



**UNIVERSIDAD TECNICA DE BABAHOYO**

**FACULTAD DE ADMINISTRACION FINANZAS E INFORMATICA**

**ESCUELA DE CONTADURIA, AUDITORIA Y FINANZAS**

**TESIS DE GRADO**

**PREVIO A LA OBTENCION DEL TITULO DE CONTADOR PUBLICO**

**AUDITOR**

**TEMA:**

**ADOPCION Y APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE  
CONTABILIDAD (NIC 40 PROPIEDADES DE INVERSION) APLICADA A LA  
EMPRESA LINACREX S.A.**

**EGRESADAS:**

**MARIA JOSE GALARZA BONILLA**

**LORENA MERCEDES CASTRO RONQUILLO**

**DIRECTOR**

**Ing. Com. Kleber Murillo Torres MAE.**

**LECTOR**

**Ing. Com. Bolívar Cabrera C.**

**AÑO: 2012**

## **DECLARACION DE RESPONSABILIDAD**

Declaramos que la presente investigación es inédita, y que todos los contenidos son responsabilidad de las autoras.

**María José Galarza Bonilla**

**Lorena Mercedes Castro Ronquillo**

## **AGRADECIMIENTO**

Este proyecto es el resultado del esfuerzo conjunto de todos los que formamos el grupo de trabajo. Por esto agradezco a nuestro director y lector, mi compañera, quienes a lo largo de este tiempo han puesto a prueba sus capacidades y conocimientos en el desarrollo de esta tesis la cual ha finalizado llenando todas nuestras expectativas. A mis padres quienes a lo largo de toda mi vida han apoyado y motivado mi formación académica, creyeron en mí en todo momento y no dudaron de mis habilidades. A mis catedráticos a quienes les debo gran parte de mis conocimientos, gracias a su paciencia y enseñanza y finalmente un eterno agradecimiento a esta prestigiosa universidad la cual abre sus puertas a jóvenes como nosotros, preparándonos para un futuro competitivo y formándonos como personas de bien.

**María José Galarza Bonilla**

## **AGRADECIMIENTO**

Agradezco a Dios por ser la luz que guía mi vida y enrumban mis caminos, a mis padres por darme esta nueva oportunidad y confianza, a mi familia en general por ese apoyo incondicional, a mi novio por su cariño su amistad, comprensión y por estar ahí en el momento oportuno.

A mi director de tesis, al lector, a los profesores por impartir sus conocimientos para así contribuir en mi formación profesional.

**Lorena Mercedes Castro Ronquillo**

## **DEDICATORIA**

A Dios, fuente de sabiduría, por darme la oportunidad de existir. A mis padres, porque creyeron en mí y porque me sacaron adelante, dándome ejemplos dignos de superación y entrega, porque gran parte de lo que soy es gracias a ustedes, hoy puedo ver alcanzada mi meta, ya que siempre estuvieron impulsándome en los momentos más difíciles de mi carrera, fue lo que me hizo ir hasta la final. Es por ustedes, por lo que valen, porque admiro su fortaleza y por lo que han hecho de mí.

A mis hermanos, y amigos, gracias por haber fomentado en mí el deseo de superación y el anhelo de triunfo en la vida.

Mil palabras no bastarían para agradecer su apoyo, comprensión y sus consejos en los momentos difíciles. A todos, espero no defraudarlos y contar siempre con su valioso apoyo sincero e incondicional.

**María José Galarza Bonilla**

## **DEDICATORIA**

Dedico este trabajo a dios quien ha sido mi fuerte en esta trayectoria académica, a mis padres quienes siempre estuvieron dándome fuerza y ánimo para seguir, también le agradezco a mi novio por su apoyo incondicional, a una amiga en especial por haberme apoyado en todo lo largo de este ciclo.

**Lorena Mercedes Castro Ronquillo**

# INDICE

	<b>Pag.</b>
<b>INTRODUCCION</b>	1
<b>CAPITULO I</b>	
1. EL PROBLEMA	3
1.1 Problematización	3
1.1.1 Situación problemática	6
1.1.2 Formulación del problema	6
1.2 JUSTIFICACIÓN	6
1.3 OBJETIVOS	7
1.3.1 Objetivos específicos	8
<b>CAPITULO II</b>	
1. MARCO TEORICO	9
2.1 Antecedentes de Investigación	9
2.2 MARCO CONCEPTUAL	13
2.3. HIPÓTESIS	18
2.3.1 Hipótesis Especifica	17
2.4 VARIABLES	18
2.4.1 Variables dependientes	18
2.4.2 Variables independientes	19
<b>CAPITULO III</b>	
3. METODOLOGÍA	20
3.1 MODALIDAD DE LA INVESTIGACIÓN	20
3.2 POBLACIÓN Y MUESTRA	20

3.2.1 CALCULO DEL TAMAÑO MUESTRAL	21
3.3 TÉCNICAS DE LA INVESTIGACIÓN	22
3.3.1 LA OBSERVACIÓN	22
3.3.2 OBSERVACIÓN DIRECTA E INDIRECTA	22
3.3.3 OBSERVACIÓN PARTICIPANTE Y NO PARTICIPANTE	23
3.3.4 OBSERVACIÓN ESTRUCTURADA Y NO ESTRUCTURADA	23
3.3.5 OBSERVACIÓN DE CAMPO Y DE LABORATORIO	23
3.3.6 OBSERVACIÓN INDIVIDUAL Y DE EQUIPO	24
3.3.7 LA ENTREVISTA	25
3.3.8 LA ENCUESTA	25
3.3.9 EL FICHAJE	26
3.3.10 EL TEST	26

## **CAPITULO IV**

4. MARCO PROPOSITIVO	39
4.1 TITULO	39
4.2 DESARROLLO DE LA PROPUESTA	39
4.2.1 OBJETIVO	39
4.2.2 ALCANCE	39
4.3 DERECHO INMOBILIARIO	41
4.4 RECONOCIMIENTO	46
4.4.1 VALOR INICIAL	47
4.4.2 VALOR POSTERIOR AL RECONOCIMIENTO	51
4.5 INVERSIONES INMOBILIARIAS RELACIONADAS CON LOS PASIVOS	
	52
4.5.1 MODELO DEL VALOR RAZONABLE	53
4.5.2 MODELO DEL COSTE	62



4.5.3 TRANSFERENCIAS	63
4.5.4 ENAJENACIÓN O DISPOSICIÓN POR OTRA VÍA	66
4.6 INFORMACIÓN A REVELAR	70
4.6.1 MODELO DEL VALOR RAZONABLE Y DEL COSTE	70
4.6.2 MODELO DEL VALOR RAZONABLE	72
4.6.3 MODELO DEL COSTE	75
4.7 DISPOSICIONES TRANSITORIAS	77
4.7.1 MODELO DEL VALOR RAZONABLE	77
4.8 OBJETIVOS DE LA PROPUESTA	78
4.8.1 OBJETIVO GENERAL	78
4.8.2 OBJETIVO ESPECÍFICO	78
4.9 JUSTIFICACIÓN	79
<b>CONCLUSIONES</b>	<b>80</b>
<b>RECOMENDACIONES</b>	<b>81</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>82</b>

# INTRODUCCION

## CAPITULO I

El propósito de esta investigación es tener una idea clara de cómo afectarán las Normas Internacionales de Contabilidad en las Empresas del Ecuador y en especial la (NIC 40) Propiedades de Inversión en la Compañía LINACREX S.A., en sus Estados Financieros.

Las Normas Internacionales de información financiera ya se aplican en muchos países y en el Ecuador todas las empresas deben acatar es disposición de las autoridades a partir del 1ero de Enero del 2012.

Por otra parte, la contabilidad, como ciencia y técnica de la información financiera y operacional de los entes económicos, debe cumplir con exigencias cada día mayor. Las crecientes necesidades de información para planificar, financiar y controlar el desarrollo nacional, requeridas por un sinnúmero de entidades del Estado; las necesidades de información de trabajadores e inversionistas; el desarrollo de sofisticados procedimientos administrativo – contables para controlar los enormes volúmenes y complejas operaciones de las empresas, que han hecho imprescindible la herramienta de la computación y las complicaciones que involucra utilizar la moneda como patrón de medida, en países afectados por inflación, plantean un verdadero desafío a nuestra profesión.

Para dar un mejor entendimiento de este estudio acerca de las normas internacionales, se dará a conocer su historia, sus objetivos, que significan para este mundo globalizado, definiendo con la mayor precisión cada una de estas normas, acompañado de un paralelo con las normas generalmente aceptadas

en Ecuador. Y para terminar, una breve conclusión que nos hablará de lo más rescatable de las normas internacionales.

### **Normas internacionales de información financiera (NIIF)**

Estas normas han sido producto de grandes estudios y esfuerzos de diferentes entidades educativas, financieras y profesionales del área contable a nivel mundial, para estandarizar la información financiera presentada en los estados financieros.

Las NIIF, como se le conoce popularmente, son un conjunto de normas o leyes que establecen la información que deben presentarse en los estados financieros y la forma en que esa información debe aparecer, en dichos estados. Las NIIF no son leyes físicas o naturales que esperaban su descubrimiento, sino más bien normas que el hombre, de acuerdo sus experiencias comerciales, ha considerado de importancias en la presentación de la información financiera.

## **CAPITULO I**

### **1.- EL PROBLEMA**

#### **1.1. PROBLEMATIZACION.**

##### **Ubicación donde se va a realizar la investigación.**

La compañía Anónima Linacrex S.A. es una empresa dedicada a la elaboración de dar servicios de mantenimiento con instituciones del Estado mediante contrato y a empresas de carácter privado en cualquier parte del Ecuador. El RUC # 0992399244001. Sus socios son el Sr. Freddy Moreira y la Sra. Jenny Zambrano con 50% de capital cada uno. La ubicación de la misma es calle Roldos y General Barona de la ciudad de Babahoyo provincia de Los Ríos.

#### **1.1.1SITUACION PROBLEMÁTICA**

Por disposición de la Superintendencia de Compañías todas las empresas del Ecuador para el año 2012 deben iniciar sus operaciones comerciales contables financieras con la aplicación de las normas internacionales de información financiera.

Por qué se dan las Normas internacionales de contabilidad (NIC) y las de información financiera (NIIF), esto es para que todos los lectores de los Estados Financieros de cualquier país tengan la misma lectura, y no exista que en otros países se lleva en forma diferente la contabilidad y no existe uniformidad, por eso se adopta las Normas internacionales de Información Financiera que es como hablar el mismo lenguaje en todos los países.

## **Preguntas frecuentes:**

### **➤ ¿Por qué es necesario que existan normas contables únicas?**

Porque la falta de uniformidad impide a los inversores, analistas y otros usuarios comparar fácilmente los informes financieros de empresas que operan en diferentes países, aunque sea dentro del mismo sector.

### **➤ ¿Quiénes están obligados a adaptarse a las Normas Internacionales de información financiera?**

Todas las empresas de la Unión Europea, de los Estados Unidos, de América Central y de Sudamérica.

### **➤ ¿Cuándo puedo empezar a aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera?**

No, aparte de conllevar consecuencias sobre los resultados y sobre el patrimonio de las compañías, el proceso de adaptación afectará a la práctica totalidad de los departamentos de su empresa, siendo necesario preparar sus recursos humanos y tecnológicos. Por tanto, es importante que todos sean conscientes del proceso de adaptación y entiendan la importancia y el alcance de un cambio fundamental en la forma en que su empresa medirá sus resultados y se presentará al mundo exterior, en todos los países se está aplicando hace varios años, en Ecuador se lo hará a nivel general desde el 1ro de Enero del 2012.

➤ **¿Afectará el proceso de adaptación sólo al departamento de contabilidad de la empresa?**

La adaptación a las Normas Internacionales de Información Financiera es un proceso, no un acontecimiento aislado. Por lo tanto no afectara en forma negativa a la contabilidad, lo hará en forma positiva ya que se presentara datos reales que pueden ser interpretados por cualquier empresario extranjero que desee invertir en el Ecuador.

➤ **¿Cómo repercute en la percepción que el mercado tiene de la empresa que los estados financieros se adapten a las Normas Internacionales de Información Financiera?**

Los mercados siempre ansían información financiera de gran calidad y mayor transparencia, y para ello, aparte de introducir dos nuevos estados financieros - el estado de flujos de efectivo, y el estado de cambios en el patrimonio- las Normas Internacionales de Información Financiera suelen requerir un desglose de la información y datos financieros más importante que el solicitado por la mayoría de las normas nacionales. Estos desgloses también ayudarán a los organismos reguladores e inversores a entender el negocio.

➤ **¿Es necesarios la implementación de la Normas Internacionales de Información Financiera?**

Si es necesario porque en el área financiera todos los países manejaran estas normas y el Ecuador no se puede quedar rezagado.

## **1.1.2 FORMULACION DEL PROBLEMA**

La empresa Linacrex S.A., debe aplicar las Normas Internacionales de Contabilidad y las de Información Financiera, en especial la (NIC 40 sobre las propiedades de inversión), ya que es una exigencia de la superintendencia de compañías para el año 2012.

## **1.2 JUSTIFICACION.**

La presente investigación plantea contribuir en la Empresa Linacrex S.A. para que realice en forma adecuada la transición de los estados financieros de las NEC a las NIC y NIIF, en especial la NIC 40 Propiedades de Inversión materia de nuestro estudio, ya que la Superintendencia de Compañías en Ejercicio de la Facultad conferida por la Ley Ecuatoriana determino y reglamento los principios contables y ante el pedido del gobierno nacional de Prorrogar la entrada en vigencia de las Normas Internacionales de Contabilidad para permitir que los empresarios Ecuatorianos puedan enfrentar de mejor manera los posibles impactos de la crisis financiera global, expido el 20 de Noviembre del 2008 la resolución # 08.G.D.S.C. mediante el cual establece un cronograma de aplicación de obligación obligatoria de las Normas Internacionales Contables por parte de las Compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías.

Compañías y los entes sujetos y Regulados por la ley de Mercado de Valores (Compañías que ejercen actividad de Auditoria Externa) Aplicación a partir 1ero Enero 2010, periodo de transición 2009.

Compañías que tengan Activos Totales iguales o Superiores a \$ 4.000.000,00 al 31 de Diciembre del 2007, Aplicación a partir del 1 de Enero del 2011, periodo de transición 2010. Se agrupan en este lote las compañías Holding o tenedoras de acciones que voluntariamente hayan conformado grupos empresariales.

Aplicaran a partir del 1ero de Enero del 2012 las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores, se establece el 2011 como periodo de transición. Se encasilla en este grupo Linacrex S.A.

### **1.3 OBJETIVO**

Aplicar en forma adecuada en la empresa Linacrex S.A. la NIC 40 (Propiedades de inversión), para establecer las bases de la presentación de los estados financieros en lo referente a su inmovilizado con propósitos de información general, respecto a los estados publicados por la misma empresa en periodos anteriores, como con respecto a los de otras empresas diferentes.

#### **1.3.1 Objetivos Específicos**

➤ Fundamentar científicamente la aplicación de la NIC40 (Propiedades de inversión), para que los estados financieros sean transparentes para los usuarios y comparables para todos los ejercicios que se presenten.



- Diagnosticar adecuadamente el valor correcto del inmovilizado aplicando la NIC 40, y así suministre un punto de partida adecuado para la contabilización.
  
- Implementar la NIC 40 en los estados financieros de Linacrex S.A. al 31 de Diciembre del 2011, y así promover el uso riguroso de los estándares establecidos por las Normas Internacionales de Contabilidad y de Información Financiera.

## **CAPITULO II**

### **2. MARCO TEORICO**

#### **2.1 Antecedentes de Investigación**

Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), también conocidas por sus siglas en inglés como (IFRS), International Financial Reporting Standard, son unas normas contables adoptadas por el IASB, institución privada con sede en Londres. Constituyen los Estándares Internacionales o normas internacionales en el desarrollo de la actividad contable y suponen un manual Contable, ya que en ellas se establecen los lineamientos para llevar la Contabilidad de la forma como es aceptable en el mundo.

Las normas se conocen con las siglas NIC y NIIF dependiendo de cuando fueron aprobadas y se matizan a través de las "interpretaciones" que se conocen con las siglas SIC y CINIIF.

Las normas contables dictadas entre 1973 y 2001, reciben el nombre de "Normas Internacionales de Contabilidad" (NIC) y fueron dictadas por el (IASC) International Accounting Standards Committee, precedente del actual IASB. Desde abril de 2001, año de constitución del IASB, este organismo adoptó todas las NIC y continuó su desarrollo, denominando a las nuevas normas "Normas Internacionales de Información Financiera" (NIIF).

Las NIIF son usadas en muchas partes del mundo, entre los que se incluye la Unión Europea, Hong Kong, Australia, Malasia, Pakistán, India, Panamá, Rusia, Sudáfrica, Singapur y Turquía. Al 28 de marzo de 2008, alrededor de 75 países obligaran el uso de las NIIF, o parte de ellas. Otros muchos países han decidido adoptar las normas en el futuro, bien mediante su aplicación directa o mediante su adaptación a las legislaciones nacionales de los distintos países.

Desde 2002 se ha producido también un acercamiento entre el IASB y el *Financial Accounting Standards Board*, entidad encargada de la elaboración de las normas contables en Estados Unidos para tratar de armonizar las normas internacionales con las norteamericanas. En Estados Unidos las entidades cotizadas en bolsa tendrán la posibilidad de elegir si presentan sus estados financieros bajo US GAAP (el estándar nacional) o bajo NICs.

Las NIC han sido adoptadas oficialmente por la Unión Europea como sus normas contables, pero sólo después de pasar por la revisión del EFRAG, por lo que para comprobar cuáles son aplicables en la UE hay que comprobar su estatuto oficial en [Sitio oficial de la UE sobre las NICs](#) (está en inglés).

De ahí que las normas internacionales de información financiera definen los conceptos para la preparación y presentación de los estados financieros para usuarios externos con los siguientes objetivos:

1. Emisión y revisión de las normas y procedimientos relativos a la presentación de estados financieros
2. Aplicación de las normas de contabilidad

3. Preparación de los estados financieros, aplicación de las normas de contabilidad así como el tratamiento de materias que no han sido objeto de una norma de contabilidad
4. Interpretación de la información contenida en los estados financieros preparados siguiendo las normas de contabilidad

### **Alcance del Marco Teórico.**

El objetivo de los estados financieros

1. Las características cualitativas que determinan si la información contenida en los estados financieros es útil
2. La definición, reconocimiento y medición de los elementos que conforman los estados financieros y
3. Los conceptos del patrimonio y del mantenimiento del patrimonio

### **Usuarios y necesidades de información**

1. Inversionistas interesados en el riesgo y rendimiento de su inversión, capacidad de la empresa para pagar sus dividendos
2. Empleados. Interesados en su estabilidad rentabilidad y capacidad de pago de remuneraciones
3. Financistas. Proveedores de recursos de ajenos a socios, necesitan evaluar capacidad de pago de préstamos e intereses en los plazos fijados.
4. Proveedores y otros acreedores
5. Clientes. Continuidad de la empresa.
6. Organismos públicos
7. Público en general

8. Los estados financieros pueden contener información adicional que sea relevante para las necesidades de información de los usuarios, respecto a determinadas partidas del balance general o de resultados, puede incluir información acerca de riesgos e incertidumbres, también sobre recursos u obligaciones no reconocidas en el balance general, también puede ir información sobre inflación como afecta a la empresa.

## **2.2 MARCO CONCEPTUAL**

El Marco Conceptual describe los conceptos básicos bajo los cuales los estados financieros son preparados.

**Conceptos Básicos:** Los siguientes términos se usan, en la presente Norma, con el significado que a continuación se especifica:

**Fecha de transición a las NIC** El comienzo del ejercicio más antiguo para el que una entidad presenta información comparativa completa con arreglo a las NIC, dentro de sus primeros estados financieros.

**Coste atribuido** Un importe usado como sustituto del coste o del coste depreciado en una fecha determinada. En la depreciación o amortización posterior se supone que la entidad había reconocido inicialmente el activo o pasivo en la fecha determinada, y que este coste era equivalente al coste atribuido.

**Valor razonable** El importe por el que puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.

**Primeros estados financieros con arreglo a las NIC** Los primeros estados financieros anuales en los cuales una entidad adopta las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), mediante una declaración, explícita y sin reservas, de cumplimiento con las NIIF.

**Primer ejercicio sobre el que se informa con arreglo a las NIC** El ejercicio sobre el que se informa más reciente cubierto por los primeros estados financieros con arreglo a las NIC de una entidad.

**Entidad que adopta por primera vez las NIC (o adoptante por primera vez)**

La entidad que presenta sus primeros estados financieros con arreglo a las NIC.

**Normas Internacionales de Información Financiera (NIC)** Normas e Interpretaciones adoptadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Esas Normas comprenden:

- a) Las Normas Internacionales de Información Financiera;
- b) Las Normas Internacionales de Contabilidad; y
- c) las Interpretaciones desarrolladas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de contabilidad (CINIC) o el antiguo Comité de Interpretaciones (SIC).

**Estado de situación financiera de apertura con arreglo a las NIC** El estado de situación financiera de una entidad en la fecha de transición a las NIC.

**PCGA anteriores** Las bases de contabilización que la entidad que adopta por primera vez las NIC, utilizaba inmediatamente antes de aplicar las NIC.

**Fecha de presentación:** El final del último ejercicio cubierto por los estados financieros o por un informe financiero intermedio.

**Estados financieros:** Los Estados Financieros son los documentos que proporcionan informes periódicos a fechas determinadas, sobre el estado o desarrollo de la administración de una compañía, es decir, la información necesaria para la toma de decisiones en una empresa.

**Clases de Estados Financieros:**

- 1.- Balance General.
- 2.- Estado de Resultado
- 3.- Estado de Flujo de efectivo
- 4.- Estado de cambio en el patrimonio

**Balance General:** Documento contable que refleja la situación patrimonial de una empresa en un momento del tiempo. Consta de dos partes, activo y pasivo. El activo muestra los elementos patrimoniales de la empresa, mientras que el pasivo detalla su origen financiero. La legislación exige que este documento sea imagen fiel del estado patrimonial de la empresa.

**Balance General Comparativo:** Estado financiero en el que se comparan los diferentes elementos que lo integran en relación con uno o más periodos, con el objeto de mostrar los cambios ocurridos en la posición financiera de una empresa y facilitar su análisis.

**Balance General Consolidado:** Es aquél que muestra la situación financiera y resultados de operación de una entidad compuesta por la compañía tenedora y sus subsidiarias, como si todas constituyeran una sola unidad económica.

**Estado de Resultado:** Documento contable que muestra el resultado de las operaciones (utilidad, pérdida remanente y excedente) de una entidad durante un periodo determinado.

**Estado de Flujo de Efectivo:** Estado que muestra el movimiento de ingresos y egresos y la disponibilidad de fondos a una fecha determinada.

Movimiento de dinero dentro de un mercado o una economía en su conjunto.

**Estado de Cambio en el Patrimonio:** El estado de cambios en el patrimonio tiene como finalidad mostrar las variaciones que sufran los diferentes elementos que componen el patrimonio, en un periodo determinado.

Los siguientes términos se usan, en la presente Norma, con el significado que a continuación se especifica:

**Coste:** Es el importe de efectivo o medios líquidos equivalentes al efectivo pagados, o el valor razonable de la contraprestación entregada, para comprar un activo en el momento de su adquisición o construcción o, cuando sea aplicable, el importe atribuido a ese activo cuando sea inicialmente reconocido de acuerdo con los requerimientos específicos de otras NIC.



**Importe en libros:** Es el importe por el que se reconoce un activo en el balance.

**Inversiones inmobiliarias:** Son inmuebles (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para:

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

(b) Su venta en el curso ordinario de las operaciones.

**Inmuebles ocupados por el dueño:** Son inmuebles que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos.

**Valor razonable:** Es el importe por el cual un activo puede ser intercambiado entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.

## **2.3 HIPOTESIS**

Analizada la NIC 40 (Propiedades de Inversión), aplicarla en la empresa Linacrex S.A., y así cumplir con las disposiciones de la Superintendencia de Compañías.

### **2.3.1 HIPOTESIS ESPECÍFICAS**

- Analizada la NIC40 realizar la adopción por primera vez y cumplir con correctamente con la transición de NEC a NIC.
- Regulada la NIC40 preparar los Estados Financieros en base a todas las NIIFs para los empresarios nacionales o extranjeros tengan una buena lectura de los mismos.
- Establecida la NIC40 se da cumplimiento a las regulaciones de la superintendencia de compañías.

## **2.4 VARIABLES**

### **2.4.1 VARIABLES DEPENDIENTES**

#### **1.- Nivel de conocimientos.-**

Concepto.- Grado de conocimientos sobre las Normas Internacionales de información financiera por parte de los Profesionales del área.

## **2.- Aplicación correcta de las Normas Internacionales de contabilidad y de información financiera NIC 40 (Propiedades de inversión).**

Concepto.- Implementación correcto de la NIC 40 en los Estados Financieros de la empresa Linacrex S.A.

## **3.- Estados Financieros.**

Concepto.- Los Estados Financieros son los documentos que proporcionan informes periódicos a fechas determinadas, sobre el estado o desarrollo de la administración de una compañía, es decir, la información necesaria para la toma de decisiones en una empresa.

## **2.4.2 VARIABLES INDEPENDIENTES**

### **1.- Estructura de los Estados Financieros.**

Concepto: Partidas Contables que conforman los Estados Financieros.

### **2.- Normas Internacionales de información financiera NIC 40**

Concepto.- Herramienta a aplicarse en los Estados Financieros de la Empresa Linacrex S.A.

### **3.- Superintendencia de Compañías.**

Concepto.- Institución encargada de Regular que se cumpla con la aplicación de las Normas internacional de contabilidad y de información financiera.

## **CAPITULO III**

### **3. METODOLOGIA**

#### **3.1 MODALIDAD DE LA INVESTIGACION**

Metodología se refiere a los métodos de investigación que se siguen para alcanzar una gama de objetivos en una ciencia. Aun cuando el término puede ser aplicado a las artes cuando es necesario efectuar una observación o análisis más riguroso o explicar una forma de interpretar la obra de arte. En resumen son el conjunto de métodos que se rigen un una investigación científica o en una exposición doctrinal.

#### **3.2 POBLACION Y MUESTRA**

Se realizó en el cantón Babahoyo, Provincia de Los Ríos, la información que analizamos fue obtenida de la encuesta propuesta en nuestro proyecto, con una población de 600 contribuyentes entre personas jurídicas sean estas sociedades anónimas o compañías limitadas, de las cuales son afiliadas a la cámara de comercio del cantón Babahoyo aproximadamente 150.

Para el estudio del presente proyecto se ha considerado realizar la investigación en los siguientes grupos basados en el supuesto de una población finita.

### 3.2.1. CALCULO DEL TAMAÑO MUESTRAL

La variable dependiente es cuantitativa, la muestra a determinarse fue estratificada (heterogénea).

$$n = \frac{z^2 Npq}{e^2 (N - 1) + z^2 pq}$$

n = Tamaño muestra que quiero determinar

e = 0.05 (grado de libertad), error de muestreo

p = 0,5 probabilidad a favor (número de casos que ocurran)

q = 0,5 probabilidad en contra (casos restantes)

z = 95 % (probabilidad), nivel de confianza

N= Población: 150

$$n = \frac{1.90 \times 150 \times 0.25}{0,025 (150-1) + 3.61 \times 0,25}$$

En base a la población total del área, que son 150 entre personas jurídicas sociedades anónimas o compañías limitadas y personas naturales, aplicando la formula anterior tuvimos que realizar 45 encuestas en los sectores designados.

<b>GRUPO</b>	<b>CANTIDAD</b>
Gerentes de Empresas	15
Audidores Contadores dependientes	15
Audidores Contadores independientes	15
<b>Total</b>	<b>45</b>

**Preparado:** María José Galarza Bonilla  
Lorena Mercedes Castro Ronquillo

### **3.3 TECNICAS E INSTRUMENTOS DE LA INVESTIGACION**

#### **3.3.1 La Observación**

Es una técnica que consiste en observar atentamente el fenómeno, hecho o caso, tomar información y registrarla para su posterior análisis. La observación es un elemento fundamental de todo proceso investigativo; en ella se apoya el investigador para obtener el mayor número de datos.

Existen dos clases de observación: la observación no científica y la observación científica. La diferencia básica entre una y otra está en la intencionalidad: observar científicamente significa observar con un objetivo claro, definido y preciso: el investigador sabe que es lo que desea observar y para que quiere hacerlo, lo cual implica que debe preparar cuidadosamente la observación. Observar no científicamente significa observar sin intención, sin objetivo definido y por tanto, sin preparación previa.

### **3.3.2 Observación Directa y la Indirecta**

Es directa cuando el investigador se pone en contacto personalmente con el hecho o fenómeno que trata de investigar.

Es indirecta cuando el investigador entra en conocimiento del hecho o fenómeno observando a través de las observaciones realizadas anteriormente por otra persona.

### **3.3.3 Observación Participante y no Participante**

La observación es participante cuando para obtener los datos el investigador se incluye en el grupo, hecho o fenómeno observado, para conseguir la información “desde adentro”.

Observación no participante es aquella en la cual se recoge la información desde afuera, sin intervenir para nada en el grupo social, hecho o fenómeno investigado. Obviamente, la gran mayoría de las observaciones son no participantes.

Los siguientes términos se usan, en la presente Norma, con el significado que a continuación se especifica:

### **3.3.4 Observación Estructurada y no Estructurada.**

Observación no Estructurada llamada también simple o libre, es la que se realiza sin la ayuda de elementos técnicos especiales.

Observación estructurada es en cambio, la que se realiza con la ayuda de elementos técnicos apropiados, tales como: fichas, cuadros, tablas, etc. Por lo cual se los denomina observación sistemática.

### **3.3.5 Observación de Campo y de Laboratorio.**

La observación de campo es el recurso principal de la observación descriptiva; se realiza en los lugares donde ocurren los hechos o fenómenos investigados. La investigación social y educativa recurre a gran medida a esta modalidad.

La observación de laboratorio se entiende de dos maneras: por un lado, es la que se realiza en lugares pre-establecidos para el efecto tales como museos, archivos, bibliotecas y, naturalmente los laboratorios: por otro lado, también es investigación de laboratorio la que se realiza con grupos humanos previamente determinados, para observar su comportamiento y actitudes.

### **3.3.6 Observación Individual y de Equipo**

Observación Individual es la que hace una sola persona, sea porque es parte de una investigación igualmente individual, o porque, dentro de un grupo, se le ha encargado de una parte de la observación para que la realice sola.

Observación de Equipo o de grupo es, en cambio, la que se realiza por parte de varias personas que integran un equipo o grupo de trabajo que efectúa una misma investigación puede realizarse de varias maneras:

Cada Individuo observa una parte o aspecto de todo.

Todos observan lo mismo para cotejar luego sus datos (esto permite superar las operaciones subjetivas de cada una)



Todos, asisten, pero algunos realizan otras tareas o aplican otras técnicas.

### **3.3.7 La Entrevista.**

Es una técnica para obtener datos que consisten en un dialogo entre dos personas: El entrevistador “investigador” y el entrevistados; se realiza con el fin de obtener información de parte de este, que es, por lo general, una persona entendida en la materia de la investigación.

La entrevista es una técnica antigua, pues ha sido utilizada desde hace mucho en psicología y, desde su notable desarrollo, en sociología y educación. De hecho en estas ciencias, la entrevista constituye una técnica indispensable porque permite obtener datos que de otro modo serían muy difíciles de conseguir.

### **3.3.8 La Encuesta**

La encuesta es una técnica destinada a obtener datos de varias personas cuyas opiniones impersonales interesan al investigador. Para ello, a diferencia de la entrevista, se utiliza un listado de preguntas escritas que se entregan a los sujetos, a fin de que las contesten igualmente por escrito. Ese listado se denomina cuestionario.

Es impersonal porque el cuestionario no lleva nombre ni otra identificación de la persona que lo responde, ya que no interesan esos datos. Es una técnica que se puede aplicar a sectores más amplios del universo, de manera mucho más económica que mediante entrevistas.

### **3.3.9 El Fichaje**

El fichaje es una técnica auxiliar de todas las demás técnicas empleada en investigación científica; consiste en registrar los datos que se van obteniendo en los instrumentos llamados fichas, las cuales, debidamente elaboradas y ordenadas contienen la mayor parte de la información que se recopila en una investigación por lo cual constituye un valioso auxiliar en esa tarea, al ahorrar mucho tiempo, espacio y dinero.

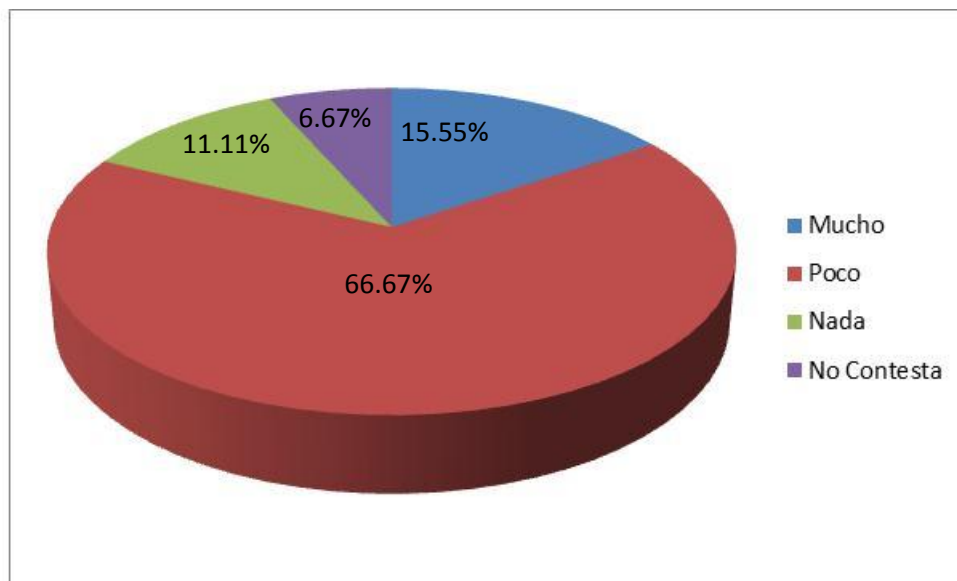
### **3.3.10 El Test**

Es una técnica derivada de la entrevista y la encuesta tiene como objeto lograr información sobre rasgos definidos de la personalidad, la conducta o determinados comportamientos y características individuales o colectivas de la persona (inteligencia, interés, actitudes, aptitudes, rendimiento, memoria, manipulación etc.) A través de preguntas, actividades, manipulaciones, etc., que son observadas y evaluadas por el investigador.

## ANALISIS Y COMENTARIOS DE LOS RESULTADOS DE LAS ENCUESTAS.

### 1.- ¿Qué conoce sobre las Normas Internacionales de Contabilidad NIC?

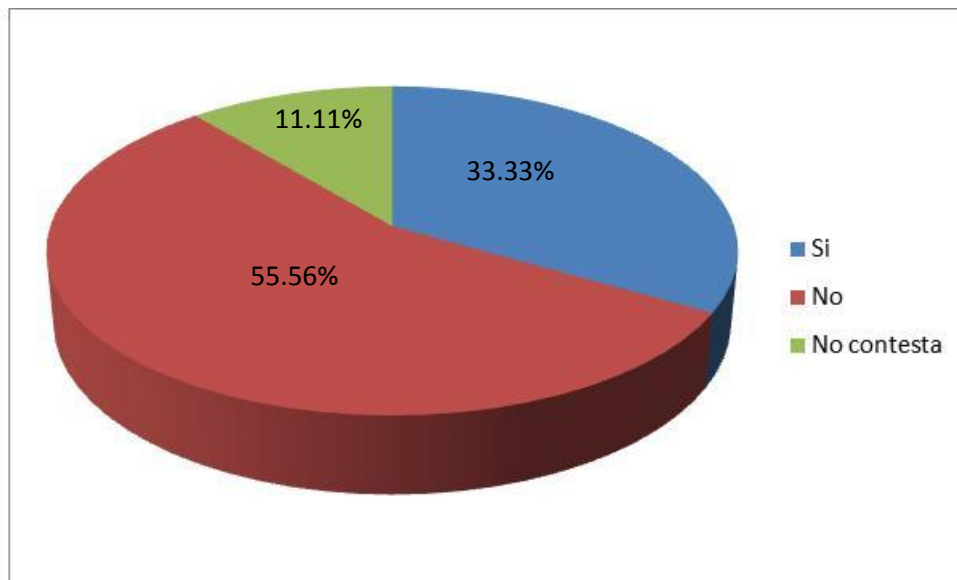
Código	Detalle	Cantidad	%
1.1	Mucho	7	15.55%
1.2	Poco	30	66.67%
1.3	Nada	5	11.11%
1.4	No Contesta	3	6.67%
	<b>TOTAL</b>	<b>45</b>	<b>100</b>



El presente grafico nos muestra que el 66.67% de los encuestados manifiesta que conoce poco sobre las Normas Internacionales de Contabilidad, el 15.55% manifiesta que conoce mucho, el 11.11% no conoce nada y el 6.67% prefiere no contestar.

**2.- ¿Cree usted que las empresas del Ecuador están preparadas para las Normas Internacionales de Contabilidad?**

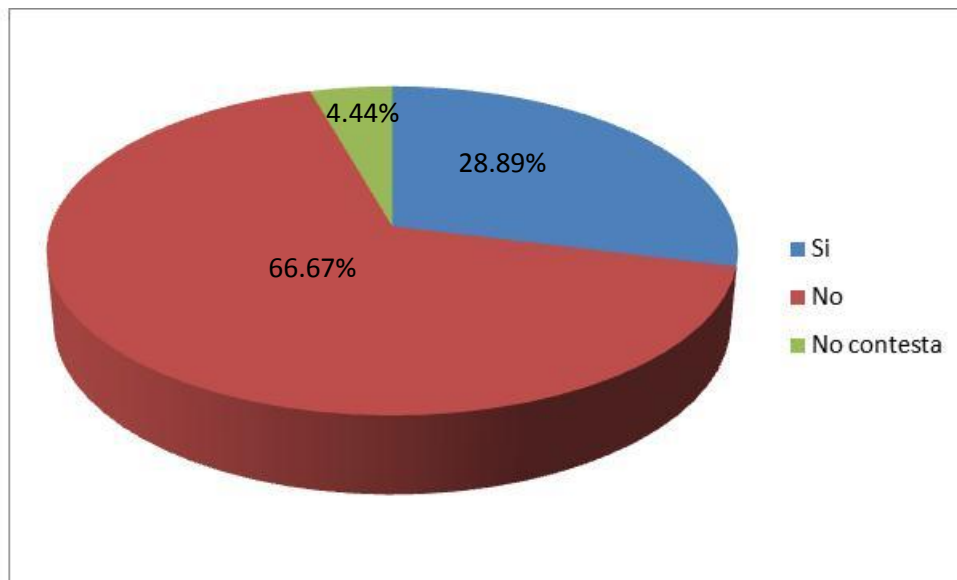
<b>Código</b>	<b>Detalle</b>	<b>Cantidad</b>	<b>%</b>
2.1	Si	15	33.33%
2.2	No	25	55.56%
2.3	No contesta	5	11.11%
	<b>TOTAL</b>	<b>45</b>	<b>100</b>



El presente grafico nos muestra que el 55.56% de los encuestados manifiesta que las empresas en el Ecuador no están preparadas para las Normas Internacionales del Ecuador, el 33.33% que si están preparadas y el 11.11% prefiere no contestar.

3.- ¿Cree usted que la empresa donde labora está preparada para implementar las Normas Internacionales de Contabilidad?

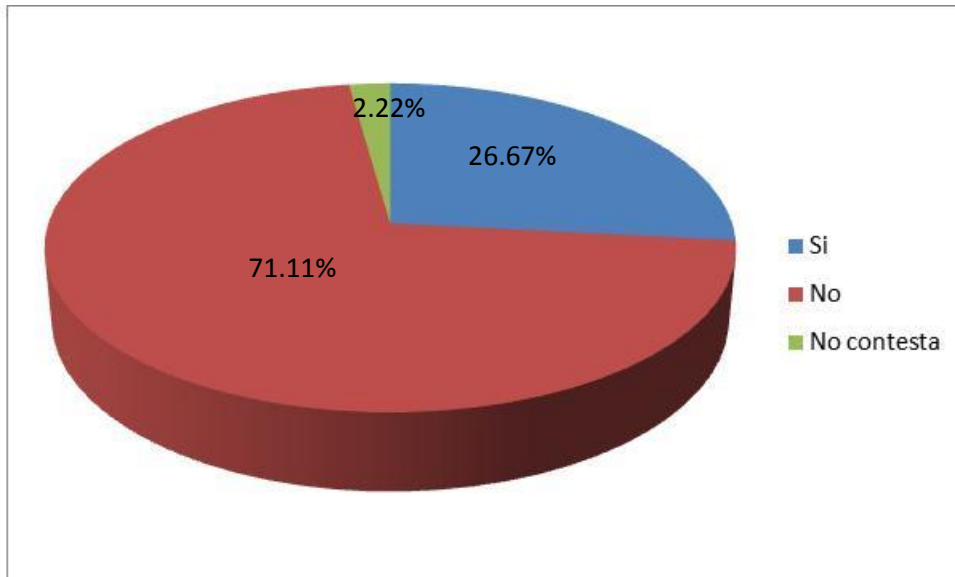
Código	Detalle	Cantidad	%
3.1	Si	13	28.89%
3.2	No	30	66.67%
3.3	No contesta	2	4.44%
	<b>TOTAL</b>	<b>45</b>	<b>100</b>



El presente grafico nos muestra que el 66.67% de los encuestados manifiesta que la empresa donde labora no está preparada para las Normas Internacionales de Contabilidad, el 28.89% que si está preparada y el 4.44% prefiere no contestar.

**4.- ¿Sabe usted cual es la fecha que por obligación se debe implementar las Normas internacionales de Contabilidad?**

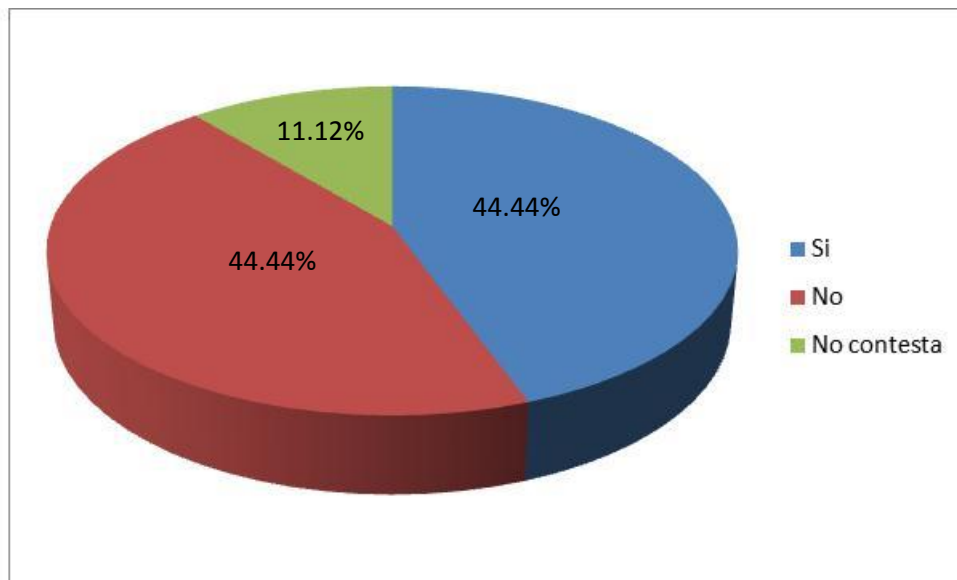
<b>Código</b>	<b>Detalle</b>	<b>Cantidad</b>	<b>%</b>
4.1	Si	12	26.67%
4.2	No	32	71.11%
4.3	No contesta	1	2.22%
	<b>TOTAL</b>	<b>45</b>	<b>100</b>



El presente cuadro nos muestra que el 71.11% de los encuestados manifiesta que no conoce la fecha en que es obligación incorporar las Normas Internacionales de Contabilidad en los Estados Financieros de las empresas, el 26.67% que si conoce y el 2.22% no contesta.

**5.- ¿Conoce usted cual es la Institución del Estado que regula y exige las Normas Internacionales de Contabilidad?**

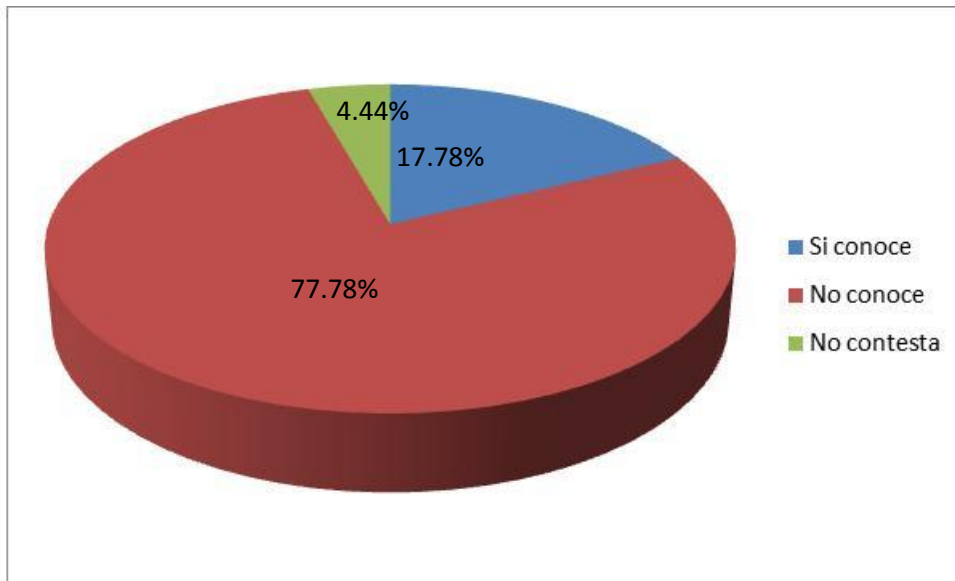
<b>Código</b>	<b>Detalle</b>	<b>Cantidad</b>	<b>%</b>
5.1	Si	20	44.44%
5.2	No	20	44.44%
5.3	No contesta	5	11.12%
	<b>TOTAL</b>	<b>45</b>	<b>100</b>



El presente grafico nos muestra que el 44.44% de los encuestados responde que si conocen cual es la institución pública que regula y exige las Normas Internacionales de Contabilidad, el otro 44.44% manifiesta que no conoce y el 11.12% prefiere no contestar.

**6.- ¿Conoce usted si los Estados Financieros tendrán cambios de consideración con la aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad?**

<b>Código</b>	<b>Detalle</b>	<b>Cantidad</b>	<b>%</b>
6.1	Si conoce	8	17.78%
6.2	No conoce	35	77.78%
6.3	No contesta	2	4.44%
	<b>TOTAL</b>	<b>45</b>	<b>100</b>

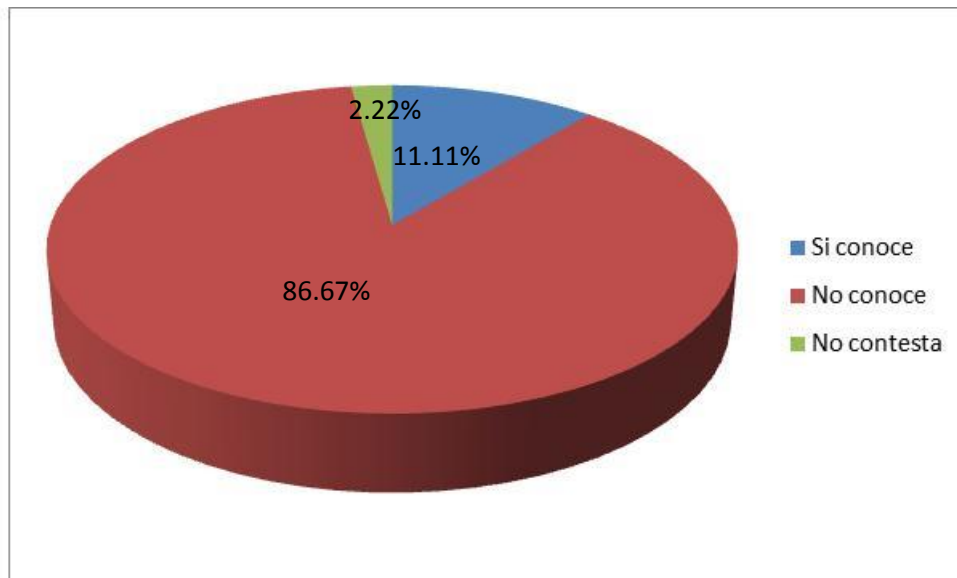


El presente cuadro nos muestra que el 77.78% de los encuestados manifiesta que no conoce si los estados financieros de las empresas tendrán cambios sustanciales con las Normas Internacionales de contabilidad, el 17.78% manifiesta que si conoce y el 4.44% prefiere no contestar.



**7.- ¿Conoce sobre la NIC 40 y sabe a qué parte del Balance se aplica?**

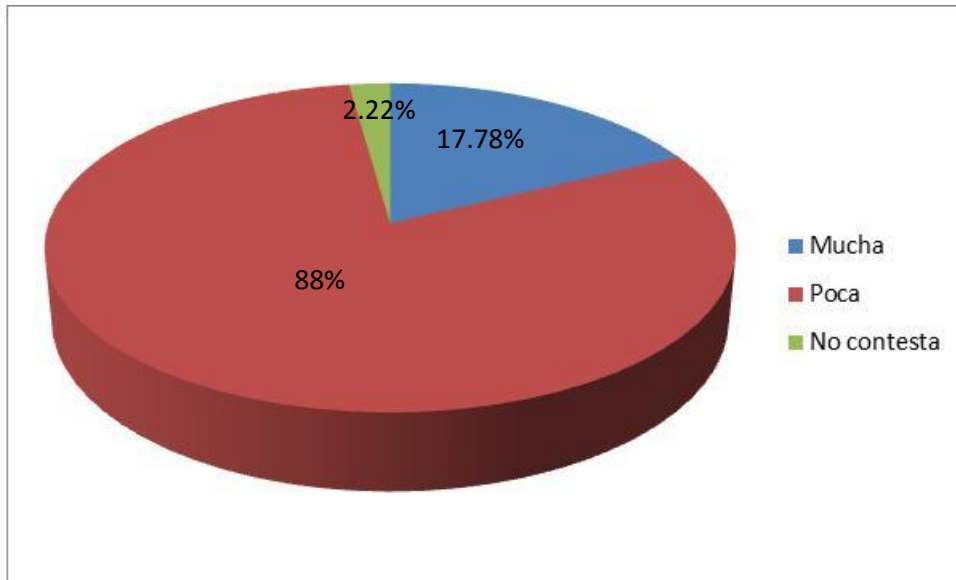
<b>Código</b>	<b>Detalle</b>	<b>Cantidad</b>	<b>%</b>
7.1	Si conoce	5	11.11%
7.2	No conoce	39	86.67%
7.3	No contesta	1	2.22%
	<b>TOTAL</b>	<b>45</b>	<b>100</b>



El presente grafico nos muestra que el 86.67% de los encuestados manifiesta que no conoce sobre la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 40) y tampoco en que parte del balance general se aplica, el 11.11% si conoce donde se aplica y sobre la norma y el 2.22% prefiere no contestar.

**8.- ¿Cree usted que la Institución encargada del control de las Normas Internacionales de Contabilidad han realizado suficiente difusión?**

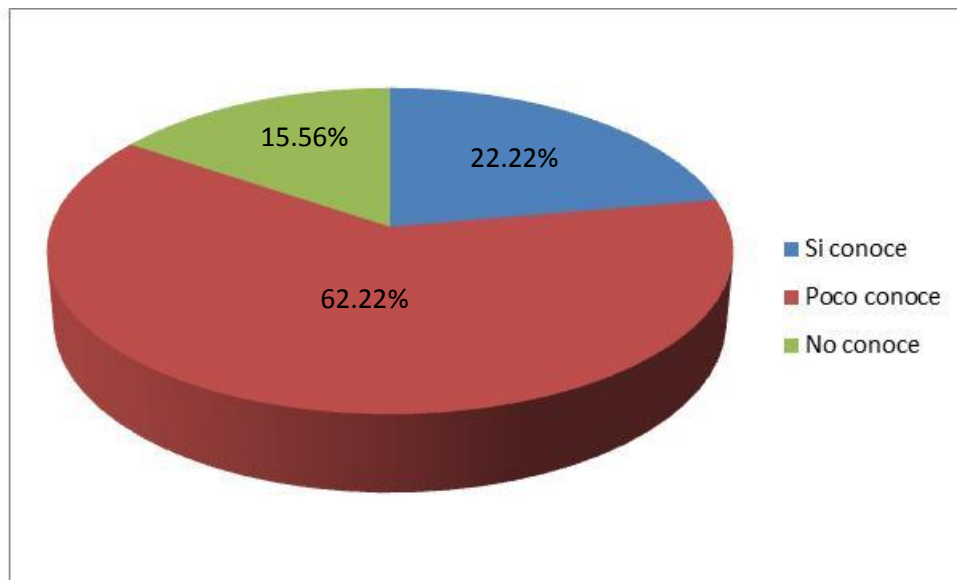
<b>Código</b>	<b>Detalle</b>	<b>Cantidad</b>	<b>%</b>
8.1	Mucha	8	17.78%
8.2	Poca	36	88.00%
8.3	No contesta	1	2.22%
	<b>TOTAL</b>	<b>45</b>	<b>100</b>



El presente grafico nos muestra que el 88% de los encuestados manifiesta que no ha existido suficiente comunicación por parte de la Institución encargada de la aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad, el 17.78% manifiesta que si ha existido y el 2.22% prefiere no contestar.

**9.- ¿El personal del área contable de su empresa tiene los conocimientos necesarios sobre las Normas Internacionales de Contabilidad?**

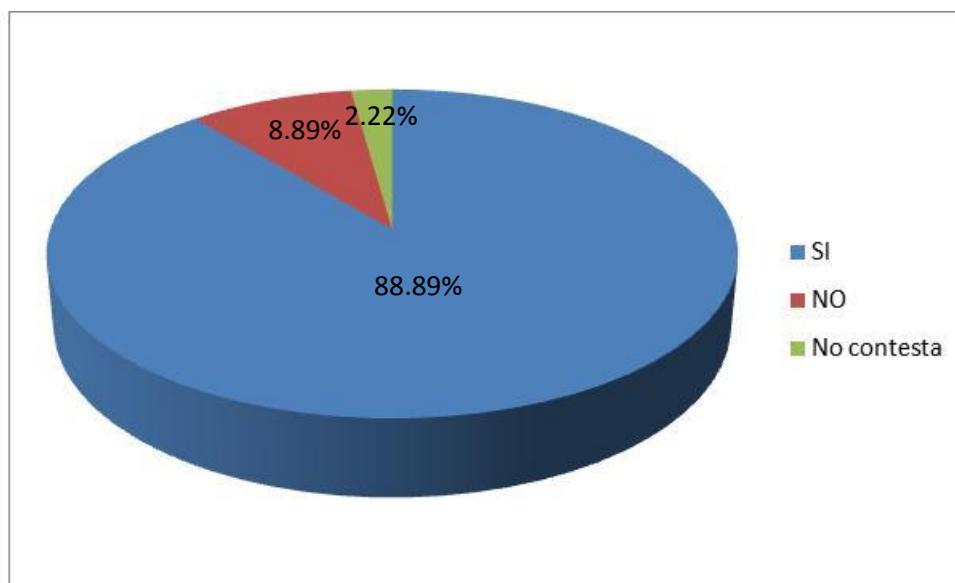
<b>Código</b>	<b>Detalle</b>	<b>Cantidad</b>	<b>%</b>
9.1	Si conoce	10	22.22%
9.2	Poco conoce	28	62.22%
9.3	No conoce	7	15.56%
	<b>TOTAL</b>	<b>45</b>	<b>100</b>



El presente grafico nos muestra que el 62.22% de los encuestados conoce poco sobre las Normas Internacionales de Contabilidad, el 22.22% que si conoce, y el 15.56% que no conoce nada.

**10.- ¿Le gustaría recibir charlas sobre las Normas Internacionales de Contabilidad y su aplicación en los Estados Financieros de las Empresas?**

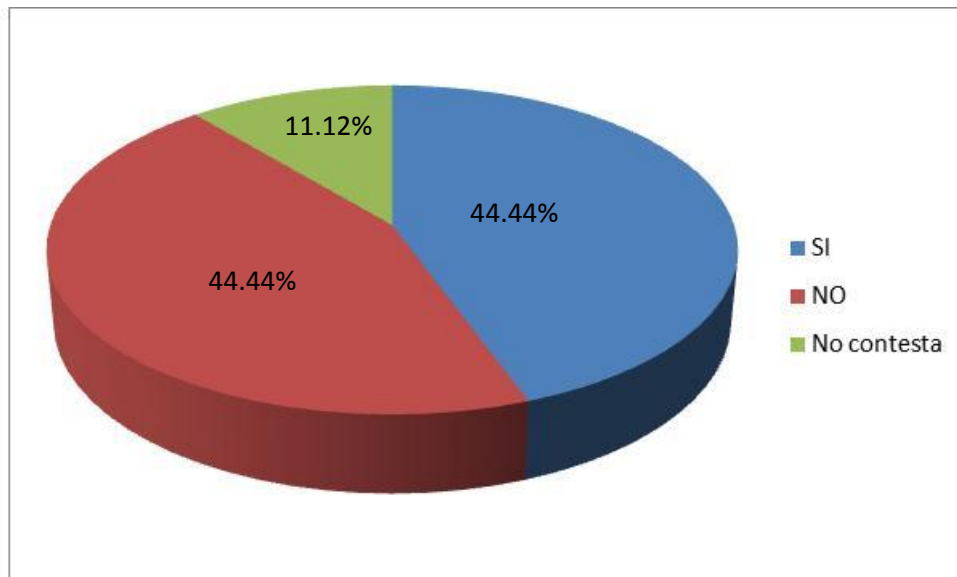
<b>Código</b>	<b>Detalle</b>	<b>Cantidad</b>	<b>%</b>
10.1	SI	40	88.89%
10.2	NO	4	8.89%
10.3	No contesta	1	2.22%
	<b>TOTAL</b>	<b>45</b>	<b>100</b>



El presente grafico nos muestra que el 88.89% de los encuestados manifiesta que desean recibir charlas sobre las Normas Internacionales de Contabilidad, el 8.89% manifiesta que no lo necesitan y el 2.22% prefiere no contestar.

### 11.- ¿Tienen en su empresa Propiedades de Inversión?

Código	Detalle	Cantidad	%
11.1	SI	20	44.44%
11.2	NO	20	44.44%
11.3	No contesta	5	11.12%
	<b>TOTAL</b>	<b>45</b>	<b>100</b>



El presente cuadro nos muestra que el 44.44% de los encuestados manifiesta que en la empresa donde labora si existe dentro del Activo Propiedades de inversión, el otro 44.44% manifiesta que no existe esto en los Activos, y el 11.12% no contesta a la pregunta.

## **Análisis de las repuestas sobre las encuestas efectuadas.**

Al efectuar el análisis de las diferentes preguntas efectuadas durante la encuesta, podemos sacar como conclusión que existe bastante desconocimiento dentro de las personas involucradas en el área contables sobre las Normas Internacionales de Contabilidad, esto se debe a que la Institución encargada de exigir y regular su aplicación y cumplimiento no ha efectuado una difusión agresiva y no ha dictado charlas gratuitas sobre estas normas que son de aplicación obligatoria a partir del 1ero de Enero del año 2012, por lo expuesto y por las encuestas determinamos que la gran mayoría de las empresas no está preparada para este reto que se viene y que debemos enfrentar de la mejor manera posible y esto se logra mediante la preparación del personal del área contable de las empresas.

## **CAPITULO IV**

### **4.- MARCO PROPOSITIVO**

#### **4.1. TITULO**

ADOPCION Y APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD (NIC 40 PROPIEDADES DE INVERSION) APLICADA A LA EMPRESA LINACREX S.A.

#### **4.2 Desarrollo de la propuesta.**

##### **NORMA INTERNACIONAL DE CONTABILIDAD Nº 40 (NIC 40)**

##### **Inversiones Inmobiliarias**

###### **4.2.1 OBJETIVO**

El objetivo de esta Norma es prescribir el tratamiento contable de las inversiones inmobiliarias y las exigencias de revelación de información correspondientes.

###### **4.2.2 ALCANCE**

Esta Norma será aplicable en el reconocimiento, valoración y revelación de información de las inversiones inmobiliarias.

Entre otras cosas, esta Norma será aplicable para la valoración en los estados financieros de un arrendatario, de los derechos sobre un inmueble mantenido en régimen de arrendamiento y que se contabilice como un arrendamiento financiero, también se aplicará para la valoración en los estados financieros de

un arrendador, de las inversiones inmobiliarias arrendadas en régimen de arrendamiento operativo.

**Esta Norma no trata los problemas cubiertos en la NIC 17 Arrendamientos, entre los que se incluyen los siguientes:**

- (a) Clasificación de los arrendamientos como arrendamientos financieros u operativos;
- (b) Reconocimiento de las rentas por arrendamiento de inversiones inmobiliarias (ver también NIC 18 *Ingresos ordinarios*);
- (c) Valoración, en los estados financieros del arrendatario, de los derechos sobre inmuebles mantenidos en régimen arrendamiento operativo;
- (d) Valoración, en los estados financieros del arrendador, de su inversión neta en un arrendamiento financiero;
- (e) Contabilización de las transacciones de venta con arrendamiento posterior;
- (f) Información a revelar sobre arrendamientos financieros y operativos

**Esta Norma no será de aplicación a:**

- (a) Los activos biológicos adheridos a terrenos y relacionados con la actividad agrícola (véase la NIC 41, *Agricultura*);
- (b) Las inversiones en derechos mineros, exploración y extracción de minerales, petróleo, gas natural y otros recursos no renovables similares.



### **4.3 DERECHO INMOBILIARIO**

Un derecho sobre un inmueble que el arrendatario mantenga en régimen de arrendamiento operativo, se podrá clasificar y contabilizar como una inversión inmobiliaria si, y sólo si, el inmueble cumpliera, en su caso, la definición de inversión inmobiliaria, y el arrendatario emplease el modelo del valor razonable establecido para los activos reconocidos.

Esta clasificación alternativa podrá realizarse para cada uno de los inmuebles por separado. Sin embargo, una vez que esta clasificación alternativa haya sido elegida para un derecho sobre un inmueble mantenido en régimen de arrendamiento operativo, todos los inmuebles clasificados como inversiones inmobiliarias se contabilizarán utilizando el modelo del valor razonable. Cuando se elija esta clasificación alternativa, cualquier derecho sobre el inmueble así clasificado se incluirá en la información a revelar.

Las inversiones inmobiliarias se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas. Por lo tanto, las inversiones inmobiliarias generan flujos de efectivo que son en gran medida independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la entidad. Esto distinguirá las inversiones inmobiliarias de las ocupadas por el dueño. La producción de bienes o la prestación de servicios (o el uso de inmuebles para fines administrativos) generan flujos de efectivos que no son atribuibles solamente a los inmuebles, sino a otros activos utilizados en la producción o en el proceso de prestación de servicios. La NIC 16 Inmovilizado materiales aplica a los inmuebles ocupados por el dueño.

**Los siguientes casos son ejemplos de inversiones inmobiliarias:**

- (a) Un terreno que se tiene para obtener plusvalías a largo plazo y no para venderse en el corto plazo, dentro del curso ordinario de las actividades del negocio;
- (b) Un terreno que se tiene para un uso futuro no determinado (en el caso de que la entidad no haya determinado si el terreno se utilizará como inmueble ocupado por el dueño o para venderse a corto plazo, dentro del curso ordinario de las actividades del negocio, se considera que ese terreno se mantiene para obtener plusvalías);
- (c) Un edificio que sea propiedad de la entidad (o bien un edificio obtenido a través de un arrendamiento financiero) y esté alquilado a través de uno o más arrendamientos operativos; y
- (d) un edificio que esté desocupado y se tiene para ser arrendado a través de uno o más arrendamientos operativos.

**Los siguientes son ejemplos de partidas que no son inversiones inmobiliarias y que, por lo tanto, no se incluyen en el alcance de esta Norma:**

- (a) Inmuebles con el propósito de venderlos en el curso normal del negocio o bien que se encuentran en proceso de construcción o desarrollo con vistas a dicha venta (véase la NIC 2 Existencias), por ejemplo inmuebles adquiridos exclusivamente para su enajenación o disposición por otra vía en un futuro cercano o para desarrollarlos y revenderlos;
- (b) Inmuebles que están siendo construidos o mejorados por cuenta de terceras personas (véase la NIC 11 *Contratos de construcción*);

(c) Inmuebles ocupados por el dueño (véase la NIC 16 *Inmovilizado material*), incluyendo, entre otros, los inmuebles que se tienen para su uso futuro como inmuebles ocupados por el dueño, inmuebles que se tienen para realizar en ellos construcciones o desarrollos futuros y utilizarlos posteriormente como ocupados por el dueño, inmuebles ocupados por empleados (paguen o no rentas según su valor de mercado) e inmuebles ocupados por el dueño en espera de desprenderse de ellos;

(d) Inmuebles que están siendo construidos o mejorados para uso futuro como inversiones inmobiliarias, a los que se aplicará la NIC 16 hasta que la construcción o desarrollo estén terminados, fecha en la que se convierten en inversiones inmobiliarias y por lo tanto quedan sujetos a esta Norma; no obstante, esta Norma será de aplicación a los inmuebles que ya eran de inversión pero en estos momentos están siendo mejorados nuevamente para uso futuro como inversiones inmobiliarias;

(e) Las propiedades arrendadas a otra entidad en régimen de arrendamiento financiero.

Ciertos inmuebles se componen de una parte que se tiene para ganar rentas o plusvalías, y otra parte que se utiliza en la producción o suministro de bienes o servicios o bien para fines administrativos. Si estas partes pueden ser vendidas separadamente (o colocadas por separado en régimen de arrendamiento financiero), la entidad las contabilizará también por separado. Si no fuera así, el inmueble únicamente se calificará como inversión inmobiliaria cuando se utilice una porción insignificante del mismo para la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos.

En ciertos casos, la entidad suministra servicios complementarios a los ocupantes de un inmueble. Esta entidad tratará dicho inmueble como inversión inmobiliaria si los servicios son un componente insignificante del contrato. Un ejemplo podría ser la vigilancia y los servicios de mantenimiento que proporciona el dueño de un edificio a los arrendatarios que lo ocupan.

En otros casos, los servicios proporcionados son un componente más significativo. Por ejemplo, si la entidad tiene y gestiona un hotel, los servicios proporcionados a los huéspedes son un componente significativo del contrato en su conjunto. Por lo tanto, un hotel gestionado por el dueño es un inmueble ocupado por éste y no una inversión inmobiliaria.

Puede ser difícil determinar si los servicios complementarios son lo suficientemente significativos para hacer que el inmueble no se califique como inversión inmobiliaria. Por ejemplo, el dueño de un hotel transfiere algunas veces ciertas responsabilidades a terceras partes en virtud de un contrato de administración. Los términos de dicho contrato pueden variar ampliamente. En un extremo del espectro de posibilidades, la posición del dueño podría ser, en el fondo, la de un inversor pasivo. En el otro extremo del espectro, el dueño podría simplemente haber subcontratado a terceros ciertas funciones de gestión diaria, pero conservando una exposición significativa a las variaciones en los flujos de efectivo generados por las operaciones del hotel.

Se requiere un juicio para determinar si un inmueble puede ser calificado como inversión inmobiliaria. La entidad desarrollará criterios para poder ejercer tal juicio de forma coherente, de acuerdo con la definición de inversiones inmobiliarias y con las directrices correspondientes.

En algunos casos, una entidad tiene un inmueble que arrienda a la dominante o a otra dependiente del mismo grupo y es ocupado por éstas. Este inmueble no se calificará como de inversión, en los estados financieros consolidados que incluyen a ambas entidades, dado que se trata de un inmueble ocupado por el dueño, desde la perspectiva del grupo en su conjunto. Sin embargo, desde la perspectiva de la entidad que lo tiene, el inmueble es de inversión si cumple con la definición. Por lo tanto, el arrendador tratará el inmueble como de inversión en sus estados financieros individuales.

#### **4.4 RECONOCIMIENTO**

**Las inversiones inmobiliarias se reconocerán como activos cuando, y sólo cuando:**

(a) Sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales inversiones inmobiliarias fluyan hacia la entidad; y

(b) El coste de las inversiones inmobiliarias pueda ser valorado de forma fiable.

Según este criterio de reconocimiento, la entidad evaluará todos los costes de sus inversiones inmobiliarias, en el momento en que incurra en ellos. Estos costes comprenderán tanto aquellos en que se ha incurrido inicialmente para adquirir o construir una partida de inmuebles, como los costes incurridos posteriormente para añadir, sustituir parte o mantener el elemento correspondiente.

De acuerdo con el criterio de reconocimiento, la entidad no reconocerá, en el importe en libros de un elemento de las inversiones inmobiliarias, los costes

derivados del mantenimiento diario del elemento. Tales costes se reconocerán en el resultado del ejercicio cuando se incurra en ellos. Los costes del mantenimiento diario son principalmente los costes de mano de obra y los consumibles, que pueden incluir el coste de pequeños componentes. El objetivo de estos desembolsos se describe a menudo como «reparaciones y conservación» del inmueble.

Algunos componentes de las inversiones inmobiliarias podrían haber sido adquiridos en sustitución de otros anteriores. Por ejemplo, las paredes interiores pueden sustituirse por otras distintas de las originales. Según el criterio de reconocimiento, la entidad reconocerá en el importe en libros de una inversión inmobiliaria el coste de sustituir un componente del mismo, siempre que satisfagan los criterios de reconocimiento, desde el mismo momento en que se incurra en dicho coste. El importe en libros de estos componentes sustituidos se dará de baja de acuerdo con los criterios de baja en cuentas contemplados en esta Norma.

#### **4.4.1 VALORACIÓN INICIAL**

Las inversiones inmobiliarias se valorarán inicialmente al coste. Los costes asociados a la transacción se incluirán en la valoración inicial.

El coste de adquisición de una inversión inmobiliaria comprenderá su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Los desembolsos directamente atribuibles incluyen, por ejemplo, honorarios profesionales por

servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costes asociados a la transacción.

El coste de una inversión inmobiliaria autoconstruida será su coste en la fecha en que la construcción o desarrollo queden completados. Hasta esa fecha, la entidad aplicará la NIC 16 Inmovilizado material. A partir de esa fecha, el inmueble se convertirá en una inversión inmobiliaria y le será de aplicación lo dispuesto en esta Norma.

El coste de una inversión inmobiliaria no se incrementará por los costes de puesta en marcha (a menos que sean necesarios para poner el inmueble en condiciones de uso), ni por las pérdidas iniciales de explotación en las que se incurra antes de que la inversión inmobiliaria alcance el nivel esperado de ocupación, ni por las cuantías anormales de desperdicios, de mano de obra u otros recursos incurridos en la construcción o desarrollo del inmueble.

Si el pago por una inversión inmobiliaria se aplazase, su coste será el equivalente al precio de contado. La diferencia entre esta cuantía y el total de pagos se reconocerá como un gasto por intereses durante el periodo de aplazamiento.

El coste inicial del derecho sobre un inmueble mantenido en régimen de arrendamiento financiero y clasificado como una inversión inmobiliaria, será el establecido para los arrendamientos financieros en el párrafo 20 de la NIC 17, esto es, el activo se reconocerá por el menor valor entre el valor razonable del inmueble y el valor actual de los pagos mínimos por arrendamiento. De

acuerdo con ese mismo párrafo, se reconocerá como pasivo, un importe equivalente.

Cualquier importe adicional que se haya pagado por el arrendamiento se tratará, para los propósitos de valoración, como parte de los pagos mínimos por arrendamiento, y por tanto quedará incluido en el coste del activo, pero se excluirá del pasivo correspondiente. Si un derecho sobre un inmueble mantenido en arrendamiento se clasificase como una inversión inmobiliaria, el elemento contabilizado por su valor razonable sería el derecho y no el inmueble subyacente.

Algunas inversiones inmobiliarias pueden haber sido adquiridas a cambio de uno o varios activos no monetarios, o de una combinación de activos monetarios y no monetarios. La siguiente discusión se refiere solamente a la permuta de un activo no monetario por otro, pero también es aplicable a todas las permutas descritas en el primer inciso de este párrafo.

El coste de dicha inversión inmobiliaria se medirá por su valor razonable, a menos que:

- (a) La transacción de intercambio no tenga carácter comercial, o
- (b) No pueda medirse con fiabilidad el valor razonable del activo recibido ni el del activo entregado. El elemento adquirido se valorará de esta forma incluso cuando la entidad no pueda dar de baja inmediatamente el activo entregado. Si la partida adquirida no se mide por su valor razonable, su coste se valorará por el importe en libros del activo entregado.



La entidad determinará si una permuta tiene carácter comercial, considerando en qué medida se espera que cambien los flujos de efectivo futuros como consecuencia de dicha transacción.

**Una permuta tendrá carácter comercial si:**

(a) La configuración (riesgo, calendario e importe) de los flujos de efectivo del activo recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo transferido; o

(b) El valor específico para la entidad de la parte de sus actividades afectada por la permuta, se ve modificado como consecuencia del intercambio; y además

(c) La diferencia identificada en (a) o en (b) resulta significativa al compararla con el valor razonable de los activos intercambiados. Al determinar si una permuta tiene carácter comercial, el valor específico para la entidad de la parte de sus actividades afectada por la transacción, deberá tener en cuenta los flujos de efectivo después de impuestos. El resultado de estos análisis puede quedar claro sin necesidad de que la entidad deba realizar cálculos detallados.

**El valor razonable de un activo, para el que no existen transacciones comparables en el mercado, puede determinarse con fiabilidad si:**

(a) La variabilidad en el rango de las estimaciones del valor razonable del activo no es significativa, o

(b) Las probabilidades de las diferentes estimaciones, dentro de ese rango, pueden ser valoradas razonablemente y utilizadas en la estimación del valor razonable. Si la entidad es capaz de determinar de forma fiable los valores razonables del activo recibido o del activo entregado, entonces, se utilizará el valor razonable del activo entregado para valorar el coste del activo recibido, a menos que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido.

#### **4.4.2 VALORACIÓN POSTERIOR AL RECONOCIMIENTO**

##### **Política contable**

La NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores establece que se efectuará un cambio voluntario en una política únicamente si dicho cambio proporciona una presentación más adecuada de los eventos y transacciones, en los estados financieros de la entidad. Es altamente improbable que un cambio del modelo del valor razonable al modelo del coste proporcione una presentación más adecuada.

Esta Norma requiere a todas las entidades determinar el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias para propósitos de valoración (modelo del valor razonable) o revelación (modelo del coste). Se recomienda a las entidades, pero no se les obliga, a determinar el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias a partir de una tasación practicada por un experto independiente calificado profesionalmente y una experiencia reciente en la localidad y en el tipo de inversión inmobiliaria que está siendo valorado.

## **4.5 Inversiones inmobiliarias relacionadas con pasivos**

### **La entidad puede:**

- (a) Escoger entre el modelo del valor razonable y el modelo del coste para todas sus inversiones inmobiliarias que sirvan de garantía a pasivos en los que se pague un rendimiento ligado directamente al valor razonable, o a la rentabilidad, de los activos específicos que se estén incluidos en dichas inversiones inmobiliarias; y
- (b) Escoger entre el modelo del valor razonable y el modelo del coste para todas las demás inversiones inmobiliarias.

Algunas entidades aseguradoras y otras entidades crean fondos inmobiliarios internos que emiten unidades de participación nocional, algunas de las cuales se colocan entre los inversores, en contratos ligados al valor de esas unidades, y otras se mantienen por parte de la entidad.

Si una entidad escoge diferentes modelos para las dos categorías descritas en las ventas de inversiones inmobiliarias entre conjuntos de activos que se valoran utilizando diferentes modelos se reconocerán al valor razonable, y el cambio acumulado en este valor razonable se reconocerá en el resultado del ejercicio. De acuerdo con esto, si se vendiese una inversión inmobiliaria de un conjunto de activos en el que se aplicase el modelo del valor razonable, a otro conjunto de activos en el que se utilizase el modelo del coste, el valor razonable del inmueble en la fecha de la venta se convertirá en su coste atribuido.

#### **4.5.1 Modelo del valor razonable**

Con posterioridad al reconocimiento inicial, la entidad que haya escogido el modelo del valor razonable valorará todas sus inversiones inmobiliarias al valor razonable, excepto los que la norma lo manifiesta claramente.

Cuando el derecho sobre un inmueble, mantenido por el arrendatario en régimen de arrendamiento operativo, se clasifique como inversión inmobiliaria, no es aplicable la elección señalada; de forma que se aplicará forzosamente el modelo del valor razonable.

Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de una inversión inmobiliaria se incluirán en el resultado del ejercicio en que surjan.

El valor razonable de una inversión inmobiliaria es el precio al que podría ser intercambiado, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua. El valor razonable excluye específicamente un precio estimado incrementado o rebajado por plazos o circunstancias especiales tales como financiación atípica, acuerdos de venta con arrendamiento financiero posterior, contrapartidas especiales o rebajas concedidas por alguien relacionado de alguna manera con la venta. La entidad determinará el valor razonable sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrir por causa de la enajenación o disposición por otra vía.

El valor razonable de una inversión inmobiliaria reflejará las condiciones de mercado en la fecha del balance.

El valor razonable es específico para una fecha dada. Debido a que las condiciones de mercado pueden cambiar, el valor estimado podría ser incorrecto o inapropiado para otra fecha. La definición de valor razonable también asume un intercambio y un cierre simultáneos del contrato de venta, sin ninguna variación en el precio que pudiera haberse producido en una transacción en condiciones de independencia mutua, entre partes experimentadas e interesadas, si el intercambio y el cierre de la transacción no fueran simultáneos.

El valor razonable de una inversión inmobiliaria refleja, entre otras cosas, el ingreso por rentas que se podría obtener de arrendamientos en las condiciones actuales, así como los supuestos razonables y defendibles que representen la visión del mercado que partes experimentadas e interesadas pudieran asumir acerca del ingreso que, por arrendamientos futuros, se pudiera conseguir a la luz de las condiciones actuales del mercado.

También refleja, de forma similar, cualquier flujo de salida de efectivo (incluyendo pagos por arrendamiento y otras salidas de efectivo) que pudieran esperarse con relación al inmueble.

Algunas de estas salidas de efectivo se reflejan en el pasivo, mientras que otras asociadas a salidas de efectivo no se reconocen en los estados financieros hasta una fecha posterior (por ejemplo, pagos periódicos tales como alquileres contingentes).

En un arrendamiento negociado a tipos de interés de mercado, el valor razonable inicial del derecho sobre un inmueble arrendado neto de todos los pagos esperados por el arrendamiento (incluyendo los relacionados con los pasivos reconocidos), debería ser cero. Este valor razonable no cambia independientemente de si, a efectos contables, se reconoce el activo arrendado y el pasivo correspondiente, ya sea por su valor razonable o por el valor actual de los pagos mínimos del arrendamiento, de acuerdo con lo establecido.

Por tanto, re expresar un activo arrendado sustituyendo su coste, determinado, por su valor razonable, determinado de acuerdo con el párrafo 33, no debería dar lugar a ninguna pérdida o ganancia inicial, a menos que el valor razonable fuera determinado en diferentes momentos del tiempo. Esto podría suceder cuando se ha elegido aplicar el modelo del valor razonable después del reconocimiento inicial.

La definición de valor razonable se refiere a «partes interesadas y debidamente informadas». En este contexto «debidamente informadas» significa que ambos, tanto el vendedor interesado como el comprador interesado, están razonablemente bien informados acerca de la naturaleza y características de la inversión inmobiliaria, su uso real y potencial, así como el estado y condiciones del mercado en la fecha del balance. Un comprador interesado está motivado, pero no obligado, a comprar. Este comprador no está obsesionado ni va a comprar a cualquier precio. El hipotético comprador no pagaría un precio más alto del que se pudiera fijar en el mercado, entre compradores y vendedores interesados y debidamente informados.

Un vendedor interesado es aquel que no está obsesionado ni forzado a vender a cualquier precio, ni dispuesto a esperar por un precio que no sea considerado razonable en el mercado actual. El vendedor interesado está motivado a vender la inversión inmobiliaria de acuerdo con las condiciones del mercado, al mejor precio posible. Las circunstancias objetivas del propietario actual de la inversión inmobiliaria no son un elemento a considerar, porque el vendedor interesado es un propietario hipotético (lo que quiere decir, por ejemplo, que el vendedor interesado no tendría en cuenta las particulares circunstancias fiscales del propietario actual de la inversión inmobiliaria).

La definición de valor razonable se refiere a una transacción realizada en condiciones de independencia mutua. Una transacción libre es una transacción entre partes que no tienen una relación particular o especial, tal que pueda originar que el precio de la transacción no sea representativo del mercado. Se presume que la transacción se realiza entre partes no vinculadas que actúan de forma independiente.

La mejor evidencia de un valor razonable se obtiene, normalmente, de los precios actuales en un mercado activo para inmuebles similares en la misma localidad y condiciones, sobre los que puedan realizarse los mismos o parecidos contratos, ya sean de arrendamiento u otros relacionados con esas propiedades. A estos efectos, la entidad tendrá cuidado de identificar cualquier diferencia en la naturaleza, localización o condición del inmueble, así como en las condiciones de los contratos de arrendamiento y los otros contratos relacionados con el inmueble.

**Ante la ausencia de precios actuales en un mercado activo, una entidad considerará información de diferentes fuentes, entre las que se incluyen:**

(a) Precios actuales en un mercado activo para inmuebles de diferente naturaleza, condiciones o localización (o sujetas a contratos de arrendamiento, u otros contratos, con características diferentes), ajustados para reflejar dichas diferencias;

(b) Precios recientes en mercados menos activos, con ajustes para reflejar cualquier cambio en las condiciones económicas desde la fecha en que ocurrieron las transacciones a los precios indicados; y

(c) Proyecciones de flujos de efectivo descontados basadas en estimaciones fiables de flujos futuros de efectivo, apoyadas por las condiciones que se den en cualquier arrendamiento u otro contrato existente y (cuando sea posible) por evidencia externa, tales como rentas actuales de mercado para inmuebles similares en la misma localidad y condiciones, utilizando tipos de descuento que reflejen la evaluación actual del mercado sobre la incertidumbre en la cuantía y calendario de los flujos de efectivo.

En algunos casos, las diversas fuentes señaladas en el párrafo precedente pueden sugerir diferentes conclusiones sobre el valor razonable de una inversión inmobiliaria. La entidad habrá de considerar las razones de estas diferencias, con objeto de obtener la estimación más fiable del valor razonable, dentro de un rango estrecho de estimaciones.

En casos excepcionales, cuando una entidad adquiere por primera vez una inversión inmobiliaria (o cuando un inmueble existente se convierte por primera



vez en inversión inmobiliaria, después de terminarse la construcción o desarrollo, o después de un cambio en su uso) puede existir evidencia clara de que la variación en el rango de las estimaciones de valor razonable será muy alta y las probabilidades de los distintos resultados posibles serán muy difíciles de evaluar, de tal forma que la utilidad de una sola estimación del valor razonable queda invalidada. Esta situación podría indicar que el valor razonable del inmueble no podrá ser determinado con fiabilidad de una manera continua.

El valor razonable difiere del valor de uso tal como se define en la NIC 36 Deterioro del valor de los activos. El valor razonable refleja el conocimiento y estimaciones de los partícipes en el mercado, así como factores que son relevantes para los partícipes en el mercado en general. En contraste, el valor de uso refleja las estimaciones procedentes de la entidad, así como factores específicos de la entidad, que pueden no ser aplicables a otras entidades en general.

**Por ejemplo, el valor razonable no reflejará:**

- (a) El valor adicional derivado de la creación de una cartera de inmuebles en diferentes localidades;
- (b) Las sinergias entre las inversiones inmobiliarias y otros activos;
- (c) Los derechos o restricciones legales que sólo son aplicables al propietario actual; y
- (d) Los beneficios o gravámenes fiscales que sólo son aplicables al propietario actual.

Al determinar el valor razonable de una inversión inmobiliaria, la entidad deberá evitar duplicar activos y pasivos que se reconozcan como activos y pasivos separados.

**Por ejemplo:**

(a) Equipos, tales como ascensores o aire acondicionado, que son frecuentemente parte integrante de un edificio, y se reconocerán, por lo general, dentro de la inversión inmobiliaria, en lugar de estar reconocidos de forma separada como inmovilizado material.

(b) Si una oficina se alquila amueblada, el valor razonable de la oficina incluirá por lo general el valor razonable del mobiliario, debido a que el ingreso por arrendamiento deriva de la oficina con los muebles. Cuando el mobiliario se incluya en el valor razonable de la inversión inmobiliaria, la entidad no reconocerá dicho mobiliario como un activo separado.

(c) El valor razonable de una inversión inmobiliaria excluirá ingresos por rentas anticipadas o a cobrar de arrendamientos operativos, ya que la entidad reconoce éstos como pasivos o activos separados.

(d) El valor razonable de las inversiones inmobiliarias mantenidas mediante arrendamiento reflejará los flujos de efectivo esperados (incluyendo los alquileres contingentes que se espera den lugar a las correspondientes cuentas a pagar). De acuerdo con lo anterior, si la valoración obtenida para un inmueble ha de obtenerse neta de todos los pagos que se espera realizar, será necesario, a efectos de su contabilización, deducir cualquier pasivo reconocido derivado del arrendamiento para llegar al valor razonable de la inversión inmobiliaria.

El valor razonable de una inversión inmobiliaria no reflejará desembolsos futuros que vayan a mejorar el inmueble, ni tampoco los beneficios futuros relacionados con estos desembolsos futuros.

En algunos casos, la entidad espera que el valor actual de sus pagos relativos a una inversión inmobiliaria (distintos de los pagos relativos a los pasivos financieros reconocidos) exceda al valor actual de los flujos de efectivo por recibir. La entidad aplicará la NIC 37 *Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes*, para determinar si debe reconocer un pasivo y cómo debe proceder, en tal caso, a su valoración.

**Incapacidad para determinar el valor razonable de forma fiable:**

Existe una presunción refutable de que las entidades serán capaces de determinar, de forma fiable y continua, el valor razonable de cada inversión inmobiliaria. Sin embargo, en casos excepcionales, cuando la entidad adquiera por primera vez una inversión inmobiliaria (o cuando un inmueble existente se convierte por primera vez en inversión inmobiliaria después de terminarse la construcción o desarrollo, o después de un cambio en su uso) puede existir clara evidencia de que la entidad no va a poder determinar, de forma fiable y continua, el valor razonable de la inversión inmobiliaria. Esto surge cuando, y sólo cuando, no sean frecuentes las transacciones similares en el mercado, y no se pueda disponer de otras formas de estimar el valor razonable (por ejemplo, a partir de las proyecciones de flujos de caja descontados). En dichos casos, la entidad valorará la inversión inmobiliaria aplicando el modelo del

coste previsto en la NIC 16 Inmovilizado material. Se asumirá que el valor residual de la inversión inmobiliaria es cero. La entidad continuará aplicando la NIC 16 hasta la venta o disposición por otra vía de la inversión inmobiliaria.

En casos excepcionales, cuando la entidad se vea forzada, por la razón dada en el párrafo anterior, a valorar la inversión inmobiliaria utilizando el modelo del coste de acuerdo con la NIC 16, valorará el resto de sus inversiones inmobiliarias por su valor razonable. En estos casos, aunque la entidad puede utilizar el modelo del coste para una inversión inmobiliaria en particular, continuará contabilizando cada uno de los restantes inmuebles usando el modelo del valor razonable

Si la entidad ha valorado previamente una inversión inmobiliaria según su valor razonable, continuará valorándola a valor razonable hasta su enajenación o disposición por otra vía (o hasta que el inmueble sea ocupado por el propietario, o la entidad comience la transformación del mismo para venderlo en el curso ordinario de su actividad) aún si las transacciones comparables en el mercado se hicieran menos frecuentes, o bien los precios de mercado estuvieran disponibles menos fácilmente.

#### **4.5.2 Modelo del coste**

Después del reconocimiento inicial, la entidad que escoja el modelo del coste valorará todas sus inversiones inmobiliarias aplicando los requisitos establecidos en la NIC 16 para ese modelo, excepto aquéllas que cumplan los criterios para ser clasificadas como mantenidas para la venta (o estén incluidas en un grupo enajenable clasificado como mantenido para la venta) de acuerdo

con la NIIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas. Las inversiones inmobiliarias que cumplan los criterios para ser clasificadas como mantenidas para la venta (o estén incluidas en un grupo enajenable clasificado como mantenido para la venta) se valorarán de acuerdo con la NIIF 5.

#### **4.5.3 Transferencias:**

**Se realizarán transferencias a, o de, inversiones inmobiliarias cuando, y sólo cuando, exista un cambio en su uso, que se haya evidenciado por:**

- (a) El inicio de la ocupación por parte del propietario, en el caso de una transferencia de una inversión inmobiliaria a una instalación ocupada por el dueño;
- (b) El inicio de un desarrollo con intención de venta, en el caso de una transferencia de una inversión inmobiliaria a existencias;
- (c) El fin de la ocupación por parte del dueño, en el caso de la transferencia de una instalación ocupada por el propietario a una inversión inmobiliaria;
- (d) El inicio de una operación de arrendamiento a un tercero, en el caso de una transferencia de existencias a inversiones inmobiliarias; o
- (e) El fin de la construcción o desarrollo, en el caso de una transferencia de un inmueble en curso de construcción o desarrollo a inversiones inmobiliarias (transacción contemplada en la NIC 16).

Cuando la entidad decida disponer de una inversión inmobiliaria sin hacer un desarrollo específico, continuará calificando al inmueble como una inversión

inmobiliaria hasta que sea dado de baja en cuentas (eliminado del balance) y no lo tratará como si fuera un elemento de las existencias. De forma similar, si la entidad reinicia el desarrollo de una inversión inmobiliaria, para continuar manteniéndolo en el futuro como inversión inmobiliaria, ésta permanecerá como tal y no se reclasificará como instalación ocupada por el dueño durante su nueva etapa de desarrollo.

Para la transferencia de inversiones inmobiliarias, contabilizadas según su valor razonable, a inmuebles ocupados por el dueño o a existencias, el coste del inmueble a efectos de contabilizaciones posteriores, ya se utilice la NIC 16 ó la NIC 2, será el valor razonable en la fecha del cambio de uso.

Si un inmueble ocupado por el dueño se convierte en una inversión inmobiliaria, que se contabilizará por su valor razonable, la entidad aplicará la NIC 16 hasta la fecha del cambio de uso. La entidad tratará cualquier diferencia, a esa fecha, entre el importe en libros del inmueble determinado aplicando la NIC 16 y el valor razonable, de la misma forma en la que registraría una revalorización aplicando lo dispuesto en la NIC 16.

Hasta la fecha en la que los inmuebles ocupados por el dueño se conviertan en inversiones inmobiliarias, contabilizadas según su valor razonable, la entidad continuará amortizando el inmueble y reconocerá cualquier pérdida por deterioro de valor que haya ocurrido. La entidad tratará cualquier diferencia en esa fecha, entre el importe en libros del inmueble determinado aplicando la NIC 16, y su valor razonable, de la misma forma que una revalorización en la NIC 16.

**En otras palabras:**

(a) Cualquier disminución en el importe en libros del inmueble, se reconocerá en el resultado del ejercicio. Sin embargo, y en la medida en que el importe esté incluido en las reservas por revalorización de ese inmueble, la disminución se cargará contra el saldo de dichas reservas.

(b) Cualquier aumento resultante en el importe en libros se tratará como sigue:

(i) En la medida en que tal aumento sea la reversión de una pérdida por deterioro del valor, previamente reconocida para ese inmueble, el aumento se reconocerá en el resultado del ejercicio. El importe reconocido en el resultado del ejercicio no excederá al importe necesario para restaurar el importe en libros que se hubiera determinado (neto de depreciación) si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro del valor de los activos.

(ii) Cualquier remanente del aumento, sobre la reversión anterior, habrá de ser abonado directamente a las reservas por revalorización, dentro del patrimonio neto. En el caso de una enajenación o disposición por otra vía de la inversión inmobiliaria, las reservas por revalorización incluidas en el patrimonio neto pueden ser transferidas a las reservas por ganancias acumuladas. Esta transferencia de las reservas por revalorización a las reservas por ganancias acumuladas no se hará a través de los resultados.

En caso de la transferencia de un elemento desde las existencias a las inversiones inmobiliarias, para contabilizarlo según su valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable del inmueble a esa fecha y su importe en libros anterior se reconocerá en el resultado del ejercicio.

El tratamiento de transferencias de existencias a inversiones inmobiliarias, que vaya a ser contabilizadas según su valor razonable, habrá de ser coherente con el tratamiento de las ventas de existencias.

Cuando una entidad termine la construcción o desarrollo de una inversión inmobiliaria autoconstruida, que vaya a ser contabilizada según su valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable del inmueble a esa fecha y su importe en libros anterior, se reconocerá en el resultado del ejercicio.

#### **4.5.4 Enajenación o disposición por otra vía**

Una inversión inmobiliaria se dará de baja en cuentas (eliminada del balance) cuando se enajene o cuando la inversión inmobiliaria quede permanentemente retirada de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su enajenación o disposición por otra vía.

La enajenación de una inversión inmobiliaria puede producirse bien por su venta o por su incorporación a un arrendamiento financiero. Para determinar la fecha de enajenación de una inversión inmobiliaria, la entidad aplicará los criterios de la NIC 18, para reconocer el ingreso ordinario en la venta de los bienes, y considerará las directrices correspondientes del Apéndice de la NIC 18. La NIC 17 será de aplicación en el caso de una enajenación que revista la forma de arrendamiento financiero o venta con arrendamiento posterior. Si, de acuerdo con el criterio de reconocimiento del párrafo 16, la entidad reconoce en el importe en libros de un activo el coste de sustitución de parte de una inversión inmobiliaria, dará de baja el importe en libros del elemento sustituido.



Para las inversiones inmobiliarias contabilizadas según el modelo del coste, el elemento sustituido podría no ser un elemento que se hubiera amortizado de forma independiente. Si no fuera practicable para la entidad determinar el importe en libros del elemento sustituido, podrá utilizar el coste de la sustitución como indicativo de cuál era el coste del elemento sustituido en el momento en el que fue adquirido o construido. Según el modelo del valor razonable, el valor razonable de la inversión inmobiliaria podrá ya reflejar la pérdida de valor del elemento que va a ser sustituido. En otros casos puede ser difícil distinguir qué importe del valor razonable debería reducirse por causa del elemento que va a ser sustituido. Una alternativa para proceder a esta reducción del valor razonable del elemento sustituido, cuando no resulte practicable hacerlo directamente, es incluir el coste de la sustitución en el importe en libros del activo, y luego volver a evaluar el valor razonable, de forma similar a lo requerido para ampliaciones que no implican sustitución.

Las pérdidas o ganancias resultantes del retiro, enajenación o disposición por otra vía de una inversión inmobiliaria, se determinarán como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el importe en libros del activo, y se reconocerán en el resultado del ejercicio en que tenga lugar el retiro, la enajenación o la disposición por otra vía (a menos que la NIC 17 exija otra cosa, en el caso de una venta con arrendamiento posterior)

La contraprestación a cobrar, derivada de la enajenación o disposición por otra vía de una inversión inmobiliaria, se reconocerá inicialmente según su valor razonable. En particular, si el pago por una inversión inmobiliaria se aplaza, la contraprestación recibida se reconocerá inicialmente según su precio al

contado. La diferencia entre la cuantía nominal de la contraprestación y el equivalente al precio de contado, se reconocerá como un ingreso ordinario por intereses según lo establecido en la NIC 18, en función del tiempo transcurrido y tomando en consideración el método del interés efectivo.

La entidad aplicará la NIC 37, u otras Normas que considere apropiadas, a cualquier pasivo que permanezca después de enajenar o disponer por otra vía de una inversión inmobiliaria.

Las compensaciones de terceros por causa de inversiones inmobiliarias que hayan deteriorado su valor, se hayan perdido o abandonado, se reconocerán en el resultado del ejercicio cuando dicha compensación sea exigible.

El deterioro del valor o las pérdidas en inversiones inmobiliarias, las reclamaciones asociadas o pagos por compensación de terceros y cualquier compra o construcción posterior de activos sustituidos son hechos económicos independientes y por eso se contabilizarán independientemente de la forma siguiente:

(a) Las pérdidas por deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias se reconocerán de acuerdo con la NIC 36;

(b) Los retiros, enajenaciones o disposición por otra vía de las inversiones inmobiliarias se reconocerán de acuerdo con los párrafos 66 a 71 de esta Norma;

(c) La compensación de terceros por la inversión inmobiliaria cuyo valor haya sufrido un deterioro, haya experimentado una pérdida o haya sido objeto de

disposición por otra vía se reconocerá en el resultado del ejercicio en el que dicha compensación sea exigible; y

(d) El coste de los activos rehabilitados, comprados o construidos como sustitutos sede terminará de acuerdo con los párrafos 20 a 29 de esta Norma.

## **4.6 INFORMACIÓN A REVELAR**

### **4.6.1 Modelos del valor razonable y del coste**

Las siguientes informaciones a revelar serán adicionales a las contenidas en la NIC 17.

De acuerdo con la NIC 17, el dueño de las inversiones inmobiliarias incluirá las revelaciones correspondientes al arrendador respecto a los arrendamientos en los que haya participado. La entidad que mantenga una inversión inmobiliaria en régimen de arrendamiento financiero u operativo, incluirá las revelaciones del arrendatario para los arrendamientos financieros y las revelaciones del arrendador para los arrendamientos operativos en los que haya participado.

#### **La entidad revelará:**

(a) Si aplica el modelo del valor razonable o el modelo del coste.

(b) Si aplica el modelo del valor razonable y en qué circunstancias, los derechos sobre inmuebles mantenidos en régimen de arrendamiento operativo, se clasifican y contabilizan como inversiones inmobiliarias.

(c) Cuando la clasificación resulte difícil, los criterios desarrollados por la entidad para distinguir las inversiones inmobiliarias de los inmuebles ocupados

por el dueño y de los inmuebles que se tienen para vender en el curso normal de las actividades del negocio.

(d) Los métodos e hipótesis significativas aplicados en la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, incluyendo una declaración que indique si la determinación del valor razonable fue hecha a partir de evidencias del mercado o se tuvieron en cuenta otros factores (que deben ser revelados por la entidad) por causa de la naturaleza de los inmuebles y la falta de datos comparables de mercado;

(e) La medida en que el valor razonable de las inversiones inmobiliarias (tal como han sido valorados o revelados en los estados financieros) está basado en una tasación hecha por un perito que tenga una capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y categoría de las inversiones inmobiliarias objeto de la valoración; por otra parte, en caso de que no hubiera habido tal valoración, este hecho también se revelará.

(f) Las cifras incluidas en el resultado del ejercicio por:

(i) ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias;

(ii) gastos directos de explotación (incluyendo reparaciones y mantenimiento) relacionados con las inversiones inmobiliarias que generaron ingresos por rentas durante el ejercicio; y

(iii) gastos directos de explotación (incluyendo reparaciones y mantenimiento) relacionados con las inversiones inmobiliarias que no generaron ingresos en concepto de rentas durante el ejercicio.

(iv) el cambio acumulado en el valor razonable que se haya reconocido en el resultado por la venta de una inversión inmobiliaria, perteneciente

al conjunto de activos en las que se aplica el modelo del coste, al otro conjunto de activos en los que se aplica el modelo del valor razonable.

(g) La existencia e importe de las restricciones a la realización de las inversiones inmobiliarias, al cobro de los ingresos derivados de los mismos o de los recursos obtenidos por su enajenación o disposición por otra vía.

(h) Las obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o por concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras.

#### **4.6.2 Modelo del valor razonable**

Además de las revelaciones exigidas, la entidad que aplique el modelo del valor razonable descrito, también deberá presentar una conciliación del importe en libros de las inversiones inmobiliarias al inicio y al final del ejercicio, que incluya lo siguiente:

(a) Adiciones, presentando por separado las derivadas de adquisiciones y las que se refieren a desembolsos posteriores capitalizados en el importe en libros de estos activos;

(b) Adiciones derivadas de adquisiciones a través de combinaciones de negocios;

(c) Activos clasificados como mantenidos para la venta o incluidos en un grupo enajenable de elementos clasificado como mantenido para la venta de acuerdo con la NIIF 5, así como las enajenaciones o disposiciones por otra vía;

- (d) Pérdidas o ganancias netas de los ajustes al valor razonable;
- (e) Diferencias de cambio netas derivadas de la conversión de los estados financieros a una moneda de presentación diferente, así como las derivadas de la conversión de un negocio en el extranjero a la moneda de presentación de la entidad que presenta estados financieros;
- (f) Traspasos de inversiones inmobiliarias hacia o desde existencias, o bien hacia o desde inmuebles ocupados por el dueño; y
- (g) Otros movimientos.

Cuando la evaluación obtenida para una inversión inmobiliaria se haya ajustado de forma significativa, a efectos de ser utilizada en los estados financieros, por ejemplo para evitar una doble contabilización de activos o pasivos que se hayan reconocido como activos y pasivos independientes, la entidad incluirá entre sus revelaciones una reconciliación entre la evaluación obtenida y la valoración ya ajustada que se haya incluido en los estados financieros, mostrando independientemente el importe agregado de cualesquiera obligaciones reconocidas por arrendamiento que se hayan deducido, así como cualesquiera otros ajustes significativos.

En los casos excepcionales, en los que la entidad valore la inversión inmobiliaria utilizando el modelo del coste de la NIC 16, la reconciliación requerida revelará los importes asociados a esas inversiones inmobiliarias independientemente de los importes asociados a otras inversiones inmobiliarias.

**Además, la entidad incluirá la siguiente información:**

- (a) Una descripción de las inversiones inmobiliarias;
- (b) Una explicación del motivo por el cual el valor razonable no puede determinarse de forma fiable;
- (c) Si fuera posible, el rango de estimaciones dentro del cual es probable que se encuentre el valor razonable; y
- (d) Cuando haya enajenado o dispuesto por otra vía de inversiones inmobiliarias no registradas por su valor razonable:
  - (i) El hecho de que la entidad haya enajenado Inversiones Inmobiliarias no registradas según su valor razonable;
  - (ii) El importe en libros de esas Inversiones Inmobiliarias en el momento de su venta; y
  - (iii) El importe de la pérdida o ganancia reconocida.

**4.6.3 Modelo del coste**

Además de la información a revelar requerida por el párrafo 75, la entidad que aplique el modelo del coste, siguiendo el párrafo 56 también revelará:

- (a) Los métodos de amortización utilizados;
- (b) Las vidas útiles o los tipos de amortización utilizados;
- (c) El importe bruto en libros y la amortización acumulada (incrementado por las pérdidas acumuladas por deterioro de valor) al inicio y al final del ejercicio;
- (d) Una conciliación del importe en libros de las inversiones inmobiliarias al inicio y al final del ejercicio, que incluya lo siguiente:

- (i) Adiciones, presentando por separado las derivadas de adquisiciones y las que se refieran a desembolsos posteriores capitalizados en el importe en libros de esos activos;
- (ii) Adiciones derivadas de adquisiciones a través de combinaciones de negocios;
- (iii) Activos clasificados como mantenidos para la venta o incluidos en un grupo enajenable de elementos clasificado como mantenido para la venta de acuerdo con la NIIF 5, así como las enajenaciones o disposiciones por otra vía;
- (iv) amortizaciones;
- (v) El importe de la pérdida reconocida por deterioro de activos, así como el importe de las pérdidas por deterioro de activos que hayan revertido durante el ejercicio según la NIC.

Las diferencias de cambio netas derivadas de la conversión de los estados financieros a una moneda de presentación diferente, así como las derivadas de la conversión de un negocio en el extranjero a la moneda de presentación de la entidad que presenta sus estados financieros;

- (vii) Traspasos de inversiones inmobiliarias hacia o desde existencias, o bien hacia o desde inmuebles ocupados por el dueño; y
- (viii) Otros movimientos; y

(e) El valor razonable de las inversiones inmobiliarias, cuando la entidad no pueda determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de manera fiable, la entidad incluirá las siguientes informaciones:

- (i) Una descripción de las inversiones inmobiliarias;



- (ii) Una explicación del motivo por el cual el valor razonable no ha podido ser determinado de manera fiable; y
- (iii) Si fuera posible, el rango de estimaciones dentro del cual es posible que se encuentre el valor razonable.

## **4.7 DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

### **4.7.1 Modelo del valor razonable**

La entidad que, habiendo aplicado previamente la NIC 40, decida por primera vez clasificar y contabilizar como inversiones inmobiliarias algunos o todos los derechos sobre inmuebles mantenidos en régimen de arrendamiento operativo, reconocerá el efecto de esa elección como un ajuste en el saldo inicial de las reservas por ganancias acumuladas del ejercicio en el que se líticas contables que resulte de la adopción por primera vez de esta Norma, si ha optado por utilizar el modelo del coste. El efecto del cambio de políticas contables incluye la reclasificación de cualquier importe registrado como reservas por revalorización de inversiones inmobiliarias

### **FECHA DE VIGENCIA**

La entidad aplicará esta Norma en los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2005. Se aconseja su aplicación anticipada. Si la entidad aplicase esta Norma para un periodo que comience antes del 1 de enero de 2005, revelará este hecho. Recalamos que en el Ecuador se aplicara esta norma obligatoriamente desde el 1ero de Enero del 2012 y que el presente año 2011 es el de transición

## **4.8 OBJETIVOS DE LA PROPUESTA**

### **4.8.1 Objetivo General**

Adoptar la Norma Internacional de Contabilidad NIC40 Propiedades de inversión en los Estados Financieros de la empresa Linacres S.A., cumplir con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías y con todos los interesados en la lectura de estos Estados Financieros

### **4.8.2. Objetivos Específicos.**

Aplicar en forma correcta la Norma Internacional de Contabilidad NIC 40 en la empresa Linacrex S.A.

Elaborar los Estados Financieros de Linacres S.A., con todas las disposiciones emitidas por el organismo de control y estar a la par con todas las empresas del Ecuador y de la Región.

Cumplir con las disposiciones emitidas por los organismos de control, Superintendencia de compañías, y así evitar sanciones.

#### **4.9 JUSTIFICACION**

Este proyecto de factibilidad se justifica, mediante el mismo se da a conocer al lector los conocimientos y la forma como se elaboran los Estados Financieros aplicando las Normas Internacionales de Contabilidad, en especial la NIC 40 (Propiedades de inversión), y contribuyendo al cumplimiento con los organismos de control por parte de la empresa LINACREX S.A., debido a que todas las empresas del Ecuador a partir del 1ero de Enero del 2012 deberán convertir sus Estados Financieros con las Normas Internacionales de Contabilidad.

## CONCLUSIONES

Todas las normas tienen una base económica detrás, siendo la contabilidad un sistema de información para la toma de decisiones, es imprescindible contar con una normativa que se aplique a todos los países dada la globalización económica que hoy en día se vive, el "Tsunami Contable" que se nos avecina sobre la forma y el fondo de los estados financieros, que parte de una heterogeneidad de normas va dirigida a la armonización entre el estado y proceso para conseguir la uniformidad y comparabilidad de estados financieros, para la obtención de reflejar una imagen fiel del patrimonio y la situación financiera de las empresas emisoras de los informes.

Es fundamental entonces el uso de un único método contable para poder establecer el verdadero sentido de un mundo globalizado y completamente integrado, el reto es inmenso, está solo en nosotros hacer arrancar el motor que nos conducirá a un mundo globalizado y más unido.

Por todo esto debe el Estado Ecuatoriano a través de la Superintendencia de compañías como organismo de control difundir todo lo referente a las Normas Internacionales de Contabilidad y aplicación en las empresas.

## **RECOMENDACIONES**

Que este proyecto sirva como guía a todos los Lectores del mismo y que están relacionados con el área Contable Financiera para que se den cuenta que con un poco de empeño y de conocimiento podemos estar a la par de otros países que ya están aplicando las Normas Internacionales de Contabilidad.

## BIBLIOGRAFIA

Alexander David – Archer Simon, ed. (2005) Guía Miller de NIC – NIFF 2005-2006, Lima, Perú.

Vernor Mesen Figueroa, ed (2008) Aplicaciones prácticas de las NIIF.

IICE Instituto de Investigación Contable del Ecuador, (2008) Seminario Taller NIC 1 (Adopción por primera vez).

Diario El Universo, (03-Sept-2008) “Pocas empresas listas para cambio contable”, Sección Economía

Diario El Universo, (01-Mar-2009) “Un 4% de empresas lleva cuentas bajo reglas”, Sección Economía

Diario El Universo, (27-Mar-2009) “Se fija cronograma para nuevas reglas contables”, Sección Economía

Diario El Universo, (01-Dic-2009) “Cambio contable para 320 empresas”, Sección Economía

Hansem-Holm, Mario A. (2009) “NIIF, Teoría y Práctica, Hansem-Holm”

Marcos Puruncajas Jiménez, (2010), Normas Internacionales de Información Financiera Casos Prácticos.

# ANEXO EJERCICIO

## EJERCICIO 1

El 1ero de Enero del 2011, la empresa Equinoccio S.A. adquiere un terreno en \$ 100.000 al contado, con el fin de obtener plusvalía y espera venderlo dentro de 5 años. Por la adquisición se pagaron honorarios por servicios legales de \$ 5.000 en efectivo. Al 30 de abril del 2011 se pagaron \$4.500 por mantenimiento del terreno. Al 31 de Diciembre del 2011 se determinó que el valor razonable del terreno es de \$ 120.000. El 1ero de Enero del 2012 se alquiló una parte del terreno para labores agrícolas por periodo de un año, el monto recibido por concepto de alquiler fue de \$ 20.000 anuales. El 28 de Febrero del 2012 se vendió el 25% del terreno en la suma de \$40.000.

Se pide:

1.-) El asiento de diario para el reconocimiento inicial de la compra del terreno en los estados financieros de Equinoccio S.A.

2.-) Los asientos de diario necesario para la medición posterior del terreno.

<b>01/01/2011</b>	<b>- 1 -</b>		
	Propiedades de Inversión	105,000.00	
	Efectivo		105,000.00
	Reconocimiento inicial del terreno.		
<b>01/04/2011</b>	<b>- 2 -</b>		
	Gastos de Mantenimiento	4,500,00	
	Efectivo		4,500,00
	Registro de gastos del terreno		
<b>31/12/2011</b>	<b>- 3 -</b>		
	Propiedades de Inversión	15,000,00	
	Ganancia por Valoración P. Inv.		15,000,00
	Registro del cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión		



<b>01/01/2012</b>	<b>- 4 -</b>		
	Efectivo	20,000,00	
	Ingreso por Alquiler		20,000,00
	Registro por ingresos en alquiler del terreno		
<b>28/02/2012</b>	<b>- 5 -</b>		
	Efectivo	40,000,00	
	Ganancia en venta de Pro. Inv.		10,000,00
	Propiedades de Inversión		30,000,00

NOTA: EN EL ASIENTO UNO SE APLICA PROPIEDAD DE INVERSIÓN POR QUE EL BIEN ADQUIRIDO NO ES PARA USO DEL NEGOCIO.

EN EL ASIENTO TRES SE REGISTRA LA GANANCIA DE LA PROPIEDAD DE INVERSIÓN POR LA DIFERENCIA ENTRE EL PRECIO DE ADQUISICIÓN Y EL VALOR RAZONABLE DEL PERIODO.

EN EL ASIENTO CINCO SE REGISTRA LA UTILIDAD EN LA VENTA DE LA PROPIEDAD DE INVERSIÓN Y LA DISMINUCIÓN DEL 25% DE LA MISMA.

## EJERCICIO 2

Una empresa dedicada a la asesoría tributaria, adquiere una oficina por \$ 106.000,00 con la finalidad de arrendarla y obtener una renta.

### Se pide:

Analizar si se la contabiliza como propiedad planta y equipo o como propiedad de inversión.

### Desarrollo

Según la norma si la finalidad es obtener una renta y ese no es el giro del negocio se lo tiene que contabilizar como propiedad de inversión.

Propiedad de Inversión

Oficina	\$ 106.000.00	
Cuentas por pagar		\$ 106.000.00