



**UNIVERSIDAD LAICA VICENTE ROCAFUERTE
DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE ADMINISTRACIÓN
CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

**TRABAJO DE TITULACIÓN
PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE
LICENCIADA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

TEMA

**IMPACTO DEL LEASING EN LOS INDICADORES FINANCIEROS DE
LA EMPRESA INMOBILIARIA KHAL S.A.S. MEDIANTE LA
APLICACIÓN DE LA NIIF 16**

TUTOR

ING. COM. C.P.A. RICARDO SALCEDO LASCANO, MT

AUTOR

KATERINE PAOLA MEZA GRACIA

GUAYAQUIL

2024

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS

TÍTULO Y SUBTÍTULO:

Impacto del Leasing en los indicadores financieros de la Empresa Inmobiliaria KHAL S.A.S. mediante la aplicación de la NIIF 16

AUTOR/ES:

Meza Gracia Katerine Paola

TUTOR:

Salcedo Lascano Ricardo

INSTITUCIÓN:

Universidad Laica Vicente
Rocafuerte de Guayaquil

Grado obtenido:

Licenciada en Contabilidad y Auditoría

FACULTAD:

ADMINISTRACIÓN

CARRERA:

CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

FECHA DE PUBLICACIÓN:

2024

N. DE PÁGS:

97

ÁREAS TEMÁTICAS: Educación comercial y administración

PALABRAS CLAVE: Estado financiero, Contabilidad, Administración financiera, Indicadores socioeconómicos.

RESUMEN: Las operaciones del día a día de la empresa KHAL S.A.S. se rigen en base al sentido de competitividad emergentes en el mercado de las empresas inmobiliarias, demostrarán que es necesario dirigir la decisión para implementar una nueva modalidad de contratos para nuevos clientes.

Debido a la aplicación de los índices financieros de liquidez, retornos de inversión y los márgenes EBITDA, entre otros se buscará identificar los factores de riesgo que actualmente posee la compañía con el nuevo tipo de contratos en comparación con la metodología tradicional de la compañía. El uso de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) tendrán la clave para la aplicación de estos indicadores y también para la guía de las nuevas modalidades contractuales con estándares internacionales del Leasing para arrendamiento. El objetivo final de este proyecto es mejorar la situación financiera de la compañía inmobiliaria KHAL S.A.S., proponiendo recomendaciones que ayudaran a los directivos para mejorar este sistema de negocios mediante el Leasing inmobiliario. La presente investigación revelará un panorama completo sobre la correcta aplicación de indicadores financieros, potenciación del giro de negocios e innovación de contratos para nuevas empresas que deseen implementar el

Leasing para sus operaciones fortaleciendo sus ideas a una visión futura adecuada financiera.

N. DE REGISTRO (en base de datos):

N. DE CLASIFICACIÓN:

DIRECCIÓN URL (Web):

ADJUNTO PDF:

SI

NO

CONTACTO CON AUTOR/ES:

Meza Gracia Katerine Paola

Teléfono:

0983589515

E-mail:

Kmezag@ulvr.edu.ec

CONTACTO EN LA INSTITUCIÓN:

Mgtr. Betty Adelaida Aguilar Echeverria

Teléfono: 04-259 6500 Ext. 201

E-mail: baguilare@ulvr.edu.ec

Mgtr. Martha Beatriz Hernandez Armendariz

Teléfono: 04-2596500 Ext. 286

E-mail: mhernandeza@ulvr.edu.ec

CERTIFICADO DE SIMILITUD

Meza / Salcedo

INFORME DE ORIGINALIDAD

8%

INDICE DE SIMILITUD

7%

FUENTES DE INTERNET

2%

PUBLICACIONES

4%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1

sedici.unlp.edu.ar

Fuente de Internet

<1 %

2

idoc.pub

Fuente de Internet

<1 %

3

revistas.uta.edu.ec

Fuente de Internet

<1 %

4

Submitted to Universidad Tecnológica
Centroamericana UNITEC

Trabajo del estudiante

<1 %

5

Submitted to Universidad Tecnica De Ambato-
Direccion de Investigacion y Desarrollo , DIDE

Trabajo del estudiante

<1 %

6

Submitted to Universidad Católica de Santa
María

Trabajo del estudiante

<1 %

7

Submitted to Universidad Tecnologica del
Peru

Trabajo del estudiante

<1 %

8

repositorio.uide.edu.ec

Fuente de Internet

<1 %

9

Submitted to Instituto Superior de Artes,
Ciencias y Comunicación IACC

Trabajo del estudiante

<1 %

10

1library.co

Fuente de Internet

<1 %

11

Submitted to Universidad San Ignacio de
Loyola

Trabajo del estudiante

<1 %

12	es.stock-analysis-on.net Fuente de Internet	<1 %
13	www.oalib.com Fuente de Internet	<1 %
14	Submitted to Universidad Católica San Pablo Trabajo del estudiante	<1 %
15	docs.wixstatic.com Fuente de Internet	<1 %
16	www.researchgate.net Fuente de Internet	<1 %
17	ciencialatina.org Fuente de Internet	<1 %
18	lobitos2010.blogspot.com Fuente de Internet	<1 %
19	mercadodevalores.supercias.gob.ec Fuente de Internet	<1 %
20	documents.mx Fuente de Internet	<1 %
21	www.aviancaholdings.com Fuente de Internet	<1 %
22	Submitted to Universidad Andrés Bello Trabajo del estudiante	<1 %
23	Submitted to Universidad EAN Trabajo del estudiante	<1 %
24	Submitted to Pontificia Universidad Católica del Perú Trabajo del estudiante	<1 %
25	tesis.usat.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
26	www.rentafija.com Fuente de Internet	<1 %

27	Submitted to Universidad Rey Juan Carlos Trabajo del estudiante	<1 %
28	servicios.iesa.edu.ve Fuente de Internet	<1 %
29	www.interfin.fi.cr Fuente de Internet	<1 %
30	docplayer.es Fuente de Internet	<1 %
31	es.slideshare.net Fuente de Internet	<1 %
32	http://200.31.69.114/ipdh003sg/brc.com.co/www/pdf_r ELTIEMPO-1.pdf Fuente de Internet	<1 %
33	ifac.org Fuente de Internet	<1 %
34	nanopdf.com Fuente de Internet	<1 %
35	view.genial.ly Fuente de Internet	<1 %
36	vsip.info Fuente de Internet	<1 %
37	Submitted to Universidad TecMilenio Trabajo del estudiante	<1 %
38	Submitted to Universidad Técnica Nacional de Costa Rica Trabajo del estudiante	<1 %
39	noticiaslogisticaytransporte.com Fuente de Internet	<1 %
40	www.daystarhn.org Fuente de Internet	<1 %

41	upc.aws.openrepository.com Fuente de Internet	<1 %
42	Lidia Ysabel Pareja Pera. "Auditoría financiera: Una aproximación teórica para su abordaje", ACVENISPROH Académico, 2023 Publicación	<1 %
43	Submitted to Universidad Nacional Abierta y a Distancia, UNAD,UNAD Trabajo del estudiante	<1 %
44	normograma.sena.edu.co Fuente de Internet	<1 %
45	Submitted to Universidad San Marcos Trabajo del estudiante	<1 %
46	aportecivico.gobiernoelectronico.gob.ec Fuente de Internet	<1 %
47	bibliometria.ucm.es Fuente de Internet	<1 %
48	catalogo.udes.edu.co Fuente de Internet	<1 %
49	rraae.cedia.edu.ec Fuente de Internet	<1 %
50	Submitted to Fundación Universitaria CEIPA Trabajo del estudiante	<1 %
51	Submitted to National University College - Online Trabajo del estudiante	<1 %
52	Submitted to Roehampton University Trabajo del estudiante	<1 %
53	Submitted to UNILIBRE Trabajo del estudiante	<1 %
54	Submitted to Universidad Anahuac México Sur Trabajo del estudiante	<1 %

55	Submitted to Universidad Complutense de Madrid Trabajo del estudiante	<1 %
56	Submitted to Universidad Politecnica Salesiana del Ecuador Trabajo del estudiante	<1 %
57	Submitted to Universidad del Istmo de Panamá Trabajo del estudiante	<1 %
58	docs.google.com Fuente de Internet	<1 %
59	dspace.esPOCH.edu.ec Fuente de Internet	<1 %
60	revistas.uileam.edu.ec Fuente de Internet	<1 %
61	worldwidescience.org Fuente de Internet	<1 %
62	www.cienciadigital.org Fuente de Internet	<1 %
63	www.dateas.com Fuente de Internet	<1 %
64	www.prnewswire.com Fuente de Internet	<1 %
65	www.uchile.cl Fuente de Internet	<1 %
66	Submitted to Universidad Ricardo Palma Trabajo del estudiante	<1 %
67	core.ac.uk Fuente de Internet	<1 %
68	disclosure.edinet-fsa.go.jp Fuente de Internet	<1 %
69	doaj.org Fuente de Internet	<1 %

70	dspace.unach.edu.ec Fuente de Internet	<1 %
71	dspace.ups.edu.ec Fuente de Internet	<1 %
72	repositorio.puce.edu.ec Fuente de Internet	<1 %
73	repositorioacademico.upc.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
74	www.cepal.org Fuente de Internet	<1 %
75	www.derechoecuador.com Fuente de Internet	<1 %
76	www.ifs-group.ec Fuente de Internet	<1 %
77	www.monografias.com Fuente de Internet	<1 %
78	www.perucontable.com Fuente de Internet	<1 %
79	www.slideshare.net Fuente de Internet	<1 %
80	www.stratecsoluciones.com Fuente de Internet	<1 %
81	Submitted to Corporación Universitaria Minuto de Dios, UNIMINUTO Trabajo del estudiante	<1 %
82	Mauricio Jara Bertin, José Tomás Arias Moya. "The effect of mandatory IFRS adoption on accounting conservatism of reported earnings", Academia Revista Latinoamericana de Administración, 2013 Publicación	<1 %
83	Milton A. Tejada, Hugo A. Macías. "Implicaciones contables de los "acuerdos	<1 %

conjuntos" para empresas con operaciones en el exterior: el caso de una empresa colombiana", Contaduría Universidad de Antioquia, 2018

Publicación

84	Submitted to ULACIT Universidad Latinoamericana de Ciencia y Tecnología Trabajo del estudiante	<1 %
85	Submitted to Universidad Libre Seccional Pereira Trabajo del estudiante	<1 %
86	cptn.org.ar Fuente de Internet	<1 %
87	pdfcookie.com Fuente de Internet	<1 %
88	prezi.com Fuente de Internet	<1 %
89	repositorio.uchile.cl Fuente de Internet	<1 %
90	repositorio.ug.edu.ec Fuente de Internet	<1 %
91	transparencia.inabima.gob.do Fuente de Internet	<1 %
92	www.aai.com.pe Fuente de Internet	<1 %
93	www.actualicese.com Fuente de Internet	<1 %
94	www.coursehero.com Fuente de Internet	<1 %
95	www.derechoprofundizado.org Fuente de Internet	<1 %
96	www.iccat.int Fuente de Internet	<1 %
97	www.ifac.org Fuente de Internet	<1 %

98 www.iigg.fsoc.uba.ar <1 %
Fuente de Internet

99 www.kpmg.com.pa <1 %
Fuente de Internet

100 www.sas.com <1 %
Fuente de Internet

101 www.scribd.com <1 %
Fuente de Internet

102 www.wipo.int <1 %
Fuente de Internet

Excluir citas Activo
Excluir bibliografía Activo

Excluir coincidencias < 10 words



DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS PATRIMONIALES

La estudiante egresada KATERINE PAOLA MEZA GRACIA, declara bajo juramento, que la autoría del presente Trabajo de Titulación, IMPACTO DEL LEASING EN LOS INDICADORES FINANCIEROS DE LA EMPRESA INMOBILIARIA KHAL S.A.S MEDIANTE LA APLICACIÓN DE LA NIIIF 16, corresponde totalmente a el(los) suscrito(s) y me (nos) responsabilizo (amos) con los criterios y opiniones científicas que en el mismo se declaran, como producto de la investigación realizada.

De la misma forma, cedo (emos) los derechos patrimoniales y de titularidad a la Universidad Laica VICENTE ROCAFUERTE de Guayaquil, según lo establece la normativa vigente.

Autor



Firma:

Katerine Paola Meza Gracia

C.C. 0940968357

CERTIFICACIÓN DE ACEPTACIÓN DEL DOCENTE TUTOR

En mi calidad de docente Tutor del Trabajo de Titulación IMPACTO DEL LEASING EN LOS INDICADORES FINANCIEROS DE LA EMPRESA INMOBILIARIA KHAL S.A.S mediante la aplicación de la NIIF 16, designado(a) por el Consejo Directivo de la Facultad de Administración de la Universidad Laica VICENTE ROCAFUERTE de Guayaquil.

CERTIFICO:

Haber dirigido, revisado y aprobado en todas sus partes el Trabajo de Titulación, titulado: IMPACTO DEL LEASING EN LOS INDICADORES FINANCIEROS DE LA EMPRESA INMOBILIARIA KHAL S.A.S MEDIANTE LA APLICACIÓN DE LA NIIF 16, presentado por el (los) estudiante como requisito previo, para optar al Título de LICENCIADO EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA-C.P.A encontrándose apto para su sustentación.



Ing. Com. C.P.A. Ricardo D. Salcedo Lascano, MT

C.C. 0918720798

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por tenerme aquí muy contenta en este trabajo de Titulación con bien y realizando el presente trabajo de titulación, a mis padres que han sido un pilar fundamental en todo aspecto, para estudiar y amar esta carrera, que día a día me alentaban a continuar y lograr este sueño importante. Estoy muy agradecida con mis hijas y conyugue por formar parte de este logro, en todo momento estuvieron junto a mí y Gabriela Meza, mi hermana que con su apoyo incondicional siempre estuvo en todo instante dándome fuerzas a seguir y mejorar cada día, y a no decaer. Me siento agradecida con esta institución y especialmente con mi maestro Mgtr. Ricardo Salcedo que ha formado muchos profesionales y hoy soy parte de ellos como futura Licenciada en Contabilidad y Auditoría.

DEDICATORIA

Le dedicó esta esperada meta a mis padres y familia, gracias por su apoyo incondicional, a mis hijas y pareja, que día a día me tenían paciencia para que yo pueda cumplir mi sueño, a mis maestros especialmente al Mgtr. Ricardo Salcedo que con sus conocimientos han formado una gran profesional.

RESUMEN

Las operaciones del día a día de la empresa KHAL S.A.S. se rigen en base al sentido de competitividad emergentes en el mercado de las empresas inmobiliarias, demostrarán que es necesario dirigir la decisión para implementar una nueva modalidad de contratos para nuevos clientes.

Debido a la aplicación de los índices financieros de liquidez, retornos de inversión y los márgenes EBITDA, entre otros se buscará identificar los factores de riesgo que actualmente posee la compañía con el nuevo tipo de contratos en comparación con la metodología tradicional de la compañía. El uso de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) tendrán la clave para la aplicación de estos indicadores y también para la guía de las nuevas modalidades contractuales con estándares internacionales del Leasing para arrendamiento. El objetivo final de este proyecto es mejorar la situación financiera de la compañía inmobiliaria KHAL S.A.S., proponiendo recomendaciones que ayudaran a los directivos para mejorar este sistema de negocios mediante el Leasing inmobiliario. La presente investigación revelará un panorama completo sobre la correcta aplicación de indicadores financieros, potenciación del giro de negocios e innovación de contratos para nuevas empresas que deseen implementar el Leasing para sus operaciones fortaleciendo sus ideas a una visión futura adecuada financiera.

Palabras clave: Estado financiero, Contabilidad, Administración financiera, Indicadores socioeconómicos.

ABSTRACT

The day-to-day operations of the company KHAL S.A.S. are governed by the emerging sense of competitiveness in the real estate market, which will demonstrate that it is necessary to direct the decision to implement a new type of contracts for new clients.

Due to the application of the financial ratios of liquidity, investment returns and EBITDA margins, among others, the risk factors that the company currently has with the new type of contracts will be identified in comparison with the traditional methodology of the company. The use of the International Financial Reporting Standards (IFRS) will be the key to the application of these indicators and also to guide the new contractual modalities with international standards of Leasing for leasing. The final objective of this project is to improve the financial situation of the real estate company KHAL S.A.S., proposing recommendations that will help managers to improve this business system through real estate leasing. This research will reveal a complete overview of the correct application of financial indicators, business growth and contract innovation for new companies that wish to implement leasing for their operations, strengthening their ideas for an adequate financial future vision.

Keywords: Financial statement, Accounting, Financial management, Socioeconomic indicators.

ÍNDICE GENERAL

	Pag
PORTADA	i
REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA	ii
CERTIFICADO DE ANTIPLAGIO ACADÉMICO	iv
DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS PATRIMONIALES ...	xii
CERTIFICACIÓN DE ACEPTACIÓN DEL DOCENTE TUTOR	xiii
AGRADECIMIENTO	xiv
DEDICATORIA	xv
ÍNDICE GENERAL	xviii
ÍNDICE DE TABLAS	xx
ÍNDICE DE FIGURAS	xxi
ÍNDICE DE ANEXOS	xxi
INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I	3
DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN	3
1.1. Tema	3
1.2. Planteamiento del Problema	3
1.3. Formulación del Problema	4
1.4. Sistematización del problema	4
1.5. Objetivo general.....	4
1.6. Objetivos Específicos.....	4
1.7. Justificación	5
1.8. Delimitación del problema.....	6
1.9. Idea a Defender	6
1.10. Línea de Investigación Institucional / Facultad.....	6
CAPÍTULO II	7
MARCO REFERENCIAL	7
2.1. Antecedente de la investigación.....	7
2.2. Marco teórico referencial.....	9
2.2.1. La empresa y su situación actual.....	9
2.2.2. Organigrama	9
2.2.3. Misión.....	9

2.2.4.	Visión	9
2.2.5.	Valores	10
2.2.6.	Actividades empresariales	10
2.2.7.	Análisis y aplicación de la NIIF 16 Arrendamientos	12
2.2.8.	Características principales de la NIIF 16 Arrendamientos	17
2.2.9.	Criterios de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar del arrendatario	21
2.2.10.	Implementación de la NIIF 16 Arrendamiento	25
2.2.11.	Normas contables y su relación con la NIIF 16.....	28
2.2.12.	Leasing e importancia contable.....	29
2.2.13.	Impactos del leasing en los balances financieros	30
2.2.14.	Características y ventajas del leasing	31
2.3.	Marco conceptual.....	34
2.4.	Marco legal	37
CAPÍTULO III	.....	39
MARCO METODOLÓGICO	.....	39
3.1.	Enfoque de la investigación: (cuantitativo, cualitativo o mixto)	39
3.2.	Alcance de la investigación.....	39
3.3.	Técnica e instrumentos para obtener los datos.....	40
3.4.	Población y muestra	40
3.5.	Análisis de resultados obtenidos - Entrevista	41
3.6.	Interpretación de resultados obtenidos - Entrevista.....	48
3.7.	Análisis de la información Financiera – Estados Financieros	51
3.8.	Modelo práctico NIIF 16.....	54
3.9.	Escenario con el efecto de la NIIF 16.....	68
CAPÍTULO IV	.....	71
INFORME FINAL	.....	71
CONCLUSIONES	.....	74
RECOMENDACIONES	.....	75
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	.....	76
ANEXOS	.....	80

ÍNDICE DE TABLAS

	Pag
Tabla 1. <i>Estado de situación financiera comparativo – Periodo 2022-2023</i>	52
Tabla 2. <i>Estado de resultado integral comparativo – Periodo 2022-2023</i>	53
Tabla 3. <i>Gasto de arrendamiento registrados en libros contables por los períodos terminados al 31 de diciembre del 2023 y 2022</i>	54
Tabla 4. <i>Resumen de los contratos de arrendamiento vigentes al 31 de diciembre del 2023</i>	56
Tabla 5. <i>Presentación didáctica de los datos del arriendo del inmueble 1</i>	57
Tabla 6. <i>Presentación didáctica de los datos del arriendo del inmueble 2</i>	57
Tabla 7. <i>Detalle de las cuotas pagadas y pendientes correspondientes al arrendamiento del inmueble 1, expresado en dólares (USD)</i>	58
Tabla 8. <i>Detalle de las cuotas pagadas y pendientes correspondientes al arrendamiento del inmueble 2, expresado en dólares (USD)</i>	59
Tabla 9. <i>Determinación del valor presente de todas las cuotas del contrato de arrendamiento del inmueble 1, expresado en dólares (USD)</i>	60
Tabla 10. <i>Determinación del valor presente de todas las cuotas del contrato de arrendamiento del inmueble 2, expresado en dólares (USD)</i>	61
Tabla 11. <i>Pasivo por arrendamiento referente al inmueble 1, expresado en dólares (USD)</i>	62
Tabla 12. <i>Pasivo por arrendamiento referente al inmueble 2, expresado en dólares (USD)</i>	63
Tabla 13. <i>Depreciación referente al activo por derecho de uso del inmueble 1, expresado en dólares (USD)</i>	64
Tabla 14. <i>Depreciación referente al activo por derecho de uso del inmueble 1, expresado en dólares (USD)</i>	64
Tabla 15. <i>Determinación del valor en libros del activo por derecho de uso del inmueble 1, expresado en dólares (USD)</i>	65
Tabla 16. <i>Determinación del valor en libros del activo por derecho de uso del inmueble 2, expresado en dólares (USD)</i>	66
Tabla 17. <i>Diarios contables del reconocimiento inicial del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento de los inmuebles 1 y 2, expresado en dólares (USD)</i>	67
Tabla 18. <i>Diarios contables del registro del pago del canon de arrendamiento de los inmuebles 1 y 2, expresado en dólares (USD)</i>	67

Tabla 19. <i>Diarios contables del registro de la depreciación del activo por derecho de uso proveniente del arrendamiento de los inmuebles 1 y 2, expresado en dólares (USD)</i>	68
Tabla 20. <i>Estado de situación financiera con el efecto acumulado de la NIIF 16</i>	69

ÍNDICE DE FIGURAS

	Pag
Figura 1 <i>Organigrama de la empresa KHAL S.A.S.</i>	9
Figura 2. <i>Flujograma para evaluar si un contrato es o contiene un arrendamiento</i> .	19
Figura 3. <i>Tasas de interés reales actuales en los sectores financieros privado, público, masivo y solidario</i>	26
Figura 4. <i>Fórmula para calcular el valor presente de una cantidad</i>	27

ÍNDICE DE ANEXOS

	Pag
Anexo 1. <i>Modelo de entrevista de la empresa Inmobiliaria KHAL S.A.S.</i> :	80

INTRODUCCIÓN

Las operaciones del día a día de la empresa KHAL S.A.S. se rigen en base al sentido de competitividad emergentes en el mercado de las empresas inmobiliarias, demostrarán que es necesario dirigir la decisión para implementar una nueva modalidad de contratos para nuevos clientes. El área financiera es la clave para determinar si los indicadores financieros muestran los resultados de los primeros contratos emitidos en el periodo 2023 y al cierre del periodo fiscal, contribuyen a lograr un crecimiento del negocio en marcha. Cumplimiento de resultados de los primeros contratos firmados y lectura e interpretación de los indicadores financieros.

Debido a la aplicación de los índices financieros de liquidez, retornos de inversión y los márgenes EBITDA, entre otros se buscará identificar los factores de riesgo que actualmente posee la compañía con el nuevo tipo de contratos en comparación con la metodología tradicional de la compañía. El uso de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) tendrán la clave para la aplicación de estos indicadores y también para la guía de las nuevas modalidades contractuales con estándares internacionales del Leasing para arrendamiento.

El objetivo final de este proyecto es mejorar la situación financiera de la compañía inmobiliaria KHAL S.A.S., proponiendo recomendaciones que ayudaran a los directivos para mejorar este sistema de negocios mediante el Leasing inmobiliario. La presente investigación revelará un panorama completo sobre la correcta aplicación de indicadores financieros, potenciación del giro de negocios e innovación de contratos para nuevas empresas que deseen implementar el Leasing para sus operaciones fortaleciendo sus ideas a una visión futura adecuada financiera.

Las operaciones del día a día de la empresa KHAL S.A.S. en base al sentido de competitividad emergentes en el mercado de las empresas inmobiliarias han llevado a la decisión para implementar una nueva modalidad de contratos para nuevos clientes. El área financiera es la clave para determinar si los indicadores financieros muestran los resultados de los primeros contratos emitidos en el periodo 2023 y al cierre del periodo fiscal contribuyen a un crecimiento del negocio en marcha. Cumplimiento de resultados de los primeros contratos firmados y lectura e interpretación de los indicadores financieros.

La aplicación de los primeros resultados demuestra la importancia de revisión de este modelo de negocio que ha generado una preocupación para los directivos que requieren un estudio minucioso junto con una comparación con su año anterior inmediato. Es decir, 2022. En base a la medición de los indicadores y la reestructuración de los contratos de Leasing, en concordancia con la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) Se concluirá en base a los riesgos detectados un fortalecimiento al giro de negocio para que sean más atractivos a nuevos clientes potenciales. Las recomendaciones girarán en torno de las nuevas políticas internacionales y estándares para este tipo de negocios y para el mejor rendimiento de sus operaciones

Proponiendo recomendaciones que ayudaran a los directivos para mejorar este sistema de negocios mediante el Leasing inmobiliario. La presente investigación revelará un panorama completo sobre la correcta aplicación de indicadores financieros, potenciación del giro de negocios e innovación de contratos para nuevas empresas que deseen implementar el Leasing para sus operaciones.

CAPÍTULO I

DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

1.1. Tema

Impacto del leasing en los indicadores Financieros de la Empresa Inmobiliaria KHAL S.A.S.

1.2. Planteamiento del Problema

La escasez de competitividad entre las empresas inmobiliarias a nivel nacional y con objetividad de poner en vanguardia nuevas alternativas de contratos de arrendamiento ha conllevado a la restructuración del negocio. Siendo así que muchos han optado por mecanismo que permitan repotenciar su segmento de mercado e implementar nuevas estrategias que den resultados financieros positivos a este tipo de compañías (Icaza, 2021).

Según Flores (2019), dentro del mercado inmobiliario de la Provincia del Guayas las inversiones han tenido un incremento significativo en proyectos urbanísticos. No obstante, las áreas donde ocurren estas lotizaciones cada vez aumentan considerablemente su plusvalía, haciendo que cada vez más sea imposible cubrir costos de entradas o de créditos bancarios a largo plazo.

La empresa Khal S.A.S. se ha dedicado a la compra/venta de propiedades inmobiliarias con el fin del arrendamiento con diferentes opciones como alquiler de negocios para empresas o personas del régimen emprendedor, así como de viviendas. Sus ingresos por estas dos líneas de negocio son visibles en sus estados de resultados.

Para el periodo 2023, la entidad decidió implementar una nueva línea de negocios que, de otras alternativas para sus futuros clientes, anexando a sus filas de ingresos un nuevo mecanismo mixto entre sus dos opciones de operaciones ya preexistentes, que facilite que un arriendo por un determinado periodo de largo plazo tenga la opción de compra por el uso constante, mediante un contrato de Leasing.

Para determinar si el nuevo sistema implementado ha tenido de arranque los resultados iniciales esperados, se requiere un análisis de los indicadores financieros al término del ejercicio 2023 que validen si los márgenes operativos están dando los resultados esperados por los accionistas, la evaluación de sus propiedades ya existentes y la revisión de contratos mediante la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), específicamente la NIIF 16, de arrendamientos.

1.3. Formulación del Problema

¿De qué manera el comportamiento de los indicadores financieros afecta el sistema de Leasing para la toma de decisiones en la compañía Khal S.A.S?

1.4. Sistematización del problema

- ¿Cuáles son los indicadores financieros que se aplicarán a la Propiedad planta y equipo en la compañía Khal S.A.S. al cierre del periodo 2023?
- ¿Qué resultados se han obtenido del análisis de los indicadores financieros para la toma de decisiones?
- ¿Cuál es la modalidad de contratos que Khal S.A.S. aplica en relación a la NIIF 16?
- ¿Qué recomendaciones contables internacionales son adecuadas para que la toma de decisiones en la compañía Khal S.A.S. respecto al sistema de Leasing sea correcta?

1.5. Objetivo general

Evaluar los indicadores financieros enfocados a la inversión y resultados de la compañía Khal S.A.S. sobre el sistema de Leasing que permitan a los directivos tomar decisiones que optimicen la rentabilidad de la compañía.

1.6. Objetivos Específicos

- Analizar los indicadores financieros que se aplicarán a la propiedad planta y equipo, a los ingresos y márgenes operacionales al cierre del periodo 2023.

- Interpretar los resultados obtenidos mediante una tabla de resultados.
- Revisar la modalidad de los contratos en base a la NIIF 16 Arrendamientos.
- Recomendar modificaciones en base a los sistemas de Leasing internacionales junto con los datos obtenidos para la toma de decisiones.

1.7. Justificación

El análisis de los indicadores financieros relacionados con la inversión y los resultados de Khal S.A.S. en el año 2023, enfocado en el sistema de leasing, es fundamental para que los directivos puedan tomar decisiones informadas que maximicen la rentabilidad de la empresa.

Este estudio se basa en la aplicación de la NIIF 16 Arrendamientos, la cual establece los principios que deben seguirse para el reconocimiento, medición, presentación y divulgación de los arrendamientos. Para ello, se ha utilizado un detallado registro de contratos de arrendamiento proporcionado por la compañía, tanto en formato digital como físico.

La realización de esta investigación permite a Khal S.A.S. mostrar de manera precisa su posición y desempeño financiero, en conformidad con las normas revisadas y aplicables desde el ejercicio económico de 2019. Además, sirve como una base sólida para la medición y reconocimiento del derecho de uso de activos y pasivos derivados de arrendamientos en los años futuros.

Desde una perspectiva práctica, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) se percibe como una herramienta estratégica esencial para las empresas. Este proceso genera cambios significativos en la elaboración y análisis de la información financiera, lo cual asegura una contabilidad que cumple con las exigencias del marco conceptual de la información financiera, y al mismo tiempo, mejora los sistemas de información gerencial.

La investigación no solo es valiosa para Khal S.A.S., sino que también ofrece un marco de referencia útil para otras empresas del sector, así como para

profesionales contables que buscan profundizar en la implementación de estas normativas. Además, sirve como una guía práctica para optimizar la gestión financiera dentro de un contexto de arrendamientos, garantizando que las empresas puedan enfrentar de manera efectiva los desafíos del entorno económico actual.

1.8. Delimitación del problema

- Campo: Contable.
- Área: Contabilidad.
- Aspecto: Sistema de Leasing e indicadores financieros.
- Periodo: 2023.
- Lugar: KHAL S.A.S.
- Población: Área financiera y contable de la empresa Khal S.A.S.
- Dirección: Cda orquídeas mz1044 v16 Francisco de Orellana y, C. 25 NO, Guayaquil.

1.9. Idea a Defender

El estudio permitirá mediante la correcta aplicación de los indicadores financieros en la empresa Khal S.A.S. tener una visibilidad del panorama completo de la manera en que se ha optimizado la implementación de Leasing por arrendamiento y sus efectos sobre la toma de los correctivos necesarios para que los futuros clientes de la Compañía inmobiliaria puedan tener beneficios que mejoren sus condiciones de inquilinato con opciones de compra del bien inmueble. Contribuyendo a la mejora y transparencia de esta modalidad de negocio.

1.10. Línea de Investigación Institucional / Facultad.

La presente investigación se encuentra enmarcado y enfocados en la línea de proyectos de investigación Institucional de la Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil: Desarrollo estratégico empresarial y emprendimientos sustentables. A la línea de la facultad: Contabilidad, finanzas, auditoría y tributación.

CAPÍTULO II

MARCO REFERENCIAL

2.1. Antecedente de la investigación

Para realizar la presente investigación se analizaron proyectos referentes tomando en consideración estándares internacionales que permitirán mostrar panoramas a considerar en la realización del mismo.

Para Gigilio (2021), los arrendamientos son un instrumento histórico en donde una parte adquiere un bien o propiedad a cambio la otra parte recibe una retribución monetaria o no monetaria pactada entre ambos. Sus orígenes en libros provienen desde el derecho romano utilizando la figura de “locatio rei” o “locatio operatum” tanto para un alquiler de renta como operativos. El arrendamiento proviene de las raíces en latín “ad” de hacía y “reddere” de renta, sus aceptaciones conllevan a una acción de dar por renta, establecimiento de un contrato por arriendo y pacto de precio por la cesión. Dentro de la normativa aplicada en el código romano fueron una base para el asentamiento y concesión temporal de viviendas dentro de grandes edificaciones. Posteriormente se data del siglo XIV mediante el derecho español de los países que lograron establecer su propio código civil luego de la liberación de española.

De acuerdo con Intriago (2020), en el territorio ecuatoriano la data se traslada hacia 1883 cuando se celebró el primer Código Civil donde se definió al contrato de arrendamiento y se estableció al arrendamiento como un contrato donde dos partes se obligan recíprocamente a conceder el goce de una cosa y la contraparte se gozará de la retribución a un precio determinado. Dando de ese modo la obligatoriedad de cumplirlo en un determinado tiempo. Para los efectos de contrato generalmente las partes se autodenominan como arrendador y arrendatario.

Hoy en día las empresas inmobiliarias abarcan muchos segmentos no solamente se centran en alquiler, comprar o vender. Actualmente se han incorporado las actividades de comprar terrenos para construir planes habitacionales y se dedican a administrar los mismos. Actividades que conllevan a inversiones millonarias. Han sido cambios significativos dentro de las últimas décadas y las demandas del aumento de la población que permiten que la actividad incremente su auge. Para Flores (2019):

Los crecimientos en los perímetros urbanos, como Quito, Guayaquil y Cuenca se han vislumbrado de este tipo de proyectos que se extienden y sobrepasan los linderos de las ciudades, promotores de viviendas y nuevos espacios comerciales dentro de los mismos o a sus alrededores enfocados a diferentes tipos de clientes, con costos accesibles mientras que otros son enfocados a personas con alto nivel económico con diseños arquitectónicos de primer nivel (p. 49).

Según Guamán (2019), el negocio del Leasing cuyo nombre también es reconocido como un arrendamiento operativo se introdujo en Ecuador en el año 1978 mediante decreto No. 3121 con una medición inicial para adquisiciones de bienes por un determinado periodo de tiempo. Finalizando el mismo plazo de renta el mismo contrato da la opción de compra o como una renovación del alquiler. Entró en vigencia al siguiente año mediante inscripción en el Registro Oficial No. 745 en enero 1979. Siendo el mismo una alternativa de negocio de alquiler para el consumidor.

Las oportunidades de acceder a este tipo de negocios cada vez más están en aumento, debido a las ventajas operativas y financieras que ofrece, entre éstas por ejemplo están la flexibilidad de contratos y la celeridad de los mismos. La posibilidad de generar una independencia financiera y la obtención de los bienes al término del contrato. Dando así la oportunidad de que clientes quienes actualmente no poseen la capacidad de compra puedan en un futuro acceder a esta, sin perjuicio del tiempo por el goce de la propiedad y también beneficiando a los emprendedores que buscan un lugar fijo para establecer sus comercios.

El International Accounting Standard Board – IASB (2016), agente emisor de Normas Internacionales de Información Financiera, persigue el objetivo de que estos reportes financieros suministren información que sea útil para la toma de decisiones económicas y a su vez logren una presentación fiel de la posición y rendimiento financiero de las empresas. El IASB, pretende asegurar que las compañías arrendatarias y arrendadores proporcionen información relevante de forma que representen fielmente esas transacciones. Esta información permitirá que los usuarios de los estados financieros puedan evaluar el impacto que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una compañía.

2.2. Marco teórico referencial

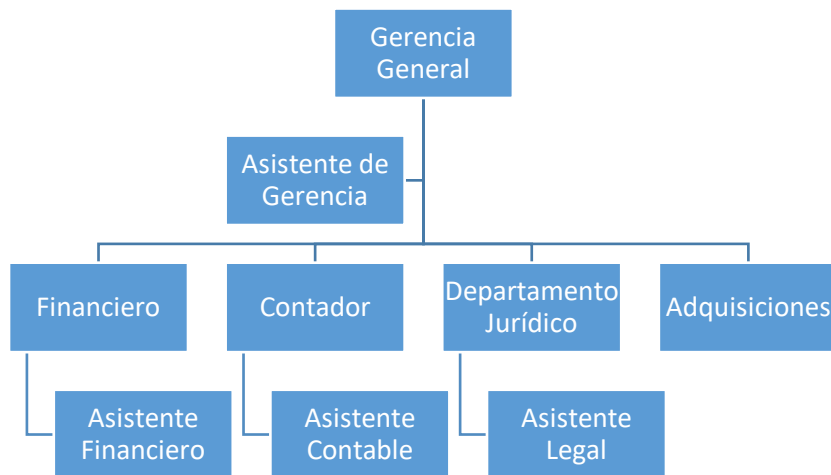
2.2.1. La empresa y su situación actual

Khal S.A.S. se constituyó en febrero del 2020 como una sociedad anónima simplificada ante la Súper Intendencia de Compañías, Valores y Seguros, cuya CIU, registra como actividad principal: Compraventa, Corretaje, Administración, Permuta, Agenciamiento, Explotación y Anticresis de Bienes Inmuebles.

2.2.2. Organigrama

Figura 1

Organigrama de la empresa KHAL S.A.S.



Fuente: Organigrama elaborado en base a datos proporcionados por la secretaría de la empresa KHAL S.A.S (2024)

2.2.3. Misión

Facilitar opciones integrales en la compra de bienes inmuebles y proporcionar un servicio especializado para que cada cliente tenga la satisfacción de adquirir una propiedad que beneficie a la comunidad generando una mayor plusvalía habitacional o comercial.

2.2.4. Visión

Ser la empresa líder en innovación del sector inmobiliario, ofreciendo servicios de calidad y vanguardia en nuestros proyectos de vivienda. Convirtiéndonos en máximos referentes del mercado para nuevos y futuros inversores.

2.2.5. Valores

- Competitividad. - Al momento de encontrar opciones habitacionales.
- Responsabilidad. - Compromisos de calidad con cada cliente.
- Trabajo en equipo. - Con alto nivel ejecutivo y profesionales a cargo para ejecución de comercios y presentación de resultados.

2.2.6. Actividades empresariales

De acuerdo con Marín et al. (2023), todo proyecto inmobiliario en crecimiento, tiene diferentes ángulos que determinaran diferentes líneas de negocios que abarquen sectores que garanticen el éxito dentro de la organización. Las actividades que ofrecen los sectores inmobiliarios generalmente van acompañadas con proyectos de lotización para la creación de espacios habitacionales y comerciales. Otros por su parte se especializan en la adquisición de terrenos para la construcción de una obra civil que posteriormente se comercia para ganar rentabilidad.

Previamente se requiere adicional contratar a expertos en ingeniería, que avalen la realización del proyecto o simplemente presten sus servicios de asesoría junto con concesiones que permitan el desarrollo del conjunto habitacional para futuros clientes. Las opciones en el mercado hoy en día varían según Madruga (2022):

Ante las diferentes actividades empresariales enfocadas en el área comercial y generación de ventas. La mayoría generalmente regulan sus propios proyectos mientras que otras dependen de sus grupos económicos para el fortalecimiento de las mismas. Las bases de una actividad empresarial se dictan desde la junta directiva que plantea la gestión del presupuesto para su ejecución. Manteniendo costos aprobados y revisando la ejecución de contratos que permitan dan cumplimiento a las expectativas de la entidad (p. 12).

Dentro de las líneas de negocios inmobiliarios es importante destacar las gestiones de tiempo y enfocarse en el cumplimiento de los plazos establecidos, debido a que situaciones que provoquen la ralentización del proyecto pueden ocasionar retrasos que se pueden transformar en un aumento de costos no programados. Mientras que la gestión de riesgo se basa en la corrección de aristas

que aseguren que factores internos o externos no contribuyan a exponer factores de riesgo junto con tareas que programadas que eviten recargos legales u otros conceptos que perjudiquen la actividad empresarial inmobiliaria. Entre las diferentes líneas de negocios que Presenta Khal S.A.S. tenemos: Compra venta de propiedades. Arrendamiento de bienes inmuebles y el Leasing inmobiliario.

2.2.6.1. Compra venta de Propiedades

De acuerdo con Coba (2021), la compra venta de casas, apartamentos hoy en el Ecuador, es una actividad que busca como finalidad que personas busquen un hogar para vivir mientras que otros vendan para adquirir una mejor propiedad o a su vez sea transformado como unidad de negocio. Para que se ejecute es clave la determinación de los requisitos como del acompañamiento del proceso hasta su culminación, los principales requisitos según el Registro de la Propiedad de Guayaquil (2024) son los siguientes:

- Historia del dominio del bien, emitido por el Registrador de la Propiedad de Guayaquil, para los casos que corresponden a la presente ciudad.
- Escritura Pública o acto jurídico que haya conllevado a la posesión de la misma.
- En los casos que aplique la propiedad horizontal se requerirá de soporte la escritura notariada de la división por la propiedad horizontal
- Copias de cédulas y papeletas de votación tanto de la parte que compra como de la parte que vende.
- Certificado de RUC, para el caso de compañías, emitido por el Servicio de Rentas Internas, con una vigencia no menor a los últimos tres meses.
- Nombramiento debidamente actualizado y en vigencia por el Registro Mercantil para compañías reguladas.
- Certificados de desgravamen.
- Pago de impuestos prediales ante el Municipio local.
- Pago de tasas de habilitación, patentes y otros impuestos Municipales (p. 6).

En cuanto al procedimiento aplicado en KHAL S.A.S. conlleva la recopilación por un agente inmobiliario que traslada toda la información compartida al área legal,

donde se procederá a elaborar la minuta con los antecedentes, las partes intervinientes y los soportes presentados. Luego de la revisión preliminar de los documentos se procede con liquidar los impuestos ocasionados ante el Estado, Municipio y Prefecturas por el acto de compra venta. Se tiene que validar la información proporcionada en los diferentes comprobantes de pago que deben realizarse en bancos locales. Luego acudir a notaria para para la regulación de la minuta que será elevada a escritura pública junto con los soportes de pago y los anexos del caso. Para posteriormente ingresarlos en el Registrador de la Propiedad para que efectivice el cambio.

2.2.7. Análisis y aplicación de la NIIF 16 Arrendamientos

2.2.7.1. Aspectos generales: Alcance y objetivo

La NIIF 16, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) en enero de 2016, constituye una de las reformas más significativas en la contabilidad de arrendamientos de las últimas décadas. En relación a lo expuesto la IFRS Foundation (2020):

Esta norma, que reemplaza a la NIC 17 y otras interpretaciones relacionadas, entró en vigor el 1 de enero de 2019 y ha transformado la forma en que las empresas informan sobre sus arrendamientos. La NIIF 16 se centra principalmente en la perspectiva del arrendatario, introduciendo un modelo único de reconocimiento para todos los arrendamientos que elimina la distinción entre arrendamientos operativos y financieros (p. 12).

El objetivo de este análisis es explorar en profundidad los principios clave de la NIIF 16, su aplicación práctica, el impacto en los estados financieros de las empresas, y las implicaciones para los usuarios de los estados financieros, tales como inversores, reguladores y otras partes interesadas. Se utilizarán fuentes académicas, normativas y prácticas para fundamentar las conclusiones y recomendaciones presentadas en este análisis.

2.2.7.2. Principios fundamentales de la NIIF 16

Por otra parte, la Asociación Europea de Análisis Financieros (2019), describe los siguientes principios de la NIIF 16:

a. Reconocimiento de Activos y Pasivos

Uno de los cambios más fundamentales introducidos por la NIIF 16 es el requisito de que los arrendatarios reconozcan en el balance un activo por el derecho de uso del bien arrendado y un pasivo por el arrendamiento, que representa la obligación de realizar pagos futuros. Este enfoque unificado contrasta con la NIC 17, que permitía mantener ciertos arrendamientos fuera del balance como "arrendamientos operativos", lo cual a menudo llevaba a una subestimación de los activos y pasivos de la empresa

Este nuevo modelo de contabilidad tiene como objetivo mejorar la transparencia y la comparabilidad de los estados financieros, permitiendo a los usuarios obtener una visión más clara de la posición financiera y la exposición a riesgos de las empresas. Según un estudio realizado por la Asociación Europea de Análisis Financieros, la NIIF 16 podría aumentar en un 20% los pasivos reportados por las empresas, especialmente en industrias con altos niveles de arrendamiento operativo, como el retail y la aviación.

b. Medición Inicial y Posterior

La NIIF 16 establece que, al inicio del arrendamiento, los arrendatarios deben medir el activo por derecho de uso al costo, que incluye el importe del pasivo por arrendamiento, los pagos realizados antes de la fecha de inicio menos los incentivos recibidos, los costos directos iniciales y una estimación de los costos de desmantelamiento, retiro y restauración del activo subyacente.

Posteriormente, el activo por derecho de uso se amortiza generalmente de manera lineal, a menos que se aplique otro método sistemático que mejor represente el patrón de consumo del beneficio económico del activo. El pasivo por arrendamiento, por su parte, se mide al costo amortizado utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si no se puede determinar, la tasa de incremento del préstamo del arrendatario.

c. Presentación y Revelación

La NIIF 16 exige que los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento se presenten de manera separada en el balance, o que se revelen en las notas si no se presentan por separado. Además, se requiere la divulgación de información detallada sobre la naturaleza de los arrendamientos, los montos reconocidos en los estados financieros, y los riesgos y beneficios asociados con los arrendamientos.

Estas revelaciones son cruciales para los usuarios de los estados financieros, ya que proporcionan información adicional sobre los efectos de los arrendamientos en la situación financiera y los flujos de efectivo de la entidad. La información también es útil para evaluar la capacidad de la empresa para cumplir con sus obligaciones de arrendamiento y para comprender cómo se gestionan los riesgos asociados con estos contratos.

2.2.7.3. Impacto en los estados financieros y los indicadores financieros

La revista Deloitte (2018), destaca algunos impactos de la NIIF 16 sobre los estados financieros, así se tiene lo siguiente:

a. Impacto en el Estado de Situación Financiera

El requerimiento de reconocer la mayoría de los arrendamientos en el balance genera un aumento significativo en los activos y pasivos reportados. Este incremento en la carga de deuda reportada puede afectar varios indicadores financieros clave, como la relación deuda/capital y el índice de apalancamiento. Estos cambios son particularmente notables en sectores donde el arrendamiento operativo ha sido una práctica común para financiar la adquisición de activos, tales como el retail, el transporte y las telecomunicaciones.

b. Impacto en el Estado de Resultados

La NIIF 16 cambia la forma en que los gastos de arrendamiento se reflejan en el estado de resultados. En lugar de un gasto lineal, como bajo la NIC 17, la NIIF 16 separa el gasto en dos componentes: la amortización del activo por derecho de uso y el gasto por intereses del pasivo por arrendamiento. Este cambio en la distribución de

los gastos tiene un impacto temporal en la rentabilidad, especialmente en los primeros años de un arrendamiento, donde el gasto por intereses es más alto.

Además, la eliminación de los arrendamientos operativos como un gasto operativo lineal puede alterar significativamente la EBIT (ganancia antes de intereses e impuestos) y los márgenes de EBITDA (ganancia antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización). Esto, a su vez, podría afectar los análisis comparativos de rentabilidad y las métricas utilizadas para la evaluación de desempeño.

c. Impacto en el Estado de Flujos de Efectivo

La NIIF 16 también afecta la presentación de los flujos de efectivo. Bajo la nueva norma, solo la parte del pago de arrendamiento relacionada con los intereses se incluye en los flujos de efectivo operativos, mientras que el reembolso del principal se clasifica como un flujo de efectivo de financiamiento. Esto puede mejorar los flujos de efectivo operativos reportados, aunque no cambia el flujo de efectivo total.

Este cambio puede tener implicaciones en la evaluación de la liquidez y en las decisiones de financiamiento, ya que una mejora aparente en los flujos de efectivo operativos podría no reflejar una mejora real en la capacidad de generar efectivo de las operaciones.

2.2.7.4. Excepciones y simplificaciones prácticas

De acuerdo con el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad – IASB (2018) de la NIIF 16: Arrendamientos, las excepciones y simplificaciones prácticas son:

a. Arrendamientos a Corto Plazo y de Bajo Valor

La NIIF 16 permite ciertas simplificaciones prácticas para los arrendamientos a corto plazo (con una duración de 12 meses o menos) y los arrendamientos de activos de bajo valor (como pequeñas piezas de equipo). Las entidades pueden optar por no aplicar la contabilidad en el balance para estos arrendamientos, reconociendo los pagos como un gasto lineal en el estado de resultados.

Estas exenciones están diseñadas para reducir la carga operativa y administrativa de la implementación de la NIIF 16, especialmente para empresas con

un gran número de arrendamientos pequeños o de corta duración. Sin embargo, las empresas deben evaluar cuidadosamente si el uso de estas simplificaciones es adecuado, considerando el impacto en la representación de su situación financiera.

b. Ajustes Transicionales

La adopción de la NIIF 16 puede realizarse mediante diferentes métodos de transición, incluyendo el enfoque retrospectivo completo y el enfoque retrospectivo modificado. Cada método tiene diferentes implicaciones en la presentación de los estados financieros comparativos y en la carga administrativa de la transición.

Las entidades deben elegir el método que mejor se ajuste a sus circunstancias particulares y que minimice el impacto en sus reportes financieros y en las expectativas de los usuarios de los estados financieros.

2.2.7.5. Consideraciones y desafíos en la implementación

a. Evaluación de contratos

Uno de los mayores desafíos en la implementación de la NIIF 16 es la evaluación de los contratos existentes para determinar si contienen arrendamientos según la nueva definición de la norma. Esto requiere una revisión exhaustiva de los términos y condiciones contractuales y puede ser particularmente complejo para contratos de servicios que incluyen componentes de arrendamiento implícitos.

b. Impacto en sistemas y procesos

La NIIF 16 también requiere que las empresas actualicen sus sistemas contables y de reporte para manejar el reconocimiento y la medición de los arrendamientos. Esto puede implicar la implementación de nuevos softwares, la capacitación del personal y la actualización de políticas y procedimientos contables. La falta de preparación adecuada en estos aspectos puede llevar a errores en la aplicación de la norma y a problemas de cumplimiento.

c. Implicaciones fiscales y de negociación

La adopción de la NIIF 16 puede tener implicaciones fiscales, ya que los cambios en el reconocimiento de activos y pasivos pueden afectar la base imponible

de las empresas. Además, la mayor carga de deuda reportada podría afectar las negociaciones con prestamistas y otros acreedores, que pueden requerir ajustes en los convenios financieros o en los términos de los préstamos.

2.2.7.6. Impactos en los usuarios de los estados financieros

La NIIF 16 mejora la transparencia y la comparabilidad de los estados financieros al proporcionar una visión más completa de los activos y pasivos derivados de los arrendamientos. Esto es particularmente valioso para los inversores, analistas y otros usuarios de los estados financieros, que ahora tienen una base más sólida para evaluar la solvencia, el apalancamiento y el rendimiento financiero de las empresas.

Sin embargo, también plantea desafíos para los analistas y usuarios que deben adaptar sus modelos y métricas para reflejar los cambios introducidos por la norma. La reestructuración de los arrendamientos puede llevar a interpretaciones erróneas si no se consideran adecuadamente las diferencias entre los períodos comparativos y los impactos transicionales.

2.2.8. Características principales de la NIIF 16 Arrendamientos

2.2.8.1.1. Arrendamiento

Un arrendamiento es un contrato que transfiere el derecho a utilizar el activo subyacente a cambio de una contraprestación durante un período especificado en el contrato. El Ministerio de Telecomunicaciones y de la Sociedad de la Información (2024) definen:

Un arrendamiento es un contrato mediante el cual el arrendador concede al arrendatario el derecho de usar un bien durante un período específico, a cambio de un pago o una serie de pagos. Esto ocurre sin importar el propósito legal del bien. Además, se incluyen servicios asociados con el desarrollo o mantenimiento de estos activos (p. 1).

El leasing es una actividad muy importante para muchas empresas, ya que es una forma de adquirir activos, obtener financiación de entidades financieras y reducir los riesgos asociados a la propiedad de activos. Proporciona a los usuarios de contabilidad una descripción general completa y fácil de usar de las actividades de

arrendamiento de una empresa. Se espera que la nueva norma mejore la transparencia, confiabilidad y comparabilidad de la información financiera sobre arrendamientos.

2.2.8.1.2. Identificación de arrendamientos y separación de componentes del contrato.

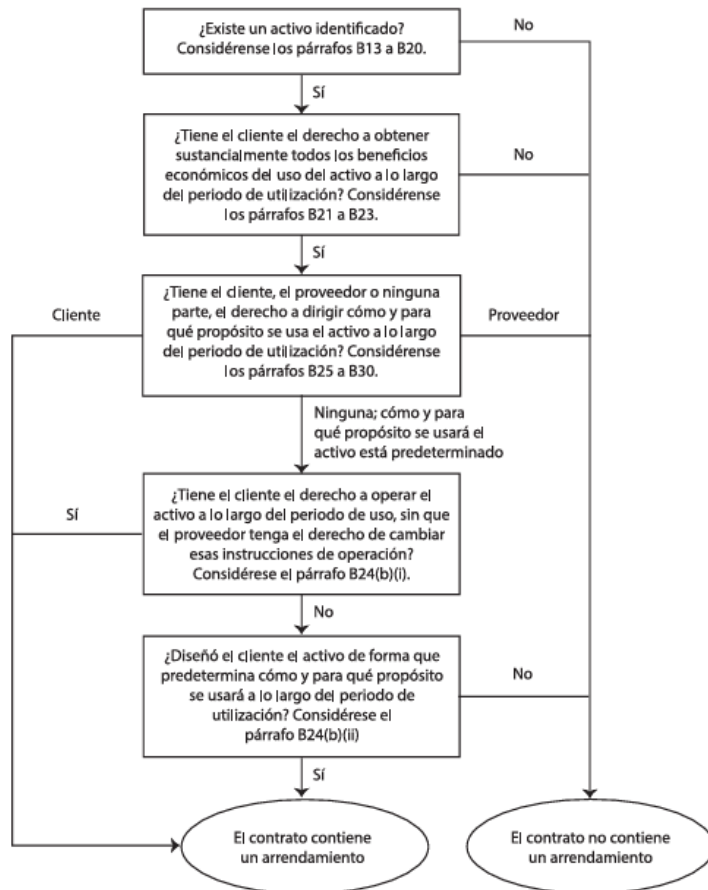
El párrafo 9 de la NIIF 16 menciona que, al celebrar un contrato, la empresa debe evaluar si el contrato es o incluye un arrendamiento, esta evaluación se reevaluará sólo si hay cambios en los términos del arrendamiento. La norma establece que la diferencia entre un contrato de arrendamiento y un contrato de servicios depende de la capacidad del arrendatario (cliente) para controlar el activo objeto del arrendamiento. Si el contrato otorga al arrendatario (cliente) el derecho a controlar el uso de un determinado activo durante un determinado período de tiempo a cambio de una contraprestación, se puede concluir que el contrato es o incluye un arrendamiento. De acuerdo con Pérez y Titelman (2018):

El cliente no sólo tiene derecho a recibir sustancialmente todos los beneficios financieros del uso del activo durante todo el período de uso (lo que podríamos llamar el elemento "beneficio"), sino que también debe tener derecho a dirigir su uso de activo (elemento "poder") (p. 26).

Además, la norma destaca los componentes de un contrato que son o no arrendamientos y recomienda que cada componente se considere por separado. Si se opta por la separación de componentes, los precios relativos individuales de los componentes y servicios arrendados se determinarán con base en precios observables, y si esos precios no están fácilmente disponibles en el mercado, el arrendatario utilizará precios observables en la máxima medida posible para valorar los plazos de aparcamiento. Para las soluciones contables prácticas y simplificadas que la norma ofrece a los arrendatarios, se puede elegir según el tipo de activo subyacente, es decir, crear un arrendamiento, y deben considerarse como un solo arrendamiento.

Figura 2.

Flujograma para evaluar si un contrato es o contiene un arrendamiento



Fuente: IFRS Foundation, (2020)

El diagrama de la Figura 2 ilustra en la práctica la evaluación que una entidad debe realizar para evaluar si un contrato es un arrendamiento o incluye un arrendamiento, teniendo en cuenta los siguientes factores: (i) la existencia del activo especificado en el contrato; (ii) evaluación del uso del cliente durante el período de uso ¿El contrato define claramente el derecho a obtener beneficios económicos significativos relacionados con el uso del activo, (iii) enfatiza que el cliente (arrendatario) debe tener control sobre la propiedad y el derecho a gestionar y operar de forma independiente el activo mientras el proveedor (el arrendador) no participe en la instalación durante el período de uso que se especificó en el contrato.

2.2.8.2. Arrendador

Según la revista Deloitte (2018) la NIIF 16, los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros o

arrendamientos operativos y tratan estos dos tipos de arrendamiento de manera diferente. Sin embargo, la nueva norma modifica y amplía los requisitos de divulgación, particularmente en lo que respecta a cómo el arrendador gestiona los riesgos derivados de la participación residual en el activo arrendado.

En cuanto al reconocimiento y evaluación de los contratos de arrendamiento financiero, el arrendador al iniciar el contrato de arrendamiento reconocerá los activos registrados según el método de arrendamiento financiero como derecho a recibir la inversión neta que le corresponda y lo presentará en el contrato de arrendamiento. balance.

En cuanto a un mayor reconocimiento, el Ministerio de Economía y Finanzas (2020), menciona que los arrendadores deben reconocer los ingresos financieros durante el plazo del arrendamiento basándose en un patrón sistemático que refleje un rendimiento periódico constante sobre la inversión neta del arrendador en el arrendamiento.

Para el reconocimiento y medición de arrendamientos operativos, el arrendador reconoce los pagos de arrendamiento por cada activo subyacente pagado por el arrendatario como ingresos utilizando un modelo de reconocimiento lineal y sistemático.

2.2.8.3. Arrendatario

El arrendatario es una entidad o persona a la que se le ha concedido el derecho de utilizar u explotar los bienes o bienes previstos en el contrato de arrendamiento durante un período de tiempo determinado, a condición de una compensación. La nueva norma enfatiza que la característica clave del arrendatario es la capacidad de controlar exclusivamente el uso del activo identificado y de generar beneficios económicos futuros asociados con el uso del activo.

2.2.8.4. Periodo de alquiler

El International Accounting Standards Board (2018) indica que la NIIF 16, párrafo 18 define el plazo del arrendamiento como el plazo del arrendamiento no cancelable, incluido:

- (i) El período sujeto a una opción para extender el arrendamiento si el

arrendatario tiene una seguridad razonable de que la opción será ejercida o (ii) cancelar el período cubierto por la opción de arrendamiento si el arrendatario tiene razonable certeza de que la opción no será ejercida (p. 23).

Un aspecto de la NIIF 16 que requiere mucho juicio en su aplicación práctica es la estimación de los plazos de arrendamiento para empresas que poseen una gran cantidad de activos arrendados y empresas que celebran contratos con términos que son más difíciles de interpretar. Según Deloitte (2018):

Calcular los plazos del arrendamiento puede resultar difícil debido a la naturaleza subjetiva de "razonablemente cierto". Donde la NIIF 16, al analizar qué es "razonablemente justo", todas las circunstancias relevantes que crean un incentivo económico para que el arrendatario renueve o no renueven deben considerarse caso por caso (p. 899).

Si se cambia el período no cancelable del contrato de arrendamiento descrito anteriormente, el período de arrendamiento será revisado, por ejemplo, cuando el inquilino evalúe la posibilidad de renovación o terminación, y solo será reevaluado si ocurre algún evento. cambios en las circunstancias. El plazo estimado está directamente relacionado con los activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento a reconocer, cuanto mayor sea el plazo del arrendamiento, mayores serán los pagos futuros y mayor el impacto.

2.2.9. Criterios de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar del arrendatario

2.2.9.1. Reconocimiento

El párrafo 22 de la NIIF 16 establece que un arrendatario debe reconocer un activo que represente el derecho de uso del activo subyacente (el activo por derecho de uso) y un pasivo que represente la obligación de realizar pagos de arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. La fecha en la que el arrendador cede y entrega el activo subyacente, es decir el activo se transfiere al arrendatario para su uso en forma de arrendamiento.

2.2.9.2. Valoración inicial de activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento

En cuanto a los bienes, la cláusula 24 de la nueva norma de arrendamiento establece que el arrendatario deberá valorar el bien por derecho de uso al valor de compra, el cual estará integrado por los siguientes conceptos expuestos por la IASB (2018):

1. El importe de valoración inicial del pasivo por arrendamiento consiste en el valor presente de los pagos por arrendamiento pendientes a esa fecha.
2. Pagos de arrendamiento realizados al arrendador antes o después de la fecha de inicio del arrendamiento, menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido.
3. Cualquier costo directo inicial incurrido por el arrendatario, es decir costos adicionales en los que no se habría incurrido si no se hubiera obtenido el arrendamiento.
4. Una estimación de los costos de desmantelamiento necesarios para retirar la instalación o restaurarla a la condición requerida por los términos y condiciones del contrato de arrendamiento (p. 13).

Con respecto a los pasivos, el párrafo 26 de la NIIF 16 establece que el arrendatario mide el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos pendientes al inicio del arrendamiento, descontados al tipo de interés contenido en el arrendamiento. Si el cálculo del interés implícito requiere un esfuerzo importante por parte de la empresa, el arrendatario deberá aplicar el tipo de interés creciente al préstamo, así lo expone la Deloitte (2020):

1. La tarifa fija y la tarifa básica fija, menos cualquier concesión de alquiler que deba recibir del arrendador.
2. Las cuotas variables dependen de un tipo de interés o índice concreto que se acerque más a la realidad económica real en la fecha de inicio del contrato. Para una de las variables que determina el monto inicial del pasivo por arrendamiento, como una tasa de interés o un índice específico, el párrafo 28 de la NIIF 16 indica ejemplos a los que una entidad puede referirse en sus cálculos: (i) un índice de precios al consumidor, (ii) una tasa de interés de referencia como LIBOR, u (iii)

otros índices o tasas de interés que reflejen cambios en los precios de alquiler del mercado.

3. El monto que el inquilino espera pagar bajo la garantía de valor residual.
4. El precio de ejercicio de la opción de compra si el arrendatario está razonablemente seguro de que la opción de compra será ejercida.
5. Si el inquilino está razonablemente seguro de que el contrato se rescindiría antes del plazo, se paga una penalización contractual por rescisión anticipada (p. 12).

2.2.9.3. Evaluación adicional de activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento

Los párrafos 29 y 30 de la NIIF 16 requieren que después de la fecha de inicio del arrendamiento, el arrendatario medirá el derecho de uso del activo según el modelo del costo o el modelo de revaluación de acuerdo con la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo. Si una empresa elige un modelo de costos, reducirá la depreciación acumulada del activo y las pérdidas por deterioro acumuladas. Si se elige el modelo de revaluación, el impacto de la revaluación se registrará por separado en otro resultado integral y en patrimonio. Además, los activos por derecho de uso también pueden ajustarse para tener en cuenta cualquier cambio en la medición del pasivo por arrendamiento o cambios específicos en el arrendamiento. El párrafo 36 de la NIIF 16 según la Asociación Europea de Análisis Financieros (2019) menciona que:

Del inicio del arrendamiento, el arrendatario medirá el pasivo por arrendamiento aumentando el valor en libros para reflejar los intereses devengados, es decir, el gasto por intereses relevante se reconocerá en el estado de resultados y se reconocerá desde pasivo. Las contribuciones pagadas se reducen al valor en libros para obtener un nuevo valor en libros que refleje un arrendamiento o cualquier acuerdo de contribución sustancialmente fija (p. 3).

2.2.9.4. Presentación y publicación

Entre los requisitos de divulgación más importantes para los arrendatarios en los informes anuales y notas explicativas, el párrafo 47 de la NIIF 16 según la

IFRS Foundation (2020), establece:

1. En el estado de situación financiera (i) los activos por derechos de uso y (ii) los pasivos por arrendamiento se presentarán por separado de otros activos y pasivos.
2. En el estado de pérdidas y ganancias (i) los gastos de depreciación del activo por derecho de uso y (ii) los gastos por intereses de las obligaciones de arrendamiento (componente de los costos de financiamiento) se presentarán en líneas separadas de otros gastos.
3. Los pagos en efectivo por deudas por pasivos por arrendamiento y los pagos en efectivo por intereses sobre pasivos por arrendamiento se presentarán y clasificarán como una actividad de financiación en el estado de flujos de efectivo. Finalmente, los servicios de arrendamiento a corto plazo, los servicios de arrendamiento de bajo valor y los servicios de arrendamiento variables no se incluyen en la medición de los pasivos por arrendamiento en el negocio principal.
4. Las explicaciones en un apéndice o en una sección separada del informe revelarán la siguiente información sobre el arrendamiento:
 - a) Cargos por depreciación de activos por derecho de uso para cada clase de activo subyacente.
 - b) b) Gastos por intereses de obligaciones por arrendamiento.
 - c) Gastos relacionados con arrendamientos a corto plazo y activos de bajo valor determinados de acuerdo con la norma de simplificación práctica.
 - d) cargos relacionados con servicios de arrendamiento variables que no están incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento.
 - e) Los ingresos por subarrendamiento del derecho de uso de los bienes acumulados durante el período sobre el que se informa.
 - f) Durante el período sobre el que se informa, hubo un flujo de efectivo por el arrendamiento.
 - g) Los activos relacionados con derechos de uso aumentaron durante el período sobre el que se informa.
 - h) Ganancias y pérdidas por operaciones de sale and leaseback.
 - i) El valor en libros del derecho de uso de los activos, dividido por

las categorías de los activos subyacentes al final del período sobre el que se informa (p. 17).

2.2.10. Implementación de la NIIF 16 Arrendamiento

2.2.10.1. Selección de la tasa de referencia aplicable en el momento de la implementación.

El párrafo 26 de la NIIF 16 menciona que para calcular el valor inicial del pasivo por arrendamiento se puede utilizar la tasa de interés implícita incluida en el contrato de arrendamiento (si es fácil de determinar), o se puede utilizar la tasa de interés del crecimiento del préstamo del arrendatario. Es decir, el tipo de referencia que le asigna una institución financiera no puede determinarse fácilmente.

Respecto al aumento de los intereses de los préstamos de leasing, Vadillo (2019), afirma que, si el arrendatario necesita un préstamo para adquirir un activo al mismo plazo y en las mismas condiciones, los intereses de dicha deuda serán los intereses a pagar por el arrendatario.

En la práctica, muchas empresas tendrán en cuenta: (i) la calidad crediticia del arrendatario, (ii) el plazo del préstamo y (iii) el monto del préstamo, utilizando tasas de interés sobre deudas contractuales con instituciones financieras a través de préstamos bancarios. Como se muestra en la Figura 3 detallada en el siguiente párrafo, el Banco Central del Ecuador, al implementar las nuevas normas de arrendamiento, utiliza como referencia la tasa de interés actual y la participación crediticia productiva de la empresa desde su implementación para calcular el valor inicial de las obligaciones de arrendamiento. Si una empresa reporta ventas anuales superiores a US\$5 millones y es auditada por una institución financiera, así se especifica en la Directiva de Intereses del Banco Central del Ecuador.

A continuación, se detallan las tasas activas efectivas analizadas para su implementación:

Figura 3.

Tasas de interés reales actuales en los sectores financieros privado, público, masivo y solidario

Tasas de Interés Activas Referenciales ¹	
Segmentos de Crédito ²	% anual
Productivo Corporativo	11,12
Productivo Empresarial	13,11
Productivo PYMES	12,18
Consumo	16,27
Educativo	8,84
Educativo Social	5,49
Vivienda de Interés Público	4,98
Vivienda de Interés Social	4,98
Inmobiliario	10,75
Microcrédito Minorista	21,23
Microcrédito de Acumulación Simple	21,98
Microcrédito de Acumulación Ampliada	19,13
Inversión Pública	8,33

Fuente: Portal web del Banco Central del Ecuador (2024)

Cabe señalar que los tipos de interés mencionados anteriormente son tipos de interés de referencia para préstamos emitidos por instituciones financieras. En base a ello, el Banco Central del Ecuador – BCE (2020) sostiene que:

Si el sujeto de las obligaciones crediticias es una persona jurídica o natural de nueva constitución sin información financiera histórica, pero es necesario llevar una contabilidad, identificando el departamento al que pertenece el sujeto del crédito, independientemente de si es producción, negocio en general, negocio prioritario, educación o microfinanzas, se basará en una previsión económica y financiera de los niveles de ventas o de ingresos totales anuales que esté plenamente verificada por la organización (p. 4).

2.2.10.2. Determinación del valor presente de los pagos de arrendamiento pendientes a la fecha de vencimiento.

Contrariamente al párrafo 26 de la NIIF 16, el valor presente de los pagos pendientes para la primera evaluación del pasivo por arrendamiento se determina utilizando la fórmula de cálculo del valor presente. Según Gasbarrino (2023):

El valor presente neto es la brecha entre el valor presente de las entradas

de capital futuras y el valor presente de las salidas de capital futuras, que es el índice básico del método del valor presente neto en la evaluación de proyectos como se muestra en la ecuación. Hasta cierto punto, denota la rentabilidad absoluta del proyecto (p. 2).

La fórmula para calcular el valor presente de las tarifas pagaderas a la fecha de implementación de la nueva norma es la siguiente:

Figura 4.

Fórmula para calcular el valor presente de una cantidad

$$VP = \frac{VF_n}{(1+i)^n} \quad \delta \quad VP = VF (1+i)^{-n}$$

Fuente: de Montenegro y Quito (2020)

De acuerdo con la fórmula que se muestra en la Figura 4, el valor presente de la obligación de arrendamiento se calculará tomando en cuenta las cuotas anuales, la tasa de referencia activa del Banco Central del Ecuador y el plazo de pago de cada cuota.

2.2.10.3. Elección del método de transición de implementación

El párrafo C1 del Apéndice C de la NIIF 16 establece que al implementar por primera vez la nueva guía de la norma, las empresas deben utilizar como base el comienzo del período sobre el que se informa, la Deloitte (2018) indica que entre los cuales se puede elegir:

1. Aplicar los requisitos de la nueva norma a todos los arrendamientos celebrados o modificados desde la fecha de aplicación inicial.
2. Para contratos firmados antes de la primera fecha de aplicación (independientemente de si se define un arrendamiento), la excepción práctica se aplica utilizando la NIC 17 Arrendamiento (p. 6).

Si un inquilino elige aplicar esta regla a los contratos de arrendamiento celebrados o modificados desde la primera fecha de solicitud, el inquilino debe hacer la elección apropiada.

Para mantener la coherencia de todos los arrendamientos, según Montenegro y Quito (2020) se deben utilizar uno de los dos métodos siguientes:

1. De acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 8 "Políticas contables aplicadas, cambios en estimaciones y errores", la norma se aplica retroactivamente para cada período de informe anterior.
2. Al aplicar la norma de forma retrospectiva, el efecto acumulado de la adopción inicial de la norma será tratado como un ajuste al saldo inicial de resultados acumulados sin reexpresar la información comparativa (p. 2).

De acuerdo con el párrafo C5(b) del Apéndice C de la NIIF 16 expuesto por el IASB (2016), el método de implementación elegido para este estudio es aplicar retrospectivamente el efecto acumulado de la primera aplicación de la norma como cuenta de ajuste al resultado acumulado en el balance de apertura. por fecha de primera aplicación.

Cabe señalar que los importes del alquiler se clasifican como alquiler de explotación, es decir, incluir en los resultados de uso aquellas obligaciones de arrendamiento determinadas por el valor presente de los pagos pendientes de arrendamiento descontados por la tasa de interés adicional del préstamo del arrendatario, y b) con base en la obligación de arrendamiento en la fecha original. Se reconoce el valor del activo por derecho de uso.

2.2.11. Normas contables y su relación con la NIIF 16

A continuación, se genera una lista de 3 normas contables y su relación con la NIIF 16:

2.2.11.1. NIC 16 Propiedades, planta y equipo

El párrafo 31 de la NIIF 16 expuesto por la Deloitte (2020), sobre Arrendamientos se refiere al párrafo 30 de la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo para la selección de un modelo de precio de costo para la medición posterior del activo por derecho de uso menos la depreciación acumulada. Las pérdidas por deterioro acumuladas (si las hubiera) se registran para partidas de valor nominal.

2.2.11.2. NIIF 9 Instrumentos Financieros

Para la IFRS Foundation (2020), la NIIF 16 Arrendamientos, párrafo 36 y Fundamentos de las Conclusiones FC 182 de la misma norma se refieren al Apéndice A de la NIIF 9 Instrumentos Financieros y se relacionan con la medición posterior de los pasivos por arrendamiento si se utiliza el método de interés efectivo de modo que el valor en libros del pasivo por arrendamiento se mide al precio de compra amortizado en valor y gastos de arrendamiento atribuidos al plazo del contrato de arrendamiento.

2.2.11.3. NIC 8 Principios contables, cambios en estimaciones y errores

Si una entidad decide aplicar el método de transición retrospectivamente para cambiar el reconocimiento, el párrafo 5 de la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en Estimaciones y Errores se refiere al C5 del Apéndice C de la NIIF 16. Los montos de los artículos se evalúan y divulgan como si los errores nunca hubieran ocurrido en períodos anteriores (Ministerio de Economía y Finanzas, 2019).

2.2.12. Leasing e importancia contable

Los arrendamientos desempeñan un papel fundamental en muchas organizaciones, ya que brindan acceso a activos que van desde espacios de oficina hasta equipos de fabricación. Según Covell (2023):

Con la implementación de las normas de contabilidad de arrendamientos, en particular la forma en que se informan los arrendamientos en los estados financieros ha sufrido cambios significativos. La Codificación de Normas de Contabilidad (ASC) 842 según la contabilidad GAAP (Generally Accepted Accounting Principles) creó tratamientos contables actualizados para contratos de servicios y arrendamientos comerciales (p. 2).

De acuerdo con Juera (2023), la contabilidad de arrendamientos o leasing implica el proceso de registrar e informar las transacciones de arrendamiento en los estados financieros de arrendatarios y arrendadores. Un arrendamiento es un contrato que permite a una parte (el arrendatario) utilizar un activo propiedad de otra parte (el arrendador) durante un período específico a cambio de un pago. Una

contabilidad adecuada de los arrendamientos garantiza que los estados financieros reflejen con precisión la realidad económica de estas transacciones.

Según Montesdeoca y Almeida (2020), el leasing es vital porque afecta los índices financieros, los convenios de deuda y la salud financiera general de una empresa. Una contabilidad de arrendamiento precisa proporciona a las partes interesadas una imagen clara de las obligaciones financieras y la utilización de activos de una empresa.

En base a los postulados, la ASC 842 se introdujo para mejorar la transparencia en los informes de arrendamiento y alinear los estados financieros más estrechamente con la realidad económica. Antes de su implementación, los arrendamientos se clasificaban como operativos o de capital, reconociéndose únicamente los arrendamientos de capital en el balance. Esto a menudo conducía a financiación fuera de balance, en la que importantes obligaciones de arrendamiento quedaban ocultas a las partes interesadas.

2.2.13. Impactos del leasing en los balances financieros

Según la norma, este cambio tiene como objetivo proporcionar una representación más precisa de la posición financiera de una organización, permitiendo a las partes interesadas evaluar mejor sus obligaciones, recursos y el valor justo de mercado de un activo. Los impactos que el leasing tiene sobre cuentas en particular de los estados financieros desde el punto de vista de Covell (2023) son:

- Pasivos de arrendamiento: representan el valor presente de los pagos futuros por arrendamiento. La ASC 842 requiere que las organizaciones estimen los pagos futuros, los descuenten al valor presente y los registren como un pasivo en el balance. Esta inclusión refleja las obligaciones contractuales y los compromisos financieros de la organización.
- Activos por derecho de uso (ROU): Simultáneamente, la organización reconoce un activo ROU. Este monto es el pasivo del arrendamiento, ajustado por los costos directos iniciales, el alquiler pagado por adelantado y cualquier incentivo recibido del arrendador. Este activo

representa el derecho de la organización a utilizar el activo arrendado durante el plazo del arrendamiento. El activo ROU disminuye gradualmente a través de la amortización durante el plazo del arrendamiento, reflejando el consumo de los beneficios económicos del activo.

- Impacto en el estado de resultados: reconocimiento de gastos. La implementación de la ASC 842 también afecta la forma en que se reconocen los gastos de arrendamiento en el estado de resultados. Anteriormente, los gastos de arrendamiento operativo se reconocían uniformemente durante el plazo del arrendamiento, mientras que los arrendamientos financieros generaban intereses y gastos de amortización.
- Implicaciones del estado de flujo de efectivo: La ASC 842 no afecta la clasificación de los pagos de arrendamiento dentro del estado de flujo de efectivo. Los flujos de efectivo relacionados con los pagos de principal del pasivo por arrendamiento se clasifican como actividades de financiación, mientras que los pagos de intereses se clasifican como actividades de operación.
- Impacto en los ratios y métricas financieras: La inclusión de pasivos por arrendamiento y activos ROU en el balance puede afectar varios índices y métricas financieras. Es probable que los ratios de endeudamiento, como deuda-capital y deuda-activos, aumenten debido a la adición de pasivos por arrendamiento. De manera similar, métricas como el rendimiento de los activos (ROA) y el rendimiento del capital (ROE) podrían experimentar fluctuaciones debido a cambios tanto en los activos como en los pasivos (p. 6).

2.2.14. Características y ventajas del leasing

Para la IFRS Foundation (2020) las características clave de un arrendamiento operativo incluyen:

- Corto plazo: los arrendamientos operativos suelen tener una duración más corta en comparación con la vida útil del activo arrendado. A menudo cubren un período significativamente menor que la vida

económica esperada del activo.

- No transferencia de propiedad: Al final del plazo del arrendamiento, el arrendatario no tiene la opción de comprar el activo a un precio predeterminado, como es común en los arrendamientos capitalizables. En cambio, el activo se devuelve al arrendador.
- Mantenimiento y conservación: el arrendador suele ser responsable del mantenimiento, las reparaciones y el seguro del activo arrendado. Esto puede beneficiar al arrendatario, ya que reduce la carga de los costos de mantenimiento.
- Tratamiento Contable: El estado de resultados del arrendatario trata los pagos de arrendamiento operativo como gastos operativos. Este enfoque mantiene el activo y el pasivo relacionado fuera del balance del arrendatario, lo que puede beneficiar a las empresas que buscan mantener ciertos ratios financieros.
- Flexibilidad: Los arrendamientos operativos ofrecen más flexibilidad a las empresas, ya que permiten actualizaciones o reemplazos fáciles de activos al final del plazo del arrendamiento. Esto es particularmente útil para industrias donde la tecnología o los equipos evolucionan rápidamente.
- Beneficios fiscales: los pagos por arrendamiento operativo suelen ser deducibles como gasto operativo, lo que proporciona posibles beneficios fiscales al arrendatario (p. 3).

Es importante tener en cuenta que las normas contables, como las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (GAAP), tienen pautas para distinguir entre arrendamientos operativos y arrendamientos de capital. Estas regulaciones determinan cómo se tratan los arrendamientos con respecto a la información y divulgación financiera.

Según Aggarwal (2023), existen diversas ventajas del arrendamiento operativo, estas son:

- Costos iniciales más bajos: Los arrendamientos operativos son como

alquilar en lugar de comprar. Esto significa que no tiene que pagar una gran cantidad por adelantado para comenzar a utilizar elementos como equipos o vehículos para su negocio. Es como pagar menos para acceder a lo que necesita sin una gran carga financiera.

- **Gestión del flujo de efectivo:** Paga cantidades más pequeñas con regularidad en lugar de una gran suma global cuando alquila. Esto le ayuda a administrar mejor su dinero porque sabe exactamente cuánto debe ahorrar.
- **Flexibilidad:** Los arrendamientos operativos le permiten mantenerse al día con las últimas y mejores versiones de las cosas. Cuando finalice el arrendamiento, puede optar por obtener equipos más nuevos y mejorados sin quedarse estancado con lo que tenía antes.
- **Alivio de mantenimiento:** Con los arrendamientos operativos, no tiene que preocuparse por reparar o mantener los elementos que está utilizando. La empresa que le alquila se encarga de eso.
- **Tratamiento fuera de balance:** Cuando alquilas, las cosas que usas no aparecen como deudas en tus estados financieros. Esto es como mantener mejor el aspecto de su boleta de calificaciones financieras.
- **Beneficios fiscales:** El arrendamiento puede ayudarle a ahorrar en impuestos. Los pagos que realiza por el arrendamiento a menudo se consideran gastos comerciales y esto puede reducir su ingreso imponible.
- **Compromiso más corto:** Los arrendamientos operativos no son por períodos muy largos. Esto significa que no estarás atado durante años si sólo necesitas algo temporalmente. Es como tener la libertad de usar lo que necesitas. Además, continúe cuando haya terminado sin obligaciones adicionales.
- **Riesgo de obsolescencia reducido:** La tecnología cambia rápidamente. Con los arrendamientos operativos, no tendrá que quedarse con equipos obsoletos. Cuando finalice su contrato de arrendamiento, podrá obtener elementos más nuevos y avanzados, lo que ayudará a que su empresa siga siendo competitiva y eficiente.
- **Previsibilidad de costos:** Cuando alquilas, sabes exactamente cuánto

pagarás cada vez. Esto facilita la elaboración de presupuestos porque no tiene que preocuparse por costos inesperados. Es como saber la cantidad exacta que necesita gastar, lo que le ayuda a planificar mejor sus finanzas.

- Implementación rápida: Arrendar es más rápido que comprar. Puede utilizar lo que necesita antes sin esperar a reunir mucho dinero. Esto puede resultar útil si su empresa necesita algo con urgencia para funcionar sin problemas.
- Manejo de valor residual: Al finalizar el arrendamiento, no tienes que pensar en vender el equipo ni preocuparte por su valor. La empresa que le contrató se encarga de eso. Puede concentrarse en los próximos pasos de su negocio sin ningún problema.
- Riesgo compartido: Si algo sale mal con lo que alquilaste, la empresa que te lo compró te ayudará. No estás solo al lidiar con problemas. Esta responsabilidad compartida significa que puede obtener asistencia si ocurre algo inesperado (p. 4).

2.3. Marco conceptual

1. Activo por derecho de uso

Un activo por derecho de uso es lo que un arrendatario puede utilizar cuando arrienda algo. Se valora inicialmente sumando el valor actual de todos los pagos del arrendamiento. Luego, su valor disminuye durante el tiempo de arrendamiento.

2. Responsabilidad por arrendamiento

La responsabilidad por arrendamiento es lo que el arrendatario debe por el uso del bien arrendado. También se mide inicialmente sumando el valor actual de los pagos de arrendamiento. Posteriormente, se liquida utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

3. Clasificación del arrendamiento

Los arrendamientos son financieros u operativos. Los arrendamientos financieros otorgan al arrendatario casi todos los riesgos y beneficios de la

propiedad, mientras que los arrendamientos operativos no. El tipo de arrendamiento afecta la forma en que se registran y calculan los activos y pasivos del arrendamiento.

4. Modificaciones del contrato de arrendamiento

Las modificaciones de arrendamiento implican cambios en los términos y condiciones de un arrendamiento. Estas modificaciones pueden resultar en una nueva medición de los pasivos por arrendamiento y ajustes a los activos por derecho de uso.

5. Transacciones de venta y arrendamiento posterior

En una transacción de venta y arrendamiento posterior, una entidad vende un activo y lo arrienda al comprador. La contabilidad adecuada de estas transacciones requiere una consideración cuidadosa de los componentes de venta y arrendamiento.

6. Arrendamiento

Es un contrato firmado por las partes como arrendador y arrendatario de un bien fijo y el momento de la firma corresponde a las condiciones especificadas en el documento.

7. Arrendador

Un contrato de arrendamiento especifica una contraparte cuya función es proporcionar activos a cambio de un período de tiempo específico.

8. Arrendatario

Es la contraparte que está incluida en el arrendamiento y cuya función es el derecho a desarrollar o utilizar el activo durante un período de tiempo determinado.

9. Opción de compra

Documento o contrato celebrado entre partes para una contraprestación o arrendamiento de un activo. Suele haber una opción de compra. Una disposición de un contrato que promete comprar o vender el activo objeto del contrato en el

futuro.

10. Fianza de valor residual

Se refiere al monto de la fianza proporcionada por el arrendatario para cubrir el pago o contingencias que surjan de la contraprestación por el activo en uso especificado en el contrato de arrendamiento.

11. Arrendamiento a corto plazo: Es cuando las fechas de inicio y finalización del arrendamiento están dentro de un período de 12 meses o menos, este período debe estar especificado en el contrato de arrendamiento.

12. Arrendamiento a Largo Plazo

Es un arrendamiento con fecha de inicio y finalización mayor a 12 meses, este período debe estar especificado en el contrato de arrendamiento.

13. Activo Identificado

Es un activo que está claramente identificado en el contrato de arrendamiento o en el momento en que el activo se transfiere al cliente.

14. Activos Fijos

Son los activos arrendados que están expresamente definidos en el contrato de arrendamiento y que el arrendador cede al arrendatario el derecho de uso.

15. Tasa de descuento

Es el costo que se utiliza para determinar el valor del capital actual para pagos futuros, incrementando así el valor del pasivo.

16. Depreciación

La depreciación o desgaste de un activo fijo a lo largo de su vida útil causada por su uso y desgaste durante un período de tiempo.

17. Pagos de arrendamiento

Son pagos u obligaciones del arrendatario por el uso del activo subyacente

durante el período especificado en el contrato de arrendamiento.

2.4. Marco legal

El Leasing bajo la NIIF 16 en Ecuador está regulado tanto por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) como por la normativa nacional aplicable en el país. A continuación, te presento un marco legal que incluye artículos y citas normativas relevantes sobre este tema:

Normativa Internacional - NIIF 16

La NIIF 16, emitida por el International Accounting Standards Board (IASB), establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos. Bajo esta norma:

Párrafo 22 (NIIF 16): Reconocimiento inicial - El arrendatario debe reconocer un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento al inicio del arrendamiento.

Párrafo 26 (NIIF 16): Medición inicial del activo por derecho de uso - El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que incluye el importe del pasivo por arrendamiento, los pagos realizados antes o en la fecha de inicio, los costos directos iniciales y las obligaciones de desmantelamiento, entre otros.

Párrafo 36 (NIIF 16): Medición del pasivo por arrendamiento- El pasivo se mide inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento que no han sido pagados en la fecha de inicio.

2. Normativa Ecuatoriana

En Ecuador, las NIIF son adoptadas de manera obligatoria para la presentación de estados financieros por empresas y entidades bajo la regulación de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. A continuación, se detallan algunos aspectos normativos locales:

Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI):

Artículo 13: *Incentivos para la Inversión Productiva* - Este artículo

menciona las ventajas tributarias para la adquisición de bienes bajo la modalidad de leasing, incluyendo deducciones especiales para fines de impuesto sobre la renta.

Resolución No. SCVS-DSC-2019-0028 de la Superintendencia de Compañías:

- Esta resolución obliga a las empresas reguladas a adoptar la NIIF 16 para el tratamiento contable de los arrendamientos a partir del 1 de enero de 2019.

Ley de Régimen Tributario Interno:

- *Artículo 10*: *Deducción de gastos* - Establece que los pagos realizados bajo contratos de leasing operativo o financiero pueden ser deducidos como gasto para la determinación del impuesto a la renta.

Boletín Técnico No. 2018-01 del Colegio de Contadores Públicos de Pichincha y del Ecuador:

Este boletín ofrece una interpretación local de la NIIF 16 y su impacto en las empresas ecuatorianas. Explica cómo las entidades deben reconocer y medir los arrendamientos de acuerdo con las disposiciones de la NIIF 16 y la normativa local.

El marco legal del Leasing bajo NIIF 16 en Ecuador se sustenta en la combinación de las normas internacionales aplicadas a nivel local, adaptadas a través de la legislación ecuatoriana y las resoluciones emitidas por organismos reguladores como la Superintendencia de Compañías. Las empresas deben asegurar que el reconocimiento y medición de los contratos de leasing se realicen conforme a la NIIF 16, considerando además las implicaciones fiscales y contables establecidas en la legislación ecuatoriana.

CAPÍTULO III

MARCO METODOLÓGICO

3.1. Enfoque de la investigación: (cuantitativo, cualitativo o mixto)

El enfoque del presente estudio es cuantitativo siendo fundamental en este estudio, ya que permite la cuantificación numérica y el análisis estadístico de los datos recolectados. Según Hernández (2020), este método facilita la identificación de patrones, relaciones y efectos que son esenciales para comprender el comportamiento del mercado inmobiliario y la rentabilidad de las inversiones de KHAL S.A.S. Al aplicar técnicas estadísticas rigurosas, como lo menciona Ñaupas et al. (2018), se pueden identificar relaciones y patrones que proporcionan una base sólida para la toma de decisiones estratégicas en la empresa. Este análisis cuantitativo es clave para evaluar el desempeño financiero, proyectar tendencias de crecimiento y optimizar las estrategias de inversión y ventas de Inmobiliaria KHAL S.A.S.

3.2. Alcance de la investigación

En el caso de la empresa Inmobiliaria KHAL S.A.S., se ha seleccionado un alcance descriptivo-exploratorio para guiar el análisis, debido a la naturaleza de los objetivos y la información disponible.

El alcance descriptivo se centra en la caracterización y el entendimiento de los fenómenos, procesos y situaciones observadas en la empresa. Para la Inmobiliaria KHAL S.A.S., este tipo de alcance es fundamental para lograr los siguientes propósitos: caracterización del contexto empresarial, identificación de la situación problema y establecimiento de bases para estudios posteriores.

El alcance exploratorio, por otro lado, se utiliza cuando se busca obtener un entendimiento preliminar de un fenómeno poco estudiado o cuando los antecedentes no son suficientemente claros.

La selección de un alcance descriptivo-exploratorio es fundamental para el presente estudio de Inmobiliaria KHAL S.A.S., ya que permite una comprensión profunda y detallada de la empresa, mientras se exploran nuevas oportunidades y

se identifican posibles desafíos. Este enfoque no solo facilita la obtención de un panorama claro de la situación actual de la empresa, sino que también abre la puerta a futuras investigaciones y estrategias que puedan mejorar su desempeño y competitividad en el mercado.

3.3. Técnica e instrumentos para obtener los datos

Las principales técnicas utilizadas para desarrollar el siguiente estudio fueron:

a. Entrevistas

Se aplicará esta técnica al Gerente General y al Contador de la empresa, con preguntas acordes al tema de investigación. Esto se basará en organizar la información proporcionada por Inmobiliaria KHAL S.A.S., con respecto al problema planteado (Ver Anexo 1).

b. Análisis Documental

Se llevará a cabo una revisión de la información recopilada y su respectivo análisis, para posteriormente formular las conclusiones y recomendaciones correspondientes.

3.4. Población y muestra

La población está constituida por el conjunto de estados financieros de la empresa Inmobiliaria KHAL S.A.S., ubicada en la ciudad de Guayaquil, considerando el último periodo de operaciones 2023. Este análisis abarca toda la información financiera disponible desde su fundación, permitiendo una evaluación completa del desempeño financiero de la empresa a lo largo del tiempo.

La muestra del estudio es a conveniencia a juicio del investigado. Por tanto, La muestra de datos está constituida por el estado de situación financiera y el estado de resultados integrales de la empresa Inmobiliaria KHAL S.A.S. durante el periodo del 2023. En lo que respecta al personal sometido a entrevista se constituyen 3 profesionales: Contador general, Analista financiero y Gerente general de la empresa. Estos datos son esenciales para analizar los cambios en la

estructura financiera de la empresa y su rentabilidad durante los años en que se implementaron y ajustaron nuevas estrategias financieras.

3.5. Análisis de resultados obtenidos - Entrevista

Para entender cómo se percibe y se gestiona esta estrategia en diferentes niveles de la organización, se han realizado entrevistas con tres figuras clave: el Contador General, el Analista Financiero y el Gerente General. Estas entrevistas buscan explorar las perspectivas de cada uno sobre el impacto del leasing en las operaciones de la empresa, la gestión financiera y el cumplimiento normativo.

- **Entrevista 1: Contador General**

1. ¿Considera que el leasing es una herramienta valiosa para financiar los activos fijos de Inmobiliaria KHAL S.A.S.?

Sí, permite adquirir activos sin desembolsos iniciales significativos.

2. ¿Cree que el leasing ofrece ventajas competitivas atractivas para la empresa?

Sí, mejora la liquidez y evita la obsolescencia de los activos.

3. ¿Los activos adquiridos a través de leasing brindan beneficios fiscales para la empresa?

Sí, los pagos de leasing pueden ser deducibles fiscalmente.

4. ¿Inmobiliaria KHAL S.A.S. cuenta con un plan financiero estructurado?

Sí, basado en la planificación a mediano y largo plazo.

5. ¿Evalúa la empresa cómo el leasing impacta en su gestión financiera?

Sí, se analiza su impacto en la estructura de pasivos y activos.

6. ¿Inmobiliaria KHAL S.A.S. realiza un plan de inversiones a mediano

y largo plazo?

Sí, es una práctica clave en nuestra planificación.

7. ¿Aplica la empresa las Normas Internacionales de Información Financiera, específicamente la NIIF 16?

Sí, estamos en cumplimiento con la NIIF 16.

8. ¿Obtiene la empresa beneficios fiscales al aplicar la NIIF 16?

Sí, aunque el impacto es variable según la naturaleza del activo.

9. ¿Implementa la empresa la depreciación acelerada para obtener ventajas fiscales?

No, utilizamos métodos de depreciación estándar.

10. ¿Realiza Inmobiliaria KHAL S.A.S. un análisis detallado de la relación entre activos, pasivos y patrimonio en sus estados financieros?

Sí, es fundamental para evaluar nuestra posición financiera.

11. ¿Considera la empresa que la información obtenida del análisis financiero es crucial para su gestión?

Absolutamente, guía nuestras decisiones estratégicas.

12. ¿Utiliza Inmobiliaria KHAL S.A.S. el análisis horizontal y vertical para evaluar su situación económica y financiera?

Sí, lo aplicamos en nuestros informes financieros.

13. ¿Analiza la empresa su situación económica y financiera a través de ratios financieros?

Sí, los ratios son esenciales para el control financiero.

14. ¿Cree que la evaluación de ratios financieros ayuda en la toma de decisiones sobre la adquisición de activos fijos?

Sí, nos permite evaluar la rentabilidad y riesgo.

15. ¿Se analiza el impacto del leasing en la gestión financiera de Inmobiliaria KHAL S.A.S.?

Sí, se revisa regularmente en nuestras reuniones de dirección.

16. ¿Considera que el leasing de activos fijos mejora la rentabilidad de la empresa?

Sí, al reducir la carga inicial de inversión.

17. ¿Aplica Inmobiliaria KHAL S.A.S. las normativas (como la NIC 1) al elaborar sus estados financieros?

Sí, cumplimos con todas las normativas contables vigentes.

18. ¿Es importante para la empresa la presentación del leasing en los estados financieros?

Sí, para reflejar fielmente nuestra situación financiera.

19. ¿Existen sanciones para la empresa si no se aplica correctamente la normativa contable?

Sí, podría haber multas y problemas legales.

20. ¿Elabora Inmobiliaria KHAL S.A.S. un cierre mensual de sus estados financieros para la toma de decisiones?

Sí, es parte de nuestro control interno.

- **Entrevista 2: Analista Financiero**

1. ¿Considera que el leasing es una herramienta valiosa para financiar los activos fijos de Inmobiliaria KHAL S.A.S.?

Sí, facilita la adquisición de activos sin afectar el flujo de caja.

2. ¿Cree que el leasing ofrece ventajas competitivas atractivas para la

empresa?

Sí, reduce la necesidad de endeudamiento tradicional.

3. ¿Los activos adquiridos a través de leasing brindan beneficios fiscales para la empresa?

Sí, los pagos son deducibles y mejoran la eficiencia fiscal.

4. ¿Inmobiliaria KHAL S.A.S. cuenta con un plan financiero estructurado?

Sí, y es revisado periódicamente.

5. ¿Evalúa la empresa cómo el leasing impacta en su gestión financiera?

Sí, se analiza en cada renovación de contrato.

6. ¿Inmobiliaria KHAL S.A.S. realiza un plan de inversiones a mediano y largo plazo?

Sí, es fundamental para la estabilidad financiera.

7. ¿Aplica la empresa las Normas Internacionales de Información Financiera, específicamente la NIIF 16?

Sí, la NIIF 16 se implementa para todas las operaciones de leasing.

8. ¿Obtiene la empresa beneficios fiscales al aplicar la NIIF 16?

Sí, aunque depende del tipo de activo y contrato.

9. ¿Implementa la empresa la depreciación acelerada para obtener ventajas fiscales?

No, preferimos métodos más conservadores.

10. ¿Realiza Inmobiliaria KHAL S.A.S. un análisis detallado de la relación entre activos, pasivos y patrimonio en sus estados financieros?

Sí, es crucial para mantener el equilibrio financiero.

11. ¿Considera la empresa que la información obtenida del análisis financiero es crucial para su gestión?

Sí, nos ayuda en la toma de decisiones informadas.

12. ¿Utiliza Inmobiliaria KHAL S.A.S. el análisis horizontal y vertical para evaluar su situación económica y financiera?

Sí, es parte de nuestras prácticas de análisis.

13. ¿Analiza la empresa su situación económica y financiera a través de ratios financieros?

Sí, usamos ratios para evaluar rendimiento y solvencia.

14. ¿Cree que la evaluación de ratios financieros ayuda en la toma de decisiones sobre la adquisición de activos fijos?

Sí, los ratios nos brindan una visión clara del impacto financiero.

15. ¿Se analiza el impacto del leasing en la gestión financiera de Inmobiliaria KHAL S.A.S.?

Sí, forma parte de nuestra estrategia de financiamiento.

16. ¿Considera que el leasing de activos fijos mejora la rentabilidad de la empresa?

Sí, al permitir una mejor gestión de recursos.

17. ¿Aplica Inmobiliaria KHAL S.A.S. las normativas (como la NIC 1) al elaborar sus estados financieros?

Sí, aseguramos el cumplimiento normativo en todas las áreas.

18. ¿Es importante para la empresa la presentación del leasing en los estados financieros?

Sí, para reflejar el impacto real en la estructura financiera.

19. ¿Existen sanciones para la empresa si no se aplica correctamente la normativa contable?

Sí, la falta de cumplimiento puede resultar en diversas sanciones.

20. ¿Elabora Inmobiliaria KHAL S.A.S. un cierre mensual de sus estados financieros para la toma de decisiones?

Sí, es esencial para la gestión diaria.

- **Entrevista 3: Gerente General**

1. ¿Considera que el leasing es una herramienta valiosa para financiar los activos fijos de Inmobiliaria KHAL S.A.S.?

Sí, es una alternativa clave para optimizar nuestro capital.

2. ¿Cree que el leasing ofrece ventajas competitivas atractivas para la empresa?

Sí, permite flexibilidad financiera y operativa.

3. ¿Los activos adquiridos a través de leasing brindan beneficios fiscales para la empresa?

Sí, aprovechamos las deducciones fiscales disponibles.

4. ¿Inmobiliaria KHAL S.A.S. cuenta con un plan financiero estructurado?

Sí, es esencial para nuestra visión a largo plazo.

5. ¿Evalúa la empresa cómo el leasing impacta en su gestión financiera?

Sí, se evalúa continuamente para maximizar beneficios.

6. ¿Inmobiliaria KHAL S.A.S. realiza un plan de inversiones a mediano

y largo plazo?

Sí, nos permite proyectar el crecimiento sostenible.

7. ¿Aplica la empresa las Normas Internacionales de Información Financiera, específicamente la NIIF 16?

Sí, cumplimos estrictamente con la NIIF 16.

8. ¿Obtiene la empresa beneficios fiscales al aplicar la NIIF 16?

Sí, especialmente en la gestión de nuestros pasivos.

9. ¿Implementa la empresa la depreciación acelerada para obtener ventajas fiscales?

No, preferimos enfoques fiscalmente conservadores.

10. ¿Realiza Inmobiliaria KHAL S.A.S. un análisis detallado de la relación entre activos, pasivos y patrimonio en sus estados financieros?

Sí, es crítico para nuestra toma de decisiones estratégicas.

11. ¿Considera la empresa que la información obtenida del análisis financiero es crucial para su gestión?

Sí, guía nuestras decisiones en cada nivel.

12. ¿Utiliza Inmobiliaria KHAL S.A.S. el análisis horizontal y vertical para evaluar su situación económica y financiera?

Sí, son herramientas vitales para nuestro análisis.

13. ¿Analiza la empresa su situación económica y financiera a través de ratios financieros?

Sí, los ratios financieros son fundamentales.

14. ¿Cree que la evaluación de ratios financieros ayuda en la toma de decisiones sobre la adquisición de activos fijos?

Sí, aporta claridad y soporte en nuestras decisiones de inversión.

15. ¿Se analiza el impacto del leasing en la gestión financiera de Inmobiliaria KHAL S.A.S.?

Sí, es parte de nuestra estrategia financiera general.

16. ¿Considera que el leasing de activos fijos mejora la rentabilidad de la empresa?

Sí, incrementa la eficiencia en el uso de capital.

17. ¿Aplica Inmobiliaria KHAL S.A.S. las normativas (como la NIC 1) al elaborar sus estados financieros?

Sí, seguimos todas las normativas pertinentes.

18. ¿Es importante para la empresa la presentación del leasing en los estados financieros?

Sí, asegura una representación precisa de nuestra situación financiera.

19. ¿Existen sanciones para la empresa si no se aplica correctamente la normativa contable?

Sí, la no conformidad podría resultar en sanciones.

20. ¿Elabora Inmobiliaria KHAL S.A.S. un cierre mensual de sus estados financieros para la toma de decisiones?

Sí, es un procedimiento estándar en nuestra gestión.

3.6. Interpretación de resultados obtenidos - Entrevista

Inmobiliaria KHAL S.A.S. se encuentra en un proceso de evaluación sobre el uso del leasing como herramienta financiera para mejorar su estructura de capital y su gestión financiera general.

- **Análisis general del Contador General**

El contador general de Inmobiliaria KHAL S.A.S. muestra una perspectiva altamente técnica y meticulosa respecto al uso del leasing y su impacto en la gestión financiera de la empresa. Desde sus respuestas, se puede inferir que valora el leasing como una herramienta eficaz para financiar activos fijos sin comprometer la liquidez inmediata de la compañía. El contador destaca las ventajas fiscales del leasing, subrayando que los pagos pueden ser deducibles, lo cual es beneficioso para la empresa.

Un aspecto crucial señalado por el contador es la importancia de cumplir con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), especialmente la NIIF 16, lo que refleja un fuerte compromiso con el cumplimiento normativo y la transparencia en los estados financieros. También resalta la relevancia de aplicar análisis financieros detallados, como el análisis horizontal y vertical, y el uso de ratios financieros.

El contador general también enfatiza la importancia de un cierre mensual de los estados financieros, lo que sugiere un sistema de control interno robusto y una gestión financiera orientada al detalle. En cuanto a las normativas contables, el contador muestra una clara preocupación por las posibles sanciones derivadas del incumplimiento, lo que refuerza su enfoque en la precisión y el cumplimiento regulatorio.

- **Análisis general del Analista Financiero**

El analista financiero de Inmobiliaria KHAL S.A.S. destaca la relevancia del leasing como una herramienta clave para financiar activos fijos, permitiendo a la empresa mantener un flujo de caja saludable. En sus respuestas, se nota una clara comprensión de las ventajas competitivas que el leasing ofrece, tales como la reducción de la necesidad de endeudamiento tradicional y la posibilidad de optimizar la gestión financiera.

El analista subraya la importancia de un plan financiero estructurado, indicando que este es revisado periódicamente, lo que muestra un enfoque proactivo en la planificación y gestión de los recursos financieros. Además, resalta la aplicación de la NIIF 16, lo que denota un entendimiento profundo de las normativas internacionales y su impacto en la gestión financiera de la empresa.

Otro aspecto destacado por el analista es el uso de ratios financieros para evaluar el rendimiento y la solvencia de la empresa, lo que refleja un enfoque analítico y orientado a la toma de decisiones basadas en datos. El analista también menciona la relevancia de realizar un análisis detallado de la relación entre activos, pasivos y patrimonio, subrayando la importancia de mantener un equilibrio financiero adecuado.

En cuanto a las estrategias fiscales, el analista muestra una preferencia por métodos conservadores, lo que sugiere una aversión al riesgo en la gestión financiera. Sin embargo, reconoce el valor del leasing en mejorar la rentabilidad de la empresa, lo que indica una apreciación del leasing como una herramienta que puede optimizar el uso de los recursos financieros.

- **Análisis general del Gerente General**

El gerente general de Inmobiliaria KHAL S.A.S. demuestra una visión estratégica del leasing, considerándolo una herramienta fundamental para optimizar el uso del capital y mejorar la flexibilidad financiera y operativa de la empresa. Sus respuestas reflejan un enfoque claro en la rentabilidad y la eficiencia en la gestión de los recursos, destacando el leasing como un medio para lograr estos objetivos.

El gerente general también subraya la importancia de un plan financiero estructurado y bien definido, indicando que la planificación a largo plazo es clave para el crecimiento sostenible de la empresa. Además, resalta el cumplimiento con la NIIF 16, lo que muestra un compromiso con las normativas internacionales y una clara intención de reflejar fielmente la situación financiera de la empresa en los estados financieros.

Otro punto destacado por el gerente general es la importancia de realizar un análisis detallado de la relación entre activos, pasivos y patrimonio, lo que indica un enfoque estratégico en la toma de decisiones financieras. También valora la presentación precisa del leasing en los estados financieros, lo que subraya su interés en la transparencia y la exactitud en la representación de la situación financiera de la empresa.

En cuanto a la gestión de riesgos, el gerente muestra una preferencia por enfoques fiscales conservadores, pero reconoce el valor del leasing en mejorar la rentabilidad y la eficiencia operativa de la empresa. Además, enfatiza la necesidad de cumplir con todas las normativas contables aplicables, lo que denota una gestión orientada al cumplimiento y la prevención de sanciones.

3.7. Análisis de la información Financiera – Estados Financieros

La empresa proporcionó la información financiera de los últimos dos años 2022-2023 para el presente trabajo de investigación:

Tabla 1.

Estado de situación financiera comparativo – Periodo 2022-2023

	31-dic-23	31-dic-22	Variación
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes	\$ 85,500.00	\$ 100,750.00	\$ -15,250.00
Cuentas por cobrar y otras cuentas	\$ 500,000.00	\$ 350,000.00	\$ 150,000.00
Inventarios (Propiedades en venta)	\$ 100,000.00	\$ 95,000.00	\$ 5,000.00
Activo por impuesto corrientes	\$ 20,000.00	\$ 40,000.00	\$ -20,000.00
Gastos pagados por anticipado	\$ 3,500.00	\$ 3,000.00	\$ 500.00
Otros activos corrientes	\$ 40,000.00	-	
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	\$ 749,000.00	\$ 588,750.00	\$ 160,250.00
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades, planta y equipo, neto	\$ 800,000.00	\$ 400,000.00	\$ 400,000.00
Activos por derecho de uso	\$ 150,000.00	\$ 200,000.00	\$ -50,000.00
Inversiones a largo plazo	\$ 100,000.00	\$ 50,000.00	\$ 50,000.00
Otros activos no corrientes	\$ 500.00	\$ 7,000.00	\$ -6,500.00
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	\$ 1,050.500	\$ 657,000.00	\$ 393.500
TOTAL ACTIVOS	\$ 1,799.500	\$ 1,245.750	\$ 553.750.00
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar y otras cuentas	\$ 200,000.00	\$ 150,000.00	\$ 50,000.00
Dividendos por pagar	\$ 50,000.00	\$ 30,000.00	\$ 20,000.00
Obligaciones acumuladas	\$ 100,000.00	\$ 80,000.00	\$ 20,000.00
Obligaciones financieras corto plazo	\$ 150,000.00	\$ 30,000.00	\$ 120,000.00
Pasivos por impuestos corrientes	\$ 30,000.00	\$ 15,000.00	\$ 15,000.00
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	\$ 530,000.00	\$ 305,000.00	\$ 225,000.00
PASIVOS NO CORRIENTES			
			\$ -
Obligaciones financieras largo plazo	\$ 500,000.00	\$ 100,000.00	\$ 400,000.00
Obligaciones por beneficios definidos	\$ 120,000.00	\$ 85,000.00	\$ 35,000.00
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	\$ 620,000.00	\$ 185,000.00	\$ 435,000.00
TOTAL PASIVOS	\$ 1,150,000.00	\$ 490,000.00	\$ 660,000.00
PATRIMONIO			
Capital social	\$ 130,000.00	\$ 130,000.00	\$ -
Reserva legal	\$ 1,000.00	\$ 1,000.00	\$ -
Resultados acumulados	\$ 518,000.00	\$ 550,000.00	\$ -32,000.00
Resultado del ejercicio	\$ 491,389.00	\$ 74,750.00	\$ 416,639.00
TOTAL PATRIMONIO	\$ 1,140,389.00	\$ 755,750.00	\$ 384,639.00
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$ 2,290,389.00	\$ 1,245,750.00	\$ 1,044,639.00

Fuente: Empresa KHAL S.A.S (s.f)

Elaborado por: Meza, (2024).

En la tabla 2 se presentan cada uno de los saldos en las cuentas que corresponden al activo, pasivo y patrimonio comparativo de la empresa KHAL S.A.S. durante el periodo 2022-2023, sobre el cual se hace una relación de variabilidad respecto al año anterior.

Tabla 2.

Estado de resultado integral comparativo – Periodo 2022-2023

Cuentas	31-dic-23
Ingresos por ventas o alquileres	\$8.500.000
Costo de ventas	\$-4.250.000
Utilidad bruta	\$4.250.000
Gastos operativos:	
Gastos de ventas	\$-1.200.000
Gastos administrativos	\$-500.000
Total gastos operativos	\$-1.700.000
Utilidad operativa	\$2.550.000
Otros ingresos y gastos:	
Intereses devengados	\$-243.464
Otros ingresos	\$200.000
Total otros ingresos y gastos	\$-43.464
Utilidad antes de participación e impuestos	\$2.506.536
Participación de trabajadores (15%)	\$-375.980
Utilidad antes de impuestos	\$2.130.556
Impuestos sobre la renta (25%)	\$-639.167
Utilidad neta	\$1.491.389

Fuente: Empresa KHAL S.A.S (s.f)

Elaborado por: Meza, (2024).

Luego de evaluar la situación financiera actual de la empresa se puede observar que:

- Los gastos de arriendo se registran como gastos operativos en lugar de reconocer un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento, según lo requiere la NIIF 16. Esto subestima tanto los activos como los pasivos en el balance general y afecta la precisión del estado de resultados.
- No se refleja la depreciación del activo por derecho de uso ni los intereses sobre la obligación de arrendamiento, lo que resulta en un incorrecto reconocimiento del gasto total relacionado con los

arrendamientos.

- Al registrar incorrectamente los gastos de arrendamiento como operativos, se afecta negativamente el EBITDA, que debería haber sido más alto si la depreciación y los intereses se hubieran registrado correctamente.
- Indicadores como la relación de apalancamiento y la rentabilidad pueden estar distorsionados, ya que no se está registrando adecuadamente la deuda relacionada con los arrendamientos.

Tabla 3.

Gasto de arrendamiento registrados en libros contables por los períodos terminados al 31 de diciembre del 2023 y 2022

Concepto	31-dic-23	31-dic-22
Arriendo de oficinas administrativas	\$ 7.200,00	\$ 6.000,00
Arriendo de oficinas de ventas	\$ 24.000,00	\$ 18.000,00
Total de gasto de arrendamiento	\$ 31.200,00	\$ 24.000,00

Fuente: Empresa KHAL S.A.S (s.f)
Elaborado por: Meza, (2024).

Para los periodos 2023 y 2022 el valor registrado en libros es \$31,200.00 y \$24,000.00 respectivamente, el cual, se encuentra distribuido; en el arriendo de oficina de ventas en el Estado de Resultado Integral dentro del Costo de Ventas \$24,000 para el 2023 y \$18.000 para el 2022 y el Arriendo de las oficinas administrativas en los rubros de gastos administrativos y gastos de ventas \$7,200.00 para el año 2023 y \$6,000 para el año 2022.

3.8. Modelo práctico NIIF 16

La NIIF 16 introduce un cambio significativo, ya que casi todos los arrendamientos deben ser reconocidos en el balance general. Esto incluye el reconocimiento de:

- a) Activo por derecho de uso: Simboliza el derecho de la compañía arrendataria a utilizar el activo que se arrendo en el período del contrato.

- b) Pasivo por arrendamiento: Representa la obligación de la empresa arrendataria de realizar pagos futuros de arrendamiento.

El arrendatario debe medir el activo por derecho de uso al costo, que incluye:

- a) El valor presente de los pagos por arrendamiento futuros.
- b) Cualquier pago por arrendamiento realizado antes del inicio del arrendamiento.
- c) Costos directos iniciales.

El pasivo por arrendamiento se mide al valor presente de los pagos futuros, descontados a una tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si no se puede determinar, a la tasa incremental de endeudamiento del arrendatario.

- **Impacto en una Empresa Dedicada a Leasing**

En una empresa cuyo principal negocio es arrendar activos, la aplicación de la NIIF 16 tiene las siguientes implicaciones:

- **Arrendamientos Operativos**

- a) Si la empresa es la arrendadora, seguirá registrando los ingresos por arrendamiento como lo hacía bajo la NIC 17.
- b) Si la empresa toma activos en arrendamiento, deberá registrar tanto el activo por derecho de uso como el pasivo por arrendamiento, afectando su balance y sus indicadores financieros.

- **Arrendamientos Financieros**

- a) Como arrendadora, la empresa reconocerá un ingreso financiero basado en la tasa de interés implícita en el arrendamiento.
- b) Como arrendataria, similar al arrendamiento operativo, se reconocerá el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento, lo que reflejará una mayor deuda en el balance general.

La NIIF 16 tiene un impacto significativo en la presentación financiera, especialmente en la forma en que se reconoce la deuda y se calculan los

indicadores financieros como el EBITDA, apalancamiento, y retorno sobre activos.

A continuación, se presenta la manera correcta de aplicación de la NIIF 16 para la empresa INMOBILIARIA KHAL S.A.S., desde el punto de vista del arrendatario.

Como primer paso se deben identificar los contratos celebrados por la compañía que cumplan el concepto de Arrendamiento según la norma en estudio.

Tabla 4.

Resumen de los contratos de arrendamiento vigentes al 31 de diciembre del 2023

N°	Arrendador	Arrendatario	Objeto del Contrato	Fecha de Inicio	Fecha de Finalización	Plazo del Arrend. (años)	Canon Mensual (US\$)
1	Inmobiliaria XYZ	INMOBILIARIA KHAL S.A.S.	Arrendamiento de bienes inmuebles para el desarrollo de actividades administrativas	10-ene-23	10-ene-32	10	\$ 600,00
2	Inmobiliaria XYZ	INMOBILIARIA KHAL S.A.S.	Arrendamiento de bienes inmuebles para el desarrollo de actividades productivas	10-ene-23	10-ene-32	10	\$ 2.000,00

Fuente: Empresa KHAL S.A.S (s.f)

Elaborado por: Meza, (2024).

Como segundo paso se calculan los valores presentes de todas las cuotas de arrendamiento a la fecha de implementación, para lo cual en las tablas anteriores se presentan los valores dados. Para determinar el valor presente se utilizó la fórmula financiera, considerando las siguientes variables: el pago de la cuota anual, la tasa activa del segmento productivo corporativo y los períodos de pago.

Tabla 5.

Presentación didáctica de los datos del arriendo del inmueble 1

Bien inmueble	Arriendo de oficinas administrativas
Plazo del contrato (años)	10
Plazo del contrato (meses)	120
Pago anual por arrendamiento (US\$)	7.200,00
Valor del alquiler mensual (US\$)	600,00
Tasa activa del segmento productivo corporativo (%)	9,06%
Fecha de inicio del contrato	10/01/2023
Vida útil del inmueble (años)	10

Fuente: Empresa KHAL S.A.S (s.f)

Elaborado por: Meza, (2024).

Esta tabla proporciona un resumen detallado del contrato de arriendo para las oficinas administrativas de Inmobiliaria KHAL S.A.S. El contrato tiene una duración de 10 años (120 meses), con un pago anual de \$7.200,00, lo que equivale a un alquiler mensual de \$600.00. La tasa activa del segmento productivo corporativo, que es del 9.06%, podría ser utilizada como una referencia para calcular el costo del financiamiento o para evaluar la rentabilidad del arrendamiento a lo largo del tiempo.

Tabla 6.

Presentación didáctica de los datos del arriendo del inmueble 2

Bien inmueble	Arriendo de oficinas de ventas
Plazo del contrato (años)	10
Plazo del contrato (meses)	120
Pago anual por arrendamiento (US\$)	24.000,00
Valor del alquiler mensual (US\$)	2.000,00
Tasa activa del segmento productivo corporativo (%)	9,06%
Fecha de inicio del contrato	10/01/2023
Vida útil del inmueble (años)	10

Fuente: Empresa KHAL S.A.S (s.f)

Elaborado por: Meza, (2024).

La tabla 6 detalla los términos del contrato de arriendo para las oficinas de ventas de Inmobiliaria KHAL S.A.S. Al igual que en el caso del inmueble 1, el

contrato tiene una duración de 10 años (120 meses), pero el pago anual por arrendamiento es de \$24.000,00 lo que se traduce en un alquiler mensual de \$2.000,00. La misma tasa activa del 9.06% se aplica a este contrato, sugiriendo que las condiciones de financiamiento o evaluación de rentabilidad serían similares a las del inmueble 1.

Tabla 7.

Detalle de las cuotas pagadas y pendientes correspondientes al arrendamiento del inmueble 1, expresado en dólares (USD)

Período	Fecha	Pago de Cuota (US\$)	Status
1	Enero 10, 2023	\$ 7.200,00	Pagado
2	Enero 10, 2024	\$ 7.200,00	Pendiente
3	Enero 10, 2025	\$ 7.200,00	Pendiente
4	Enero 10, 2026	\$ 7.200,00	Pendiente
5	Enero 10, 2027	\$ 7.200,00	Pendiente
6	Enero 10, 2028	\$ 7.200,00	Pendiente
7	Enero 10, 2029	\$ 7.200,00	Pendiente
8	Enero 10, 2030	\$ 7.200,00	Pendiente
9	Enero 10, 2031	\$ 7.200,00	Pendiente
10	Enero 10, 2032	\$ 7.200,00	Pendiente
Total		\$ 64.800,00	

Fuente: Empresa KHAL S.A.S (s.f)
Elaborado por: Meza, (2024).

La tabla 7 presenta un desglose de los pagos anuales correspondientes al arrendamiento del inmueble 1, que alberga las oficinas administrativas de Inmobiliaria KHAL S.A.S. Cada año, en la fecha del 10 de enero, se debe realizar un pago de \$7,200.00.

El primer pago, correspondiente al año 2023, ya ha sido efectuado, mientras que los pagos para los siguientes 9 años (2024-2032) están pendientes, sumando un total de \$64.800.00.

Tabla 8.

Detalle de las cuotas pagadas y pendientes correspondientes al arrendamiento del inmueble 2, expresado en dólares (USD)

Período	Fecha	Pago de Cuota (US\$)	Status
1	Enero 10, 2023	\$ 24.000,00	Pagado
2	Enero 10, 2024	\$ 24.000,00	Pendiente
3	Enero 10, 2025	\$ 24.000,00	Pendiente
4	Enero 10, 2026	\$ 24.000,00	Pendiente
5	Enero 10, 2027	\$ 24.000,00	Pendiente
6	Enero 10, 2028	\$ 24.000,00	Pendiente
7	Enero 10, 2029	\$ 24.000,00	Pendiente
8	Enero 10, 2030	\$ 24.000,00	Pendiente
9	Enero 10, 2031	\$ 24.000,00	Pendiente
10	Enero 10, 2032	\$ 24.000,00	Pendiente
Total		\$ 216.000,00	

Fuente: Empresa KHAL S.A.S (s.f)
Elaborado por: Meza, (2024).

La tabla 8 muestra un desglose similar al de la tabla anterior, pero en este caso, se refiere al arrendamiento del inmueble 2, utilizado como oficinas de ventas. El monto anual del pago de arrendamiento es de \$24.000,000, también con vencimiento el 10 de enero de cada año. El primer pago, correspondiente al 2023, ha sido realizado, y los pagos restantes para los próximos 9 años (2024-2032) suman un total de \$216.000,00.

La menor cuantía de los pagos en comparación con el inmueble 1 sugiere que este inmueble es de menor valor o tamaño. No obstante, sigue siendo esencial que la empresa mantenga una planificación financiera rigurosa para asegurar que estos pagos se realicen puntualmente. Dado que estos pagos representan una salida significativa de efectivo, la empresa debe considerar estrategias para maximizar el retorno sobre la inversión que este inmueble genera, asegurando que las oficinas de ventas contribuyan positivamente a los ingresos y la rentabilidad global de Inmobiliaria KHAL S.A.S.

Tabla 9.

Determinación del valor presente de todas las cuotas del contrato de arrendamiento del inmueble 1, expresado en dólares (USD)

Cuotas del Arrendamiento	Valor Presente (US\$)
$7,200 / (1+0.0906)^1$	6601,87
$7,200 / (1+0.0906)^2$	6053,43
$7,200 / (1+0.0906)^3$	5550,55
$7,200 / (1+0.0906)^4$	5089,45
$7,200 / (1+0.0906)^5$	4666,65
$7,200 / (1+0.0906)^6$	4278,97
$7,200 / (1+0.0906)^7$	3923,50
$7,200 / (1+0.0906)^8$	3597,56
$7,200 / (1+0.0906)^9$	3298,70
$7,200 / (1+0.0906)^{10}$	3024,67
Total	\$ 46.085,35

Fuente: Empresa KHAL S.A.S (s.f)
Elaborado por: Meza, (2024).

El valor presente total de las 10 cuotas de arrendamiento es de \$46.085,35, que es significativamente menor que el monto nominal total de \$2,500,000. Esta diferencia subraya la importancia de considerar el valor temporal del dinero al evaluar contratos a largo plazo, como los arrendamientos. Para Inmobiliaria KHAL S.A.S., este análisis es crucial para la toma de decisiones financieras, ya que permite comparar el costo real del arrendamiento con otras alternativas de financiamiento.

Tabla 10.

Determinación del valor presente de todas las cuotas del contrato de arrendamiento del inmueble 2, expresado en dólares (USD)

Cuotas del Arrendamiento	Valor Presente (US\$)
24,000 / (1+0.0906)¹	22006,24
24,000 / (1+0.0906)²	20178,10
24,000 / (1+0.0906)³	18501,83
24,000 / (1+0.0906)⁴	16964,82
24,000 / (1+0.0906)⁵	15555,49
24,000 / (1+0.0906)⁶	14263,24
24,000 / (1+0.0906)⁷	13078,34
24,000 / (1+0.0906)⁸	11991,88
24,000 / (1+0.0906)⁹	10995,67
24,000 / (1+0.0906)¹⁰	10082,22
Total	\$ 153.617,85

Fuente: Empresa KHAL S.A.S (s.f)
Elaborado por: Meza, (2024).

La tabla 10 realiza un cálculo similar para el contrato de arrendamiento del inmueble 2, utilizado para oficinas de ventas. Aquí, cada cuota anual de \$200,000 se descuenta a la misma tasa del 9.06%. El valor presente total de las 10 cuotas es de \$153.617,85, comparado con un valor nominal total de \$2,000,000.

Al igual que con el inmueble 1, el valor presente de los pagos futuros es menor que el valor nominal, debido al efecto del descuento. Este análisis permite a Inmobiliaria KHAL S.A.S. entender el costo real del arrendamiento en términos actuales, lo que es fundamental para la planificación financiera y la comparación con otras opciones de inversión. Además, el menor valor presente en comparación con el inmueble 1 refleja la diferencia en los montos de arrendamiento anual y resalta la necesidad de considerar estos cálculos en la evaluación de diferentes arrendamientos.

Para el tercer paso se elabora la tabla de amortización para determinar y clasificar el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento.

Tabla 11.

Pasivo por arrendamiento referente al inmueble 1, expresado en dólares (USD)

Fecha de Vencimiento	Deuda Total	tasa de interes	Intereses	Amortización (US\$)	Pagos	Deuda Total	Clasificación
10/01/2023	\$ 72.000,00	9,06%	\$ 652,32	\$ 7.200,00	\$ 7.852,32	\$ 64.800,00	
10/01/2024	\$ 64.800,00	9,06%	\$ 587,09	\$ 7.200,00	\$ 7.787,09	\$ 57.600,00	Corto plazo
10/01/2025	\$ 57.600,00	9,06%	\$ 521,86	\$ 7.200,00	\$ 7.721,86	\$ 50.400,00	Largo plazo
10/01/2026	\$ 50.400,00	9,06%	\$ 456,62	\$ 7.200,00	\$ 7.656,62	\$ 43.200,00	Largo plazo
10/01/2027	\$ 43.200,00	9,06%	\$ 391,39	\$ 7.200,00	\$ 7.591,39	\$ 36.000,00	Largo plazo
10/01/2028	\$ 36.000,00	9,06%	\$ 326,16	\$ 7.200,00	\$ 7.526,16	\$ 28.800,00	Largo plazo
10/01/2029	\$ 28.800,00	9,06%	\$ 260,93	\$ 7.200,00	\$ 7.460,93	\$ 21.600,00	Largo plazo
10/01/2030	\$ 21.600,00	9,06%	\$ 195,70	\$ 7.200,00	\$ 7.395,70	\$ 14.400,00	Largo plazo
10/01/2031	\$ 14.400,00	9,06%	\$ 130,46	\$ 7.200,00	\$ 7.330,46	\$ 7.200,00	Largo plazo
10/01/2032	\$ 7.200,00	9,06%	\$	\$ 7.200,00	\$ 7.265,23	\$	Largo plazo
			65,23			0,00	
Total			3.587,76	72.000,00	75.587,76		

Fuente: Empresa KHAL S.A.S (s.f)

Elaborado por: Meza, (2024).

La Tabla 11 presenta el pasivo por arrendamiento para el inmueble 1, con pagos a lo largo de un período de 10 años. En esta tabla, se observa un saldo capital inicial de \$72.000.00, que se reduce progresivamente hasta \$7.200.00 al final del período.

Tabla 12.

Pasivo por arrendamiento referente al inmueble 2, expresado en dólares (USD)

Fecha de Vencimiento	Deuda Total	tasa de interes	Intereses	Amortización (US\$)	Pagos	Deuda Total	Clasificación
10/01/2023	\$ 240.000,00	9,06%	\$ 2.174,40	\$ 24.000,00	\$ 26.174,40	\$ 216.000,00	
10/01/2024	\$ 216.000,00	9,06%	\$ 1.956,96	\$ 24.000,00	\$ 25.956,96	\$ 192.000,00	Corto plazo
10/01/2025	\$ 192.000,00	9,06%	\$ 1.739,52	\$ 24.000,00	\$ 25.739,52	\$ 168.000,00	Largo plazo
10/01/2026	\$ 168.000,00	9,06%	\$ 1.522,08	\$ 24.000,00	\$ 25.522,08	\$ 144.000,00	Largo plazo
10/01/2027	\$ 144.000,00	9,06%	\$ 1.304,64	\$ 24.000,00	\$ 25.304,64	\$ 120.000,00	Largo plazo
10/01/2028	\$ 120.000,00	9,06%	\$ 1.087,20	\$ 24.000,00	\$ 25.087,20	\$ 96.000,00	Largo plazo
10/01/2029	\$ 96.000,00	9,06%	\$ 869,76	\$ 24.000,00	\$ 24.869,76	\$ 72.000,00	Largo plazo
10/01/2030	\$ 72.000,00	9,06%	\$ 652,32	\$ 24.000,00	\$ 24.652,32	\$ 48.000,00	Largo plazo
10/01/2031	\$ 48.000,00	9,06%	\$ 434,88	\$ 24.000,00	\$ 24.434,88	\$ 24.000,00	Largo plazo
10/01/2032	\$ 24.000,00	9,06%	\$ 217,44	\$ 24.000,00	\$ 24.217,44	\$ -	Largo plazo
Total			11.959,20	240.000,00	251.959,20		

Fuente: Empresa KHAL S.A.S (s.f)
 Elaborado por: Meza, (2024).

La Tabla 12 detalla el pasivo por arrendamiento para el inmueble 2, con pagos extendidos también a lo largo de un período de 10 años. El saldo inicial es de \$240.000.00, reduciéndose hasta \$24.000.00 al final del período. Como cuarto paso se establece la depreciación del activo y gasto por derecho de uso con la finalidad de determinar dichos importes provenientes del arrendamiento.

Tabla 13.

Depreciación referente al activo por derecho de uso del inmueble 1, expresado en dólares (USD)

Período	Depreciación Anual	Depreciación Acumulada	Valor en Libros
0	-	-	\$ 46.085,35
1	\$4.608,54	\$4.608,54	\$41.476,82
2	\$4.608,54	\$9.217,07	\$36.868,28
3	\$4.608,54	\$13.825,61	\$32.259,75
4	\$4.608,54	\$18.434,14	\$27.651,21
5	\$4.608,54	\$23.042,68	\$23.042,68
6	\$4.608,54	\$27.651,21	\$18.434,14
7	\$4.608,54	\$32.259,75	\$13.825,61
8	\$4.608,54	\$36.868,28	\$9.217,07
9	\$4.608,54	\$41.476,82	\$4.608,54
10	\$4.608,54	\$46.085,35	\$0,00
Total	\$46.085,35	\$253.469,44	

Fuente: Empresa KHAL S.A.S (s.f)

Elaborado por: Meza, (2024).

Tabla 14.

Depreciación referente al activo por derecho de uso del inmueble 1, expresado en dólares (USD)

Período	Depreciación Anual	Depreciación Acumulada	Valor en Libros
0	-	-	\$ 153.617,85
1	\$15.361,78	\$15.361,78	\$138.256,06
2	\$15.361,78	\$30.723,57	\$122.894,28
3	\$15.361,78	\$46.085,35	\$107.532,49
4	\$15.361,78	\$61.447,14	\$92.170,71
5	\$15.361,78	\$76.808,92	\$76.808,92
6	\$15.361,78	\$92.170,71	\$61.447,14
7	\$15.361,78	\$107.532,49	\$46.085,35
8	\$15.361,78	\$122.894,28	\$30.723,57
9	\$15.361,78	\$138.256,06	\$15.361,78
10	\$15.361,78	\$153.617,85	\$-0,00
Total	\$153.617,85	\$844.898,15	

Fuente: Empresa KHAL S.A.S (s.f)

Elaborado por: Meza, (2024).

La Tabla 14 muestra un patrón de depreciación lineal similar al de la Tabla 13, con una depreciación anual constante y una reducción uniforme del valor en libros. El total de la depreciación acumulada es igual al valor inicial del activo, lo que indica una depreciación completa durante el período de 10 años.

Para el quinto paso se determina el efecto acumulado en el patrimonio por la implementación de la NIIF 16 según la IFRS Foundation (2020), el párrafo C8(b), numeral (i) establece las directrices de transición para las empresas que están aplicando la NIIF 16 por primera vez. En específico, este párrafo hace referencia al método retrospectivo modificado que permite ciertas simplificaciones en la transición. El texto dice:

Párrafo C8(b), numeral (i): Cuando una entidad adopta la NIIF 16 por primera vez, si elige aplicar el enfoque retrospectivo modificado, puede medir el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos futuros del arrendamiento, descontados a la tasa incremental de endeudamiento del arrendatario, a la fecha de inicio de la aplicación de la NIIF 16 (p. 17).

Esto significa que, en lugar de recalcular toda la historia del arrendamiento (es decir, calcular como si la NIIF 16 siempre se hubiera aplicado), la entidad puede comenzar con la medición de los arrendamientos a partir de la fecha de adopción de la NIIF 16, simplificando así el proceso de transición.

Esta opción es la más viable para evitar la complejidad de aplicar la norma de manera completa desde el inicio de cada contrato de arrendamiento, permitiendo en su lugar hacer la transición con menor esfuerzo de cálculo y administración.

Tabla 15.

Determinación del valor en libros del activo por derecho de uso del inmueble 1, expresado en dólares (USD)

Activo por derecho de uso		01/01/2024
Costo	\$	46.085,35
Depreciación acumulada		\$4.608,54
Valor en libros		\$41.476,82

Fuente: Empresa KHAL S.A.S (s.f)

Elaborado por: Meza, (2024).

El cálculo del valor en libros para el inmueble 1, que es \$41.476.82, es correcto y cumple con el requerimiento del párrafo C8 (b), numeral (i) de la NIIF 16. La depreciación acumulada se ha restado adecuadamente del costo inicial para determinar el valor en libros.

Tabla 16.

Determinación del valor en libros del activo por derecho de uso del inmueble 2, expresado en dólares (USD)

Activo por derecho de uso		01/01/2024
Costo	\$	153.617,85
Depreciación acumulada		\$15.361,78
Valor en libros		\$138.256,06

Fuente: Empresa KHAL S.A.S (s.f)
Elaborado por: Meza, (2024).

El cálculo del valor en libros para el inmueble 2, que es \$138.256.06, también es correcto según el párrafo C8 (b), numeral (i) de la NIIF 16. La depreciación acumulada ha sido correctamente deducida del costo inicial para calcular el valor en libros.

Una vez realizado los cálculos respectivos, como sexto paso se procede a realizar los registros contables que provienen del proceso de implementación de la NIIF 16. La contabilización de la tabla 16 refleja correctamente el activo por derecho de uso (\$199.703,20) y pasivos (corto plazo y largo plazo).

El asiento asegura que el activo y los pasivos se registren de manera precisa, cumpliendo con los requerimientos de la NIIF 17 para el reconocimiento inicial de activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento. Este asiento ajusta la depreciación acumulada hasta el 2024, reflejando el impacto total acumulado de la depreciación según NIIF 16. Asegura que los valores contables del activo se actualicen adecuadamente para reflejar la depreciación acumulada.

Tabla 17.

Diarios contables del reconocimiento inicial del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento de los inmuebles 1 y 2, expresado en dólares (USD)

Fecha	Cuentas	Debe	Haber
Ene, 2024	Activo por derecho de uso	\$199.703,20	
	Pasivo por arrendamiento corto plazo		\$ 34.026,72
	Pasivo por arrendamiento largo plazo		\$ 293.520,24
	P/R reconocimiento inicial del activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento por los inmuebles 1 y 2.		
Ene, 2024	Efecto acumulado NIIF 16	\$19.970,32	
	Depreciación acumulada del activo por derecho de uso		\$ 19.970,32
	P/R el registro del efecto de la depreciación acumulada del activo por derecho de uso del año 2018 por los inmuebles 1 y 2.		
Ene, 2024	Efecto acumulado NIIF 16 (Interes)	\$ 2.544,05	
	Pasivo por arrendamiento corto plazo	\$ 31.200,00	
	Efecto acumulado NIIF 16		\$ 33.744,05
	P/R el registro del efecto del gasto de interés del pasivo por arrendamiento y el pago de canon de arrendamiento del año 2024 por los inmuebles 1 y 2.		

Fuente: Empresa KHAL S.A.S (s.f)
Elaborado por: Meza, (2024).

Tabla 18.

Diarios contables del registro del pago del canon de arrendamiento de los inmuebles 1 y 2, expresado en dólares (USD)

Diciembre, 2024	Pasivo por arrendamiento corto plazo	\$ 7.200,00	
	Gasto financiero	\$ 587,09	
	Bancos		\$ 7.787,09
	P/R contabilización del canon anual por el arrendamiento del inmueble 1.		
Diciembre, 2024	Pasivo por arrendamiento corto plazo	\$24.000,00	
	Gasto financiero	\$ 1.956,96	
	Banco		\$25.956,96
	P/R contabilización del canon anual por el arrendamiento del inmueble 2.		

Fuente: Empresa KHAL S.A.S (s.f)
Elaborado por: Meza, (2024).

El asiento de la tabla 18 muestra el pago del canon de arrendamiento para el inmueble 1, ajustando el pasivo y el gasto financiero. El efectivo se reduce en \$7.787,09, con la disminución correspondiente del pasivo y el registro del gasto financiero asociado. Similar al inmueble 1, este asiento ajusta el pasivo y el gasto financiero para el inmueble 2. El pago de \$25.956,96 en efectivo se refleja adecuadamente, reduciendo el pasivo a corto plazo y registrando el gasto financiero.

Tabla 19.

Diarios contables del registro de la depreciación del activo por derecho de uso proveniente del arrendamiento de los inmuebles 1 y 2, expresado en dólares (USD)

Diciembre, 2024	Gasto de depreciación del activo por derecho de uso	\$4.608,54
	Depreciación acumulada del activo por derecho de uso	\$4.608,54
	P/R contabilización del gasto de depreciación del activo por derecho de uso del inmueble 1.	
Diciembre, 2024	Gasto de depreciación del activo por derecho de uso	\$15.361,78
	Depreciación acumulada del activo por derecho de uso	\$15.361,78
	P/R contabilización del gasto de depreciación del activo por derecho de uso del inmueble 2.	

Fuente: Empresa KHAL S.A.S (s.f)
Elaborado por: Meza, (2024).

Este asiento refleja el gasto de depreciación para el inmueble 1, incrementando la depreciación acumulada en \$4.608,54. Asegura que el valor en libros del activo por derecho de uso se ajuste correctamente para reflejar la depreciación del año. El asiento ajusta la depreciación acumulada del inmueble 2, con un gasto de depreciación de \$15,361.78. Este ajuste asegura que los libros contables reflejen con precisión la depreciación anual del activo.

3.9. Escenario con el efecto de la NIIF 16

A continuación, se presentan los estados financieros con efecto NIIF 16 dentro del escenario de la INMOBILIARIA KHAL S.A.S.

Tabla 20.

Estado de situación financiera con el efecto acumulado de la NIIF 16

Cuenta	01-ene-24
ACTIVOS	
ACTIVOS CORRIENTES	
Efectivo y equivalentes	\$ 51.755,95
Cuentas por cobrar y otras cuentas	\$500.000
Inventarios (Propiedades en venta)	\$100.000
Activo por impuesto corrientes	\$20.000
Gastos pagados por anticipado	\$3.500
Otros activos corrientes	\$427.330
Total Activos Corrientes	\$1.102.586
ACTIVOS NO CORRIENTES	
Propiedades, planta y equipo, neto	\$800.000
Activos por derecho de uso	\$349.703
Depreciación acumulada de activo por derecho de uso	\$ -19.970,32
Activos por derecho de uso	\$329.733
Inversiones a largo plazo	\$100.000
Otros activos no corrientes	\$500
Total Activos No Corrientes	\$1.230.233
TOTAL ACTIVOS	\$2.332.819
PASIVOS	
PASIVOS CORRIENTES	
Cuentas por pagar y otras cuentas	\$200.000
Dividendos por pagar	\$50.000
Obligaciones acumuladas	\$100.000
Obligaciones financieras corto plazo	\$150.000
Pasivos por impuestos corrientes	\$30.000
Pasivos por arrendamiento a corto plazo	\$ 31.200,00
Total Pasivos Corrientes	\$561.200
PASIVOS NO CORRIENTES	
Obligaciones financieras largo plazo	\$500.000
Obligaciones por beneficios definidos	\$120.000
Pasivos por arrendamiento largo plazo	\$293.520,24
Total Pasivos No Corrientes	\$620.000
TOTAL PASIVOS	\$1.181.200
PATRIMONIO	
Capital social	\$130.000
Reserva legal	\$1.000
Resultados acumulados	\$518.000
Efecto acumulado NIIF 16	\$11.230
Resultado del ejercicio	\$491.389
Total Patrimonio	\$1.151.619
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$2.332.819

Fuente: Empresa KHAL S.A.S (s.f)
 Elaborado por: Meza, (2024).

Impacto de NIIF 16: La adopción de la NIIF 16 ha tenido un impacto significativo en el estado de situación financiera, especialmente en el reconocimiento de los activos y pasivos por arrendamiento. Los activos no corrientes y los pasivos no corrientes han aumentado sustancialmente, reflejando la obligación de registrar el derecho de uso y el pasivo correspondiente.

Liquidez y Solvencia: La empresa mantiene una buena posición de liquidez con un adecuado nivel de activos corrientes frente a los pasivos corrientes. Sin embargo, la carga de los pasivos no corrientes es considerable, destacando la necesidad de gestionar eficientemente las obligaciones a largo plazo.

Patrimonio: El patrimonio de la empresa sigue siendo positivo y fuerte, con un resultado del ejercicio robusto que contrarresta el efecto negativo acumulado por la implementación de la NIIF 16. La empresa debe continuar monitoreando el impacto de estas normas y ajustando su estrategia financiera en consecuencia.

CAPÍTULO IV

INFORME FINAL

El estado de situación financiera inicial de la Inmobiliaria Khal S.A.S bajo la NIIF 16 revela un impacto significativo de la implementación de esta norma en los activos y pasivos de la empresa, principalmente en lo relacionado con arrendamientos. En cuanto a los activos corrientes, se observa que la empresa tiene una liquidez adecuada con \$51,755.95 en efectivo y equivalentes, lo que sugiere una buena capacidad para cubrir obligaciones inmediatas.

Las cuentas por cobrar, que suman \$500,000, representan una parte importante del activo corriente y muestran que la empresa tiene una considerable cantidad de dinero pendiente de recibir en el corto plazo. Los inventarios, representados por propiedades en venta, están valorados en \$100,000, lo que refleja una inversión moderada en bienes que se espera vender pronto. Además, otros activos corrientes como el activo por impuesto corriente y gastos pagados por anticipado suman montos menores pero relevantes para la operación diaria.

En los activos no corrientes, la empresa posee propiedades, planta y equipo neto valoradas en \$800,000, lo que indica una inversión sustancial en activos fijos, fundamentales para las actividades operativas de una inmobiliaria. Uno de los cambios más notables introducidos por la NIIF 16 es el reconocimiento de activos por derecho de uso, que en este caso ascienden a \$349,703.00.

Este valor refleja los activos relacionados con arrendamientos a largo plazo que la empresa ahora debe incluir en su balance. La depreciación acumulada de estos activos por derecho de uso, que asciende a \$19,970.32, reduce el valor neto de estos activos a \$329,733.00, lo que muestra cómo la empresa ha comenzado a amortizar estos activos a lo largo del tiempo, siguiendo la vida útil estimada de los mismos.

En cuanto a los pasivos corrientes, la empresa tiene obligaciones por \$561,200.00, que incluyen cuentas por pagar y otras obligaciones a corto plazo, pero notablemente no incluyen pasivos por arrendamientos a corto plazo, lo que podría indicar que estos pagos se han gestionado principalmente a largo plazo. En

los pasivos no corrientes, se reconoce un pasivo significativo de \$293,520.00 por arrendamientos a largo plazo, lo cual es coherente con la gran suma registrada como activos por derecho de uso. Esto demuestra el considerable impacto de la NIIF 16 en el balance de la empresa, reflejando la obligación de la empresa de reconocer la totalidad de sus compromisos de arrendamiento como pasivos.

Finalmente, el patrimonio de la empresa, que asciende a \$1,151,619.83, incluye un ajuste negativo de \$11,230.00, reflejando el efecto acumulado de la adopción de la NIIF 16, lo que sugiere que la implementación de la norma ha afectado el patrimonio neto de la empresa, aunque sigue manteniendo una posición sólida con un resultado del ejercicio de \$491,389.00. En resumen, la adopción de la NIIF 16 ha llevado a un reconocimiento más transparente y detallado de los compromisos de arrendamiento de la empresa, lo que ha afectado significativamente tanto a sus activos como a sus pasivos en el balance.

- **Cálculo del EBITDA**

EBITDA= Utilidad neta + Intereses + Impuestos + Depreciación + Amortización

Con los datos proporcionados:

- a) **Utilidad Neta:** \$491,389.00
- b) **Intereses:** \$15,946.96
- c) **Impuestos:** \$639,167.00
- d) **Depreciación:** \$19,970.32
- e) **Amortización:** \$347,546.96

- **Análisis del EBITDA**

El EBITDA calculado es de \$1,514,020.24. Este valor representa la capacidad de la empresa para generar ganancias antes de considerar los costos financieros (intereses), la carga fiscal (impuestos) y la depreciación/amortización de sus activos. Es una métrica clave para entender el rendimiento operativo puro de la empresa.

La cifra del EBITDA proporciona una visión clara del rendimiento operativo

de la empresa, especialmente relevante en contextos donde las normas contables, como la NIIF 16, han afectado la manera en que se registran los gastos de arrendamiento. Con la NIIF 16, el aumento en el EBITDA puede ser atribuible a que los pagos por arrendamiento ahora se reflejan como depreciación y gastos financieros, en lugar de ser un gasto operativo directo.

El EBITDA positivo y elevado es un indicador de que la empresa está en una posición financiera fuerte en términos de generación de flujo de efectivo operativo. En general, la empresa muestra una sólida capacidad para generar ganancias operativas.

La implementación de la NIIF 16 ha tenido un efecto profundo en los estados financieros de Inmobiliaria KHAL S.A.S., reflejándose en un aumento notable en los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos a largo plazo. Este ajuste contable ha aumentado la transparencia en el reconocimiento de compromisos de arrendamiento, aunque también ha afectado negativamente el patrimonio neto de la empresa. La revalorización de los activos y pasivos asociados a arrendamientos demuestra la necesidad de una gestión financiera adecuada para abordar estos cambios normativos.

Con la proyección del EBITDA este valor destaca la habilidad de la empresa para generar ganancias operativas antes de considerar costos financieros, impuestos y depreciación. La cifra sugiere que, a pesar de los ajustes contables necesarios, la empresa mantiene un sólido rendimiento operativo y una posición financiera fuerte.

Basado en el análisis del estado financiero bajo la NIIF 16, el cálculo del EBITDA y la situación financiera de la empresa Inmobiliaria Khal S.A.S., se pueden extraer las siguientes conclusiones y recomendaciones para la tesis:

CONCLUSIONES

La adopción de la NIIF 16 ha tenido un impacto significativo en los estados financieros de la empresa, en particular, en la contabilización de los arrendamientos. Esto ha llevado a un aumento del activo y pasivo en el balance, debido al reconocimiento del activo por derecho de uso y la correspondiente obligación de arrendamiento. Esta norma proporciona una imagen más clara de los compromisos financieros a largo plazo de la empresa, aunque puede distorsionar las comparaciones de rentabilidad con períodos anteriores que no han sido ajustados por la NIIF 16.

El cálculo del EBITDA muestra que la empresa tiene una sólida capacidad operativa para generar beneficios antes de considerar los costos financieros, impuestos y la depreciación. Con un EBITDA de \$1,514,020.24, la empresa demuestra una buena gestión de sus costos operativos y un fuerte potencial para generar flujo de caja, lo que es crucial para su sostenibilidad y crecimiento futuro.

La empresa tiene un nivel considerable de pasivos no corrientes, en su mayoría asociados a obligaciones de arrendamiento de largo plazo. Esto indica un compromiso significativo a largo plazo, que, si bien puede ser manejable, requiere un control financiero estricto para asegurar que la empresa pueda cumplir con estas obligaciones en los próximos años.

A pesar de los ajustes contables bajo la NIIF 16, la empresa ha logrado mantener una utilidad neta positiva de \$491,389.00. Esto es un indicador de que, aunque las nuevas normas contables han cambiado la forma en que se reportan algunos gastos, la empresa sigue siendo rentable en términos netos.

RECOMENDACIONES

Es esencial que la empresa continúe monitoreando su cumplimiento con la NIIF 16 y realice ajustes necesarios en sus estados financieros para reflejar con precisión sus obligaciones de arrendamiento. Además, se debe considerar la realización de análisis comparativos que ajusten los resultados de años anteriores para tener una mejor comparación de la rentabilidad a lo largo del tiempo.

Dado el nivel significativo de pasivos no corrientes, se recomienda que la empresa desarrolle una estrategia de gestión de deuda a largo plazo. Esto podría incluir la renegociación de términos de arrendamiento, la consideración de opciones de compra de activos o la búsqueda de financiamiento alternativo que ofrezca términos más favorables.

Para mejorar aún más su posición financiera, la empresa debería centrarse en optimizar su flujo de caja operativo. Esto podría incluir la revisión de sus procesos de cobranza y pago, la renegociación de términos con proveedores y clientes, y la identificación de áreas donde se puedan reducir costos sin afectar la operación.

Es recomendable realizar un análisis más detallado de la rentabilidad operativa, ajustado por la NIIF 16, para identificar áreas específicas de mejora. Esto incluiría la evaluación de la eficiencia de los arrendamientos actuales, la revisión de costos operativos y la implementación de mejores prácticas en la gestión de recursos.

Dado que la empresa tiene un flujo de caja operativo robusto, puede ser oportuno considerar la inversión en activos estratégicos que puedan aumentar la capacidad de producción, mejorar la eficiencia operativa o expandir la presencia de mercado. Sin embargo, cualquier inversión debe ser cuidadosamente evaluada para asegurarse de que aporte valor a largo plazo y no comprometa la posición financiera de la empresa.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aggarwal, C. (2023). *Operating Lease: Meaning, Features and Advantages*.
<https://www.shiksha.com/online-courses/articles/operating-lease-meaning-features-and-advantages/>
- Asociación Europea de Análisis Financieros. (2019). *Impacto de la NIIF 16 en los Estados Financieros*.
- Banco Central del Ecuador. (2020). *El adecuado funcionamiento de la dolarización requiere de un urgente ordenamiento integral de las finanzas públicas*. Boletín de prensa: <https://www.bce.fin.ec/boletines-de-prensa-archivo/el-adecuado-funcionamiento-de-la-dolarizacion-requiere-de-un-urgente-ordenamiento-integral-de-las-finanzas-publicas>
- Banco Central del Ecuador. (2024). *Tasas de interés activas efectivas referenciales*.
<https://contenido.bce.fin.ec/documentos/Estadisticas/SectorMonFin/TasasInteres/Indice.htm>
- Castañeda, L. (2018). *Fuentes de financiamiento para Pymes y su incidencia en la tomas de decisiones financieras*. Tesis de grado. Universidad Laica Vicente Rocafuerte: <http://repositorio.ulvr.edu.ec/handle/44000/2283>
- Coba, G. (2021). *Cinco aspectos que se deben tener en cuenta al momento de comprar un inmueble*. Revista Primicias: <https://www.primicias.ec/noticias/economia/factores-compra-inmueble-propiedad-inversion/>
- Congreso Nacional. (2019). *Ley de Inquilinato*. Comisión de Legislación y codificación: <https://www.registrocivil.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2014/01/este-es-10-LEY-DE-INQUILINATO-Leyes-conexas.pdf>
- Contraloría General del Estado. (2020). *Reglamento administración y control de bienes del sector publico*. Registro Oficial Suplemento 388: <https://www.telecomunicaciones.gob.ec/wp-content/uploads/2020/07/REGLAMENTO-ADMINISTRACION-Y-CONTROL-DE-BIENES.pdf>
- Covell, L. (2023). *The impact of lease accounting on financial statements*. Occupier: <https://www.occupier.com/blog/impact-on-financial-statements/>
- Deloitte. (2018). *Guía de implementación de la NIIF 16*. Deloitte.
- Deloitte. (2020). *Norma Internacional de Contabilidad NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo*.

https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/vigentes/nic/16_NIC.pdf

Flores, A. (2019). *Análisis de los efectos socioeconómicos en el sector de la construcción de viviendas en el sector norte de Quito desde el año 2009 hasta el año 2014* . Tesis de grado. Universidad Andina Simón Bolívar: <https://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/7040/1/T3047-MBA-Flores-Analisis.pdf>

Gasbarrino, S. (2023). *Valor presente neto: qué es, cómo se calcula y ejemplos*. <https://blog.hubspot.es/sales/que-es-valor-presente-neto>

Gigilio, J. (2021). *Lo económico como espacio de indeterminación o de conflicto. Análisis de un tratado monetario bajomedieval: el de moneta de Nicolás de Oresme*. Tesis de posgrado. Universidad Nacional de La Plata: <https://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/tesis/te.2000/te.2000.pdf>

Gobierno Electrónico. (2020). *Sitio desconectado en mantenimiento*. <https://www.gob.ec/dinarp/tramites/inscripcion-contratos-arrendamiento-mercantil-leasing>

Guamán, J. (2019). *El leasing como procedimiento de contratación pública en el Ecuador*. Tesis de grado. Universidad Andina Simón Bolívar: <https://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/7054/1/T3062-MDACP-Guaman-El%20leasing.pdf>

Guamán, J. (2019). *El leasing como procedimiento de contratación pública en el Ecuador* . Tesis de posgrado. Universidad Andina Simón Bolívar : <https://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/7054/1/T3062-MDACP-Guaman-El%20leasing.pdf>

Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, M. (2020). *Metodología de la investigación*. México D.F.: McGraw-Hill / Interamericana Editores S.A.

IASB. (2018). *NIIF 16: Arrendamientos*. Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad .

Icaza, I. (2021). *Análisis del mercado de consumo inmobiliario para identificar los cambios que está provocando en los consumidores y competencia durante la pandemia COVID 19*. Tesis de grado. Universidad Ecotec: <https://repositorio.ecotec.edu.ec/bitstream/123456789/331/1/ICAZA%20IVAN.pdf>

IFRS Foundation. (2020). *Norma Internacional de Información Financiera 16. Arrendamientos*: <https://www.icac.gob.es/sites/default/files/2021-02/IFRS%2016%20Diciembre%2020-negro.pdf>

- IFRS Foundation. (2020). *NIIF 16 Arrendamientos*. Deloitte: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cr/Documents/audit/documentos/niif-2019/NIIF%2016%20-%20Arrendamientos.pdf>
- International Accounting Standards Board. (2016). Norma Internacional de Información Financiera 16. En t. I. (IASB), *NIIF* (pág. 9).
- Intriago, F. (2020). *El contrato de arrendamiento en Ecuador*. <https://www.lexdir.ec/guia/el-contrato-de-arrendamiento-en-ecuador-4495/>
- Juela, P. (2023). *Análisis del impacto contable financiero y tributario de la implementación de la NIIF 16 arrendamientos en tiempos de Covid-19, en las compañías Neoauto S.A. y Quito Mercantil Automotriz Merquiauto S.A.* Tesis de posgrado. Universidad Técnica Salesiana: <https://dspace.ups.edu.ec/bitstream/123456789/25287/5/UPS-CT010635.pdf>
- LORTI. (2015). *Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno-LORTI*. Registro Oficial Suplemento 463.
- Madrugá, J. (2022). *Estrategias de ventas para superar a tu competencia*. Semrush: <https://es.semrush.com/blog/estrategia-ventas-superar-competencia/>
- Marín, E., Vega, F., Herrera, J., & Salcedo, V. (2023). Análisis económico del crecimiento del sector inmobiliario en la provincia de El Oro, Ecuador: periodo 2015 – 2022. *Pacha Revista de Estudios Contemporáneos del Sur Global*, 4(12), 1-13. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.46652/pacha.v4i12.208>
- Milanesi, G. S. (2016). El arrendamiento financiero y valuación de opciones reales. (2), 61. <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.cya.2015.11.010>
- Ministerio de Economía y Finanzas. (2019). *Norma Internacional de Contabilidad N° 8 (NIC 8)*. <https://www.gub.uy/ministerio-economia-finanzas/institucional/normativa/norma-internacional-contabilidad-n-8-nic-8>
- Ministerio de Economía y Finanzas. (2020). *Norma Internacional de Contabilidad N° 17 (NIC 17)*. <https://www.gub.uy/ministerio-economia-finanzas/institucional/normativa/norma-internacional-contabilidad-n-17-nic-17>
- Ministerio de Telecomunicaciones y de la Sociedad de la Información. (2024). *Arrendamiento*. Registro de la Propiedad y Mercantil Rumiñahui: <https://www.gob.ec/rpmr/tramites/arrendamiento>
- Montenegro, C., & Quito, C. (2020). *Implementación de la NIIF 16 arrendamientos y su efecto en la posición y rendimiento financiero de la compañía Publivicmon S.A.* Tesis de grado. Universidad Laica Vicente Rocafuerte.

- Montesdeoca, B., & Almeida, C. (2020). El Leasing Financiero: una herramienta jurídica y económica subutilizada en Ecuador. *USFQ Law Review*, 7(1), 12. <https://doi.org/http://dx.doi.org/https://doi.org/10.18272/ulr.v7i1.1730>
- Pérez, E., & Titelman, D. (2018). *La inclusión financiera para la inserción productiva y el papel de la banca de desarrollo*. Desarrollo de la División de Desarrollo Económico de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL). <https://doi.org/https://repositorio.cepal.org/server/api/core/bitstreams/48c62b04-7611-4a61-bd9f-f6dcc5c27c7d/content>
- Ramos, D. (actualizado 8 Noviembre 2023). Avanzar: cómo construir una carrera profesional en la gestión de proyectos inmobiliarios.
- Registro de la Propiedad de Guayaquil . (2024). *CHB - Certificado de Historia de Dominio de un Bien*. Alcaldía de Guayaquil: https://www.rpguayaquil.gob.ec/?page_id=26
- Servicio Nacional de Contratación Pública. (2019). *Codiica Resoluciones del Servicio Nacional de Contratación Pública*. Registro Oficial Edición Especial 245: https://portal.compraspublicas.gob.ec/sercop/wp-content/uploads/2019/02/Codificacion_con_resolucion_96.pdf
- Servicio Nacional de Contratación Pública. (2023). *Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública*. SERCOP: Gttps://portal.compraspublicas.gob.ec/sercop/wp-content/uploads/downloads/2023/01/reglamento_2023.pdf
- Terán, M., & Leíva, H. (1982). *Leasing, Nuevo Mecanismo Financiero*. Ed. Subgerencia de Estudios Especiales del Banco Central del Ecuador.
- Vadillo, C. (2019). *NIIF 16 Arrendamientos. Un estudio de su posible impacto y de la información divulgada sobre el mismo*. . Universitat Politècnica de València: https://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/114919/memoria_7261612.pdf?sequence=1&is
- Yorceli E.Cuadrado, [. E. (2021). Repositorio Digital ULVR. *Tratamiento contable y tributario de los contratos realizados en la concesión de espacios físicos en centros comerciales y su afectación en los estados financieros de la compañía Yorzaem S.A*. Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil , Guayaquil. <http://repositorio.ulvr.edu.ec/handle/44000/4822>

ANEXOS

Anexo 1. Modelo de entrevista de la empresa Inmobiliaria KHAL S.A.S.:

1. ¿Considera que el leasing es una herramienta valiosa para financiar los activos fijos de Inmobiliaria KHAL S.A.S.?
2. ¿Cree que el leasing ofrece ventajas competitivas atractivas para la empresa?
3. ¿Los activos adquiridos a través de leasing brindan beneficios fiscales para la empresa?
4. ¿Inmobiliaria KHAL S.A.S. cuenta con un plan financiero estructurado?
5. ¿Evalúa la empresa cómo el leasing impacta en su gestión financiera?
6. ¿Inmobiliaria KHAL S.A.S. realiza un plan de inversiones a mediano y largo plazo?
7. ¿Aplica la empresa las Normas Internacionales de Información Financiera, específicamente la NIIF 16?
8. ¿Obtiene la empresa beneficios fiscales al aplicar la NIIF 16?
9. ¿Implementa la empresa la depreciación acelerada para obtener ventajas fiscales?
10. ¿Realiza Inmobiliaria KHAL S.A.S. un análisis detallado de la relación entre activos, pasivos y patrimonio en sus estados financieros?
11. ¿Considera la empresa que la información obtenida del análisis financiero es crucial para su gestión?
12. ¿Utiliza Inmobiliaria KHAL S.A.S. el análisis horizontal y vertical para evaluar su situación económica y financiera?
13. ¿Analiza la empresa su situación económica y financiera a través de ratios financieros?

14. ¿Cree que la evaluación de ratios financieros ayuda en la toma de decisiones sobre la adquisición de activos fijos?

15. ¿Se analiza el impacto del leasing en la gestión financiera de Inmobiliaria KHAL S.A.S.?

16. ¿Considera que el leasing de activos fijos mejora la rentabilidad de la empresa?

17. ¿Aplica Inmobiliaria KHAL S.A.S. las normativas (como la NIC 1) al elaborar sus estados financieros?

18. ¿Es importante para la empresa la presentación del leasing en los estados financieros?

19. ¿Existen sanciones para la empresa si no se aplica correctamente la normativa contable?

20. ¿Elabora Inmobiliaria KHAL S.A.S. un cierre mensual de sus estados financieros para la toma de decisiones?