



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

RESUMEN

El objetivo de nuestro trabajo es realizar una guía que facilite la aplicación del tratamiento contable de las Propiedades de Inversión estableciendo cuál es su diferencia con Propiedad, Planta y Equipo e incrementando nuestros conocimientos al determinar que cuentas utilizamos para su tratamiento contable según las NIIF para PYMES.

La metodología utilizada para desarrollar ésta investigación se basó en un enfoque descriptivo, explicativo y metódico que consiste en analizar todos los aspectos generales y específicos relacionados con las Propiedades de Inversión siguiendo los debidos procedimientos para su reconocimiento y contabilización al momento de su adquisición, durante el tiempo que permanezca el activo en la entidad hasta el momento de su disposición para presentar razonablemente los valores en los estados financieros a la fecha en que se informa de conformidad con las políticas contables adecuadas para las operaciones del negocio; para efectuar nuestro trabajo realizamos una investigación documental, consultando libros, documentos y páginas web relacionadas con la temática.

Además realizamos recomendaciones que creemos pueden servir para mejorar los conocimientos de contadores y estudiantes de contabilidad, los mismos que son requeridos en la actualidad en que los negocios se están globalizando, ya que es necesario generar información financiera razonable, confiable y oportuna, a fin que las decisiones tomadas por los administradores sean lo más apegadas a la realidad económica de la empresa.

Palabras claves: Tratamiento Contable, Inversión de las NIIF, PYMES, Estados Financieros, Transferencias.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

ABSTRACT

The purpose of our paper is to provide a guide that facilitates the application of the accounting treatment of investment property which is establishing their difference with Property, plant and equipment and increase in our knowledge to determine which accounts to use their accounting treatment under IFRS for SMEs.

The methodology used to develop this research was based on a descriptive, explanatory and methodical is to analyze all the general and specific aspects related to investment property following the correct procedures for their recognition and accounting at the time of acquired during the long as it remains in the organization asset until offers and discounts for to reasonably present the values in the financial statements to there porting date in accordance with appropriate accounting policies for business operations, to perform our study we carry out an investigation documentary, consulting books, documents and web pages related to the subject.

We also make recommendations that we believe can help improve the knowledge of accountants and accounting students, they are required now in which business are going global as financial information is necessary to generate reasonable, reliable and timely, so that decisions taken by management are as attached to the economic reality of the company.

Keywords: Accounting, Investment of NIIF, PYMES, Financial Statements, Transfers.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

Contenido

1 INTRODUCCION	11
1.1 MARCO CONCEPTUAL	12
1.1.1 Características de la Información de los Estados Financieros	12
1.1.2 Elementos de los Estados Financieros	15
1.1.3 Reconocimiento de los Elementos de los Estados Financieros	16
1.2 SECCIÓN 2 CONCEPTOS Y PRINCIPIOS GENERALES	16
1.2.1 Medición de los Elementos de los Estados Financieros	16
1.2.2 Principios Generales de Reconocimiento y Medición	16
1.3. CONCEPTOS CLAVES	17
2 PROPIEDADES DE INVERSION	19
2.1.- RECONOCIMIENTO Y ADQUISICIÓN	19
2.1.1. Definición	19
2.1.2. Reconocimiento	21
2.1.3 Adquisición	26
2.1.4 Registro	28
2.2.- PERMANENCIA DEL ACTIVO	32
2.2.1 Medición Posterior al Reconocimiento Inicial	32
2.2.2 Transferencias	34
2.2.3 Deterioro	37
2.2.4 Información a revelar	41
2.3.- DISPOSICIÓN DEL ACTIVO	44
3 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	48
3.1 CONCLUSIONES	48
3.2 RECOMENDACIONES	49
3.3 ANEXO	50
Plan de Cuentas Utilizado	50
BIBLIOGRAFIA	52



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

Yo, Zaida Valeria Esparza Solis, reconozco y acepto el derecho de la Universidad de Cuenca, en base al Art. 5 literal c) de su Reglamento de Propiedad Intelectual, de publicar este trabajo por cualquier medio conocido o por conocer, al ser este requisito para la obtención de mi título de Contador Público Auditor. El uso que la Universidad de Cuenca hiciere de este trabajo, no implicará afección alguna de mis derechos morales o patrimoniales como autor.

Zaida Valeria Esparza Solis

Cedula numero



Cuenca Patrimonio Cultural de la Humanidad. Resolución de la UNESCO del 1 de diciembre de 1999

Av. 12 de Abril, Ciudadela Universitaria, Teléfono: 405 1000, Ext.: 1311, 1312, 1316

e-mail cdjbv@ucuenca.edu.ec casilla No. 1103

Cuenca - Ecuador



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867



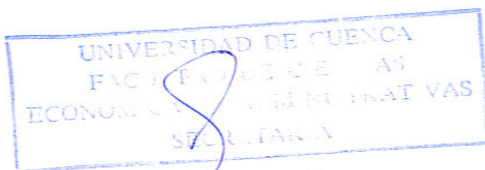
UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

Yo, Mayra Janeth Franco Ordóñez, reconozco y acepto el derecho de la Universidad de Cuenca, en base al Art. 5 literal c) de su Reglamento de Propiedad Intelectual, de publicar este trabajo por cualquier medio conocido o por conocer, al ser este requisito para la obtención de mi título de Contador Público Auditor. El uso que la Universidad de Cuenca hiciere de este trabajo, no implicará afección alguna de mis derechos morales o patrimoniales como autor.

Mayra Janeth Franco Ordóñez

0301631495



Cuenca Patrimonio Cultural de la Humanidad. Resolución de la UNESCO del 1 de diciembre de 1999

Av. 12 de Abril, Ciudadela Universitaria, Teléfono: 405 1000, Ext.: 1311, 1312, 1316

e-mail cdjbv@ucuenca.edu.ec casilla No. 1103

Cuenca - Ecuador



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

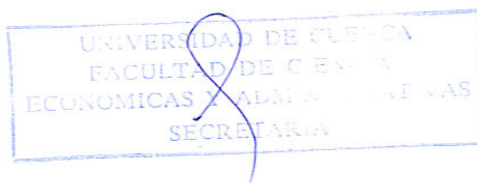


UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

Yo, Mayra Janeth Franco Ordóñez, certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autor/a.

Mayra Janeth Franco Ordóñez.
0301631495



Cuenca Patrimonio Cultural de la Humanidad. Resolución de la UNESCO del 1 de diciembre de 1999

Av. 12 de Abril, Ciudadela Universitaria, Teléfono: 405 1000, Ext.: 1311, 1312, 1316

e-mail cdjbv@ucuenca.edu.ec casilla No. 1103

Cuenca - Ecuador



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867



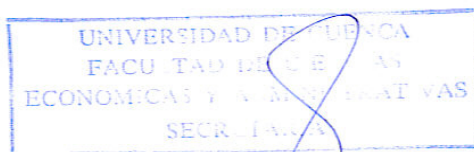
UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

Yo, Zaida Valeria Esparza Solis, certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autor/a.

Zaida Valeria Esparza Solis.

0105593016



Cuenca Patrimonio Cultural de la Humanidad. Resolución de la UNESCO del 1 de diciembre de 1999

Av. 12 de Abril, Ciudadela Universitaria, Teléfono: 405 1000, Ext.: 1311, 1312, 1316

e-mail cdjbv@ucuenca.edu.ec casilla No. 1103

Cuenca - Ecuador

ZAIDA VALERIA ESPARZA SOLIS
MAYRA JANETH FRANCO ORDOÑEZ

~ 7 ~



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

UNIVERSIDAD DE CUENCA

FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS Y ADMINISTRATIVAS

ESCUELA DE CONTABILIDAD SUPERIOR Y AUDITORIA

“GUIA DE APLICACION DE LA SECCION 16 PROPIEDADES DE INVERSION DE LAS NIIF PARA LAS PYMES”

TESIS PREVIA A LA OBTENCION DEL
TITULO DE CONTADOR PÚBLICO AUDITOR

AUTORAS:

ZAIDA VALERIA ESPARZA SOLIS

MAYRA JANETH FRANCO ORDOÑEZ

DIRECTOR:

ING. HECTOR MALLA

CUENCA - ECUADOR



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

AGRADECIMIENTOS

A Dios todo poderoso por brindarnos sabiduría y entendimiento, así como todas las bendiciones recibidas durante el trayecto de nuestro camino.

A nuestros Padres, por el apoyo incondicional, sacrificio y esfuerzo a lo largo de nuestra carrera, ya que sin ellos no hubiese sido posible culminar esta meta.

A nuestros familiares, hermanos, tíos, primos, quienes nos motivaron a dar continuidad y esforzarnos para conseguir éste éxito.

A todas nuestras amistades, quienes con sus consejos y compañías hicieron ésta carga más liviana.

Aquellas personas especiales en nuestra vida, que nos ayudaron siempre y nos motivaron a seguir adelante y a no desfallecer en la consecución de este propósito.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

DEDICATORIA

Esta investigación la dedicamos primeramente a Dios porque nos ha iluminado y guiado cada paso que hemos dado en esta etapa de nuestras vidas.

A nuestras madres por darnos el apoyo incondicional, por creer siempre en nuestras capacidades y darnos la fortaleza para seguir adelante y no rendirnos en el trayecto.

Y a todas las personas especiales en nuestras vidas que incentivaron en nosotras el deseo de superación.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

1 INTRODUCCION

La presente guía para el tratamiento contable de Propiedades de Inversión nace con la emisión de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, misma que nos ayuda en la presentación razonable de las cifras de los Estados Financieros y la toma de decisiones por parte de los usuarios.

El primer capítulo es un preámbulo en el cual se aborda aspectos generales de las NIIF para PYMES y conceptos técnicos sobre Propiedades de Inversión, para conocer de una manera global el tratamiento contable desde su adquisición hasta la revelación en las notas explicativas de los Estados Financieros.

En el segundo capítulo se realiza el desarrollo de casos prácticos para el tratamiento contable de las Propiedades de Inversión, el mismo que proporciona a los usuarios de los estados Financieros estar al corriente de las inversiones inmobiliarias realizadas. Dicho tratamiento incluye el planteamiento de situaciones posibles que servirán de guía para la aplicación de la normativa de la Sección 16 de las NIIF para PYMES.

El tercer y último capítulo contiene las conclusiones obtenidas, las recomendaciones sugeridas y la codificación de las cuentas utilizadas. También se incluye la bibliografía utilizada los cuales representan los puntos de referencia que sustentan de manera técnica y amplia el conocimiento sobre los temas tratados en esta guía.

Finalmente se encuentra en anexos el diseño de la tesis en donde se describe la problemática del tema conjuntamente con su delimitación, además se plasman los objetivos que nos sirvieron de orientación para la consecución del tema planteado; también se presenta el beneficio social del trabajo realizado, así como el tipo de investigación empleado para hacer el análisis tanto de la situación actual de la problemática planteada como de las posibles soluciones del mismo.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

1.1 MARCO CONCEPTUAL*

El marco conceptual para la preparación de los estados financieros establece los principios básicos, los objetivos de los estados financieros, además proporciona información acerca de la posición financiera[†] de la entidad que es útil para que un amplio rango de usuarios[‡] pueda tomar decisiones, los mismos que tienen como propósitos:

- Facilitar la emisión, revisión y aplicación de reglamentos[§], normas contables^{**} y procedimientos concernientes a la presentación de estados financieros
- Ayudar a los usuarios en la interpretación de la información de los estados financieros.

1.1.1 Características de la Información de los Estados Financieros

Los estados financieros deben prepararse conforme al principio de devengo y empresa en marcha. Hemos definido que las características principales que determinan que la información suministrada en los estados financieros sea útil para los usuarios son:

Comprensibilidad.- Fácilmente entendible para los usuarios que tienen conocimiento razonable de actividades económicas, empresariales y contables. Sin embargo, no significa que se permita omitir información relevante por el simple hecho de que ésta pueda ser demasiado difícil de comprender para determinados usuarios, la misma que deberá presentarse y explicarse con la mayor claridad posible.

* **Marco Conceptual.-** Una serie de suposiciones, valores, y definiciones que todo el equipo adopta para un trabajo conjunto.

† **Posición Financiera.-** Relación entre los activos, los pasivos y el patrimonio neto, tal como se informa en el balance.

‡ **Usuarios.-** inversionistas, empleados, proveedores, acreedores, otros acreedores comerciales, clientes, organismos públicos, público en general.

§ **Reglamento.-** Una norma jurídica de carácter general dictada por la Administración Pública y con valor subordinado a la ley.

** **Normas Contables.-** Son especificaciones contables en constante renovación identificadas por las instituciones que las ponen en circulación, pudiendo ser generales (con rango de ley) o sectoriales.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

Ejemplo 1:

La entidad A decide no contabilizar los impuestos diferidos porque la gerencia cree que los usuarios de los estados financieros no pueden comprender esa información.

La entidad no puede argumentar el cumplimiento con la *NIIF para las PYMES* si decide no contabilizar los impuestos diferidos de acuerdo con la Sección 29 *Impuesto a las Ganancias*, solo porque la gerencia crea que los usuarios de sus estados financieros no pueden comprender esa información financiera.

Relevancia.- Información que ejerce influencia sobre decisiones económicas.

Materialidad (Importancia Relativa).- La información es material cuando su omisión o presentación errónea puede influir en las decisiones económicas tomadas a partir de los estados financieros.

Ejemplo 2:

En el año 2009, antes de que los estados financieros del 2008 de la entidad B fueran aprobados para su publicación, la entidad detectó un error sistémico en el cálculo de las obligaciones por beneficios post empleo. Una investigación posterior reveló que el cálculo había sido realizado incorrectamente, ya que el plan de beneficios había comenzado en el 2000. El efecto acumulativo del error en las ganancias acumuladas comenzó en el 2008; es una sobrevaloración de \$600.000,00. La entidad informó un patrimonio total de \$950.000,00 al 31 de diciembre de 2007.

El error tiene importancia relativa, ya que puede influir en las decisiones económicas que los usuarios tomen a partir de los estados financieros.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

Confiabilidad.- Los usuarios pueden confiar que la información es la representación fiel de lo que se pretende revelar.

Esencia sobre la forma.- Las transacciones y demás eventos deben contabilizarse y presentarse de acuerdo con su sustancia y realidad económica y no solamente en consideración a su forma legal. Esto mejora la fiabilidad de los estados financieros.

Ejemplo 3:

Un fabricante de yates de lujo vende un yate a un banco por \$1'000.000,00 y al mismo tiempo, firma un acuerdo para recomprárselo al banco por \$1'080.000.00 después de un año. El día de la transacción, el valor razonable del yate era de \$2'000.000,00, y la tasa de interés incremental del endeudamiento del fabricante se aproximaba al 8% anual. El banco no tiene derecho a vender el yate.

El fabricante del yate no podrá reconocer los ingresos de actividades ordinarias provenientes de la venta del yate. La esencia de ambas transacciones, tomadas en conjunto, puede considerarse como que el fabricante obtuvo del banco un préstamo de \$1'000.000,00, cuyo pago está garantizado por el yate del fabricante (activo de inventario). Por consiguiente, el fabricante debe reconocer \$1'000.000,00 que recibió del banco como un pasivo asegurado y conservar el yate dentro del activo de inventario. El importe de \$80.000,00 (el excedente del precio de recompra de \$1'080.000,00 respecto del precio de venta de \$1'000.000) se debe reconocer como un gasto (costos financieros) durante el periodo del préstamo, y según el método del interés efectivo.

Prudencia.- Inclusión de un cierto grado de precaución al hacer estimaciones bajo condiciones de incertidumbre de forma que los activos o los ingresos no se expresen en exceso y que los pasivos y los gastos no se expresen en deficiencia.

Integridad.- La información debe ser completa dentro de los límites de su importancia relativa y su costo.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

Comparabilidad.- Los estados financieros deben permitir:

- Comparar los estados financieros de una empresa a lo largo del tiempo para identificar sus tendencias financieras y sus resultados. Pudiendo ser comparados con los estados financieros de otras empresas que tengan la misma actividad.
- El objetivo de la comparabilidad es evaluar la posición financiera, en cuanto a términos relativos y al desempeño.

1.1.2 Elementos de los Estados Financieros

SITUACIÓN FINANCIERA.- Es la relación entre los activos, pasivos y el patrimonio en una fecha concreta, los elementos se definen como:

- **Activo**.- Es un recurso controlado por la entidad, resultado de sucesos pasados con el que se espera obtener beneficios económicos futuros.
- **Pasivo**.- Obligación presente de la empresa resultado de sucesos pasados, para cancelarlo se debe desprender de recursos económicos.
- **Patrimonio**.- Es la parte residual de los activos una vez deducido los pasivos.

RESULTADO.- Es la relación entre los ingresos y los gastos (desempeño en la actividad) de una entidad durante el período que se informa. Los ingresos y los gastos se definen como:

- **Ingresos**.- Son el incremento de beneficios económicos producidos en un período contable en forma de incremento del valor de los activos, o decremento de las obligaciones que dan como resultado el aumento del patrimonio neto.
- **Gastos**.- Son disminuciones en los beneficios económicos producidos en un período contable, incremento de las obligaciones y su resultado es la disminución del patrimonio neto.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

1.1.3 Reconocimiento de los Elementos de los Estados Financieros

Es el proceso de incorporación en los estados financieros de una partida que cumple la definición del elemento correspondiente y que satisface los siguientes criterios

- Probabilidad de beneficio futuro
- Confiabilidad de la valuación

En caso que no cumpliera con las disposiciones se podrá revelar mediante políticas contables o notas u otro material explicativo.

1.2 SECCIÓN 2 CONCEPTOS Y PRINCIPIOS GENERALES

1.2.1 Medición de los Elementos de los Estados Financieros

Proceso de fijar los montos monetarios por los que se reconocen los elementos en los estados financieros.

1. Costo Histórico.- es el valor de efectivo o equivalentes al efectivo pagado de la contraprestación* entregada para adquirir el activo en el momento de su adquisición. Se la utiliza en el reconocimiento inicial.
2. Valor Razonable.- es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo entre dos personas interesadas y debidamente informadas, dispuestas a realizar una transacción en condiciones de independencia mutua.

1.2.2 Principios Generales de Reconocimiento y Medición

Estos principios se derivan del Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de los Estados Financieros del IASB y las NIIF completas. En ausencia de información en esta NIIF acerca de un suceso o condición se deberá

* **Contraprestación.**-Es todo lo que se entrega o se vaya a entregar a cambio del bien o servicio.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

revisar el párrafo 4 y 5 de la Sección 10 Políticas Contables, Estimaciones y Errores que proporcionan una guía para emitir un juicio y establece una jerarquía a seguir en la entidad.

1.3. CONCEPTOS CLAVES

Las siguientes definiciones técnicas son utilizadas durante el desarrollo de nuestro tema de investigación; las mismas que fueron tomadas de las NIIF para las PYMES y del Marco Conceptual del 2010.

Arrendamiento Financiero.-Transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo.

Arrendamiento Operativo.-Es cualquier acuerdo de arrendamiento distinto al arrendamiento financiero.

Deterioro Un activo se deteriora si su valor libro es mayor que su valor recuperable. Es una disminución significativa del valor de mercado, cambios adversos en la tecnología, o mercado específico, o un incremento en las tasas de mercado que afecte a la tasa de descuento aplicada a los futuros flujos de caja.

Depreciación La depreciación es un reconocimiento racional y sistemático del costo de bienes, distribuido durante su vida útil estimada, de manera que se conserve la capacidad operativa y productiva.

Medición Proceso de determinación de los importes monetarios por los que se reconocen y registran los elementos de los estados financieros en el balance general y el estado de resultados.

Propiedades Dominio o propiedad, el derecho de poseer exclusivamente una cosa y gozar y disponer de ella, sin más limitaciones que las establecidas por la ley o por voluntad del propietario.

Propiedades de Inversión Son propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

del arrendatario que haya acordado un arrendamiento) para obtener rentas, plusvalías o ambas.

Valor en Uso El valor en uso de un activo corresponde al valor presente neto de los futuros flujos de caja que se espera sean generados por el activo. Se calcula aplicando una tasa de descuento relevante ajustada al riesgo, antes de impuestos, sobre los futuros flujos de caja esperados, antes de impuestos.

Valor Razonable Es el monto por el cual podría ser intercambiado un activo entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.

Valor Recuperable El valor recuperable de un activo es el mayor entre su valor razonable y su valor en uso. En este contexto el valor razonable corresponde al valor de venta neto del activo, entendiéndose que el concepto de valor neto se refiere a la deducción de los costos en el punto de venta. El valor razonable no siempre puede ser calculado, especialmente cuando no existe un mercado activo para el bien, en cuyo caso el valor recuperable corresponderá al valor en uso. Este valor recuperable puede ser medido para los activos individualmente considerados o bien para unidades generadoras de efectivo.

Vida Útil es:

- a) el período durante el cual se espera utilizar el activo depreciable por parte de la empresa; o bien
- b) el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de la empresa.



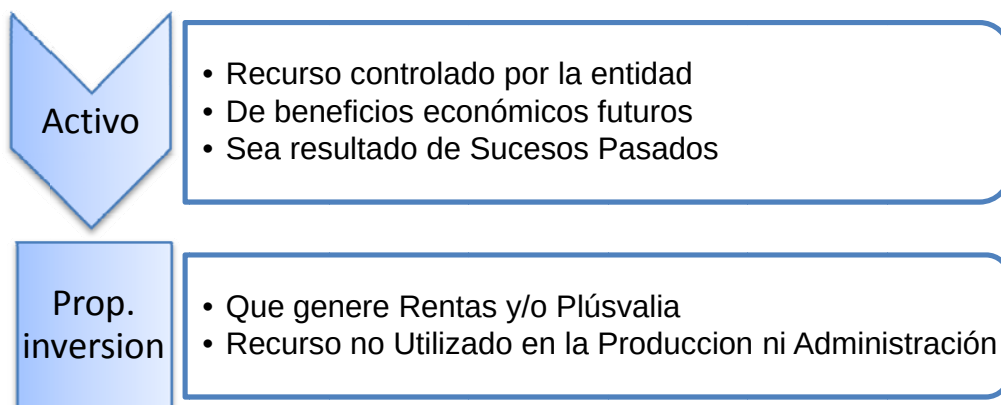
2 PROPIEDADES DE INVERSION

2.1.- RECONOCIMIENTO Y ADQUISICIÓN

2.1.1. Definición

También conocidas como Inversiones Inmobiliarias, son propiedades como terrenos, edificios, parte de un edificio o ambos, que conserva el dueño o el arrendatario bajo un arrendamiento o compra para obtener **rentas, plusvalías** o ambas y no para su uso en la producción o el suministro de bienes o servicios ni para fines administrativos; éstas propiedades generan flujos de efectivo* que son, en gran medida, independientes de los procedentes de otros activos mantenidos por la entidad.

Condiciones para ser Propiedades de Inversión



* **Flujos de Efectivo.-** entrada y salida del dinero en el negocio.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

Ejemplo 4

Una entidad adquirió un terreno como inversión a largo plazo porque prevé que su valor se incremente conforme pase el tiempo. No se espera que genere rentas en un futuro cercano.

El terreno se clasifica como Propiedades de Inversión. Se trata de una propiedad que se mantiene para obtener plusvalías. El terreno no se mantiene para la venta en el curso normal de las operaciones.

Algunas veces, es necesario de juicio profesional para determinar si una propiedad reúne los requisitos para ser clasificada como propiedades de inversión; una entidad debería desarrollar criterios para poder ejercer tal juicio de manera coherente.

Ejemplo 5

Cuando una entidad presta servicios complementarios a los ocupantes de una propiedad que mantiene, considera la propiedad como propiedades de inversión si los servicios no son relevantes para el acuerdo en su conjunto.

Ejemplo 6

Una entidad posee un edificio que arrienda a terceros independientes mediante arrendamientos operativos, a cambio de pagos por el arrendamiento. Sin embargo, el personal de mantenimiento y administración de edificios de la entidad tiene sus oficinas en el edificio, que ocupan menos del 1% de la superficie edificada de éste.

La entidad (el arrendador) clasifica el edificio como propiedades de inversión. Es una propiedad que se mantiene para obtener rentas. La parte del edificio ocupada por el propietario (ocupación por parte del propietario) es insignificante y, por lo tanto, puede ignorarse.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

2.1.2. Reconocimiento

Reconocimiento Inicial.- Inicialmente la entidad reconocerá las propiedades de inversión por su costo. El costo de una propiedad de inversión comprende:

- Su precio de compra
- Cualquier gasto directamente atribuible^{*}
- Otros costos de asociados con la transacción

Cuando la propiedad de inversión sea adquirida al crédito y este se prorrogue más allá de los términos normales de las operaciones del crédito, el costo será:

- El valor presente de todos los pagos futuros a una tasa de descuento determinada.[†]

En las propiedades de uso mixto se separará entre propiedades de inversión y propiedades, planta y equipo. Sin embargo, si el valor razonable de la propiedad no se puede medir con fiabilidad, sin costo o esfuerzo desproporcionado, se contabilizará la propiedad en su totalidad como propiedades, planta y equipo.[‡]

La *NIIF para las PYMES* no especifica cómo clasificar los terrenos que se mantienen para un propósito no determinado, pero si leemos la *NIC 40 Propiedades de Inversión* se especifica que los terrenos adquiridos para un propósito no determinado se clasifican como propiedades de inversión.[§]

^{*} **Gastos directamente atribuibles:** honorarios legales y de intermediación, impuestos a la transferencia de bienes raíces, todo tipo impuestos no recuperable.

[†] Si en el contrato de crédito no se estipulara una tasa de interés, se presume que será la tasa efectiva aplicable a la fecha de adquisición por el sistema financiero

[‡] Siendo medido a su valor de costo- depreciación – deterioro. Según Sección 17

[§] *NIC 40 párrafo 8 (b)*



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

Ejemplo 7:

Una entidad posee un edificio que arrienda a terceros independientes mediante arrendamientos operativos, a cambio de pagos por el arrendamiento. La entidad (el arrendador) clasifica el edificio como una partida de propiedades de inversión. Es una propiedad que se mantiene para obtener rentas.

Ejemplo 8:

El 1 de enero de 2011, la empresa “Z” compró un edificio por \$1'000.000,00. El precio de compra se financió con un préstamo de \$1'010.000,00 (incluye \$10.000,00 de comisiones por el préstamo). El edificio sirve como garantía del préstamo. La adquisición del edificio implicó costos legales directos e impuestos no recuperables por la transferencia de la propiedad de \$10.000,00 y \$50.000,00 respectivamente.

En 2011, la entidad remodeló el edificio, transformándolo en apartamentos residenciales de lujo para arrendar a terceros independientes mediante arrendamientos operativos. Los desembolsos incurridos al remodelar el edificio fueron los siguientes:

- \$100.000,00 en permisos de planificación
- \$1'500.000,00 de costos de construcción (incluye \$60.000,00 de impuestos recuperables).

La remodelación finalizó y los apartamentos estuvieron listos para ser arrendados el 1 de octubre de 2011. Por este edificio, el gobierno local le cobró a la entidad impuestos por concepto de servicios en la propiedad por \$1.000,00 mensuales.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

¿Cuál es el costo del edificio en el reconocimiento inicial?

Descripción	Calculo o razón	Valor
Precio de compra	Precio de compra	1'000.000,00
Comisión Hipotecaria	Incluida en la deuda	-----
Impuesto por Transferencia	Hipotecaria	50.000,00
Honorarios Legales	Desembolso	10.000,00
Permiso de Planificación	Directamente atribuible	100.000,00
Costos de Construcción	Desembolso	1'440.000,00
Impuestos por servicios:	Directamente atribuible	9.000,00
-Durante la construcción	Desembolso Directamente atribuible 1'500.000,00; reembolso de 60.000,00	-----
-Después de la construcción	1.000,00 por 9 meses en la remodelación	-----
Costos por préstamo	Costo operativo, en resultados Reconocidos como gastos en los resultados	
Costo del Edificio		2'609.000,00

Contabilización:

Código	Concepto	Auxiliar	Debe	Haber
01/01/2011	-X-			
010202	Propiedades de Inversión		2'609.000,00	
010101	Efectivo			2'582.910,00
1010502	Ret. I.R 1%			26.090,00



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

Si la propiedad de inversión ha sido recibida en arrendamiento financiero, se deber reconocer al menor monto entre el valor razonable y el valor presente de las cuotas mínimas de arrendamiento. Un valor equivalente debe ser reconocido como pasivo.

Ejemplo 9:

El 1 de enero de 2011, una entidad efectuó, como arrendatario, un acuerdo de arrendamiento no cancelable de un edificio que posee una vida económica de diez años, al final de la vida útil del bien se calcula que no tendrá ningún valor. Al inicio del arrendamiento, el valor razonable (costo en efectivo) del edificio asciende a \$100.000,00.

El 31 de diciembre de cada uno de los primeros cuatro periodos del plazo del arrendamiento, el arrendatario debe pagar al arrendador \$10.000,00. Al final del plazo del arrendamiento, la propiedad pasa al arrendatario tras la realización de la opción de compra del último pago por arrendamiento de \$14.500,00.

La tasa de interés implícita en el arrendamiento es del 5% anual, valor que se aproxima a la tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario.

El 1 de enero de 2011, el arrendatario reconoce el edificio arrendado (como una partida de propiedades de inversión) y un pasivo de arrendamiento financiero de \$100.000,00. (Valor razonable del edificio, que equivale al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento)

Contabilización: Para reconocer el edificio arrendado y la obligación de pagar al arrendador bajo el arrendamiento financiero



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

Código	Concepto	Auxiliar	Debe	Haber
01/01/2011	-x-			
010202	Propiedades de Inversión		100.000,00	
1010502	IVA pagado		12.000,00	
20102	Pasivos por contratos de arrendamiento financieros			112.000,00

El reconocimiento de una partida como Propiedad de Inversión lo resumimos en el siguiente esquema:

Partida o
Elemento

Cumple
condición de
Activo

SI

Cumple las
condiciones
de Inversiones
Inmobiliarias

SI

Es Propiedad
de Inversión

NO

Gasto

NO

Propiedad, Planta y Equipo;
Inventarios; u otros Activos



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

2.1.3 Adquisición

Todas las propiedades de inversión que no se pueda determinar su valor razonable se contabilizara como Propiedad Planta y Equipo utilizando el modelo costo-depreciación-deterioro, considerando como lo más importante determinar el costo inicial del activo, su vida útil prevista, su periodo de depreciación, así como también evaluar si se debe reconocer alguna perdida por deterioro, y su valor residual*.

Ejemplo 10

El 1 de enero de 2011, la empresa "XY" adquiere un edificio en \$1'000.000,00. La entidad no puede medir el valor razonable de la propiedad de inversión con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha. El valor del terreno sobre el cual se encuentra el edificio carece de importancia relativa.[†]

Motivo por el cual la gerencia estima que la vida útil del edificio es de 20 años a partir de la fecha de compra. El valor residual del edificio es nulo (porque no se puede determinar el valor razonable con fiabilidad).

La gerencia considera que el método de depreciación lineal refleja el patrón en función del cual se espera obtener los beneficios económicos futuros del edificio.

Contabilización: De la compra

***Valor Residual** importe estimado que la entidad obtendría actualmente por la disposición del activo, después de deducir los costos estimados de tal disposición, si el activo tuviera ya la antigüedad y condiciones esperadas al término de su vida útil.

[†]**Importancia Relativa.-** La información es material cuando su omisión o presentación errónea puede influir en las decisiones económicas tomadas a partir de los estados financieros.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

Código	Concepto	Auxiliar	Debe	Haber
01/01/2011	-X-			
010201	Propiedad, Planta y Equipo		1'000.000	
01020110	Propiedades de Inversión	1'000.000		
010101	Efectivo			990.000
1010502	Ret. I.R 1%			10.000

¿Cuál es el importe en libros del edificio el 31 de diciembre de 2011?

Descripción	Cálculo o razón	Valor
Costo	Precio de Compra	1'000.000,00
Valor Residual		Nulo
Importe Depreciable	Costo menos valor residual	1'000.000,00
Depreciación por año	Monto Depreciable ÷ Vida útil de 20 años	50.000,00
Importe en libros	\$1'000.000,00 de Costo menos \$50.000,00 de Depreciación Acumulada	950.000,00

Contabilización:

Código	Concepto	Auxiliar	Debe	Haber
14/01/2012	-X-			
5	Gasto		50.000,00	
52012102	Depreciación de Prop. Inversión	50.000,00		
1020203	(-)Depreciación acumulada propiedades de inversión			50.000,00
Por registro de la Depreciación Anual				
31/12/2011	-X-			
1020203	(-)Depreciación acumulada propiedades de inversión		50.000,00	
010201	Propiedad, Planta y Equipo			50.000,00
01020110	Propiedades de Inversión	50.000,00		
Para determinar el valor en libros				



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

2.1.4 Registro

Si cumple con los requisitos de Propiedad de Inversión se registra de la siguiente manera:

Código	Concepto	Auxiliar	Debe	Haber
21/04/2012	-X-			
01020110	Prop de Inversión		xxx	
010101	Efectivo			xxx
1010502	Ret. I.R 1%			xxx

En la Sección 20 *Arrendamientos*, un arrendatario dentro de un arrendamiento operativo no reconoce, en su estado de situación financiera, un activo arrendado ni la obligación que este genera. Si el arrendatario realiza un pago por adelantado sobre una propiedad dentro de un arrendamiento operativo, el arrendatario lo contabiliza como un gasto anticipado.

“No serán deducibles las cuotas de contratos de arrendamiento mercantil o Leasing cuando la transacción sea sobre bienes que hayan sido de propiedad del mismo sujeto pasivo, de partes relacionadas con él o de su cónyuge o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad; ni tampoco cuando el plazo del contrato sea inferior al plazo de vida útil estimada del bien, conforme su naturaleza salvo en el caso de que siendo inferior, el precio de la opción de compra no sea igual al saldo del precio equivalente al de la vida útil restante; ni cuando las cuotas de arrendamiento no sean iguales entre sí.”

1

¹ Ley de Régimen Tributario Interno. Artículo 10, inciso 2.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

Sin embargo, esta sección permite que el arrendatario, **contabilice el arrendamiento operativo como si fuera un arrendamiento financiero**, siempre y cuando el activo cumpla de otra manera con la definición de propiedades de inversión y se pueda medir el valor razonable del mismo sin costo ni esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha.

Ejemplo 11:

La entidad X (como arrendatario) arrienda, de un tercero independiente, un edificio A en \$ 80.000,00 mediante un arrendamiento operativo. Además, la entidad X (como arrendador) subarrienda el edificio A, mediante arrendamientos operativos, a varios terceros independientes en \$120.000,00. La entidad obtiene ganancias por \$ 40.000,00 de su derecho de arrendamiento sobre el edificio A cobrando a sus arrendatarios una renta mayor que la que tiene que pagar.

A la misma fecha la entidad (como arrendatario) arrienda otro edificio (edificio B) en \$100.000,00 mediante un arrendamiento operativo, de un tercero independiente y, una vez más (como arrendador) subarrienda el edificio B en \$150.000,00 mediante un arrendamiento operativo, a un tercero independiente.

La entidad puede medir con fiabilidad el valor razonable de su derecho sobre el edificio A y el edificio B, pero desea contabilizar el edificio A como una propiedad de Inversión y el edificio B como un arrendamiento operativo.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

Contabilización del Edificio A:

Como Arrendatario				
Código	Concepto	Auxiliar	Debe	Haber
13/04/2012	-X-			
010202	Propiedades de Inversión		80.000,00	
1020202	Edificio A	80.000,00		
1010501	IVA pagado		9.600	
010101	Efectivo			89.600,00

Como Arrendador				
010101	Efectivo		134.400,00	
4108	Otros ingresos por actividades ordinarias			120.000,00
410801	Ingresos por arriendos	120.000,00		
1010501	Créd. trib. favor empresa (IVA)			14.400



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

Contabilización del Edificio B:

Como Arrendatario				
Código	Concepto	Auxiliar	Debe	Haber
520109	Arrendamiento operativo		100.000,00	
1010501	IVA pagado		12.000	
010101	Efectivo			112.000,00
Como Arrendador -X-				
010101	Efectivo		168.000,00	
4108	Otros ingresos por actividades ordinarias			150.000,00
410801	Ingresos por arriendos	150.000,00		
1010501	Créd. trib. favor empresa (IVA)			18.000,00



2.2.- PERMANENCIA DEL ACTIVO

2.2.1 Medición Posterior al Reconocimiento Inicial

Las propiedades de inversión cuyo valor razonable puede ser medido de forma fiable y sin costo ni represente esfuerzo desproporcionado, se revisaran sus saldos en cada fecha del periodo que se informa, reconociendo en resultados los cambios que se han realizado en cuanto a su valor razonable.*

Un desembolso posterior relacionado con Propiedades de Inversión debe agregarse al valor en libros de la misma, cuando sea probable que de algún beneficio económico futuro, adicional al rendimiento estándar originalmente evaluado para la propiedad existente, fluya hacia la empresa. Todos los demás desembolsos posteriores deben reconocerse como un gasto en el periodo en el cual han sido incurridos. El tratamiento contable apropiado para importes incurridos con posterioridad a la adquisición de una Propiedad de Inversión, depende de las circunstancias que fueron tomadas en cuenta en el reconocimiento y medición inicial; en el caso cuando el precio de compra de un activo refleja la obligación de la empresa de incurrir en desembolsos q son necesarios para poner el activo en condiciones de trabajo.

Ejemplo 12:

La empresa ABC el 25 de mayo de 2011 adquiere un edificio en \$560.000,00; el mismo que requiere ser restaurado para su uso, la empresa se demoró 3 meses en restaurarlo, tiempo en el cual incurrió en los siguientes gastos:

***Valor Razonable** es el valor por el cual el activo se puede vender en un mercado activo, entre partes interesadas y debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

Descripción	Calculo o razón	Valor
Permiso de Restauración	Directamente atribuible	250.000,00
Costos de Restauración	Pago	1'120.000,00
Impuestos por servicios al Municipio	Directamente atribuible \$2.000,00 por cada mes	6.000,00
Restauración del Edificio		1'376.000,00

Contabilización de la Adquisición:

Código	Concepto	Auxiliar	Debe	Haber
25/05/2011	-X-			
010202	Propiedades de Inversión		560.000,00	
1020202	Edificio	560.000		
010101	Efectivo			554.400,00
1010502	Ret. I.R 1%			5.600,00

Contabilización de la Restauración:

Código	Concepto	Auxiliar	Debe	Haber
25/08/2011	-X-			
520125	Gastos por restructuración		1'376.000,00	
1010501	IVA pagado		165.120,00	
010101	Efectivo			1'541.120,00



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

25/08/2011	-X-			
010202	Propiedades de Inversión		1'376.000,00	
1020202	Edificio	1'376.000		
520125	Gastos por restructuración			1'376.000,00

¿Cuál es el costo actual del Edificio?

Descripción	Calculo o razón	Valor
Costo	Precio de Compra	560.000,00
Costos de Restauración	Desembolso	1'376.000,00
Costo del Edificio		1'936.000,00

El costo actual del Edificio es de \$ 1'936.000,00; esto se debe a que en estas circunstancias, el desembolso posterior se añadirá al valor en libros.

2.2.2 Transferencias

Cuando cambien las condiciones de uso del activo se reclasifica según su nueva naturaleza. La propiedad de inversión puede ser contabilizada como Propiedad Planta y Equipo cuando ya no se pueda medir de una manera fiable su valor razonable sin un costo o esfuerzo desproporcionado, hasta el instante en que su medición a valor razonable sea fiable. De acuerdo a la Sección 17, el importe en libros de dicho Activo a esta fecha se convierte en su costo y se mide al costo-depreciación-deterioro. Esta transferencia* debe ser revelada en el Estado de Situación Financiera.

***Transferencia.-** Se produce cuando existe un cambio en las circunstancias o un cambio en el uso de una partida que hace que ésta se encuentre sujeta a diferentes requerimientos para la contabilización y la información financiera.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

Código	Concepto	Auxiliar	Debe	Haber
16/11/2012	-X-			
010201	Propiedad, Planta y Equipo		xxx	
01020110	Propiedades de Inversión	xxx		
010202	Propiedades de Inversión			xxx

Si la administración de la entidad, dispone que la propiedad de inversión sea para la venta en el curso ordinario de sus operaciones, para la producción de bienes o servicios, o para el uso propio de la entidad; será contabilizado como Inventarios* o Propiedad Planta y Equipo[†], según corresponda:

- El inicio de la ocupación por parte del propietario, en el caso de una transferencia de inversión a una instalación ocupada por el dueño.

Código	Concepto	Auxiliar	Debe	Haber
15/10/2012	-X-			
010201	Propiedad, Planta y Equipo		xxx	
010202	Propiedades de Inversión			xxx

- Un desarrollo con intención de venta, transferencia de Propiedades de Inversión a Inventarios.

Código	Concepto	Auxiliar	Debe	Haber
15/10/2012	-X-			
010103	Inventarios		xxx	
010202	Propiedades de Inversión			xxx

* Según NIIF para PYMES sección 13

† Según NIIF para PYMES sección 17



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

- En el caso que el activo se haya encontrado contabilizado como Propiedad Planta y Equipo, y pase a ser un Propiedad de Inversión.

Código	Concepto	Auxiliar	Debe	Haber
15/10/2012	-X-			
010202	Propiedades de Inversión		xxx	
010201	Propiedad, Planta y Equipo			xxx

- En inicio de una operación como arrendamiento a un tercero.

Ejemplo 13

El 10 de enero de 2011 una entidad (como arrendatario) arrienda, de un tercero independiente, un edificio mediante un arrendamiento operativo. Además, la entidad (como arrendador) subarrienda el edificio a varios terceros independientes, mediante arrendamientos operativos.

La entidad obtiene ganancias de su derecho de arrendamiento sobre el edificio cobrando a sus arrendatarios una renta mayor que la que tiene que pagar. Clasifica su derecho de arrendamiento sobre el edificio como propiedades de inversión y, tras el reconocimiento inicial, mide el derecho sobre la propiedad al valor razonable.

Cuando su derecho sobre la propiedad se reconoce por primera vez, el importe menor entre el valor razonable del derecho sobre la propiedad y el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento es de \$10.000,00.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

La entidad inicialmente reconoce el derecho sobre la propiedad y una deuda por arrendamiento correspondiente por \$10.000,00.

Contabilización: Reconocimiento del derecho sobre la propiedad y la obligación de efectuar los pagos por el arrendamiento.

Código	Concepto	Auxiliar	Debe	Haber
10/01/2011	-X-			
010202	Propiedades de Inversión		10.000,00	
1020202	Edificio	10.000,00		
1010501	IVA pagado		1.200,00	
20202	Pasivos por contratos de arrendamiento			11.200,00

▪ En caso de construcción o desarrollo, siendo el caso de transferencia de un inmueble en curso de construcción o desarrollo a inversiones inmobiliarias.* El costo de una Propiedad de Inversión construida por la propia empresa es su costo a la fecha en q la construcción o desarrollo estén terminados. Hasta esa fecha, la empresa aplicará la NIIF 17 Propiedad, Planta y Equipo. A partir de esa fecha el bien se convierte en Propiedad de Inversión y le será de aplicación lo dispuesto en esta sección.

2.2.3 Deterioro.

Si la entidad hubiere tenido perdida debido a su transferencias a las distintas cuentas, se deberá reconocer en los resultados de dicho periodo que se informa.

* Según NIC 16



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

Cualquier aumento obtenido por la entidad resultante de las transferencias mencionadas anteriormente la entidad deberá realizar una reversión de una perdida por deterioro de valor previamente reconocida para ese activo

Ejemplo 14:

El 1 de enero de 2010, una entidad adquirió una propiedad de inversión por \$500.000,00. La entidad no puede medir el valor razonable del edificio con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado.

La gerencia estima que la vida útil es de veinte años medida desde la fecha de adquisición. Además, el valor residual del bien se estima en \$100.000,00. La gerencia considera que el método lineal refleja el patrón esperado de consumo de los beneficios económicos futuros derivados de la propiedad de inversión.

El 31 de diciembre de 2010, el edificio sufrió daños y su importe recuperable se estimó en \$250.000,00. El 31 de diciembre de 2011, después de realizar un estudio técnico se estimó que el valor recuperable del edificio es de \$470.000,00

¿Cuál es el importe en libros del edificio al 31 de diciembre de 2011?

Descripción	Calculo	Valor
Costo	Precio de compra	500.000
Valor residual	Estimado por la gerencia	100.000
Importe depreciable	Costo menos valor residual	400.000
Depreciación por año	$400.000,00 \text{ de importe depreciable} \div 20 \text{ años de vida útil}$	(20.000)
Importe en libros antes del deterioro de valor	$500.000 \text{ de costo menos } 20.000 \text{ de depreciación acumulada}$	480.000
Deterioro del valor	$\text{Importe en libros antes del deterioro del valor (480.000) menos valor razonable menos costos de venta (300.000)}$	(230.000)
Importe en libros	$\text{Deterioro del valor razonable menos costos de venta}$	250.000
Depreciación por año	$250.000,00 \text{ de importe depreciable} \div 19 \text{ años de vida útil}$	(13.157,89)



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

Descripción	Calculo	Valor
Importe en libros antes del deterioro de valor	\$250.000 de costo menos \$13.157,89 de depreciación acumulada	236.842,11
Deterioro del valor	Importe en libros antes del deterioro del valor \$236.842,11 menos valor razonable menos costos de venta \$470.000	233.157,89
Reversión del Deterioro de valor	El Activo se revaloriza en \$233.157,89 pero la reversión se puede realizar hasta el valor máximo del valor de Deterioro reconocido anteriormente.	230.000
Importe en libros	Deterioro del valor razonable menos costos de venta	466.842,11

Contabilización:

Código	Concepto	Auxiliar	Debe	Haber
01/01/2010	-X-			
010201	Propiedad, Planta y Equipo		500.000,00	
01020110	Propiedades de Inversión	500.000		
010101	Efectivo			500.000,00
Valor registrado por la compra del edificio				
31/12/2010	-X-			
5	GASTO		20.000,00	
52012102	Deprec de Prop. Inversión	20.000		
1020203	(-)Deprec acum prop inversión			20.000,00
Valor registrado de la depreciación anual del edificio				



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

31/12/2010	-X-			
52012102	Gastos de depreciación (PI)		230.000,00	
010201	Propiedad, Planta y Equipo			230.000,00
01020110	Propiedades de Inversión	230.000		
Valor registrado de los gastos de deterioro del edificio				
31/12/2011	-X-			
5	GASTO		13.157,89	
52012102	Deprec de Prop. Inversión	13.157,89		
1020203	(-)Deprec acum prop inversión			13.157,89
Valor registrado de la depreciación anual del edificio				
31/12/2011	-X-			
010201	Propiedad, Planta y Equipo		230.000,00	
01020110	Propiedades de Inversión	230.000,00		
52012102	Gastos de depreciación (PI)			230.000,00
Valor registrado por el valor máximo de la reversión del deterioro				

Si se hubiere reconocido pérdida por deterioro de valor, el importe se reconocerá en los resultados de la fecha correspondiente sin que éste excediera el valor necesario para restaurar el importe en libros que hubiere determinado.

Además de lo establecido en el párrafo anterior, una entidad transferirá:



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

Propiedad, Planta y Equipo

Propiedades de Inversión

Reúne
condición de
Inversiones
Inmobiliarias

NO

SI

Reúne
condiciones de
Inversiones
Inmobiliarias

SI

Se transfiere a:
Propiedades de Inversión

NO

Se transfiere a: Propiedad,
Planta y Equipo

Cuando se realiza una transferencia, la clasificación en el periodo comparativo no debe cambiarse; esto es un reflejo fiel de las circunstancias y el uso a los cuales se sometió el activo en el periodo comparativo.

2.2.4 Información a revelar

La entidad tiene que revelar:

- Si aplica el modelo del valor razonable o el modelo del costo.
- Cuando aplique el modelo de valor razonable, en qué circunstancias se clasifican y contabilizan como propiedades de inversión los derechos sobre propiedades mantenidas en régimen de arrendamiento operativo.
- Cuando la clasificación resulte difícil, los criterios desarrollados por la entidad para distinguir las propiedades de inversión de las propiedades ocupadas por el dueño.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

- Los métodos e hipótesis significativas aplicados en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión, incluyendo una declaración que indique si la determinación del valor razonable fue a partir de evidencias del mercado o se tuvieron en cuenta otros factores de peso por causa de la naturaleza de las propiedades y la falta de datos comparables de mercado.
- La medida en que el valor razonable de las propiedades de inversión están basados en una tasación hecha por un perito que tenga la capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de la medición; por otra parte, en caso de que no hubiera habido tal medición.
- También se revelará las cifras incluidas en el resultado del periodo por
 - a) Ingresos derivados por rentas provenientes de Propiedades de Inversión.
 - b) Gastos directos de operación (reparaciones y mantenimiento) relacionados con las propiedades de inversión que no generan ingresos en concepto de rentas.
 - c) El cambio acumulado en el valor razonable que se haya reconocido en el resultado por la venta de una propiedad de inversión, perteneciente al conjunto de activos en los que se aplica el modelo del costo.
- La existencia o valores de restricciones a la realización de las propiedades de inversión, al cobro de ingresos derivados de los mismos o de los recursos obtenidos por su desapropiación.
- Las obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de propiedades de inversión, o por concepto de reparaciones, mantenimiento.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

- Las bajas en cuenta de las Propiedades de Inversión, ya sea porque se vendieron, o transfirieron a Propiedades Planta y Equipo o Inventarios. Si fueron vendidos se revelaran los ingresos derivados de la venta.
- Una conciliación entre el valor en libros de la Propiedad de Inversión al inicio y al final del periodo, que muestre: adiciones, ganancias o pérdidas netas procedentes de los ajustes al valor razonable, transferencias y por cualquier otro cambio relacionado.
- En el caso de arrendamiento, se revelara el total de pagos mínimos futuros del arrendamiento al final del periodo del ejercicio contable, para cada uno de los siguientes periodos:
 - a) Hasta un año
 - b) Entre uno y cinco años
 - c) Más de cinco años
- No es necesario presentar esta conciliación para periodos anteriores.

De acuerdo con la Sección 20, el dueño de propiedades de inversión proporcionará información a revelar del arrendador sobre arrendamientos en los que haya participado. Una entidad que mantenga propiedades de inversión en arrendamiento financiero u operativo, proporcionará la información a revelar del arrendatario para los arrendamientos financieros y la información a revelar del arrendador para los arrendamientos operativos en los que haya participado.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

2.3.- DISPOSICIÓN DEL ACTIVO

Los costos de enajenación o disposición por otra vía, diferentes de aquellos que ya hayan sido reconocidos como pasivos, se deducirán al calcular el valor razonable menos los costos de venta. Estos costos pueden ser:

Costos de carácter legal, timbres y otros impuestos de la transacción similar, los costos de desmontar o desplazar el activo, así como todos los demás costos incrementales para dejar el activo en condiciones para su venta.

Se puede disponer de un Activo de las siguientes maneras:

Venta.- Es la contraprestación a cobrar de la enajenación del Activo, ésta se reconocerá inicialmente según su valor razonable. Si su cobro es a largo plazo la contraprestación recibida se registrará según su precio al contado y la diferencia entre el valor nominal de la contraprestación y el precio al contado se reconocerá como un ingreso ordinario por intereses en función del tiempo establecido utilizando la fórmula del valor presente.*

“La venta de bienes muebles de naturaleza corporal que hayan sido recibidos en consignación y el arrendamiento de éstos con opción de compraventa, incluido el arrendamiento mercantil, bajo todas sus modalidades”†

Contabilización al contado:

Código	Concepto	Auxiliar	Debe	Haber
17/09/2011	-X-			
010101	Efectivo		1.000	
010202	Propiedades de Inversión			1.000

* NIC 40 párrafo 70

† Ley de Régimen Tributario Interno. Artículo 15, inciso 2)



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

Contabilización a crédito: un año plazo con una tasa de descuento del 11,52%

Código	Concepto	Auxiliar	Debe	Haber
20/02/2011	-X-			
1010205	Cuentas por Cobrar		1.000	
010202	Propiedades de Inversión			896,70
4106	Intereses ganados			103,30

Permuta.- Una partida de propiedades de inversión puede disponerse a cambio de uno varios activos no monetarios, o de una combinación de activos monetarios y no monetarios. Una entidad medirá el costo del activo adquirido por su **valor razonable**, a menos que (a) la transacción de intercambio no tenga carácter comercial, o (b) ni el valor razonable del activo recibido ni el del activo entregado puedan medirse con fiabilidad. En tales casos, el costo del activo se medirá por el valor en libros del activo entregado. En la contabilidad se le llama permuta al trueque de activos.

Contabilización de un edificio a cambio de doce computadoras, dos vehículos, un tractor, una retroexcavadora y la diferencia en efectivo:



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

Código	Concepto	Auxiliar	Debe	Haber
05/05/2010	-X-			
010101	Efectivo		260.000,00	
010201	Propiedad, Planta y Equipo		600.000,00	
01020106	Maquinaria y Equipo	540.000		
01020108	Equipos de Computación	10.200		
01020109	Vehículos	49.800		
010202	Propiedades de Inversión			860.000,00
1020202	Edificio	860.000		

Donación.-Es la entrega de bienes a título gratuito, es decir no tiene contraprestación, se registrará disminuyendo el valor razonable del bien de propiedades de inversión, si éste es medido a su costo se disminuirá la depreciación acumulada correspondiente de su valor en libros. El acto o contrato por el cual se transfiere el dominio constituye el hecho generador

Los beneficiarios de donaciones, pagarán el impuesto, de conformidad con el reglamento, aplicando a la base imponible de las tarifas contenidas en la tabla de la Ley de Régimen Tributario Interno. Se presumirá donación, salvo prueba de lo contrario toda transferencia de dominio de bienes y derechos, incluso en la transferencia realizada con intervención de terceros cuando los bienes y derechos han sido de propiedad de los donantes hasta dentro de los cinco años anteriores;



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

en este caso los impuestos municipales pagados por la transferencia serán considerados créditos tributarios para determinar este impuesto.*

Se encuentran exentas del pago de todos los tributos al comercio exterior, excepto las tasas por servicios aduaneros las importaciones de las donaciones provenientes del exterior, a favor de las instituciones del sector público o del sector privado sin fines de lucro, destinadas a cubrir servicios de salubridad, alimentación, asistencia técnica, beneficencia, asistencia médica, educación, investigación científica y cultural, siempre que tengan suscritos contratos de cooperación con instituciones del sector público.†

Código	Concepto	Auxiliar	Debe	Haber
06/10/2010	-X-			
34.02	Donaciones		1.000	
010202	Propiedades de Inversión			1.000

Baja.- Una Propiedad de Inversión será eliminada del Balance General cuando se enajene el activo o quede permanentemente retirada de su uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su enajenación o disposición por otra vía.‡

* Ley de Régimen Tributario interno. Artículo 36, inciso d.

† Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones. Artículo 125, inciso e.

‡ NIC 40 párrafo 66



3 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

3.1 CONCLUSIONES

Al finalizar nuestra investigación podemos decir que al realizar nuestro trabajo hemos podido enriquecer nuestros conocimientos acerca de las Propiedades de Inversión en cuanto a la contabilización de los activos antes descritos, también hemos encontrado dificultades por las que concluimos que:

1. Al trabajar con las Normas Internacionales de Información Financiera, su aplicación representa una dificultad para la mayoría de contadores debido a que en el Ecuador hasta el momento solo se ha seguido lineamientos tributarios, es decir solo se ha llevado una contabilidad para pagar tributos.
2. Las mayores dificultades se presentan después de la contabilización inicial y cuando se está efectuando una revisión de los saldos al final de cada ejercicio, ya que no utilizan los lineamientos dados por la NIIF para PYMES en cuanto al reconocimiento posterior. Esto viene acompañado de la falta de políticas contables por escrito, que permitan desarrollar de una manera más fácil y adecuada la contabilización de las Propiedades de Inversión.
3. Un hallazgo que encontramos es que a nuestra manera de ver las cosas cuando una entidad B realiza un arrendamiento operativo a una entidad A y luego arrienda el activo a un tercero este bien no debería ser registrado por la entidad B como si fuera un arrendamiento financiero como lo indica esta sección en el párrafo 16.3 debido a que todos los gastos del bien los realiza la entidad A y no la B.



3.2 RECOMENDACIONES

En perspectiva de las dificultades que hemos observado y de la problemática planteada, presentamos las siguientes recomendaciones, las cuales están orientadas para que los estados financieros sean la representación fiel de la entidad, con el fin de que los usuarios puedan tomar decisiones más apegadas a la realidad financiera y económica de la empresa.

1. Las políticas en un sistema contable deben contener todos los requerimientos obligatorios que establece la NIIF para PYMES con el propósito de que estas sean apropiadas y garanticen que la información contenida en los estados financieros sea razonable para la toma de decisiones.
2. Realizar la medición posterior de los valores en libros de los activos, pasivos y patrimonio de la empresa, por lo menos una vez al año, con el fin de reflejar la información financiera más apegada a la realidad económica de la empresa y no hacer dicha revisión solo para fines fiscales.
3. Hacer uso de este documento como una herramienta técnica y práctica que ayudará en el tratamiento contable de las Propiedades de Inversión, por parte de los contadores y también de los estudiantes de Contabilidad Superior como un material técnico de apoyo durante su carrera.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

3.3 ANEXO

Plan de Cuentas Utilizado

Cuentas en donde se registran para la presentación de los Formularios en la Súper Intendencia de Compañías

CODIGO	CUENTA
01.01.01	Efectivo
01.01.03	Inventarios
01.02.01	Propiedad Planta y Equipo
1020106	Maquinaria y Equipo
1020108	Equipos de Computación
1020109	Vehículos
1020110	Propiedades de Inversión
10202	Propiedades de Inversión
1020202	Edificio
1020201	Terrenos
1020112	(Depreciación acumulada)Propiedad, Planta y Equipo
1020203	Depreciación acumulada)Propiedades de Inversión
1010205	Cuentas por cobrar
1010501	IVA pagado
1010502	Ret. I.R 1%
20201	Pasivos por contratos de arrendamiento Financiero
20103	Cuentas por pagar
34.02	Donaciones
4101	VENTA DE BIENES:
45.03.30	Arrendamientos



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

520125	Gastos por reestructuración
4106	Intereses
520109	Arrendamiento operativo
1020204	Deterioro Acumulado(PI)
102011403	Deterioro Acumulado(PPE)
52012101	Gastos de depreciación (PPE)
52012102	Gastos de depreciación (PI)
52012301	Gastos de deterioro (PPE)
52012306	Gastos deterioro otros activos
8105	reversión del deterioro (perdida por deterioro)de un activo revaluada



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

BIBLIOGRAFIA

➤ Libros:

HANSEN-HOLM, Mario Arturo, 2009, Manual para Implementar las Normas Internacionales de Información Financiera, Editorial Hansen-Holm& Co, Guayaquil - Ecuador.

IASB, Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, 2009, NIIF para las PYMES, IASCF Publications Department, United Kingdom.

➤ Documentos:

IASB, Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, 2009, NIIF para las PYMES SECCION 2 "CONCEPTOS Y PRINCIPIOS GENERALES", IASCF Publications Department, United Kingdom.

IASB, Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, 2009, NIIF para las PYMES SECCION 16 "PROPIEDADES DE INVERSIÓN", IASCF Publications Department, United Kingdom.

First Time Adoption of International Financial Reporting Standards, DELOITTE, November 2009

Prontuario del Plan General de Contabilidad 2007, AUREN, Diciembre 2006, Alicante – España



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

Aplicación de las NIIF para el 2010, IICE Instituto de Investigaciones contables del Ecuador, número 24, Enero 2010, Guayaquil - Ecuador

➤ **Internet:**

<http://pagerankstudio.com/Blog/2010/06/cuales-son-las-normas-internacionales-de-informacion-financiera-niif/>

<http://www.ecuapymes.com/ecuapymes/queesunapyme.htm>

[http://www.elcontador.org.hn/uploads/media/NIIF_EXPECTATIVAS_Y_REALIDAD ES.pdf](http://www.elcontador.org.hn/uploads/media/NIIF_EXPECTATIVAS_Y_REALIDAD_ES.pdf)

<http://www.eumed.net>

<http://www.fcecon.unr.edu.ar/investigacion/jornadas/archivos/miletielvalorempresa.PDF>

<http://www.gestiopolis.com/recursos5/docs/fin/norminter.htm>

<http://www.herramientasparapymes.com/significado-de-pymes>

<http://www.misrespuestas.com/que-son-las-pyme.html>