-
140000000147	8/1/2024	8,849.03	-	-	-	8,849.03	Arrendado	N/A	N/A	N/A	N/A	\$ 8,849.03	-	-
140000000148	8/1/2024	23,257.66	-	-	-	23,257.66	Arrendado	N/A	N/A	N/A	N/A	\$ 23,257.66	-	-
140000000149	8/1/2024	1,315.77	-	-	-	1,315.77	Arrendado	N/A	N/A	N/A	N/A	\$ 1,315.77	-	-
140000000150	8/1/2024	1,315.77	-	-	-	1,315.77	Arrendado	N/A	N/A	N/A	N/A	\$ 1,315.77	-	-
140000000151	8/1/2024	1,315.77	-	-	-	1,315.77	Arrendado	N/A	N/A	N/A	N/A	\$ 1,315.77	-	-
140000000155	7/16/2025	5,605.25	-	-	-	5,605.25	Arrendado	N/A	2023	N/A	N/A	\$ 5,605.25	-	-
140000000156	7/16/2025	5,605.25	-	-	-	5,605.25	Arrendado	N/A	2023	N/A	N/A	\$ 5,605.25	-	-
140000000157	7/16/2025	12,774.99	-	-	-	12,774.99	Arrendado	N/A	2023	N/A	N/A	\$ 12,774.99	-	-
140000000158	7/16/2025	12,774.99	-	-	-	12,774.99	Arrendado	N/A	2023	N/A	N/A	\$ 12,774.99	-	-
140000000159	7/16/2025	12,774.99	-	-	-	12,774.99	Arrendado	N/A	2023	N/A	N/A	\$ 12,774.99	-	-
140000000160	7/16/2025	12,774.99	-	-	-	12,774.99	Arrendado	N/A	2023	N/A	N/A	\$ 12,774.99	-	-
		25,853,147.90	-14,035,824.35	-310,633.66	-14,346,458.01	11,505,654.32						\$ 20,666,577.92		\$ -1,750,204.74

Tabla A2. Cuadre PI Inicial

Saldos contables EEFF Compañía al 31-12-2025

	Saldo
Edificios Propiedades de inversión	\$ 16,805,085.37
(-) Depreciaciones Acumulada Edificios (Inversión)	\$-14,346,457.90
Terrenos Propiedades de Inversión	\$ 9,047,026.94
	\$ 11,505,654.41

Saldos levantamiento Anexo de propiedades de inversión

	Saldo	Cuadre
Edificios Propiedades de inversión	\$ 16,805,085.38	\$ -0.01
(-) Depreciaciones Acumulada Edificios (Inversión)	\$-14,346,458.01	\$ 0.11
Terrenos Propiedades de Inversión	\$ 9,047,026.94	\$ -0.00
	\$ 11,505,654.32	\$ 0.09

Estado Financiero Mensual Acumulado		
Sociedad PROADSER S.A.		
Fecha del reporte 14.01.2026		
No. Cuenta	Descripción Cuenta	DIC
120301	PROPIEADES DE INVERSIÓN INMUEBLES	11.505.654,41
1203010001	TERRENOS PROPIEADES DE INVERSIÓN	9.047.026,94
1203010002	EDIFICIOS PROPIEADES DE INVERSIÓN	16.805.085,37
1203010003	(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA EDIFICIOS (INVERSIÓN)	14.346.457,90-

Tabla A3. Propuesta Benchmarking PI

Grupo / Propiedad	Referencia de Benchmark	Propuesta Vida Útil años	Razón Técnica
Edificios Portete 1 y 2	Cadena KFC	70	Es la mediana exacta de los 20 inmuebles KFC ya tasados.
Locales y Parqueos EPIQ	Edificios Modernos	80	Al ser una construcción reciente de alto estándar, se alinea con el tope máximo de la cartera.
Local 89 CC. Plaza Quil	Centros Comerciales	60	Promedio observado en locales de plazas comerciales (como Alborada/San Rafael).

Dada la falta temporal de las valoraciones físicas para el 10% de la cartera, se empleó una estimación contable tomando como base activos similares (método aceptado por la NIC 8 y NIC 16), de manera que la depreciación del ejercicio 2025 dé lugar a una imagen fiel de la realidad económica del deterioro de los bienes en función de su categoría.

Tabla A4. Asientos de ajuste

1 Corrección de error depreciaciones años anteriores (Saldo al 31/12/2024):

	Debe	Haber
(-) Depreciación Acumulada Propiedades de inversión	\$ 8,800,795.50	
Resultados Acumulados		\$8,800,795.50

2 Ajuste gasto depreciación Año 2025

	Debe	Haber
(-) Depreciación Acumulada Propiedades de inversión	\$ 49,494.45	
Gasto Depreciación Propiedades de inversión		\$ 49,494.45

3 Gasto deterioro Propiedades de inversión (Vida remanente)

	Debe	Haber
Gasto deterioro Propiedades de inversión	\$ 1,750,204.74	
Propiedades de Inversión Edificios		\$1,750,204.74

Anexo C Política Contable

POLÍTICA CONTABLE

Tratamiento de Propiedades de Inversión bajo NIC 40 – PROADSER S.A.

(Quito, 2025)

Código interno: PC-NIC40-PI-01

Versión: 1.0

Fecha de vigencia: 2025-01-01 (o la que defina la empresa)

Elaborado por: Área Contable / Asesoría Externa (Proyecto académico)

Aprobado por: Gerencia Financiera / Dirección Administrativa (según estructura interna)

1. Objetivo de la política

La presente política establece los criterios contables y técnicos que PROADSER S.A competente establece para el reconocimiento, medición, depreciación, actualización de valores y revelación de las propiedades de inversión de acuerdo con la NIC 40 y el conjunto restante de normas NIIF de aplicación. Tiene por objetivo garantizar que la información financiera propia de los bienes inmuebles utilizados para la obtención de ingresos por arrendamiento, o para la apreciación del capital, sea consistente, verificable y sustentada, garantizando así una representación fiel del rendimiento del negocio y del valor de los activos estratégicos gestionados por la sociedad.

La política persigue también el objetivo de garantizar que queden documentados los criterios utilizados para las vidas útiles, los criterios de depreciación, los avalúos y la conciliación con la información contable anterior, logrando con ello que la aplicabilidad de tales criterios sea sistemática entre periodos, tendiendo a disminuir la dependencia de prácticas no documentadas o de criterios tributarios que se utilizan como referencia automática. La empresa es autónoma dentro de su gestión; este documento está dirigido a

reforzar la trazabilidad técnica de los registros contables bajo norma internacional.

2. Alcance de aplicación

Llámesse a la política aplicable bajo esta normativa la política para la contabilización de las propiedades de inversión, que es aplicable a todos los bienes inmuebles (tanto terrenos como construcciones o partes de construcciones) que conserve PROADSER S.A.

a) con el objeto de obtener ingresos por arrendamiento operativo, y/o b) con el objeto de apreciación del capital y/o c) con ambas finalidades concurrentemente, cuando, lógicamente, se da el caso que estos bienes o parte de bienes no dan lugar a ser empleados para fines propios dentro del proceso de producción o suministro de bienes y servicios, o para fines de actividades administrativas internas, exceptuando la situación donde haya una clara separación de componentes o el uso que no tiene un significado significativo bajo criterios de materialidad.

El alcance de esta política tiene por objeto las áreas correspondidas a intervenir en la gestión del ciclo de vida de las propiedades de inversión con las siguientes responsabilidades: - Contabilidad, que debiera ocuparse de su registro y control de saldos, de su depreciación y de las notas o revelaciones; - Finanzas / tesorería, que es la que se ocupa de las relaciones con bancos, de avales y de disponibilidad y uso y de valoraciones; - Gestión de bienes, que se ocupa de la custodia de documentos, contratos de arrendamiento y evidencias técnicas; - Auditoría interna, que se ocupa del seguimiento del cumplimiento por control interno.

3. Marco normativo aplicable

La política queda sostenida del marco NIIF vigente que la soporta, a la vez, en tal política también la sustentan:

- NIC 40 – Propiedades de inversión (en cuanto a su reconocimiento, medición

posterior, revelación de información).

- NIC 16 – Criterios contenidos en el estándar para hacerlo si es objeto de reclasificaciones de los elementos de la propiedad, planta o equipo como consecuencia del cambio de uso.
- NIC 8 – Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y los errores (cambio de vidas útiles, de métodos, cambios y consistencia).
- NIIF 13 – Medición al Valor Razonable incluso considera criterios y jerarquiza la información para los avalúos y el valor razonable.
- La normativa local de tipo societario/tributario, sólo como referencia informativa de los casos donde podría obrarse la interacción con el registro tributario y no llegamos a desarrollar exigencias NIIF.

Si existiera colisión entre las referencias internas/prácticas históricas y el marco NIIF aplicable las NIIF debieran ser las que prevalezcan, siendo la gerencia financiera la encargada de decidir el tratamiento formal documentado.

4. Definiciones operativas (adaptadas a PROADSER S.A.)

A los efectos de las aplicaciones prácticas:

Propiedad de inversión: se define como la propiedad del inmueble controlado por PROADSER S.A. para que produzca ingresos de arrendamiento operativo a entidades vinculadas, o bien sea mantenido por apreciación, o por ambas finalidades. En PROADSER se incluyen los bienes inmuebles que están destinados a arrendar locales inmuebles o superficies de las empresas que forman el grupo económico, y excepcionalmente a terceros siempre que no consistan en un activo utilizado mayormente por la sociedad en el ejercicio de su actividad de gestión.

El valor razonable es el precio que se espera obtenga la venta de un activo en una

transacción en la que esté bien equilibrada entre participantes del mercado en la fecha de medición. El valor razonable en PROADSER será documentado preferiblemente a partir del uso de valoraciones de tasadores y/o de evidencias obtenidas previamente a partir de la existencia de mercados, con el correcto registro en relación a supuestos.

Vida útil técnica/económica: periodo durante el cual se espera que el activo genere beneficios económicos, se estimará en función de las características constructivas, las ambientales de uso, las condiciones físicas, el mantenimiento, las evidencias técnicas, la existencia de informes periciales y, en su caso, el sustento pericial. Esta apropiada definición será la que soporte la depreciación contable diferenciando concepto de fiscal.

Revelación: la integridad de la información estimulada y separada que encontramos en los Estados que forman los estados contables, donde se expone lo relativo a las orientaciones, a los saldos, a los movimientos, a los métodos, a las premisas, así como a aquéllas y a las correspondientes estimaciones de las propiedades de inversión, y cuando aplica el modelo del coste, a los valores razonables, añadiendo la claridad sobre el correcto soporte correspondiente.

5. Identificación y clasificación de propiedades de inversión

La clasificación vendrá determinada por el análisis funcional del uso del bien, sustentado en pruebas de verificación (contratos, actas internas, informes de utilización, documentación de la directriz como administración del bien). La contabilidad para clasificar correctamente el activo deberá verificar :

- _EXISTENCIA del contrato de lease operativo o prueba de destino a lease.
- _IDENTIDAD de arrendatario y relación (parte relacionada o tercero).
- _PARTES DE LA PROPIEDAD (si hay partes del activo que son identificadas para el uso propio o para arrendar).

–_GRADO de significancia del uso propio, si lo hubiese (materialidad). Cuando una misma propiedad sea susceptible a porciones diferenciales se aplicará el tratamiento de separación por componentes si:

- _Las porciones diferenciales son susceptibles de ser vendidas de forma separada. o
- _Las porciones diferenciales son susceptibles de ser arrendadas de forma separada mediante contratos de lease separadas.

Cuando uso propio es mínimo y no considera material no se tendrá en cuenta para continuar habiendo un bien de inversión evidenciando el criterio de materialidad y el análisis realizado .

6. Reconocimiento contable inicial

PROADSER considera que la propiedad de inversión se clasifica en el instante en que se cumplen las dos condiciones para que esta se reconozca como tal: 1) que la entidad considere que los beneficios económicos futuros a los que se refiere el activo fluyan a ella (ya sea como entradas de rentas, revalorizaciones o ambas) y 2) que el costo del activo pueda ser medido con fiabilidad.

Costo inicial: debe incluir el importe de adquisición y todos los pagos que puedan ser asignables directamente a la puesta en condiciones de que el activo pueda funcionar (honorarios de los profesionales, impuestos no recuperables, costo de la operación, ajustes que puedan ser asignables nada más a la colocación en condiciones), excluyendo el costo por la apertura de la propiedad, las pérdidas por operaciones iniciales, gastos administrativos generales y costos que puedan ser o no asignables a la adquisición o a la puesta en condiciones.

Documentación mínima exigible para el reconocimiento:

- Escritura, contrato de compra, documento legal correspondiente de control del

activo.

- Evidencia del coste (facturas, recibos, transferencia).
- Identificación técnica del inmueble (ubicación, código interno, superficie,

descripción).

- Registro del contrato de arrendamiento (si corresponde) o evidencia de destino a

renta.

7. Medición posterior: modelo aplicado por PROADSER S.A.

Dado que PROADSER aplicará como política de medición posterior el modelo del coste de acuerdo a las particularidades de la inversión, lo que reconoce:

- el activo al coste, menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumulado, en caso de ser necesario.

El hecho de que la empresa opte por el modelo del costo no implica que no tenga que seguir gestionando la información de mercado. Por esta razón, habrá de mantener una práctica de determinar y actualizar el valor razonable con fines de revelación y control, debiendo, en consecuencia, ajustarse a lo establecido en la NIC 40 y NIIF 13, especialmente en aquellos casos en que los inmuebles estén afectados para cumplir con garantías y determinaciones bancarias.

8. Determinación del valor razonable y avalúos

La formulación del balance, a pesar de ajustarse al modelo del costo, PROADSER cuenta con un modelo por el que protege el valor razonable, si bien parte de la información técnica.

8.1. Fuentes de información válidas

- Avalúos que deben ser realizados por expertos calificados y acreditados, preferentemente de acuerdo con lo habitual en la práctica del mercado.

- Avalúos que se necesiten para la práctica bancaria en las que se cumple, como mínimo, con unas condiciones mínimas de independencia y documentación técnica (metodología, hipótesis, fecha, comparables)

- Más evidencias de mercado: comparables transaccionales, valores catastros que solamente son de referencia no determinante, estudios de mercado inmobiliario.

8.2. Periodicidad de actualización

- Revisión anual del estado de los avalúos existentes o vigencia de los mismos. •

Para inmuebles con un alto grado de estrés financiero (importantes avales de las propiedades, operaciones bancarias activas), se intentará que el informe de valoración no tenga más antigüedad que un límite fijado por la política interna (ej. 2 años) salvo documentación que lo justifique.

- En cuanto a los inmuebles en los que haya habido cambios sustanciales (en forma de modificaciones importantes, siniestros, deterioros relevantes, cambios del entorno), se buscaría un informe de valoración actualizado con independencia de las frecuencias de la política.

8.3. Requisitos mínimos de un informe de valoración aceptable

Un informe de valoración entendido como un soporte de la política tendría como mínimo que contener lo siguiente:

- valorador e identificación de su habilitación,
- data de la valoración,
- metodología utilizada y principales supuestos aplicados,
- descripción técnica del inmueble objeto de valoración,
- fotografías u otros protocolos de la inspección,
- comparables o soporte de mercado,

- conclusiones y valor final.

Un informe de valoración que no cumpla los requisitos sólo podrá ser considerado de referencia inicial y no podrá servir de soporte de las estimaciones contables.

9. Vidas útiles técnicas y depreciación

Este apartado es uno de los puntos clave de la política, ya que establece cómo se apoya la depreciación de forma técnica, dejando al margen la coincidencia con las tasas tributarias a las que se ven ofrecidas.

9.1. Principio de la política

La depreciación contable tiene que reflejar el correspondiente patrón de consumo de beneficios económicos del activo. Esta es la razón por la cual la vida útil que se le atribuye a cada propiedad de inversión debería apoyarse por evidencia técnica y por las condiciones constatadas del inmueble. Las tasas o los periodos tributarios se podrán considerar a modo de apoyo, pero no supondrán la base del cálculo contable.

9.2.Determinación de la vida útil

Para fijar una vida útil, será Contabilidad, con soporte de la administración de los bienes y/o informes técnicos, que tome en consideración:

- tipo de construcción y de materiales predominantes,
- estado de conservación y mantenimiento histórico,
- antigüedad del inmueble,
- uso operativo (intensidad de utilización por arrendamiento),
- adecuaciones y remodelaciones,
- condiciones medioambientales y riesgos significativos,
- prueba pericial (en la disponibilidad de la misma).

Clasificación de la documentación soporte (de calibre mayor a menor):

1. Informe técnico o Informe de evaluación con declaración de la vida útil remanente (ya sea cualificada o evaluativa) o de condición.
2. Informe de conservación o de condición, escrito por un área técnica o por proveedores del tipo especializado.
3. Parámetros denominados de referencia de vida útil por tipología de edificación relacionados con el mercado (documentado).
4. Referencia tributaria como último recurso/recurso último, con anotación explicativa interna que desencadene que no hay el soporte técnico superior.

9.3. Método de depreciación

Se aplicará el método de depreciación en línea cuando represente de una manera razonable el patrón de consumo. En el caso de que haya prueba de que el patrón del consumo del inmueble normalmente utilizado (con el que se ha obtenido la reflexión) varíe, se llevará a cabo el análisis y se aplicará el método que corresponda conforme NIIF, debiendo ser aprobado por la gerencia financiera.

9.4. Revisión de vidas útiles y cambios de estimación

Las vidas útiles deben revisarse como mínimo una vez al año, o antes si se ha producido un evento relevante. Y los cambios deben ser tratados como cambios de estimaciones contables en términos de NIC 8, siendo aplicados de forma prospectiva al gasto por depreciación.

10. Conciliación técnica-contable con las valoraciones (en relación con la naturaleza de las garantías bancarias)

El PROADSER de forma formal implementará una conciliación entre:

- valores en libros (coste - depreciación - deterioro), y
- valores técnicos (valoraciones según valor de mercado y valoraciones conforme a la naturaleza de las garantías bancarias)

para poder tener coherencia de los documentos y gestión de las revelaciones.

10.1. Contenido mínimo de la conciliación

- Identificación del bien inmuebles (código, localización, descripción del mismo)
- Valor en libros a la fecha de corte.
- Valor emitido en el informe de la valoración (fecha, fuente).
- Monetaria y explicativa de la diferencia documentada (motivos de la diferencia).
- Conclusiones internas de la revelación (valor razonable que se debe mostrar y fuente).

La conciliación no implica automáticamente la reexpresión de la cifra contable si se hubiera aplicado el modelo del coste; su rol es el de reforzar la justificación del valor razonable que se quiere dar a conocer y su trazabilidad dentro de los juicios.

11. Ajustes contables y normalización

En caso de que se encuentren disfunciones de gran importancia a raíz de la conciliación, revisión técnica, auditoría, etc., PROADSER procederá a realizar un ajuste contable a partir de lo que se contempla en el marco de las NIIF:

- ajustes por errores detectados (en su caso),
- cambios de estimaciones (vidas útiles, valor residual),
- reconocimiento de pérdidas por deterioro si existe evidencia objetiva,
- reclasificaciones de utilización (NIC 40 ↔ NIC 16).

Cualquier tipo de ajuste tiene que ser justificado con:

- hoja de trabajo de cálculos,
- documentación de soporte,
- aprobatorio por parte de la dirección financiera,
- y finalmente, con evidencia de revisión contable.

12. Nota de información financiera (Notas)

PROADSER tiene que ofrecer información técnica que permita al usuario conocer:

- la política que se ha aplicado a la medida posteriormante aplicada (modelo costos)
 - el método de depreciación, vida útil y criterios de estimación
 - movimientos ocurridos en el periodo (adiciones, disminuciones, depreciaciones, transferencias)
 - el valor razonable de la propiedad de inversión y del método seguido para medirlo
 - las limitaciones, garantías o propiedades pignoradas o sometidas a una hipoteca, cuando corresponda
 - los supuestos significativos aplicados para estimaciones cuando correspondan
- La revelación se deberá realizar a partir de la conciliación técnico-contable y la propia documentación del inmueble.

13. DOCUMENTACIÓN Y EXPEDIENTE TÉCNICO-CONTABLE POR INMUEBLE

El inmueble afecto a una inversión debe contar con el expediente de cada uno de ellos, ya sea en soporte físico o informático, en el que al menos conste la siguiente documentación:

- documentación legal de la propiedad/control

- ficha técnica del inmueble
- contrato(s) de arrendamiento y anexos asociados
- avalúos vigentes / antecedentes de avalúos
- conciliación valor en libros vs avalúos
- justificación de la vida útil técnica
- justificación de las mejoras y/o adecuaciones
- evidencia de las garantías (si las hubiera)
- notas internas y aprobaciones de los ajustes

Este expediente lo llevará y se hará cargo el área de Administración de bienes, y constará de control y acceso compartido mediante Contabilidad y Finanzas.

14. ROLES Y RESPONSABILIDADES

Contabilidad

- Ajustar y dar de alta, amortizar, realizar las revelaciones y atender las hojas de trabajo.
- Preguntar las vidas útiles y dejar el registro de los cambios de estimaciones.

Gerencia financiera

- Aprobar criterios relevantes: vida útil, metodología, ajustes, periodicidad.
 - Garantizar que Tesorerías y la gestión de garantías estén conectadas. Tesorería
 - Dar los avalúos que lleva a cabo la entidad de crédito y las condiciones que tienen las garantías.
 - Informar sobre operaciones que lleven aparejados cambios relevantes en inmuebles.
- ##### **Administración de bienes**
- Custodiar el expediente y la documentación (contractual, técnica).
 - Informar sobre mejoras y modificaciones y siniestros y reformados. Auditoría

interna

- Verificar el respeto de la política indicada, la concordancia de la documentación y la eficacia del control interno.

15. CONTROL INTERNO Y SEGUIMIENTO Y ACTUALIZACIÓN DE LA POLÍTICA

La política será objeto de revisión anualmente o cuando ocurra cualquiera de los eventos detallados a continuación:

- cambio de las NIIF/NIC aplicables
- cambio relevante en el portafolio de inmuebles
- inclusión de operaciones de financiamiento de nueva creación que impliquen garantías relevantes
- observaciones recurrentes por parte de auditoría de propiedades de inversión.

Las actualizaciones serán aprobadas por la gerencia financiera y comunicadas a cada una de las áreas implicadas. La versión vigente de la política se mantendrá controlada en el repositorio institucional.