

**PROPIEDADES DE INVERSION BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE  
INFORMACION FINANCIERAS (NIIF)**

**NATALIA MEZA VIVANCO**

**ESTE ENSAYO ES REALIZADO PARA OPTAR AL TÍTULO DE CONTADOR  
PÚBLICO**

**UNIVERSIDAD DEL SINÚ, SECCIONAL CARTAGENA.**

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS, ADMINISTRATIVAS Y CONTABLE**

**CONTADURÍA PÚBLICA**

**CARTAGENA DE INDIAS.**

**2021**

## **INTRODUCCION**

En el presente ensayo titulado como propiedades de inversión bajo normas internacionales de información financiera (NIIF), y posee como objetivo realiza un análisis teórico de las propiedades de inversión en las PYMES.

Las NIIF tienen como objetivo principal organizar la preparación de información financiera para que ella sea transparente y objetiva, uno de sus objetivos es crear un lenguaje universal comprensible para las empresas nacionales e internacionales, por otro lado, las normas internacionales de información financiera (NIIF) ayudan a que la información financiera presentada tenga credibilidad y calidad.

Esta norma abarca diversos temas, entre ellos y el cual se enfocará este ensayo es sobre las inversiones inmuebles como terrenos y edificios que cumplan con la definición de propiedad de inversión, también de como las propiedades de inversión serán reconocidas como activo y cuando no.

Posteriormente se abarcará el tema del tratamiento contable al momento en que se adquiere una propiedad de inversión, durante su estancia y el momento cuando la entidad toma la decisión de disponer de esa propiedad y la información a revelar.

Finalmente será abarcado el tema correspondiente a la presentación de las propiedades de inversión en los estados financieros, es decir las cuentas que se afectan, como se presentan

estas propiedades en el balance general, en el estado consolidado de resultado y por último en el estado de flujo de efectivo.

El objetivo final de este ensayo es dejar claro teóricamente la función de las propiedades de inversión en las compañías, como saber reconocerlas, las maneras de cómo medir las propiedades para que sea fiable y como se presentan en los Estados Financieros.

## **DESARROLLO**

PYMES es la abreviación de pequeñas y medianas empresas. Las PYMES hacen referencia a una entidad compuesta por un número pequeño de trabajadores y con una capacidad de generar ingresos netos moderados. Ellas pueden desarrollar cualquier actividad comercial en el sector que decidan, siempre y cuando sea de producción, comercialización o prestación de servicio. Son operadas por una persona natural o persona jurídica.

Son consideradas pequeñas empresas aquellas que tienen menos de 20 empleados y medianas empresas las que tienen entre 20 y 500 empleados.

Las pequeñas y medianas empresas (PYMES) son importantes debido al conveniente peso que tienen en la generación de empleo en los países, además que han ayudado mucho al crecimiento de ellos. Las PYMES tienen una gran importancia de acuerdo a la economía de cada país, ya que tienen el mismo propósito, el cual es “expandir la actividad productiva de un país a través de la Pymes, ya sea del sector industrial, comercial, o de servicios”.

Las PYMES tienen unas ventajas y desventajas las cuales se mencionarán unas de ellas.

### **VENTAJAS**

- o Tienen la capacidad de generar empleo
- o Surgen con una mayor adaptabilidad para ajustarse a las modalidades del mercado de acuerdo a su tamaño
- o Producen y venden artículos a precios competitivos

### **DESVENTAJAS**

- o Menor posibilidad para expandir
- o Limitaciones en la capacidad económica y, en consecuencia, de la capacidad para competir
- o Escasas fuentes de financiamiento por lo que sus recursos son limitados

Según la sección 16 de NIIF para PYMES “una propiedad de inversión es un bien inmueble como terrenos y edificaciones, que se mantiene para generar rentas, plusvalía o ambas, y no es para el uso administrativo o venta dentro del curso normal de la entidad.”

(FUNDACION DEL COMITE DE NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD, (IASCF))

También se clasifica como propiedad de inversión cuando la entidad no ha determinado el uso que le dará al terreno, como ocuparlo o venderlo en el curso ordinario de las actividades del negocio.

Las propiedades de inversión deben llevarse al valor razonable. Por otra parte, las propiedades de inversión se pueden medir al costo, en caso de que el valor razonable no pueda ser medido de manera fiable.

La sección 16 de NIIF para PYMES nos trata de decir que en caso de que alguna propiedad sea de uso mixto, se tendrá que dividir entre propiedades de inversión y propiedades, planta y equipo, esto se hace con el fin de no confundir las propiedades al momento de la medición, aunque si el valor razonable de dicha propiedad de inversión no se puede medir con fiabilidad, esa propiedad será contabilizada en su totalidad como propiedad, planta y equipo.

De acuerdo a lo establecido por el IASC, el valor razonable de un activo es el valor por el cual debe ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesado y debidamente informado, que realizan una transacción de independencia mutua.

El valor razonable es aquel que hace énfasis en el que el vendedor y el comprador interesado en la propiedad tengan claro y estén relacionados con las características, uso real y potencial, el estado y condiciones en el mercado de la propiedad de inversión que será vendida. El vendedor debe mostrar mucho interés y motivación en vender la propiedad por el precio que se establezca en el mercado, tiene que tener claro no vender a cualquier precio y menos por un precio por debajo del cual se encuentre establecido en el mercado.

Según la sección 16 de NIIF para PYMES se reconocerá como Activo a las propiedades de inversión cuando sea probable que los beneficios económicos futuros que

estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

La empresa tiene la responsabilidad de valorar todos los costos de sus propiedades de inversión, no serán reconocidos en el importe en libro los costos obtenidos en el mantenimiento diario de la propiedad como lo son los costos de mano de obra y consumidos, debido a que serán reconocidos en el resultado del periodo.

Así mismo la empresa tiene que determinar qué tan probable es que la propiedad de inversión les vaya generar beneficios futuros para que pueda ser reconocida como activo.

“Cuando ya no esté disponible una medición fiable del valor razonable sin un costo o esfuerzo desproporcionado, para un elemento de propiedades de inversión que se mide utilizando el modelo del valor razonable, la entidad contabilizará a partir de ese momento la partida como propiedades, planta y equipo, de acuerdo con la Sección 17, hasta que vuelva a estar disponible una medición fiable del valor razonable.” (FUNDACION DEL COMITE DE NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD)

Las NIIF para PYMES en la sección 16 nos indica que las propiedades de inversión se medirán por su costo en el reconocimiento inicial. El costo de una Propiedades de Inversión comprada es igual a: su precio de compra y cualquier gasto directamente atribuible (honorarios legales y de intermediación, impuestos por la transferencia de propiedad y otros costos de transacción). Si el pago se aplaza más allá de los términos normales del crédito, el costo es el valor presente de todos los pagos futuros.

Según la sección 16 de NIIF para PYMES las Propiedades de Inversión cuyo valor razonable se puede medir de manera fiable sin costo o esfuerzo desproporcionado, se medirán

al valor razonable en cada fecha sobre la que se informa, reconociendo en resultados los cambios.

Esta norma como requerimiento establece que todas las entidades al determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión para propósito de medición (modelo del valor razonable) o revelación (modelo del costo).

Se puede determinar que el valor razonable de una propiedad de inversión es el valor por el cual se podría intercambiar dicha propiedad, entre partes interesadas y claramente informadas acerca la propiedad, por medio de una transacción ejecutada bajo condiciones de independencia mutua.

La importancia del valor razonable de una propiedad de inversión es que, por medio de él, se logra reflejar el ingreso por rentas que se podría conseguir por arrendamientos, también refleja, cualquier flujo de salida de efectivo que pudieran esperarse con la relación a la propiedad.

#### **o MODELO DEL COSTO**

Después del reconocimiento inicial, la entidad que elija el modelo del costo medirá sus propiedades de inversión aplicando los requisitos establecidos en la sección 16 para ese modelo (Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo se contabilizará por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor), en lugar de los previstos para los que satisfagan los criterios para ser clasificados como mantenidos para su venta.

Con respecto a la sección 16 de las NIIF para PYMES la información que una entidad revelará para todas las propiedades de inversión contabilizadas por el valor razonable con cambios en resultados será:

- Los métodos e hipótesis significativos empleados en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión.
- La medida en que el valor razonable de las propiedades de inversión (como han sido medidas o reveladas en los estados financieros) está basado en una tasación hecha por un tasador independiente, de reconocida cualificación profesional y con suficiente experiencia reciente en la zona y categoría de la propiedad de inversión objeto de valoración. Si no hubiera tenido lugar dicha forma de valoración, se revelará este hecho.
- La existencia e importe de las restricciones a la realización de las propiedades de inversión, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su disposición.
- Las obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de propiedades de inversión, o por concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras de las mismas.
- Una conciliación entre el importe en libros de las propiedades de inversión al inicio y al final del periodo, que muestre por separado lo siguiente:
  1. Adiciones, revelando por separado las procedentes de adquisiciones a través de combinaciones de negocios.
  2. Ganancias o pérdidas netas procedentes de los ajustes al valor razonable.



3. Transferencias a propiedades, planta y equipo cuando ya no esté disponible una medición fiable del valor razonable sin un costo o esfuerzo desproporcionado (véase el párrafo 16.8).

4. Las transferencias de propiedades a inventarios, o de inventarios a propiedades, y hacia o desde propiedades ocupadas por el dueño.

5. Otros cambios”

## **CONCLUSION**

De acuerdo al ensayo realizado de las propiedades de inversión bajo normas internacionales de información financiera, se logra concluir que las propiedades de inversión son un bien inmueble como terrenos y edificaciones, que se mantiene para generar rentas, plusvalía o amabas, y no es para el uso administrativo o venta dentro del curso normal de la entidad y también se clasifica como propiedad de inversión cuando no se ha determinado el uso que se le dará al terreno, como ocuparlo o venderlo en el curso ordinario de las actividades del negocio.

La sección 16 de las NIIF, ayuda a las pequeñas y medianas empresas a saber y realizar el tratamiento que se le a las propiedades de inversión en las compañías, así mismo este ensayo el cual se basó en un análisis teórico de las propiedades de inversión tiene muy detalladamente cada uno de los procesos como es el reconocimiento, medición inicial, medición posterior al reconocimiento, los métodos de valoración y revelación de dichas propiedades.

Finalmente es muy importante que las compañías manejen claramente este tema para así no tener confusiones en el reconocimiento de las propiedades, ya que algunas de ellas presentan confusiones con la NIIF 17 que son propiedades, planta y equipo, y mantener claro el tema, hace evitar errores en la presentación de la información financiera.

## **REFERENCIAS BIBLIOGRICAS**

"Pyme". En: *Significados.com*. Disponible

en: <https://www.significados.com/pyme/> Consultado: 7 de enero de 2021, 04:22 pm.

file:///C:/Users/usuario/Downloads/NIIF%20para%20las%20PYMES%20(Norma)\_2009.pdf

<http://dspace.ucuenca.edu.ec/bitstream/123456789/1474/1/tcon417.pdf>