UNIVERSIDAD PERUANA DE CIENCIAS APLICADAS

FACULTAD DE NEGOCIOS

PROGRAMA ACADÉMICO DE CONTABILIDAD

**NIC 40: Propiedades de Inversión y su impacto Financiero y Tributario en las
empresas Inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2018**

TESIS

Para optar el título profesional de Licenciado en Contabilidad

AUTOR(ES)

Aucca Zuñiga, Lizzet Cynthia (0000-0002-6825-2576)

Ríos Muñoz, Lorena Yanina (0000-0002-7212-8383)

ASESOR

MBA. Barrantes Santos, Fanny Elcira (0000-0003-2478-6557)

Lima, 07 de junio 2019

DEDICATORIA

*A Dios, por darnos la oportunidad de vivir
por estar con nosotros en cada paso y por
fortalecer nuestros corazones.*

*A nuestros padres, por el apoyo y soporte
incondicional en todo momento. De igual
manera, a nuestra asesora y
a todos los que nos enseñaron durante toda
la carrera por su paciencia y dedicación
académica.*

AGRADECIMIENTOS

Tenemos que expresar un sincero agradecimiento, en primer lugar, a Dios por brindarnos salud, fortaleza y capacidad para permitirnos realizar la investigación de tesis.

Hacemos extenso este reconocimiento a nuestra asesora de tesis, quien nos ha brindado las pautas para la elaboración de tesis, también por su paciencia y motivación en el desarrollo de la misma.

Finalmente agradecemos a los contadores y especialistas quienes nos brindaron sus conocimientos y tiempo como aporte en nuestra investigación de tesis.

RESUMEN

La presente investigación fue elaborada con el objetivo de analizar la NIC 40 y determinar el impacto financiero y tributario de las propiedades de inversión en las empresas del sector inmobiliario del distrito Santiago de surco, año 2018, nuestro instrumento principal es la Norma Internacional de Contabilidad NIC 40 “Propiedades de Inversión”, con la emisión de ésta norma surgió la necesidad de revisar el tratamiento contable que sirva para presentar razonablemente las cifras de los Estados Financieros y la toma de decisiones por parte de los usuarios.

Dentro del capítulo I Marco teórico, se realiza un estudio respecto a las Normas Internacionales contables, definición, evolución, objetivo, medición inicial y posterior a revelar de la NIC 40 “Propiedad de Inversión”; se indaga sobre los tipos de modelos al costo o valor razonable y transferencias, se analiza también el sector inmobiliario y el impacto financiero y tributario. En el capítulo II, se plantea el problema principal y secundario, así como los objetivos generales y específicos, hipótesis principales y secundarias. Capítulo III Metodología de la investigación se definirá la población y muestra a evaluar durante nuestra investigación. En el capítulo IV Desarrollo de la investigación donde aplicamos las entrevistas de profundidad a los especialistas del tema y el desarrollo del caso de una empresa del sector inmobiliario que cuenta con una propiedad de inversión. En el Capítulo V Análisis de resultados, se desarrolla las entrevistas, el caso práctico y la validación de las hipótesis generales y específicas con relación a los resultados obtenidos.

Para obtener un mejor entendimiento de la norma, se realizó un ejemplo en donde se detalla la transferencia del inmueble, que deja de ser Propiedad planta y equipo (NIC 16) pasando a ser Propiedad de inversión (NIC 40), en la cual se detalla el análisis correspondiente.

Palabras clave: Propiedad de inversión; valor razonable; costo; importe en libros; depreciación; sector inmobiliario; medición inicial; revaluación de activos fijos y renta.

IAS 40: Investment properties and their financial and tax impact on Real estate companies in the district of Santiago of Surco, 2018

ABSTRACT

The present investigation was prepared with the objective of analyzing IAS 40 and determining the financial and tax impact of investment properties in the companies of the real estate sector of the Santiago de Surco district, year 2018, our main instrument is the International Accounting Standard IAS 40 "Investment Property", with the issuance of this standard, the need arose to review the accounting treatment that reasonably presents the figures of the Financial Statements and the decision making by the users.

Within chapter I Theoretical framework, a study is carried out regarding International Accounting Standards, definition, evolution, objective, initial and subsequent disclosure of IAS 40 "Investment Property"; the types of models are investigated at cost or fair value and transfers, the real estate sector and the financial and tax impact are also analyzed. In chapter II, the main and secondary problem is posed, as well as the general and specific objectives, main and secondary hypotheses. Chapter III Research methodology will define the population and sample to evaluate during our investigation. In chapter IV Development of the investigation where we apply the in-depth interviews to the specialists of the subject and the development of the case of a company of the real estate sector that has an investment property. In Chapter V Analysis of results, the interviews, the case study and the validation of the general and specific hypotheses regarding the results obtained are developed.

To obtain a better understanding of the norm, an example was made where the transfer of the property is detailed, which ceases to be Plant and Equipment Property (IAS 16) becoming an Investment Property (IAS 40), which details The corresponding analysis.

Keywords: Investment property; fair value; cost; amount in books; depreciation; real estate; initial measurement; revaluation of fixed assets and income.

TABLA DE CONTENIDOS

INTRODUCCIÓN	XII
CAPÍTULO I MARCO TEÓRICO.....	1
1.1 NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA	1
1.1.1 Definición de la Norma Internacional de Contabilidad	1
1.1.2 Evolución	2
1.1.3 En el mundo.....	3
1.2 PROPIEDADES DE INVERSIÓN NIC 40.....	5
1.2.1 Entrada en vigor.....	5
1.2.2 Objetivo y Alcance:	5
1.2.3 Definición:.....	6
1.2.4 Medición Inicial:.....	7
1.2.5 Medición posterior:.....	8
1.2.5.1 Modelo del valor razonable	9
1.2.5.2 Modelo del costo.....	10
1.2.6 Doble uso:	11
1.2.7 Transferencias.....	12
1.2.7.1 Transferencia de inmueble ocupado por el propietario a inversión inmobiliaria	
12	
1.2.7.2 Transferencias de inventarios a Propiedad de inversión.	13
1.2.8 Enajenación o baja definitiva	13
1.2.9 Comentarios de la norma	14
1.3 IMPACTO FINANCIERO Y TRIBUTARIO.....	16
1.3.1 Impacto Financiero	16
1.3.1.1 Impacto Financiero de la NIC 40.....	18
1.3.2 Impacto Tributario	18
1.3.2.1 Impacto Tributario en el Sector Inmobiliario	19
1.4 NIC Y NIIF RELACIONADAS A LA NIC 40	21
1.4.1 NIC 1 - Presentación de Estados Financieros	21

1.4.2	NIC 8 - Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.....	21
1.4.3	NIC 12 – Impuesto a las ganancias.....	22
1.4.4	NIC 16 – Propiedades planta y equipo	22
1.4.5	NIIF 1 - Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.....	22
1.4.6	NIIF 13 – Valor razonable	23
1.4.7	NIIF 16 - Arrendamiento	23
1.5	SECTOR INMOBILIARIO EN LIMA.....	23
1.5.1	Antecedentes.....	23
1.5.1.1	Sector Inmobiliario en Santiago de Surco	24
1.5.2	Definición del sector inmobiliario	25
2	CAPÍTULO II PLAN DE INVESTIGACIÓN	26
2.1	SITUACIÓN PROBLEMÁTICA	26
2.1.1	Estado de la cuestión.....	26
2.1.2	Problema Principal.....	28
2.1.3	Problemas Específicos	28
2.2	JUSTIFICACIÓN	28
2.3	OBJETIVOS E HIPÓTESIS.....	29
2.3.1	Objetivo Principal	29
2.3.2	Objetivos Específicos.....	29
2.3.3	Hipótesis Principal.....	29
2.3.4	Hipótesis Específicas	29
3	CAPITULO III METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN.....	30
3.1	OBJETIVO Y NIVEL DE LA INVESTIGACIÓN	30
3.1.1	Objetivo de la investigación:	30
3.1.2	Nivel de la Investigación:.....	31
3.2	DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN	32
3.2.1	Investigación experimental	32
3.2.2	Investigación no experimental.....	32
3.3	INVESTIGACIÓN CUALITATIVA.....	33

3.3.1	Descripción de los instrumentos de recolección de datos	33
3.3.2	Población	33
3.3.3	Tamaño de la muestra	34
3.4	INVESTIGACIÓN CUANTITATIVA	34
3.4.1	Descripción de los instrumentos de recolección de datos	34
3.4.2	Población	36
3.4.3	Muestra	38
4	CAPÍTULO IV DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN	41
4.1	APLICACIÓN DE INSTRUMENTOS	41
4.2	CASO DE PRÁCTICO APLICADO A LA EMPRESA “INMOBILIARIA ARRIMA S.A.C”	76
4.2.1	Contenido del caso	76
4.3	ORGANIGRAMA	78
4.4	PROYECTOS	79
4.5	DATOS RELEVANTES EN EL SECTOR INMOBILIARIO	79
4.6	ESCENARIO 1 – SIN NIC 40 PROPIEDADES DE INVERSIÓN	81
4.6.1	Medición Inicial	81
4.6.2	Estados Financieros de la compañía antes de la aplicación de la NIC 40 Propiedades de Inversión	83
4.7	ESCENARIO 2 - CON NIC 40 PROPIEDADES DE INVERSIÓN	86
4.7.1	Medición Inicial	86
4.7.2	Medición Posterior	87
4.7.3	Aspecto Financiero	92
4.7.4	Aspecto tributario	93
5	CAPÍTULO V ANÁLISIS DE RESULTADOS	96
5.1	APLICACIÓN DE RESULTADOS	96
5.1.1	Resultado de estudio cualitativo	96
5.1.2	Resultado de estudio cuantitativo	98
5.1.2.1	Análisis de encuestas:	98
5.1.2.2	Análisis del resultado cuantitativo:	104
5.1.3	Análisis del caso prácticos	111

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	122
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	124
ANEXOS	130
ANEXO A: ÁRBOL DEL PROBLEMA	130
ANEXO B: MATRIZ DE CONSISTENCIA	131
ANEXO C: ENTREVISTA EN PROFUNDIDAD.....	132
ANEXO D: ENCUESTAS A EMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO	134

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Población cualitativa.....	34
Tabla 2 Población de empresas del sector inmobiliario en Lima	36
Tabla 3 Población de empresas del sector inmobiliario en el distrito de Surco	37
Tabla 4 Calculo de la muestra de población de las empresas del sector Inmobiliario.....	39
Tabla 5 Muestras de empresas del sector inmobiliario en el distrito de Surco	40
Tabla 6 Resultado de entrevista a especialista en NIC 40.....	42
Tabla 7 Resultado de entrevista a especialista en NIC 40.....	45
Tabla 8 Costos para la compra del inmueble.....	81
Tabla 9 Registro contable de la NIC 16 – Medición inicial	81
Tabla 10 Calculo de la depreciación del Inmueble	82
Tabla 11 Valor en libros.....	82
Tabla 12 Inmueble Maquinaria y Equipo Neto (Sin NIC 40)	84
Tabla 13 Valor en libros con NIC 40 – Propiedad planta y equipo	86
Tabla 15 Registro de propiedad de inversión	87
Tabla 16 Ganancia por revaluación	87
Tabla 17 Reconocimiento del ajuste de valor.....	88
Tabla 19 Valor Razonable	94
Tabla 20 Asiento contable del Valor Razonable	95
Tabla 21 Análisis de encuesta.....	99
Tabla 22 <i>Resultado de Cronbach</i>	105
Tabla 23 <i>NIC 40 Propiedades de Inversión * Impacto financiero y tributario</i>	106
Tabla 24 Chi cuadrado de la Hipótesis General	107
Tabla 25 Tabla cruzada NIC 40 Propiedades de Inversión * Impacto financiero	108
Tabla 26 Chi cuadrado hipótesis específica 1	108
Tabla 27 Tabla cruzada NIC 40 Propiedades de Inversión * Impacto tributario	109
Tabla 28 Chi cuadrado de la Hipótesis Específica 2.....	110
Tabla 29 <i>Asiento contable deducción temporal</i>	120

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Evolución del sector inmobiliario en lima.....	25
Figura 2: Formula tamaño de la muestra.....	38
Figura 3: Valores K y niveles de confianza.....	38
Figura 4: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 1.....	50
Figura 5: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 2.....	51
Figura 6: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 3.....	52
Figura 7: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 4.....	53
Figura 8: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 5.....	54
Figura 9: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 6.....	55
Figura 10: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 7.....	56
Figura 11: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 8.....	57
Figura 12: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 9.....	58
Figura 13: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 10.....	59
Figura 14: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 11.....	60
Figura 15: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 12.....	61
Figura 16: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 13.....	62
Figura 17: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 14.....	63
Figura 18: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 15.....	64
Figura 19: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 16.....	65
Figura 20: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 17.....	66
Figura 21: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 18.....	67
Figura 22: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 19.....	68
Figura 23: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 20.....	69
Figura 24: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 21.....	70
Figura 25: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 22.....	71
Figura 26: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 23.....	72
Figura 27: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 24.....	73
Figura 28: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 25.....	74
Figura 29: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 26.....	75

Figura 30 : Organigrama de Inmobiliaria Arrima S.A.C.	78
Figura 31: Ejemplo de prorrata.....	80
Figura 32: Estado de situación financiera	83
Figura 33: Estado de Resultados.....	85
Figura 34: Estado financiero antes y después de la aplicación de la NIC 40 Propiedades de Inversión.....	89
Figura 35: Estado de resultado antes y después de la aplicación de la NIC 40	91
<i>Figura 36: Ratios Financieros</i>	<i>92</i>
Figura 37: Cálculo del Impuesto a Renta	93
Figura 38: <i>Impacto tributario en el Estado de Resultado</i>	<i>94</i>
<i>Figura 39 Estado de situación financiera con NIC 40 y sin NIC 40</i>	<i>111</i>
Figura 40: Comparativo de Estado de resultados antes y después de contar con una propiedad de inversión	113
Figura 41: Rendimiento sobre la inversión	114
<i>Figura 42: Rentabilidad del capital</i>	<i>115</i>
Figura 43: Margen neto de rentabilidad	116
Figura 44: Análisis Dupont	116
Figura 45: Rotación de Activos	117
Figura 46: Economic Value Added.....	118
Figura 47: EBITDA	118
<i>Figura 48: Cálculo del impuesto a la renta</i>	<i>119</i>
Figura 49: Depreciación del nuevo valor en libros	120

Introducción

En abril de 2000 fue emitida la NIC 40 Propiedades de Inversión por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad, teniendo como vigencia para los estados financieros anuales que cubran periodos contables a partir de enero de 2001, esta norma reemplaza a la NIC 25 Contabilización de las inversiones.

Esta Norma será aplicable para la medición, en los estados financieros de un arrendatario, de los derechos sobre una propiedad de inversión mantenida en arrendamiento y que se contabilice como un arrendamiento financiero y también se aplicará para la medición en los estados financieros de un arrendador, de las propiedades de inversión arrendadas en régimen de arrendamiento operativo.

Las propiedades de inversión generan renta, plusvalía o ambas, generando flujo de efectivo a futuro, procedente de otros activos poseídos por la empresa. Esta se distingue de la NIC 16 Propiedades, planta y equipo, debido a que esta propiedad de inversión es ocupada por el dueño.

Las propiedades de inversión se miden de manera inicial aplicando el modelo de costo y de manera posterior al costo o al valor razonable. El valor razonable refleja los ingresos por renta de los arrendamientos actuales y las condiciones de mercado al final de reporte y se mide de acuerdo con la NIIF 13 Medición del Valor Razonable.

Para la medición de la propiedad de inversión, va depender de la empresa la elección de medir a valor razonable o al costo, Al respecto (Celi & Ramón, 2012) nos indica lo siguiente:

La NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, se realizará un cambio voluntario en las políticas contables si a través de este se pueda proporcionar información relevante sobre los efectos de las transacciones en los estados financieros. Un cambio del modelo del valor razonable al modelo del costo es altamente probable que no proporcione una presentación más apropiada por lo que no sería aconsejable realizar este cambio. Se recomienda a las entidades, pero no se les obliga, a determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión a través de un experto independiente con capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y en el tipo de propiedades de inversión que está valorando (p. 41).

Algunas teorías hacen mención de que es más favorable mediar a valor razonable, de acuerdo con (De Vicente , Molina , & Ramirez, 2013)

Con el objetivo de investigar los factores que determinan la elección de modelo contable para el registro de las inversiones inmobiliarias en el marco de la teoría de la agencia, argumentamos que el modelo de valor razonable puede ser un instrumento útil para reducir las asimetrías de información y los costes de agencia. Descubrimos que la elección del modelo de valor razonable es más frecuente cuando la relación del patrimonio inmobiliario en alquiler sobre el total de activos es más importante; de esta manera, tanto los insiders como el resto de stakeholders participan de una información relevante como es el valor razonable de las inversiones inmobiliarias (p. 28).

Respecto a al nuevo reglamento publicado el 14 de marzo del 2018, encontramos los siguientes comentarios en el (Análisis normativo Diario (CAD), 2018)

Se publicó el reglamento 2018/400 de la comisión, que modificó el reglamento nº 1126/2008 por el que se adoptan determinadas normas internacionales de contabilidad de conformidad con el reglamento (ce) nº 1606/2002 del parlamento europeo y del consejo, en lo relativo a la norma internacional de contabilidad (NIC 40). Mediante la modificación normativa operada en marzo de este año, se modifica la NIC 40 Inversiones inmobiliarias con el objeto de aclarar cuándo una empresa puede reclasificar un inmueble en la categoría de “Inversiones inmobiliarias”. Para ello, se modifican determinados párrafos del citado reglamento. En concreto, cuando se habla de transferencias, la entidad deberá realizar la transferencia de un inmueble a, o de, inversiones inmobiliarias cuando, y solo cuando, exista un cambio de uso. Se dará un cambio de uso cuando el inmueble corresponda, o deje de corresponder, a la definición de inversión inmobiliaria y se haya evidenciado su cambio de uso. Un cambio de intenciones de la dirección en cuanto al uso de un inmueble no evidencia en sí un cambio de uso.

Capítulo I Marco Teórico

1.1 Normas Internacionales de Información Financiera

1.1.1 Definición de la Norma Internacional de Contabilidad

La Norma Internacional de contabilidad surgieron con la finalidad de uniformizar la presentación en los estados financieros, según (Ferreira, 2006) indica que:

Estas normas han sido producto de grandes estudios y esfuerzos de diferentes entidades educativas, financieras y profesionales del área contable a nivel mundial, para estandarizar la información financiera presentada en los estados financieros. Las NIC, como se le conoce popularmente, son un conjunto de normas o leyes que establecen la información que deben presentarse en los estados financieros y la forma en que esa información debe aparecer, en dichos estados. Las NIC no son leyes físicas o naturales que esperaban su descubrimiento, sino más bien normas que el hombre, de acuerdo sus experiencias comerciales, ha considerado de importancias en la presentación de la información financiera.

Según (Emprendepyme.net, s.f.) :

Las NIC fueron creadas en 1973 por el International Accounting Standards Committee (IASC), o Comité de Normas Internacionales de Contabilidad, quienes redactaron originalmente 41 preceptos, que también se encarga de revisarlas y modificarlas cuando es necesario. Estas normas brindan información que debe aparecer en los estados financieros y la forma en la que deben presentarse dichos estados financieros. Estas normas de contabilidad se han ido conformando a lo largo de la experimentación de los hombres con el mundo financiero o contable.

Para (Leal, 2018) la Norma Internacional de contabilidad son consideradas:

Un conjunto de pautas de carácter técnico que regulan la información económica que se debe presentar en los estados financieros de las empresas con el fin de reflejar la situación empresarial de una compañía que opera en distintos países. Esto se logra a través de la estandarización de los formatos, lo que facilita la comparación de la información, una característica especialmente importante, teniendo en cuenta el fenómeno de la

globalización económica y la posibilidad de hacer o tener inversión extranjera en un negocio, sea de manera directa o indirecta.

1.1.2 Evolución

El desarrollo de la Normas internacional de contabilidad se da en los Estados unidos (Ferreira, 2006)

Nos indica que el principio de la Norma Internacional de contabilidad nace con las publicaciones de APB-Accounting Principles Board (consejo de principios de contabilidad), en los Estados unidos de América, con la finalidad de crear una forma de presentar la información financiera. Este consejo fue constituido por profesionales que trabajaban en entidades bancarias, industrias, compañías públicas y privadas, estos miembros fueron reemplazados porque su participación en la elaboración de las normas era una forma de beneficiar sus entidades donde laboraban. Con el transcurso del tiempo las empresas comerciales se fueron internacionalizando. “Es decir un empresario con su negocio en América, estaba haciendo negocios con un colega japonés. Esta situación empezó a repercutir en la forma en que las personas de diferentes países veían los estados financieros, es con esta problemática que surgen las normas internacionales de contabilidad, siendo su principal objetivo “la uniformidad en la presentación de las informaciones en los estados financieros”, sin importar la nacionalidad de quien los estuvieres leyendo interpretando”.

(Leal, 2018) Concluye que en la evolución de la norma:

Importante señalar que las NIC funcionan en conjunto con las NIIF y, dada la transformación de los organismos emisores de dichas reglamentaciones y de su organización, desde el 2001 no se pueden expedir nuevas NIC o interpretaciones de las mismas (SIC). En lugar de ello, en caso de considerarlo necesario, únicamente se puede modificar parte de las normas NIC originales o, llegado el caso, se eliminaría. Para lo cual se crearía una nueva NIIF que reemplazaría el lineamiento de medición, clasificación y revelación de la información. Por otro lado, las normas NIC/NIIF son auditadas por las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) que, como su nombre lo indica, son los principios y procedimientos que un auditor debe seguir para evaluar de forma integral la situación financiera de una compañía, entre las que se indagan los riesgos,

responsabilidades, normas internacionales de control de calidad, normas internacionales de revisión, entre otros.

1.1.3 En el mundo

Las Normas internacionales de contabilidad en el mundo lograron un mismo lenguaje contable para el análisis de las diversas empresas, de acuerdo con (Monge, 2005)

La globalización está influyendo en la mayoría de los países del mundo. Desde el punto de vista empresarial, la globalización posibilita una ampliación de mercados, la creación de empresas transnacionales, así como la posibilidad de negociar acciones en cualquier bolsa del mundo. A la hora de elaborar los estados financieros, las empresas se encuentran con el problema de tener que adaptar dichos estados a las normas de los diferentes países con los que comercia es por ello que con las NIC se pretenden la elaboración de los estados financieros utilizando los mismos criterios contables en todos ellos (p. 35).

Durante los años 1983 al 2001 las personas encargadas de la elaboración de las NIC fueron profesionales de la carrera de contabilidad, como lo indican (Gomez, De la Hoz, & De la Hoz, 2010)

Entre 1983 y 2001, los miembros fueron los institutos que agrupan a la profesión contable del mundo, que también eran miembros del International Federation of Accountants (IFAC). En 2001 el IASB se convirtió en un organismo independiente, una organización privada con sede en Londres, bajo la supervisión de la International Accounting Standards Committee Foundation (IASCF). En el transcurso de la transformación del IASC por el IASB surgieron cambios en su estructura; el IASB dispuso adoptar como normas las emitidas por el IASC (NIC) hasta que las mismas se modifiquen o reformulen. A partir de ese momento, las nuevas normas siguieron la nomenclatura de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que en inglés se denominan International Financial Reporting Standards (IFRS) (p. 151).

Según (Monge, 2005)

En el año 2002 se aprobó el Reglamento de la Unión Europea relativo a la aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante, NIC) o Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, el nombre de todas las nuevas normas que vayan

apareciendo), por el que los grupos europeos que emitan títulos de renta variable, admitidos a cotización oficial en mercados regulados, presentarán sus Estados Financieros Consolidados de acuerdo con las NIC, para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2005. Posteriormente, otros países no pertenecientes a la Unión Europea, entre los que destacan Australia, Brasil, Canadá, Noruega, Suiza y Rusia, han establecido distintos planes de convergencia de sus normas contables con las Normas Internacionales (p. 36).

Con el transcurso de los años se fueron implementando otras Normas Internacionales de contabilidad, como lo indicaron (Gomez, De la Hoz, & De la Hoz, 2010)

Dentro de los avances hacia el progreso, China, el país más poblado de la tierra y cuyo crecimiento del producto interno bruto en los últimos años ha estado por encima del 8%, se une a países como México, EE.UU., Japón, Singapur, entre otros, los cuales se encuentran comprometidos con la convergencia de las NIC–NIIF. En consecuencia, el 15 de febrero de 2006, el Ministro de Finanzas de China, Jin Renging, anunció la emisión de 39 normas de contabilidad para las empresas y 48 normas de auditoría para los contadores públicos certificados con el propósito de impulsar la convergencia entre las normas Chinas y las NIC–NIIF. En dicho anuncio estuvo presente David Teweedia, presidente del IASB, quien manifestó que era un paso muy importante para el desarrollo de la economía de China y para su posicionamiento en los mercados internacionales (p. 156).

1.2 Propiedades de Inversión NIC 40

En marzo del 2018, se modificó la normativa de la NIC 40 Inversiones inmobiliarias, con la finalidad de aclarar la reclasificación de un inmueble. Ocurre varias modificaciones en el reglamento, las transferencias se realizarán solo si ocurre un cambio de uso, es decir que deje de ser una inversión inmobiliaria sustentando su cambio de uso (Amado, 2018)

Según (Fenández, 2009) menciona que:

Una inversión inmobiliaria se dará de baja de la contabilidad cuando la empresa la venda cuando la misma quede permanentemente retirada de uso y no se esperen beneficios económicos futuros por su enajenación o abandono. Las ganancias o pérdidas derivadas de la baja de contabilidad de una inversión inmobiliaria se calculan como la diferencia entre los ingresos netos de la operación y el importe en libros del activo, y se deben reconocer en la cuenta de resultados del ejercicio en el que se produzcan (p. 2).

1.2.1 Entrada en vigor

Con respecto a la vigencia de estos cambios (Amado, 2018) :

La modificación es efectiva para períodos anuales iniciados a partir de 1 de enero de 2018, con aplicación anticipada permitida. Las empresas deberán aplicar esta modificación prospectivamente, y la aplicación retroactiva está permitida en la medida en que no implique la utilización de información que no hubiera estado disponible en la fecha anterior.

1.2.2 Objetivo y Alcance:

De acuerdo (Iberley, 2017) menciona lo siguiente:

El objetivo de esta Norma es prescribir el tratamiento contable de las propiedades de inversión y las exigencias de revelación de información correspondientes. Entre otras cosas, esta Norma será aplicable para la valoración en los estados financieros de un arrendatario, de los derechos sobre un inmueble mantenido en régimen de arrendamiento y que se contabilice como un arrendamiento financiero, también se aplicará para la valoración en los estados financieros de un arrendador, de las inversiones inmobiliarias arrendadas en régimen de arrendamiento operativo.

1.2.3 Definición:

(Chinchay, 2016) define las propiedades de inversión como terrenos o edificios, adquiridos por el dueño con la finalidad de recibir ganancias, en lugar de mantenerla para la venta y funcionamiento de las diferentes áreas.

Las propiedades de inversión para ser consideradas como activo, según lo que indican (Álvarez, Horno, & Restrepo) debe cumplir con lo siguiente,

Reconocer como activo una inversión inmobiliaria consiste en incorporarla al balance. Para ello, además de cumplir con la definición de activo, debe ser probable que los beneficios económicos futuros asociados con tales inversiones inmobiliarias fluyan hacia la entidad. Esta probabilidad se refiere al grado de incertidumbre respecto de la llegada de tales beneficios económicos (flujos de efectivo), que deriva del entorno en el que opera la empresa. Poder ser valorado con fiabilidad. Esta fiabilidad se refiere a que la información debe ser completa, neutral y libre de error. En muchas ocasiones su valor es estimado, lo cual no significa una menor fiabilidad ya que la utilización de estimaciones razonables es una parte esencial de la elaboración de los estados financieros. De acuerdo con este criterio de reconocimiento, la empresa incluirá como inversión inmobiliaria todos aquellos costos que incurran inicialmente para adquirir o construir dichos inmuebles, así como los costos posteriores para añadir, sustituir parte o mantener el elemento correspondiente. Sin embargo, los costes derivados del mantenimiento diario del elemento, se consideran gastos imputables a la cuenta de resultados (p. 2-3).

Tal como ha concluido (Garces, 2016) se podrá contabilizar la propiedad de inversión como,

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 esta sección si, y solo si, la propiedad cumpliera, de otra forma, la definición de propiedades de inversión, y el arrendatario pudiera medir el valor razonable 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. 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.

Toda propiedad de inversión es generadora de plusvalía, de acuerdo con (Morales W. , 2015)

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 para la producción o el proceso de prestación de servicios. Ver el párrafo 16.4 para conocer la clasificación de propiedades de uso mixto.

1.2.4 Medición Inicial:

Para realizar la medición inicial de una propiedad de inversión, debemos considerar todos los costos incurridos en su adquisición, como se indica en (IASB, Norma Internacional de contabilidad 40 - Propiedad de Inversión, 2014)

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluirán en la medición inicial. El costo de adquisición comprende el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible como honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costos asociados a la transacción (p. 4).

Toda propiedad de inversión es medida al costo y posteriormente según sus políticas contables eligen ser medidas al costo o a valor razonable, es lo que menciona (Apóstol & Daza, 2014), lo cual debe ser aplicada a todas sus propiedades de inversión, la medición de una propiedad de inversión comprada debe ser realizada considerando todos los costos incurridos como son: los pagos por servicios legales, y los demás servicios asociados a la transacción.

Según (Morales & Bentabol, 2004) realiza comentarios respecto,

Por lo que se refiere a su valoración inicial, hay que distinguir dos supuestos: inmuebles adquiridos a terceros e inmuebles construidos por la empresa. En el primer caso, deberán valorarse inicialmente a su coste, entendiendo que éste comprende el precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, así como cualquier coste directamente relacionado con la puesta en servicio del activo para el uso al que está destinado. A dicho importe, habrá que deducir cualquier eventual descuento o rebaja del precio obtenido por la empresa, así como, el importe de las subvenciones gubernamentales (p. 8).

Para (Martinez, Mena, & Mira, 2012), la norma hace mención que en la medición inicial, la empresa que escoja el modelo del costo, sus propiedades deben ser medidas bajo la NIC 16, las propiedades consideradas como mantenidas para la venta son medidas de acuerdo con la NIIF 5 Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas.

1.2.5 Medición posterior:

En la Medición Posterior la entidad tiene dos opciones de adoptar el modelo del costo o el modelo del valor razonable.

Como también lo han dicho (Álvarez, Horno, & Restrepo), la medición posterior según la NIC 40, es la empresa quien podrán decidir el modelo del costo y valor razonable, si escojan medir al costo estas deben ser consideradas en el historial de los activos medidos a valor razonable.

Según (Chau , 2018) Factores que influyen en la elección del método de medición posterior:

El primer factor denominado tradición contable previa, estudiado en investigaciones realizadas por Christensen & Nikolaev (2009), Muller, Riedl, Sellhorn (2008), Vicente-Lama et al. (2013) y Barrientos (2013), clasificándolos en dos grandes grupos la tradición anglosajona y la continental, influenciados por aspectos de cada país y presentando diferencias muy marcadas respecto a la percepción del propósito que tienen sobre la contabilidad. Criterio de medición y revelación de la propiedad de inversión: Un análisis comparativo entre empresas peruanas y chilenas (p. 21).

1.2.5.1 Modelo del valor razonable

Según (IASB, Norma Internacional de contabilidad 40 - Propiedad de Inversión, 2014) si la empresa escoge,

Posterior al reconocimiento inicial, la entidad que haya elegido el modelo del valor razonable, valorará todas sus propiedades de inversión a valor razonable. Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluirán en el resultado del ejercicio en el que surjan (p. 7).

Para (Barrientos, 2013), mediante sus política contables es la empresa quien elige que la medición posterior sea a valor razonable, para lo cual su valor es establecido por un tasador,

Las investigaciones que existen sobre Valor Razonable (VR) son muy amplias; sin embargo, los trabajos que analizan el (VR) referente a los activos no financieros referidos a inversiones inmobiliarias no son muchos y algunos autores han centrado en la actualidad sus investigaciones en el contexto europeo probablemente porque la UE ya tiene experiencia en la aplicación de las NIIF debido a que las adoptaron obligatoriamente a partir del 2005 para todas las empresas listadas en Bolsa (Christensen y Nikolaev, 2009; Missonier-Piera, 2007; Muller et al., 2008 y 2009 citados por de Vicente et al 2010) Cuando un activo se mide por su valor razonable, inmediatamente se reflejan las condiciones del mercado, y se crea pertinencia en las cuentas (Bengtsson, 2009). Esto también se ha puesto de manifiesto en investigaciones anteriores. Un estudio de (Sloan, 1999) ha demostrado entre otras cosas que existe una correlación positiva entre estos valores y el precio de las acciones. Sloan (1999) argumenta que esta relación es una prueba de que los inversores creen que el valor razonable es relevante. Barth & Landsman (1995) escriben que la contabilidad a valor razonable es pertinente y cree que cuando una propiedad inmobiliaria se posee durante mucho tiempo, el valor actual de mercado puede diferir materialmente de su costo histórico (p. 28-41).

De acuerdo con (Barrientos, 2013) La NIC 40 permite la elección de valorar las inversiones inmobiliarias a (VR), las cuales son:

Los métodos para calcular el valor razonable son:

- a) Método Analogía, el cálculo del valor razonable de las propiedades de inversión, se hace en primer lugar por analogía, es decir, comparando la propiedad con el precio que se

planteó en una reciente venta de una propiedad similar en un mercado activo, que está en la misma condición y tiene una situación similar Sundgren et al.(2009). En ausencia de propiedades similares, en lugar de un valor real de comparación el valor se establecerá mediante la comparación con precios de propiedades de diferente naturaleza en un mercado menos activo (Bengtsson, 2009).

- b) Método de flujo de efectivo, en última instancia, se calcula el valor razonable de las propiedades de inversión por el valor presente de los flujos de efectivo futuros, es decir, el paso 3 de la escala de valoración. La norma establece que estas estimaciones deben basarse en los términos del contrato de arrendamiento existente, y, si es posible, en las rentas actuales de mercado para propiedades similares.

1.2.5.2 Modelo del costo

Se detalla en (IASB, Norma Internacional de Contabilidad 16 - Propiedad, planta y equipo, 2005) como medir bajo el modelo de costo.

Cuando una entidad elija el modelo del costo, posterior al reconocimiento inicial, medirá contablemente sus propiedades de inversión aplicando los lineamientos de la NIC 16 Propiedad, planta y equipo, esto es su costo de adquisición menos la depreciación acumulada y el importe por cualquier pérdida o deterioro.

Para (Aranda , 2014), la medición bajo el modelo del costo, se basa en todos los costos incurridos para la adquisición de la propiedad de inversión.

De acuerdo con (Deloitte, 2014) considera ,

Las inversiones inmobiliarias se valoran a su coste amortizado restando las pérdidas acumuladas por deterioro que hubiere, a menos que se clasifiquen como activos no corrientes mantenidos para la venta de conformidad con lo dispuesto en la NIIF 5. Asimismo, es necesario revelar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. (p. 120)

Si por políticas contables la empresa elige el modelo del costo, (Álvarez, Horno, & Restrepo) indica que se debe deducir la amortización de los bienes intangibles y la acumulación de las pérdidas por deterioro del valor (NIC 16: párrafos 44 y ss.).

Concluye (Álvarez, Horno, & Restrepo), que la propiedad de inversión se desvaloriza cuando su importe en libros es menor al valor actual.

Respecto de las pérdidas por deterioro de valor, no sistemáticas, derivan esencialmente de factores relacionados con el mercado. Se produce un deterioro de valor cuando el valor contable o importe en libros del activo es inferior a su importe recuperable. No obstante, esta pérdida de valor puede ser objeto de reversión en periodos sucesivos cuando se constate que ya no existe o bien ha disminuido, en cuyo caso se procederá a contabilizar la misma como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias, con el límite del valor neto contable que hubiese tenido el activo si no hubiera sufrido tal deterioro. En el caso de las transferencias entre inversiones inmobiliarias, inmovilizado (por las instalaciones ocupadas por el dueño) y existencias, el importe en libros, por tanto, el coste de dichos inmuebles, no variará en cuanto a valoración ni información a revelar se refiere. Es decir, cambiará su ubicación en el activo, pero no se verá afectada su valoración

De acuerdo con (Martinez, Mena, & Mira, 2012)

El modelo del costo es utilizado cuando no es posible medir de manera fiable el valor razonable de la propiedad de inversión por diversas razones, este modelo es aplicado tal como lo establece la NIC 16 de propiedades Planta y Equipo los aspectos que deben aplicar dicho (p. 152).

1.2.6 Doble uso:

Según (Gomez & Rodriguez, 2015) Existen casos en los cuales el inmueble tiene un doble uso, pueden generar renta y plusvalía y por otra parte tiene fines administrativos, productivos y de servicio o venta, considerándolo de esta manera la norma establece que:

- a) Si las partes pueden venderse por separado, se contabilizará la parte que se utilice para generar rentas o plusvalía como propiedad de inversión y la parte que sea utilizada con fines administrativos, productivos, u otros, se clasificará como propiedad, planta y equipo (IFRS, 2014).
- b) Si las partes no pueden separarse, se contabilizará como propiedad de inversión únicamente si aquella parte utilizada con fines distintos al de generar renta o plusvalía representa una porción insignificante de la totalidad del inmueble, en caso contrario se

tendrá que contabilizar la totalidad del inmueble como propiedad, planta y equipo (IFRS, 2014).

1.2.7 Transferencias

Según (Gomez & Rodriguez, 2015) , existen 4 tipos de transferencias del bien,

Realizarán transferencias a, o de, propiedad de inversión cuando, y solo cuando, exista un cambio en su uso, que se haya evidenciado por:

- a) El inicio de la ocupación por parte del propietario.
- b) El inicio de un desarrollo con intención de venta.
- c) El fin de la ocupación por parte del dueño.
- d) El inicio de una operación de arrendamiento operativo a un tercero.

Transferencia de inversión inmobiliaria a inmueble ocupado por el propietario o a inventarios: Para la transferencia de propiedades de inversión, contabilizadas según su valor razonable, a propiedades ocupadas por el dueño o a inventarios, el costo de la propiedad a efectos de contabilizaciones posteriores, ya se utilice la NIC 16 o la NIC 2, será el valor razonable en la fecha del cambio de uso.

1.2.7.1 Transferencia de inmueble ocupado por el propietario a inversión inmobiliaria

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

Se concuerda con. (Martinez, Mena, & Mira, 2012), que una propiedad planta y equipo es considerado como propiedad de inversión siempre y cuando se realice un cambio de uso.

Hasta la fecha en la que las propiedades ocupadas por el dueño (propiedad planta y equipo), se conviertan en propiedades de inversión, contabilizadas por su valor razonable, la entidad continuará amortizando la propiedad y reconocerá cualquier pérdida por deterioro de valor que haya ocurrido. La entidad tratará cualquier diferencia en esa fecha, entre el importe en libros de la

propiedad determinado aplicando la NIC 16, y su valor razonable, de la misma forma que una revaluación en la NIC 16. En otras palabras:

Para (Martinez, Mena, & Mira, 2012) hace referencia en que:

Cualquier disminución que tenga lugar en el importe en libros de la propiedad, se reconocerá en el resultado. Sin embargo, en la medida en que el importe esté incluido en el superávit de revaluación de esa propiedad, la disminución se reconocerá en otro resultado integral y se reducirá el superávit de revaluación en el patrimonio. (p. 126)

1.2.7.2 Transferencias de inventarios a Propiedad de inversión.

En caso de la transferencia de un elemento desde inventarios a propiedades de inversión, para contabilizarlo por su valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su importe en libros anterior se reconocerá en el resultado del periodo.

Según (Martinez, Mena, & Mira, 2012), respecto al cambio de uso de inventarios a propiedad de inversión,

El párrafo 63 de la NIC 40, cuando se realicen transferencias de inventario a propiedades de inversión que se contabilizarán o medirán a su valor razonable, y exista una diferencia entre dicho valor razonable de la propiedad y el importe en libros 121 anterior, se deberá reconocer en el resultado del periodo, dicho monto con que da salida será coherente con su costo. Transferencias de activos en construcción a inversión inmobiliaria. (p. 120)

Referente a las propiedades de inversión construidas por la misma empresa (IASB, Norma Internacional de contabilidad 40 - Propiedad de Inversión, 2014) menciona que si son contabilizadas a valor razonable, las diferencias generadas serán reconocidas en el estado de resultados del periodo.

1.2.8 Enajenación o baja definitiva

De acuerdo a lo que indica la (IASB, Norma Internacional de contabilidad 40 - Propiedad de Inversión, 2014) se darán de baja cuando no se espere renta por las propiedades de inversión.

Para dar de baja a las propiedades de inversión (Arellana, 2007, pág. 51) indica que ,

Una inversión inmobiliaria se dará de baja de contabilidad cuando la empresa la venda cuando la misma quede permanentemente retirada de uso y no se esperen beneficios económicos futuros por su enajenación o abandono. Las ganancias o pérdidas derivadas de la baja de contabilidad de una inversión inmobiliaria se calculan como la diferencia entre los ingresos netos de la operación y el importe en libros del activo, y se deben reconocer en la cuenta de resultados del ejercicio en el que se produzcan. Normas internacionales de contabilidad (p. 51).

1.2.9 Comentarios de la norma

La (Revista de métodos cuantitativos para la economía , 2007)

NIC 40 es una de las pocas opciones contables abiertas en la normativa internacional pues permite optar entre el reconocimiento del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en el balance y en la cuenta de resultados (modelo del valor razonable) o su revelación en las notas de la memoria (modelo del coste). Por su parte, el regulador contable estadounidense, el FASB, ha mantenido durante varios años en su agenda un proyecto, que no ha culminado, en el que se plantea el desarrollo de una nueva norma que bien ofrezca a las empresas la opción contable (similar a la NIC 40) o bien requiera únicamente el modelo del valor razonable para la contabilización de las inversiones inmobiliarias. Por tanto, resulta de interés directo para los reguladores contables, ampliar la investigación en esta área (p.152).

Según (Aranda , 2014), no se puede realizar un cambio en la medición de valor razonable al costo,

Las entidades pueden cambiar la política contable adoptada para las propiedades de inversión si el cambio dará lugar a información más relevante disponible para los inversores, prestamistas y otros acreedores existentes y potenciales. Por consiguiente, es altamente improbable que una entidad pueda justificar el cambio del modelo del valor razonable al modelo del costo.

Unos de los comentarios por (De Vicente, Molina, & Ramirez, 2012) sobre,

La NIC 40 es una de las pocas alternativas contables puras que continúa abierta en la normativa contable internacional y que puede afectar a la comparabilidad de la información financiera. El FASB, en pleno proceso de emisión de una nueva norma para la valoración de las inversiones inmobiliarias, ofrece una vía de actuación para resolver esta opcionalidad abordándola como una alternativa contable condicionada por la intención de la entidad. Así, se decanta por el valor razonable como criterio de valoración, pero condicionado a que la empresa mantenga sus activos inmobiliarios con la finalidad de obtener las rentas por alquiler y las ganancias procedentes de su revalorización, para lo cual se exige a las empresas que tengan diseñada para ellos una estrategia de salida. Adicionalmente, la norma se dirige únicamente a las entidades en las que sustancialmente toda su actividad se dedica a mantener activos inmobiliarios lo que hace, en consecuencia, que se erija como una norma de naturaleza sectorial. En definitiva, una regulación contable sectorial y basada en reglas que la separa de la NIC 40 y que, por tanto, ayuda poco al proceso de convergencia entre IASB y FASB para facilitar la comparabilidad internacional (p. 22).

Para términos de contar con una medición más exacta es recomendable medir a valor razonable, según (Chinchay, 2016)

El modelo del costo supone la opción más conservadora de las permitidas por la NIC 40, puesto que el modelo de valor razonable implica registrar beneficios no realizados e introduce volatilidad en la cuenta de resultados. En el Perú, las empresas contabilizan sus Propiedades de Inversión básicamente bajo el modelo del costo, con lo cual estarían cumpliendo con la norma. Sin embargo, es recomendable que las empresas evalúen en cambiar del modelo del costo al modelo de valor razonable, siempre y cuando este cambio voluntario de política contable sea hecho únicamente para dar como resultado una presentación más apropiada de la propiedad de inversión en los estados financieros de la empresa. La elección del modelo valor razonable, permitida por la NIC 40, supone para las empresas una oportunidad de mejorar sus resultados y su posición financiera (p. 5).

(Apóstol & Daza, 2014) sobre la NIC 40 concluye que,

Las entidades que seleccionen como política contable de reconocimiento el valor razonable, deben aplicar conjuntamente con lo indicado en la norma correspondiente lo establecido en la NIIF 13 – Medición del Valor Razonable, para definir la técnica de medición, valorar las variables utilizadas y revelar la información suficiente para que el usuario este en capacidad de comprender el proceso de valoración. La aplicación de la NIIF 13 conjuntamente con la NIC 40 para la medición a valor razonable representa una fortaleza en la aplicación de la valoración de propiedades de inversión a valor razonable, incorporando el concepto del riesgo en la medición de la transacción (p. 18).

1.3 Impacto Financiero y Tributario

1.3.1 Impacto Financiero

La definición de Impacto Financiero, de acuerdo con (Robayo, 2016), es todo aquel cambio que se genera en los estados financieros de una entidad, como consecuencia de la aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera.

Un impacto financiero es una situación creada por problemas económicos por la cual no se puede tomar el control, generando con ello un gasto que tiene un efecto financiero. Toda empresa debe contar con un sistema de contabilidad el cual debe ajustarse de acuerdo a las normas. (Choose Life, 2016)

Los análisis financieros están compuestos por técnicas que nos sirven para analizar el estado de la empresa, el objetivo primordial es la toma de decisiones adecuada para la empresa (Olalla & Domínguez., 2012)

Respecto al impacto financiero (Corella, 2018) menciona,

Con el objeto de realizar una medición adecuada de los resultados obtenido por la administración, tener una base apropiada para emitir una opinión correcta acerca de las condiciones financieras de la empresa y sobre la eficiencia de su administración, así como para descubrir los hechos económicos referentes a la misma, es necesario llevar acabo el análisis de los estados financieros (p. 16).

De acuerdo con (Olalla & Domínguez., 2012) el análisis financiero nos aporta información sobre:

Los tres siguientes aspectos fundamentales: La rentabilidad, es decir los resultados, su calidad, composición, evolución y tendencia. Lo que nos interesa para anticipar el horizonte al que se enfrenta la empresa es su calidad y composición, si presentan una trayectoria estable y consistente; y su tendencia si se puede anticipar si los mismos previsiblemente mantendrán el nivel actual, lo incrementarán o si por el contrario decrecerán. La liquidez o la capacidad de atender las deudas y compromisos a corto plazo, el tamaño y composición del capital circulante, su rotación, el período de maduración de la empresa y la generación de tesorería en las actividades de explotación. La solvencia, o la capacidad de atender las deudas a largo plazo, la estructura de las inversiones, las fuentes de financiación; la capacidad, estructura y conveniencia del endeudamiento; la estimación de resultados en períodos futuros.

Se los conoce también como indicadores financieros. Es una herramienta muy importante para la toma de decisiones de una empresa. “Considerando dichos sistemas como ayuda para empujar a las empresas hacia sus objetivos de largo plazo, centrándose principalmente en la implementación estratégica”. (Corella, 2018, pág. 17)

Para que los resultados tengan relevancia en la toma de decisiones es fundamental comparar los estados financieros de años anteriores, y determinar cuáles son las falencias de la compañía, mediante conclusiones que determinará la situación actual de la empresa. (Corella, 2018, pág. 17)

Los indicadores se clasifican en los siguientes.

- Indicadores de liquidez.
- Indicadores de actividad.
- Indicadores de endeudamiento.
- Indicadores de rentabilidad.
- Razones de mercado.

1.3.1.1 Impacto Financiero de la NIC 40

Esta postura es apoyada por Chau (2016, Pavic, Mamic & Brozovic, 2018, p. 25) sobre el “análisis financieros de 132 empresas de Croacia obteniendo como resultado que un mayor grado de revelación de las propiedades de inversión tiene un impacto directo en el nivel de transparencia de la información para los inversores u otros usuarios interesados de los estados financieros, la poca inversión de las propiedades de inversión en estas empresas se debe probablemente a que la información de las memorias es incompleta”.

Chau (2013, Barrientos, 2018, p. 25) “nos indica que la falta de cumplimiento de los ítems exigido por la NIC 40 puede implicar un riesgo para algunas empresas que no revelan completamente esta información, lo cual puede tener un impacto en el mercado de valores, además de brindar una información limitada creando un oportunismo para empresa competidoras”.

1.3.2 Impacto Tributario

(Mamani, 2014) concluye que para determinar el impacto tributario se debe tener en cuenta lo establecido en el Reglamento del Impuesto a la Renta (artículo 33°), la contabilización de las operaciones se realiza bajo la aplicación de los principios contables generalmente aceptados (PCGA), en otras palabras, aplicación de las normas internacionales NIIF y NIC, se puede determinar, por la aplicación de las normas contenidas en la ley, diferencias temporales y permanentes en la determinación de la renta neta. Las diferencias temporales y permanentes obligan al ajuste del resultado según los registros contables en la declaración contable.

A partir de (Mamani, 2014) corresponde mencionar el reconocimiento de un pasivo o activo diferido,

La NIC 12 Impuesto a las ganancias señala que las entidades deben contabilizar las consecuencias fiscales de las transacciones y otros sucesos de la misma manera en que se contabilizan esas mismas transacciones y sucesos económicos. Esto implica reconocer un activo o un pasivo diferido por el efecto impositivo de las diferencias temporales deducibles o gravables, respectivamente, que después realizarán (activos) o liquidarán (pasivos) en cuanto el efecto temporal de la diferencia deje de darse.

Con respecto a las diferencias temporales (Mamani, 2014) indica que estas pueden ser ocasionadas por los siguientes motivos,

Para las propiedades de inversión pueden presentarse diferencias temporales por los siguientes motivos: diferencias en las tasas de depreciación para edificaciones medidas bajo el método del costo, la depreciación de interés capitalizado según la NIC 23 y finalmente las ganancias o pérdidas por los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión medidas bajo el modelo del valor razonable, que no serán ingresos gravables o gastos deducibles hasta la disposición del activo, momento en que la ganancia o pérdida tendrá efectos fiscales por una generación de renta por una transacción con terceros.

Según (PKF & Naranjo) cuando la empresa decide medir a valor razonable para contabilizar su inversión inmobiliaria, obtiene una ganancia o pérdida al cambio, indistintamente del resultado se agrega a la Declaración Jurada de Impuesto a la Renta no siendo aceptado tributariamente. Si la empresa decidiera medir la propiedad de inversión al costo, se genera un gasto por la depreciación del inmueble, el cual es considerado como deducible tributariamente, si la propiedad sufriera un deterioro o desvalorización del activo no es aceptada como gasto tributario, siendo reparada en la declaración anual (p. 3).

1.3.2.1 Impacto Tributario en el Sector Inmobiliario

En la legislación peruana existen dos condiciones que deben cumplirse para que el IGV de las adquisiciones que realicen las empresas pueda aplicarse como crédito fiscal. El artículo 18. ° de la Ley del Impuesto General a las Ventas establece que para que el IGV sea reconocido como crédito fiscal, las adquisiciones que dieron lugar al impuesto deben ser admitidas como gasto para efectos del impuesto a la renta, y, por otro lado, deben ser destinadas a operaciones que estén gravadas por el impuesto general a las ventas.

Esta última condición es importante para las empresas inmobiliarias en la medida en que, como hemos mencionado anteriormente, la parte correspondiente al terreno se encuentra exonerada del IGV; por lo tanto, nos encontramos ante el caso de empresas que realizan operaciones gravadas y no gravadas al mismo tiempo. Al respecto, la SUNAT se ha pronunciado a través del Informe 158-2008/SUNAT, en el cual establece que el IGV que grava la venta de bienes o prestación de

servicios destinados exclusivamente a la construcción del inmueble podrá deducirse en su integridad como crédito fiscal, en la medida que dichas adquisiciones se contabilicen separadamente de aquéllas destinadas a la venta del terreno. En caso no puedan discriminarse las adquisiciones que han sido destinadas a realizar las operaciones gravadas y no gravadas, deberá utilizarse el procedimiento de la prorrata.

Después de analizar la norma tributaria respecto a la regulación de la NIC 40 (Aguilar , 2017) observa los siguientes aspectos:

- En el reconocimiento inicial las normas coinciden puesto que en ambos casos el costo de adquisición o de construcción comprende su precio de compra o el valor de construcción y todos los desembolsos incurridos para tener el activo en condiciones de ser utilizados.
- En lo referente al reconocimiento posterior , un bien que califique como inversión inmobiliaria que se mide contablemente bajo el método del costo , se depreciara de acuerdo a la NIC 16 considerando la vida útil y el valor residual del activo , no obstante para efectos tributarios se deberán observar las tasas permitidas en la normatividad del impuesto a la renta lo cual podrá generar diferencias entre la depreciación contable y depreciación tributaria y en tal sentido procederá la aplicación de la NIC 12 “Impuesto a las ganancias” y el reconocimiento de activos tributarios diferidos.
- Por otra parte, si se adopta el método del valor razonable, el incremento o disminución de valor de la inversión inmobiliaria afectará directamente a los resultados (ganancia o pérdida) lo cual no será aceptado tributariamente, generándose las diferencias temporales en aplicación de la NIC 12 (p. 529).

1.4 NIC y NIIF relacionadas a la NIC 40

1.4.1 NIC 1 - Presentación de Estados Financieros

En relación a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros (Celi & Ramón, 2012), detalla las bases de utilidad para la presentación,

La NIC 1, presentación de estados financieros, establece las bases para la presentación de los estados financieros que serán aplicadas por todas las entidades, excepto las que presentan estados financieros separados según la NIC 27, Estados Financieros Consolidados y Separados. En el párrafo 9 de la presente norma menciona que los estados financieros constituyen una representación estructurada de la situación financiera y del rendimiento financiero de una entidad, esta información permite tomar decisiones o invertir a futuro, como también los administradores pueden demostrar la gestión realizada con los recursos que les han sido asignados. Para lo cual la información se debe presentar en un conjunto de estados financieros (p. 69).

1.4.2 NIC 8 - Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores

De acuerdo con lo mencionado en (IASB, Norma Internacional de contabilidad 40 - Propiedad de Inversión, 2014) ,

La NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores señala que se realizará un cambio voluntario en las políticas contables únicamente si dicho cambio diese lugar a que los estados financieros proporcionen información fiable y más relevante sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera de la entidad, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo. Es altamente improbable que un cambio del modelo del valor razonable al modelo del costo proporcione una presentación más relevante.

1.4.3 NIC 12 – Impuesto a las ganancias

De acuerdo con (Asesoría empresarial, 2019) , la NIC 12 define el tratamiento contable del impuesto a las ganancias.

El objetivo de esta norma es prescribir el tratamiento contable del Impuesto a la Renta (también llamado impuesto a las ganancias), pues el principal inconveniente que se suscita al contabilizar este impuesto, está relacionado con el tratamiento de las consecuencias actuales y futuras de: La recuperación (liquidación) en el futuro del importe en libros de los activos (pasivos) que se han reconocido en el estado de situación financiera de la entidad; y, Las transacciones y otros sucesos del periodo corriente que han sido objeto de reconocimiento en los estados financieros. Luego del reconocimiento, por parte de la entidad que informa, de cualquier activo o pasivo, está inherente la expectativa de que recuperará el primero o liquidará el segundo, por los valores en libros que figuran en las correspondientes partidas. Cuando sea probable que la recuperación o liquidación de los valores contabilizados vaya a dar lugar a pagos fiscales futuros mayores o menores de los que se tendrían si tal recuperación o liquidación no tuviera consecuencias fiscales, la NIC 12 exige que la entidad reconozca un pasivo o activos por el impuesto diferido.

1.4.4 NIC 16 – Propiedades planta y equipo

Concluye con (Celi & Ramón, 2012) que la NIC 16 nos indica el tratamiento contable respecto a la propiedad planta y equipo,

Esta norma prescribe el tratamiento contable de las propiedades planta y equipo excepto activos biológicos, derechos y reservas minerales y propiedades de inversión, con el objetivo de que los usuarios puedan reconocer las inversiones efectuadas por la entidad. El reconocimiento contable tiene como problema principal la contabilización de los activos y la determinación del importe en libros y cargos por depreciación y pérdidas por deterioro (p. 86).

1.4.5 NIIF 1 - Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

Para (De Vicente , Molina , & Ramirez, 2013) “Norma de Primera Aplicación (NIIF 1) permite en la fecha de transición, el registro de las inversiones inmobiliarias en el balance de apertura a valor razonable y utilizar éste como coste atribuido a dicha fecha (NIIF 1.16-17 y 19)” (p. 3).

1.4.6 NIIF 13 – Valor razonable

“Con la NIIF 13 se establece en una sola NIIF el marco para medir el valor razonable y las divulgaciones sobre las mediciones del valor razonable, a través de una jerarquía razonable”. (Celi & Ramón, 2012, pág. 31)

1.4.7 NIIF 16 - Arrendamiento

(Celi & Ramón, 2012) respecto a la NIIF 16, hacen mención de que las propiedades en arrendamiento operativo serán contabilizadas bajo la NIC 40.

Esta norma tiene como objetivo establecer las políticas para contabilizar y revelar la información referente a los arrendamientos que realiza un arrendador o un arrendatario. Se conoce por arrendamiento al acuerdo entre un arrendador y un arrendatario, en donde el uno cede al otro el derecho de utilizar un bien durante un tiempo establecido, a cambio de una determinada cantidad de dinero pagada de una sola vez o en cantidades periódicas. Esta norma no será aplicable como base a las propiedades de inversión suministradas por arrendadores en régimen de arrendamiento operativo, se aplicará la NIC 40, como también las propiedades que se arriendan y se contabilizan como propiedades de inversión (p. 88).

1.5 Sector Inmobiliario en Lima

1.5.1 Antecedentes

El mercado inmobiliario peruano se encuentra en una etapa de recuperación por la venta de viviendas sociales, tras el impulso del Gobierno a los programas Techo Propio y Mi vivienda, afirmó la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios del Perú (ADI Perú). “Gracias a las iniciativas del Gobierno, como el Bono Verde y la reincorporación del Bono del Buen Pagador, la venta de viviendas creció 27% en el primer semestre del 2018”, refirió la entidad. (El Peruano, 2018)

ADI Perú precisó que el 33% del monto vendido en el primer semestre correspondió a viviendas sociales. Asimismo, la empresa reportó que a setiembre de este año el 41% de los proyectos se encuentra en construcción, mientras que el 44% está en planos y solo el 15% está constituido por proyectos terminados. (2018) Mercado inmobiliario se recupera. (El Peruano, 2018)

La expansión prevista para el cierre de este año por el gremio empresarial ha sido de 3.97%. Esta se explicaría por el desempeño de la actividad inmobiliaria, que crecería 6.87%, respecto al 2017.

El desempeño del mercado inmobiliario está fuertemente influenciado por la consolidación del sub segmento residencial, en particular de la venta de vivienda social que este año crecería 7.59% en el caso de MiVivienda y 7.11% en el de Techo Propio”, destacó el gremio en el reporte. La solidez del rubro inmobiliario se observaría en su crecimiento hasta agosto, de 6.58%. Los rubros de proveedores e infraestructura presentarían un incremento de producción de 3.27% y 2.85%, respectivamente. (Perú 21, 2018)

ExpoUrbania en uno de los distritos con mayor demanda:

Toda la oferta inmobiliaria la encontrarán en la décima primera edición de ExpoUrbania que se muda a uno de los distritos con mayor acogida del sector inmobiliario como lo es Jesús María. Inicia el 7 de noviembre y concluye el domingo 11. Se exhibirán departamentos desde los S/99,990, ubicados por ejemplo en el distrito de Carabayllo, y oficinas que van desde los \$33,430 en Pueblo Libre y \$38,000 en San Isidro.

También se ofrecerá bonos hasta S/98,000 soles en departamentos del distrito de San Miguel y habrá descuentos de hasta S/50,000 para distritos como Lince, Magdalena, Jesús María y San Isidro. Asimismo, lo nuevo que trae esta edición de la ExpoUrbania es que se dará la opción de pagar sólo el 50% de la cuota inicial o comenzar a pagar recién a la entrega del departamento.

Para finalizar, cabe señalar que el portal Urbania.pe permite identificar dónde está la demanda digital, que está relacionada con la penetración de internet. Por ejemplo, los distritos de mayor búsqueda son Surco y Miraflores, pero concentraron sólo el 13% de las separaciones en la última ExpoUrbania. El 70% de separaciones se dio en Jesús María, Magdalena, San Miguel, Pueblo Libre, Lince, Surquillo, Breña y Lima. (Publimetro, 2018)

1.5.1.1 Sector Inmobiliario en Santiago de Surco

Respecto al sector inmobiliario la (Asociación de empresas inmobiliarias del Perú, 2018) , menciona el crecimiento de este en el departamento de lima,

Al cierre del mes de diciembre de 2018, el distrito de Santiago de Surco contó con 1,065 unidades de vivienda nueva disponible a la venta, liderando el sector con 28.47% de participación. Este mes, los distritos de Barranco, Miraflores, San Borja, San Isidro y Santiago de surco tuvieron una variación de - 2.60%, -2.29%, 9.83%, -0.64% y -2.38% respectivamente; mientras que La Molina se mantuvo sin variación.

Figura 1: Evolución del sector inmobiliario en lima

Nota: Asociación de empresas inmobiliarias en el Perú año 2018

“Sobre el valor de las unidades colocadas, el mayor monto corresponde a Surco, con más de S/21 millones, seguido por Jesús María, con más de S/20 millones, San Miguel y Magdalena, con más de S/14 millones”. (Diario Correo, 2018)

1.5.2 Definición del sector inmobiliario

Según (Franco & Collas, 2016), las empresas inmobiliarias su rubro de negocio está compuesto por la construcción, venta o alquiler de viviendas,

La actividad inmobiliaria se encuentra ubicada en la división 68 de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) de todas las actividades económicas de las Naciones Unidas – 4.^a Revisión. Comprende las actividades de arrendadores, agentes y/o corredores en la venta, compra y alquiler de bienes raíces, y en la prestación de otros servicios inmobiliarios como los de tasación inmobiliaria o los de depositarios de plicas inmobiliarias. Estas actividades pueden desarrollarse con bienes propios o arrendados a cambio de una retribución, o a través de un contrato. La Real Academia Española (RAE) define a la empresa inmobiliaria como aquella que se dedica a construir, arrendar, vender y administrar viviendas. Una empresa inmobiliaria puede realizar una o más de las actividades mencionadas. A partir de esta definición, se infiere que las empresas inmobiliarias venden tanto bienes como servicios en el caso del arriendo y administración de viviendas (p. 81).

2 Capítulo II Plan De Investigación

2.1 Situación Problemática

2.1.1 Estado de la cuestión

La presente investigación NIC 40: Propiedades de Inversión y su impacto financiero y tributario en las empresas Inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, del año 2018, la elección de este tema surge porque en la actualidad el rubro inmobiliario presenta un crecimiento a partir del año 2015, este sector refleja una mejora notable, pese a una baja en el año 2012, en consecuencia esta alza conlleva a la aparición de nuevas empresas, lo que hemos observado es que en la actualidad los temas de investigación son muy pocos en su mayoría son de otro países, es por ello la presente norma desarrolla los aspectos referidos a su reconocimiento, medición inicial y medición posterior y el impacto que este presenta en lo financiero y tributario. Oficialmente esta norma entra en vigencia en el año 2001, Internacionalmente la propia NIC señala su vigencia desde el 1 de enero de 2005 para la versión original de 2000 y que fue revisada por la versión de 2003, la que está vigente actualmente.

Esta norma tiene alta controversia en la medición posterior si al costo o al valor razonable, el objetivo de investigar los factores que determinan la elección de modelo contable para el registro de las inversiones inmobiliarias, argumentamos que el modelo de valor razonable puede ser un instrumento útil para reducir las asimetrías de información y los costes de agencia. La elección del modelo de valor razonable es más frecuente en el sector inmobiliario, quizás porque es la práctica de referencia a nivel internacional, o conforme la relación de activos inmobiliarios sobre el total de activos es más importante; de esta manera, tanto los insiders como el resto de stakeholders, participan de una información relevante como es el valor razonable del patrimonio en alquiler.

Para el desarrollo de la investigación, ha resultado importante indagar en la búsqueda de las diferentes tesis sobre la NIC 40, en la cual parece haber tomado relevancia significativa el modelo de medición mediante el tratamiento de esta norma.

Cabe señalar algunas tesis referentes a la Propiedad de inversión, Kiara Chau Miyakawa, Horacio Molina, Diana Celi y Sandra Martínez, donde se destacan el uso y aplicación de la norma la cual es indispensable para el desarrollo de la información, como para la toma de decisiones en los distintos sectores de negocio.

La investigación realizada por (Chau , 2018), respecto a los Criterios de medición y revelación de la propiedad de inversión, Tesis para optar por el título de Contador público, en la Universidad de Piura, tiene como objetivo fundamental la aplicación respecto a los criterios de medición posterior, para conocer la situación actual de las empresas peruanas a través de reportes anuales del 2014 y 2015, es por ello que realiza un análisis en los posibles factores que influyen en la elección del tipo de modelo de medición.

Es importante mencionar la investigación de (De Vicente, Molina, & Ramirez, 2012) sobre Inversiones inmobiliarias: La elección contable valor razonable vs. Coste en los grupos cotizados españoles, respecto a la investigación de los factores que determinan la elección del modelo contable para el registro de las propiedades de inversión, en el cual argumentan el que modelo del valor razonable puede ser de mucha utilidad sobre los activos de la empresa .

Por medio de la tesis de (Celi & Ramón, 2012) está representado por Análisis de la NIC 40, propiedades de inversión y su relación con otras Normas internacionales de información financiera 2012, Titulación Ingeniero en contabilidad y auditoría, en la Universidad Técnica Particular de Loja; el trabajo de Celi y Ramón tiene como propósito explicar el reconocimiento, medición y revelación sobre una propiedad mantenida en régimen de arrendamiento financiero, para lo cual han desarrollado una diversidad de ejemplos en donde se detalla la contabilización correspondiente.

Finalmente las investigaciones de (Martinez, Mena, & Mira, 2012), Sobre el Análisis teórico práctico contable de la NIC 40 propiedades de inversión relacionado con la sección 16 de la NIIF para Pymes y su incidencia en la legislación tributaria vigente en el salvador, año 2012”, para optar por el grado de Licenciado en contaduría pública, en la Universidad de el Salvador, donde se evidencia los diferentes cambios en las actividades económicas , trayendo consigo ventajas y desventajas a las empresas , por lo que es necesario la uniformidad en la información de los estados financieros , menciona que el reconocimiento de los bienes inmuebles como son los terrenos y edificaciones, se consideran como un solo valor , por lo contrario las normas para las pequeñas empresas da lineamiento para separar este tipo de activos , como paredes, pisos , techos instalaciones, etc.

Problemas

2.1.2 Problema Principal

- ¿Cuál será el impacto financiero y tributario en el reconocimiento de la NIC 40 Propiedades de Inversión de las empresas Inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2018?

2.1.3 Problemas Específicos

- ¿Cuál será el impacto financiero en el reconocimiento de la NIC 40 Propiedades de Inversión de las empresas Inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2018?
- ¿Cuál será el impacto tributario en el reconocimiento de la NIC 40 Propiedades de Inversión de las empresas Inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2018?

2.2 Justificación

Este trabajo se realiza con el fin de evidenciar el impacto que genere la implementación de la NIC 40 propiedades de inversión en las empresas inmobiliarias del distrito Santiago de Surco debido a que en norma se manejaban de una manera generalizada con demás posesiones sin tener en cuenta los principales usos que se le darían a éstas, además se evidenciara los cambios que genere esta norma no solo a materia de presentación de informes sino también el efecto en los respectivos rubros de la empresa como las depreciaciones, incremento de la utilidad a distribuir y ajustes por implementación de normas internacionales conocido y/o reflejado en el impuesto diferido.

La NIC 40 tiene como objetivo principal realizar una revisión limitada para permitir que un derecho sobre una propiedad mantenida por el arrendatario en régimen de arrendamiento operativo, pudiera clasificarse como propiedad de inversión bajo determinadas condiciones.

La NIC 40 se modificó en 2008 como parte del proyecto de mejora para incluir a inmuebles en proceso de construcción para mantenerse en el futuro como inversión inmobiliaria.

Un inmueble arrendado a través de un arrendamiento operativo puede ser clasificado por el arrendatario como una inversión inmobiliaria si se cumple con ciertas condiciones específicas (contabilizada como arrendamiento financiero).

2.3 Objetivos e hipótesis

2.3.1 Objetivo Principal

- Determinar el impacto financiero y tributario en el reconocimiento de la NIC 40 Propiedades de Inversión de las empresas Inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2018.

2.3.2 Objetivos Específicos

- Determinar el impacto financiero en el reconocimiento de la NIC 40 Propiedades de Inversión de las empresas Inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2018.
- Determinar el impacto tributario en el reconocimiento de la NIC 40 Propiedades de Inversión de las empresas Inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2018.

2.3.3 Hipótesis Principal

- La NIC 40: Propiedades de Inversión impacta financieramente y tributariamente en las empresas Inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2018.

2.3.4 Hipótesis Específicas

- La NIC 40: Propiedades de Inversión impacta financieramente en las empresas Inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2018.
- La NIC 40: Propiedades de Inversión impacta tributariamente en las empresas Inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2018.

3 Capítulo III Metodología de la Investigación

El Diccionario de Metodología y Técnica de la Investigación, define la Metodología como la ciencia del Método. Es el terreno específicamente instrumental de la investigación. Se refiere a la operatoria del proceso de investigación, a las técnicas, procedimientos y herramientas de todo tipo, que intervienen en la marcha de la investigación. (Viola, 2005)

Mientras que Neil J. Salkind considera la metodología como el estudio sistemático de los métodos utilizados por una ciencia en su investigación, de la realidad, lo cual abarca por un lado el análisis lógico del procedimiento de la investigación y, por el otro lado, el examen de los principios y supuestos que la guían. (Viola, 2005)

Para Jesús Galindo Cáceres, el asunto de la metodología responde a la pregunta de por qué se hacen las cosas así y no de otra manera. Se entiende que aquí se configura la guía de operaciones, muchas de las cuales pueden intercambiarse sin modificar sustantivamente el resultado, tal vez sólo un poco. El punto es que aquí es donde opera el estrategia, el visionario de la investigación a corto plazo, por el tiempo que dura un proyecto particular. (Viola, 2005)

Las investigaciones con enfoque mixto consisten en la integración sistemática de los métodos cuantitativo y cualitativo en un solo estudio con el fin de obtener una “fotografía” más completa del fenómeno. Pueden ser conjuntados de tal manera que las aproximaciones cuantitativa y cualitativa conserven sus estructuras y procedimientos originales (“forma pura de los métodos mixtos”). Alternativamente, estos métodos pueden ser adaptados, alterados o sintetizados para efectuar la investigación y lidiar con los costos del estudio “forma modificada de los métodos mixtos”. (Hernández , Fernández , & Baptista, 2010, pág. 546)

3.1 Objetivo y nivel de la investigación

3.1.1 Objetivo de la investigación:

Según Arias (1998), 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 labor investigativa. Los objetivos de investigación no deben confundirse con actividades o procesos implícitos en el estudio. (Moreno , 2013)

Mientras desde la postura de Tamayo (1994), los objetivos en una investigación son los enunciados claro y preciso de los propósitos por los cuales se lleva la investigación, de manera que, el objetivo del investigador es llegar a tomar decisiones y a desarrollar una teoría que le permita garantizar y resolver en la misma forma, problemas semejantes en el futuro. (Moreno , 2013)

Un mensaje que el autor considera es que los objetivos deben corresponderse con las preguntas realizadas en la formulación del problema de investigación y deben estar contemplados en la metodología propuesta. Además, un objetivo debe redactarse con verbo en infinitivo, que se puedan evaluar, verificar y refutar en un momento dado. (Moreno , 2013)

3.1.2 Nivel de la Investigación:

Cuando se inicia el capítulo de la metodología lo primero que se encuentra el investigador es la definición del tipo de investigación que desea realizar. La escogencia del tipo de investigación determinará los pasos a seguir del estudio, sus técnicas y métodos que puedan emplear en el mismo. En general determina todo el enfoque de la investigación influyendo en instrumentos, y hasta la manera de cómo se analiza los datos recaudados. Así, el punto de los tipos de investigación en una investigación va a constituir un paso importante en la metodología, pues este va a determinar el enfoque del mismo. (Ferrer, 2010)

- a) Estudios Exploratorios: También conocido como estudio piloto, son aquellos que se investigan por primera vez o son estudios muy pocos investigados. También se emplean para identificar una problemática.
- b) Estudios Descriptivos: Describen los hechos como son observados.
- c) Estudios Correlacionales: Estudian las relaciones entre variables dependientes e independientes, ósea se estudia la correlación entre dos variables.
- d) Estudios Explicativos: Este tipo de estudio busca el porqué de los hechos, estableciendo relaciones de causa- efecto.

Hernández, Fernández y Baptista (2003) establecen estos cuatro tipos de investigación, basándose en la estrategia de investigación que se emplea, ya que el diseño, los datos que se recolectan, la manera de obtenerlos, el muestreo y otros componentes del proceso de investigación son distintos. (Ferrer, 2010)

En base a los tipos de investigación mencionada, el presente trabajo tiene como objetivo evaluar el impacto financiero y tributario de la NIC 40 en las empresas inmobiliarias del Perú, se analizará a las empresas del distrito de Santiago de Surco ya que muestra un alto índice de muestra. (Ferrer, 2010)

3.2 Diseño de la investigación

Cada tipo de diseño posee características particulares por lo que cada uno es diferente a cualquier otro y no es lo mismo seleccionar un tipo de diseño que otro. La eficacia de cada uno de ellos depende de si se ajusta realmente a la investigación que se esté realizando. Los diseños experimentales son propios de la investigación cuantitativa, mientras los no experimentales se aplican en ambos enfoques (cualitativo o cuantitativo). De este modo existen dos Diseños de investigaciones principales, los experimentales o del laboratorio y los no experimentales que se basan en la temporalización de la investigación. (Ferrer, 2010)

3.2.1 Investigación experimental

Se ocupa de la orientación dirigida a los cambios y desarrollos, tanto de la esfera de las ciencias naturales como de las sociales. El control adecuado es el factor esencial del método utilizado. La ley de la variable única debe cumplirse en toda situación experimental. Esta investigación se presenta mediante la manipulación de una variable no comprobada, en condiciones rigurosamente controladas, con el fin de escribir de qué modo y por qué causa se produce una situación o acontecimiento particular. (Ferrer, 2010)

3.2.2 Investigación no experimental

Método transversal: Es el diseño de investigación que recolecta datos de un solo momento y en un tiempo único. El propósito de este método es describir variables y analizar su incidencia e interrelación en un momento dado. (Ferrer, 2010)

Para el presente trabajo utilizaremos el diseño experimental.

Las variables son las siguientes:

- Variable Independiente: NIC 40 Propiedades de Inversión
- Variable Dependiente: Impacto financiero y tributario

3.3 Investigación cualitativa

La investigación cualitativa es una técnica descriptiva de recopilación de datos que se utiliza para descubrir detalles que ayudan a explicar el comportamiento. Transmite la riqueza de los pensamientos y experiencias de las personas. En resumen, la investigación cualitativa nos ayuda a comprender el por qué, cómo o de qué manera subyacente se da una determinada acción o comportamiento. (Typeform, s.f.)

Los datos cualitativos son todo lo que se describe o explica, desde observaciones de una interacción hasta citas de personas sobre sus experiencias, actitudes, creencias y pensamientos. También se puede representar en palabras, imágenes, video, audio, transcripciones, etc. (Typeform, s.f.)

3.3.1 Descripción de los instrumentos de recolección de datos

La recolección de datos será mediante entrevista en profundidad.

Conocida como IDI en los círculos de investigación de mercado, las entrevistas en profundidad son ideales para profundizar en las actitudes y experiencias de las personas. Hay dos tipos principales (Typeform, s.f.):

- No estructurado: entrevistas amplias y abiertas, como una conversación sobre temas elegidos donde se permite que el entrevistado lidere.
- Semi-estructurado: entrevistas que incluyen preguntas preestablecidas, pero con la flexibilidad de hacer preguntas de seguimiento.

3.3.2 Población

La población está constituida por gerentes y especialistas en NIC, tributación y finanzas

Se ha seleccionado a la siguiente la población:

- Especialistas en Normas Internacionales Contable
- Especialista en Tributación

Población Cualitativa

Tabla 1

Población cualitativa

Nombre	Cargo	Empresa
Frank García Huerta	Socio de auditoría	PWC Perú
Fernando Zavaleta	Socio de auditoría	Viera Ramos & asociados

Nota: Elaboración propia

3.3.3 Tamaño de la muestra

Para fines de presentación del presente trabajo de investigación, emplearemos el muestreo intencionado para la investigación cualitativa.

Se ha seleccionado a la siguiente muestra de la población:

- a) Especialistas en Normas Internacionales de Información Financiera.
- b) Especialista en Tributación

3.4 Investigación Cuantitativa

Las encuestas es una de las más usadas, una forma eficiente de recopilar puntos de vista de muchas personas. Las encuestas se pueden realizar en línea, por teléfono, e incluso en persona mediante cuestionarios de entrevistas estructuradas. Pueden tener preguntas muy específicas o abarcar un amplio contenido.

3.4.1 Descripción de los instrumentos de recolección de datos

La recolección de datos, la realizaremos mediante encuestas a través del método cuantitativo, nuestro público serán los contadores al cual se les enviara un cuestionario con referencia al plan de investigación

El cuestionario elaborado para este estudio contiene preguntas de mediante las cuales el encuestado manifiesta su nivel de conformidad o disconformidad, el cual será medido en la escala de Likert. El cuestionario ha sido dividido en seis (6) dimensiones:

1. Objetivo, alcance y definición
2. Reconocimiento
3. Medición,

4. Información a revelar

5. Impacto financiero

6. Impacto tributario

3.4.2 Población

La población está constituida por el total de empresas del sector inmobiliario en Lima 2018.

Se cuenta con información de 268 empresas en el Sector Inmobiliario.

Tabla 2
Población de empresas del sector inmobiliario en Lima

Distrito	N° de Empresas	Participación
Santiago de Surco	37	13.81%
San Isidro	35	13.06%
Miraflores	29	10.82%
Lima	25	9.33%
Magdalena del Mar	16	5.97%
San Borja	16	5.97%
Lince	11	4.10%
Ate	10	3.73%
La Molina	10	3.73%
Los olivos	10	3.73%
La victoria	8	2.99%
San Martín de Porres	7	2.61%
San Miguel	7	2.61%
Carabaylo	6	2.24%
Jesús María	4	1.49%
Puente Piedra	4	1.49%
San Juan de Lurigancho	4	1.49%
Surquillo	4	1.49%
Barranco	3	1.12%
Chorrillos	3	1.12%
Pueblo Libre	3	1.12%
San Luis	3	1.12%
Pucusana	2	0.75%
Rímac	2	0.75%
San Juan de Miraflores	2	0.75%
Santa Anita	2	0.75%
Breña	1	0.37%
Chaclacayo	1	0.37%
El Agustino	1	0.37%
Lurigancho	1	0.37%
Villa el Salvador	1	0.37%
Total	268	100.00%

Nota: SUNAT 2018

Se ha decidido delimitar la población de investigación a las 37 empresas ubicadas en el distrito de Santiago de Surco.

Tabla 3

Población de empresas del sector inmobiliario en el distrito de Surco

Nº	EMPRESA	DISTRITO
1	Inmobiliaria Naplo S.A.C.	Surco
2	A Z Inversiones Inmobiliarias Sociedad Anónima Cerrada	Surco
3	Amyre Constructora E Inmobiliaria Sociedad Anónima Cerrada	Surco
4	De Los Andes S.A.C. Constructora Y Proyectos Inmobiliarios	Surco
5	Idea Inmobili S.A.C.	Surco
6	Inmobiliaria Aldabas Sociedad Anonima Cerrada	Surco
7	2r Inmobiliaria Y Construcción S.A.C. - 2r Inmobiliaria S.A.C.	Surco
8	A & A Ingeniería Inmobiliaria S.A.C.	Surco
9	A & G Inmobiliaria Asociados S.R.L.	Surco
10	A Y D Desarrollo Inmobiliario S.A.C.	Surco
11	A Y G Grupo Inmobiliario Sociedad Anonima Cerrada	Surco
12	Acasas Inmobiliaria Soluciones E.I.R.L.	Surco
13	Ajp Inversiones Inmobiliarias S.A.C.	Surco
14	Arco Verde Constructora E Inmobiliaria S.A.C.	Surco
15	Aries S.A.C. Servicios Generales Inmobiliarios	Surco
16	Arquitectura E Inmobiliaria Sociedad Anónima Cerrada	Surco
17	Asociación Peruana De Empresas Inmobiliarias	Surco
18	Avenida Inmobiliaria E.I.R.L.- Aveni	Surco
19	Compañía Constructora E Inmobiliaria Los Álamos S.A.C.	Surco
20	Compañía Inmobiliaria Alcanfores S.A.C.	Surco
21	Construc. E Inmobiliaria San Adrian S.A	Surco
22	Constructora E Inmobiliaria A.V.S. E.I.R.L.	Surco
23	Constructora E Inmobiliaria Azcona Empresa Individual De Responsabilidad Limitada-Constructora Azcon	Surco
24	Constructora Inmobiliaria Britania S.A.C	Surco
25	Inmobiliaria Al Servicio De La Familia Sociedad Anónima Cerrada - Insefam S.A.C.	Surco
26	Inmobiliaria Albrusa Sociedad Anonima Cerrada	Surco
27	Inmobiliaria Arquitectura Y Diseño S.A.C.	Surco
28	Inmobiliaria Constructora, Financiera Y De Servicios Afines S.A.C.	Surco
29	Inmobiliaria Educere S.A.C.	Surco
30	Inmobiliaria El Buen Vivir S.A.C.	Surco
31	Inmobiliaria Fraternidad S.A.	Surco
32	Inmobiliaria San Diego De Alcala S.A.C.	Surco
33	Inmobiliaria Y Constructora Odima Srltda	Surco
34	Inmobiliaria Y Constructora Roxan S.A.C.	Surco
35	Inmobiliarias Asociadas Del Perú S.A.C.	Surco
36	Inversiones Inmobiliarias Del Adriático S.A.	Surco
37	Men Inmobiliaria & Asociados S.A.C.	Surco

3.4.3 Muestra

El cálculo del tamaño de la muestra es uno de los aspectos a concretar en las fases previas de la investigación comercial y determina el grado de credibilidad que concederemos a los resultados obtenidos.

Una fórmula muy extendida que orienta sobre el cálculo del tamaño de la muestra para datos globales es la siguiente:

$$n = \frac{k^2 \cdot p \cdot q \cdot N}{(e^2 \cdot (N-1)) + k^2 \cdot p \cdot q}$$

Figura 2: *Formula tamaño de la muestra.*

Nota: Elaboración propia

N: es el tamaño de la población o universo (número total de posibles encuestados).

K: es una constante que depende del nivel de confianza que asignemos. El nivel de confianza indica la probabilidad de que los resultados de nuestra investigación sean ciertos: un 95,5 % de confianza es lo mismo que decir que nos podemos equivocar con una probabilidad del 4,5%.

Los valores k más utilizados y sus niveles de confianza son:

La extensión del uso de Internet y la comodidad que proporciona, tanto para el encuestador como para el encuestado, hacen que este método sea muy atractivo.

K	1,15	1,28	1,44	1,65	1,96	2	2,58
Nivel de confianza	75%	80%	85%	90%	95%	95,5%	99%

Figura 3: Valores K y niveles de confianza

Nota: Elaboración propia

e: es el error muestral deseado. El error muestral es la diferencia que puede haber entre el resultado que obtenemos preguntando a una muestra de la población y el que obtendríamos si preguntáramos al total de ella. Ejemplos:

Ejemplo 1: si los resultados de una encuesta dicen que 100 personas comprarían un producto y tenemos un error muestral del 5% comprarán entre 95 y 105 personas.

Ejemplo 2: si hacemos una encuesta de satisfacción a los empleados con un error muestral del 3% y el 60% de los encuestados se muestran satisfechos significa que entre el 57% y el 63% (60% +/- 3%) del total de los empleados de la empresa lo estarán.

Ejemplo 3: si los resultados de una encuesta electoral indicaran que un partido iba a obtener el 55% de los votos y el error estimado fuera del 3%, se estima que el porcentaje real de votos estará en el intervalo 52-58% (55% +/- 3%).

p: es la proporción de individuos que poseen en la población la característica de estudio. Este dato es generalmente desconocido y se suele suponer que $p=q=0.5$ que es la opción más segura.

q: es la proporción de individuos que no poseen esa característica, es decir, es $1-p$.

n: es el tamaño de la muestra (número de encuestas que vamos a hacer).

Tabla 4 Cálculo de la muestra de población de las empresas del sector Inmobiliario

N	37
K	1.96
E	5%
P	0,5
Q	0,5
n	34

Nota: Elaboración propia

A fin de desarrollo de tesis, tomaremos la información de la tabla número 3 del total de las empresas del sector inmobiliario del distrito de Surco.

Tabla 5 Muestras de empresas del sector inmobiliario en el distrito de Surco

Nº	Empresas Inmobiliaria	Nombre	Responsable
1	Inmobiliaria Naplo S.A.C.	Pedro Girón	Contador
2	A Z Inversiones Inmobiliarias Sociedad Anonima Cerrada	Mariela Cardoza	Contador
3	Amyre Constructora E Inmobiliaria Sociedad Anonima Cerrada	Cristhian Arian	Contador
4	De Los Andes S.A.C. Constructora Y Proyectos Inmobiliarios	Jhonatan Rojas	Contador
5	Idea Inmobili S.A.C.	Rosa Anton	Contador
6	Inmobiliaria Aldabas Sociedad Anonima Cerrada	Raquel Cotrado	Contador
7	2r Inmobiliaria Y Construcción S.A.C. - 2r Inmobiliaria S.A.C.	Esther Ventura	Contador
8	A & A Ingeniería Inmobiliaria S.A.C.	Leslie Gamboa	Contador
9	A Y D Desarrollo Inmobiliario S.A.C.	Karyn Cespedes	Contador
10	A Y G Grupo Inmobiliario Sociedad Anónima Cerrada	Evelyn Peña	Contador
11	Acasas Inmobiliaria Soluciones E.I.R.L.	Mirian Ortiz	Contador
12	Ajp Inversiones Inmobiliarias S.A.C.	Elsy Tomas	Contador
13	Arco Verde Constructora E Inmobiliaria S.A.C.	Alan Lalupu	Contador
14	Aries S.A.C. Servicios Generales Inmobiliarios	Tatiana Seminario	Contador
15	Arquitectura E Inmobiliaria Sociedad Anónima Cerrada	Iris Culqui	Contador
16	Asociación Peruana De Empresas Inmobiliarias	Gabriel Risco	Contador
17	Compañía Constructora E Inmobiliaria Los Álamos S.A.C.	Mario Barrantes	Contador
18	Compañía Inmobiliaria Alcanfores S.A.C.	Victor Pachas	Contador
19	Construc. E Inmobiliaria San Adrian S.A	Tiffani Salas	Contador
20	Constructora E Inmobiliaria Azcona Empresa Individual De Responsabilidad Limitada-Constructora Azcon	Julie Bautista	Contador
21	Constructora Inmobiliaria Britania S.A.C	Jose Gavidia	Contador
22	Inmobiliaria Al Servicio De La Familia Sociedad Anónima Cerrada - Insefam S.A.C.	Patricia Salazar	Contador
23	Inmobiliaria Albrusa Sociedad Anonima Cerrada	Maria Chile	Contador
24	Inmobiliaria Arquitectura Y Diseño S.A.C.	Magaly Calixto	Contador
25	Inmobiliaria Constructora, Financiera Y De Servicios Afines S.A.C.	Cindy Vásquez	Contador
26	Inmobiliaria Educere S.A.C.	Sonia Rico	Contador
27	Inmobiliaria El Buen Vivir S.A.C.	Mirtha Rosas	Contador
28	Inmobiliaria Fraternidad S.A.	José Cárdenas	Contador
29	Inmobiliaria San Diego De Alcala S.A.C.	Carlos Briceño	Contador
30	Inmobiliaria Y Constructora Odima Srltda	Cecilia Marroquin	Contador
31	Inmobiliaria Y Constructora Roxan S.A.C.	Jorge Sandoval	Contador
32	Inmobiliarias Asociadas Del Peru S.A.C.	Maria Ccaña	Contador
33	Inversiones Inmobiliarias Del Adriatico S.A.	María Sanchez	Contador
34	Men Inmobiliaria & Asociados S.A.C.	Edith Calienes	Contador

Nota: SUNAT 2019

4 Capítulo IV Desarrollo de la Investigación

4.1 Aplicación de instrumentos

Teniendo por finalidad la evaluación de la NIC 40 Propiedades de Inversión y su impacto financiero y tributario en las empresas Inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2018, describiremos los resultados obtenidos de la investigación a especialistas financiero y tributario, también los contadores de las empresas del sector inmobiliario ubicados en el distrito Santiago de Surco. La finalidad es conseguir información de los especialistas en NIC 40 Propiedades de inversión y tributación en el sector inmobiliario, mediante las entrevistas realizadas.

El objetivo es obtener información de relevancia de los expertos en NIIFS y tributación y el sector inmobiliario, mediante la entrevista en profundidad y el cuestionario.

4.1.1. Desarrollo: Entrevista en profundidad

La entrevista a profundidad se realizó a los siguientes especialistas:

Especialistas en Normas Internacionales de Información Contable

Nombre del Especialista: Franz García Huertas

Cargo: Socio de Auditoria

Empresa: PWC Perú

Resultado de Entrevista según tabla 6.

Tabla 6 *Resultado de entrevista a especialista en NIC 40*

PREGUNTAS	REPUESTAS
1. ¿Cuál es su opinión respecto a la norma internacional de contabilidad NIC 40 propiedad de inversión?	La NIC 40 se utiliza cada vez más en el sector inmobiliario, debido al incremento inversiones extranjeras para construcciones y rentas. Este esquema de negocio toma más fuerza, la finalidad del activo es generar renta o cuando tienes un activo no usado en tu ciclo de producción.
2. ¿Cómo defines una propiedad de inversión?	Principalmente son activos destinados para la generación de renta.
3. ¿Cuáles son los procedimientos para la aplicación de la NIC 40 propiedades de inversión?	Justamente esta NIC es usada, cuando se tiene un activo que sea utilizado para la generación de renta. Usualmente lo utilizan por ejemplo los inversionistas que construyen el centro comercial para venta y alquilan los espacios.
4. ¿A partir de qué momento se considera propiedad de inversión y se deja de considerar como activo?	Depende mucho del modelo de negocio, si construyes un edificio para vender oficina este vendría hacer existencias NIC 2 y si decides alquilar las oficinas para generación de renta, la rentas sería considerada como propiedad de inversión aplicando la NIC 40
5. ¿Cómo se afecta el sector inmobiliario en el Perú con la aplicación de la NIC 40 - propiedades de inversión?	La aplicación de esta NIC se dará siempre y cuando la empresa inmobiliaria cuente con una propiedad de inversión la cual deberá estar medida debajo de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS).

6. ¿Cómo afecta el reconocimiento y medición de las propiedades de inversión en el sector inmobiliario?

Por la transparencia en los precios considero que el sector inmobiliario no será afectado.

7. ¿La entidad tiene dos opciones de adoptar el modelo del costo o el modelo del valor razonable, como influye tributariamente al aplicar uno de estos modelos?

El efecto se verá al comparar el valor razonable elegido por la empresa sea costo o valor razonable versus el valor tributario.

8. ¿En base a su experiencia, ¿cuál de los dos métodos recomendaría?

Recomendaría la medición a valor razonable, es el método donde se obtendrá una lectura más precisa del valor del negocio, nos mostraría de mejor forma los estados financieros para un usuario. Indica la condición actual de la propiedad de inversión.

9. ¿Cómo se revela la aplicación de la NIC 40 propiedades de inversión?

La aplicación de la NIC 40 se revela, Cuando una entidad aplica el modelo del costo debe de revelar los métodos de depreciación usados, la vida útil.

Revela también el movimiento del periodo mostrando, adiciones, separando las que corresponden a compras, desembolsos posteriores reconocidos como activos, combinación de negocios, activos clasificados mantenidos para la venta NIIF 5, pérdidas por deterioro según NIC 36, transferencias de activos a propiedad de inversión.

10. ¿Considera que el valor razonable refleja de una mejor manera y fielmente la información financiera?

Si definitivamente considera que el valor razonable es el mejor camino para

mostrar una información financiera más adecuada.

11. ¿Cuál sería el impacto en los procesos internos de las empresas inmobiliarias al implementar la NIC 40?

Depende de que propiedad de inversión tengas, se debe llevar un control del costeo, de la generación de ingresos por renta y técnicas de valorización para así poder tener un monitoreo.

12. ¿Cuál sería el impacto financiero en la implementación de la NIC 40 en las empresas del sector inmobiliario?

Básicamente está en el tratamiento de la medición posterior, en una tienes una depreciación que afecta de forma fija en el estado de resultados y en otra vas a tener un valor razonable el cual es variable hacia arriba o hacia abajo y también va a cambiar el valor del activo en cada medición.

13. ¿Cuáles son los indicadores a evaluar en los análisis financieros en las empresas del sector inmobiliario?

El primer indicador que se evalúa, es el indicador de rentabilidad, podríamos estar hablando de una rentabilidad por metro cuadrado.

14. ¿Cómo influye las propiedades de inversión en el estado de situación financiera?

Esta NIC incorpora unos rubros en el estado de situación financiera llamada propiedad de inversión, para terrenos o construcciones que se destinan a obtener ingresos por alquileres, pero no para ser usados o vendidos como parte de las actividades ordinarias de la entidad.

15. ¿Cuál es el impacto tributario de la NIC 40 propiedades de inversión?

El impacto tributario sería en el tratamiento de la depreciación y la fluctuación del valor razonable.

16. ¿La depreciación obtenida por una propiedad de inversión es deducible para efecto del impuesto a la renta?	Si efectivamente la depreciación obtenida es deducible para el efecto del impuesto a la renta.

Nota: Elaboración propia

Especialistas en Normas Internacional Contable

Nombre del Especialista: Fernando Zavaleta

Cargo: Socio de Auditoria

Empresa: Viera Ramos & asociados

Resultado de Entrevista según tabla 9.

Tabla 7 Resultado de entrevista a especialista en NIC 40

PREGUNTAS	REPUESTAS
1. ¿Cuál es su opinión respecto a la norma internacional de contabilidad NIC 40 propiedades de inversión?	Es una norma de mucha utilidad para la presentación de las inversiones en propiedades; sin embargo, debería actualizarse y modificarse para la presentación de los valores razonables. Esto debido al dinamismo del mercado inmobiliario la cual no se ve afectada solo por la oferta y demanda local sino también por los flujos de capital extranjeros. Las inversiones alternativas (las cuales incluyen propiedades de inversión y real estate en general) ocupan una ponderación cada vez mayor en los fondos de inversión extranjeros y locales (principalmente AFP).
2. ¿Cómo defines una propiedad de inversión?	Una propiedad cuyo objetivo o disposición es generar beneficios económicos de una

manera diferente al uso propio de la empresa.

3. ¿Cuáles son los procedimientos para la aplicación de la NIC 40 propiedades de inversión?

Procedimiento:

a) Reconocimiento: cuando es probable el flujo de beneficios económicos futuros; y el costo puede ser medido confiablemente.

b) Medición: Inicialmente al costo (incluyendo costos transaccionales). Si está en leasing debe utilizarse lo dispuestos para los activos en leasing.

Posteriormente, se puede elegir dos modelos: Costo o Valor Razonable.

c) Presentación:

- * Elección del modelo.

- * Criterio de clasificación.

- * Presunciones para el valor razonable.

- * Uso de peritos valuadores independientes (sugerido, pero no obligatorio).

- * Gastos e ingresos por alquileres.

- * Restricciones y obligaciones.

- * Valores razonables:

Reconciliación del valor del saldo inicial y saldo final.

- * Costos:

Método de depreciación.

	Valor razonable.
4. ¿A partir de qué momento se considera propiedad de inversión y se deja de considerar como activo?	Cuando exista cambio en el uso y este cambio se encuentre evidenciado.
5. ¿Cómo se afecta el sector inmobiliario en el Perú con la aplicación de la NIC 40 - propiedades de inversión?	<p>Considero que la afectación se puede dar por la utilización de la información contable (el valor en libros de la propiedad de inversión).</p> <p>Los posibles escenarios serían ratios de análisis financiero y contable principalmente. En otros aspectos operacionales o del negocio, en Perú, existe cierta transparencia de la información del mercado inmobiliario por lo que las decisiones financieras (compra, venta, alquiler, financiamiento) se darían en igual de condiciones para ambos participantes.</p> <p>Por otro lado, podría haber un efecto por el dinamismo del precio por m2 en general en Lima Metropolitana y periferias si es que los valores de costos históricos no han sido revaluados, y las empresas mantiene el método de costo histórico.</p>
6. ¿Cómo afecta el reconocimiento y medición de las propiedades de inversión en el sector inmobiliario?	No creo que el sector sea afectado dada la relativa transparencia en los precios.
7. ¿La entidad tiene dos opciones de adoptar el modelo del costo o el modelo del valor razonable, como influye	El efecto se vería al aplicar la NIC 12 y comparar el valor contable (costos o valor

tributariamente al aplicar uno de estos modelos?	razonable) versus el valor tributario (costo).
8. ¿En base a su experiencia, ¿cuál de los dos métodos recomendaría?	Basado en mi experiencia recomendaría el Valor razonable.
9. ¿Cómo se revela la aplicación de la NIC 40 propiedades de inversión?	Como arrendamientos financieros u operativos.
10. ¿Considera que el valor razonable refleja de una mejor manera y fielmente la información financiera?	Si el valor razonable refleja de una mejor manera y fielmente la información financiera.
11. ¿Cuál sería el impacto en los procesos internos de las empresas inmobiliarias al implementar la NIC 40?	Implementar: <ul style="list-style-type: none"> - Política contable corporativa de acuerdo a la NIC 40 - Procedimientos para determinación de valores razonables. - Procedimientos para la contratación de peritos tasadores y determinar valores de tasaciones. - Procedimientos para mantenimiento y control de contratos de alquiler. - Mantenimiento de las actas donde el Directorio decida y determine el uso de las propiedades: ya sea como activo fijo o de inversión.
12. ¿Cuál sería el impacto financiero en la implementación de la NIC 40 en las empresas del sector inmobiliario?	En general, como reportes financieros, el sinceramiento de los valores de mercado de los activos.

13. ¿Cuáles son los indicadores a evaluar en los análisis financieros en las empresas del sector inmobiliario?

En cuanto la política elegida sea valor razonable, serán relevante los ratios de cobertura (para cubrir el valor de deudas como garantía).

También afectaría el ratio de rentabilidad sobre activos (ROI) dependiendo del objetivo y giro del negocio.

14. ¿Cómo influye las propiedades de inversión en el estado de situación financiera?

En el "tamaño" del balance. Incrementaría el valor de los activos.

15. ¿Cuál es el impacto tributario de la NIC 40 propiedades de inversión?

El impacto se vería en la determinación de:

Base contable vs Base tributaria

Gastos de depreciación deducible

Ganancia realizada en la disposición del activo

16. ¿Cuál es el efecto del impuesto a la renta en una propiedad de inversión al obtener dividendos?

El efecto del dividendo queda afuera de la propiedad de inversión.

17. ¿La depresión obtenida por una propiedad de inversión es deducible para efecto del impuesto a la renta?

Sí, si es que se mide al costo y la tasa de depreciación coincide con la tributaria, no habría problema.

Nota: Elaboración propia

4.1.2 Aplicación de encuestas

En las encuestas a los contadores de las empresas Inmobiliarias del distrito de Surco se aplicó el método cuantitativo, los resultados obtenidos son bajo el SPSS.

Resultados de la pregunta uno:

Su empresa efectúa la valoración en los estados financieros de un arrendatario, de los derechos sobre un inmueble mantenido en régimen de arrendatario y que se contabilice como arrendamiento financiero

Su empresa efectúa la valoración en los estados financieros de un arrendatario, de los derechos sobre un inmueble mantenido en régimen de arrendatario y que se contabilice como arrendamiento financiero.

Figura 4: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 1.

Nota: Elaboración propia.

Comentarios:

44.12% estuvo totalmente de acuerdo en que un inmueble se contabilice como arrendamiento financiero y 41.18% de acuerdo, en base a estos resultados se puede decir que la mayoría de las empresas optan por el régimen de arrendamiento financiero.

El arrendamiento financiero es un contrato mediante el cual la arrendadora se compromete a otorgar el uso temporal de un bien al arrendatario, por el cual el arrendatario debe pagar un alquiler.

Resultados de la pregunta dos:

Las Inversiones Inmobiliarias en su empresa son inmuebles (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen para obtener rentas, plusvalía o ambas

Las Inversiones Inmobiliarias en su empresa son inmuebles (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen para obtener rentas, plusvalía o ambas.

Figura 5: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 2.

Nota: Elaboración propia

Comentarios:

El 50% de los encuestados confirman que sus inversiones inmobiliarias generan renta o plusvalía a un largo plazo y un 35.29% de acuerdo, el resultado obtenido es un indicador favorable ya que está en base a la NIC 40.

Las inversiones inmobiliarias son aquellas propiedades de la empresa con el fin de obtener rentas y/o plusvalías, es decir, los ingresos de efectivo obtenidos de las inversiones inmobiliarias son independientes de la actividad normal de la empresa.

Resultados de la pregunta tres:

En su empresa los inmuebles compuestos por propiedades de inversión y las utilizadas en la producción o suministros de bienes o servicios, las cuales pueden ser vendidas separadamente y por ello la entidad lo contabilizarán por separado.

En su empresa los inmuebles compuestos por propiedades de inversión y las utilizadas en la producción o suministros de bienes o servicios, las cuales pueden ser vendidas separadamente y por ello la entidad lo contabilizarán por separado.

Figura 6: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 3.

Nota: Elaboración propia

Comentarios:

El 44.12% de los encuestados, están totalmente de acuerdo que las propiedades de inversión al ser utilizadas en producción o suministros de bienes o servicios, cuando se opte en venderlas la contabilización de las mismas deben ser por separado.

Resultados de la pregunta cuatro:

Las propiedades de inversión en su empresa generan flujos de efectivo que son en gran medida independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la entidad.

Las propiedades de inversión en su empresa generan flujos de efectivo que son en gran medida independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la entidad.

Figura 7: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 4.

Nota: Elaboración propia

Comentarios:

La NIC 40 indica que las propiedades de inversión generan flujos de efectivo a futuro, el 52.94% de los encuestados están totalmente de acuerdo, indicando que en su empresa se reconoce según la norma.

Efectivamente esto generan ingresos, mediante las rentas obtenidas por el alquiler de la propiedad de inversión.

Resultados de la pregunta cinco:

En su empresa las propiedades de inversión que satisfagan el criterio de ser clasificadas como mantenidas para la venta se medirán de acuerdo con la NIIF5.

En su empresa las propiedades de inversión que satisfagan el criterio de ser clasificadas como mantenidas para la venta se medirán de acuerdo con la NIIF5.

Figura 8: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 5.

Nota: Elaboración propia

Comentarios:

El 52.94% de las encuestados cumplen los criterios que los activos para ser clasificados como mantenidos para la venta, deben ser presentados de forma separada en el estado de situación financiera, y que los resultados de las operaciones discontinuadas se presenten por separado en el estado del resultado integral. Los activos mantenidos para la venta, son aquellos valores contables que la empresa espera recuperar a través de la venta.

Resultados de la pregunta seis:

Su empresa según el criterio de reconocimiento, evaluará todos los costos de sus inversiones inmobiliarias, en el momento en que incurra en ellos

Su empresa según el criterio de reconocimiento, evaluará todos los costos de sus inversiones inmobiliarias, en el momento en que incurra en ellos.

Figura 9: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 6

Nota: Elaboración propia

Comentarios:

El 50% de encuestados están totalmente de acuerdo que los costos comprenden aquello que se ha incurrido inicialmente para adquirir o construir una partida de propiedades, como los costos incurridos posteriormente para añadir, sustituir parte o mantener el elemento correspondiente. Para la valorización de la propiedad de inversión se debe considerar todos los gastos incurridos al momento de su adquisición.

Resultados de la pregunta siete:

Su empresa según el criterio de reconocimiento, la entidad no reconocerá en el importe en libros las reparaciones y conservaciones de un elemento de las inversiones inmobiliarias.

Figura 10: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 7.

Nota: Elaboración propia

Comentarios:

El 44.12% de los encuestados están totalmente de acuerdo y 44.12% de acuerdo, los costos del mantenimiento diario son primordialmente los costos de mano de obra y los consumibles, que pueden incluir el costo de pequeños componentes. Estos desembolsos se describen a menudo como ‘reparaciones y conservación’ del inmueble.

Según el párrafo 16 de la norma, la empresa no reconocerá los costos derivados del mantenimiento diario de las propiedades de inversión inmobiliaria en el importe en libros, estas serán reconocidas en el resultado del ejercicio.

Resultados de la pregunta ocho:

En su empresa reconocerán los costos de mantenimiento diario en el resultado del ejercicio.

Figura 11: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 8.

Nota: Elaboración propia

Comentarios:

El 52.94% de los encuestados están totalmente de acuerdo con el criterio de reconocimiento de la entidad este no reconocerá en importe en libros los costes derivados del mantenimiento diario del elemento. Tales costos se reconocerán en el resultado del ejercicio cuando se incurra en ellos, según lo mencionado en el párrafo 18.

Resultados de la pregunta nueve:

Algunos componentes de las inversiones inmobiliarias en su empresa podrían haber sido adquiridos en sustitución de otras inversiones inmobiliarias.

Algunos componentes de las inversiones inmobiliarias en su empresa podrían haber sido adquiridos en sustitución de otras inversiones inmobiliarias.

Figura 12: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 9.

Nota: Elaboración propia

Comentarios:

El 44.12% de los encuestados están totalmente de acuerdo, según el criterio de reconocimiento, la entidad reconocerá en el importe en libros de una inversión inmobiliaria el coste de sustituir un componente del mismo, siempre que satisfaga los criterios de reconocimiento. Se considera como sustituciones de una propiedad a las modificaciones del diseño en las paredes, pisos entre otros.

Resultados de la pregunta diez:

Las inversiones inmobiliarias son reconocidas como activos cuando se tenga certeza de la obtención de beneficios para la entidad y cuando es posible determinar su costo.

Figura 13: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 10

Nota: Elaboración propia

Comentarios:

Las inversiones inmobiliarias se reconocen cuando solo se obtiene beneficios para la entidad ante ello el 47.06% de los encuestados están totalmente de acuerdo.

La razón más importante para considerar una propiedad de inversión como activo, son los ingresos que obtendremos de ella, siempre que esta sea medible al costo o valor razonable.

Resultados de la pregunta once:

En su empresa las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente al costo.

Figura 14: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 11.

Nota: Elaboración propia

Comentarios:

Tal como indica la NIC 40 en la medición inicial solo se reconocerá al costo es por ello que el 100% de los encuestados está totalmente de acuerdo con esta pregunta.

En el párrafo 20 de la norma, se reconoce que la medición inicial se realiza al costo, considerando también los costos incurridos para la compra del bien.

Resultados de la pregunta doce:

En su empresa el importe adicional que se haya pagado por el arrendamiento, para propósito de valoración se trata como parte de pagos mínimos por arrendamiento.

En su empresa el importe adicional que se haya pagado por el arrendamiento, para propósitos de valoración se tratara como parte de pagos mínimos por arrendamiento.

Figura 15: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 12.

Nota: Elaboración propia

Comentarios:

El 73.53% de los encuestados están totalmente de acuerdo que un inmueble mantenido en arrendamiento se clasifique como una inversión inmobiliaria, se considera propiedad de inversión aquel bien arrendado del cual obtendremos ingresos.

Resultados de la pregunta trece:

Si el pago por una inversión inmobiliaria en su empresa se aplazase, su coste será el equivalente al precio de contado y la diferencia entre esta cuantía y el total de pagos se reconocerá como interés durante el periodo de aplazamiento.

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

Figura 16: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 13.

Nota: Elaboración propia

Comentarios:

El 52.9 % de los encuestados están totalmente de acuerdo y el 32.4 % están de acuerdo en que el pago por una propiedad de inversión se aplazase su costo será igual al precio al contado y la diferencia será reconocida como interés.

Resultados de la pregunta catorce:

En su empresa el costo de una inversión inmobiliaria auto construida será su costo en la fecha en que la construcción o desarrollo queden completados (hasta esa fecha, la entidad aplicará la NIC 16)

Figura 17: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 14.

Nota: Elaboración propia

Comentarios:

Están totalmente de acuerdo el 44.1% de que las propiedades que están siendo construidas o mejoradas para uso futuro como propiedades de inversión, a los que se aplicará la NIC 16 hasta que la construcción o desarrollo estén terminados, fecha en la que se convierten en propiedades de inversión y por lo tanto quedan sujetos a esta Norma.

Resultados de la pregunta quince:

El escoger entre el modelo del valor razonable y el modelo del coste para las inversiones inmobiliarias, son de elección de su empresa.

El escoger entre el modelo del valor razonable y el modelo del coste para las inversiones inmobiliarias, son de elección de su empresa.

Figura 18: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 15.

Nota: Elaboración propia

Comentarios

La elección en la medición posterior, la norma indica que la empresa según política deberá aplicar al costo o valor razonable. En la encuesta realizada el 50% están totalmente de acuerdo en que la elección del modelo del costo o valor razonable es por política de acuerdo a la NIC 8 Políticas Contables.

Resultados de la pregunta dieciséis:

El valor razonable de una inversión inmobiliaria en su empresa es el precio al que podría ser intercambiado.

Figura 19: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 16.

Nota: Elaboración propia

Comentario

El 55.9% están totalmente de acuerdo que el valor razonable es el importe por el cual un activo puede ser intercambiado en transacciones entre partes interesadas y debidamente informadas. El valor razonable se determina en base una tasación realizada por un perito, el cual según su experiencia y estudio de mercado determina un nuevo valor al inmueble.

Resultados de la pregunta diecisiete:

Después del reconocimiento inicial, si su empresa escoge el modelo del costo valorará todas sus inversiones inmobiliarias aplicando los requisitos establecidos en la NIC 16.

Figura 20: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 17.

Nota: Elaboración propia

Comentarios

Un 41.18% está de acuerdo y un 47.06% está totalmente de acuerdo en que, si la empresa escoge el modelo del costo, sus propiedades de inversión serán valorizados según los requisitos establecidos en la NIC 16, excepto aquellas que cumplan los criterios para ser clasificadas como mantenidas para la venta de acuerdo con la NIIF 5.

Resultados de la pregunta dieciocho:

Si su empresa escoge diferentes modelos, las ventas de inversiones inmobiliarias entre conjuntos de activos que se valoran utilizando diferentes modelos se reconocerán al valor razonable, y el cambio acumulado en este valor razonable se reconocerá en el resultado del ejercicio.

Si su empresa escoge diferentes modelos , las ventas de inversiones inmobiliarias entre conjuntos de activos que se valoran utilizando diferentes modelos se reconocerán al valor razonable, y el cambio acumulado en este valor razonable se reconocerá en el resultado del ejercicio.

Figura 21: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 18.

Nota: Elaboración propia

Comentarios

El 50% de los encuestados están totalmente de acuerdo en que si la empresa es la que escoge diferentes modelos para las dos categorías descritas en el párrafo 32ª de la NIC 40, las ventas de inversiones inmobiliarias entre conjuntos de activos que se valoran utilizando diferentes modelos serán reconocidas al valor razonable, y el acumulado se reconocerá en el resultado del ejercicio. Al venderse una inversión inmobiliaria en la cual se aplica el costo de modelo del valor razonable a un conjunto de activo que se aplica el modelo del costo, el valor razonable del inmueble en la fecha de venta se convertirá en un costo atribuido.

Resultados de la pregunta diecinueve:

Si su empresa aplica el modelo del valor razonable, los derechos sobre inmuebles mantenidos en régimen de arrendamiento operativo, se clasifican y contabilizan como Inversiones inmobiliarias.

Si su empresa aplica el modelo del valor razonable, los derechos sobre inmuebles mantenidos en régimen de arrendamiento operativo, se clasifican y contabilizan como Inversiones inmobiliarias.

Figura 22: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 19.

Nota: Elaboración propia

Comentarios

El 52.94% de los encuestado están totalmente de acuerdo si aplica el modelo del valor razonable, los inmuebles mantenidos en régimen de arrendamiento operativo, se clasifican y contabilizan como inversiones inmobiliarias. Sin embargo, una vez que esta clasificación alternativa haya sido elegida para un derecho sobre un inmueble mantenido en régimen de arrendamiento operativo, todos los inmuebles clasificados como inversiones inmobiliarias se contabilizarán utilizando el modelo del valor razonable.

Resultados de la pregunta veinte:

Su empresa mantiene 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.

Su empresa mantiene 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.

Figura 23: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 20

Nota: Elaboración propia

Comentarios

El 50% está totalmente de acuerdo en que si su empresa mantiene 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.

Resultados de la pregunta veintiuno:

En su empresa la existencia e importe de las restricciones a la realización de las inversiones inmobiliarias, al cobro de los ingresos derivados de los mismos

Figura 24: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 21

Nota: Elaboración propia

Comentarios

El 38.24 % y el 50% están de acuerdo y totalmente de acuerdo en que La medida en que el valor razonable de las inversiones inmobiliarias (tal como han sido valorados o revelados en los estados financieros) está basado en una tasación hecha por un perito que tenga una capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y categoría de las inversiones inmobiliarias objeto de la valoración; por otra parte, en caso de que no hubiera habido tal valoración, este hecho también se revelará.

Resultados de la pregunta veintidós:

Los métodos e hipótesis significativas en su empresa aplicados en la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias incluyendo una declaración que indique si la determinación del valor razonable fue hecha a partir de evidencias del mercado o se tuvieron en cuenta otros factores.

Los métodos e hipótesis significativas en su empresa aplicados en la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias incluyendo una declaración que indique si la determinación del valor razonable fue hecha a partir de evidencias del mercado o se tuvieron en cuenta otros factores.

Figura 25: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 22.

Nota: Elaboración propia

Comentarios:

La entidad que mantenga una inversión inmobiliaria en régimen de arrendamiento financiero u operativo, el 47.06% está totalmente de acuerdo en que los métodos e hipótesis significativas aplicados en la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, incluyendo una declaración que indique si la determinación del valor razonable fue hecha a partir de evidencias del mercado o se tuvieron en cuenta otros factores (que deben ser revelados por la entidad) por causa de la naturaleza de los inmuebles y la falta de datos comparables de mercado.

Resultados de la pregunta veintitrés:

En su empresa el análisis financiero aporta información sobre La rentabilidad, liquidez y solvencia.

Figura 26: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 23.

Nota: Elaboración propia

Comentarios

El 61.8% está totalmente de acuerdo en que el análisis financiero aporta información sobre rentabilidad, liquidez y solvencia. Mediante el ratio de solvencia podemos evaluar cuando una empresa puede pagar sus deudas en un corto o largo plazo, garantizando poder asumir sus compromisos de pago. La liquidez nos permite evaluar la **capacidad de los activos de una empresa para convertirse en dinero, así mismo la rentabilidad es la capacidad de generar beneficio** y obtener ganancias tras una inversión.

Resultados de la pregunta veinticuatro

En su empresa el incumplimiento de los ítems exigido por la NIC 40 puede implicar un riesgo para algunas empresas que no revelan completamente esta información.

En su empresa el incumplimiento de los ítems exigido por la NIC 40 puede implicar un riesgo para algunas empresas que no revelan completamente esta información.

Figura 27: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 24.

Nota: Elaboración propia

Comentarios

El 44.1% de las personas están totalmente de acuerdo que todo el sector inmobiliario que cuente con propiedad de inversión, debe de cumplir los ítems exigidos por la NIC 40, ya que el incumplimiento puede implicar un riesgo para algunas empresas que no revelan completamente esta información.

Resultados de la pregunta veinticinco

Una propiedad de inversión al ser arrendada obtiene ingresos, estos son deducible para efectos del impuesto a la renta

Figura 28: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 25.

Nota: Elaboración propia

Comentarios:

Los ingresos obtenidos por el arrendamiento, se ven reflejados en el estado de resultados en el rubro de otros ingresos por no ser un ingreso ordinario de la empresa, para efectos tributarios este ingreso es deducible. En la encuesta realizada el 52.94% de los encuestados están totalmente de acuerdo y un 47.06% de acuerdo.

Resultados de la pregunta veintiséis

La depreciación obtenida por una propiedad de inversión por modalidad de alquiler, es deducible para el efecto del impuesto a la renta

Figura 29: Grafico de distribución de frecuencia de la pregunta 26.

Nota: Elaboración propia

Comentarios:

El bien inmueble ha sido alquilado, la depreciación para efectos financieros no es deducible, pero para efectos tributarios, si es deducible. El resultado de las encuestas realizadas es favorable ya que un 52.94% de los encuestados están totalmente de acuerdo.

4.2 Caso de Práctico aplicado a la empresa “Inmobiliaria Arrima S.A.C”

Se desarrolla la aplicación de la NIC 40 Propiedades de Inversión y su impacto tributario y financiero de la empresa Inmobiliaria Arrima S.A.C, para lo cual se considera supuestos respecto a las operaciones de la empresa, con ello mostrar incidencias tributarias y financieras.

Las propiedades de inversión comprenden las propiedades terminadas y las propiedades en construcción o remodelación mantenidas para obtener rentas, plusvalías o ambas. Las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable, que es determinado sobre la base de tasaciones anuales llevadas a cabo por peritos independientes que representa su valor de mercado. El valor razonable de las propiedades de inversión es el precio al que podrían ser intercambiadas, entre partes no relacionadas y debidamente informadas, en una transacción de independencia mutua.

Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluirán en el resultado del periodo en el que se surjan.

4.2.1 Contenido del caso

El caso consiste en lo siguiente, la empresa Inmobiliaria Arrima S.A.C cuenta con una propiedad planta y equipo por el importe de S/.2'406,592.22 este inmueble es utilizado como almacén ubicado en el Distrito de Santiago de Surco, se realiza la hipótesis que será alquilado a partir del 01/07/18 por el monto mensual de S/ 28,300. Incluido IGV

En el presente se verá el desarrollo y la transferencia de NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo a NIC 40 Propiedades de Inversión en el aspecto financiero y contable del Bien Inmueble.

Antecedentes de la Empresa:

La experiencia y trayectoria de Inmobiliaria Arrima S.A.C se traducen hoy en destacados proyectos inmobiliarios, desarrollados con los más altos estándares del mercado, para que así cientos de familias comiencen una nueva vida, con la tranquilidad de contar con el respaldo y solidez de una de las inmobiliarias más importantes del país. En nuestros edificios se conjugan a la perfección, privilegiadas ubicaciones y un equipamiento y terminaciones de real calidad.

Su objetivo se centra en crecer y mejorar la eficiencia operacional y la productividad, centrándose en sus especialidades y segmentos de mercado de mayor margen como es en la construcción, industria, y el área inmobiliaria.

Misión, visión y valores:**Misión**

Mejorar la calidad de vida de las personas a través de viviendas y oficinas de excelencia, contribuyendo al desarrollo sustentable y armónico de las ciudades.

Visión

Ser una empresa seria y responsable, fiel a nuestra misión y a nuestros valores, enfocada siempre a mejorar las experiencias de nuestros clientes.

Valores

- ✓ Lealtad
- ✓ Liderazgo
- ✓ Trabajo bien hecho
- ✓ Honestidad
- ✓ Flexibilidad

4.3 Organigrama

Figura 30 : Organigrama de Inmobiliaria Arrima S.A.C.

Nota: Elaboración propia

4.4 Proyectos

Actualmente la Inmobiliaria Arrima S.A.C cuenta con 5 proyectos inmobiliarios, logrando tener una mayor presencia en el mercado, su público objetivo son los millennial.

- Proyecto FLY – Surco
- Proyecto VEMIA - Surco
- Proyecto ZENTRO - Surco
- Proyecto MET – Surco
- Proyecto SIDE - Surco

4.5 Datos relevantes en el sector inmobiliario

a) NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos y registrados en los estados financieros cuando se cumplan las siguientes condiciones.

- La entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, del bien inmueble.
- La entidad no conserva la gestión de los bienes vendidos.
- El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad.

De cumplirse con las condiciones mencionadas se considerarán un ingreso gravado con el impuesto a la renta, al finalizar el ejercicio corresponde determinar el valor de la utilidad para realizar el proceso de regularización del impuesto a la renta de tercera categoría.

b) La regla de la prorrata

Tiene como finalidad determinar las adquisiciones o importaciones de bienes o en las prestaciones de servicios tengan derecho a deducción, en la entidad se aplica la regla de prorrata general esta establece que solo será deducible el porcentaje equivalente al coeficiente de prorrata de la suma de todos los importes de IGV soportado. El crédito fiscal se calculará proporcionalmente mediante el siguiente procedimiento:

Contabilizarán separadamente la adquisición destinados exclusivamente a operaciones gravadas y de exportación, de aquellas destinadas a operaciones no gravadas. Solo se puede utilizar como crédito fiscal al impuesto que haya gravado la adquisición de destinadas a operaciones gravadas y de exportación debiendo clasificarlas. (SUNAT, 2019)

FECHA DE VMTO	COMPROBANTE DE PAGO O DOCUMENTO				INFORMACION DEL PROVEEDOR		ADQUISICIONES GRAVADAS DESTINADAS A OPERACIONES GRAVADAS Y/O DE EXPORTACIÓN		IMPORTE TOTAL
	TIPO	SERIE	AÑO DUA	NUMERO	DOC.	APELLIDOS Y NOMBRES, DENOMINACION			
			O DSI		TIPO				
CC									
100	01	F001		000000785	6	ESPARQ CONTRATISTAS S.A.	1,368,716.06	246,368.89	1,615,084.95
550	01	001		002933	6	TRANSPORTES FASTER S.R.L	587.88	105.82	693.70
500	01	E001		229	6	INTERACCION MOVIL S.A.C	5,550.00	999.00	6,549.00
600	01	581		0189326	6	RIMAC INTERNACIONAL S.A. E.P.S.	100.00	18.00	118.00
TOTAL SUBDIARIO							1,374,953.94	247,491.71	1,622,445.65
SALDO DE IGV							BASE	IGV	
AL 100% USO DEL IGV				VENTAS PARA OPERACIONES GRAVADAS			1,368,716.06	246,368.89	
AL 50% USO DEL IGV				VENTAS PARA OPERACIONES GRAVADAS Y NO GRAVADAS			3,118.94	561.41	
NO APLICA USO DEL IGV				VENTAS PARA OPERACIONES NO GRAVADAS			-	-	
							1,371,835.00	246,930.30	

Figura 31: Ejemplo de prorrata

Nota: Elaboración propia – Información de la empresa

4.6 Escenario 1 – Sin NIC 40 Propiedades De Inversión

Para el registro inicial se realiza según la NIC 16 propiedad, planta y equipo, el bien inmueble del 01/01/2018 al 31/06/2018 es ocupado por la empresa.

4.6.1 Medición Inicial

Para efectos de realizar la medición inicial al costo tomaremos como referencia los siguientes importes:

Tabla 8 *Costos para la compra del inmueble*

Descripción	Costo
Inmueble	S/2'304,224.00
Gastos de escrituras, trámites legales y otros	S/ 28,320.00
Comisiones	S/ 6,300.00
Tasas arancelarias	S/ 67,748.00
TOTAL	S/ 2'406,592.00

Nota: Elaboración propia

La siguiente tabla corresponde al registro contable del bien inmueble.

Tabla 9

Registro contable de la NIC 16 – Medición inicial

Detalle	Debe	Haber
33. Propiedad, Planta y Equipo	S/.2,406,592.00	
10. Efectivo y Equivalente de Efectivo		S/.2,406,592.00
Glosa: Por la compra del Inmueble	S/.2,406,592.00	S/.2,406,592.00

Nota: Elaboración propia

Tabla 10 *Calculo de la depreciación del Inmueble*

Activos	Inicio de uso	Costo	Valor Residual	Valor Depreciable	Vida Útil	Depreciación Mensual	Depreciación Diaria	Días	Días del Periodo	Depreciación del Ejercicio	Valor en Libros
Inmueble											
Oficina de Barlovento	01/01/2018	S/.2,406,592	S/120,330	S/2,286,263	20	S/9,526	318	30	360	S/.114,313	S/.2,292,279

Nota: Elaboración propia

El nuevo valor adquirido para el inmueble, luego de la depreciación es el siguiente:

Tabla 11 *Valor en libros*

Detalle	Importe
Propiedad, Planta y Equipo	S/.2,406,592.00
Depreciación	S/.114,313.13
Valor en Libros	S/.2,292,279.09

Nota: Elaboración propia

La depreciación calculada es del 01/01/2018 al 31/12/2018

4.6.2 Estados Financieros de la compañía antes de la aplicación de la NIC 40 Propiedades de Inversión.

INMOBILIARIA ARRIMA S.A.C.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA POR EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

ACTIVO	<u>Dic-18</u> S/.	%	PASIVO Y PATRIMONIO	<u>Dic-18</u> S/.	%
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Efectivo y Equivalente de Efectivo	7,648,750	38.54%	Tributos por Pagar	3,829,655	19.30% c)
Cuentas por Cobrar al Personal	729,851	3.68%	Remuneraciones y participaciones por Pagar	472,743	2.38%
Cuentas por Cobrar Diversas	656,646	3.31%	Cuentas por Pagar Comerciales	531,601	2.68%
Anticipo de Proveedores	2,927,324	14.75%	Cuentas por Pagar Comerciales a Partes Relacionadas	764,000	3.85%
Existencias	3,811,324	19.21%	Anticipos de clientes	1,563,142	7.88% d)
Acciones de Inversion	895,948	4.51%			
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	16,669,843	84.00%	TOTAL PASIVO CORRIENTE	7,161,141	36.09%
ACTIVO NO CORRIENTE			PATRIMONIO		
Activo Diferido	870,003	4.38%	Capital	3,018,041	15.21%
a) Propiedad Planta y Equipo	2,456,598	12.38%	Resultados Acumulados	513,397	2.59%
b) Depreciacion Inmuebles Maq. Y Equipos	-151,637	-0.76%	Resultado del Periodo	9,152,228	46.12% e)
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	3,174,964	16.00%	TOTAL PATRIMONIO	12,683,665	63.91%
TOTAL ACTIVO	19,844,807	100.00%	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	19,844,807	100.00%

Figura 32: Estado de situación financiera

Nota: Elaboración propia – Información de la empresa

- a) El rubro de propiedad, planta y equipo, son los activos tangibles que posee la empresa, está comprendido por Inmueble, muebles y enseres, equipos de cómputo y equipos diversos, este representa el 12.38% del total de los activos, el más representativo y fuente del presente caso es el inmueble valorizado en S/2, 456,597.94 el cual la empresa hace uso del bien.

A continuación, se muestra el detalle de la propiedad planta equipo que la empresa posee.

Tabla 12 *Inmueble Maquinaria y Equipo Neto (Sin NIC 40)*

Detalle	Importe
Muebles y Enseres	S/.7,841.91
Equipos de Computo	S/.39,622.28
Equipos Diversos	S/.2,541.53
Inmueble	S/2,406,592.22
Total	S/.2,456,597.94

Nota: Elaboración propia

- b) El rubro de Depreciación Inmuebles Maquinaria y Equipo, permite reconocer y reflejar el desgaste en las cuentas de resultado, está comprendido por Inmueble, muebles y enseres, equipos de cómputo y equipos diversos, estos representan el - 0.76% del total de los activos.
- c) El rubro de tributos por pagar es S/. 3,829,655.00 y está conformado por impuestos como el IGV Y Renta, estos representan el 19.30% del total pasivo y patrimonio.
- d) El rubro de anticipos de clientes es S/1, 563,142.00 y está conformado por los depósitos de clientes a la adquisición de un inmueble, estos representan el 7.88% del total pasivo y patrimonio.
- e) El rubro de resultado del periodo es S/. 9, 152,228.00 y está conformado por el resultado neto del Estado de Resultado, estos representan el 46.12% del total pasivo y patrimonio.

INMOBILIARIA ARRIMA S.A.C.

ESTADO DE RESULTADOS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Ventas	2018	
	S/.	
Ventas	46,522,086	100.00%
Otros ingresos relacionados a la inmobiliaria	-	
(-) <u>Costo de Ventas</u>	(24,305,449)	-52.24%
UTILIDAD BRUTA	22,216,637	47.76%
<u>Gastos Operativos</u>		
Gastos Operativos	(2,945,200)	-6.33% f)
Gastos de Administración	(2,764,696)	-5.94%
Gasto de Ventas	(2,835,887)	-6.10%
UTILIDAD OPERATIVA	13,670,854	29.39%
<u>Otros Ingresos y Egresos</u>		
Ingresos Financieros	45,687	0.10%
Gastos Financieros	(817,635)	-1.76%
Otros Ingresos	82,977	0.18% g)
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIONES E IMPUESTOS	12,981,883	27.90%
Impuesto a la renta 29.5%	(3,829,655)	-8.23% h)
UTILIDAD NETA AL 31.12.18	9,152,228	19.67%

Figura 33: Estado de Resultados

Nota: Elaboración propia – Información de la empresa

- f) El rubro de gastos operativos es S/. 2, 945,200.00 y está conformada por remuneraciones, beneficios sociales de los trabajadores, publicidad entre otros. Estos representan el 6.33% del total de las ventas.
- g) El rubro de otros ingresos es S/. 82,977.00 y está conformada por ingresos por diferencia de tipo de cambio. Estos representan el 0.18%
- h) El rubro de impuesto a la renta es S/3, 829,655.00 y está conformado por el impuesto a la renta contable y corriente. Este representa el 8.23% respecto de las ventas.
- i) El rubro de utilidad neta es S/9, 152,228.00 y representa el 19.67% respecto de las ventas.

4.7 Escenario 2 - Con NIC 40 Propiedades De Inversión

La empresa Inmobiliaria Arrima S.A.C. el 01 de julio pone en alquiler el bien inmueble a una empresa jurídica para uso de oficinas, según contrato de arrendamiento el alquiler asciende a S/28,300 Incluye IGV más un mes de garantía. A partir del mes de julio surge la medición inicial, por la transferencia de NIC 16 Propiedad Planta a NIC 40 Propiedades De Inversión y posteriormente aplicamos la medición posterior.

4.7.1 Medición Inicial

Cuando se decide alquilar a terceros la oficina, el uso original del bien cambia, por lo que su tratamiento contable debe ser en consideración a los requisitos señalados por la NIC 40 Propiedades de Inversión, dado que su nuevo objetivo es obtener renta de su arrendamiento. Al efectuarse la transferencia, surge un cambio de cuentas de “33 Inmuebles, Maquinaria y Equipo” a la cuenta “31 Inversión Inmobiliaria”.

Para la transferencia en el mes de julio 2018 bajo la NIC 40 Propiedades de Inversión, el cálculo de la depreciación se reclasifica en la medición inicial.

Tabla 13 *Valor en libros con NIC 40 – Propiedad planta y equipo*

Detalle	Importe
Muebles y Enseres	S/.7,841.91
Equipos de Computo	S/.39,622.28
Equipos Diversos	S/.2,541.53
Inmueble	-
Depreciación	-
Total	S/.50,005.72

Nota: Elaboración propia

Al realizar el traslado del bien como una propiedad de inversión realizamos la medición inicial.

Tabla 14 *Registro de propiedad de inversión*

Detalle	Debe	Haber
31. Propiedad de Inversión	S/.2,349,435.65	
39. Depreciación, amortización y agotamiento acumulados	S./57,156.57	
33. Propiedad, Planta y Equipo		S/.2,406,592.22
Glosa: Transferencia de NIC 16 a NIC 40	S/.2,406,592.22	S/. 2,406,592.22

Nota: Elaboración propia

4.7.2 Medición Posterior

En la medición posterior la entidad tiene dos opciones por aplicar bajo política al Costo o Valor Razonable, cualquiera que se elija deberá aplicarse a la totalidad de la Propiedad De Inversión.

En el presente caso la empresa Inmobiliaria Arrima S.A.C opta por el Valor Razonable. De acuerdo a la definición del valor razonable, se obtiene de los precios actuales del mercado, brindado por la tasación a valor del mercado inmobiliario, así mismo se considera que la depreciación es sustituida por la tasación periódica.

Se solicitó el correspondiente valor razonable por tasación de la oficina en el mercado de inmuebles en la zona de Santiago de Surco, el resultado entregado fue S/ 2'480,855.00

Tabla 15 *Ganancia por revaluación*

Detalle	Valor Contable	Valor Razonable	Ajuste por Efectuar
Propiedad, Planta y Equipo	S/.2,406,592.22	S/2,480,855.00	S/.74,262.78
Depreciación	S/.57,156.57	-	S/.57,156.57
TOTAL	S/.2,349,435.65	S/.2,480,855.00	S/.131,419.35

Nota: Elaboración propia

La tasación será desarrollada por un tasador experto en el rubro inmobiliario, esta se realizará en diciembre del 2018, en el caso presentado la tasación asciende a S/ 2'480,855.00, por lo que obtenemos un ajuste por ganancia de revaluación de S/ 131,419.35

El párrafo 61 de la NIC 40 indica que, si una propiedad ocupada por el dueño se convierte en una propiedad de inversión, la entidad aplicará la NIC 16 Propiedad Planta y Equipo hasta la fecha del cambio de uso.

Tabla 16 *Reconocimiento del ajuste de valor*

Detalle	Debe	Haber
31. Propiedades de Inversión	S/.131,419.35	
75. Otros ingresos de gestión		S/.131,419.35
Glosa: Por la tasación realizada	S/.131,419.35	S/.131,419.35

Nota: Elaboración propia

Estados Financieros antes y después de la aplicación de la NIC 40 Propiedades de Inversión.

Cuando la empresa brinda en alquiler el inmueble, surge la transferencia de NIC 16 Propiedad Planta y Equipo a NIC 40 Propiedades de Inversión, en la presente figura muestra los cambios que genera la norma en investigación.

INMOBILIARIA ARRIMA S.A.C.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
POR EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	SIN NIC 40			CON NIC 40			VAR
ACTIVO	Dic-18 S/.	%		Dic-18 S/.	%		
ACTIVO CORRIENTE							
a) Efectivo y Equivalente de Efectivo	7,648,750	38.54%	- 198,100	7,846,850	38.79%	0.24%	
Cuentas por Cobrar al Personal	729,851	3.68%	-	729,851	3.61%	-0.07%	
Cuentas por Cobrar Diversas	656,646	3.31%	-	656,646	3.25%	-0.06%	
Anticipo de Proveedores	2,927,324	14.75%	-	2,927,324	14.47%	-0.28%	
Existencias	3,811,324	19.21%	-	3,811,324	18.84%	-0.37%	
Acciones de Inversion	895,948	4.51%	-	895,948	4.43%	-0.09%	
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	16,669,843	84.00%		16,867,943	83.37%	-0.63%	
ACTIVO NO CORRIENTE			-				
Activo Diferido	870,003	4.38%	-	870,003	4.30%	-0.08%	
b) Propiedad Planta y Equipo	2,456,598	12.38%	2,406,592	50,006	0.25%	-12.13%	
c) Depreciación Inmuebles Maq. Y Equipos	-151,637	-0.76%	- 114,313	-37,324	-0.18%	0.58%	
d) Propiedades de inversión			- 2,480,855	2,480,855	12.26%	12.26%	
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	3,174,964	16.00%		3,363,540	16.63%	0.63%	
TOTAL ACTIVO	19,844,807	100.00%		20,231,483	100.00%	0.00%	
PASIVO Y PATRIMONIO							
	S/.	%		S/.	%		
PASIVO CORRIENTE							
e) Tributos por Pagar	3,829,655	19.30%	-68,752	3,898,408	19.27%	-0.03%	
Remuneraciones y participaciones por Pagar	472,743	2.38%	-	472,743	2.34%	-0.05%	
Cuentas por Pagar Comerciales	531,601	2.68%	-	531,601	2.63%	-0.05%	
Cuentas por Pagar Comerciales a partes relacionadas	764,000	3.85%	-	764,000	3.78%	-0.07%	
f) Cuentas por Pagar Diversas			-28,300	28,300	0.14%	0.14%	
Anticipos de clientes	1,563,142	7.88%	-	1,563,142	7.73%	-0.15%	
g) Pasivo diferido			-55,229	55,229	0.27%	0.27%	
TOTAL PASIVO CORRIENTE	7,161,141	36.09%		7,313,423	36.15%	0.06%	
PATRIMONIO							
Capital	3,018,041	15.21%	-	3,018,041	14.92%	-0.29%	
Resultados Acumulados	513,397	2.59%	-	513,397	2.54%	-0.05%	
h) Resultado del Periodo	9,152,228	46.12%	-234,394	9,386,622	46.40%	0.28%	
TOTAL PATRIMONIO	12,683,665	63.91%		12,918,059	63.85%	-0.06%	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	19,844,807	100.00%		20,231,483	100.00%	0.00%	

Figura 34: Estado financiero antes y después de la aplicación de la NIC 40 Propiedades de Inversión

Nota: Elaboración propia – Información de las empresas

- a) El rubro de Efectivo y Equivalente de Efectivo se ha incrementado con respecto al Estado de Situación Financiera anterior en un 0.24%
- b) El rubro de Propiedad, Planta y Equipo ha decrecido por -12.13% respecto al Estado de Situación Financiera anterior.
- c) El rubro de Depreciación Inmueble Maquinaria y Equipos ha decrecido por -0.58% respecto al Estado de Situación Financiera anterior. La medición posterior ha generado la disminución de este rubro
- d) Al dar en alquiler el inmueble, se origina el rubro de Propiedad de Inversión, este representa el 12.26% respecto al Estado de Situación Financiera anterior.
- e) El rubro de Tributos Por Pagar ha decrecido con respecto al Estado de Situación Financiera anterior en un 0.03%
- f) El rubro de cuentas por pagar diversas, se generó por el ingreso de la garantía del inmueble alquilado, este representa el 0.14% respecto al Estado de Situación Financiera anterior.
- g) El rubro de pasivo diferido dará lugar al pago de impuesto a la renta en ejercicios futuros, este representa el 0.27% respecto al Estado de Situación Financiera anterior.
- h) El rubro de Resultado del Periodo se ha incrementado con respecto al Estado de Situación Financiera anterior en un 0.28%.

INMOBILIARIA ARRIMA S.A.C.

ESTADO DE RESULTADOS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	SIN NIC 40			CON NIC 40			VAR
	2018			2018			
	S/.			S/.			
Ventas	46,522,086	100.00%	-	46,522,086	100%	0.00%	
Otros ingresos relacionados a la inmobiliaria	-	-	-	-	-	-	
(-) Costo de Ventas	(24,305,449)	-52.24%	-	(24,305,449)	-52.24%	0.00%	
UTILIDAD BRUTA	22,216,637	47.76%	-	22,216,637	47.76%	0.00%	
Gastos Operativos							
i) Gastos Operativos	(2,945,200)	-6.33%	(114,313)	(2,830,887)	-6.09%	0.25%	
Gastos de Administración	(2,764,696)	-5.94%	-	(2,764,696)	-5.94%	0.00%	
Gasto de Ventas	(2,835,887)	-6.10%	-	(2,835,887)	-6.10%	0.00%	
UTILIDAD OPERATIVA	13,670,854	29.39%		13,785,167	29.63%	0.25%	
Otros Ingresos y Egresos							
Ingresos Financieros	45,687	0.10%	-	45,687	0.10%	0.00%	
Gastos Financieros	(817,635)	-1.76%	-	(817,635)	-1.76%	0.00%	
j) Otros Ingresos	82,977	0.18%	(218,161)	301,138	0.65%	0.47%	
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIONES E IMPUESTOS	12,981,883	27.90%		13,314,357	28.62%	0.71%	
k) Impuesto a la renta 29.5%	(3,829,655)	-8.23%	42,850	(3,872,506)	-8.32%	-0.09%	
l) UTILIDAD NETA AL 31.12.18	9,152,228	19.67%		9,386,622	20.18%	0.50%	

Figura 35: Estado de resultado antes y después de la aplicación de la NIC 40

Nota: Elaboración propia – Información de las empresas

- i) Los Gastos Operativos han decrecido por 0.25% con respecto al estado de resultado sin la aplicación de la NIC 40, debido a la depreciación del inmueble por S/ 114,313.00
- j) Otros Ingresos se han incrementado por 0.65% con respecto al estado de resultado sin la aplicación de la NIC 40, debido al primer pago de alquiler y al valor razonable.
- k) El Impuesto a la renta se ha incrementado por 0.09% con respecto al estado de resultado sin la aplicación de la NIC 40, debido a los ingresos del arrendamiento y al incremento del valor razonable.
- l) El impuesto a la renta de la depreciación ha generado deducción Temporal y adición temporal.

4.7.3 Aspecto Financiero

En el aspecto financiero la norma NIC 40 Propiedades de Inversión, la aplicación de esta ha surgido cambios en los dos principales estados financieros el Estado de Situación Financiera y Estado de resultado. Con ayuda de los Ratios veremos los cambios surgidos.

Ratios Financieros

		Sin NIC 40		Con NIC 40	
a) ROE	$= \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Total Patrimonio}}$	$\frac{9,152,228}{12,683,665}$	$=$	72.16%	$\frac{9,386,622}{12,918,059} =$ 72.66%
b) ROA	$= \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activos Totales}}$	$\frac{9,152,228}{19,844,807}$	$=$	46.12%	$\frac{9,386,622}{20,231,483} =$ 46.40%
c) Margen Neto De Utilidad	$= \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ventas Netas}}$	$\frac{9,152,228}{46,522,086}$	$=$	19.67%	$\frac{9,386,622}{46,522,086} =$ 20.18%
d) Analisis DUPONT	$= \frac{\text{Utilidad Antes De Impuestos}}{\text{Activo Total}}$	$\frac{12,981,883}{19,844,807}$	$=$	65.42%	$\frac{13,314,357}{20,231,483} =$ 65.81%
e) Rotacion De Activos	$= \frac{\text{Ventas}}{\text{Activo Total}}$	$\frac{46,522,086}{19,844,807}$	$=$	2.344	$\frac{46,522,086}{20,231,483} =$ 2.299
f) EVA	$= \text{NOPAT (Capital x Costo por Capital)}$ $9,152,228 -(13,965,782 \times 12\%)$		$=$	7,237,780	$=$ 7,849,898
	NOPAT	9,152,227.52		9,386,622	
	Activo Corriente	16,669,843		16,867,943	
	Pasivo Corriente	<u>7,161,141</u>		<u>7,313,423</u>	
	Capital de Trabajo	9,508,702		9,554,520	
	Propiedad Planta Equipo	<u>2,456,598</u>		<u>50,006</u>	
	Capital Operativo	11,965,299		9,604,526	
	WACC	16%		16%	
g) EBITDA	$= \text{Utilidad Operativa} + \text{Depreciacion}$	$\frac{13,670,854}{151,637}$	$=$	13,519,217	$\frac{13,785,167}{37,324} =$ 13,747,843

Figura 36: Ratios Financieros

Nota: Elaboración propia – Información de la empresa

- a) En el ROE medimos la rentabilidad financiera de la empresa, como resultado tenemos 72.16% antes y después 72.66%
- b) En el ROA medimos la rentabilidad económica de la empresa como resultado tenemos 46.12% antes y después 46.40%
- c) El margen neto de utilidad nos muestra que por cada Sol invertido en los activos tenemos un rendimiento de 19.67% y ahora 20.18%.
- d) Tenemos, por cada UM invertido en los activos un rendimiento de 65.42% antes y después 65.81% respectivamente, sobre los capitales invertidos.
- e) La rotación de los activos totales, nos ha permitido determinar cuánto efectivo generan sus activos, la ratio de rotación de los activos totales es 2.344 sin NIC 40 Propiedades de Inversión y 2.299 con NIC 40 Propiedades de Inversión.
- f) El EVA se constituye como una medida de valor creado por la empresa, como resultado tenemos S/. 7,237,780.00 antes y después S/7,849,898.00
- g) El margen del EBITDA es el beneficio bruto de explotación como resultado tenemos S/. 13, 519,217.00 sin NIC 40 y con NIC 40 S/. 13,747,843.00

4.7.4 Aspecto tributario

Calculo Del Impuesto la Renta

		<u>Tasa IR</u>
		29.50%
Utilidad Neta antes de Participaciones de Impuestos	13,314,357	
<u>Deducciones Temporal</u>		
Valor Razonable	-131,419	-38,769
Depreciacion Propiedades de Inversion	-55,799	-16,461
Resultado Tributario 2018	<u>13,127,139</u>	
Impuesto a la renta corriente	<u>-3,872,506</u>	
Saldo al 31.12.18	<u>9,254,633</u>	

Figura 37: Cálculo del Impuesto a Renta

Nota: Elaboración propia – Información de la empresa

El Inmueble del 01 de enero del 2018 al 30 de junio del 2018 la empresa ocupa el bien, después de ello es arrendado. Al nuevo valor se aplica la depreciación por los últimos 6 meses. Para efectos tributarios es una deducción temporal, el monto asciende a S/. 55,799.00 y el incremento del valor razonable también es deducción temporal, por el monto de S/. 131,419.00.

UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIONES E IMPUESTOS	13,314,357
Impuesto a la renta 29.5%	(3,872,506)
	(55,229)
RESULTADO NETO AL 31.12.18	9,386,622

Figura 38: *Impacto tributario en el Estado de Resultado*

Nota: Elaboración propia

El cálculo de las deducciones temporales por el impuesto a la renta, es en base a la tasa del 29.5%.

Medición Posterior

Continuando con el caso, en la medición posterior la empresa decidió medirlo al “valor razonable” de acuerdo a lo establecido en la NIC 40 se procederá a realizar la tasación del inmueble en diciembre del 2018, informan los expertos que asciende a S/2, 480,855.00, los factores que incremento el valor del terreno fue el mejoramiento de la zona (Áreas verdes, pistas y apertura de un centro comercial cerca del inmueble).

Tabla 17 *Valor Razonable*

Detalle	Montos
Propiedad planta y equipo	S/. 2,349,435.65
Valor Razonable	S/. 2,480,855.00
Incremento del Valor	S/. 131,419.35
Nuevo Valor Contable del Activo	S/. 2,480,855.00

Nota: Elaboración propia

En la siguiente línea, se efectúa el asiento contable

Tabla 18 *Asiento contable del Valor Razonable*

Detalle	Debe	Haber
31. Propiedad de Inversión	S/.131,419.35	
76. Ganancia por Medición de Activos no Financieros al Valor Razonable		S/.131,419.35
Glosa: Por la medición posterior de la propiedad de inversión llevada a valor razonable	S/.131,419.35	S/.131,419.35

Nota: Elaboración Propia

5 Capítulo V Análisis de Resultados

5.1 Aplicación de resultados

En adelante, se expone los análisis obtenidos de los resultados de la entrevista a profundidad realizada a los especialistas en NIC y cuestionario realizado a los contadores de las empresas inmobiliarias. La información brindada por los especialistas es importante para la investigación en NIC 40: Propiedades de Inversión y su impacto financiero y tributario en las empresas Inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2018

5.1.1 Resultado de estudio cualitativo

Análisis de las entrevistas a profundidad

Los resultados obtenidos por las entrevistas de profundidad realizada a los especialistas en Normas internacionales de contabilidad serán presentados en los siguientes párrafos:

a) Opiniones acerca de la NIC 40:

Los especialistas entrevistados, indican que la NIC 40, debe ser aplicada en el reconocimiento, medición y revelación de las propiedades de inversión, es utilizada con más frecuencia en el sector inmobiliario, siempre y cuando cuente con un activo que genere ingresos de su arrendamiento.

b) Definición de una propiedad de inversión:

Los entrevistados consideran que la propiedad de inversión es toda aquella propiedad de inversión que genere ingresos por arrendamiento, como son los Terrenos que no tienen un uso futuro, edificios arrendados, edificios desocupados pero mantenidos para ser arrendados e inmuebles en construcción que se espera mantener como propiedad de inversión.

Al costo hasta que su valor razonable pueda ser determinado o hasta que la construcción se termine.

c) Procedimientos para la aplicación de la NIC 40 Propiedades de inversión:

Según los entrevistados, para la aplicación de la NIC 40, se debe determinar la existencia de una propiedad de inversión, esta NIC es usada cuando se tiene un activo que sea utilizado para la generación de renta.

d) En qué momento se considera propiedad de inversión y se deja de considerar activo:

Nos indican, que va depender mucho del modelo de negocio, pero sobre todo esto ocurrirá cuando se realice la transferencia del bien, se realizan si, existe un cambio en su uso evidenciado:

- El dueño finaliza la ocupación del bien.
- Inicia una operación de arrendamiento a terceros.
- Finaliza la construcción la cual no se ha determinado su uso futuro.

e) Afectación del sector inmobiliario en el Perú con la aplicación de la NIC 40:

Los especialistas en NIC, consideran que la afectación se puede dar por la utilización de la información contable medida bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS), los escenarios que nos permite evaluar

f) Reconocimiento y medición de las propiedades de inversión en el sector inmobiliario:

Los especialistas nos indican que, las propiedades de inversión se medirán inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacciones.

Para la medición posterior la entidad elegirá entre el modelo del valor razonable o modelo del costo según la NIC 8 Políticas contables Cambios en las estimaciones contables y errores.

Las propiedades de inversión son reconocidas y medidas; por reconocimiento inicial mediante el costo incluyendo costos de transacción y medición posterior según políticas contables que puede ser al costo (menos el deterioro por depreciación) o valor razonable, de no ser posible determinar de manera confiable el valor razonable futuro de una inversión inmobiliaria en proceso de construcción se debe reconocer.

g) Afectación al reconocimiento y medición de las propiedades de inversión:

Consideran que no tendrá ninguna afectación en el sector financiero por la transparencia de los precios.

h) Como impacta tributariamente al aplicar uno de estos modelos: del costo y valor razonable:

El efecto se vería al aplicar la NIC 12, con la contabilización del impuesto a las ganancias y los impuestos relacionados con las utilidades sean nacionales o extranjeras, teniendo por finalidad prescribir el tratamiento contable. Consideran también la depreciación por una propiedad de inversión bajo la modalidad de alquiler.

i) Método de modelo de costo recomendado:

Ambos entrevistados nos recomiendan la medición a valor razonable ya que mencionan que es el método donde se obtendrá una lectura más precisa del valor de propiedad de inversión, nos mostraría de mejor forma los estados financieros para un usuario.

El valor razonable se mide mediante el marco de la NIIF 13 Valor razonable, la cual mide el valor razonable y las divulgaciones sobre las mediciones de forma razonable.

j) Revelación de la NIC 40:

Respecto a la revelación de la NIC 40, se da cuando una entidad que aplica el modelo del costo debe de revelar los métodos de depreciación usados, la vida útil.

El movimiento del periodo mostrando, adiciones, separando las que corresponden a compras, desembolsos posteriores reconocidos como activos, combinación de negocios.

Muestra también la revelación del tratamiento contable de los Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas NIIF 5, esta norma será aplicable a las propiedades de inversión que se contabilicen al costo y luego se clasifiquen como mantenidos para la venta solo si su importe en libros se recupera a través de una venta en lugar de su uso constante.

El deterioro del valor de los activos NIC 36, esta norma contabiliza los activos por un importe que no sea mayor que el importe recuperable, solo es aplicado bajo el modelo de costo, el deterioro es cuando el valor en libros es mayor que el valor del mercado.

5.1.2 Resultado de estudio cuantitativo

5.1.2.1 Análisis de encuestas:

Tabla 19 *Análisis de encuesta*

	Preguntas	Análisis
Objetivo, definición, Alcance		
1	Su empresa efectúa la valoración en los estados financieros de un arrendatario, de los derechos sobre un inmueble mantenido en régimen de arrendatario y que se contabilice como arrendamiento financiero.	Serán contabilizados como arrendamiento financieros las propiedades de inversión para el arrendatario y mantenido bajo el régimen de arrendamiento operativo para el arrendador.
2	Las Inversiones Inmobiliarias en su empresa son inmuebles (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen para obtener rentas, plusvalía o ambas.	Las inversiones inmobiliarias son aquellas propiedades que la empresa desea mantener para generar renta o plusvalía.
3	En su empresa los inmuebles compuestos por propiedades de inversión y las utilizadas en la producción o suministros de bienes o servicios, las cuales pueden ser vendidas separadamente y por ello la entidad lo contabilizarán por separado.	Se contabilizan de manera separada, como: propiedades de inversión, propiedades ocupadas por el dueño y propiedades mantenidas para su venta.
4	Las propiedades de inversión en su empresa generan flujos de efectivo que son en gran medida independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la entidad.	Las propiedades de inversión son independientes en su flujo de efectivo, logrando conocer así su liquidez y solvencia.

La NIIF 5 tiene por objetivo el
En su empresa las propiedades de tratamiento contable de los activos no
inversión que satisfagan el criterio de ser corrientes mantenidos para la venta, se
5 clasificadas como mantenidas para la clasificara como tal, siempre que su
venta se medirán de acuerdo con la NIIF5. importe en libro se recupere a través de
una transacción de venta en vez de por
su uso continuo.

Reconocimiento

Su empresa según el criterio de
reconocimiento, evaluará todos los costos
6 de sus inversiones inmobiliarias, en el
momento en que incurra en ellos.
Según el criterio de reconocimiento, es
la empresa quien evalúa todos los costos
incurridos inicial y posterior para la
adquisición de propiedades de
inversión.

Su empresa según el criterio de
reconocimiento, la entidad no reconocerá
7 en el importe en libros las reparaciones y
conservaciones de un elemento de las
inversiones inmobiliarias.
Según el párrafo 16, la entidad no
reconocerá en el importe en libros los
costos derivados por mantenimiento
diario del inmueble.

Los costos de mantenimiento diario, son
En su empresa reconocerán los costos de principalmente los costos de mano de
8 mantenimiento diario en el resultado del obra y consumibles, los cuales serán
ejercicio. reconocidos en el resultado del
ejercicio.

Los componentes de las inversiones
Algunos componentes de las inversiones inmobiliarias que produzcan mejoría en
9 inmobiliarias en su empresa podrían haber el bien, según el criterio de
sido adquiridos en sustitución de otras reconocimiento serán considerados
inversiones inmobiliarias. como sustitución.

10 Su empresa reconocerá en el importe en libros de una inversión inmobiliaria, al costo de sustituir un componente del mismo. El costo del componente para la sustitución será reconocido en el importe en libros.

Valoración inicial

11 Toda propiedad de inversión en el reconocimiento inicial será valorada al costo, junto con todos los costos asociados a la transacción. Las inversiones inmobiliarias se valorarán inicialmente al costo.

12 En su empresa el importe adicional que se haya pagado por el arrendamiento, para propósitos de valoración se tratará como parte de pagos mínimos por arrendamiento. Según el párrafo 26, cualquier importe adicional que se haya pagado quedará incluido en el costo del activo pero se excluirá del pasivo correspondiente.

13 Si el pago por una inversión inmobiliaria en su empresa se aplazase, su costo será el equivalente al precio de contado y la diferencia entre esta cuantía y el total de pagos se reconocerá como intereses durante el periodo de aplazamiento. Si hubiese demora en el pago por una inversión inmobiliaria este se reconocerá como un gasto por intereses durante el tiempo de demora.

14 En su empresa el costo de una inversión inmobiliaria autoconstruida será su costo en la fecha en que la construcción o desarrollo queden completados (hasta esa fecha, la entidad aplicará la NIC 16) Al concluirse la construcción de una inversión inmobiliaria dejará de aplicar la NIC 16 y se convertirá en una propiedad de inversión.

Valoración posterior al reconocimiento

- 15 El escoger entre el modelo del valor razonable y el modelo del costo para las inversiones inmobiliarias, son de elección de su empresa.
- Efectivamente según la NIC 8 Políticas contables, cambio en las estimaciones contables y errores, es la empresa quien determina el modelo de costo o valor razonable.
- 16 El valor razonable de una inversión inmobiliaria en su empresa, es el precio al que podría ser intercambiado.
- El valor razonable es el precio estimado incrementado o rebajado calculado en una tasación, el cual podrá ser intercambiado entre partes interesadas.
- Si la empresa desea costear las propiedades de inversión bajo el modelo
- 17 Después del reconocimiento inicial, si su empresa escoge el modelo del costo, valorará todas sus inversiones inmobiliarias aplicando los requisitos establecidos en la NIC 16.
- NIC 16 Propiedad Planta y equipo, la cual realiza su coste de adquisición con la diferencia de la depreciación acumulada y el importe acumulado por cualquier pérdida por deterioro acumulado.
- Si su empresa escoge diferentes modelos, las ventas de inversiones inmobiliarias entre conjuntos de activos que se valoran utilizando diferentes modelos se reconocerán al valor razonable, y el cambio acumulado en este valor razonable se reconocerá en el resultado del ejercicio.
- 18 Si la empresa desea vender un grupo de propiedades de inversión las cuales están valorizadas en diferente modelo, estas deben ser reconocidas a valor razonable la cual debe ser atribuida al momento de la venta.

Información a revelar

- Si su empresa aplica el modelo del valor razonable, los derechos sobre inmuebles mantenidos en régimen de arrendamiento operativo, se clasifican y contabilizan como Inversiones inmobiliarias.
- 19
- Su empresa mantiene 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.
- 20
- En la medición posterior al optar por el valor razonable, las inversiones inmobiliarias serán reconocidas bajo el régimen de arrendamiento operativo.
- En su empresa la medida en que el valor razonable como han sido valorados o revelados en los estados financieros, la tasación es hecha por un perito que tenga una capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad.
- 21
- Los métodos e hipótesis significativas en su empresa aplicados en la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias incluyendo una declaración que indique si la determinación del valor razonable fue hecha a partir de evidencias del mercado o se tuvieron en cuenta otros factores.
- 22
- El valor razonable será medido mediante una tasación, por un perito profesional con la capacidad y experiencia necesaria.
- Los elementos utilizados para la realización de una tasación, como son un estudio de mercado u otros factores, deberán ser revelados por la entidad mediante una declaración.

Impacto financiero

- 23 En su empresa el análisis financiero aporta información sobre la rentabilidad, liquidez y solvencia. El análisis financiero permite revelar y tomar decisiones sobre la entidad el cual serán medidos mediante los ratios.
- 24 En su empresa el incumplimiento de los ítems exigido por la NIC 40 puede implicar un riesgo para algunas empresas que no revelan completamente esta información, teniendo un impacto en el mercado de valores. Al incumplir esta norma el impacto sería: Tributario, Gastos de depreciación deducible Financiero, Ganancia realizada en la disposición del activo.

Impacto tributario

- 25 Una propiedad de inversión al arrendada obtiene ingresos, estos son deducible para efectos del impuesto a la renta. Los ingresos obtenidos mediante arrendamiento tributariamente son efectos al impuesto a la renta.
- 26 La depreciación obtenida por una propiedad de inversión por modalidad de alquiler, es deducible para el efecto del impuesto a la renta. Si la entidad opta por el modelo de valor costo durante la medición posterior, la depreciación será deducible para efectos tributarios.

Nota: Elaboración propia

5.1.2.2 Análisis del resultado cuantitativo:

Medición del Alfa de Cronbach:

El coeficiente Alfa de Cronbach es utilizado para calcular la fiabilidad, confiabilidad o grado de estabilidad y consistencia interna de una escala de medida.

(Contreras & Novoa, 2018) El alfa de Cronbach es el coeficiente usado para estimar la confiabilidad en investigaciones aplicada, su aplicación podría no ser correcta cuando la

naturaleza de la escala de respuesta es ordinal, pues uno de los supuestos del coeficiente de Cronbach es la naturaleza continua de las variables.

(Contreras & Novoa, 2018) Cuando no se cumplen los supuestos para la utilización del alfa de Cronbach al estimar la confiabilidad, una alternativa válida es el alfa ordinal, que no presenta las dificultades que tiene el alfa de Cronbach. A su vez, se afirma que se ha demostrado que el alfa de Cronbach subestima la magnitud de la confiabilidad cuando se tienen ítems con menos de cinco alternativas y se propone utilizar el alfa ordinal para escalas de respuesta binaria y ordinal.

Como criterio general, se sugieren las recomendaciones siguientes para evaluar los resultados de los Coeficientes de Alfa de Cronbach:

- Coeficiente alfa $>.9$ es excelente
- Coeficiente alfa $>.8$ es bueno
- Coeficiente alfa $>.7$ es aceptable
- Coeficiente alfa $>.6$ es cuestionable
- Coeficiente alfa $>.5$ es pobre
- Coeficiente alfa $<.5$ es inaceptable

En relación al estudio de tesis nos muestra como resulta del análisis de alfa de Cronbach en las encuestas lo siguiente:

Tabla 20 *Resultado de Cronbach*

Estadísticos de fiabilidad	
Alfa de Cronbach	N de elementos
.984	26

Nota: Elaboración propia

Podemos apreciar que el resultado del alfa de Cronbach es .984 lo que indica que la fiabilidad del análisis de las encuestas es excelente

Análisis del Chi Cuadrado

Para calcular el chi cuadrado y poder validar nuestras hipótesis es necesario identificar las variables:

- Variable Independiente: NIC 40 Propiedades de inversión.
- Variable Dependiente: Impacto financiero y tributario

Prueba de hipótesis general

Formulación de hipótesis estadísticas:

H1: La NIC 40: Propiedades de Inversión impacta financieramente y tributariamente en las empresas Inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2018.

H0: La NIC 40: Propiedades de Inversión no impacta financieramente y tributariamente en las empresas Inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2018.

Tabla 21 *NIC 40 Propiedades de Inversión * Impacto financiero y tributario*

			Impacto financiero y tributario		Total
			De acuerdo	Totalmente de acuerdo	
NIC 40 Propiedades de Inversión	Indeciso	Recuento	4	0	4
		Frecuencia esperada	1.4	2.6	4.0
		% del total	11.8%	0.0%	11.8%
	De acuerdo	Recuento	8	5	13
		Frecuencia esperada	4.6	8.4	13.0
		% del total	23.5%	14.7%	38.2%
	Totalmente de acuerdo	Recuento	0	17	17
		Frecuencia esperada	6.0	11.0	17.0
		% del total	0.0%	50.0%	50.0%
Total	Recuento		12	22	34
	Frecuencia esperada		12.0	22.0	34.0
	% del total		35.3%	64.7%	100.0%

Nota: Elaboración propia

Comentario:

En la tabla N° 9, se observa que el 35.3% de los encuestados están de acuerdo que la NIC 40: Propiedades de Inversión impacta financieramente y tributariamente en las empresas Inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2018.

Tabla 22 *Chi cuadrado de la Hipótesis General*

	Valor	Gl	Sig. asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	20.527 ^a	2	.000
Razón de verosimilitudes	26.826	2	.000
Asociación lineal por lineal	19.556	1	.000
N de casos válidos	34		

Nota: Elaboración propia

a. 3 casillas (50.0%) tienen una frecuencia esperada inferior a 5. La frecuencia mínima esperada es 1.41.

Análisis:

Ya que el valor observado es $0,000 < 0,005$ negamos la hipótesis 0 y damos por aceptada la hipótesis 1, quiere decir que la NIC 40: Propiedades de Inversión impacta financieramente y tributariamente en las empresas Inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2018.

Prueba de hipótesis específica 1

H1: La NIC 40: Propiedades de Inversión impacta financieramente en las empresas Inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2018.

H0: La NIC 40: Propiedades de Inversión no impacta financieramente en las empresas Inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2018.

Tabla 23 Tabla cruzada NIC 40 Propiedades de Inversión * Impacto financiero

			Impacto Financiero		Total
			De acuerdo	Totalmente de acuerdo	
NIC 40 Propiedades de Inversión	Indeciso	Recuento	4	0	4
		Frecuencia esperada	1.8	2.2	4.0
		% del total	11.8%	0.0%	11.8%
	De acuerdo	Recuento	11	2	13
		Frecuencia esperada	5.7	7.3	13.0
		% del total	32.4%	5.9%	38.2%
	Totalmente de acuerdo	Recuento	0	17	17
		Frecuencia esperada	7.5	9.5	17.0
		% del total	0.0%	50.0%	50.0%
	Total	Recuento	15	19	34
		Frecuencia esperada	15.0	19.0	34.0
		% del total	44.1%	55.9%	100.0%

Nota: Elaboración propia

Comentario:

En la tabla N° 20, se observa el 44.1% están de acuerdo y el 55.9% están totalmente de acuerdo en que la NIC 40: Propiedades de Inversión impacta financieramente en las empresas Inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2018.

Chi cuadrado de la Hipótesis Especifica 1

Tabla 24 Chi cuadrado hipótesis específica 1

Pruebas de chi-cuadrado			
	Valor	Gl	Sig. asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	27.136 ^a	2	.000
Razón de verosimilitudes	35.500	2	.000
Asociación lineal por lineal	23.277	1	.000
N de casos válidos	34		

Nota: Elaboración propia

a.2 casillas (33.3%) tienen una frecuencia esperada inferior a 5. La frecuencia mínima esperada es 1.76

Análisis:

Ya que el valor observado es $0,000 < 0,005$ negamos la hipótesis 0 y damos por aceptada la hipótesis 1, quiere decir que la NIC 40: Propiedades de Inversión impacta financieramente en las empresas Inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2018.

Prueba de hipótesis específica 2

Formulación de hipótesis estadísticas:

H1: La NIC 40: Propiedades de Inversión impacta tributariamente en las empresas Inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2018.

H0: La NIC 40: Propiedades de Inversión no impacta tributariamente en las empresas Inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2018.

Tabla 25 *Tabla cruzada NIC 40 Propiedades de Inversión * Impacto tributario*

			Impacto Tributario		Total
			De acuerdo	Totalmente de acuerdo	
NIC 40 Propiedades de Inversión	Indeciso	Recuento	4	0	4
		Frecuencia esperada	1.9	2.1	4.0
		% del total	11.8%	0.0%	11.8%
		Recuento	9	4	13
	De acuerdo	Frecuencia esperada	6.1	6.9	13.0
		% del total	26.5%	11.8%	38.2%
		Recuento	3	14	17
	Totalmente de acuerdo	Frecuencia esperada	8.0	9.0	17.0
			de acuerdo	% del total	8.8% 41.2% 50.0%

Total	Recuento	16	18	34
	Frecuencia esperada	16.0	18.0	34.0
	% del total	47.1%	52.9%	100.0%

Nota: Elaboración propia

Comentario:

En la tabla N° 22, se observa que el 47.1% de acuerdo y el 52.9% están totalmente de acuerdo en que La NIC 40: Propiedades de Inversión impacta tributariamente en las empresas Inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2018.

Tabla 26 *Chi cuadrado de la Hipótesis Especifica 2*

	Valor	gl	Sig. asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	12.968 ^a	2	.002
Razón de verosimilitudes	15.124	2	.001
Asociación lineal por lineal	12.313	1	.000
N de casos válidos	34		

Nota: Elaboración propia

a. 2 casillas (33.3%) tienen una frecuencia esperada inferior a 5.

La frecuencia mínima esperada es 1.88.

Análisis:

Ya que el valor observado es $0,000 < 0,005$ negamos la hipótesis 0 y damos por aceptada la hipótesis 1, quiere decir que la NIC 40: Propiedades de Inversión impacta tributariamente en las empresas Inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2018.

5.1.3 Análisis del caso prácticos

En el caso presentando analizaremos los siguientes puntos

Análisis Financiero: Para realizar el análisis se tomará los siguientes estados financieros

INMOBILIARIA ARRIMA S.A.C.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA POR EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	SIN NIC 40			CON NIC 40			VAR
ACTIVO	Dic-18 S/.	%		Dic-18 S/.	%		
ACTIVO CORRIENTE							
a) Efectivo y Equivalente de Efectivo	7,648,750	38.54%	- 198,100	7,846,850	38.79%		0.24%
Cuentas por Cobrar al Personal	729,851	3.68%	-	729,851	3.61%		-0.07%
Cuentas por Cobrar Diversas	656,646	3.31%	-	656,646	3.25%		-0.06%
Anticipo de Proveedores	2,927,324	14.75%	-	2,927,324	14.47%		-0.28%
Existencias	3,811,324	19.21%	-	3,811,324	18.84%		-0.37%
Acciones de Inversion	895,948	4.51%	-	895,948	4.43%		-0.09%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	16,669,843	84.00%		16,867,943	83.37%		-0.63%
ACTIVO NO CORRIENTE			-				
Activo Diferido	870,003	4.38%	-	870,003	4.30%		-0.08%
b) Propiedad Planta y Equipo	2,456,598	12.38%	2,406,592	50,006	0.25%		-12.13%
c) Depreciación Inmuebles Maq. Y Equipos	-151,637	-0.76%	- 114,313	-37,324	-0.18%		0.58%
d) Propiedades de inversión			- 2,480,855	2,480,855	12.26%		12.26%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	3,174,964	16.00%		3,363,540	16.63%		0.63%
TOTAL ACTIVO	19,844,807	100.00%		20,231,483	100.00%		0.00%
PASIVO Y PATRIMONIO							
	S/.	%		S/.	%		
PASIVO CORRIENTE							
e) Tributos por Pagar	3,829,655	19.30%	-68,752	3,898,408	19.27%		-0.03%
Remuneraciones y participaciones por Pagar	472,743	2.38%	-	472,743	2.34%		-0.05%
Cuentas por Pagar Comerciales	531,601	2.68%	-	531,601	2.63%		-0.05%
Cuentas por Pagar Comerciales a partes relacionadas	764,000	3.85%	-	764,000	3.78%		-0.07%
f) Cuentas por Pagar Diversas			-28,300	28,300	0.14%		0.14%
Anticipos de clientes	1,563,142	7.88%	-	1,563,142	7.73%		-0.15%
g) Pasivo diferido			-55,229	55,229	0.27%		0.27%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	7,161,141	36.09%		7,313,423	36.15%		0.06%
PATRIMONIO							
Capital	3,018,041	15.21%	-	3,018,041	14.92%		-0.29%
Resultados Acumulados	513,397	2.59%	-	513,397	2.54%		-0.05%
h) Resultado del Periodo	9,152,228	46.12%	-234,394	9,386,622	46.40%		0.28%
TOTAL PATRIMONIO	12,683,665	63.91%		12,918,059	63.85%		-0.06%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	19,844,807	100.00%		20,231,483	100.00%		0.00%

Figura 39 Estado de situación financiera con NIC 40 y sin NIC 40

Nota: Elaboración propia – Información de la empresa

Se puede observar en el estado de situación financiera de la empresa los cambios sustanciales antes y después de la transferencia de NIC 16 Propiedad Planta y Equipo a NIC 40 Propiedades de Inversión a continuación, se precisan los cambios:

- a) Este rubro representa Efectivo y Equivalente de Efectivo, se observa que el incremento se debe por los 6 meses de pago obtenidos por el alquiler del inmueble y la garantía percibida, esto representaba el 38.54% respecto al total de activos. Luego de aplicar la NIC 40 Propiedades de Inversión, este rubro se incrementó en 38.79% generando una variación de 0.24%.
- b) Este rubro representa Inmueble, muebles y enseres, equipos de cómputo y equipos diversos. Antes de la aplicación de la NIC 40 Propiedades de Inversión representaba el 12.38% respecto al total de activos. Posterior a la aplicación de la norma, sufre un decremento de 0.25% producto al reconocimiento de la transferencia de NIC 16 Propiedad Planta y Equipo a NIC 40 Propiedades de Inversión por el arrendamiento otorgado.
- c) Este rubro representa la disminución de los activos de la empresa. Antes de la aplicación de la NIC 40 Propiedades de Inversión, representaba el 0.76% respecto al total de activos. Posterior a la aplicación de la norma sufre un decremento de 0.58%, esto se origina por el efecto del valor razonable.
- d) Este rubro representa el reconocimiento de la NIC 40 propiedades de inversión por el valor de S/ 2, 480,855.00 este rubro se genera por la tasación realizada en la medición posterior. Antes de la aplicación de la norma esta formaba parte de la propiedad, planta y equipo.
- e) Este rubro representa obligaciones por impuestos, contribuciones y otros tributos, a cargo de la empresa por cuenta propia o como agente retenedor, se observa que antes del arrendamiento del bien inmueble representaba 19.30% respecto al total de pasivo y patrimonio, posterior a su aplicación sufre un decremento de 19.27%, con una variación de 0.03 % esto se debe por reclasificarla a pasivo diferido.
- f) El rubro de resultado de cuentas por pagar diversas, se generó por la obligación que tenemos con el cliente en referencia de la garantía percibida del alquiler, el cual representa 0.14% respecto al total pasivo y patrimonio.

- g) El rubro de Pasivo diferido, se generó por el impuesto a la renta calculado de la depreciación por el valor razonable. Luego de aplicar la NIC 40 Propiedades de Inversión, este rubro representa 0.27% respecto al total pasivo y patrimonio.
- h) Finalmente, este rubro representa el incremento por los ingresos obtenidos del arrendamiento y su efecto. Antes de la aplicación de la NIC 40 Propiedad de Inversión, representaba el 46.12% respecto al total pasivo y patrimonio. Posterior a la aplicación de la norma, sufre un incremento de 46.40% generando una variación de 0.28%.

Con respecto al estado de resultado vemos que los ajustes por la transferencia de NIC 16 Propiedad Planta y Equipo a NIC 40 Propiedades de inversión afectan a los siguientes rubros.

INMOBILIARIA ARRIMA S.A.C.

ESTADO DE RESULTADOS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	SIN NIC 40			CON NIC 40			VAR
	2018			2018			
	S/.			S/.			
Ventas	46,522,086	100.00%	-	46,522,086	100%	0.00%	
Otros ingresos relacionados a la inmobiliaria	-	-	-	-	-	-	
(-) Costo de Ventas	(24,305,449)	-52.24%	-	(24,305,449)	-52.24%	0.00%	
UTILIDAD BRUTA	22,216,637	47.76%	-	22,216,637	47.76%	0.00%	
Gastos Operativos							
i) Gastos Operativos	(2,945,200)	-6.33%	(114,313)	(2,830,887)	-6.09%	0.25%	
Gastos de Administración	(2,764,696)	-5.94%	-	(2,764,696)	-5.94%	0.00%	
Gasto de Ventas	(2,835,887)	-6.10%	-	(2,835,887)	-6.10%	0.00%	
UTILIDAD OPERATIVA	13,670,854	29.39%		13,785,167	29.63%	0.25%	
Otros Ingresos y Egresos							
Ingresos Financieros	45,687	0.10%	-	45,687	0.10%	0.00%	
Gastos Financieros	(817,635)	-1.76%	-	(817,635)	-1.76%	0.00%	
j) Otros Ingresos	82,977	0.18%	(218,161)	301,138	0.65%	0.47%	
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIONES E IMPUESTOS	12,981,883	27.90%		13,314,357	28.62%	0.71%	
k) Impuesto a la renta 29.5%	(3,829,655)	-8.23%	42,850	(3,872,506)	-8.32%	-0.09%	
l) UTILIDAD NETA AL 31.12.18	9,152,228	19.67%		9,386,622	20.18%	0.50%	

Figura 40: Comparativo de Estado de resultados antes y después de contar con una propiedad de inversión

Nota: Elaboración propia – Información de la empresa

- i) El rubro de gastos operativos sufre un decremento. Antes de la aplicación de la NIC 40 Propiedades de Inversión, representaba el 6.33% respecto a las ventas. Posterior a la aplicación de la norma es 6.09% generando una variación de 0.25% correspondiente a la reclasificación de la depreciación.
- j) El rubro de otros ingresos se ha incrementado por S/. 218,161.00 por el ingreso del arrendamiento correspondiente del mes de julio al mes de diciembre y el valor razonable. Este rubro representaba el 0.18 % antes de la aplicación de la NIC 40. Posterior a la aplicación de la norma tuvo un incremento de 0.65% generando una variación de 0.47%
- k) El rubro de impuesto a la renta se ha incrementado por los ingresos del alquiler y los efectos tributarios que ha generado del 01 de julio 2018 al 31 diciembre 2018. Este rubro representaba el 8.23% respecto a las ventas. Posterior a la aplicación de la norma tuvo un incremento de 8.32% generando una variación de 0.09%.
- l) La deducción temporal del valor razonable y la depreciación del nuevo valor en libros ha generado efecto en el impuesto a la renta de S/3,927,735.00.

Análisis de ratios

Rendimiento sobre la inversión (ROA):

	Sin NIC 40		Con NIC 40
ROA	$= \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activos Totales}} = \frac{9,152,228}{19,844,807} =$	46.12%	$\frac{9,386,622}{20,231,483} =$
			46.40%

Figura 41: Rendimiento sobre la inversión

Nota: Elaboración propia – Información de la empresa

Este ratio nos ayuda a medir la capacidad que tiene los activos de una compañía para generar rentabilidad, conllevando establecer la efectividad de la administración en las inversiones realizadas de la empresa.

Se muestra que sin NIC 40 Propiedades de Inversión se generaba 46.12% y con NIC 40 Propiedades de Inversión se genera 46.40%, esto quiere decir:

Sin NIC 40 Propiedades de Inversión: Esto nos quiere decir que por cada sol que invierto en la empresa se produjo un rendimiento de 46.12%

Con NIC 40 Propiedades de Inversión: Esto nos quiere decir que por cada sol que invierto en la empresa se produjo un rendimiento de 46.40%.

La aplicación de la norma ha generado un incremento en el ROA el alza se debe al arrendamiento del inmueble.

Retorno sobre el patrimonio (ROE):

	Sin NIC 40		Con NIC 40	
ROE	$= \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Total Patrimonio}} = \frac{9,152,228}{12,683,665} =$	72.16%	$\frac{9,386,622}{12,918,059} =$	72.66%

Figura 42: Rentabilidad del capital

Nota: Elaboración propia – Información de la empresa

El ROE es útil para comparar la rentabilidad que tiene la empresa con la de otras empresas de la misma industria inmobiliaria. Cuanto mayor sea el rendimiento del capital, más eficientes serán las operaciones de la empresa que hagan uso de esos fondos.

Se muestra que sin NIC 40 Propiedades de Inversión se generaba 72.16% y con NIC 40 Propiedades de Inversión se genera 72.66%, esto quiere decir:

Sin NIC 40 Propiedades de Inversión: Esto nos quiere decir que por cada sol que invierto en la empresa se produjo un rendimiento de 72.16%

Con NIC 40 Propiedades de Inversión: Esto nos quiere decir que por cada sol que invierto en la empresa se produjo un rendimiento de 72.66%.

La aplicación de la norma ha generado un mayor ROE, es decir mayor es el retorno que obtienen los accionistas por su inversión.

Margen Neto

$$\begin{array}{rcccl} & & \text{Sin NIC 40} & & \text{Con NIC 40} \\ \text{Margen Neto De Utilidad} & = & \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ventas Netas}} & = & \frac{9,152,228}{46,522,086} = 19.67\% \quad \frac{9,386,622}{46,522,086} = 20.18\% \end{array}$$

Figura 43: Margen neto de rentabilidad

Nota: Elaboración propia – Información de la empresa

Este ratio nos ayuda a evaluar la utilidad obtenida por la empresa, como podemos observar las ventas de la empresa sin NIC 40 Propiedades de Inversión generaron 19.67% y con NIC 40 Propiedades de Inversión generan 20.18%, se genera una variación de 0.50%. Adicionalmente decimos que, a pesar de la disminución de los gastos operativos, el rubro de otros ingresos se ha incrementado por el incremento en la utilidad neta.

Sin NIC 40 Propiedades de Inversión: Por cada sol que vendió la empresa, obtuvo una utilidad de 19.67%.

Con NIC 40 Propiedades de Inversión: Por cada sol que vendió la empresa, obtuvo una utilidad de 20.18%.

Cuanto más grande sea el margen neto de la empresa es mejor la ganancia, el incremento no es un ingreso ordinal, por ello se ve reflejado en el estado de resultado como otros ingresos.

Análisis Dupont

$$\begin{array}{rcccl} & & \text{Sin NIC 40} & & \text{Con NIC 40} \\ \text{Análisis DUPONT} & = & \frac{\text{Utilidad Antes De Impuestos}}{\text{Activo Total}} & = & \frac{12,981,883}{19,844,807} = 65.42\% \quad \frac{13,314,357}{20,231,483} = 65.81\% \end{array}$$

Figura 44: Análisis Dupont

Nota: Elaboración propia – Información de la empresa

Este ratio combina los principales indicativos financieros con el fin de determinar el grado de eficiencia con la que la empresa está utilizando sus activos, su capital de trabajo y el multiplicador de capital, mostrando la interacción de ello en la rentabilidad del activo y se interpreta que por cada Sol invertido en los activos genera un rendimiento de 65.42% sin NIC

40 Propiedades de Inversión y 65.81% con NIC 40 Propiedades de Inversión, respectivamente sobre los capitales invertidos.

A partir del análisis de DuPont, se puede llegar a la conclusión, en resumen, que la empresa puede obtener alta rentabilidad sobre sus recursos propios, utilizando los activos de manera más eficiente, este se incrementó en un 0.39% correspondiente a la depreciación del valor razonable y otros ingresos.

Rotación de Activos

		Sin NIC 40		Con NIC 40
Rotacion De Activos	$= \frac{\text{Ventas}}{\text{Activo Total}}$	$\frac{46,522,086}{19,844,807}$	$=$	2.344
				$\frac{46,522,086}{20,231,483} =$
				2.299

Figura 45: Rotación de Activos

Nota: Elaboración propia – Información de la empresa

El ratio de rotación de los activos totales, nos ha permitido determinar cuánto efectivo generan sus activos, el ratio de rotación de los activos totales es 2.344 sin NIC 40 Propiedades de Inversión y 2.299 con NIC 40 Propiedades de Inversión.

Sin NIC 40 Propiedades de Inversión: El ratio de rotación de los activos totales es 2.344, significa que la empresa gana anualmente S/.2.344 por cada S/.1.00 que posee en activos.

Con NIC 40 Propiedades de Inversión: El ratio de rotación de los activos totales es 2.299, significa que la empresa gana anualmente S/.2.299 por cada S/.1.00 que posee en activos.

Cuanto más alto sea el ratio de rotación de los activos totales será mejor, porque indicará que la empresa genera más ingresos por el dinero que tiene invertido en activos, los resultados obtenidos muestran disminución, pero esta es mínima de S/. 0.045.

EVA: Economic Value Added

	Sin NIC 40	Con NIC 40
EVA = NOPAT (Capital x Costo por Capital) 9,152,228 -(13,965,782 x 12%)	= 7,237,780	= 7,849,898
NOPAT	9,152,227.52	9,386,622
Activo Corriente	16,669,843	16,867,943
Pasivo Corriente	7,161,141	7,313,423
Capital de Trabajo	9,508,702	9,554,520
Propiedad Planta Equipo	2,456,598	50,006
Capital Operativo	11,965,299	9,604,526
WACC	16%	16%

Figura 46: Economic Value Added

Nota: Elaboración propia – Información de la empresa

El EVA, mediante este ratio podemos medir las ganancias reales después de los gastos y de recuperar la inversión. En nuestro caso nos permite analizar las ganancias obtenidas, luego de que el inmueble tenga un traslado de uso, deja de ser propiedad, planta y equipo hacer propiedad de inversión. Si el resultado del cálculo del EVA es positivo: se crea valor. Si el resultado del cálculo del EVA es negativo: se destruye valor.

Sin NIC 40, las ganancias obtenidas fueron de S/ 7, 237,780.00 la cual está bajo el tratamiento de la NIC 16 como propiedad planta y equipo.

Con NIC 40, las ganancias obtenidas fueron de S/ 7, 849,898.00, generando un incremento de S/. 612,118.00, el cual es favorable para la empresa.

EBITDA:

	Sin NIC 40	Con NIC 40
EBITDA = Utilidad Operativa + Depreciacion	13,670,854	13,785,167
	- 151,637	- 37,324
	= 13,519,217	= 13,747,843

Figura 47: EBITDA

Nota: Elaboración propia – Información de la empresa

El indicador EBITDA nos proporciona información sobre la rentabilidad de las actividades de la empresa, permite obtener una perspectiva del negocio y establecer las ganancias de una empresa sin haber pagado detracciones, amortizaciones, intereses e impuestos.

Se concluye que es beneficioso para la empresa contar con una propiedad de inversión en arrendamiento ya que con ello genera un incremento de S/ 228,626.00 adicionales a la de una propiedad, planta y equipo.

Análisis Tributario

Impuesto a la Renta

En el caso presentado se puede observar que en los estados financieros de la empresa se han realizado ajustes en el estado de situación financiera y el estado de resultado.

La empresa Inmobiliaria Arrima S.A.C, decidió desocupar el inmueble el 30 de junio del 2018, ha decidido reconocer el inmueble como Propiedad de Inversión el 01 de julio del 2018 aplicando como política contable en la medición posterior al valor razonable, por lo que se solicitó la opinión de un perito tasador, se efectúa la tasación del inmueble, resultando un valor de S/. 2, 480,855.00

Calculo Del Impuesto la Renta

		<u>Tasa IR</u>
		29.50%
Utilidad Neta antes de Participaciones de Impuestos	13,314,357	
<u>Deducciones Temporal</u>		
Valor Razonable	-131,419	-38,769
Depreciacion Propiedades de Inversion	-55,799	-16,461
Resultado Tributario 2018	<u>13,127,139</u>	
Impuesto a la renta corriente	<u>-3,872,506</u>	
Saldo al 31.12.18	<u>9,254,633</u>	

Figura 48: Cálculo del impuesto a la renta

Nota: Elaboración propia – Información de las empresas

Tabla 27 Asiento contable deducción temporal

Detalle	Debe	Haber
88. Impuesto a la renta	S/.55,229.00	
49. Pasivo diferido		S/.55,229.00
Glosa: Impuesto a la renta de la deducción Temporal	S/.55,229.00	S/.55,229.00

Nota: Elaboración propia – Información de las empresas

El impacto tributario en el periodo 2018 ha generado en la depreciación una deducción temporal por los 6 meses de arrendamiento, bajo el tratamiento contable de la presente norma, esta implica diferencias entre la depreciación contable y tributaria,

Para finalizar se procederá a realizar la medición Posterior, esta se efectuará en diciembre del 2018.

a) Según la tabla N°16: Se determina el nuevo valor del inmueble

Detalle	Valor Contable	Valor Razonable	Ajuste por Efectuar
Propiedad, Planta y Equipo	S/.2,406,592.22	S/2,480,855.00	S/.74,262.78
Depreciación	S/.57,156.57	-	S/.57,156.57
TOTAL	S/.2,349,435.65	S/.2,480,855.00	S/.131,419.35

b) Se determina la depreciación del nuevo valor en libros

Costo	Valor residual	Valor depreciable	Vida útil (años)	Depreciacion mensual	Depreciacion Diaria	Dias	Dias del periodo	Depreciacion Mes	Depreciacion del Ejercicio	Depreciacion acumulada	Valor en libros
1/07/2018											
2,349,436	117,472	2,231,964	20	9,300	310	28	180	8,680	55,799	55,799	2,293,637

Figura 49: Depreciación del nuevo valor en libros

Nota: Elaboración propia – Información de las empresas

El nuevo valor en libros ha generado depreciación el cual para efectos tributarios es una adición temporal.

NIC 16 – Propiedades planta y equipo

En el caso práctico contamos con dos escenarios, el primer escenario consiste en el tratamiento contable sin la aplicación de la NIC 40 Propiedades de Inversión, y el segundo escenario con la aplicación de la NIC 40 Propiedades de Inversión. Al ser el bien una Propiedad, planta y equipo se prescribe el tratamiento contable mediante la NIC 16 Propiedad Planta y Equipo. A junio del 2018 el valor de la propiedad planta y equipo es de S/. 2, 406,592.22, al transferir el bien en el mes de julio el nuevo valor en libros es S/. 2, 349,435.65 por la disminución de la depreciación de los 6 primeros meses.

NIC 8 - Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores

En la aplicación del caso, guiándonos de la NIC 8, la empresa podrá elegir como política contable al costo o a valor razonable, la cual debe aplicarse al total de la propiedad de inversión, consideramos como medición posterior a valor razonable, para lo cual se debe determinar mediante un experto independiente profesional con capacidad y experiencia en el tipo de propiedad de inversión que está valorando, el valor razonable se obtiene de los precios actuales del mercado, la cual fue solicitada el correspondiente valor razonable de la oficina en el mercado de inmuebles en la zona de Santiago de Surco, el resultado entregado fue S/2,480,855.00

NIC 12 – Impuestos a las Ganancias

El reconocimiento de la ganancia por medición razonable de la propiedad de inversión genera una diferencia temporaria de tipo gravable y un pasivo tributario diferido, según la NIC 12, que se revertirá en el futuro, cuando el terreno se venda ya que el costo computable para fines tributarios es el costo de adquisición.

Conclusiones y Recomendaciones

Conclusiones:

Las empresas del sector inmobiliario se dedican a la construcción, venta, alquiler y la administración de un inmueble, cada inmobiliaria puede realizar todas estas actividades o solo algunas, en nuestro caso presentado Inmobiliaria a Arrima S.A.C. se desarrolla como administración y venta de proyectos inmobiliarios.

Se concluirá con validar las hipótesis planteadas inicialmente.

Hipótesis General: De acuerdo con las diversas investigaciones efectuadas en nuestra presente tesis y en base a los resultados obtenidos en las encuestas, el análisis en las tablas cruzadas y el CHI cuadrado se concluyen que la NIC 40: Propiedades de Inversión impacta financieramente y tributariamente en las empresas Inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2018

Hipótesis específica Nro. 1: De acuerdo con las diversas investigaciones efectuadas en nuestra tesis y en base a los resultados obtenidos en las encuestas, el análisis en las tablas cruzadas y el CHI cuadrado se concluye que la NIC 40: Propiedades de Inversión impacta financieramente en las empresas Inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2018, siempre y cuando el reconocimiento en los estados financiero de esta norma sea fiable, oportuna y fidedigna con la finalidad que los usuarios internos y externos, puedan tomar buenas decisiones y minimizar riesgos en sus presentes y futuras inversiones de sus proyectos inmobiliarios.

Hipótesis específica Nro. 2: De acuerdo con las diversas investigaciones efectuadas en nuestra tesis y en base a los resultados obtenidos tales en las encuestas, el análisis en las tablas cruzadas y el CHI cuadrado se con concluye la NIC 40: Propiedades de Inversión impacta tributariamente en las empresas Inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2018, esta se origina en el reconocimiento posterior donde la empresa determina como política contable al valor razonable, la depreciación del nuevo valor se reconoce como deducción temporal al igual que el valor razonable, esta se determinó mediante la tasación realizada por un perito especializado.

Conclusión Caso Práctico: En el caso planteado, se puede concluir que la presente norma de investigación en el aspecto financiero a impactado en los Estados Financieros y ratios, los cuales dan resultados favorables correspondientes al ingreso del inmueble arrendado. Tributariamente ha impactado en la medición posterior al optar por el valor razonable en la depreciación del inmueble, se ha generado deducciones temporales para efectos del impuesto a la renta

Recomendaciones

Se recomienda a las empresas del sector inmobiliario determinar cómo política contable en la medición posterior el modelo del valor razonable, según los estudios y análisis de los especialistas este muestra el valor real del inmueble de acuerdo al mercado, según la NIC 8 Políticas Contables Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.

Cuando las empresas del sector inmobiliario en la medición posterior optan por el valor razonable, la tasación es indispensable para lo cual se debe contratar un experto independiente calificado profesionalmente y una experiencia reciente en la localidad y en el tipo de inversión inmobiliaria que está siendo valorado.

La NIC 40 Propiedades de Inversión se origina en nuestro caso práctico, cuando el bien inmueble que se tenía como uso interno fue alquilado a un tercero, este deja de ser NIC 16 Propiedad Planta y Equipo realizando una transferencia a NIC 40, es materia de análisis financiero y tributario ya que contrae cambio en los Estados Financieros. Se recomienda a las empresas del sector inmobiliario el reconocimiento de esta norma se realice con fiabilidad.

Referencias Bibliográficas

- Aguilar , H. (2017). *Análisis práctico de las niif*. Lima: Entrelineas S.R. Ltda.
- Álvarez, J., Horno, M., & Restrepo , K. (s.f.). *Efectos de la aplicación de la nic 40 sobre las inversiones inmobiliarias en grupos españoles cotizados*. Obtenido de Efectos de la aplicación de la nic 40 sobre las inversiones inmobiliarias en grupos españoles cotizados: <http://intercostos.org/documentos/congreso-15/ALVAREZ-LOPEZ.pdf>
- Amado. (10 de Setiembre de 2018). La modificación de la NIC 40 sobre inversiones inmobiliarias. *Planificación Jurídica*.
- Análisis normativo Diario (CAD). (Setiembre de 2018). *Planificación Jurídica* . Obtenido de Planificación Jurídica : <https://www.planificacion-juridica.com/es/2018/09/la-modificacion-de-la-nic-40-sobre-inversiones-inmobiliarias/>
- Apóstol, S., & Daza, D. (Setiembre de 2014). Las Propiedades de Inversión y el Valor Razonable. *Boletines tecnicos de Información e investigación financiero*, 21. Obtenido de <https://www.ccpdistritocapital.org.ve/uploads/boletines/8ae56e9358f4a7cd7a81a5bb67dee106ad9655f8.pdf>
- Aranda , C. (2014). Propiedades de inversión” y NIIF13 “Medición de valor razonable” en los Centros Comerciales. *Revista PUCP*, 6.
- Arellana, A. (2007). NIC 40 Propiedades de Inversión. *Análisis del tratamiento contable que reciben en las normas internacionales los inmuebles mantenidos por la empresa por razones de inversión. A través de un ejemplo práctico, el lector conocerá el modo en que una entidad revela información acerca*, 55.
- Asesoría empresarial. (2019). *Asesoría empresarial*. Obtenido de https://www.asesorempresarial.com/web/blog_i.php?id=227
- Asociación de empresas inmobiliarias del Perú. (2018). *Informe Estadístico Inmobiliario año 2018*. Lima.
- Barrientos, M. (2013). *Las Propiedades de Inversión y el Valor Razonable en el Sector Inmobiliario*. Colombia.

- Celi, D., & Ramón, S. (2012). *Análisis de la NIC 40 propiedades de inversión y su relación con otras Normas Internacionales de Información Financiera 2012*. Título de Licenciatura, Universidad Técnica Particular de Loja, Facultad de Contabilidad. Loja, Ecuador.
- Chau, K. (2018). *Criterio de medición y revelación de la propiedad de inversión: Un análisis comparativo entre empresas peruanas y chilenas (Tesis de Pregrado, Universidad de Piura, Licenciatura en Contador Público, Lima)*. Obtenido de https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/3624/CyA_002.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Chinchay, W. (2016). *Propiedad de inversión NIC 40*.
- Choose Life. (2016). *Choose Life*. Obtenido de <http://noticiasvegetarianasweb.blogspot.com/2013/07/que-es-el-impacto-financiero.html>
- Corella, Y. (2018). *La rentabilidad y su relación con los costos de producción en el contexto del sector camaronero orense. Un matrimonio financiero*.
- De Vicente, M., Molina, H., & Ramirez, J. (2013). *Inversiones inmobiliarias: La elección contable valor razonable vs. coste en los grupos cotizados españoles*. Título de Licenciatura, Universidad de Córdoba. España.
- De Vicente, M., Molina, H., & Ramirez, J. (2012). La eliminación de las alternativas contables. El caso de las inversiones inmobiliarias en la NIF de Pymes y en la propuesta del FASB, Revista de la Asociación española de Contabilidad y Administración de Empresas. *XV Encuentro AECA*, 80.
- Deloitte. (2014). NIC 40 Propiedades de Inversión Inmobiliaria. *Guía rápida IFRS*, 137.
- Diario Correo. (Setiembre de 29 de 2018). *Diario Correo*. Obtenido de Diario Correo: <https://diariocorreo.pe/economia/feria-inmobiliaria-permitio-colocar-362-viviendas-844705/>
- El Peruano. (25 de Noviembre de 2018). *El Peruano*. Obtenido de <https://elperuano.pe/noticia-mercado-inmobiliario-se-recupera-73188.aspx>

Emprendepyme.net. (s.f.). *Emprendepyme.net*. Obtenido de <https://www.emprendepyme.net/que-son-las-normas-internacionales-de-contabilidad-o-nic.html>

Fenández, Y. (2009). *El inmovilizado material*. España.

Ferreira, M. (19 de junio de 2006). *Gestiopolis*. Recuperado el 2019, de <https://www.gestiopolis.com/normas-internacionales-de-contabilidad-y-financieras-nic-niif-y-dna/>

Ferrer, J. (2010). *Tipos y diseño de investigación* . Obtenido de Tipos de investigación y diseño de investigación : <http://metodologia02.blogspot.com/p/operacionalizacion-de-variables.html>

Franco, P., & Collas, S. (2016). *Ensayos de investigación sobre contabilidad : análisis y propuestas*. Lima: Diseño gráfico: Ícono Comunicadores.

Garces, J. (2016). *Mentes Contables, NIIF para las PYMES sección 16 Propiedades de Inversión*. Obtenido de Mentes Contables, NIIF para las PYMES sección 16 Propiedades de Inversión: <http://mentecontables.com/seccion-16-propiedades-de-inversion>

Gomez, J., & Rodriguez, M. (2015). *Impacto de la Aplicación de la NIC 40 en los Estados Financieros de Mexico*. Madrid: Cuadernos de estudios empresariales.

Gomez, O., De la Hoz, A., & De la Hoz, B. (2010). *Armonización de las nic/niif*. Venezuela, Caracas.

Heredia, J. (2014). *Algunos impactos financieros en las empresas, resultantes de la implementación de la NIC 16 y principales revelaciones*. .

Hernández , R., Fernández , C., & Baptista, M. d. (2010). *Metodología de la Investigación Quinta edición*. México D.F.: MCGRAW-HILL / INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V.

IASB. (2005). *Norma Internacional de Contabilidad 16 - Propiedad, planta y equipo*.

IASB. (2014). *Norma Internacional de contabilidad 40 - Propiedad de Inversión*.

- Iberley. (13 de Enero de 2017). *La NIC 40*. Obtenido de <https://www.iberley.es/temas/nic-40-38141>
- Leal, A. (14 de febrero de 2018). *Normas Internacionales de Contabilidad o NIC*. Obtenido de Normas Internacionales de Contabilidad o NIC: www.siigo.com
- Mamani, J. (2014). Propiedad de Inversión NIC 40. *Actualidad Empresarial*.
- Martinez, S., Mena, E., & Mira, M. (Octubre de 2012). *Análisis Teórico - práctico contable de la NIC 40 propiedades de inversión relacionado con la sección 16 de NIIF para Pymes y su incidencia en la legislación tributaria vigente en el Salvador*. Obtenido de <http://ri.ues.edu.sv/id/eprint/6177/1/50107967.pdf>
- Monge, P. (2005). Las Normas Internacionales de Contabilidad. Actualidad Contable Face. *Sistema de Información Científica Redalyc*, 1-52.
- Morales , J., & Bentabol, A. (2004). Principales divergencias entre la normativa española y las normativas internacionales de información financiera (NIIF) en el tratamiento contable de los inmuebles. *Cuadernos de CC.EE y EE*. N° 47, 88.
- Morales, W. (29 de octubre de 2015). *Cuándo un activo es propiedades de inversión y no propiedad planta y equipo*. Obtenido de Cuándo un activo es propiedades de inversión y no propiedad planta y equipo: <https://www.gerencie.com/cuando-un-activo-es-propiedades-de-inversion-y-no-propiedad-planta-y-equipo.html>
- Moreno , E. (7 de Agosto de 2013). *Metodología de investigación, pautas para hacer Tesis*. Obtenido de Metodología de investigación, pautas para hacer Tesis: <http://tesis-investigacion-cientifica.blogspot.com/2013/08/objetivos-de-la-investigacion.html>
- Olalla, F., & Domínguez., J. (Mayo de 22 de 2012). *Introducción al análisis financiero en Finanzas*. Obtenido de Introducción al análisis financiero en Finanzas: https://www.eoi.es/wiki/index.php/Introducci%C3%B3n_al_an%C3%A1lisis_financiero_en_Finanzas
- Perú 21. (14 de Noviembre de 2018). *Perú 21*. Obtenido de <https://peru21.pe/economia/capeco-construccion-creceria-4-69-2019-440310>

- Picón, J. (s.f.). Apuntes sobre la deducción sobre el impuesto a la renta de la depreciación de la maquinaria y equipo. *Derecho & Sociedad*, 5.
- PKF, & Naranjo, V. (s.f.). *Inversión Inmobiliaria NIC 40 - Boletín de Interpretación*. Obtenido de http://pkfperu.com/wp-content/uploads/2016/05/Interpretando_11.pdf
- Publimetro. (Noviembre de 2018). *Publimetro*. Obtenido de Publimetro: <https://publimetro.pe/actualidad/noticia-urbana-sector-inmobiliario-crecio-entre-7-y-8-85351>
- Red de Blog Perú Contable. (2014). Caso práctico NIC 40. *Red de Blog Perú contable*.
- Revista de métodos cuantitativos para la economía . (2007). Elección contable para la valoración de las inversiones inmobiliarias. Contribución de las técnicas de minería de datos para determinar patrones de decisión. *Revista de métodos cuantitativos para la economía y la empresa*.
- Robayo, L. (2016). *Impacto financiero de las normas internacionales de contabilidad NIIF en el patrimonio de las pymes de Cali, (Tesis de post grado, Universidad Libre Seccional Cali, Licenciatura en Contador Público, Cali - Colombia)*. Santiago de Cali. Obtenido de https://repository.unilibre.edu.co/bitstream/handle/10901/10306/RobayoRobayo_2017.pdf?sequence=1
- Romero, Roberto, C. (2015). *Diferencias en la propiedad, planta y equipo y Propiedades de inversión bajo Normas internacionales de información financiera completas y Pymes*. Machala.
- SUNAT. (agosto de 2019). *Prorrata del crédito fiscal*. Obtenido de <http://orientacion.sunat.gob.pe/index.php/empresas-menu/impuesto-general-a-las-ventas-y-selectivo-al-consumo/impuesto-general-a-las-ventas-igv-empresas/3113-07-prorrata-del-credito-fiscal>
- Typeform. (s.f.). *Investigación Cualitativa y Cuantitativa: Guía Básica*. Obtenido de Investigación Cualitativa y Cuantitativa: Guía Básica: <https://www.typeform.com/es/encuestas/investigacion-cualitativa-o-cuantitativa/>

Viola, M. (2005). *Monografias.com*. Obtenido de <https://www.monografias.com/trabajos36/metodos-tesis/metodos-tesis.shtml>

Celi, D. & Ramón, S. (2012), Análisis de la NIC 40 propiedades de inversión y su relación con otras Normas Internacionales de Información Financiera. 2012, (Tesis de licenciatura). Universidad Técnica Particular De Loja, Facultad de Contabilidad. Loja, Ecuador.

Anexos

Anexo A: Árbol del problema

Anexo B: Matriz de consistencia

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPOTESIS	VARIABLES	METODOLOGÍA	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
<p>Problema Principal:</p> <p>¿Cuál será el impacto financiero y tributario en el reconocimiento de la NIC 40 Propiedades de Inversión de las empresas Inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2018?</p> <p>Problemas Específicos:</p> <p>1. ¿Cuál será el impacto financiero en el reconocimiento de la NIC 40 Propiedades de Inversión de las empresas Inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2018?</p> <p>2. ¿Cuál será el impacto tributario en el reconocimiento de la NIC 40 Propiedades de Inversión de las empresas Inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2018?</p>	<p>Objetivo Principal:</p> <p>Determinar el impacto financiero y tributario en el reconocimiento de la NIC 40 Propiedades de Inversión de las empresas Inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2018.</p> <p>Objetivos Específicos:</p> <p>1. Determinar el impacto financiero en el reconocimiento de la NIC 40 Propiedades de Inversión de las empresas Inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2018.</p> <p>2. Determinar el impacto tributario en el reconocimiento de la NIC 40 Propiedades de Inversión de las empresas Inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2018.</p>	<p>Hipótesis Principal:</p> <p>La NIC 40: Propiedades de Inversión impacta financieramente y tributariamente en las empresas Inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2018.</p> <p>Hipótesis Específicas:</p> <p>1. La NIC 40: Propiedades de Inversión impacta financieramente en las empresas Inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2018.</p> <p>2. La NIC 40: Propiedades de Inversión impacta tributariamente en las empresas Inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2018.</p>	<p>Variables</p> <p>Independiente: NIC 40 Propiedades de Inversión</p> <p>Dimensiones</p> <ul style="list-style-type: none"> - Objetivo, definición, alcance - Reconocimiento - Medición - Información a Revelar <p>Variables Dependientes:</p> <p>Impacto financiero y tributario</p> <p>Impacto Financiero</p> <ul style="list-style-type: none"> - Estados Financieros - Ratios <p>Impacto Tributario</p> <ul style="list-style-type: none"> - Impuesto a la renta 	<p>1. Tipo de Investigación: Se desarrollo una investigación mixta Cualitativa (Entrevista a profundidad) y Cuantitativa (Encuesta).</p> <p>2. Población: La población está constituida por el total de empresas del sector Inmobiliario en Lima 2018. Se cuenta con información de 268 empresas en el Sector Inmobiliario.</p> <p>3. Muestra: Empresas Inmobiliaria en Lima del Distrito de Santiago de Surco Investigación Cuantitativa: 34 Investigación Cualitativa: 2</p> <p>4. Técnicas de recolección de datos: Entrevistas a profundidad, cuestionario y caso practico</p> <p>5. Resultados:</p> <p>Alfa de Cronbach: .984</p> <p>Chi Cuadrado:</p> <p>Hipótesis Principal: .000</p> <p>Hipótesis Especifica 1: .000</p> <p>Hipótesis Especifica 2: .002</p>	<p>Conclusiones:</p> <p>Hipótesis Principal: En base a los resultados obtenidos en las encuestas, el análisis en las tablas cruzadas y el CHI cuadrado se concluyen que la NIC 40: Propiedades de Inversión impacta financieramente y tributariamente en las empresas Inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2018.</p> <p>Hipótesis especifica Nro. 1: En base a los resultados obtenidos en las encuestas, el análisis en las tablas cruzadas y el CHI cuadrado se concluye que la NIC 40: Propiedades de Inversión impacta financieramente en las empresas Inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2018.</p> <p>Hipótesis especifica Nro. 2: En base a los resultados obtenidos tales en las encuestas, el análisis en las tablas cruzadas y el CHI cuadrado se concluye la NIC 40: Propiedades de Inversión impacta tributariamente en las empresas Inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2018.</p> <p>En el caso planteado, se puede concluir que la presente norma de investigación en el aspecto financiero a impactado en los Estados Financieros y ratios, los cuales dan resultados favorables correspondientes al ingreso del inmueble arrendado. Tributariamente ha impactado en la medición posterior al optar por el valor razonable en la depreciación del inmueble, el cual corresponde realizar una tasación.</p> <p>Recomendaciones:</p> <p>Se recomienda a las empresas del sector inmobiliario determinar cómo política contable en la medición posterior el modelo del valor razonable, según los estudios y análisis de los especialistas este muestra el valor real del inmueble de acuerdo al mercado, según la NIC 8 Políticas Contables Cambios en las Estimaciones Contables y Errores. Cuando las empresas del sector inmobiliario en la medición posterior optan por el valor razonable, la tasación es indispensable para lo cual se debe contratar un experto independiente calificado profesionalmente y una experiencia reciente en la localidad y en el tipo de inversión inmobiliaria que está siendo valorado.</p>

Anexo C: Entrevista en profundidad

Las autoras de la siguiente tesis agradecen su participación para el desarrollo de la presente investigación académica de la carrera de contabilidad titulada: NIC 40 Propiedades de inversión y su impacto financiero y tributario en las empresas inmobiliario del distrito de Santiago de Surco del año 2018. La información proporcionada será exclusivamente utilizada para fines del desarrollo de nuestra investigación académica, por lo cual será tratada de manera confidencial.

Nombre del entrevistado:

Cargo:

Empresa:

Actividad económica:

1. ¿Cuál es su opinión respecto a la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión?
2. ¿Cómo defines una propiedad de inversión?
3. ¿Cuáles son los procedimientos para la aplicación de la NIC 40 Propiedades de Inversión?
4. ¿A partir de qué momento se considera propiedad de inversión y se deja de considerar como activo?
5. ¿Cómo se afecta el sector inmobiliario en el Perú con la aplicación de la NIC 40 - Propiedades de inversión?
6. ¿Cómo afecta el reconocimiento y medición de las propiedades de Inversión en el Sector Inmobiliario?
7. ¿La entidad tiene dos opciones de adoptar el modelo del costo o el modelo del valor razonable, como influye tributariamente al aplicar uno de estos modelos?
8. En base a su experiencia, ¿Cuál de los dos métodos recomendaría?
9. ¿Cómo se revela la aplicación de la NIC 40 Propiedades de Inversión?
10. ¿Considera que el valor razonable refleja de una mejor manera y fielmente la información financiera?
11. ¿Cuál sería el impacto en los procesos internos de las empresas inmobiliarias al implementar la NIC 40?

12. ¿Cuál sería el impacto financiero en la implementación de la NIC 40 en las empresas del sector inmobiliario?
13. ¿Cuáles son los indicadores a evaluar en los análisis financieros en las empresas del sector inmobiliario?
14. ¿Cómo influye las propiedades de inversión en el estado de situación Financiera?
15. ¿Cuál es el impacto tributario de la NIC 40 Propiedades de Inversión?
16. ¿Cuál es el efecto del impuesto a la renta en una propiedad de inversión al obtener dividendos?
17. ¿La depreciación obtenida por una propiedad de inversión es deducible para efecto del impuesto a la renta?

Anexo D: Encuestas a empresas del sector inmobiliario

Encuestas a contadores generales:

Las autoras de la siguiente tesis agradecen su participación para el desarrollo de la presente investigación académica de la carrera de contabilidad titulada: NIC 40 Propiedades de inversión y su impacto financiero y tributario en las empresas inmobiliario del distrito de Santiago de Surco del año 2018.

La información proporcionada será exclusivamente utilizada para fines del desarrollo de nuestra investigación académica, por lo cual será tratada de manera confidencial.

Nombres y apellidos:

Empresa:

Cargo:

Actividad económica:

	Objetivo, definición, Alcance	1	2	3	4	5
1	Su empresa efectúa la valoración en los estados financieros de un arrendatario, de los derechos sobre un inmueble mantenido en régimen de arrendatario y que se contabilice como arrendamiento financiero.					
2	Las Inversiones Inmobiliarias en su empresa son inmuebles (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen para obtener rentas, plusvalía o ambas.					
3	En su empresa los inmuebles compuestos por propiedades de inversión y las utilizadas en la producción o suministros de bienes o servicios, las cuales pueden ser					

	vendidas separadamente y por ello la entidad lo contabilizarán por separado.					
4	Las propiedades de inversión en su empresa generan flujos de efectivo que son en gran medida independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la entidad.					
5	En su empresa las propiedades de inversión que satisfagan el criterio de ser clasificadas como mantenidas para la venta se medirán de acuerdo con la NIIF5.					
Reconocimiento		1	2	3	4	5
6	Su empresa según el criterio de reconocimiento, evaluará todos los costos de sus inversiones inmobiliarias, en el momento en que incurra en ellos.					
7	Su empresa según el criterio de reconocimiento contenido en el párrafo 16, la entidad no reconocerá, el importe en libros el costo del mantenimiento diario de un elemento de las inversiones inmobiliarias.					
8	En su empresa reconocerán los costos de mantenimiento diario, como mano de obra y consumibles, los cuales serán reconocidos en el resultado del ejercicio.					

9	Algunos componentes de las inversiones inmobiliarias en su empresa podrían haber sido adquiridos en sustitución de otras inversiones inmobiliarias.					
10	Las inversiones inmobiliarias son reconocidas como activos cuando se tenga certeza de la obtención de beneficios para la entidad y cuando es posible determinar su costo.					
<hr/>						
	Valoración inicial	1	2	3	4	5
11	Las inversiones inmobiliarias se valorarán inicialmente al costo.					
12	En su empresa una inversión inmobiliaria, el elemento contabilizado por su valor razonable sería el derecho y no el inmueble subyacente.					
13	Si el pago por una inversión inmobiliaria en su empresa se aplazase, su coste será el equivalente al precio de contado y la diferencia entre esta cuantía y el total de pagos se reconocerá como intereses durante el periodo de aplazamiento.					
14	En su empresa el costo de una inversión inmobiliaria autoconstruida será su costo en la fecha en que la construcción o desarrollo queden					

completados (hasta esa fecha, la entidad aplicará la NIC 16)					
Valoración posterior al reconocimiento	1	2	3	4	5
15 EL escoger entre el modelo del valor razonable y el modelo del coste para las inversiones inmobiliarias, son de elección de su empresa.					
16 El valor razonable de una inversión inmobiliaria en su empresa es el precio al que podría ser intercambiado.					
17 Después del reconocimiento inicial, si su empresa escoge el modelo del costo valorará todas sus inversiones inmobiliarias aplicando los requisitos establecidos en la NIC 16.					
18 Si su empresa escoge diferentes modelos, las ventas de inversiones inmobiliarias entre conjuntos de activos que se valoran utilizando diferentes modelos se reconocerán al valor razonable, y el cambio acumulado en este valor razonable se reconocerá en el resultado del ejercicio.					
Información a revelar	1	2	3	4	5

-
- 19** Si su empresa aplica el modelo del valor razonable, los derechos sobre inmuebles mantenidos en régimen de arrendamiento operativo, se clasifican y contabilizan como Inversiones inmobiliarias.
-
- 20** Su empresa mantiene 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.
-
- 21** En su empresa la medida en que el valor razonable como han sido valorados o revelados en los estados financieros, la tasación es hecha por un perito que tenga una capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad.
-
- 22** Los métodos e hipótesis significativas en su empresa aplicados en la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias incluyendo una declaración que indique si la determinación del valor razonable fue hecha a partir de evidencias del mercado o se tuvieron en cuenta otros factores.
-

Impacto financiero		1	2	3	4	5
---------------------------	--	----------	----------	----------	----------	----------

- 23 En su empresa el análisis financiero aporta información sobre La rentabilidad, liquidez y solvencia.

- 24 En su empresa el incumplimiento de los ítems exigido por la NIC 40 puede implicar un riesgo para algunas empresas que no revelan completamente esta información, teniendo un impacto en el mercado de valores.

Impacto tributario		1	2	3	4	5
---------------------------	--	----------	----------	----------	----------	----------

- 25 Una propiedad de inversión al obtener dividendos es deducible para efectos del impuesto a la renta

- 26 La depreciación obtenida por una propiedad de inversión por modalidad de alquiler, es deducible para el efecto del impuesto a la renta.

Frank García Huerta
Socio de auditoría
PWC Perú

Fernando Zavaleta
Socio de auditoría
Viera Ramos & asociados