



**UNIVERSIDAD DE ORIENTE
NÚCLEO DE SUCRE – CUMANÁ
ESCUELA DE ADMINISTRACIÓN
DEPARTAMENTO DE CONTADURÍA**

**TRATAMIENTO CONTABLE DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN
BASADO EN LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN
FINANCIERA PARA LAS PYMES SECCIÓN 16**

Autoras:

Br. Amato Penott, Fabiola Beatriz

C.I: 25.100.899

Br. Rengel Rengel, María Carlota del Jesús

C.I: 24.402.840

**Trabajo de Grado modalidad Curso Especial de Grado presentado como
requisito parcial para optar al Título de Licenciado en Contaduría Pública**

Cumaná, Abril 2018



UNIVERSIDAD DE ORIENTE
NÚCLEO DE SUCRE –CUMANÁ
ESCUELA DE ADMINISTRACIÓN
DEPARTAMENTO DE CONTADURÍA

TRATAMIENTO CONTABLE DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN
BASADO EN LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN
FINANCIERA PARA LAS PYMES SECCIÓN 16

Autoras:

Br. Amato Penott, Fabiola Beatriz

C.I: 25.100.899

Br. Rengel Rengel, María Carlota del Jesús

C.I: 24.402.840

Trabajo de Grado modalidad Curso Especial de Grado **APROBADO** en nombre de la Universidad de Oriente por el siguiente jurado calificador, en la ciudad de Cumaná, a los dieciocho (18) días del mes de abril de 2018.

JURADO ASESOR

Profra. Zoraida Cova

CI: 8.395.477

DEDICATORÍA

Principalmente a Dios y mi Virgencita del Valle, que siempre me llenan de constancia, paciencia, fuerza y salud para alcanzar las pequeñas y grandes metas y sueños que me propongo.

Para mi papá, Fausto Amato, porque aunque hoy estas lejos, estas más presente que nunca en mi corazón y en el camino nunca me faltó tu comprensión, tus sonrisas, tus celebraciones a través de una nota de voz, mensaje o video llamada y sobre todo tu amor incondicional.

Se lo dedico a todas las personas que han creído en mí a lo largo de este camino, a quienes que me inspiraron a seguir adelante, a aquellos que me dieron palabras de aliento porque sabían que era capaz de lograr resolver cualquier obstáculo en el camino.

A todos los que salen aún a la calle a hacer de este país un mejor lugar para vivir porque siempre vale la pena luchar por Venezuela.

Y finalmente, se lo dedico a todos los que no me hicieron el camino fácil, pues me enseñaron a sacar lo mejor de mí cada día y a demostrar que ninguno de mis sueños me queda grande.

Fabiola B. Amato Penott

DEDICATORÍA

Este trabajo representa el esfuerzo y dedicación que durante años han sido mis acompañantes para al fin cristalizar esta meta tan importante para mí, por tanto, dedico este trabajo de grado a mi Dios todo poderoso que siempre bendijo mi camino universitario y mi vida en general.

A mi madre Ana Rengel, la artífice principal de mi formación como persona y por supuesto académica, sin ella nada de esto sería posible, para ella toda mi admiración y respeto, a mi Fabrizio, mi fuente inagotable de amor y motivación, quien sin decir una palabra me da todo lo que necesito para continuar luchando y formando un futuro mejor para él, a mi esposo Aldhair Cardozo por toda su comprensión, que sin su apoyo incondicional no hubiera podido finalizar mi carrera.

Estas líneas son dedicadas a cada una de esas personas que directa o indirectamente creyeron en mí, cada palabra que me motivo las guardo en mi corazón, jamás las olvidare.

Mi dedicación final va para todos aquellos jóvenes como yo que se encuentran en este camino universitario, ya sea en este país o en otro, no olvidemos que somos el futuro no solo de esta nación, si no del mundo en sí.

María Carlota Rengel

AGRADECIMIENTOS

A:

Dios por permitirme alcanzar una de las metas más grandes de mi vida.

Principalmente a mis padres. Mi madre, Xiomara Penott por motivarme a ser mejor cada día e inculcarme siempre el gran sentido de responsabilidad y respeto a través del amor y la constancia para hacerme quien soy hoy. A Fausto Amato por ser el mejor papá y mi mejor amigo. A ambos por ser los amores más grandes de mi vida.

Fabiana y Alejandra por ser mi motor, ustedes me inspiraron a mejorar cada día y darles un buen ejemplo. Angie, gracias por convertirte en mi cable a tierra y enseñarme a no rendirme nunca y a Fausto José porque sin saberlo, pero eres una pieza clave en mi vida, ustedes dos son mi ejemplo a seguir.

Mis Papatíos que siempre han estado ahí apoyándome en cada paso, en las buenas y malas. No hay palabras suficientes para darle las gracias por todo.

María Fernanda, por ser mi mejor amiga, gracias por estar conmigo cada día de mi vida y por pedirme siempre que raspas, me motivabas a llevarte la contraría y salir mejor.

Mi familia, especialmente a: mi madrina Nitza, mis primos Nitsa, Fernando, José Ricardo, y mi tía Toña, gracias porque ustedes forman parte este camino y sus consejos cosecharon buenos frutos.

Luis Estanga, solo puedo decir: gracias por tanto. Y gracias a esos amigos “Carmelitas” que siempre me apoyaron y llenaron de sonrisas cuando más lo necesitaba.

Por último pero no menos importante, gracias a la Universidad de Oriente por ser mi segunda casa. A todos los profesores que formaron parte de mi formación y especialmente gracias a la profesora Zoraida Cova porque cierro con broche de oro junto a usted esta etapa de mi vida.

Fabiola B. Amato P.

AGRADECIMIENTOS

Te agradezco Dios por haberme escuchado cada noche mientras oraba, aclamándote ayuda y fuerza para seguir mi camino y culminar con éxito mi carrera universitaria.

A:

Mi madre Ana Rengel por apoyarme incondicionalmente, no importando si llegaba cansada del trabajo siempre estuvo ahí cuando más lo necesite. Lo que soy es gracias a ti, fuiste madre y padre y por siempre estaré orgullosa de ti, te amo.

Mi hijo Fabrizio Aldhair por acompañarme y darme fuerzas para seguir adelante, porque con él aprendí que tener un hijo no es excusa para dejar los estudios, sino es un impulso para ser mejor de lo que eras antes.

Mi esposo Aldhair Cardozo, por ser un hombre cariñoso y colaborador, apoyándome en todos mis proyectos, estando ahí en las buenas y en las malas y brindándome todo el amor cuando más lo necesito.

Mi hermana María Trinidad por ser mi compañera, animándome y enorgulleciéndote de mis logros, como hermana mayor tengo esa responsabilidad de ser tu modelo a seguir, sigue surgiendo hermana, serás también una futura profesional.

Mi compañera Fabiola, por ser parte de este momento tan importante en mi vida, y por la comprensión, amabilidad y responsabilidad que tuvo en el transcurso de este trabajo de grado

Los profesores de la Universidad de Oriente, por darme las herramientas y conocimientos necesarios para mi formación profesional.

La tutora y profesora Zoraida Cova, por ser la orientadora de este trabajo de grado y por impartir sus conocimientos que fueron de gran ayuda para la realización del mismo.

A todos ¡Gracias!

María Carlota Rengel

INDICE GENERAL

ACTA DE APROBACIÓN.....	¡Error! Marcador no definido.
DEDICATORÍA	III
DEDICATORÍA	IV
AGRADECIMIENTOS	V
AGRADECIMIENTOS	VI
INDICE GENERAL.....	VII
ÍNDICE DE CUADROS.....	X
RESUMEN.....	XI
INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I.....	3
EL PROBLEMA	3
1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	3
1.2 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN.....	6
1.2.1 Objetivo general:	6
1.2.2 Objetivos específicos:	6
1.3 JUSTIFICACIÓN	7
CAPÍTULO II	9
MARCO REFERENCIAL TEÓRICO.....	9
2.1 ANTECEDENTES.....	9
2.2 FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA.....	12
2.2.1 Propiedad	13
2.2.2 Inversión.....	14
2.2.3 Variables de la Inversión Privada	16
2.2.4 Propiedades de Inversión	17
2.3 BASES LEGALES	24

2.3.1 Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.	25
2.3.2 Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Promoción y Protección de Inversiones.	26
2.3.3 Normas internacionales de Información Financiera (NIIF PYMES).....	29
2.4 DEFINICIÓN DE TÉRMINOS BÁSICOS	29
CAPÍTULO III.....	32
MARCO METODOLÓGICO.....	32
3.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN	32
3.2 DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN	32
3.3 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS	33
3.4 TÉCNICAS DE PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE DATOS	34
CAPÍTULO IV.....	35
TRATAMIENTO CONTABLE.....	35
4.1 DEFINICIÓN DE PROPIEDAD DE INVERSIÓN	35
4.1.1 EJEMPLOS DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN.....	36
4.4.2 Ejemplos: clasificaciones no consideradas propiedades de inversión	39
4.4.3 Ejemplos: derechos sobre una propiedad en el marco de un arrendamiento operativo.....	40
4.4.4 Ejemplos: propiedades de uso mixto.....	43
4.2 MEDICIÓN EN EL RECONOCIMIENTO INICIAL.....	45
4.2.1 Ejemplos: medición en el reconocimiento inicial	46
4.2.2 Ejemplo: derechos sobre una propiedad en el marco de un arrendamiento operativo.....	47
4.3 MEDICIÓN POSTERIOR AL RECONOCIMIENTO.....	48
4.3.1 Ejemplos: medición tras el reconocimiento	50
4.4 TRANSFERENCIAS	53
4.4.1 Ejemplos: transferencias	54
4.4.2 Ejemplos: otras transferencias.....	55
4.5 INFORMACIÓN A REVELAR	56

4.5.1 Ejemplo: información a revelar.....	56
CAPÍTULO V	62
5.1 CONCLUSIONES	62
BIBLIOGRAFÍA	64
HOJA DE METADATOS	67

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 1: Componentes a tomar en cuenta en el reconocimiento inicial de un edificio como propiedad de inversión.	47
Cuadro 2: asiento en el reconocimiento inicial de una propiedad de inversión en el marco de un arrendamiento operativo.	48
Cuadro 3: Medición en el reconocimiento posterior al reconocimiento inicial	53
Cuadro 4: información a revelar según extracto de estado consolidado de situación financiera.	56
Cuadro 5: extracto notas revelatorias sobre partidas que afectan a las propiedades de inversión.	58
Cuadro 6: descripción de las propiedades, planta y equipo en las notas revelatorias.	59
Cuadro 7: descripción de las propiedades de inversión en las notas revelatorias	60



**UNIVERSIDAD DE ORIENTE
NÚCLEO DE SUCRE –CUMANÁ**

**ESCUELA DE ADMINISTRACIÓN
DEPARTAMENTO DE CONTADURÍA**

**TRATAMIENTO CONTABLE DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN
BASADO EN LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN
FINANCIERA PARA LAS PYMES SECCIÓN 16**

Autoras:

Br. Amato Penott, Fabiola Beatriz

C.I: 25.100.899

Br. Rengel Rengel, María Carlota del Jesús

C.I: 24.402.840

RESUMEN

Las propiedades de inversión son terrenos y edificios (en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen por parte del dueño o del arrendatario, para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de utilizarlas para el uso de la producción o suministro de bienes o servicios para fines administrativos o para su venta en el curso normal de las operaciones de una entidad. La sección 16 de la NIIF PYMES plantea los lineamientos y procedimientos necesarios para el tratamiento de las mismas. Por consiguiente, el objetivo principal de esta investigación es Indicar el tratamiento contable que la NIIF para PYMES en la sección 16 establece para las propiedades de inversión. El estudio se desarrolló bajo el tipo de investigación descriptiva, con un diseño documental, ya que, las fuentes de información fueron basadas en la recolección de datos provenientes de materiales impresos, electrónicos y otros tipos de documentos. Entre las principales conclusiones obtenidas podemos mencionar que las propiedades de inversión generan flujos de efectivo que son, en gran medida, independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la entidad. Esto distingue a las propiedades de inversión de las ocupadas por el propietario, o que son usadas en el curso normal de una entidad, tales como propiedades, planta y equipo, o inventarios. Adicionalmente se puede resaltar que las propiedades de inversión tienen dos momentos de medición, el reconocimiento inicial, tomando en cuenta el precio de compra y cualquier gasto directamente atribuible; y el posterior al reconocimiento inicial, donde se puede aplicar la medición según el valor razonable de la propiedad o el método de costo, en caso de no poder medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado el valor razonable de la misma.

Palabras claves: Propiedades, inversión, tratamiento contable, norma, valor razonable.

INTRODUCCIÓN

Las entidades financieras requieren que la información contable y financiera presentada ante el ente económico, sea expresada de tal forma que sea fuente de información para todo tipo de usuario, por lo cual se garantiza la calidad, suficiencia, oportunidad, relevancia y verificabilidad de las operaciones económicas que la misma realice, a través de los principios básicos y características contenidas dentro del Marco Conceptual del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad-IASB. De allí pues que en nuestro país, se adopte las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para PYMES.

La aplicación de las NIIF para PYMES causa una gran inquietud entre los contadores, empresarios y demás usuarios de la información financiera y contable, tanto interno como externo. Hoy en día las entidades buscan alternativas para la obtención de ingresos y la diversificación de sus actividades con el objeto de innovar y mantener el interés de los clientes y consumidores. En este sentido, se destaca el uso de las propiedades de inversión, las cuales se tienen el fin de recibir un beneficio económico, bien sean rentas, plusvalías o parte de ambas.

La Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades, trata, sobre las inversiones en terrenos o edificios o parte de ambos que cumplan con la definición de propiedades de inversión. Una PYME deberá clasificar y reconocer sus propiedades de inversión para que pueda obtener beneficios económicos que según esta norma se contabilizarán de acuerdo a su valor razonable. Por lo tanto, este tipo de activos generará cambios significativos a la hora de emitir los estados financieros al final de cada periodo contable.

Es de suma importancia tener en cuenta la sección 16 de la NIIF para PYMES sobre las propiedades de inversión brinda las herramientas necesarias y adecuadas para la preparación y revelación de información financiera sobre las mismas, siendo esta confiable y oportuna; y que responda a las necesidades para la toma de decisiones, de acuerdo a un marco de referencia técnico con políticas contables adecuadas y apegadas a las necesidades de la entidad.

Para una mejor comprensión, el presente trabajo se estructuró de la siguiente manera:

Capítulo I: El problema, el cual tiene como aspectos resaltantes el planteamiento del problema, el objetivo general, los objetivos específicos y la justificación.

Capítulo II: Marco referencial teórico, en este capítulo se describe los antecedentes de la investigación, las bases teóricas y las bases legales y la definición de términos básicos.

Capítulo III: Marco Metodológico, éste capítulo reseña el tipo, diseño de la investigación y las técnicas e instrumentos de recolección de datos que permitirán suministrar la información necesaria de acuerdo a lo solicitado.

Capítulo IV: Tratamiento contable, en el cual se expresara de manera práctica a través de ejemplos, lo establecido en las bases teóricas según la NIIF PYMES sección 16 propiedades de inversión.

Capítulo V: Finalmente se presentarán las conclusiones como resultado de la investigación que surgen luego de abordar por completo el problema estudiado.

Por último la bibliografía que sustenta la información plasmada en el trabajo de investigación.

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA

1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Arias (2006), señala que el planteamiento de problema “consiste en describir de manera amplia la situación objeto de estudio, ubicándola en un contexto que permita comprender su origen y relaciones e incógnitas por resolver”. Es fundamental que se tenga una definición clara del origen del problema y las variables relacionadas con la investigación. pág. 41

Desde que el ser humano uso su energía para fabricar herramientas para trabajar la tierra y obtener frutos, construir casas que le protegieran de la intemperie y diseñar planes para cazar animales, empezó a realizar inversiones, ya que, para lograr estos objetivos destinaba recursos de tiempo, materiales y humanos con la esperanza de lograr algún beneficio. Estas inversiones, que tenían la finalidad de satisfacer necesidades básicas, se realizaban con el propósito de obtener beneficios materiales en el futuro.

En la segunda mitad del siglo XX, la organización de los estados modernos empieza a sufrir transformaciones internas. Los esquemas habituales de dirección de políticas económicas, sociales y culturales, que habían subsistido en tiempos antiguos, empezaron adoptar nuevos modelos. Es decir, los avances científicos y tecnológicos, se convierten en instrumentos principales de desarrollo, e innovadoras herramientas tecnológicas da inicio a las sociedades modernas, además, invenciones en diversas disciplinas del conocimiento traen consigo la adopción de nuevas normas y estándares.

En los últimos años, impulsado por el fenómeno de globalización económica, se ha experimentado un desarrollo de las empresas sin precedentes, hasta tal punto que en la actualidad la gestión de recursos como inversiones y riesgos ocupa un lugar estratégico en la gestión empresarial.

Organismos como el **Financial Accounting Standard Board** –FASB- (Consejo de Normas de Contabilidad Financiera) y el **American Accounting Association** -AAA- (Asociación Americana de Contabilidad), han sido partícipes de la difusión de las normas y han emitido normas que transformaron la presentación de la información financiera.

En el año 2009 el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad emitió una nueva publicación que consistió en la simplificación de las NIIF, destinándose estas a las pequeñas y medianas empresas (PYMES) con el fin de regularlas de manera particular, resaltando la información relevante para este tipo de organizaciones y eliminando la que no se consideraba pertinente.

Cabe destacar, que la norma internacional de información financiera para las PYMES en la sección 2, párrafo 2.15 define los activos como “recursos controlados económicamente por la entidad, de los que se espera obtener beneficios económicos futuros y que surgen como consecuencia de transacciones o sucesos pasados” pág. 16. En efecto, puesto que la obtención de un activo implica, normalmente, la realización de un desembolso o inversión de fondos, suele considerarse el término "activo" en general comparable, en muchas ocasiones, al de inversiones.

De esta forma, en el balance de las entidades, junto a inversiones como bienes o derechos sobre edificios, instalaciones, patentes, existencias, entre otros, que utilizan con carácter habitual en sus procesos diarios y comerciales, existen otros bienes, que son utilizados para obtener beneficios como rentas, plusvalías o ambas y las cuales tienen un tratamiento distinto a las anteriormente mencionadas.

Se puede señalar entonces, que las propiedades de inversión como instrumento financiero se encuentran enmarcadas en la norma internacional de información financiera, en la sección 16 denominada “Propiedades de Inversión”, la cual establece en su párrafo número 16.1 lo siguiente:

Esta sección se aplicará a la contabilidad de inversiones en terrenos o edificios que cumplen la definición de propiedades de inversión. Así como a ciertas participaciones en propiedades mantenidas por un arrendatario, dentro de un acuerdo de arrendamiento operativo que se tratan como si fueran propiedades de inversión. pág. 94.

Al respecto se puede señalar que esta norma comprende la determinación de los mecanismos de contabilización en dichas propiedades, así como también la presentación de la información oportuna en los estados financieros.

En nuestro país, gran cantidad de organizaciones empresariales poseen propiedades de inversión y estas pueden ser propias o adquiridas a través de arrendamientos financieros.

Hoy por hoy, es más frecuente encontrar establecimientos que utilizan la política contable de mantener propiedades de inversión, ya que estas conforman una de las principales fuentes de beneficios para incrementar las utilidades y, además permiten ofrecer un conjunto de actividades o servicios que son demandados por el público según diversas necesidades.

Por consiguiente, las propiedades de inversión se han convertido en un instrumento fundamental, el cual puede incidir de forma positiva o negativa en los estados financieros según sea su tratamiento contable, del cual depende la generación de un superávit o déficit de ingresos en el desarrollo empresarial.

En base a lo expuesto, se plantean las siguientes interrogantes:

¿Cómo describe la NIIF PYMES sección 16 las propiedades de inversión?

¿Cuándo una propiedad de inversión se transfiere al rubro de propiedad, planta y equipo?

¿Cuáles son los modelos de medición establecidos en la NIIF PYMES sección 16 para las propiedades de inversión en sus dos momentos de reconocimiento?

¿De qué manera debe ser revelado en los estados financieros las propiedades de inversión según las NIIF PYMES sección 16?

1.2 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

Según Ramírez (1996), “Los objetivos de investigación son metas que se traza el investigador en relación con los aspectos que desea indagar y conocer. Estos expresan un resultado o producto de la labor investigativa” pág. 61.

1.2.1 Objetivo general:

Según Arias (2006), un objetivo general expresa "el fin concreto de la investigación en correspondencia directa con la formulación del problema" pág. 45.

Indicar el tratamiento contable que la NIIF para PYMES en la sección 16 establece para las propiedades de inversión.

1.2.2 Objetivos específicos:

Según Arias (2006), dice que los objetivos específicos “indican con precisión los conceptos, variables o dimensiones que serán objeto de estudio. Se derivan del objetivo general y contribuyen al logro de éste”. pág. 45.

- Señalarlas propiedades de inversión según lo que establece la NIIF PYMES sección 16.
- Estudiar lo que establece la NIIF PYMES sección 16 sobre la transferencia de una propiedad de inversión.
- Explicar los modelos de medición en el reconocimiento inicial y posterior de las propiedades de inversión.
- Describirla adecuada revelación de las propiedades de inversión en los estados financieros según la NIIF PYMES sección 16.

1.3 JUSTIFICACIÓN

Esta investigación resalta su importancia desde el momento en que es puesta en marcha su ejecución, ya que permite realizar un análisis documental de la norma internacional de información financiera como requerimiento necesario para muchos países, con la finalidad de que las organizaciones cumplan con una serie de lineamientos que son establecidos para el tratamiento contable y presentación de las partidas que integran los estados financieros, todo esto con el fin de que las entidades reflejen cada una de sus transacciones contables de manera armónica en un lenguaje único que permita la confiabilidad, objetividad y comparabilidad de la información entre entidades que operan en diferentes países.

De allí la necesidad de este estudio, el cual aportará herramientas que permitan al mundo empresarial analizar y determinar la importancia y relevancia de lo que establece la NIIF PYMES en la sección 16 sobre las propiedades de inversión, cuando debe reconocerse un inmueble como este, la medición de los mismos, tanto

inicialmente como en fechas posteriores a su reconocimiento, e igualmente se describe como debe revelarse de manera adecuada la información sobre esta partida en los estados financieros.

Asimismo, este proyecto de investigación tendrá como finalidad ser empleado como instrumento de guía y documentación para toda aquella población que manifieste interés en el tema de las propiedades de inversión, ya sea a manera de antecedentes para posibles investigaciones futuras, complementación de bases teóricas a interrogantes ya en curso y para realizar comparaciones en los resultados de estudios a fines y lograr la determinación de las propiedades de inversión y la presentación y revelación del valor razonable de las mismas.

CAPÍTULO II

MARCO REFERENCIAL TEÓRICO

Toda investigación requiere de una base teórica que sustenta lo planteado, mediante la cita de antecedentes que precedieron el mismo y un desarrollo amplio de los conceptos y proposiciones que conforman el punto de vista o enfoque de la norma que rige las propiedades de inversión, además del marco legal y las definiciones de términos.

2.1 ANTECEDENTES

Los antecedentes representan los trabajos de investigación relacionados con el tema de estudio que se ha realizado y que permiten ubicar un contexto en el que se desarrolla el presente trabajo, entre esos se encuentran:

Cubías, W y Otros (2010) desarrollaron una investigación en la Universidad de El Salvador, San Salvador – El Salvador. Que llevó por nombre “Tratamiento Contable de las Propiedades de Inversión, Propiedades, Planta Y Equipo Y Activos Intangibles, Según NIIF Para PYMES, Aplicado a las Empresas del Sector Industrial del Área Metropolitana de San Salvador” la cual estableció como objetivo crear una herramienta que facilite el desarrollo y aplicación de procedimientos apropiados para el tratamiento contable de los activos antes mencionados; utilizando como metodología para la investigación el enfoque hipotético deductivo que consiste en analizar todos los aspectos generales relacionados con la NIIF para las PYMES, hasta llegar a los parámetros a tomar en cuenta en la contabilización de las Propiedades de Inversión, Propiedades, Planta y Equipo y Activos Intangibles. Logrando obtener resultado como resultado mediante una encuesta realizada que los Contadores utilizan

medidas tributarias como primera instancia para el tratamiento contable seguido de las establecidas por las NIIF.

El desarrollo de esta investigación permitió determinar que los profesionales generalmente registran de manera inicial estas propiedades al costo pero dejan de lado diferentes componentes técnicos en sus registros posteriores así como en las revelaciones presentadas en los estados financieros, por ello se ha considerado este estudio, como una base que fundamenta la investigación que se desarrolla, porque, como se señaló, existen fallas en el registro de las propiedades, y en la información a revelar en los estados financieros, los cuales a través del análisis de NIIF PYMES sobre estas partidas, pueden ser corregidos.

M (2013), Universidad Nacional de Colombia, Ciencias Económicas, Administración, Bogotá Colombia. En su trabajo investigativo que lleva por nombre “Las Propiedades de Inversión y el Valor Razonable en el Sector Inmobiliario”. Su objetivo principal es “Analizar cómo el valor razonable de las propiedades de inversión afecta la visión verdadera y justa de la información de las compañías inmobiliarias”. Esta investigación concluyó que La valoración de las propiedades de inversión en las empresas de bienes raíces contemplando la contabilidad del valor razonable según la Norma Internacional de Contabilidad 40 están estrechamente relacionadas entre sí, ya que en este tipo de empresas el principal activo son las propiedades de inversión y por lo tanto, el valor razonable informa el valor de mercado que debe dar una indicación adecuada del valor de la empresa.

Esta investigación guarda una estrecha relación con el tema de estudio debido a que puede usarse como medio de investigación para conocer la incidencia de los métodos de medición de las propiedades de inversión, específicamente el valor razonable en los inmuebles.

Rodríguez, J (2008) en su trabajo de investigación titulado “Análisis de los métodos de tasación para el registro de inmuebles basado en el concepto de valor señalado en la Norma Internacional de Contabilidad Número 40: “Propiedades de Inversión” realizado en la Universidad del Zulia, Núcleo Luz – Punto Fijo, Venezuela, el cual tuvo como objetivo general analizar los métodos de tasación para el registro de inmuebles basados en el concepto de valor señalado en la Norma Internacional de Contabilidad Número 40 “Propiedades de Inversión”. Concluyo que el Método de Valor de Mercado o Comparativo de Ventas es el más importante y el más utilizado para realizar avalúos de propiedades inmobiliarias. Dicho método es aplicado de manera preferente por los peritos tasadores que prestan servicios en la empresa inmobiliaria seleccionada para la valoración de los terrenos.

Esta investigación constató los métodos más adecuados para la tasación de las propiedades de inversión y su registro como inmuebles, lo cual viene a conformar un antecedente para esta investigación, la cual está destinada a conocer los cambios ocasionados por la aplicación de la normativa, en el registro de las denominadas propiedades de inversión de la entidad.

Ortega, J. y Hernández A. Ada (2015), en el proyecto de investigación titulado “Tratamiento contable de las propiedades de inversión desde el enfoque de la norma internacional de información financiera 40: “propiedades de Inversión” aplicado en el supermercado Francys II, C.A. año 2015”, llevado a cabo en la Universidad de Oriente – Núcleo Sucre de Venezuela, para optar por el título universitario de contador público, a través de una investigación de campo, tuvo el objetivo principal de determinar el tratamiento contable de las propiedades de inversión desde el enfoque de la norma internacional de información financiera 40.

Desarrollándose, esta investigación bajo un tipo de investigación de carácter descriptivo, con un diseño de campo puesto que la recolección de datos se efectuó directamente de la realidad donde ocurren los hechos. A través del análisis de los datos obtenidos se permitió conocer la influencia ejercida por las propiedades de inversión en la renta del supermercado así como también el nivel de conocimiento de los encuestados sobre la aplicación del tratamiento contable prescrito en la normativa vigente.

Una de las principales conclusiones que se pudo obtener de este trabajo de investigación fue la siguiente: Las normas internacionales de información financiera, incluyen una recopilación de los procedimientos y lineamientos más adecuados para el manejo de la información financiera y por consiguiente del tratamiento contable que debe ser aplicado a la misma. Resaltándose que las propiedades de inversión no quedan exentas a esta norma, ya que el trato de las mismas se encuentra especificado en su propia norma como lo es la NIIF 40.

Esta información es tomada como referencia, ya que, al igual que la NIIF 40 propiedades de inversión, la NIIF PYMES sección 16 presenta el tratamiento contable de las propiedades de inversión, por consiguiente, se toma como referencia para establecer comparaciones entre ambas normativas.

2.2 FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA

Las bases teóricas son aquellas que sirven de sustento y fundamento al tema el cual se refiere el proyecto, según Arias (2006), las bases teóricas implican un desarrollo amplio de los conceptos y proposiciones que conforman el punto de vista o enfoque adoptado, para sustentar o explicar el problema planteado. A raíz de este estudio se tomaron como relevantes los siguientes enunciados teóricos:

2.2.1 Propiedad

Según lo establecido en el Código Civil de la República Bolivariana de Venezuela dice:

"Artículo 545.- La propiedad es el derecho de usar, gozar y disponer de una cosa de manera exclusiva, con las restricciones y obligaciones establecidas por la Ley." pag.74.

Es decir, que según estos artículos la propiedad está especificada como el derecho más completo que se puede tener sobre un objeto o bien susceptible de apropiación y que cumpla con las condiciones de ser útil, ocupable y exista en cantidad limitada, dándole a su titular o propietario la capacidad de usar, disfrutar y disponer del mismo sin ninguna otra limitación que las que imponga la ley.

La propiedad también se define como el resultado de actividades de carácter legítimo, así como el producto de la capacidad o ingenio de cualquier persona; y nadie podrá ser coaccionado a ceder la misma o que otro las use a menos que sea por una causa de utilidad pública que lo amerite.

2.2.1.1 Clasificación de la Propiedad

Según el artículo Derecho de Propiedad, la propiedad se clasifica según su naturaleza, su sujeto y su objeto.

a) Según su naturaleza:

- Las propiedades pueden ser muebles, cuando se pueden trasladar de un lugar a otro sin comprometer su integridad.
- Las propiedades se considerarán inmuebles cuando no sean trasportables, incluyéndose en este grupo a las fincas y bienes raíces.

- La propiedad será corporal cuando sea real y tangible; es decir, se pueda percibir con los sentidos; y
- La propiedad es incorporeal cuando solo se constituye por los derechos y privilegios que se mantienen sobre ella.

b) Según su sujeto:

- Pública, la cual corresponde a la propiedad de la sociedad general.
- Privada, cuando la propiedad está dada a un grupo o persona definida, descartando a los demás individuos.
- Individual, siempre que le sea asignada la propiedad a una sola persona.
- Colectiva privada, si se ejerce la propiedad por un conjunto de personas y colectiva pública, donde la misma corresponde al colectivo y es ejercida por una institución pública.

c) Según su objeto:

- Como propiedad de bienes de consumo que no son más que las mercancías producidas en el país o importadas para satisfacer directamente una necesidad.
- Como propiedad de bienes de producción, que corresponde a los bienes utilizados durante el proceso productivo para la elaboración de otros bienes.

2.2.2 Inversión

Los sistemas económicos deben promover la ejecución de la inversión, debido a que las mismas son necesarias para el desarrollo y fortalecimiento de la economía en general, por ello se debe crear un entorno atractivo para los tenedores de capital.

En este sentido Gitman, Lawrence J (2009) destaca que “Cualquier instrumento en el que se depositan fondos con la expectativa de que genere ingresos

positivos y/o conserve o incremente su valor” pág.4. Como señala este autor, una inversión es el uso de factores de producción para generar bienes de capital que satisfagan las necesidades del usuario; ya sean de naturaleza privada o pública o en cualquier proporción económica.

Por otra parte, la inversión también se considera como el acto mediante el cual se utilizan ciertos bienes con motivo de la obtención de ingresos o rentas a través del tiempo; la inversión está referida también a la utilización de un capital en determinada actividad o negocio, con el fin de multiplicarlo, es decir, postergar el consumo actual para la obtención de beneficios en un tiempo dado.

2.2.2.1 Clasificación de la Inversión

Según el artículo: Concepto y clasificación de las inversiones, estas pueden clasificarse de acuerdo a su función, el objeto por el cual es realizada y de acuerdo al sujeto que la realiza.

a) De acuerdo a su función:

Las inversiones en relación a la función que cumplen en la empresa pueden ser:

- **De renovación:** destinadas a sustituir equipos utilizados que han quedado en desuso ya sea por factores técnicos u obsolescencia.
- **De expansión:** cuando el objeto de la misma es la captación de un mercado más amplio ya sea a nivel geográfico o por la creación de nuevos productos o líneas de productos. Además se pueden realizar inversiones con motivo de modernizar o mejorar a través de la reducción de costos y cambios en el producto, como lo es el incremento de su calidad;

- **Inversiones de carácter estratégico:** tienen la finalidad de minimizar los riesgos inherentes a los avances tecnológicos y del comportamiento de la competencia.

b) Inversión de acuerdo al objeto por el cual es realizada:

Esta se enfoca en la adquisición o mejora de equipos industriales como maquinarias y transporte, así como también se puede invertir para la adquisición de materias primas, o control de empresas completas o participación accionaria, además del mantenimiento de descubrimientos o patentes de invenciones.

c) Inversiones de acuerdo al sujeto que las ejecute:

Pudiendo ser estas de índole pública; cuando son realizadas por el Estado en beneficio de la colectividad a través de la utilización de recursos obtenidos por medio de las recaudaciones tributarias, o por el contrario de carácter privado, desarrolladas con un capital propio con motivo de la inversión en bienes que ayuden al desarrollo personal o de una entidad empresarial.

2.2.3 Variables de la Inversión Privada

Antes de invertir en propiedades, deben considerarse tres factores que son determinantes para la toma de esta decisión empresarial.

Entre estos factores tenemos la primera variable que es el rendimiento esperado, el cual será determinante ya que al ser positivo o negativo representará la retribución de la inversión realizada. Por otra parte se debe considerar como segunda variable el riesgo aceptable, es decir, la incertidumbre que se tiene sobre cuál será el

rendimiento real a obtener, incluyendo las estimaciones necesarias para el cumplimiento de los pagos requeridos. Y por último, se ha de tener en cuenta el horizonte temporal, el cual no es más que el lapso de tiempo establecido para el mantenimiento de la inversión, que deberá ser determinado de manera clara y precisa, con el fin de conocer si se está llevando a cabo una inversión a corto, mediano o largo plazo.

2.2.4 Propiedades de Inversión

En la actualidad la inversión en propiedades no es una figura desconocida en el entorno empresarial, debido a que el rendimiento obtenido por un propietario o dueño de empresas que no es utilizado a largo plazo, se invierte en gran medida en bienes inmuebles, ya sean estos, terrenos, casas o edificios con la finalidad de obtener una renta por su alquiler, plusvalías o en algunos casos ambas. Por ello es indispensable que estos bienes obtengan un tratamiento contable ajustado a sus requerimientos, es decir, que se registren de forma separada de los bienes utilizados para la producción o suministros de servicios, dependiendo de la dedicación del negocio.

Por consiguiente, la Norma Internacional de Información Financieras NIIF PYMES en la sección 16 en su párrafo 16.2 define a las propiedades de inversión como:

Propiedades (terrenos o edificios, o partes de un edificio, o ambos) que se mantienen por el dueño o del arrendatario bajo un arrendamiento financiero para obtener rentas o plusvalías, o ambas, y no para:

- a) Su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos, o
- b) Su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Como se señaló anteriormente, las propiedades de inversión, son activos adquiridos, con el fin de obtener un beneficio diferente de las actividades económicas normales de la empresa, además estas propiedades se caracterizan por ser inversiones en bienes inmuebles con grandes valores.

Para lograr proporcionar una información más veraz, la NIIF establece otros criterios para mejorar el proceso de integración y reconocimiento de las operaciones contables o las partidas que cumplen la definición de activo, pasivo, ingreso o gasto, en los estados financieros. De esta manera, Álvarez González (2006) afirma que: "...reconocer es incluir en los estados contables partidas que cumplan la definición de elementos de los estados financieros." pág. 19

Considerando esta afirmación, se puede decir que el reconocimiento es el proceso de incorporación en los estados financieros de una partida que cumple la definición de activo, pasivo, ingreso o gasto y por ello en el párrafo 2.27, Sección 2 de la NIIF PYMES, se enumeran los criterios que satisfacen el reconocimiento:

1. Cuando sea probable que la operación o transacción genere a la entidad algún beneficio económico futuro.
2. Que el costo de la transacción pueda ser medido con fiabilidad.

Ahora bien, es común que el costo o el valor de una operación sea conocido, pero en otros casos debe estimarse y por ello la utilización de estimaciones que sean razonables y adecuadas forman una parte elemental en la preparación de los estados financieros, ya que, las mismas han de ser confiables y sin sesgos para lograr una información contable fiable y precisa.

2.2.4.1 Campo de Aplicación de las Propiedades de Inversión

Sobre la base de las ideas expuestas se indica que las propiedades de inversión se aplicarán de acuerdo a lo establecido en la NIIF PYMES sección 16, limitándose solo a la contabilización de los terrenos y edificios que cumplan con la denotación de propiedades de inversión.

Es importante resaltar que cuando el valor razonable de una propiedad de inversión se pueda medir de forma fiable, sin costo o sin un esfuerzo mayor y en el contexto de negocio en marcha la contabilización será realizada en concordancia con los lineamientos establecidos en la sección 16 propiedades de inversión de la NIIF PYMES; y se reconocerán los resultados en el periodo que se informen.

Así mismo, el resto de las propiedades de inversión, las cuales no puedan tener una medición fiable de su valor razonable se les aplicará un tratamiento contable como propiedades, planta y equipos, esto mediante el uso del modelo de costo-depreciación-deterioro del valor, expresado en la sección 17 Propiedades, planta y equipo de la NIIF PYMES.

2.2.4.2 Reconocimiento de las propiedades de inversión como activos

A este respecto la NIIF PYMES en su sección 16, establece que las propiedades de inversión se reconocerán como activos cuando, y sólo cuando:

- a) sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y
- b) el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

En relación a lo antes citado, estos criterios de reconocimiento permitirán a la entidad evaluar todos los costos de sus propiedades inmobiliarias en el momento en

que incurra en estos. Dichos costos incluirán aquellos desembolsados inicialmente para la compra o construcción del inmueble, y los costos incurridos posteriormente para incorporar, sustituir parte o mantener el elemento correspondiente.

2.2.4.3 Medición Inicial de las Propiedades de Inversión

En un primer momento, una empresa medirá las propiedades de inversión de acuerdo a su costo, determinándose de acuerdo a lo que corresponda. Dentro de este marco; el costo de una propiedad de inversión comprenderá su precio de compra y cualquier otro gasto directamente atribuible como honorarios legales y de intermediación, impuestos a la transferencia de bienes raíces, todo tipo impuestos no reembolsable y costos adicionales asociados con la transacción. Sin embargo, si la propiedad fue adquirida mediante crédito y este se prorrogue más allá de lo esperado, el costo de la propiedad se compondrá por el valor presente de todos los pagos futuros a una tasa de descuento determinada.

Es importante resaltar que si la propiedad de inversión es de uso mixto, es decir, se utiliza en las operaciones normales del negocio, y a vez cumple con la definición de propiedades de inversión, se separara en propiedades planta y equipo y en propiedades de inversión respectivamente. Si la parte correspondiente a las propiedades de inversión no puede medirse por su valor razonable, en su totalidad el bien será tratado como propiedades, planta y equipo.

Por último, el costo inicial de una propiedad mantenida en régimen de arrendamiento y clasificada como propiedades de inversión será el que se establezca para los arrendamientos financieros, es decir, que el activo se reconocerá por el importe menor entre el valor razonable de la propiedad y el valor presente de los pagos mínimos que se esperan recibir por el arrendamiento.

2.2.4.4 Medición Posterior al Reconocimiento de las Propiedades de Inversión

Las entidades medirán el valor razonable de las propiedades de inversión en cada fecha sobre la que se informa reconociendo en resultados los cambios; es decir, la NIIF PYMES, sección 16 requiere determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión para propósitos de medición (modelo del valor razonable) o revelación (modelo del costo), y para ello recomienda especificar el valor razonable con la participación de expertos independientes que tengan capacidad profesional reconocida y experiencia en la localidad y el tipo de propiedad.

2.2.4.4.1 Modelo del valor razonable

El valor razonable es definido en la NIIF 13 denominada Medición del valor razonable “como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición” pág 48.

Una medición del valor razonable es para un activo o pasivo concreto. Por ello, al medir el valor razonable una entidad tendrá en cuenta las características del activo o pasivo de la misma forma en que los participantes del mercado las tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

El valor razonable de una propiedad de inversión refleja: el ingreso por rentas que se podría obtener de arrendamientos en las condiciones actuales, los supuestos razonables que, por arrendamientos futuros, se pudiera conseguir con claridad en el mercado. También refleja, cualquier flujo de salida de efectivo que pudieran esperarse con relación a la propiedad.

Igualmente se aclara que este valor razonable tendrá que mostrar, a la fecha del balance, el estado y las condiciones reales del mercado, de manera que deberá realizarse una estimación del valor razonable a la fecha del balance en virtud que el valor estimado para otra fecha podría ser incorrecto debido a las fluctuaciones en la valoración del mercado para la inversión inmobiliaria tratada. Ahora bien, con posterioridad al reconocimiento inicial, la organización que haya seleccionado el modelo del valor razonable valorará todas sus inversiones inmobiliarias por ese método, en correspondencia a lo establecido en la normativa, salvo que exista una presunción refutable de que las entidades serán capaces de determinar, de manera confiable y continua, el valor razonable de cada inversión inmobiliaria.

Atendiendo a estas razones, se considera como la mejor evidencia de un valor razonable, la obtenida de los precios actuales en un mercado activo para propiedades similares en la misma localidad y condiciones, sobre las que puedan realizarse contratos parecidos, ya sean de arrendamiento u otros relacionados con esas propiedades. Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de una propiedad de inversión se incluirán en el resultado del periodo en que surjan.

2.2.4.4.2 Modelo del Costo

Posterior al reconocimiento inicial, la entidad que escoja el modelo del costo se regirá por lo establecido en la NIIF 17 propiedades, planta y equipo en su párrafo 17.15: “Una entidad medirá un elemento de propiedades, planta y equipo tras su reconocimiento inicial al costo menos la depreciación acumulada y cualesquiera pérdidas por deterioro del valor acumuladas.”

2.2.4.5 Información a Revelar

La información a revelar de acuerdo a la NIIF PYMES sección 16, debe considerar debido a la amplitud del tema, algunos aspectos señalados en la sección 20 Arrendamientos. Por consiguiente, de acuerdo con la NIIF 20, el dueño de una inversión inmobiliaria dará las revelaciones correspondientes al arrendador respecto a los arrendamientos operativos 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 NIIF PYMES sección 16, en el párrafo 16.10 establece que “una entidad revelara la siguiente información para todas las propiedades de inversión contabilizadas por el valor razonable con cambios en resultados según el párrafo 16.7:

- a) Los métodos e hipótesis significativas aplicados en la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, incluyendo una declaración que muestre si la determinación del valor razonable fue realizada 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.
- b) La medida en que el valor razonable de las propiedades de inversión (tal como han sido valorados o revelados en los estados financieros) se basa en una tasación hecha por un tasador independiente 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.

- c) La existencia y los montos 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.
- d) Las obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o por concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras.
- e) Una conciliación del importe en libros de las inversiones inmobiliarias al inicio y al final del ejercicio, que incluya lo siguiente separadamente:
 - Adiciones derivadas de compras a través de combinaciones de negocios;
 - Pérdidas o ganancias netas de los ajustes al valor razonable;
 - La transferencia a propiedades, planta y equipo cuando ya no esté disponible una medición fiable del valor razonable sin un costo o esfuerzo desproporcionado.
 - Traspasos de inversiones inmobiliarias hacia o desde existencias, o bien hacia o desde inmuebles ocupados por el dueño; y
 - Otros cambios o movimientos.

Todo lo anteriormente descrito debe ser revelado siguiendo los lineamientos descritos para, de esta manera presentar una información completa, fiable y de provecho para la entidad, así como también para cualquier otro que pudiese estar interesado en ella.

2.3 BASES LEGALES

Este trabajo de investigación está sustentado legalmente en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, el Decreto con Rango Y Fuerza de Ley de Promoción y Protección de Inversiones, y las Normas internacionales de Información Financiera.

2.3.1 Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

Publicada de Gaceta Oficial del jueves 30 de Diciembre de 1999, N° 36.860

Artículo 55:

Toda persona tiene derecho a la protección por parte del Estado a través de los órganos de seguridad ciudadana regulados por ley, frente a situaciones que constituyan amenaza, vulnerabilidad o riesgo para la integridad física de las personas, sus propiedades, el disfrute de sus derechos y el cumplimiento de sus deberes.

La participación de los ciudadanos y ciudadanas en los programas destinados a la prevención, seguridad ciudadana y administración de emergencias será regulada por una ley especial.

Los cuerpos de seguridad del Estado respetarán la dignidad y los derechos humanos de todas las personas. El uso de armas o sustancias tóxicas por parte del funcionariado policial y de seguridad estará limitado por principios de necesidad, conveniencia, oportunidad y proporcionalidad, conforme a la ley. pág. 9

De acuerdo con lo antes expuesto por el artículo es importante resaltar que toda persona en el territorio venezolano tiene derecho a la protección de su integridad y de sus propiedades de cualquier amenaza, daño o riesgo, en conformidad a lo establecido en la ley y al cumplimiento recíproco de sus deberes.

2.3.2 Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Promoción y Protección de Inversiones.

Publicado en Gaceta Oficial Extraordinario de fecha 18 de Noviembre de 1999, N° 5.390.

Artículo 1:

Este Decreto-Ley tiene por objeto proveer a las inversiones y a los inversionistas, tanto nacionales como extranjeros, de un marco jurídico estable y previsible, en el cual aquellas y éstos puedan desenvolverse en un ambiente de seguridad, mediante la regulación de la actuación del Estado frente a tales inversiones e inversionistas, con miras a lograr el incremento, la diversificación y la complementación armónica de las inversiones en favor de los objetivos del desarrollo nacional. pág. 1

Según lo citado, el objeto del Decreto-Ley es brindar a todos los inversionistas, ya sean nacionales o de otros países las garantías de un marco jurídico estable que les permita prosperar en un ambiente equilibrado y seguro, con la finalidad de alcanzar la diversificación, aumento y complementación de las inversiones necesarias para el desarrollo de la nación, es decir, esta ley viene a ser la reguladora de las inversiones efectuadas en el país con motivo de lograr la armonía necesaria para la nación, así como el crecimiento de los mercados y la expansión de las industrias.

Artículo 2:

Este Decreto-Ley, se aplicará tanto a las inversiones ya existentes en el país al momento de su entrada en vigencia, como a las inversiones que se realicen con posterioridad a ésta, así como a los inversionistas en unas u otras inversiones; pero sus disposiciones no se aplicarán a ninguna

controversia, reclamo o diferendo que se origine en hechos o actos ocurridos antes de su entrada en vigor. En cuanto proceda, se aplicará a la actuación del Estado ante las inversiones venezolanas en el exterior. pág. 1

Bajo lo acordado en este artículo se destaca que la aplicación de este Decreto-ley será efectiva para todas las inversiones que ya existieran en el país al entrar en vigencia, así como afectará a las inversiones realizadas posteriormente, pero se aclara de manera precisa que no tendrán valor sus disposiciones en casos de debates o reclamos ocurridos previamente a la entrada en vigencia.

Artículo 3:

A los efectos del presente Decreto-Ley, se entenderá por:

1) Inversión: Todo activo destinado a la producción de una renta, bajo cualquiera de las formas empresariales o contractuales permitidas por la legislación venezolana, incluyendo bienes muebles e inmuebles, materiales o inmateriales, sobre los cuales se ejerzan derechos de propiedad u otros derechos reales; títulos de crédito; derechos a prestaciones que tengan valor económico; derechos de propiedad intelectual, incluyendo los conocimientos técnicos, el prestigio y la clientela; y los derechos obtenidos conforme al derecho público, incluyendo las concesiones de exploración, de extracción o de explotación de recursos naturales y las de construcción, explotación, conservación y mantenimiento de obras públicas nacionales y para la prestación de servicios públicos nacionales, así como cualquier otro derecho conferido por ley, o por decisión administrativa adoptada en conformidad con la ley.

5) Inversión venezolana: La inversión que es propiedad de, o en la cual se ejerce el control efectivo por parte de personas naturales o jurídicas venezolanas.

6) Inversionista venezolano: La persona natural o jurídica venezolana que es propietaria de una inversión venezolana o que ejerce el control efectivo sobre ella.

Parágrafo Único: El Reglamento de este Decreto-Ley establecerá las condiciones en las cuales se considerará que una inversión es propiedad de, y es controlada efectivamente por una persona natural o jurídica venezolana o extranjera. Pág. 2.

El Decreto-Ley de Promoción y Protección de Inversiones en este artículo establece que a sus efectos, como lo establece en su numeral 1 se entenderá que la inversión es todo activo que tiene como destino la producción de una renta, ya sea este activo mueble o inmueble, bajo las normas establecidas en el entorno empresarial o contractual que la legislación permita, y de igual manera se consideran inversiones a derechos de explotación o extracción de materias primas y cualquier otro derecho establecido en conformidad con la ley. Así mismo en los literales 5 y 6 se resaltan las definiciones puntuales de lo que se va a considerar inversión venezolana e inversionista venezolano, destacando que la primera es la propiedad efectiva que tiene una persona natural o jurídica venezolana y la segunda describe las características del propietario de dicha inversión.

Artículo 10:

Las inversiones y los inversionistas venezolanos tendrán derecho a un trato no menos favorable que el otorgado a las inversiones internacionales, o a los inversionistas internacionales, según corresponda, en circunstancias similares. pág. 4

De lo anteriormente expresado se puede concluir que las inversiones e inversionistas venezolanos serán tratados conforme a las características brindadas para la inversión extranjera, de acuerdo a la correspondencia y competencia de las mismas, tomando en cuenta que las circunstancias sean propicias para su desarrollo, por consiguiente el entorno será favorable y no menos propicio que el establecido para las inversiones o inversionistas internacionales.

2.3.3 Normas internacionales de Información Financiera (NIIF PYMES).

Este compendio de normas constituye los Estándares Internacionales o normas internacionales en el desarrollo de la actividad contable y suponen un manual de la forma aceptada de la actividad contable a nivel mundial. Esta normativa basada en principios establece reglas generales así como dicta los tratamientos específicos para las diversas ramas, partidas y aplicaciones de la contabilidad. En este caso y de acuerdo al desarrollo de este proyecto de investigación se toma como basamento legal de manera más específica a la NIIF PYMES 16, que tiene como objetivo “prescribir el tratamiento contable de las propiedades de inversión y las exigencias de revelación de información correspondientes.” Lo cual se explica de manera detallada dentro de su contenido general.

2.4 DEFINICIÓN DE TÉRMINOS BÁSICOS

Arrendador: es quien da u ofrece algo en arrendamiento. El verbo arrendar, por su parte, hace referencia a conceder o adquirir el aprovechamiento temporal de una cosa a partir de un pago.

Arrendamiento: es un acuerdo en el que el arrendador conviene con el arrendatario en percibir una suma única de dinero o una serie de pagos o cuotas, por cederle el derecho a usar un activo durante un periodo determinado.

Arrendamiento financiero: un arrendamiento que transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo. La propiedad del mismo puede ser eventualmente transferida o no serlo.

Arrendamiento operativo: cualquier acuerdo de arrendamiento distinto a un arrendamiento financiero.

Arrendatario: una persona física o jurídica que alquila un bien mueble o servicio.

Beneficios económicos futuros: potencial para contribuir directa o indirectamente, a los flujos de efectivo y de equivalentes al efectivo de la entidad. Puede ser de tipo productivo, constituyendo parte de las actividades de operación de la entidad. Puede también tomar la forma de convertibilidad en efectivo u otras partidas equivalentes, o bien de capacidad para reducir pagos en el futuro, tal como cuando un proceso alternativo de manufactura reduce los costos de producción.

Bienes inmuebles: son aquellos bienes que tienen una situación fija y no pueden ser desplazados. Pueden serlo por naturaleza, por incorporación, por accesión entre otros.

Costo: el importe de efectivo o equivalentes al efectivo pagados, o bien 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 se lo reconozca inicialmente de acuerdo con los requerimientos específicos de otras NIIF, por ejemplo la NIIF 2.

Costo de adquisición: comprende el precio de compra, incluyendo aranceles de importación y otros impuestos (que no sean recuperables por la entidad de las autoridades fiscales), los transportes, el almacenamiento y otros costos directamente

atribuibles a la adquisición de un ítem. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducen al determinar el costo de adquisición.

Fecha de adquisición: fecha en la que la entidad adquirente efectivamente obtiene el control sobre la entidad adquirida.

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.

Propiedad de inversión: propiedad (un terreno o un edificio —o parte de un edificio— o ambos) tenido (por el dueño o por el arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para ganar rentas o apreciación del capital, o con ambos fines y no para: (a) su uso en la producción de bienes o servicios, o para fines administrativos; o (b) su venta en el curso ordinario de los negocios.

Propiedad ocupada por el dueño: propiedad tenida (por el dueño o por el 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: el importe por el cual puede intercambiarse un activo o cancelarse un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas que realizan una transacción en condiciones de independencia mutua.

Valor residual (de un activo): el importe estimado que una entidad podría obtener en el momento presente por desapropiarse del elemento, después de deducir los costos estimados por tal desapropiación, si el activo hubiera alcanzado ya la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil.

CAPÍTULO III

MARCO METODOLÓGICO

Según Arias (2006) señala que: “La metodología del proyecto incluye el tipo o tipos de investigación, las técnicas y los instrumentos que serán utilizados para llevar a cabo la indagación. Es el “cómo” se realizará el estudio para responder al problema planteado” pag.110.

3.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN

Según Arias (2006) señala que: “La investigación descriptiva consiste en la caracterización de un hecho, fenómeno, individuo o grupo, con el fin de establecer su estructura o comportamiento” pág. 24.

El nivel de la presente investigación es de carácter descriptivo, ya que, la misma nos permitirá definir a través del estudio de la NIIF PYMES 16, los principales requisitos que deben ser cumplidos en el tratamiento contable de las propiedades de inversión.

3.2 DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

Según Arias (2006) define el diseño documental como:

“un proceso basado en la búsqueda, recuperación, análisis, crítica e interpretación de datos secundarios, es decir, los obtenidos y registrados por otros investigadores en fuentes documentales: impresas, audiovisuales o electrónicas. Como en toda investigación, el propósito de este diseño es el aporte de nuevos conocimientos” pág. 21

El diseño de esta investigación es documental, ya que se basa en la obtención y análisis de datos provenientes de materiales impresos u otros tipos de documentos.

3.3 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Según Hurtado (2010):

Las técnicas de recolección de datos comprenden procedimientos y actividades que le permiten al investigador obtener la información necesaria para dar respuesta a su pregunta de investigación, mientras que los instrumentos constituyen la vía mediante la cual es posible aplicar una determinada técnica de recolección de información. pág. 423

Con el fin de alcanzar los conocimientos necesarios que permitirán lograr el objetivo del estudio, se llevó a cabo la técnica documental para la recolección u obtención de información y datos a través del análisis u observación documental.

Al respecto, Hurtado (2012), define la observación documental “como una técnica en la cual se recurre a información escrita, ya sea bajo la forma de datos que pueden haber sido producto de mediciones hechas por otros, o como textos que en sí mismos constituyen los eventos de estudio” pág. 427.

En otras palabras, ésta tiene por objeto elaborar un marco teórico conceptual para formar un cuerpo de ideas sobre el objeto de estudio, a través de la recolección de datos mediante fuentes de información tales como libros, revistas, monografías, tesis, enciclopedias, páginas web y otros. Con el uso de ésta técnica se sentarán las bases teóricas y legales fundamentales para lograr el manejo del tema con propiedad.

3.4 TÉCNICAS DE PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE DATOS

Para el análisis e interpretación de los datos se utilizó la técnica de análisis de contenido. Hernández, Fernández y Baptista (2009) definen el análisis de contenido como una “técnica para estudiar y analizar la comunicación de manera objetiva, sistemática y cualitativa” pág. 412.

Del mismo modo, los autores de esta técnica explican que la misma se efectúa por medio de la codificación, es decir, el proceso en virtud del cual las características relevantes del contenido de un mensaje se transforman a unidades que permitan su descripción y análisis preciso.

Se aplicó la técnica de interpretación, atendiendo a la cualidad de la investigación de ser documental, la cual fue aplicada a los diferentes documentos (libros, leyes, artículos, revistas, entre otros) de donde se obtuvo la información, con el fin de examinarlos y comprenderlos para lograr los objetivos deseados.

CAPÍTULO IV

TRATAMIENTO CONTABLE

En el desarrollo de las actividades económicas, muchas de las empresas cuentan o poseen como parte de sus activos bienes, los cuales son utilizados como inventarios, o en la producción y suministros de otros bienes (activo fijo), así también posee bienes o propiedades tales como los terrenos o edificaciones que en aplicación de la **NIIF PYMES 16** son considerados como propiedades de inversión.

4.1 DEFINICIÓN DE PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Según la NIIF PYMES, en la sección 16, párrafo 16.2 se definen como propiedades de inversión

“Los terrenos y edificios (considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen por parte del dueño o del arrendatario (que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de utilizarlas como:

- a) Su uso en la producción o suministro de bienes o servicios o bien para fines administrativos.
- b) Su venta en el curso ordinario de las operaciones.” pág. 94

Las propiedades que se mantienen para los fines descritos en el párrafo (b) son Inventarios.

Siempre y cuando se espere que la propiedad ocupada por el propietario descrita en el párrafo (a) se use durante más de un periodo, se trata de propiedades, planta y equipo.

Las propiedades de inversión generan flujos de efectivo que son, en gran medida, independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la entidad. Esto distingue a las propiedades de inversión de las ocupadas por el propietario. La producción de bienes o la prestación de servicios (o el uso de propiedades para fines administrativos) generan flujos de efectivo que no son atribuibles solamente a las propiedades, sino a otros activos utilizados en la producción o en el proceso de prestación de servicios.

Algunas veces, se requiere juicio profesional para determinar si una propiedad reúne las condiciones para ser calificada como propiedades de inversión.

4.1.1 EJEMPLOS DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN

- 1. 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.

- 2. Una entidad posee un edificio que arrienda a terceros independientes mediante arrendamientos operativos, a cambio de pagos por el arrendamiento. La entidad proporciona servicios de limpieza, seguridad y mantenimiento para los arrendatarios del edificio:**

Si los servicios proporcionados por la entidad son insignificantes para el acuerdo en su conjunto, la propiedad es una propiedad de inversión. En la mayoría de los casos, los servicios de limpieza, seguridad y mantenimiento serán insignificantes y, por ello, el edificio se clasificaría como propiedades de inversión.

Cuando los servicios proporcionados son significativos, la propiedad debe clasificarse como propiedades, planta y equipo. 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.

- 3. Una entidad posee un edificio que arrienda a un tercero independiente (el arrendatario) mediante un arrendamiento operativo, a cambio de pagos fijos por el arrendamiento. El arrendatario opera, desde el edificio, un hotel que incluye una variedad de servicios comúnmente ofrecidos por los hoteles boutique. La entidad no proporciona servicio alguno a los huéspedes del hotel y su ingreso derivado de rentas no se ve afectado por la cantidad de huéspedes que se alojan en el hotel:**

El edificio es una propiedad de inversión de la entidad. La entidad no participa en las operaciones comerciales del hotel

- 4. Una entidad (controladora) posee un edificio que arrienda a su subsidiaria mediante un arrendamiento operativo, a cambio del pago por el arrendamiento. La subsidiaria utiliza el edificio como un establecimiento minorista para sus productos:**

En los estados financieros consolidados de la controladora, el edificio no se clasifica como una partida de propiedades de inversión. Tales estados presentan a la

entidad controladora y a su subsidiaria como una única entidad. La entidad consolidada utiliza el edificio para el suministro de bienes. Por lo tanto, el grupo consolidado contabiliza el edificio como una partida de propiedades, planta y equipo.

En los estados financieros separados de la controladora (si se hubieran elaborado), el edificio se clasifica como propiedades de inversión. Es una propiedad que se mantiene para obtener rentas.

En los estados financieros individuales de la subsidiaria, el acuerdo se contabiliza como arrendamiento operativo conforme a la sección 20 Arrendamientos (es decir, la sección 16 no es relevante para la contabilización de esta partida por parte de la subsidiaria).

5. Una entidad adquirió una extensión de tierra como inversión a largo plazo porque prevé que su valor aumente con el tiempo. No se espera que el terreno 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.

6. Una entidad posee un terreno para un uso futuro no determinado:

La NIIF PYMES no especifica cómo clasificar los terrenos que se mantienen para un propósito no determinado. Al desarrollar su política contable para terrenos adquiridos para un propósito no determinado, una entidad puede consultar los requerimientos de las NIIF completas, pero no está obligada a hacerlo. La NIC 40 especifica que los terrenos adquiridos para un propósito no determinado se clasifican como propiedades de inversión, dado que la decisión posterior de utilizar dicho

terreno como inventario o de desarrollarlo como propiedad ocupada por el propietario sería una decisión de inversión.

4.4.2 Ejemplos: clasificaciones no consideradas propiedades de inversión

- 7. Una entidad posee un edificio que arrienda a un tercero independiente mediante un arrendamiento financiero, a cambio de pagos por el arrendamiento financiero:**

La entidad (el arrendador) no clasifica el edificio como una partida de propiedades de inversión. La entidad posee una cuenta por cobrar en relación con el arrendamiento financiero. La entidad hubiera dado de baja la propiedad al comienzo del plazo del arrendamiento.

- 8. Una entidad adquirió una extensión de tierra para dividirla en parcelas más pequeñas y venderlas en el curso normal de las operaciones con un margen de ganancia esperado del cuarenta por ciento. No se espera que el terreno genere rentas:**

El terreno no se clasifica como propiedades de inversión. Se clasifica como inventario. Se mantiene para la venta en el curso normal de las operaciones.

- 9. Una entidad posee un edificio desde el cual opera un hotel (es decir, arrienda habitaciones del hotel a terceros independientes mediante un arrendamiento operativo a cambio de pagos por el arrendamiento). La entidad proporciona a los huéspedes del hotel una variedad de servicios comúnmente ofrecidos por hoteles boutique. Algunos de estos servicios están incluidos en la tarifa diaria por habitación (como desayuno y**

televisión); otros servicios se cobran por separado (otras comidas, bebidas a la habitación, gimnasio y visitas guiadas por los alrededores):

El edificio no es una propiedad de inversión. La entidad participa activamente en la operación del negocio hotelero en el edificio. La entidad debe clasificar el edificio como propiedades, planta y equipo, ya que las entradas de efectivo (ingreso derivado de rentas e ingreso por los demás servicios proporcionados) dependen de la manera en que opera dicho negocio.

4.4.3 Ejemplos: derechos sobre una propiedad en el marco de un arrendamiento operativo

Según establece la NIIF PYMES, en la sección 16, párrafo 16.3 “una participación en una propiedad, que se mantenga por un arrendatario dentro de un acuerdo de arrendamiento operativo, se podrá clasificar y contabilizar como propiedad de inversión utilizando la sección 16 si, y sólo si, la propiedad cumpliera, de otra forma, la definición de propiedades de inversión, y el arrendatario pudiera medir el valor razonable de la participación en la propiedad sin costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha. Esta clasificación alternativa estará disponible para cada una de las propiedades por separado”. pág. 94

De acuerdo con 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 se genera de dicho arrendamiento.

Además, si el arrendatario realiza un pago por adelantado en relación con el derecho sobre una propiedad dentro de un arrendamiento operativo, el arrendatario contabiliza dicho pago como gasto anticipado, no como una partida de propiedades.

Sin embargo, la sección 16 permite que tal entidad (como arrendatario) elija, con cada una de las propiedades, contabilizar el arrendamiento operativo de la propiedad de inversión como si fuera un arrendamiento financiero, de acuerdo con la sección 20, siempre y cuando la propiedad cumpliera de otro modo con la definición de propiedades de inversión y el arrendatario pueda medir el valor razonable del derecho sobre la propiedad sin costo ni esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha.

10. Una entidad (como arrendatario) arrienda, de un tercero independiente, un edificio (edificio 1) mediante un arrendamiento operativo. Además, la entidad (como arrendador) subarrienda el edificio 1, mediante arrendamientos operativos, a varios terceros independientes. La entidad obtiene ganancias de su derecho de arrendamiento sobre el edificio 1 cobrando a sus arrendatarios una renta mayor que la que tiene que pagar:

Si, y sólo si, la entidad puede medir con fiabilidad el valor razonable del derecho sobre la propiedad, puede clasificar su derecho de arrendamiento sobre el edificio como una partida de propiedades de inversión, aunque no está obligada a hacerlo. Esta clasificación está permitida, ya que el derecho de arrendamiento sobre el edificio cumple, de otra manera, con la definición de propiedades de inversión (es decir, se mantiene para obtener rentas). Si la entidad elige contabilizar el derecho sobre la propiedad como propiedades de inversión, debe reconocer un activo (propiedades de inversión) y un pasivo (obligación de realizar los pagos por el arrendamiento).

Si la entidad no puede medir con fiabilidad el valor razonable del derecho sobre la propiedad, se le prohíbe que elija clasificar su derecho de arrendamiento

sobre el edificio como una partida de propiedades de inversión. Se aplicarán los requerimientos de la sección 20 acerca de los arrendamientos operativos.

11. Los hechos son los mismos que en el ejemplo 10. Sin embargo, en este ejemplo, la entidad eligió contabilizar su derecho sobre el edificio 1 como una propiedad de inversión.

En un periodo contable posterior, la entidad (como arrendatario) arrienda otro edificio (edificio 2), mediante un arrendamiento operativo, de un tercero independiente y, una vez más (como arrendador) subarrienda el edificio 2.

La entidad puede medir con fiabilidad el valor razonable de su derecho sobre el edificio 1 y el edificio 2.

La entidad desea contabilizar este nuevo arrendamiento como un arrendamiento operativo, no como propiedades de inversión registradas a un valor razonable:

La entidad puede contabilizar este nuevo arrendamiento como un arrendamiento operativo. La elección especial se puede aplicar a cada una de las propiedades por separado.

12. Suponga que la entidad del ejemplo 11 puede medir de manera fiable el valor razonable del derecho sobre la propiedad. En un periodo contable posterior, la entidad compra otro edificio (edificio 3) y (como arrendador) arrienda el edificio 3, mediante un arrendamiento operativo, a un tercero independiente. La entidad puede determinar el valor

razonable del edificio 3 sin costo o esfuerzo desproporcionado en un contexto de negocio en marcha y elige contabilizarlo al valor razonable:

La entidad contabiliza su derecho sobre los edificios 1 y 3 como propiedades de inversión al valor razonable. Su derecho sobre el edificio 2 se contabiliza como un arrendamiento operativo.

4.4.4 Ejemplos: propiedades de uso mixto

En el párrafo 16.4, sección 16 de la NIIF PYMES, se establece lo siguiente: “En las propiedades de uso mixto se separará entre propiedades de inversión y propiedades, planta y equipo. Sin embargo, si el valor razonable del componente de propiedades de inversión no se puede medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, se contabilizará la propiedad en su totalidad como propiedades, planta y equipo, de acuerdo con la sección 17”. pág. 94

13. 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 es insignificante y, por lo tanto, puede ignorarse.

14. Una entidad posee un edificio que arrienda a terceros independientes mediante arrendamientos operativos, a cambio de pagos por el arrendamiento. El personal de mantenimiento y administración de edificios de la entidad tienen oficinas en el edificio, que ocupan el 25% de su superficie edificada:

La entidad (el propietario) ocupa una parte significativa (25% de la superficie edificada) del edificio.

Si las partes (es decir, la que se posee para obtener rentas o plusvalías, o ambas, y la que se utiliza en la producción o suministro de bienes o servicios) pudieran venderse por separado (o arrendarse por separado mediante un arrendamiento financiero), la entidad debe contabilizar esas partes por separado, es decir, debe separar la parte de la propiedad de inversión de la que corresponde a propiedades, planta y equipo.

Sin embargo, si el valor razonable del componente de propiedades de inversión no se puede medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado en un contexto de negocio en marcha, toda la propiedad debe contabilizarse como propiedades, planta y equipo, mediante el modelo de costo-depreciación-deterioro de la sección 17.

15. Una entidad es propietaria de un edificio de dos pisos. El piso 1 se arrienda a terceros independientes mediante arrendamientos operativos, a cambio de pagos por el arrendamiento. El piso 2 está ocupado por el personal de mantenimiento y administración de la entidad. La entidad puede medir con fiabilidad el valor razonable de cada uno de los pisos del edificio sin costo o esfuerzo desproporcionado:

La entidad (el arrendador) clasifica el piso 1 como una partida de propiedades de inversión. Es una propiedad que se mantiene para obtener rentas. Se contabiliza al valor razonable en cada fecha de presentación.

El piso 2 del edificio se clasifica como propiedades, planta y equipo. Es una propiedad que se utiliza en la producción o el suministro de bienes o servicios o para fines administrativos. Se contabiliza al costo menos toda depreciación acumulada y toda pérdida por deterioro acumulada.

Si el valor razonable no puede medirse con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado en un contexto de negocio en marcha, los pisos 1 y 2 se contabilizarían como propiedades, planta y equipo, conforme a la sección 17.

4.2 MEDICIÓN EN EL RECONOCIMIENTO INICIAL

Según establece la NIIF PYMES textualmente en el párrafo 16.5 de la sección 16:

“Una entidad medirá las propiedades de inversión por su costo en el reconocimiento inicial. El costo de una propiedad de inversión comprada comprende su precio de compra y cualquier gasto directamente atribuible, tal como 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 de crédito, el costo es el valor presente de todos los pagos futuros. Una entidad determinará el costo de las propiedades de inversión construidas por ella misma de acuerdo a la sección 17”. pág 94.

4.2.1 Ejemplos: medición en el reconocimiento inicial

16. El 1 de enero de 2015, una entidad compró un bloque de oficinas (edificio) por 1.000.000 Bs. El precio de compra se financió con un préstamo de 1.010.000 Bs. (que incluía 10.000 Bs. de comisiones por obtención de 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 Bs. y 50.000 Bs., respectivamente.

En 2016, 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 Bs. en permisos de planificación**
- 1.500.000 Bs. de costos de construcción (incluidos 60.000 Bs. de impuestos recuperables).**

La remodelación finalizó y los apartamentos estuvieron listos para ser arrendados el 1 de octubre de 2016.

Respecto de este edificio, el gobierno local le cobró a la entidad impuestos en concepto de servicios en la propiedad por 1.000 Bs. mensuales.

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

Cuadro 1: Componentes a tomar en cuenta en el reconocimiento inicial de un edificio como propiedad de inversión.

Descripción	Cálculo o razón	Bs.
Precio de compra	Precio de compra	1.000.000
Comisión hipotecaria	Incluida en la deuda hipotecaria	-
Impuestos por transferencias	Desembolso directamente atribuible	50.000
Honorarios legales	Desembolso directamente atribuible	10.000
Permiso de planificación	Desembolso directamente atribuible	100.000
Costos de construcción	1.500.000 Bs.; reembolso de 60.000 Bs.	1.440.000
Impuestos por servicios:		
(menos) durante la construcción	1.000 Bs por 9 meses en la remodelación	9.000
(menos) después de la construcción	Costo operativo, en resultados	-
Costos por préstamos	Reconocidos como gastos en los resultados	-
Costo del edificio		2.609.000

4.2.2 Ejemplo: derechos sobre una propiedad en el marco de un arrendamiento operativo.

Según el párrafo 16.6 de la sección 16 de la NIIF PYMES “El costo inicial de la participación en una propiedad mantenida en régimen de arrendamiento y clasificada como propiedades de inversión será el establecido para los arrendamientos financieros, incluso si el arrendamiento se clasificaría en otro caso como un arrendamiento operativo en caso de que estuviese dentro del alcance de la sección 20 Arrendamientos. En otras palabras, el activo se reconoce por el importe menor entre el valor razonable de la propiedad y el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento. Un importe equivalente se reconoce como pasivo” pág. 95.

17. 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 Bs.:

La entidad inicialmente reconoce el derecho sobre la propiedad y una deuda por arrendamiento correspondiente por 10.000 Bs., de la siguiente manera:

Cuadro 2: asiento en el reconocimiento inicial de una propiedad de inversión en el marco de un arrendamiento operativo.

Cuentas y explicación	Debe	Haber
Propiedades de Inversión (activo)	10.000	
Obligación por el arrendamiento financiero (pasivo)		10.000
Reconocimiento del derecho sobre la propiedad y la obligación de efectuar los pagos por el arrendamiento		

4.3 MEDICIÓN POSTERIOR AL RECONOCIMIENTO

La medición posterior al reconocimiento inicial depende de las circunstancias en lugar de la elección de política contable entre los modelos de costo y valor razonable. Si una entidad puede medir el valor razonable de una partida de propiedades de inversión con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, en un

contexto de negocio en marcha, debe usar el modelo del valor razonable. En otro caso, debe usar el modelo del costo.

Cuando existe evidencia de que el valor razonable de una propiedad no puede medirse con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado en un contexto de negocio en marcha, la propiedad se contabiliza de acuerdo con la sección 17, es decir, mediante un modelo de costo-depreciación-deterioro.

Las propiedades de inversión contabilizadas con el modelo de costo-depreciación-deterioro se encuentran sujetas a una comprobación del deterioro, de acuerdo con la sección 27 Deterioro del valor de los activos. Cuando, a la fecha de presentación, existieran indicios de que puede haberse deteriorado el valor de la propiedad, la entidad debe estimar el importe recuperable de la propiedad de inversión.

El importe recuperable de una propiedad es su valor razonable menos los costos de venta o su valor en uso, el que sea mayor. A menos que el valor en uso de la propiedad sea mayor que su importe en libros (en cuyo caso no habría deterioro), la entidad debe estimar el valor razonable de la propiedad menos los costos de venta. Esto debe hacerse incluso si la entidad ya ha establecido que no puede medir el valor razonable de la propiedad sin costo o esfuerzo desproporcionado en un contexto de negocio en marcha.

Si el importe recuperable es menor que el importe en libros de la propiedad, su importe en libros se reducirá al importe recuperable mediante el reconocimiento de la pérdida por deterioro correspondiente en los resultados para ese periodo.

Si, como resultado de una prueba de deterioro, no es necesario reconocer deterioro alguno, es decir, el importe en libros de la propiedad es menor que su

importe recuperable, la entidad debe entonces revisar la vida útil restante y el método de depreciación de la propiedad.

4.3.1 Ejemplos: medición tras el reconocimiento

18. Una entidad no puede medir con fiabilidad el valor razonable de ninguna de sus propiedades de inversión sin costo o esfuerzo desproporcionado en un contexto de negocio en marcha. Tras el reconocimiento inicial, mide las propiedades de inversión al costo menos toda depreciación acumulada y toda pérdida por deterioro acumulada:

La política contable de la entidad cumple con lo establecido en la NIIF PYMES. Todas sus propiedades de inversión se contabilizan como propiedades, planta y equipo, conforme a la sección 17, mediante el modelo de costo-depreciación-deterioro. También sigue los requerimientos de información que se establecen en dicha sección.

19. Una entidad puede medir con fiabilidad el valor razonable de todas sus propiedades de inversión en un contexto de negocio en marcha. La entidad mide todas sus propiedades de inversión, tras el reconocimiento inicial, al valor razonable:

La política contable de la entidad cumple con lo establecido en la NIIF PYMES. Mide todas sus propiedades de inversión al valor razonable en cada fecha de presentación con cambios en el valor razonable reconocidos en los resultados.

20. Una entidad posee numerosas propiedades de inversión. Su política contable consiste en medir las propiedades de inversión cuyo valor

razonable puede determinarse con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado en un contexto de negocio en marcha al valor razonable tras el reconocimiento inicial. Todas las demás propiedades de inversión se miden, tras el reconocimiento inicial, al costo menos la depreciación acumulada y el deterioro acumulado, si los hubiera.

Excepto en el caso de un edificio remoto, la gerencia puede determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado en un contexto de negocio en marcha. La gerencia no puede estimar con fiabilidad el valor razonable del edificio remoto:

La política contable de la entidad cumple con lo establecido en la NIIF para las PYMES. Si una entidad puede medir el valor razonable de una partida de propiedades de inversión con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha, debe usar el modelo del valor razonable. En otro caso, debe usar el modelo del costo.

El edificio remoto se contabiliza aplicando el modelo de costo-depreciación-deterioro, de acuerdo con la sección 17. Se supone que el valor residual del edificio remoto es nulo (dado que el valor razonable no puede determinarse con fiabilidad) y la entidad utiliza el modelo de costo-depreciación-deterioro hasta disponer del edificio remoto o hasta que su valor razonable pueda medirse con fiabilidad, en un contexto de negocio en marcha.

21. A pesar de hacer todo lo posible, la entidad no puede encontrar un arrendatario para el edificio remoto al que se hace referencia en el ejemplo 20. La entidad ha decidido disponer del edificio remoto, pero no encuentra comprador. Las circunstancias indican que el edificio podría

estar deteriorado. Por lo tanto, de acuerdo con la sección 27 Deterioro del valor de los activos, la entidad lleva a cabo una prueba de deterioro. Por consiguiente, la entidad rebaja el valor del edificio a su importe recuperable estimado y reconoce una pérdida por deterioro. El curso normal de las operaciones de la entidad no incluye la venta de esta propiedad ni de ninguna otra:

La entidad continúa contabilizando la propiedad según lo requiere la sección 16, es decir, al costo menos la depreciación acumulada y el deterioro acumulado.

22. El 1 de enero de 2015, una entidad adquirió una propiedad de inversión (edificio) por 1.000.000 Bs. 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.

La gerencia estima que la vida útil del edificio es 20 años a partir de la fecha de adquisición. Se sospecha que el valor residual del edificio es nulo (dado que el valor razonable no puede determinarse con fiabilidad).

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

El valor del terreno sobre el cual se encuentra el edificio carece de importancia relativa.

¿Cuál es el importe en libros del edificio el 31 de diciembre de 2015?:

Debido a que la gerencia no puede estimar el valor razonable de la propiedad sin costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha, la propiedad se mide al costo menos la depreciación acumulada y el deterioro acumulado, si los hubiera.

Cuadro 3: Medición en el reconocimiento posterior al reconocimiento inicial

Descripción	Cálculo o razón	Bs.
Costo	Precio de compra	1.000.000
Valor residual		nulo
Importe depreciable	Costo menos valor residual	1.000.000
Depreciación por año	Monto depreciable/ Vida útil de 20 años	50.000
Importe en libros	1.000.000 Bs de costo menos 50.000 Bs de depreciación acumulada	950.000

4.4 TRANSFERENCIAS

Los cambios en las políticas contables y la corrección de errores de un periodo anterior dan lugar a la reexpresión de cifras comparativas. De la misma manera, cuando se modifique la presentación o la clasificación de partidas en los estados financieros, una entidad reclasificará los importes comparativos. Estos tratamientos retroactivos son necesarios para proporcionar a los usuarios de los estados financieros información comparable que represente fielmente la situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo de la entidad.

Las transferencias son diferentes. Se producen 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. Cuando se lleva a cabo una transferencia, las clasificaciones en el periodo comparativo no deben cambiarse; esto es un reflejo fiel de las circunstancias y el uso a los cuales se sometió el activo en el periodo comparativo (es decir, mientras el

activo constituya propiedades de inversión, debe contabilizarse e informarse como propiedades de inversión; mientras pertenezca a propiedades, planta y equipo, debe contabilizarse e informarse como propiedades, planta y equipo).

4.4.1 Ejemplos: transferencias

23. El 1 de enero de 2015, una entidad adquirió una propiedad de inversión por 1.000.000 Bs. Al 31 de diciembre de 2016, la entidad midió el valor razonable de la propiedad en 1.200.000 Bs. en su estado de situación financiera. Llegado el 31 de diciembre de 2017, la gerencia ya no pudo medir con fiabilidad el valor razonable de la propiedad.

El 31 de diciembre de 2017, la gerencia estimó el importe recuperable del edificio en 700.000 Bs. y su vida útil restante en 30 años. Se sospecha que el valor residual del edificio es nulo (dado que el valor razonable no puede determinarse con fiabilidad).

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

El valor del terreno sobre el cual se encuentra el edificio carece de importancia relativa:

Al 31 de diciembre de 2017, la entidad debe transferir la propiedad de propiedades de inversión (registrada al valor razonable) a propiedades, planta y equipo (propiedad de inversión registrada con el modelo de costo-depreciación-deterioro) a su importe en libros de 1.200.000 Bs. Ese importe se considera el costo de la propiedad. La entidad debe reconocer de inmediato una pérdida por deterioro de

500.000 Bs. (es decir, un costo de 1.200.000 Bs. menos un importe recuperable de 700.000 Bs.) en los resultados para el año que finalizó el 31 de diciembre de 2017. La entidad debe revelar la nueva clasificación como un cambio de circunstancias.

A partir del 1 de enero de 2018, la entidad depreciará el edificio con el método lineal durante su vida útil restante de 30 años hasta un valor residual nulo.

4.4.2 Ejemplos: otras transferencias

En el párrafo 16.9 de la sección 16 de la NIIF PYMES también se establece que “Una entidad también transferirá una propiedad a propiedades de inversión, o a la inversa, sólo cuando la propiedad cumpla en el primer caso, o deje de cumplir en el segundo, la definición de propiedades de inversión” pág 95.

25. El 15 de julio de 2015, la gerencia comenzó a evaluar otros usos posibles para una propiedad de inversión que la entidad había adquirido muchos años antes y que registra con el modelo del valor razonable. El 30 de septiembre de 2015, la gerencia consideró el análisis de usos posibles para el edificio y decidió que se remodelaría para usarlo como centro de investigación y desarrollo. En dicha reunión, la gerencia decidió notificar a todos los arrendatarios que deberían desalojar el edificio el 1 de enero de 2016, o antes de esa fecha, y que serían indemnizados por desalojo temprano, conforme los requerimientos de la legislación nacional. El 15 de octubre de 2015, después de que la gerencia consultara con los abogados de la entidad, se enviaron avisos de desalojo a los arrendatarios. El 1 de enero de 2016, los arrendatarios desalojaron el edificio y se comenzó a remodelar el edificio para su utilización como centro de investigación y desarrollo de

la entidad. El 31 de marzo de 2016, finalizó la remodelación y el equipo de investigación y desarrollo de la entidad ocupó el edificio.

¿Cuándo dejó el edificio de ser una propiedad de inversión?:

El edificio dejó de ser una propiedad de inversión el 1 de enero de 2016, fecha en que fue ocupado por la entidad y los arrendatarios fueron desalojados. En esta fecha, el edificio se convirtió en propiedades, planta y equipo y se mantiene para su uso en la producción.

4.5 INFORMACIÓN A REVELAR

4.5.1 Ejemplo: información a revelar

26. Un grupo puede presentar información a revelar acerca de sus propiedades de inversión de la siguiente manera:

Cuadro 4: información a revelar según extracto de estado consolidado de situación financiera.

GRUPO XYZ			
Extracto de estado consolidado de situación financiera			
		Al 31 de diciembre de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
	Nota	Bs	Bs
...			
Activos no corrientes:			
Propiedades, planta y equipo	15	5.271	4.300
Propiedades de inversión	16	17.000	10.000
...			

Grupo XYZ

Extracto de las notas para el periodo finalizado el 31 de diciembre de 20x6

Nota 1: Políticas contables

- **Propiedades de inversión**

Las partidas de propiedades de inversión cuyo valor razonable puede medirse con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha, tras el reconocimiento inicial se miden al valor razonable con cambios en el valor razonable reconocidos en los resultados. Todas las demás propiedades de inversión se contabilizan como propiedades, planta y equipo.

- **Propiedades, planta y equipo**

Las propiedades de inversión cuyo valor razonable no puede medirse con fiabilidad en un contexto de negocio en marcha se presentan como una clase separada de propiedades, planta y equipo. Dicha propiedad se mide, tras el reconocimiento inicial, al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas. El valor residual de dicha propiedad de inversión se considera nulo, ya que, su valor razonable no puede medirse con fiabilidad sin costo o efecto desproporcionado en un contexto de negocio en marcha. La depreciación se carga para distribuir el costo de los edificios a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. Los terrenos tienen una vida útil indefinida y por lo tanto no se deprecian. La vida útil de los edificios es de 75 años a partir de la fecha de construcción.

Nota 5: Ganancia antes de impuestos

Las siguientes partidas se han reconocido como gastos (ingresos) al determinar la ganancia antes de impuestos:

Cuadro 5: extracto notas revelatorias sobre partidas que afectan a las propiedades de inversión

	2016	2015
	Bs	Bs
Ingresos derivados de rentas provenientes de las propiedades de inversión	(x)	(x)
Aumento en el valor razonable de una propiedad de inversión durante años anteriores que se reconoce cuando la gerencia determina que el valor razonable de la propiedad puede establecerse con fiabilidad sin costo o efecto desproporcionado en un contexto de negocio en marcha	-800	-
Aumento en el valor razonable de la propiedad de inversión durante el año	-1.000	(x)
Ganancias obtenidas por disposición de una propiedad de inversión registrada mediante el modelo de costo-amortización-deterioro	-100	(x)
Depreciación (propiedades de inversión)	40	x

Nota 15: Propiedades, planta y equipo

Cuadro 6: descripción de las propiedades, planta y equipo en las notas revelatorias

Descripción	Terrenos y edificios	Propiedades de inversión	Total en Bs
	Bs	Bs	Bs
Costo	2.000	3.000	5.000
Depreciación acumulada	-500	-200	-700
Importe en libros al 31 de diciembre de 2015	1.500	2.800	4.300
Adiciones	-	100	100
Adquiridos en una combinación de negocios	1.000	250	1.250
Transferidos a propiedades de inversión, ya que se dispone de una medida fiable de valor razonable		-180	-180
Disposiciones		-120	-120
Depreciación	-39	-40	-79
Importe en libros al 31 de diciembre de 2016	2.461	2.810	5.271
Costo	3.000	3.020	6.020
Depreciación acumulada	-539	-210	-749
Importe en libros al 31 de diciembre de 2016	2.461	2.810	5.271

El 31 de diciembre de 2016, la propiedad de inversión contabilizada como propiedades, planta y equipo, con un importe en libros de 1.000 Bs. fue pignorada como garantía de un préstamo de 800 Bs. otorgado por el Banco A. El préstamo genera intereses a una tasa fija del 3% anual y debe pagarse en su totalidad el 31 de diciembre de 2022. La propiedad de inversión del grupo se encontraba libre desgravámenes al 31 de diciembre de 2015.

Nota 16: Propiedades de inversión

La determinación del valor razonable de las propiedades de inversión se realiza al final de cada año y está a cargo de tasadores independientes calificados, quienes utilizan, para ello, precios de mercado actualizados para inmuebles comparables, con ajustes en función de cualquier diferencia en naturaleza, ubicación y condiciones.

Cuadro 7: descripción de las propiedades de inversión en las notas revelatorias

Descripción	Bs.
Importe en libros al 31 de diciembre de 20x1	10.000
Adiciones	2.100
Adquiridas en una combinación de negocios	3.020
Transferidas de propiedades de inversión registradas como propiedades, planta y equipo, dado que se encontraba disponible una medida fiable de valor razonable en un contexto de negocio en marcha	980
Aumento en el valor razonable durante el año	1.000
Disposiciones	-100
Importe en libros al 31 de diciembre de 20x2	17.000

La propiedad de inversión con un importe en libros de 6.000 Bs. fue pignorada como garantía de un préstamo de 8.000 Bs. (2015:8.000 Bs.) otorgado por el Banco B. El préstamo genera intereses a una tasa fija del 2,5% anual y debe pagarse en su totalidad el 31 de diciembre de 2023. El grupo no puede disponer de la propiedad pignorada sin el consentimiento escrito del Banco B.

El 31 de diciembre de 2016, el grupo había contratado a la Entidad D para construir un bloque de oficinas en terreno desocupado, propiedad del grupo. En el contrato de precio fijo de 4.000 Bs., se exige que la construcción haya comenzado para el 30 de junio de 2017 y haya finalizado para el 30 de junio de 2020. No había compromisos contractuales al 31 de diciembre de 2015.

La NIIF PYMES también establece en el párrafo 16.11 sección 16 que “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 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”.

CAPÍTULO V

5.1 CONCLUSIONES

1. Las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas, incluyen una recopilación de los procedimientos y lineamientos más adecuados para el manejo de la información financiera y por consiguiente del tratamiento contable que debe ser aplicado a la misma. Resaltándose que las propiedades de inversión no quedan exentas a esta norma, ya que el trato de las mismas se encuentra especificado en su propia norma como lo es la NIIF PYMES 16.
2. Las propiedades de inversión se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas. Por lo tanto, a diferencia de una partida de propiedades, planta y equipo, las propiedades de inversión generan flujos de efectivo que son en gran medida independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la entidad
3. La contabilización de una propiedad de inversión será medida en dos momentos y un caso especial de transferencia:
 - En el primero reconociéndose todos los costos en los que se incurriesen para su adquisición, construcción y posterior puesta en marcha.
 - Posteriormente en un segundo momento se contabilizará dicha propiedad de acuerdo a las características que la misma adopte, bien sea de acuerdo al método del costo o mediante la medición de su valor razonable.
 - Las transferencias se producen 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.

4. Algunos piensan, erróneamente, que las propiedades de inversión sólo aparecen en los estados financieros de las entidades que poseen propiedades de inversión. Sin embargo, muchas entidades cuyo negocio principal no es el de una entidad dedicada a invertir en propiedades (como algunos fabricantes y vendedores al por menor) también cuentan con propiedades para arrendar a terceros y para obtener plusvalías. Por lo cual, es de suma importancia que las entidades revelen detalladamente estas partidas en sus estados financieros.

BIBLIOGRAFÍA

Arias, Fidas G. (2006). *El Proyecto de investigación: introducción a la metodología científica*. (5ª ed.) Caracas-Venezuela. Editorial Episteme.

Barrientos, M. (2013). *Las Propiedades de Inversión y el Valor Razonable en el Sector Inmobiliario*. Trabajo de grado de licenciatura, Universidad Nacional de Colombia, Ciencias Económicas, Administración, Bogotá- Colombia.

Código Civil de la República Bolivariana de Venezuela (1981) Publicado en Gaceta Oficial N° 2.990 Extraordinaria del 26 de Julio de 1982. Versión en línea: <http://www.isp.gov.ve/salud/leyes/civil.pdf>

Concepto y clasificación de las inversiones. (Consultado el 25/02/2018 a las 6:32pm). Versión online: <http://www.aulafacil.com/cursos/125832/empresa/finanzas/gestión-financiera/concepto-y-clasificación-de-inversiones>

Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) (2015). NIIF para las PYMES. *Propiedades de Inversión (sección 16)*. IFRS Foundation. Versión en línea: www.iasb.org

Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) (2013). *Medición del Valor Razonable (sección 13)*. IFRS Foundation. Versión en línea: https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_public/con_nor_co/no_oficializ/nor_internac/ES_GVT_IFRS13_2013.pdf

Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (1999) Aprobada por el pueblo de Venezuela, mediante referendo constituyente, el 15/12/1999, y

proclamada por la Asamblea Nacional Constituyente en Caracas, el 20 de Diciembre de 1999. Versión en línea:

<http://pdba.georgetown.edu/Parties/Venezuela/Leyes/constitucion.pdf>

Cortez Vallejo. (2008). *Valor Razonable, Un nuevo método para valuar los bienes económicos.* Versión en línea:

<http://www.amurrio-asociados.com/publicaciones/Valor%20razonable.pdf>

Cubías, Durán y Galdámez. (2010). *Tratamiento contable de las propiedades de inversión, propiedades, planta y equipo y activos intangibles, según NIIF para PYMES, aplicado a las empresas del sector industrial del área metropolitana de San Salvador.* Trabajo de grado de licenciatura, San Salvador, El Salvador, Centro América.

Derecho de Propiedad. (Fecha de consulta: 07/03/2018 a las 3:48pm): Versión en línea: https://www.ecured.cu/Derecho_de_Propiedad

Gitman, Lawrence J. (2009). Versión en línea:

<https://www.uv.mx/personal/clelanda/files/2016/03/Gitman-y-Joehnk-2009-Fundamentos-de-inversiones.pdf>

Gómez, O y Álvarez, R. (2013). *Mediciones a valor razonable en la contabilidad financiera.* Cuadernos de Contabilidad. Bogota – Colombia.

Gómez, O, De La Hoz, B., López, M. (2011). *Valor razonable como método de medición de la información financiera.* Revista Venezolana de Gerencia, vol. 16, núm. 56. Universidad del Zulia. Maracaibo, Venezuela.

Mantilla, Samuel Alberto (2009). *Contabilidad a valor razonable*. Colección Ciencias Administrativas. Área Contabilidad. Primera edición. Bogotá. Versión en línea: <https://www.samantilla1.com/liros-propio>

Rodríguez, J. (2008). *Análisis de los métodos de tasación para el registro de inmuebles basado en el concepto de valor señalado en la norma internacional de contabilidad número 40: "propiedades en inversión"*. Trabajo de grado para licenciatura, Universidad del Zulia. Punto Fijo. Venezuela.

HOJA DE METADATOS

Hoja de Metadatos para Tesis y Trabajos de Ascenso – 1/5

Título	Tratamiento Contable De Las Propiedades De Inversión Basado En Las Normas Internacionales De Información Financiera Para Las Pymes Sección 16
Subtítulo	

Autor(es)

Apellidos y Nombres	Código CVLAC / e-mail	
Amato P. Fabiola B.	CVLAC	25.100.899
	e-mail	fbapntt@gmail.com
Rengel R. Maria C.	CVLAC	24.402.840
	e-mail	mariacarlotaregel@gmail.com

Palabras o frases claves:

Propiedades, inversión, tratamiento contable, norma, valor razonable.

Líneas y sublíneas de investigación:

Área	Subárea
Ciencias Administrativas	Contaduría Pública

Resumen (abstract):

Las propiedades de inversión son terrenos y edificios (en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen por parte del dueño o del arrendatario, para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de utilizarlas para el uso de la producción o suministro de bienes o servicios para fines administrativos o para su venta en el curso normal de las operaciones de una entidad. La sección 16 de la NIIF PYMES plantea los lineamientos y procedimientos necesarios para el tratamiento de las mismas. Por consiguiente, el objetivo principal de esta investigación es Indicar el tratamiento contable que la NIIF para PYMES en la sección 16 establece para las propiedades de inversión. El estudio se desarrolló bajo el tipo de investigación descriptiva, con un diseño documental, ya que, las fuentes de información fueron basadas en la recolección de datos provenientes de materiales impresos, electrónicos y otros tipos de documentos. Entre las principales conclusiones obtenidas podemos mencionar que las propiedades de inversión generan flujos de efectivo que son, en gran medida, independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la entidad. Esto distingue a las propiedades de inversión de las ocupadas por el propietario, o que son usadas en el curso normal de una entidad, tales como propiedades, planta y equipo, o inventarios. Adicionalmente se puede resaltar que las propiedades de inversión tienen dos momentos de medición, el reconocimiento inicial, tomando en cuenta el precio de compra y cualquier gasto directamente atribuible; y el posterior al reconocimiento inicial, donde se puede aplicar la medición según el valor razonable de la propiedad o el método de costo, en caso de no poder medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado el valor razonable de la misma.

Hoja de Metadatos para Tesis y Trabajos de Ascenso – 3/5

Contribuidores:

Apellidos y Nombres	ROL / Código CVLAC / e-mail	
Zoraida Cova	ROL	CA <input type="checkbox"/> AS <input type="checkbox"/> TU <input checked="" type="checkbox"/> JU <input type="checkbox"/>
	CVLAC	8.395.477
	e-mail	Zcova150464@gmail.com

Fecha de discusión y aprobación:

Año	Mes	Día
2018	04	18

Lenguaje: spa

Hoja de Metadatos para Tesis y Trabajos de Ascenso – 4/5

Archivo(s):

Nombre de archivo	Tipo MIME
Tratamiento contable segun la NIIF 16 de las Propiedades de Inversión - Amato F y Rengel M..docx	Aplication/Word

Título o Grado asociado con el trabajo:

Licenciatura en Contaduría Pública

Nivel Asociado con el Trabajo:

Pregrado

Área de Estudio:

Contaduría Pública

Institución(es) que garantiza(n) el Título o grado:

Universidad de Oriente (UDO) - Venezuela

Hoja de Metadatos para Tesis y Trabajos de Ascenso – 5/6



UNIVERSIDAD DE ORIENTE
CONSEJO UNIVERSITARIO
RECTORADO

CUN° 0975

Cumaná, 04 AGO 2009

Ciudadano
Prof. JESÚS MARTÍNEZ YÉPEZ
Vicerrector Académico
Universidad de Oriente
Su Despacho

Estimado Profesor Martínez:

Cumplo en notificarle que el Consejo Universitario, en Reunión Ordinaria celebrada en Centro de Convenciones de Cantaura, los días 28 y 29 de julio de 2009, conoció el punto de agenda **"SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PARA PUBLICAR TODA LA PRODUCCIÓN INTELECTUAL DE LA UNIVERSIDAD DE ORIENTE EN EL REPOSITORIO INSTITUCIONAL DE LA UDO, SEGÚN VRAC N° 696/2009"**.

Leído el oficio SIBI – 139/2009 de fecha 09-07-2009, suscrita por el Dr. Abul K. Bashirullah, Director de Bibliotecas, este Cuerpo Colegiado decidió, por unanimidad, autorizar la publicación de toda la producción intelectual de la Universidad de Oriente en el Repositorio en cuestión.

Comunicación que hago a usted a los fines consiguientes.

Cordialmente,


JUAN A. BOLANOS CUNELES
Secretario



UNIVERSIDAD DE ORIENTE
SISTEMA DE BIBLIOTECA
RECIBIDO POR *[Signature]*
FECHA 5/8/09 HORA 5:30

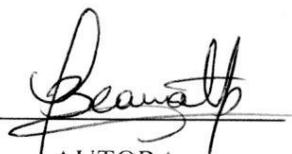
C.C: Rectora, Vicerrectora Administrativa, Decanos de los Núcleos, Coordinador General de Administración, Director de Personal, Dirección de Finanzas, Dirección de Presupuesto, Contraloría Interna, Consultoría Jurídica, Director de Bibliotecas, Dirección de Publicaciones, Dirección de Computación, Coordinación de Teleinformática, Coordinación General de Postgrado.

JABC/YGC/maruja

Apartado Correos 094 / Telfs: 4008042 - 4008044 / 8008045 Telefax: 4008043 / Cumaná - Venezuela

Hoja de Metadatos para Tesis y Trabajos de Ascenso – 6/6

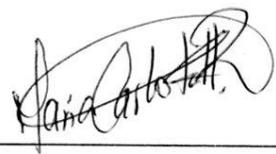
Artículo 41 de REGLAMENTO DE TRABAJO DE PREGRADO (Vigente a partir del II Semestre de 2009, según comunicación CU-034.2009): Los Trabajos de grados son de la exclusiva propiedad de la Universidad de Oriente, y solo podrá ser utilizados para otros fines con el consentimiento de Consejo de Núcleo respectivo, quien deberá participarlo previamente al Consejo Universitario, para su autorización



AUTORA

Br. Amato Penott Fabiola

CI: 25.100.899



AUTORA

Br. Rengel Rengel María

CI: 24.402.840



JURADO ASESOR
Profa. Zoraida Cova
CI: 8.395.477