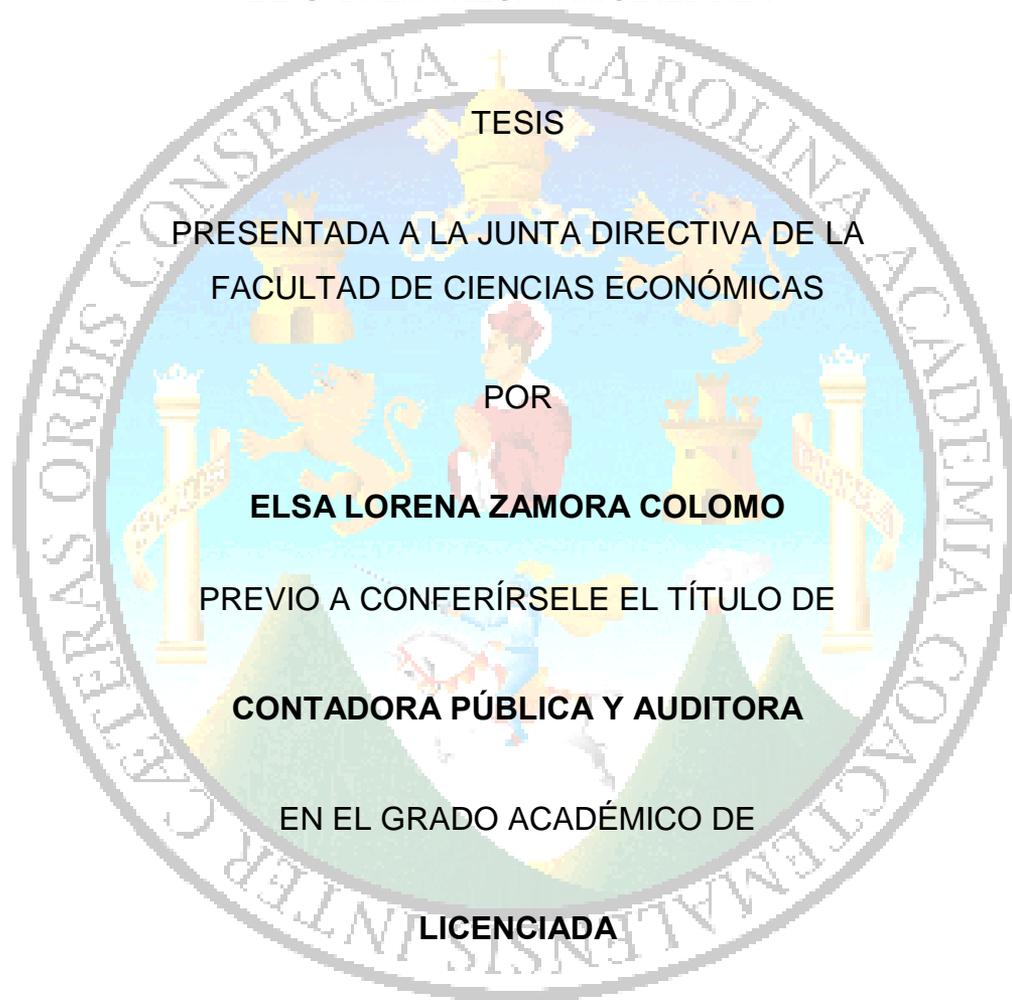


UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

**“PARTICIPACIÓN DEL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR COMO
ASESOR EXTERNO EN LA APLICACIÓN DE LA MEDICIÓN DEL
VALOR RAZONABLE EN LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN
DE UNA EMPRESA INMOBILIARIA”**



TESIS

PRESENTADA A LA JUNTA DIRECTIVA DE LA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

POR

ELSA LORENA ZAMORA COLOMO

PREVIO A CONFERÍRSELE EL TÍTULO DE

CONTADORA PÚBLICA Y AUDITORA

EN EL GRADO ACADÉMICO DE

LICENCIADA

GUATEMALA, MARZO DE 2017

**MIEMBROS DE LA JUNTA DIRECTIVA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS**

Decano	Lic. Luis Antonio Suárez Roldán
Secretario	Lic. Carlos Roberto Cabrera Morales
Vocal Primero	Lic. Carlos Alberto Hernández Gálvez
Vocal Segundo	MSc. Byron Giovanni Mejía Victorio
Vocal Tercero	Vacante
Vocal Cuarto	P.C. Marlon Geovani Aquino Abdalla
Vocal Quinto	P.C. Carlos Roberto Turcios Pérez

**PROFESIONALES QUE REALIZARON LOS EXÁMENES
DE ÁREAS PRÁCTICAS BÁSICAS**

Matemática-Estadística	Lic. Edgar Ranulfo Valdés Castañeda
Contabilidad	Lic. José Rolando Ortega Barrera
Auditoría	Lic. Sergio Arturo Sosa Rivas

**PROFESIONALES QUE REALIZARON EL EXAMEN
PRIVADO DE TESIS**

Presidente:	Lic. Erik Roberto Flores López
Secretario:	Lic. Hugo Francisco Herrera Sánchez
Examinador:	Dr. Manuel Alberto Selva Rodas

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE
GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
ECONOMICAS
EDIFICIO 'S-8'
Ciudad Universitaria zona 12
GUATEMALA, CENTROAMERICA

**DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS, GUATEMALA,
VEINTISÉIS DE ENERO DE DOS MIL DIECISIETE.**

Con base en el Punto SEXTO, inciso 6.5, subinciso 6.5.1 del Acta 24-2016 de la sesión celebrada por la Junta Directiva de la Facultad el 29 de noviembre de 2016, se conoció el Acta AUDITORÍA 261-2016 de aprobación del Examen Privado de Tesis, de fecha 03 de noviembre de 2016 y el trabajo de Tesis denominado: "PARTICIPACIÓN DEL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR COMO ASESOR EXTERNO EN LA APLICACIÓN DE LA MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE EN LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN DE UNA EMPRESA INMOBILIARIA", que para su graduación profesional presentó la estudiante **ELSA LORENA ZAMORA COLOMO**, autorizándose su impresión.

Atentamente,

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"

LIC. CARLOS ROBERTO GABRERA MORALES
SECRETARIO

LIC. LUIS ANTONIO SUÁREZ ROLDÁN
DECANO

m.ch



Guatemala, 26 de Septiembre de 2016

Licenciado:

Luis Antonio Suárez Roldán
Decano de la Facultad de Ciencias Económicas
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su despacho

Respetable Señor Decano:

De conformidad con la designación de esa Decanatura recaída en mi persona, según Dictamen-Auditoría No. 17-2016 de fecha 04 de Febrero 2016, he procedido a asesorar el trabajo de tesis elaborado por la estudiante **Elsa Lorena Zamora Colomo** denominado **“PARTICIPACIÓN DEL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR COMO ASESOR EXTERNO EN LA APLICACIÓN DE LA MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE EN LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN DE UNA EMPRESA INMOBILIARIA”**, el cual deberá presentar para someterse al Examen Privado de Tesis previo a optar al título de Contadora Pública y Auditora, en el grado académico de Licenciada.

En dicho trabajo la estudiante identificada anteriormente, desarrolla con bastante propiedad los aspectos de mayor relevancia del tema indicado, habiendo cubierto los contenidos básicos trazados en su plan de investigación.

Por lo anterior, recomiendo que el presente trabajo sea sometido al proceso de Examen Privado de Tesis, ya que reúne los requisitos profesionales exigidos por la Universidad de San Carlos de Guatemala y estimo que es un buen aporte para, estudiantes, profesionales y para todos aquellos interesados en conocer sobre el tema en mención.

Atentamente,



Lic. Carlos Mauricio García
Contador Público y Auditor
Colegiado No. 4,328

DEDICATORIA

- A DIOS:** Por darme fe y fuerza para poder lograr mis sueños y anhelos, por su infinito amor hacia nosotros y porque a pesar de todo siempre nos ha amado.
- A MIS PADRES:** Carlos Zamora y Anita Colomo por ser los pilares de mi familia, por su apoyo incondicional, por creer en mí y porque gracias a su dedicación, esfuerzo y amor me sacaron adelante para ser la persona que hoy soy.
- A MIS HERMANAS:** Leticia, Mirna, Ana y Karla por su cariño, motivación y apoyo en todo momento.
- A MIS CUÑADOS Y SOBRINOS:** Por ser parte fundamental en mi familia y por el cariño que les tengo.
- A MI ESPOSO Y PADRINO:** Víctor Hugo Noj por estar siempre animándome y apoyándome, por su amor incondicional.
- A MIS AMIGOS:** Por su amistad y apoyo, en especial a la licenciada Yojana Najarro quien ha sido una amiga incondicional.
- A MI ASESOR DE TESIS:** Lic. Carlos Mauricio García por su colaboración, orientación y tiempo dedicado.
- A:** La Universidad de San Carlos de Guatemala y Facultad de Ciencias Económicas por brindarme el conocimiento, crecimiento y compromiso para mi desarrollo profesional

ÍNDICE GENERAL

INTRODUCCIÓN	Página
	i

CAPÍTULO I

GENERALIDADES DE UNA EMPRESA INMOBILIARIA

1.1	Definiciones de empresa	1
1.2	Definiciones de inmuebles	1
1.3	Empresa inmobiliaria	2
1.3.1	Definición	2
1.3.2	Antecedentes	2
1.3.3	Naturaleza	4
1.3.4	Importancia	4
1.3.5	Objetivos	4
1.3.6	Clasificación	5
1.3.7	Forma de organización	5
1.3.8	Forma en que opera sus actividades	5
1.3.9	Estructura y organización	6
1.3.10	Legislación aplicable	9

CAPÍTULO II

NORMATIVA APLICABLE DE LA MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE EN LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN Y SU RELACIÓN CON OTRAS NORMAS

2.1	Normativa aplicable de la medición del valor razonable en las propiedades de inversión	17
2.1.1	Marco conceptual para la información financiera	17
2.1.2	Norma Internacional de Contabilidad 40 “Propiedades de inversión”	22
2.1.3	Norma Internacional de Información Financiera 13 “Medición del valor razonable”	45
2.2	Análisis de otras normas relacionadas con la medición del valor razonable	

de las propiedades de inversión	55
2.2.1 Norma Internacional de Contabilidad 1 “Presentación de estados Financieros”	55
2.2.2 Norma Internacional de Contabilidad 7 “Estado de flujos de efectivo”	56
2.2.3 Norma Internacional de Contabilidad 8 “Políticas contables, cambios en las estimaciones y errores”	56
2.2.4 Norma Internacional de Contabilidad 10 “Hechos ocurridos después de la fecha del balance”	57
2.2.5 Norma Internacional de Contabilidad 16 “Propiedades, planta y equipo”	57
2.2.6 Norma Internacional de Contabilidad 17 “Arrendamientos”	58
2.2.7 Norma Internacional de Contabilidad 18 “Ingresos ordinarios”	58
2.2.8 Norma Internacional de Información Financiera 5 “Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas”	58

CAPÍTULO III

EL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR COMO ASESOR

3.1 Definiciones de contador público y auditor	59
3.1.1 Perfil del contador público y auditor	59
3.1.2 Características del contador público y auditor	60
3.2 Definiciones de asesoría	61
3.2.1 Alcance del servicios de asesoría	61
3.3 Definición de asesor externo	62
3.4 Características del asesor	62
3.5 El contador público y auditor en la preparación de servicios de asesoría	63
3.6 Tipos de asesoría que actualmente ofrece	63
3.7 Lo que aporta el Contador Público y Auditor como asesor	64
3.8 ¿Por qué el Contador debe ser asesor?	64
3.9 Prerrequisitos del Contador Público y Auditor como asesor	65
3.10 Consultoría	67

3.11	Diferencias entre asesoría y consultoría	67
3.12	Código de ética Ética del Colegio de Contadores Públicos y Auditores	68
3.12.1	Sección A: aplicación general del código	68
3.12.2	Sección B: profesionales de la contabilidad en ejercicio	69
3.12.3	Sección C: profesionales de la contabilidad en la empresa	69
3.13	Responsabilidades del Contador Público y Auditor en el encargo de asesoría	69
3.13.1	Definición de los términos de trabajo	66
3.13.2	Propuesta de servicios profesionales	70
3.14	Informe de resultados	70

CAPÍTULO IV

PARTICIPACIÓN DEL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR COMO ASESOR EXTERNO EN LA APLICACIÓN DE LA MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE EN LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN DE UNA EMPRESA INMOBILIARIA (CASO PRÁCTICO)

4.1	Antecedentes	72
4.2	Carta de solicitud de servicios	73
4.3	Propuesta de servicios profesionales	75
4.4	Carta de aceptación del cliente	80
4.5	Planificación del trabajo	82
4.5.1	Cronograma de actividades	85
4.6	Conocimiento del negocio	84
4.6.1	Evaluación de la estructura organizacional	84
	- Organigrama de la empresa	85
	- Entrevista de la estructura organizacional	86
4.6.2	Evaluación de las políticas contables	88
4.6.3	Obtención de los estados financieros	93
	- Estado de situación financiera	93
	- Estado de resultados	94
4.7	Ejecución del trabajo	95

4.7.1	Obtención de la integración contable de las propiedades de inversión	95
	- Integración contable de las propiedades de inversión	96
	- Resumen de la integración contable	97
4.7.2	Definición y tratamiento de las propiedades de inversión de acuerdo a la ley de Actualización Tributaria	98
4.7.3	Definición y tratamiento de las propiedades de inversión de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera	98
	- Condición de los inmuebles clasificados como propiedades de inversión	99
4.7.4	Determinación del método de medición posterior de las propiedades de inversión	103
4.7.5	Selección de la técnica de valoración del valor razonable	105
	- Técnicas de valoración	105
	- Avalúo de terrenos	107
	- Avalúo de lotes	108
	- Avalúo del condominio	109
	- Avalúo del centro comercial	110
	- Valor razonable en base al enfoque de mercado	111
	- Valor razonable en base al enfoque de ingresos	123
	- Análisis de las técnicas de valoración	123
4.7.6	Contabilización del valor razonable (ajustes a la fecha de medición)	124
	- Cálculo del incremento del valor al 31 de diciembre de 2015	124
	- Integración contable de propiedades de inversión	128
4.7.7	Efectos en los estados financieros de la aplicación de la medición del valor razonable de las propiedades de inversión	129
	- Estado de situación financiera ajustado	130
	- Estado de resultados ajustado	121
4.7.8	Elaboración del informe de los resultados del trabajo realizado	128
	CONCLUSIONES	151
	RECOMENDACIONES	153

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

154

ANEXOS

ÍNDICE DE FIGURAS

		Página
Figura 1	Organigrama de una empresa inmobiliaria	7

ÍNDICE DE TABLAS

		Página
Tabla 1	Tarifas para cálculo del IUSI	15
Tabla 2	Importancia relativa	20
Tabla 3	Cálculo del valor presente	30
Tabla 4	Amortización del arrendamiento financiero	32
Tabla 5	Modelos de medición posterior	32
Tabla 6	Supuestos de tratamiento de transferencias por el uso de inmuebles	42
Tabla 7	Resumen sobre el cambio de uso de inmuebles	43
Tabla 8	Técnicas de valoración	51
Tabla 9	Jerarquía del valor razonable	53
Tabla 10	Diferencia entre asesoría y consultoría	67

INTRODUCCIÓN

El proceso de globalización de la economía parece encaminarse hacia su profundización en todos los aspectos imaginables. Ya no se trata de operaciones comerciales, sino que el proceso es un movimiento social, económico, financiero, cultural, entre otros. abarcando todos los aspectos de la vida del ser humano.

La contabilidad no puede estar ajena a este proceso debido a que ésta como disciplina científica nació como una necesidad social de medición de la realidad económica, al cuantificar las transacciones que realizan las organizaciones; siendo el proceso de medición una de las etapas fundamentales en la elaboración de la información financiera de las empresas.

Durante mucho tiempo se utilizó como método de medición el valor histórico; sin embargo, la necesidad de información financiera sobre el valor real del negocio, ha originado la incorporación de otros métodos, siendo el más reciente el valor razonable que se aplica a algunas partidas de los elementos de los estados financieros, dando respuesta a la necesidad de los usuarios de recibir información real y oportuna sobre las actividades económicas y sociales realizadas por la organización.

La mayoría de los modelos contables aplicados en los distintos países por varios siglos fue el método de medición a costo histórico, sin embargo, con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), se ha incrementado la aplicación del método de medición del valor razonable.

En virtud de lo anterior y con el objetivo de proporcionar información útil acerca del valor razonable, se realizó la tesis denominada “Participación del Contador Público y Auditor como Asesor Externo en la aplicación de la medición del valor razonable en las propiedades de inversión de una empresa inmobiliaria”.

La presente tesis contiene la aplicación de la medición del valor razonable en el rubro de propiedades de inversión, asimismo, sugiere al profesional Contador Público y Auditor una metodología que podría utilizar en la ejecución de un trabajo especial de esa índole al ser

contratado por cualquier empresa. La tesis está estructurada en cuatro capítulos de la siguiente manera.

El Capítulo I presenta de forma concisa definiciones, antecedentes, naturaleza, importancia, objetivos, clasificación, forma de organización, estructura y organización y por último la legislación aplicable de una empresa inmobiliaria.

En el Capítulo II se da a conocer la normativa aplicable de la medición del valor razonable en las propiedades de inversión y un análisis de otras normas relacionadas con la medición del valor razonable de las propiedades de inversión.

En el Capítulo III se describen temas como: definición, perfil y características del Contador Público y Auditor, definiciones, alcance de un servicio de asesoría, definición del asesor externo, el Contador Público y Auditor en la preparación de un servicio de asesoría, así como también se da a conocer un resumen del contenido del Código de Ética para profesionales de contabilidad, propuesta de servicios y ejecución del informe de los resultados obtenidos.

En el Capítulo IV se desarrolla la aplicación de la medición del valor razonable en las propiedades de inversión de una empresa inmobiliaria. El caso sujeto a estudio es desarrollado para comprender la aplicación del valor razonable como método de medición.

Asimismo describen los procedimientos a seguir por el Contador Público y Auditor en el desarrollo del caso práctico: antecedentes, propuesta de servicios, planificación del trabajo y desarrollo del caso práctico, considerando necesario una serie de actividades como: conocimiento del negocio, políticas y procedimientos, aplicación del valor razonable.

Por último sobre la base de la investigación realizada se presentan las conclusiones, recomendaciones y referencias bibliográficas.

CAPÍTULO I

GENERALIDADES DE UNA EMPRESA INMOBILIARIA

1.1 Definiciones de empresa

“Es una unidad económica-social en la que el capital, el trabajo y la dirección se coordinan para lograr una producción que responda a los requerimientos del medio humano en la que la propia empresa actúa”. (27:33)

También se puede definir una empresa como “la unidad económica de producción y decisión que, mediante la organización y coordinación de una serie de factores (capital y trabajo), persigue obtener un beneficio produciendo y comercializando productos o prestando servicios en el mercado”. (25:124)

En general, una empresa se puede definir como una unidad formada por un grupo de personas, bienes materiales y financieros, con el objetivo de producir algo o prestar un servicio que cubra una necesidad y por los que se obtengan beneficios.

1.2 Definiciones de inmuebles

Entre las definiciones de inmuebles se encuentran las siguientes:

“Bienes caracterizados por su tenencia a la perdurabilidad y su clara identificación. En general son aquellos que no se pueden transportar de un lugar a otro por sus especiales características, como los edificios, terrenos, entre otros. El bien inmueble es toda la tierra, todo aquellos que se encuentra unido de forma estable a la misma, ya sea de forma natural o artificial, será considerado un bien inmueble”. (25:35)

Otra definición puede ser “cosas que pueden ser objeto de apropiación y son considerados recursos materiales con los que la empresa cuenta para la consecución de sus fines. Los bienes inmuebles son por naturaleza fijos en el espacio, primariamente el suelo y las construcciones incorporadas de igual manera, debido a que forman parte del inmueble primario”. (28:3-4)

1.3 Empresa inmobiliaria

1.3.1 Definición

“Las empresas inmobiliarias son las que se dedican a la compra-venta, arrendamiento y a valorar todo tipo de inmuebles”. (28:1)

También se pueden considerar como empresas que se dedican a promover, comprar, vender, arrendar y en general comercializar toda clase de bienes muebles e inmuebles en nombre propio y ajeno, con el fin de atender las necesidades de vivienda para la sociedad en general, incluyendo todos los servicios para su conservación.

Otra definición puede ser “negocio dedicado a la compra-venta de casas, en donde un comprador y un vendedor pueden ponerse en contacto directamente entre ellos para negociar un precio en la operación”. (37)

La inmobiliaria, por lo general, dispone de un local donde los interesados en los inmuebles pueden acercarse tanto para consultar la oferta de viviendas en alquiler o en venta, como para ofrecer sus propias casas.

1.3.2 Antecedentes

“Para la ciudad de Guatemala, la primera fase de urbanización se inició a finales del siglo XIX con la política reformista de los gobiernos liberales a partir de 1871, llevándose a cabo lo siguiente:

- a) La orientación de la economía nacional al cultivo del café y la estimulación de la inmigración europea, crearon las condiciones financieras para la introducción de las novedades infraestructurales de la vida urbana europea del siglo XIX, también en la ciudad de Guatemala.
- b) El Centro de la ciudad recibió nuevos impulsos funcionales a través de la fundación de los primeros bancos y del establecimiento de fábricas y agencias comerciales extranjeras.
- c) Medidas políticas del Gobierno Liberal como expropiación de bienes eclesiásticos, introducción de la enseñanza pública, reforma del aparato político y de la

administración municipal, así también la creación de nuevas instituciones administrativas, motivaron los primeros cambios funcionales en el sector céntrico, y luego a finales del siglo XIX edificaciones nuevas para las correspondientes instituciones en parte ya en la periferia de la ciudad.

- d) Para asentar la nueva población, ante todo inmigrante a la ciudad, se hizo necesario por primera vez proyectar nuevos barrios en la periferia del plano original de la ciudad, pero todavía dentro de los límites del área urbana medida al principio.
- e) Como factor conservador para el desarrollo urbano en esta época, o en realidad hasta comienzos de la segunda fase de urbanización a mediados del siglo XX hay que mencionar que gran parte de la propiedad municipal se transformó definitivamente en propiedad privada, el núcleo de la sociedad urbana lo sigue constituyendo una oligarquía agraria poco interesada en el desarrollo de un sector privado dinámico en la ciudad.
- f) La población siguió creciendo paulatinamente hasta finales del siglo XIX: en 1880 había 55,728 habitantes; en 1893 67,818; no fue sino hasta en el censo de 1921 con 112,086 habitantes que se manifiesta un crecimiento más acelerado como repercusión de una elevada migración del interior del país hacia la capital, pero también del extranjero.
- g) Esa primera fase de urbanización no se caracterizó entonces por un alto crecimiento de la población urbana, que provocara un crecimiento excesivo y descontrolado (como sucede en la segunda fase de urbanización a mediados del siglo XX), fue más bien producto de un impulso de modernización de la infraestructura urbana por parte del Estado, favorecido por un cierto auge económico e inversiones extranjeras, conjuntamente con la proyección de nuevos cantones para la acreciente población sin recursos y primeras sub-urbanizaciones para la clase alta.
- h) Hasta finales del siglo XIX la distribución de la población según status y prestigio social aún no había cambiado, el esquema colonial todavía era válido, solamente sufrió una densificación en la parte central y una ampliación en la periferia. El emplazamiento periférico de la inmigrante población pobre no era entonces en menor grado, un problema de falta de espacio en las áreas más centrales; más bien era una

expresión del persistente desnivel social central-periférico y del todavía escaso cambio funcional en el núcleo urbano.

Esta primera fase de urbanización se vió frenada por el estancamiento de la economía nacional (la creciente inversión extranjera a principio del siglo XX, ante todo del US\$ americano, se concentró más en la región Atlántica que en la capital) y debido a una inflexibilidad política, que terminó abruptamente con los sismos asoladores de 1917 y 1918.” (24.10)

1.3.3 Naturaleza

La actividad económica de estas empresas se enmarca en el arrendamiento de oficinas y servicios de administración a otros edificios. La visión de este tipo de empresas se encamina en el mayor prestigio y éxito en la representación de clientes en el ámbito inmobiliario. Por lo tanto, su función consiste en la satisfacción de los arrendatarios de las oficinas, en donde no solo se obtienen ganancias, sino también obtienen una posición en el mercado inmobiliario y por consiguiente, una institución subordinada a los intereses económicos y sociales.

1.3.4 Importancia

Radica en que se dedican a construir proyectos habitacionales y comerciales, arrendar, asesorar en la compra-venta de inmuebles, todo con el fin de obtener utilidades.

1.3.5 Objetivos

Toda empresa se distingue por los objetivos que persigue o espera obtener en el transcurso del tiempo. Los objetivos de las empresas difieren en función del propósito para el cual fueron creadas.

Los objetivos de las empresas inmobiliarias son:

- Atender las necesidades de los empresarios al arrendar oficinas de calidad, con el fin de obtener recursos económicos, mismos que serán distribuidos entre los inversionistas
- Ser una empresa líder en el mercado inmobiliario
- Cubrir los pagos a proveedores y acreedores por compras al crédito o bien por intereses sobre préstamos concedidos
- Reinvertir en el crecimiento de la compañía

- Generar fuentes de trabajo para el bienestar socioeconómico del país
- Contribuir al sostenimiento de los servicios públicos mediante la tributación de impuestos.

1.3.6 Clasificación

De acuerdo a las características y elementos afines las empresas inmobiliarias pueden clasificarse en:

- a) **“Empresas valuadoras:** Estas empresas como su nombre lo indica se dedican a valuar todo tipo de inmuebles, para establecer su valor actual de mercado.
- b) **Empresas constructoras:** Estas empresas se dedican a la construcción de bienes inmuebles para posteriormente venderlos.
- c) **Empresas promotoras:** Estas empresas actúan como intermediarios en arrendamientos de inmuebles o en la compra-venta de los mismos.
- d) **Empresas que se dedican al arrendamiento:** Son empresas inversionistas que adquieren propiedades ubicadas en zonas comerciales o habitacionales de mucho auge, para generar rentas a través de los arrendamientos y aumentar su capital”. (24:3)

1.3.7 Forma de organización

“La forma de organización más común en las empresas inmobiliarias es la de Sociedad Anónima, debido a que se constituye como una persona jurídica independiente”. (24:3)

1.3.8 Forma en que opera sus actividades

La gestión inmobiliaria se trata básicamente de llevar un control en todos los movimientos que se puedan realizar en una empresa de estas características.

La gestión inmobiliaria influye directamente en las ventas así como en los alquileres que otorgue una inmobiliaria, no solo se encarga de mantener cierto control sobre los mismos, sino que también se ocupa de que todas estas transacciones sean llevadas a cabo correctamente. Si bien la gestión inmobiliaria no suele ser una de las herramientas más populares entre las actividades empresariales, es muy importante tener en cuenta que la misma es fundamental para que un negocio inmobiliario pueda cumplir con todos sus objetivos.

Si bien se ha comentado que la gestión debe ser llevada a cabo por un profesional capacitado en cada área, en el caso de la gestión inmobiliaria es un profesional especializado en ventas en remates públicos, aunque no sea un profesional en el área de gestión, posee los conocimientos necesarios para poder aplicar una correcta gestión inmobiliaria en el negocio personal.

Generalmente las inmobiliarias suelen ser catalogadas como Pymes en las cuales solo trabajan los titulares de la misma, pero es importante tener en cuenta que también existen aquellas inmobiliarias que son consideradas grandes empresas en las cuales se pueden encontrar diferentes departamentos que se encargan del desarrollo de todos los recursos establecidos.

En ese sentido se puede decir que la gestión inmobiliaria tendrá una influencia directa en cada uno de estos departamentos mencionados y por lo tanto la misma requerirá de una inversión mucho mayor debido a que es importante la contratación de profesionales especializados en el área de la gestión.

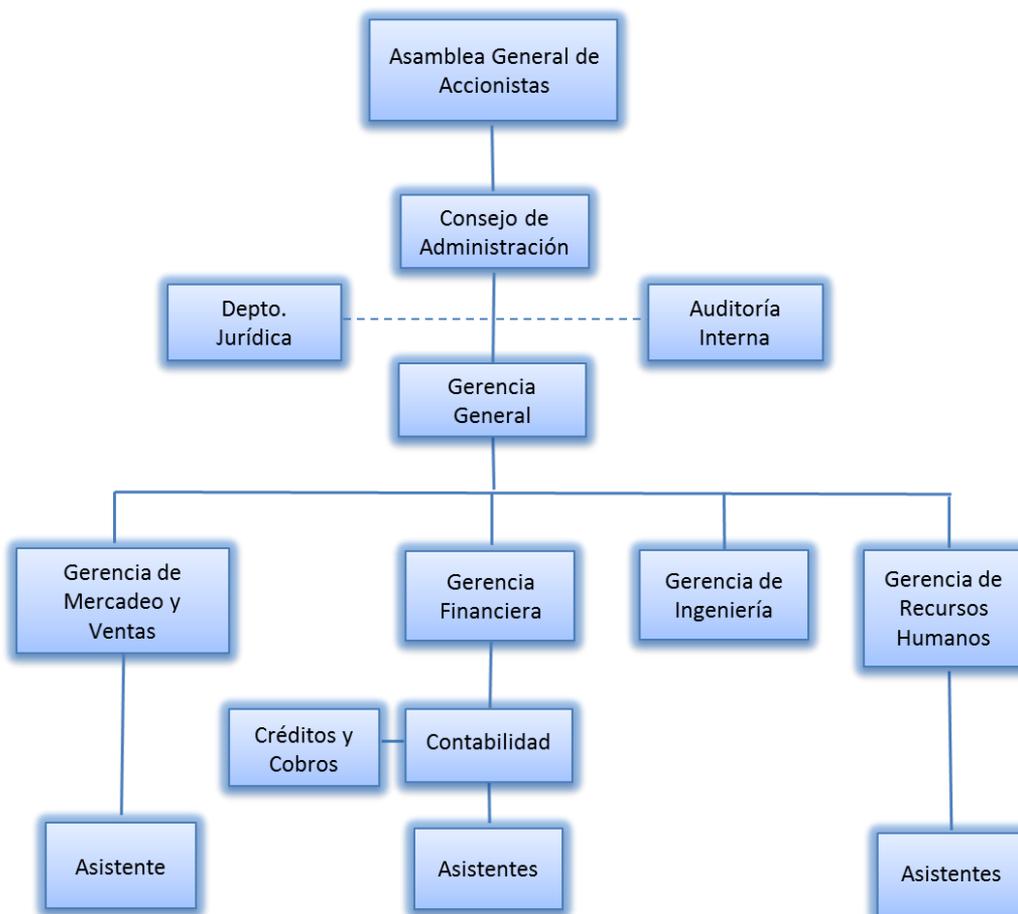
La gestión inmobiliaria suele ser llevada a cabo mediante programas informáticos especiales; de esta manera el desarrollo de la misma se puede llevar a cabo de una manera mucho más organizada y por consiguiente será mucho más factible que el cumplimiento de los objetivos anteriormente mencionados sea realizado en menor tiempo.

1.3.9 Estructura y organización

La estructura organizacional de una entidad proporciona el marco de referencia dentro del cual se planean, ejecutan, controlan y revisan sus actividades para lograr los objetivos de la entidad. Establecer una estructura organizacional relevante incluye considerar áreas claves de autoridad y responsabilidad y líneas apropiadas de información.

Las empresas inmobiliarias y en general para un adecuado desarrollo de sus actividades están organizadas por un orden jerárquico. Dicho orden puede variar de acuerdo a su funcionamiento como empresa individual o jurídica, por lo que la jerarquía de una empresa inmobiliaria podría ser la siguiente:

Figura 1
Organigrama de una empresa inmobiliaria



Fuente: elaboración propia

A continuación se presenta una descripción de las funciones de cada uno de los departamentos contenidos en el organigrama anterior:

- **Asamblea General de Accionistas:** está integrada por los accionistas de la empresa, generalmente las acciones de la empresa pueden ser nominativas.
- **Consejo de Administración:** representa el segundo órgano superior después de la Asamblea de Accionistas; está integrado por los socios o accionistas de la empresa, por ejecutivos y terceras personas. La directiva está compuesta por el presidente, vicepresidente, secretario, tesorero, vocales y suplentes. El Consejo de Administración es el que nombra al representante legal, quien tiene el mandato de representar a la

empresa en cualquier acto. este órgano cumple con los acuerdos de la Asamblea General de Accionistas e instrumentar el control y sistematización en la organización para eficientizar sus operaciones.

- Auditoría Interna: evalúa en forma independiente el desempeño y cumplimiento de las actividades, operaciones y funciones que se desarrollan en la empresa y sus áreas administrativas, así como la razonabilidad en la emisión de los estados financieros.
- Departamento Jurídico: está integrado por un asesor en el área legal o jurídica y un asistente o procurador, quienes son las personas encargadas de elaborar los contratos de promesa de compra-venta o escrituración de lotes y casas, realizar rescisiones y trámites legales que correspondan al giro normal del negocio.
- Gerencia General: se encarga de vigilar los controles y procedimientos internos se cumplan para maximizar los recursos humanos y físicos, optimizar los recursos económicos y minimizar los costos operativos; autorizar las decisiones que toma el departamento de ventas y contabilidad, además su estructura organizacional es de un nivel jerárquico, además la gerencia está conformada por una persona.
- Gerencia de Ingeniería: proporciona información sobre la planeación, urbanización y control de los proyectos. Tiene a su cargo la supervisión del personal de campo, coordinación del trabajo general de urbanización, solicitud de materiales, maquinaria o servicios de contratistas a efectuarse los proyectos o prestación de servicios.
- Gerencia de Mercadeo y Ventas: su función es planificar las actividades que se realizarán para la presentación del proyecto, promoción, publicidad y ventas de inmuebles. Tiene como objetivo contactar clientes, dar a conocer el proyecto directamente al posible cliente y actualizar el listado de precios de los terrenos, comercios, locales, entre otros.
- Gerencia Financiera-Administrativa: se encarga de autorizar las decisiones, registros y transacciones que realiza el departamento de contabilidad, así como de velar por el adecuado registro contable del proceso de información financiera de la empresa.
- Departamento de Contabilidad: es el encargado de la operación y registro contable de la empresa, presentación de estados financieros mensuales a la gerencia administrativa-financiera y declaraciones juradas de impuestos.

- Departamento de Créditos y Cobros: la función principal de este departamento es de mantener la cartera de clientes al día, dar seguimiento a la solicitud de crédito del cliente, reportar directamente a la gerencia administrativa-financiera y proporcionar los reportes de saldos de la cartera por proyecto.
- Recursos Humanos: se encarga del reclutamiento, capacitación y contratación del personal adecuado para laborar en la empresa, de acuerdo a sus necesidades.

1.3.10 Legislación aplicable

Las empresas inmobiliarias como toda empresa en el desarrollo de sus operaciones están sujetas a una serie de requerimientos legales y fiscales previos y después de su constitución, como lo son:

a) Constitución Política de la República de Guatemala

Como fundamento de la legislación guatemalteca y en la cual se establecen los principios fundamentales de libertad de acción, libertad de asociación, derecho a la propiedad privada y los principios del derecho tributario, entre otros, los cuales se desarrollan en la legislación aplicable a la empresa objeto de estudio. (Artículo 5, 34, 35, 239 y 243)

b) Código de Comercio. Decreto Número 2-70 y sus reformas del Congreso de la República de Guatemala

Este código rige a los comerciantes en su actividad profesional, los negocios jurídicos mercantiles y las cosas mercantiles. En su artículo 2 se reconoce a la industria dirigida a la producción o transformación de bienes y servicios, como comerciante y por tanto sujeta a las disposiciones de este código.

c) Código de Trabajo. Decreto Número 1441 del Congreso de la República de Guatemala

El Código de Trabajo regula los derechos y obligaciones de patronos y trabajadores, en relación al trabajo. Necesariamente la empresa inmobiliaria requiere de empleados y patronos para cumplir sus fines, por lo cual se ve incluida en el ámbito de aplicación este código.

d) Reglamento de inscripción de Patronos en el Régimen de Seguridad Social (Acuerdo 1123) y Reglamento sobre recaudación de contribuciones al Régimen de Seguridad (Acuerdo 1118)

Este reglamento establece que todos los patronos, persona individual o jurídica, que ocupe tres o más trabajadores, están obligados a inscribirse en el Régimen de Seguridad Social. Los patronos que se dediquen a la actividad económica del transporte terrestre de carga, de pasajeros o mixto (carga y pasajeros), utilizando para el efecto vehículos motorizados, están obligados a inscribirse cuando ocupen los servicios de uno o más trabajadores.

Así mismo todo patrono inscrito en el Régimen de Seguridad Social debe entregar al Instituto Guatemalteco de Seguridad Social dentro de los veinte primeros días de cada mes, la planilla de seguridad social y sus soportes respectivos, y las cuotas correspondientes a los salarios pagados dentro del mes calendario anterior, salvo que el Instituto establezca su propio calendario de pagos.

e) Código Tributario. Decreto Número 6-91 y sus reformas del Congreso de la República de Guatemala

En este código se rigen las relaciones jurídicas del estado con las personas individuales y jurídicas derivadas de los tributos establecidos por el estado.

f) Código Civil. Decreto Ley Número 106. Enrique Peralta Azurdia

El Código Civil define en su artículo 1124 al Registro de la Propiedad, como “una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones”. (31:143)

g) RE-1. Reglamento Específico de la Construcción de Edificaciones en la Ciudad de Guatemala

Las empresas inmobiliarias, urbanizadoras y constructoras deberán solicitar las licencias municipales de construcción respectivas, ante la dependencia u oficina municipal competente, según lo establece el artículo 4 de este Reglamento.

De acuerdo al artículo 25 del Reglamento de Construcción, “corresponde con exclusividad a la Municipalidad, por medio de La Oficina, la concesión de las licencias respectivas para construir, ampliar, modificar, reparar y demoler una edificación”. (33:3)

h) Ley de Parcelamiento Urbano. Decreto Número 14-27 del Congreso de la República de Guatemala

Según el Artículo 1 de esta ley “Parcelamiento urbano es la división de una o varias fincas, con el fin de formar otras de áreas menores. Tal operación debe ajustarse a las leyes y reglamentos de urbanismo y a los planos reguladores que cada municipalidad ponga en vigor de conformidad con la autonomía de su régimen”. (11:1)

Quedan obligados según esta ley, artículo 2 “toda persona individual o colectiva que directa o indirectamente se dedique con ánimo de lucro a efectuar operaciones de las conceptuadas en el artículo anterior, queda obligada a registrarse en la municipalidad a cuya disposición corresponda el inmueble que se va a parcelar”. (11:1)

i) Ley de Protección y Mejoramiento al Medio Ambiente. Decreto Número 68-86 y sus reformas

Esta ley tiene por objeto velar por el mantenimiento del equilibrio ecológico y la calidad del medio ambiente para mejorar la calidad de vida de los habitantes del país.

Para los efectos de esta ley según el artículo 13, “el medio ambiente, comprende: Los sistemas atmosféricos (aire; hídrico (agua); lítico (rocas y minerales); edáfico (suelos); biótico (animales y plantas); elementos audiovisuales, recursos naturales y culturales.

Por lo que los proyectos de urbanización y construcción deben cumplir con un estudio de impacto ambiental previo a iniciar el mismo. Esto basado en el artículo 8 de esta ley que establece “para todo proyecto, obra, industria o cualquier otra actividad que por sus características puedan producir deterioro a los recursos naturales renovable o no, al ambiente, o introducir modificaciones nocivas o notorias al paisaje y a los recursos culturales del patrimonio nacional, será necesario previamente a su desarrollo un

estudio de evaluación del impacto ambiental, realizado por técnicos en la materia y aprobado por la Comisión del Medio Ambiente”.

j) Ley del Impuesto al Valor Agregado. Decreto Número 27-92 y sus reformas del Congreso de la República

Establece el Impuesto al Valor Agregado (IVA), el cual es un impuesto indirecto que grava el consumo. Necesariamente en su actividad la empresa inmobiliaria debe adquirir bienes y servicios tanto para el desarrollo de sus inmuebles como para la administración del negocio; por lo que debe sujetarse a las disposiciones que le son aplicables en esta Ley.

k) Ley de Actualización Tributaria. Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República

Esta Ley establece la actualización al Impuesto Sobre la Renta, la Ley del Impuesto Específico a la Primera Matrícula de Vehículos y la Ley Aduanera Nacional; sobre las cuales deben considerarse los aspectos que afectan a la empresa, tales como cambio de régimen del Impuesto Sobre la Renta, impacto financiero y administrativo, sobre cambio de bases de cálculo y determinación del Impuesto Sobre la Renta, consideración de antigüedad de vehículos al momento de importarlos, solicitudes e infracciones aduanales, entre otros.

También establece Reformas a la Ley del Impuesto al Valor Agregado, a la Ley del Impuesto sobre Circulación de Vehículos Terrestres, Marítimos y Aéreos, y a la Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos.

Para la construcción de casa, será aplicable el artículo 34 en lo referente a que “los contribuyentes que realicen actividades de construcción o trabajos sobre inmuebles, ya sean propios o de terceros, o las actividades similares, cuyas operaciones generadoras de rentas comprendan más de un período de liquidación, deben establecer su renta imponible del período correspondiente, mediante la aplicación de cualesquiera de los métodos siguientes:

- Asignar como renta bruta del período, la proporción de la obra total que corresponda a lo realmente ejecutado. A dicha renta bruta debe deducirse el monto de los costos y gastos incurridos efectivamente en el período.
- Asignar como renta bruta el total de lo percibido en período. A dicha renta debe deducirse el costo y gastos incurridos efectivamente en el mismo período.

En ambos métodos, al terminar la construcción de la obra, el contribuyente debe efectuar el ajuste pertinente, en cuanto al verdadero resultado de las ventas y del costo final de la construcción”. (6:7)

Para las lotificaciones, aplicará el artículo 35: “la utilidad obtenida por la venta de terrenos lotificados con o sin urbanización, se considera renta de actividades lucrativas y no ganancias de capital. La utilidad está constituida por la diferencia entre el valor de venta del terreno y su costo de adquisición a cualquier título, más las mejoras introducidas hasta la fecha de lotificación o urbanización.

Los ingresos provenientes de las lotificaciones deben ser declarados por el sistema de lo percibido”. (6:8)

1) Ley del Impuesto de Solidaridad (ISO). Decreto Número 73-2008 y sus reformas del Congreso de la República

“Se establece un Impuesto de Solidaridad, a cargo de las personas individuales o jurídicas, los fideicomisos, los contratos de participación, las sociedades irregulares, las sociedades de hecho, el encargo de confianza, las sucursales, las agencias o establecimientos permanentes o temporales de personas extranjeras que operen en el país, las copropiedades, las comunidades de bienes, los patrimonios hereditarios indivisos y de otras formas de organización empresarial, que dispongan de patrimonio propio, realicen actividades mercantiles o agropecuarias en el territorio nacional y obtengan un margen bruto superior al cuatro por ciento (4%) de sus ingresos brutos”. (8:1,2)

La base para el cálculo de este impuesto se constituye según lo establecido por el artículo 7 de esta ley, por la que sea mayor entre:

1. “La cuarta parte del monto del activo neto; o
2. La cuarta parte de los ingresos brutos.

En caso de los contribuyentes cuyo activo neto sea más de cuatro (4) veces sus ingresos brutos, aplicarán la base imponible establecida en la literal 2 del párrafo anterior”. (8:4) La tarifa de este impuesto será del uno por ciento (1%), se determina al multiplicar el tipo impositivo por la base imponible establecida en el artículo 7; si la base imponible fuere la cuarta parte del monto del activo neto, al impuesto determinado en cada trimestre, se le restará el Impuesto Único Sobre Inmuebles efectivamente pagado durante el mismo trimestre.

Este impuesto y el Impuesto Sobre la Renta podrán acreditarse entre sí, según como lo establece el artículo 11, “los contribuyentes podrán optar por una de las formas siguientes:

- El monto del Impuesto de Solidaridad, pagado durante los cuatro trimestres del año calendario, conforme los plazos establecidos en el artículo 10 de esta Ley, podrá ser acreditado al pago del Impuesto Sobre la Renta hasta su agotamiento durante los tres años calendario inmediatos siguientes, tanto el que debe pagarse en forma mensual o trimestral, como el que se determine en la liquidación definitiva anual, según corresponda.
- Los pagos trimestrales del Impuesto Sobre la Renta, podrán acreditarse al pago del Impuesto de Solidaridad en el mismo año calendario. Los contribuyentes que se acojan a esta forma de acreditación podrán cambiarla únicamente con autorización de la Administración Tributaria.

El remanente del Impuesto de Solidaridad que sea acreditado conforme lo regulado en este artículo, será considerado como un gasto deducible para efectos del Impuesto Sobre la Renta, del período de liquidación definitiva anual en que concluyan los tres años a los que se refiere la primera forma de este artículo”. (8:4,5)

m) Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles. Decreto Número 15-98 del Congreso de la República

“Se establece un impuesto único anual, sobre el valor de los bienes inmuebles situados en el territorio de la República”. (10:1)

La determinación de este impuesto, se hará de acuerdo a lo establecido en el artículo 4 de esta ley, “la base del impuesto estará constituida por los valores de los distintos inmuebles que pertenezcan a un mismo contribuyente en calidad de sujeto pasivo del impuesto. Al efecto se considerará:

- El valor del terreno;
- El valor de las escrituras, construcciones e instalaciones adheridas permanentemente a los mismos y sus mejoras;
- El valor de los cultivos permanentes;
- El incremento o decremento determinado por factores hidrológicos, topográficos, geográficos y ambientales;
- La naturaleza urbana, suburbana o rural, población, ubicación, servicios y otros similares”. (10:3)

De acuerdo al artículo 11 “para la determinación del impuesto anual sobre inmuebles, se establecen las escalas y tasas siguientes:

Tabla 1
Tarifas para cálculo del IUSI

Hasta Q 2,000.00 Exento
De Q 2,000.01 a Q 20,000.00 2 por millar
De Q 20,000.01 a Q 70,000.00 6 por millar
De Q 70,000.01 en adelante 9 por millar" (27:4)

Fuente: Congreso de la República Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles. Decreto Número 15-98. Capítulo IV. Artículo 11.

n) Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos. Decreto 37-92 y sus reformas del Congreso de la República

Esta Ley establece en su artículo 2 numeral 9, que las segundas y subsiguientes ventas o permutas de bienes inmuebles estarán afectas al 3% de timbres y no pagaran IVA.

En el artículo 19 se establece que “en el caso del testimonio de la escritura pública en el que se documente la segunda o subsiguiente venta o permuta de bienes inmuebles, la base imponible del impuesto lo constituye el valor mayor entre los siguientes:

- El valor consignado por quien vende, permuta y adquiere bajo juramento, en la escritura pública;
- El valor establecido por un valuador autorizado; ó
- El valor inscrito por el contribuyente en la matrícula fiscal o municipal”. (9:11)

CAPÍTULO II

NORMATIVA APLICABLE DE LA MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE EN LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN Y SU RELACIÓN CON OTRAS NORMAS CONTABLES Y FINANCIERAS

2.1 Normativa aplicable de la medición del valor razonable en las propiedades de inversión

Para mayor comprensión y para que la información financiera pueda ser interpretada por terceras personas, se presenta la normativa aplicable de la medición del valor razonable en las propiedades de inversión.

2.1.1 Marco conceptual para la información financiera

a) Propósito y valor normativo

- Ayudar al Consejo (IASB) en la revisión de las normas existentes y desarrollo de futuras Normas Internacionales de Información Financiera;
- Ayudar al Consejo en la armonización y reducción de tratamientos contables alternativos (permitidos por las Normas Internacionales de Información Financiera) en la presentación de los estados financieros;
- Ayudar a los organismos nacionales en la emisión de sus normas;
- Ayudar a los preparadores de los estados financieros a aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera;
- Ayudar a los auditores a formarse una opinión respecto a si los estados financieros están bajo las Normas Internacionales de Información Financiera;
- Ayudar a los usuarios en la interpretación de los estados financieros; y
- Ayudar a entender el enfoque del IASB.

b) Alcance

Este Marco Conceptual se ocupa de:

- El objetivo de la información financiera;
- Las características cualitativas de la información financiera útil;

- La definición, reconocimiento y medición de los elementos que constituyen los estados financieros; y
- Los conceptos de capital y de mantenimiento de capital.

c) El objetivo de la información financiera con propósito general

Según el párrafo OB1 del Marco Conceptual establece que el objetivo de la información financiera con propósito general constituye el fundamento de dicho Marco.

Objetivo, utilidad y limitaciones de información con propósito general

De acuerdo a lo estipulado en el Marco Conceptual la entidad que informa, presenta información financiera de propósito general útil para los inversores, prestamistas y acreedores existentes y potenciales, para la toma de decisiones sobre el suministro de recursos a la entidad.

La toma de decisiones sobre el suministro de recursos a la entidad, está en función de la rentabilidad esperada. Los usuarios necesitan información relevante que les ayude a evaluar las perspectivas de entradas de flujos de efectivo futuros netos.

Para evaluar las perspectivas de entradas de efectivo netas futuras, los usuarios analizan los siguientes elementos:

- Recursos de la entidad;
- Derechos de los acreedores; y
- Desempeño de la gestión

Los usuarios principales a quienes está dirigida la información financiera de propósito general son:

- Inversores;
- Prestamistas; y
- Otros acreedores.

Otros usuarios distintos, pueden encontrar útil los informes financieros de propósito general (pero no están dirigidos a ellos) como lo son:

- Entes supervisores; y
- Público distinto a los usuarios principales.

Los informes financieros están basados en:

- Juicios;
- Estimaciones; y
- Modelos.

d) Características cualitativas de la información financiera útil

Las características cualitativas de la información financiera útil identifican los tipos de información que van a ser probablemente más útiles a los inversores, prestamistas y otros acreedores existentes y potenciales para la toma de decisiones sobre la entidad a partir de la información contenida en el informe financiero o información financiera.

Por lo que si la información financiera ha de ser útil, debe ser relevante y presentar fielmente lo que pretende representar.

- **Características cualitativas fundamentales**

Las características cualitativas fundamentales son la relevancia y la representación fiel.

Relevancia

La información financiera es relevante cuando es capaz de influir en la toma de decisiones de los usuarios y tiene valor predictivo (toma la información brindada y se usa como una variable para predecir resultados futuros), y valor confirmatorio (toma la información brindada para confirmar o cambiar evaluaciones anteriores).

Materialidad o importancia relativa

La información financiera tiene materialidad o importancia relativa cuando su omisión o expresión inadecuada puede influir en las decisiones de los usuarios.

Materialidad o importancia relativa, es un aspecto de la relevancia y no existe un criterio para demarcar el margen de lo que podría ser material o tener importancia relativa. Por ejemplo:

Si la empresa El Cambio, S.A. cuenta con los siguientes activos, se estimara la importancia relativa de acuerdo al porcentaje que represente cada rubro del total del activo, como se muestra a continuación:

Tabla 2
Importancia Relativa

Activos	Valor	%	%
Caja y Bancos	75,000	15%	Importancia Relativa
Cuentas por Cobrar	100,000	20%	
Inventario	195,000	40%	
Propiedades, Planta y Equipo	120,000	24%	
Total Activo	490,000	100%	

Fuente: elaboración propia

Representación fiel

Para que la información financiera sea una representación fiel perfecta, una descripción tendría que contar con tres características: completa, neutral y libre de error.

- **Características cualitativas de mejora**

Según lo indicado en el párrafo CC19 del Marco Conceptual la comparabilidad, verificabilidad y comprensibilidad son características cualitativas que mejoran la utilidad de la información que es relevante y está fielmente representada. Éstas pueden también ayudar a determinar cuál de las dos vías debe utilizarse para describir un fenómeno, si ambas se consideran igualmente relevantes y fielmente representadas.

Comparabilidad

Permite identificar y comprender diferencias o similitudes entres partidas.

Verificabilidad

Se refiere a cuando los usuarios están convencidos de que el fenómeno está representado fielmente por que dicha información se puede corroborar.

La información podría ser aceptada por dos observadores independientes: verificación directa y verificación indirecta. Verificación directa significa comprobar un importe mediante la observación directa, por ejemplo un conteo físico de activos fijos. Verificación indirecta significa comprobar los datos de entrada de un modelo, fórmulas u otra técnica y recalculando el resultado utilizando la misma metodología, por ejemplo: verificar el importe del inventario comprobando los datos (cantidades y costo) y recalculando el inventario final utilizando la misma suposición de flujo de costo por ejemplo: utilizando el método primera entrada, primera salida.

Oportunidad

Se refiere cuando la información está disponible en el instante, capaz de influir en las decisiones de los usuarios.

Comprensibilidad

Es cuando la información es clara y concisa. Por naturaleza se podría omitir información para hacer el fenómeno más sencillo, pero puede resultar engañoso.

e) Los elementos de los estados financieros

Los elementos de los estados financieros reflejan los efectos financieros de las transacciones y otros sucesos, agrupándolos en categorías de acuerdo con sus características económicas.

Situación financiera

Los elementos relacionados directamente con la situación financiera en el balance son: los activos, pasivos y el patrimonio. Los cuales se definen como sigue:

- Un activo es un recurso controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados, del cual se espera obtener beneficios económicos en el futuro.
- Un pasivo es una obligación presente de la entidad surgida de sucesos pasados, al vencimiento de la cual, y para cancelarla, la entidad espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.
- El patrimonio es la parte residual de los activos de la entidad, una vez reducidos todos sus pasivos.

Rendimiento

Los elementos relacionados con la medida del rendimiento en el estado de resultados son: los ingresos y gastos. A continuación se definen los elementos denominados ingresos y gastos:

- Los ingresos son los beneficios económicos, producidos a lo largo del periodo contable, en forma de entradas o incrementos de valor de los activos, o bien como decrementos de los pasivos, que dan como resultado aumentos del patrimonio, y no están relacionados con las aportaciones de los propietarios a ese patrimonio.
- Los gastos son los decrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del periodo contable, en forma de salidas o disminuciones del valor de los activos, o bien por la generación o aumento de los pasivos que dan como resultado decrementos en el patrimonio, y no están relacionados con las distribuciones realizadas a los propietarios de este patrimonio.

2.1.2 Norma Internacional de Contabilidad 40 “Propiedades de Inversión”

a) Objetivo

El objetivo de esta Norma es prescribir el tratamiento contable de las propiedades de inversión y las exigencias de revelación de información correspondiente.

b) Alcance

Esta Norma será aplicable “en el reconocimiento, valoración y revelación de información de las propiedades de inversión”. (17:2) No trata los problemas cubiertos en la NIC 17 Arrendamientos, entre los que se incluyen los siguientes:

- La clasificación de los arrendamientos como arrendamientos financieros u operativos;
- El reconocimiento de las rentas por arrendamiento de propiedades de inversión (ver también la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias);
- La medición en los estados financieros del arrendatario, de los derechos sobre inmuebles mantenidos en régimen de arrendamiento operativo;

- La medición en los estados financieros del arrendador, de su inversión neta en un arrendamiento financiero;
- La contabilización de las transacciones de venta con arrendamiento posterior; y
- La información a revelar sobre arrendamientos financieros y operativos.

Por lo que no será de aplicación a:

- Los activos biológicos relacionados con la actividad agrícola (véase la NIC 41 Agricultura); y
- Los derechos mineros y reservas minerales tales como petróleo, gas natural y recursos no renovables similares.

c) **Definiciones**

Las propiedades de inversión: Son propiedades (terrenos o edificios), considerados en su totalidad o en parte, o ambos que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener alquileres, plusvalía o ambas, en vez de:

- Utilizarlos para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos, o
- Venderlos en el curso ordinario de las operaciones.

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

El párrafo 6 de esta Norma establece que un derecho sobre un inmueble que el arrendatario mantenga en régimen de arrendamiento operativo, se podrá clasificar y contabilizar como una propiedad de inversión si, y solo si, el inmueble cumpliera en su caso, la definición de propiedades de inversión y el arrendatario emplease el modelo del valor razonable, para los activos reconocidos. Sin embargo, una vez que esta clasificación haya sido elegida para un derecho sobre un inmueble mantenido en régimen de arrendamiento operativo, todos los

inmuebles clasificados como propiedades de inversión se contabilizarán utilizando el modelo del valor razonable.

Algunos ejemplos de propiedades de inversión son los siguientes:

- Terreno que se tiene para obtener plusvalía a largo plazo y no para venderse en corto plazo, dentro del curso ordinario de las actividades del negocio;
- Terreno que se tenga para un uso futuro no determinado, es decir, cuando la entidad no haya determinado si el terreno se utilizará como inmueble para uso administrativo o para ser vendido a corto plazo.
- Edificio que sea propiedad de la entidad y esté alquilado a través de uno o más arrendamientos operativos.
- Edificio desocupado tenido para ser arrendado a través de uno o más arrendamientos operativos.

Los siguientes ejemplos no son propiedades de inversión y por consiguiente, están fuera del alcance de la NIC 40:

- Propiedad tenida para uso en la producción o suministro de bienes, o servicios para propósitos administrativos (NIC 16 Propiedades, planta y equipos); si existe un cambio en el uso de la propiedad ya sea para obtener rentas o plusvalía, es decir cuando la propiedad ya no sea ocupada por el dueño se considerará como propiedad de inversión al momento del cambio del uso.
- Inmueble tenido para la venta, en el curso ordinario de los negocios o bien que se encuentre en proceso de construcción para el desarrollo de dicha venta (NIC 2 Existencias); cuando una propiedad de inversión se encuentre con intención de venta, esta pasa a ser inventario.
- Inmueble que esté siendo construida o mejorada por cuenta de terceras personas (NIC 11 Contratos de Construcción); al momento que se termine la construcción o mejora del inmueble y que este se destine para obtener rentas pasa a ser considerado como propiedad de inversión.
- Inmueble ocupado por el propietario (NIC 16 Propiedades, planta y equipos) incluyendo, entre otras propiedades que se tienen para su uso futuro como inmuebles

ocupados por el dueño; cambiaría la condición del bien si este ya no fuese ocupada por el dueño, sino se destinaría para alquiler o generar plusvalía.

- Propiedad que esté siendo construida o mejorado para uso como propiedad de inversión (la NIC 16 aplica tal propiedad hasta que se termine la construcción o el desarrollo). Sin embargo, la NIC 40 aplica a la propiedad de inversión existente que está siendo nuevamente mejorada para uso futuro como propiedad de inversión; y
- Propiedad arrendada a otra entidad según un arrendamiento financiero, será propiedad de inversión al momento de que el arrendatario da esta propiedad en arrendamiento operativo.

d) Reconocimiento

“Las propiedades de inversión se reconocerán como activo cuando, y sólo cuando:

- Sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y
- El costo de las propiedades de inversión pueda ser valorado de forma fiable”. (23:5)

e) Medición o valoración inicial

“Las propiedades de inversión se valorarán inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluirán en la valoración inicial”. (23:5)

El costo de adquisición de una propiedad de inversión corresponderán su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible, por ejemplo: honorarios profesionales por cuestiones legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros asociados a la transacción. Ejemplo:

Reconocimiento inicial

El 1 de enero del 2015, la empresa ABC, S.A. adquiere un terreno de 10,000 metros cuadrados, para la obtención de plusvalía derivada de la apreciación en su valor. A la vez se conoce que como parte del proceso de adquisición del terreno la empresa incurrió en los siguientes gastos:

- 1.- Precio de adquisición del terreno Q 500,000.00
- 2.- Impuestos de traspaso Q 40,000.00
- 3.- Honorarios legales Q 10,000.00

Solución

Registro contable de la adquisición del bien

Fecha	Concepto	Debe	Haber
01/01/2015	Partida 1		
	Propiedades de inversión – Terrenos	Q 550,000.00	
	Caja y bancos		Q 550,000.00
	Reconocimiento inicial de un terreno.	Q 550,000.00	Q 550,000.00

El costo de una propiedad de inversión autoconstruida será su costo en la fecha en que la construcción sea completada. A partir de esa fecha, la propiedad se convertirá en una propiedad de inversión.

Por ejemplo:

Reconocimiento de una propiedad de inversión autoconstruida

La empresa Los Tres, S.A. a finales del periodo 2015, adquirió un terreno por valor de Q 700,000 para construir un edificio, con el propósito de utilizarlo para el devengo de rentas derivadas de la suscripción de contratos de arrendamiento operativo. Al finalizar la construcción el total del edificio es de Q 11,600,000.00 dicho valor incluye todos los gastos que se incurrieron para su construcción como: compra de materiales de construcción, mano de obra de ingeniería y herrería, entre otros.

Solución

Registro contable de la adquisición del bien

Fecha	Concepto	Debe	Haber
31/12/2015	Partida 1		
	Propiedades, planta y equipo – Terrenos	Q 700,000.00	
	Caja y Bancos		Q 700,000.00
	Reconocimiento inicial del terreno.	Q 700,000.00	Q 700,000.00

Registro contable de los gastos incurridos en la construcción

Fecha	Concepto	Debe	Haber
31/12/2015	Partida 2		
	Construcciones en proceso	Q 10,900,000.00	
	Caja y Bancos		Q 10,900,000.00
	Por los gastos incurridos en la construcción del edificio.	Q 10,900,000.00	Q 10,900,000.00

Registro contable del bien al momento de reconocerse como una propiedad de inversión

Fecha	Concepto	Debe	Haber
31/12/2015	Partida 3		
	Propiedades de inversión – terrenos	Q 11,600,000.00	
	Construcciones en proceso		Q 10,900,000.00
	Propiedades, planta y equipo		Q 700,000.00
	Reconocimiento del bien como propiedad de inversión.	Q 11,600,000.00	Q 11,600,000.00

Cuando el pago de una propiedad de inversión se aplaze, su costo seguirá siendo equivalente al precio de contado. La diferencia entre esta cuantía y el total de pagos se conocerá como un gasto por intereses durante el periodo de aplazamiento. Ejemplo:

Cuando el pago de la deuda se aplaze

El 1 de enero de 2010 la empresa Lagos, S.A. adquiere, por medio de un crédito bancario a largo plazo, un apartamento, con el propósito de arrendarlo a terceros independientes,

mediante arrendamientos operativos, a cambio de pagos por el arrendamiento. Las condiciones son las siguientes:

- 1.- Valor del crédito bancario Q 490,000.00 (incluye impuestos y honorarios).
- 2.- El plazo del crédito bancario es de siete años y con una tasa anual de 10%.
- 3.- Ahora bien, si la cancelación de dicho crédito se aplaza, se cobrara una tasa de interés del 25% más sobre el monto total de la deuda.

Solución

Registro contable de la adquisición del bien

Fecha	Concepto	Debe	Haber
01/01/2010	Partida 1		
	Propiedades de inversión – costo	Q 490,000.00	
	Préstamo bancario largo plazo		Q 490,000.00
	Por la adquisición del bien.	Q 490,000.00	Q 490,000.00

Registro contable de la amortización anual – primer año:

Total del crédito $Q\ 490,000/5$ años = $Q\ 98,000.00$ amortización anual

Fecha	Concepto	Debe	Haber
31/12/2010	Partida 2		
	Préstamo bancario largo plazo	Q 49,000.00	
	Intereses s/préstamo	49,000.00	
	Caja y bancos		Q 98,000.00
	Por la amortización anual del crédito.	Q 98,000.00	Q 98,000.00

Nota: esta partida se realiza durante los siguientes seis años de amortización del préstamo.

Registro contable de la amortización y los intereses por el aplazamiento de un año más para el pago de la deuda:

Total de la deuda Q 490,000.00 x 25% = Q 122,500 intereses por aplazamiento de deuda

Fecha	Concepto	Debe	Haber
31/12/2016	Partida 3		
	Intereses gasto	Q 122,500.00	
	Caja y bancos		Q 122,500.00
	Pago de los intereses sobre deuda por aplazamiento del pago de la deuda.	Q 122,500.00	Q 122,500.00

Ahora bien, el costo inicial del derecho sobre un inmueble mantenido como arrendamiento y clasificado como una propiedad de inversión, será el establecido para los arrendamientos financieros en el párrafo 20 de la NIC 17; es el activo se reconocerá por el menor valor entre el valor razonable de la propiedad y el valor actual de los pagos mínimos por el arrendamiento. De acuerdo con ese mismo párrafo, se reconocerá como pasivo un importe equivalente. Ejemplo:

Arrendamiento financiero

La empresa Inmobiliaria Mundial, S.A., suscribió el 1 de enero de 2015 un contrato de arrendamiento financiero, por medio del cual le arrienda a la empresa Los Ánimos, S.A. una bodega de 500 metros cuadrados. El convenio incluye las siguientes condiciones:

- 1.- Valor en libros del inmueble Q 100,000.00
- 2.- Los costos anuales de mantenimiento, impuestos y seguros ascienden a Q 6,000.00
- 3.- El monto de la cuota anual de arrendamiento asciende a la suma de Q 23,000.00
- 4.- El contrato de arrendamiento otorga al arrendatario la opción de adquirir la bodega al final del plazo de dicho contrato.
- 5.- La tasa de interés implícita en el arrendamiento es del 5% anual.
- 6.- Se espera que al final del quinto año la bodega tenga un valor razonable de Q 40,000.00.

Solución

Tabla 3
Cálculo del valor presente

Año	Cuota Anual de arrendamiento	Factor descuento	Valor presente
2,013	23,000	1,050	21,905
2,014	23,000	1,103	20,862
2,015	23,000	1,158	19,868
2,016	23,000	1,216	18,922
2,017	23,000	1,276	18,443
Valor presente cuotas del arrendamiento			100,000

Fuente: elaboración propia

Nota: El contrato de arrendamiento establece una opción para que el arrendatario pueda adquirir el activo al final del plazo del arrendamiento, dicha opción de compra esta tasada en Q 539.00, monto que es sustancialmente más bajo que los Q 40,000 en los cuales se estima el valor razonable que se espera tenga el activo sujeto de arrendamiento a esa fecha.

En la contabilidad del arrendatario los registros serían los siguientes:

Registro contable del reconocimiento del convenio

Fecha	Concepto	Debe	Haber
01/01/2015	Partida 1		
	Propiedades de inversión – bodega	Q 100,000.00	
	Arrendamientos por pagar		Q 100,000.00
	Reconocimiento del arrendamiento financiero de una bodega.	Q 100,000.00	Q 100,000.00

Registro contable del pago de la cuota de arrendamiento periodo 2015

Fecha	Concepto	Debe	Haber
31/12/2015	Partida 2		
	Arrendamientos por pagar	Q 18,000.00	
	Gastos financieros (intereses)	Q 5,000.00	
	Caja y bancos		Q 23,000.00
	Por pago de la cuota de arrendamiento periodo 2015.	Q 23,000.00	Q 23,000.00

Registro contable del reconocimiento de los gastos incurridos

Fecha	Concepto	Debe	Haber
31/12/2015	Partida 3		
	Gastos de mantenimiento, impuesto y seguros	Q 6,000.00	
	Caja y bancos		Q 6,000.00
	Por gastos incurridos periodo 2015.	Q 6,000.00	Q 6,000.00

Nota: Las partidas 2 y 3 se realizan anualmente hasta cumplir con el plazo del convenio (periodos 2016, 2017, 2018 y 2019).

En la contabilidad del arrendador los registros serían los siguientes:

Registro contable del reconocimiento del convenio

Fecha	Concepto	Debe	Haber
01/01/2015	Partida 1		
	Arrendamientos por cobrar	Q 100,000.00	
	Caja y bancos		Q 100,000.00
	Reconocimiento del arrendamiento financiero de una bodega.	Q 100,000.00	Q 100,000.00

Registro contable del cobro de la cuota de arrendamiento periodo 2015

Fecha	Concepto	Debe	Haber
31/12/2015	Partida 2		
	Caja y Bancos	Q 23,000.00	
	Arrendamientos por cobrar		Q 18,000.00
	Ingresos financieros		Q 5,000.00
	Por cobro de la cuota de arrendamiento periodo 2015.	Q 23,000.00	Q 23,000.00

Nota: Esta última partida se realiza anualmente hasta cumplir con el plazo del convenio (periodos 2016, 2017, 2018 y 2019)

Tabla 4
Amortización del arrendamiento financiero

Año	Saldo inicial	Cuota	Intereses	Amortización	Saldo final
2015	100,000	23,000	5,000	18,000	82,000
2016	82,000	23,000	4,100	18,900	63,100
2017	63,100	23,000	3,155	19,845	43,255
2018	43,255	23,000	2,163	20,837	22,418
2019	22,418	23,000	1,121	22,418	-

Fuente: elaboración propia

De acuerdo a lo indicado en la norma, cuando una propiedad de inversión haya sido adquirida a cambio de uno o varios activos no monetarios, su costo se medirá por su valor razonable, a menos que: a) La transacción de intercambio no tenga carácter comercial, o b) Que el valor razonable del activo recibido ni del entregado no pueda medirse con fiabilidad. Si el bien adquirido no se mide por su valor razonable, su costo se valorará por el importe en libros del activo entregado.

f) Medición o valorización posterior al reconocimiento

Como política contable la entidad elegirá el modelo del valor razonable o el modelo del costo y aplicará esa política a todas sus propiedades de inversión, para propósitos de valoración o revelación.

Tabla 5
Modelos de medición posterior

Modelo de Valor Razonable	Modelo del costo
Según el cual se mide la propiedad de inversión, después de la medición inicial, por su valor razonable, reconociendo los cambios del valor razonable en el resultado del ejercicio.	Se encuentra desarrollado en la NIC 16, y requiere que la propiedad de inversión sea medida al costo depreciado (menos cualquier pérdida por el deterioro acumulado).

Fuente: elaboración propia

La entidad que elija el modelo del valor razonable deber revelar el valor razonable de la propiedad de inversión.

1. Modelo del valor razonable: el valor razonable es el precio que se recibirá por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición.

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

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

A continuación se presentan un ejemplo sobre el modelo del valor razonable y su reconocimiento inicial:

CASO 1. Modelo del valor razonable

La empresa Barcelona, S.A. ha adquirido en el ejercicio 2015 un edificio de oficinas en Quetzaltenango para destinarlo al alquiler, mediante uno o más arrendamientos operativos.

Los datos de la operación son los siguientes:

- 1.- Importe compra: Q 1,000,000.00
- 2.- Honorarios registros y tasas: Q 100,000.00
- 3.- Los costos de mantenimiento diario: Q 1,000.00

Al cierre del ejercicio se ha podido determinar el valor razonable del edificio de forma fiable mediante la determinación de los precios actuales en un mercado activo para inmuebles en Quetzaltenango y en condiciones similares. El valor razonable determinado es de Q 1,500,000.00.

A continuación se contabiliza la inversión en el momento inicial y en el cierre del ejercicio 2015, teniendo en cuenta que a partir de este año la entidad decide aplicar el criterio de revaloración para todas sus propiedades de inversión.

Solución

Reconocimiento inicial

El valor inicial de las propiedades de inversión debe reconocerse al precio de costo. Este debe incluir el precio de adquisición del proveedor más todos los gastos hasta la puesta en marcha.

Fecha	Concepto	Debe	Haber
31/08/2015	Partida 1		
	Propiedades de inversión	Q 1,100,000.00	
	Caja y Bancos		Q 1,100,000.00
	Por la adquisición del bien inmueble.	Q 1,100,000.00	Q 1,100,000.00

Los costos de mantenimiento diario se han de imputar directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior (cierre del ejercicio 2005)

Cálculo del incremento del valor al final del ejercicio 2005.

Valor razonable al 31/12/2015	Q 1,500,000.00
(-) Valor Inicial	Q (1,100,000.00)
Incremento del valor	Q 400,000.00

Fecha	Concepto	Debe	Haber
31/12/2015	Partida 2		
	Propiedades de inversión	Q 400,000.00	
	*Ingreso por medición a valor razonable		Q 400,000.00
	Por el incremento del valor del bien inmueble	Q 400,000.00	Q 400,000.00

* De acuerdo con el párrafo 35, las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de una propiedad de inversión se incluirán en el resultado del ejercicio en que surjan.

Nótese que al valorar las propiedades de inversión a valor razonable no se han practicado amortizaciones respecto a este tipo de activos.

Justificación

El activo cumple las condiciones para ser reconocido como propiedades de inversión establecidas en esta NIC según lo indicado en el párrafo 16:

- Que sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad.
- Que el costo de las propiedades de inversión pueda ser valorado de forma fiable, de la operación más los costos asociados a la transacción (párrafo 20).

Los costos derivados del mantenimiento diario del elemento se reconocerán en el resultado del ejercicio cuando se incurra en ellos (párrafo 18).

Para la valoración posterior la entidad ha escogido el modelo del valor razonable establecido en el párrafo 33 de esta Norma:

- El párrafo 38 indica que el valor razonable de una propiedad de inversión reflejará las condiciones de mercado en la fecha del balance.
- El párrafo 45 establece que la mejor prueba de un valor razonable se obtiene, normalmente, de los precios actuales en un mercado activo para inmuebles similares en la misma localidad y condiciones, en los que puedan realizarse los mismos o parecidos contratos, ya sean de arrendamiento u otros relacionados con esas propiedades.

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

Por lo que ante la ausencia de precios actuales en un mercado activo, la entidad considerará obtener información de otras fuentes como:

- Precios actuales en un mercado activo para inmuebles de diferente naturaleza, condiciones o localización, ajustados para reflejar dichas diferencias; Ejemplo:
Si una persona desea saber cuánto le costaría una casa el día de hoy, se utilizará la técnica del mercado, es decir, se realizaran cotizaciones en: (anuncios publicitarios en periódicos de compra-venta de inmuebles, en páginas web de inmobiliarias, u otra información en donde se coticen inmuebles con diferentes características como: tamaño, distribución, parqueos, tipo de construcción, entre otros).
- Precios recientes en mercados menos activos, con ajustes para reflejar cualquier cambio en las condiciones económicas desde la fecha en que ocurrieron las transacciones a los precios indicados; Ejemplo: Si una entidad posee un edificio en condiciones deterioradas y que el mismo se desea utilizar para generar ingresos como (rentas), la empresa contrataría una constructora para que determine cuanto le costaría una nueva construcción en el lugar donde se encuentra actualmente construido el edificio.
- Proyecciones de flujos de efectivo descontados basadas en estimaciones fiables de flujos futuros de efectivo, apoyadas por las condiciones que se den en cualquier arrendamiento y otro contrato existente y por su evidencia externa. Ejemplo: Si una empresa posee un apartamento y desea saber su valor posterior, se toma como base el efectivo disponible, del cual se debe estimar un % del aumento que tendría en los siguientes años con respecto al efectivo disponible.

A continuación se describen aspectos que el valor razonable no reflejará:

- El valor adicional derivado de la creación de una cartera de inmuebles en diferentes localidades;
- Las sinergias entre las propiedades de inversión y otros activos;
- Los derechos o restricciones legales que sólo son aplicables al propietario actual; y
- Los beneficios o gravámenes fiscales que sólo son aplicables al propietario actual.

Hay que tomar en cuenta que al determinar el valor razonable de una propiedad de inversión, se debe evitar duplicar activos y pasivos que se reconozcan como activos y pasivos separados, por ejemplo:

- Los equipos como ascensores o aire acondicionado se reconocerán dentro de la propiedad de inversión, por ser parte integrante del edificio.
- Una oficina que se alquile amueblada incluirá el valor razonable del mobiliario, debido a que el ingreso por arrendamiento deriva de la oficina con los muebles.
- El valor razonable de una propiedad de inversión excluirá ingresos por rentas anticipadas, por lo que la entidad reconoce éstos activos como separados.
- El valor razonable de las propiedades de inversión mantenidas mediante arrendamiento relejará los flujos de efectivo separados.

Incapacidad para determinar el valor razonable de forma fiable

“Existe una presunción refutable de que las entidades serán capaces de determinar, de forma fiable y continua el valor razonable de cada propiedad de inversión. Sin embargo, en casos excepcionales, cuando la entidad adquiera por primera vez una propiedad de inversión (o cuando un inmueble existente se convierte por primera vez en propiedades de inversión después de terminarse la construcción o desarrollo, o después de un cambio en su uso) puede existir clara evidencia de que la entidad no va a poder determinar, de forma fiable y continua, el valor razonable de la propiedad de inversión. Esto surge cuando, y solo cuando, no sean frecuentes las transacciones similares en el mercado, y no se pueda disponer de otras formas de estimar el valor razonable (por ejemplo, a partir de las proyecciones de flujos de caja descontados). En dichos casos la entidad valorará la propiedad de inversión aplicando el modelo del costo previsto en la NIC 16 Propiedades, planta y equipo. Se asumirá que el valor residual de la propiedad de inversión es cero. La entidad continuará aplicando la NIC 16 hasta la venta o disposición por otra vía de la propiedad de inversión”. (23:10)

El párrafo 54 indica que si la entidad ha valorado previamente una propiedad de inversión según su valor razonable, continuará valorándola a valor razonable hasta su enajenación o disposición por otra vía aún si las transacciones comparables en el mercado se hicieron menos frecuentes, o bien los precios de mercado estuvieran disponibles menos fácilmente.

2. Modelo del costo: Después del reconocimiento inicial, la entidad que escoja el modelo del costo valorará todas sus propiedades de inversión aplicando los requisitos establecidos en la NIC 16 para ese modelo, excepto aquéllas que cumplan los criterios para ser clasificadas

como mantenidas para la venta (o estén incluidas en un grupo enajenable clasificado como mantenido para la venta) de acuerdo con la NIIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas. Las propiedades de inversión que cumplan los criterios para ser clasificados como mantenidas para la venta (o estén incluidas en un grupo enajenable clasificado como mantenido para la venta) se valorarán de acuerdo con la NIIF 5”. (17:10)

CASO 2. Modelo del costo

La empresa Propiedades de Inversión Tas, S.A., ha iniciado su actividad en el año 2015. En este ejercicio ha adquirido dos terrenos destinados a la obtención de plusvalía a largo plazo:

- Un terreno A, por un precio de adquisición de Q 500,000.
- Un terreno B, por un precio de adquisición de Q 1,000,000.

En el terreno A ha sido necesario contar con unos costos de acondicionamiento (vallado y limpieza) requeridos por la municipalidad, y que han ascendido a Q 50,000.

La empresa sigue la política de revalorización para las propiedades de inversión.

Al final del ejercicio 2015 se reconoce respecto al valor de los citados activos que:

- El terreno A, de uso industrial está sujeto a una planificación urbanística de la municipalidad que, en principio, valora el precio de expropiación en Q 400,000. La empresa ha presentado un recurso para recalificar este terreno como edificable; si se acepta el valor de mercado, podría situarse entre Q 700,000 y Q 800,000.
- El valor de mercado del terreno B, según un informe técnico se sitúa en Q 1,150,000.

Solución

Valoración inicial

La valoración inicial se realizará con relación al precio de adquisición:

Terreno A: $Q\ 500,000 + Q\ 50,000 = Q\ 550,000$

Terreno B: $Q\ 1,000,000$

Fecha	Concepto	Debe	Haber
31/01/2015	Partida 1		
	Propiedades de inversión (terrenos A y B)	Q 1,550,000.00	
	Caja y Bancos		Q 1,550,000.00
	Por la adquisición de los bienes inmuebles	Q 1,550,000.00	Q 1,550,000.00

Los gastos de acondicionamiento del terreno A forman parte del precio de adquisición.

Valoración posterior (cierre del ejercicio 2015)

La sociedad ha escogido el modelo de valorización para sus propiedades de inversión. Sin embargo, no será posible la valorización a valor razonable del terreno A, puesto que no puede determinarse de forma fiable.

En esta situación, la empresa deberá valorar el terreno A de acuerdo con la NIC 16 y podrá valorar el terreno B según su valor razonable.

Terreno A:

Cálculo diferencia del valor ejercicio 2015.

Valor al 31/12/2015 según Municipalidad	Q 400,000.00
(-) Valor Inicial	Q (500,000.00)
Diferencia	Q (100,000.00)

Existe una depreciación en el valor del activo debido al posible plan urbanístico del Municipalidad.

Terreno B:

Valor al 31/12/2015	Q 1,150,000.00
(-) Valor Inicial	Q (1,000,000.00)
Incremento del valor	Q 150,000.00

Fecha	Concepto	Debe	Haber
31/12/2015	Partida 2		
	Propiedades de inversión (terreno B)	Q 150,000.00	
	Ingreso por medición a valor razonable		Q 150,000.00
	Por el incremento del valor del bien inmueble	Q 150,000.00	Q 150,000.00

Fecha	Concepto	Debe	Haber
31/12/2015	Partida 3		
	Pérdida por depreciación de Propiedades de inversión	Q 100,000.00	
	Propiedades de Inversión		Q 100,000.00
	Por la perdida por depreciación de Propiedades de inversión	Q 100,000.00	Q 100,000.00

Justificación

La NIC 40 establece respecto a la valoración según valor razonable lo siguiente:

- Párrafo 33: con posterioridad al reconocimiento inicial, la entidad que haya escogido el modelo del valor razonable valorará todas sus propiedades de inversión al valor razonable, excepto en los casos descritos en el párrafo 53.
- Párrafo 53: en casos excepcionales, cuando la entidad adquiera por primera vez una propiedad de inversión, puede existir una clara evidencia de que la entidad no va poder determinar, de forma fiable y continua, el valor razonable de la propiedad de inversión. En dichos casos, la entidad valorará la propiedad de inversión aplicando el modelo del costo previsto en la NIC 16.
- Párrafo 54: cuando la entidad se vea forzada, por la razón del párrafo 53, a valorar la propiedad de inversión utilizando el modelo del costo de acuerdo con la NIC 16, valorará el resto de sus propiedades de inversión por su valor razonable. En estos casos, aunque la entidad puede utilizar el modelo del costo para una propiedad de inversión particular, continuará contabilizando cada uno de los restantes inmuebles usando el modelo del valor razonable.

Nota: el párrafo 54 se entiende en el contexto de valoración según valor razonable. Por tanto, una empresa puede escoger la valoración de todas sus propiedades de inversión según el modelo del costo.

g) Transferencias

Se realizarán transferencias a ó de propiedades de inversión cuando exista un cambio en su uso, el cual se haya evidenciado por lo siguiente:

- El inicio de la ocupación por parte del propietario, es decir, cuando una propiedad de inversión se transfiere a una instalación ocupada por el dueño (NIC 16 Propiedades, planta y equipo).
- El inicio de un desarrollo con intención de venta, es decir, cuando una propiedad de inversión se transfiera al inventario (NIC 2 Inventarios).
- El fin de la ocupación por parte del dueño, es decir, cuando el inmueble ya no sea ocupada por el dueño se transfiere como propiedades de inversión.
- El fin de la construcción o desarrollo, es decir, cuando un edificio sea concluido totalmente se transfiera a propiedades de inversión.

A continuación se presentan algunos supuestos en donde se determinará el tratamiento de las transferencias a, o de, propiedades de inversión (suponiendo que la entidad utiliza el modelo de valor razonable para contabilizar las propiedades de inversión).

Tabla 6
Supuestos de tratamiento de transferencias por el uso de inmuebles

Supuesto	Tratamiento
El inicio de la ocupación por parte del propietario de un edificio contabilizado como propiedades de inversión.	En la transferencia de propiedades de inversión, contabilizadas según su valor razonable a inmuebles ocupados por dueños, el costo del inmueble a efectos de contabilizaciones posteriores, aplicando la NIC 16, será el valor razonable en la fecha de cambio de uso.
La decisión de poner a la venta una propiedad de inversión. Se pone de manifiesto el inicio de un desarrollo con intención de venta.	El activo pasa de propiedades de inversión a Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta. El costo del inmueble a efectos de contabilizaciones posteriores, utilizando la NIIF 5, el valor en libros o valor razonable menos costo de venta. En este caso, el cambio de uso se pone de manifiesto por el inicio de un desarrollo con intención de venta. Si la entidad decide disponer de una propiedad de inversión sin hacer un desarrollo específico, continuara calificando el inmueble como una propiedad de inversión hasta que sea dado de baja en cuentas y no lo tratará como si fuera un elemento de Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta.
El fin de la ocupación por parte de un propietario de una fábrica para destinarlo a uno o varios alquileres operativos.	Si la fábrica se destina a propiedades de inversión, que se contabilizará por su valor razonable, la entidad aplicará la NIC 16 hasta la fecha del cambio de uso. La empresa, tratará cualquier diferencia, a esa fecha, entre el importe en libros de la fábrica aplicando la NIC 16 y el valor razonable de la misma forma en la que se registraría una revalorización aplicando lo dispuesto en la NIC 16.
Un edificio destinado a la venta se prepara para una operación de arrendamiento a un tercero.	En este caso, el edificio se transfiere de existencia a propiedades de inversión, para contabilizarlo según su valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable del edificio a esa fecha y su importe en libros anterior se reconocerá en el resultado del ejercicio.
El fin de la construcción de un inmueble en curso de construcción que se destinará a alquiler.	En este supuesto, el fin de la construcción da lugar a la transferencia del edificio de propiedades, planta y equipo a propiedades de inversión. Cuando la propiedad de inversión vaya a ser contabilizada según su valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable del inmueble a esa fecha y su importe en libros anterior, se reconocerá en el resultado del ejercicio.

Fuente: elaboración propia

Por lo anterior, se presenta un resumen sobre el cambio de uso:

Tabla 7
Resumen sobre el cambio de uso de inmuebles

Situación/tratamiento inicial	Cambio de uso	Situación/tratamiento final
Inmueble de inversión NIC 40	Se ocupa por el propietario	NIC 16 Propiedades, planta y equipo
Inmueble de inversión NIC 40	Se destina a la venta (con inicio de un desarrollo)	NIIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas
Inmueble Material NIC 16	Finaliza ocupación dueño	NIC 40 Inversiones inmueble
Existencias NIC 2	Operación alquiler	NIC 40 Inversiones inmueble
Inmueble Material NIC 16	Finaliza construcción	NIC 40 Inversiones inmueble

Fuente: elaboración propia

h) Enajenación o disposición por otra vía

Como lo indica el párrafo 76 de esta Norma una propiedad de inversión se dará de baja en cuentas cuando se enajene o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente retirada de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su enajenación o disposición por otra vía.

Las pérdidas o ganancias resultantes del retiro, enajenación o disposición por otra vía de una propiedad de inversión, se determinarán como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el importe en libros del activo, y se reconocerán en el resultado del ejercicio en que tenga lugar el retiro, la enajenación o la disposición por otra vía. Por ejemplo:

La empresa Inmobiliaria Mundial, S.A. adquirió una bodega la cual fue adquirida con el fin de obtener rentas por un valor de Q 100,000, la cual fue contabilizada inicialmente como propiedades de inversión, sin embargo, posteriormente el dueño de la empresa Inmobiliaria, S.A. decide hacer cambio de su uso, por lo que se ocupará como oficinas para el departamento contable, por lo que esto significa que el tratamiento contable posterior cambiará, contabilizándose posteriormente como Propiedades, planta y equipos, dando de baja la propiedad de inversión.

El registro contable sería el siguiente:

Fecha	Concepto	Debe	Haber
31/12/2015	Partida 1		
	Propiedades, planta y equipo	Q 100,000.00	
	Propiedades de Inversión		Q 100,000.00
	Por cambio de uso de la propiedad de inversión (bodega)	Q 100,000.00	Q 100,000.00

i) Información a revelar

Según esta Norma la entidad revelará lo siguiente:

- Si aplica el modelo del valor razonable o el modelo del costo.
- Si aplica el modelo del valor razonable y en qué circunstancias.
- Cuando la clasificación resulte difícil, los criterios desarrollados por la entidad para distinguir las propiedades de inversión de los inmuebles ocupados por el dueño y de los inmuebles que se tienen para vender en el curso normal de las actividades del negocio.
- Los métodos e hipótesis significativos aplicados en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión, 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 por causa de la naturaleza de los inmuebles y la falta de datos comparables de mercado.
- La medida en que el valor razonable de las propiedades de inversión 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 propiedades de inversión objeto de la valoración; en caso de que no hubiera habido tal valoración, este hecho también se revelará.
- La existencia e importe de las restricciones a la realización de las propiedades de inversión, al cobro de los ingresos derivados de los mismos o de los recursos obtenidos por su enajenación o disposición por otra vía.

- Las obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de propiedades de inversión o por concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras.

2.1.3 Norma Internacional de Información Financiera 13 “Medición del Valor Razonable”

a) Objetivo

El objetivo de esta Norma constituye lo siguiente:

- “Define el valor razonable;
- Establece en una sola NIIF un marco para la medición del valor razonable;
- Requiere información a revelar sobre las mediciones del valor razonable.” (24:1)

El valor razonable es una medición basada en el mercado y no específica de la entidad. Para ciertos activos y pasivos estarán disponibles transacciones de mercado observables o información de mercado, en cambio para otros o no. Sin embargo, el objetivo de una medición del valor razonable será el mismo para ambos casos, el cual será estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada para vender el activo o transferir el pasivo entre participantes de mercado en la fecha de medición en condiciones de mercado presente.

Se debe tomar en cuenta que cuando un precio para un activo o pasivo idéntico es no observable, la entidad medirá el valor razonable utilizando otra técnica de valoración que maximice el uso de variables observables relevantes y minimice el uso de variables no observables.

b) Alcance

Estas NIIF se aplicará cuando otra NIIF requiera o permita mediciones a valor razonable o información a revelar sobre mediciones a valor razonable (y mediciones, tales como valor razonable menos costos de venta, basados en el valor razonable o información a revelar sobre esas mediciones), excepto en circunstancias específicas.

Por lo que esta NIIF no se aplicará a los elementos siguientes:

- Pagos basados en acciones (NIIF 2);

- Contratos de arrendamiento (NIC 17);
- Mediciones similares al valor razonable, tales como el valor neto realizable de la NIC 2 o valor en uso de la NIC 36.

Medición

Esta NIIF define la medición del valor razonable como el precio que se recibiría al vender un activo o pago por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición. Independientemente de si este precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración.

El activo o pasivo

Una medición del valor razonable es tanto para un activo o pasivo concreto, por ello, al medir el valor razonable la entidad tomará en cuenta las características del activo o pasivo de la misma forma en que los participantes de mercado tendrían en cuenta al momento de fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de medición. Como por ejemplo:

- La condición y localización del activo; y
- Las restricciones sobre la venta o uso del activo (si las hubiese)

La transacción

De acuerdo al párrafo 15 de esta Norma una medición a valor razonable supondrá que el activo o pasivo se intercambia en una transacción ordenada entre participantes de mercado para vender el activo o transferir el pasivo en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes.

Así mismo se supondrá que la transacción de venta del activo o transferencia del pasivo tiene lugar en:

- El mercado principal del activo o pasivo; ó
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso.

De tal manera que si existe un mercado principal para el activo o pasivo, la medición del valor razonable representará el precio en ese mercado, incluso si el precio en un mercado diferente es potencialmente más ventajoso en la fecha de medición.

Participantes de mercado

Los supuestos que se requieren para la determinación del valor razonable deben realizarse considerando las hipótesis que los participantes del mercado realizarían para fijar el precio del activo o el pasivo, considerando que estos actúan en su mejor interés económico. Por tanto, no se deben asumir los supuestos que no considerarían los participantes del mercado.

El precio

Esta Norma define el valor razonable como el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes.

El precio de mercado utilizado para medir el valor razonable del activo o pasivo no se ajustará por los costos de transacción. Estos costos se contabilizarán de acuerdo a otras NIIF. Los costos de transacción no son una característica de un activo o pasivo, sino son específicos de una transacción y diferirán dependiendo de la forma en que la entidad realice la transacción con el activo o pasivo. Estos costos no incluyen los costos de transporte.

c) Aplicación a activos no financieros

Máximo y mejor uso de los activos no financieros

Según el párrafo 27 de esta NIIF establece que una medición a valor razonable de un activo no financiero, tendrá en cuenta la capacidad del participante de mercado para generar beneficios económicos mediante la utilización del activo en su máximo y mejor uso o mediante la venta de éste a otro participante de mercado que utilizaría el activo en su máximo y mejor uso.

Dos premisas de valuación para este caso son:

- Uso del activo junto con otros activos; y
- Utilización del activo de forma independiente.

A continuación se presenta un ejemplo que ilustra la aplicación de los conceptos de máximo y mejor uso y premisa de valoración para activos no financieros:

Una entidad adquiere un terreno en una combinación de negocios. El terreno está en el momento presente urbanizado para uso industrial en un tiempo determinado para una fábrica.

El uso presente del terreno se supone que es su máximo y mejor uso a menos que el mercado u otros factores sugieran un uso diferente. Lugares cercanos han sido recientemente urbanizados para uso residencial como emplazamientos para torres de apartamentos. Sobre la base de esa urbanización y parcelación recientes y otros cambios para facilitar dicha urbanización, la entidad determina que el terreno utilizado en el momento presente como un emplazamiento para una fábrica podría urbanizarse como un emplazamiento para uso residencial (es decir, para torres de apartamentos) porque los participantes de mercado tendrían en cuenta el potencial de urbanizar el emplazamiento para uso residencial al fijar el precio del terreno.

El máximo y mejor uso del terreno se determinaría comparando los elementos siguientes:

- El valor del terreno tal como está urbanizado en el momento presente para uso industrial (es decir, el terreno se utilizaría en combinación con otros activos, tal como la fábrica, o con otros activos y pasivos).
- El valor del terreno como un emplazamiento libre para uso residencial, teniendo en cuenta los costos de demolición de la fábrica y otros costos (incluyendo la incertidumbre sobre si la entidad sería capaz de remodelar el activo para el uso alternativo) necesarios para convertir el terreno en un emplazamiento libre (es decir el terreno se va a utilizar por los participantes de mercado por separado).

El máximo y mejor uso del terreno se determinaría sobre la base del mayor de esos valores. En situaciones que involucran evaluación de propiedad inmobiliaria, la determinación del máximo y mejor uso puede tener en cuenta factores relacionados con las operaciones de la fábrica, incluyendo sus activos y pasivos.

d) Valor razonable en el reconocimiento inicial

Cuando se adquiere un activo o se asume un pasivo en una transacción de intercambio, el precio es el pagado por adquirir el activo, o recibido por asumir el pasivo (un precio de

entrada). Por el contrario, el valor razonable del activo o pasivo es el precio que se recibiría por vender el activo o pagaría por transferir el pasivo (un precio de salida).

Si otra NIIF requiere o permite que una entidad mida un activo o un pasivo inicialmente a valor razonable y el precio de la transacción difiere del valor razonable, la entidad reconocerá la ganancia o pérdida resultante en el resultado del periodo a menos que la NIIF especifique otra cosa.

En seguida se presenta un ejemplo de la permuta de tasa de interés en el reconocimiento inicial:

La entidad A (una contraparte minorista) realiza una permuta de tasa de interés en un mercado minorista con la entidad B (un mayorista) sin contraprestación inicial (es decir, el precio de transacción es cero). La entidad A puede acceder solo al mercado minorista. La entidad B puede acceder al mercado minorista (es decir, con contrapartes minoristas) y al mercado mayorista (es decir con contrapartes mayoristas).

Desde la perspectiva de la entidad A, el mercado minorista en el que inicialmente realizó la permuta es el mercado principal para la permuta. Si la entidad A fuera a transferir sus derechos y obligaciones según la permuta, lo haría con la contraparte mayorista en ese mercado minorista. En ese caso el precio de transacción (cero) representaría el valor razonable de la permuta para la entidad A en el reconocimiento inicial, es decir el precio que la entidad A recibiría por vender o pagaría por transferir la permuta en una transacción con una contraparte mayorista en el mercado minorista (es decir, un precio de salida). Ese precio no se ajustaría por ningún aumento de costo (de transacción) que se cargaría por esa contraparte mayorista.

Desde la perspectiva de la entidad B, el mercado mayorista (no el mercado minorista) es el mercado principal para la permuta. Si la entidad B fuera a transferir sus derechos y obligaciones según la permuta, lo haría con la contraparte mayorista en ese mercado.

Puesto que el mercado en el que la entidad B realizaba inicialmente la permuta es diferente del mercado principal para la permuta, el precio de transacción (cero) no representaría necesariamente el valor razonable de la permuta para la entidad B en el reconocimiento

inicial. Si el valor razonable difiere del precio de transacción (cero), la entidad B aplica la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición o la NIIF 9 Instrumentos Financieros para determinar si reconoce esa diferencia como una ganancia o pérdida en el reconocimiento inicial.

e) Técnicas de valoración

Las limitaciones de la aplicación del valor razonable se presentan cuando no existe un mercado activo para ciertos activos y pasivos; debido a que los mismos forman parte de la estructura fija de la empresa, permanecen en el patrimonio hasta su amortización o vencimiento, siendo difícil determinar su valor.

Por dicha razón el párrafo 61 de esta NIIF establece que la entidad utilizará las técnicas de valoración que sean apropiadas a las circunstancias sobre las cuales existan datos suficientes disponibles para medir el valor razonable, maximizando el uso de variables observables relevantes y minimizando el uso de variables no observables.

“El objetivo de utilizar una técnica de valoración es estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada de venta del activo o de transferencia del pasivo entre participantes de mercado en la fecha de la medición en las condiciones de mercado presentes. Tres técnicas de valoración ampliamente utilizadas son: el enfoque de mercado, el enfoque del costo y el enfoque del ingreso”. (24:10)

Se debe tomar en cuenta que en algunos casos será adecuada una sola técnica de valoración y en otros casos, serán adecuadas técnicas de valoración múltiples.

Ahora bien, si el precio de transacción es el valor razonable en el reconocimiento inicial y para medir el valor razonable en periodos posteriores se utilizará una técnica de valoración que utiliza variables no observables, la técnica de valoración se ajustará de forma tal que en el reconocimiento inicial el resultado de la técnica de valoración iguale al precio de transacción. Este ajuste asegurará que la técnica de valoración refleje las condiciones de mercado presentes y ayudará a una entidad a determinar si es necesario realizar un ajuste a la técnica de valoración.

Una técnica de valoración puede cambiar por cualquiera de los sucesos siguientes:

- Desarrollo de nuevos mercados;
- Pasa a estar disponible nueva información;
- Deja de estar disponible información anteriormente utilizada;
- Mejora de técnicas de valoración; o
- Cambio en las condiciones de mercado.

Este cambio en la técnica de valoración o en su aplicación se contabilizará como un cambio en una estimación contable de acuerdo a lo establecido en la NIC 8.

Las tres técnicas de valoración que da a conocer el Apéndice B de esta NIIF son las siguientes:

Tabla 8
Técnicas de valoración

Técnica	Explicación	Ejemplos
Enfoque de Mercado	Se establece el valor a través de un proceso de análisis de valores comparables tomados directamente del propio mercado, considerando los ajustes, correcciones y cualquier otra información necesaria para homogeneizar la muestra obtenida. Este enfoque con las diferencias del caso, se utiliza en el análisis de la propiedad inmobiliaria, maquinaria y equipos para los cuales existe un mercado conocido, siempre considerando la retención de la propiedad para el uso actual.	Terrenos desocupados Inmuebles de sector primario y secundario Se ubican referenciales del valor, datos de operaciones preferiblemente protocolizados La tasación realizada mediante Método Directo Comparativo de Datos de Mercado
Enfoque del Costo	Se establece el valor basado en el costo de producir o reemplazar la propiedad menos su depreciación a causa del uso, el deterioro físico, u obsolescencia económica o funcional, cuando estén presentes y exista la factibilidad de su medición. En general, este enfoque es aplicable en los casos de mejoras al terreno, edificios de propósitos especiales y maquinarias y equipos.	Construcción sobre terreno: * Se obtiene el valor del terreno por comparación * Se obtiene el valor de reposición de la construcción * Se reconoce el desgaste o deterioro

Enfoque del Ingreso	Se establece el valor de la propiedad sobre la base de la capitalización de los flujos netos de beneficios que genera o que puede generar la propiedad en condiciones de arrendamiento o, en el caso de una empresa en marcha las que genera el negocio.	Inmueble: Se obtiene el valor aplicando la siguiente formula: V: Valor actual I: Ingresos T: Tasa de interés o capitalización V: I / T
---------------------	--	---

Fuente: elaboración propia

f) Variables basadas en precios comprador y vendedor

Si un activo o pasivo medido a valor razonable tiene un precio comprador y un precio vendedor, el precio dentro del diferencial de precios comprador-vendedor que sea el más representativo del valor razonable en esas circunstancias, se utilizará para medir el valor razonable independientemente de dónde se clasifique la variable en la jerarquía del valor razonable.

g) Jerarquía del valor razonable

Para poder incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable e información a revelar relacionada, esta NIIF establece una jerarquía del valor razonable, clasificada en tres niveles. En la cual se concede la prioridad más alta a los precios cotizados en mercados activos para activos y pasivos idénticos a “Variables de Nivel 1” y la prioridad más baja a las variables no observables “Variables de Nivel 3”. A continuación se presenta una explicación de los niveles de la jerarquía del valor razonable:

Tabla 9
Jerarquía del valor razonable

Variab les	Nivel	Observaciones
Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.	1	Se requiere la determinación de los dos elementos siguientes: (a) el mercado principal para el activo ó pasivo ó, en ausencia de un mercado principal, el mercado más ventajoso para el activo o el pasivo; y (b) si la entidad puede realizar una transacción para el activo o pasivo al precio de ese mercado en la fecha la medición. Una persona desea saber el valor de mercado que tendría su casa el día de hoy, por lo que esta cotiza en un mercado activo como lo es la Cámara de Construcción, en donde se encuentran activos con las mismas características que posee la casa de esta persona, como lo es: el tamaño, distribución, número de parqueos, entre otras).
(a) Precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos. (b) Precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos. (c) Variables distintas de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, por ejemplo: (i) tasas de interés y curvas de rendimiento cotizados comúnmente; (ii) volatilidades implícitas; y (iii) diferenciales de crédito. d) Variables corroboradas por el mercado.	2	Las variables de Nivel 2 son distintas de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente. Si el activo o pasivo tiene una condición especificada (contractual), una variable de Nivel 2 debe ser observable para cumplir sustancialmente con la condición completa del activo o pasivo. Ejemplo: Una empresa desea saber el valor de mercado de una de sus propiedades (edificio), sin embargo, en el mercado se cotizan precios de inmuebles que tienen características similares a las que posee el edificio como: tamaño, número de oficinas, sin embargo, lo que varía es el piso del nuevo edificio, teniendo este posee piso cerámico, mientras que el que posee actualmente la empresa es de madera, por lo que el precio variaría significativamente.
Son variables no observables para el activo o pasivo. Las variables no observables se utilizarán para medir el valor razonable en la medida en que esas variables observables relevantes no estén disponibles, teniendo en cuenta, de ese modo, situaciones en las que existe poca, si alguna, actividad de mercado para el activo o pasivo en la fecha de la medición.	3	Al desarrollar variables no observables, una entidad puede comenzar con sus datos propios, pero ajustará esos datos si la información disponible indica razonablemente que otros participantes de mercado utilizarían datos diferentes o hay algo concreto en la entidad que no está disponible para otros participantes de mercado (por ejemplo, una sinergia específica de la entidad). Ejemplo: En este caso los inmuebles cotizados no tendrán características similares sino que serán diferentes, por lo que no se podrá determinar el valor de mercado a la fecha de medición de cualquier propiedad que se posee.

Fuente: elaboración propia

Nota: Variables Observables: Variables que están desarrolladas utilizando datos de mercado, tales como información disponible públicamente sobre los sucesos o transacciones reales, y que reflejan los supuestos que los participantes de mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo.

h) Información a revelar

De acuerdo al párrafo 91 de esta NIIF, una entidad revelará información que ayude a los usuarios de sus estados financieros a evaluar lo siguiente:

- Activos y pasivos recurrentes y no recurrentes
- Técnicas de valoración y variables utilizadas
- Mediciones recurrentes del nivel 3, efectos sobre el resultado del período u otro resultado integral

Esta NIIF es aplicable en los periodos anuales a partir del 1 de enero de 2013. Si una entidad aplicase esta NIIF en un periodo anterior, revelara este hecho.

A continuación se presentan un ejemplo que ilustra el uso de variables de Nivel 1 para medir el valor razonable de un activo que se comercializa en mercados activos diferentes a precios distintos.

Un activo se vende en dos mercados activos diferentes a distintos precios. Una entidad realiza transacciones en ambos mercados y puede acceder al precio en esos mercados para el activo a la fecha de la medición. En el mercado A, el precio que se recibiría es de Q 26.00., los costos de transacción en ese mercado son de Q 3.00 y los costos para transportar el activo a ese mercado son Q 2.00 (es decir, el importe neto que se recibiría es de Q 21.00). En el mercado B, el precio que se recibiría es de Q 25.00, los costos de transacción en ese mercado son de Q 1.00 y los costos para transportar el activo a ese mercado son Q 2.00 (es decir, el importe neto que se recibiría en el mercado B es de Q 22.00).

Si el mercado A es el mercado principal para el activo (es decir, el mercado con el mayor volumen y nivel de la actividad para el activo), el valor razonable del activo se mediría utilizando el precio que se recibiría en ese mercado, después de tener en cuenta los costos de transporte (Q 24.00).

Si tampoco el mercado A es el mercado principal para el activo, el valor razonable del activo se mediría utilizando el precio de mercado más ventajoso. El mercado más ventajoso es el mercado que maximiza el importe que se recibiría por vender el activo, después de tener en cuenta los costos de transacción y de transporte (es decir, el importe neto que se recibiría en los respectivos mercados).

Puesto que la entidad maximizaría el importe neto que se recibiría para el activo en el mercado B (Q 22.00), el valor razonable del activo se mediría utilizando el precio de ese mercado (Q 25.00), menos los costos de transporte (Q 2.00), dando lugar a una medición del valor razonable de Q 23.00. Aunque los costos de transacción se tienen en cuenta para determinar qué mercado es el más ventajoso, el precio utilizado para medir el valor razonable del activo no se ajusta por esos costos (aunque se ajusta por los costos de transporte).

2.2 Análisis de otras Normas relacionadas con la medición del valor razonable de las propiedades de inversión

Con el fin de lograr una mejor comprensión por parte del lector de la información que se relaciona con la aplicación de la medición del valor razonable de las propiedades de inversión, a continuación se procede a realizar un análisis de cada una de las normas contables y financieras que tienen relación con dicha:

2.2.1 Norma Internacional de Contabilidad 1 “Presentación de estados financieros”

Esta norma establece las bases para la presentación de los estados financieros con propósito de información general. Para ello se requiere de un conjunto de estados financieros que deben comprender un Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado, Estados de Cambios en el Patrimonio, Flujo de Efectivo y Notas a los Estados Financieros que suministren información de los Flujos de Efectivo que muestren la situación financiera de la entidad para la toma de decisiones o inversiones futuras.

Dicha norma tiene relación con el tema, debido a que en los estados financieros se reflejará el efecto que tiene la medición del valor razonable en las propiedades de inversión, para que los inversionistas o usuarios de los estados financieros puedan tomar decisiones en base a la información que reflejen los mismos.

2.2.2 Norma Internacional de Contabilidad 7 “Estado de flujos de efectivo”

Los flujos de efectivo proporcionan información de los movimientos del efectivo y los equivalentes al efectivo que posee la empresa; así mismo muestran los desembolsos realizados en las actividades de inversión que generaran flujos de efectivo futuros.

Esta Norma se relaciona con la medición del valor razonable de las propiedades de inversión, ya que en el estado de flujos de efectivo se reflejarán las inversiones que la empresa ha generado y de esta manera poder evaluar los cambios que sufre el patrimonio y la estructura financiera, lo que hace posible también el análisis de la solvencia y liquidez de la empresa.

Dentro de la estructura general del estado de flujos de efectivo se encuentran las actividades de inversión donde en la mayoría de los casos, las partidas que la integran son terrenos, edificios, maquinaria y equipo, entre otros; por lo que las propiedades de inversión se clasificarán en la sección de actividades de inversión en el estado de flujos de efectivo.

2.2.3 Norma Internacional de Contabilidad 8 “Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores”

La presente Norma es de aplicación en la selección de las políticas contables, así como en la contabilización de las estimaciones y la corrección de errores. Dicha Norma establece que toda empresa tiene la oportunidad de elegir las políticas y bases de medición contables que serán utilizadas tanto para la medición inicial y posterior, como para la presentación y revelación de las transacciones y eventos que afectan sus estados financieros, en consecuencia se espera que los usuarios con las características descritas se vean influidos para la toma de decisiones económicas al momento del cambio de una política contable.

Esta Norma tiene relación con la medición del valor razonable de las propiedades de inversión, al momento de realizar un cambio en la técnica de valoración para medir el valor razonable automáticamente se está realizando un cambio en la estimación contable, ya sea que dicho cambio haya sido por desarrollo de nuevos mercados, por dejar de estar disponible información anteriormente utilizada, por mejora de técnicas de valoración o por los cambios en las condiciones de mercado.

2.2.4 Norma Internacional de Contabilidad 10 “Hechos ocurridos después de la fecha del balance”

Dicha Norma trata de la contabilización y revelación de la información sobre los hechos ocurridos después de la fecha del balance, los cuales se dividen en dos: los hechos ocurridos después de la fecha del balance que implican ajustes y los hechos ocurridos después de la fecha del balance que no implican ajustes. La entidad estará obligada a ajustar o no dependiendo cuál sea el caso.

Esta Norma se relaciona con la medición del valor razonable de las propiedades de inversión, cuando pudiera ocurrir un acontecimiento inesperado (por ejemplo: un huracán, terremoto, etc.) que dañe las propiedades de inversión y pierdan valor, lo cual fuese después de la fecha del balance.

2.2.5 Norma Internacional de Contabilidad 16 “Propiedades, planta y equipo”

Dicha Norma prescribe el tratamiento contable de las propiedades, planta y equipo; en general, los aspectos más relevantes relacionados con el manejo contable de la partida de propiedades, planta y equipo radican en conocer y aplicar los criterios técnicos y las bases de medición que resultan adecuados, tanto para el reconocimiento inicial como para la medición posterior en los estados financieros de una empresa del valor en libros de cada una de las categorías contables que conforman la partida.

La presente Norma se relaciona con la medición del valor razonable de las propiedades de inversión al momento de hacer un cambio en el uso del inmueble o propiedad, por ejemplo: cuando una propiedad que está siendo construida se contabiliza inicialmente como propiedades, planta y equipo, sin embargo, al momento de ser completada la construcción se le aplicará el tratamiento contable según la NIC 40 Propiedades de inversión, o cuando una propiedad de inversión (NIC 40 Propiedades de inversión) pasa a ser propiedad del dueño para uso administrativo, en este caso al momento del traspaso se le aplicara el tratamiento contable según la NIC 16 Propiedades, planta y equipos.

2.2.6 Norma Internacional de Contabilidad 17 “Arrendamientos”

Esta Norma se aplicará a la contabilización de los arrendamientos ya sean operativos como financieros, las cuotas de arrendamiento operativo se reconocerán como gastos de forma lineal en el transcurso del plazo del arrendamiento. El arrendamiento financiero se reconocerá en el balance como activos para el arrendatario y se reconocerán como una partida por cobrar para el arrendador.

2.2.7 Norma Internacional de Contabilidad 18 “Ingresos ordinarios”

La presente Norma establece el tratamiento contable de los ingresos que surgen de las transacciones y otros eventos de una entidad. El ingreso es reconocido cuando es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a la entidad y los beneficios puedan ser medidos con fiabilidad. Se relaciona con las propiedades de inversión al momento de reconocer los ingresos por la venta de una propiedad que se ha mantenido para generar rentas y plusvalías.

2.2.8 Norma Internacional de Información Financiera 5 “Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas”.

La presente Norma establece el tratamiento contable que se debe dar a los activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuas, así mismo mide la clasificación y valoración de los activos que las entidades obtienen para ser vendidos en un corto plazo a un valor razonable, esta norma también reconoce las pérdidas por deterioro del valor debido a reducciones ya sean iniciales o posteriores.

CAPÍTULO III

EL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR COMO ASESOR

3.1 Definiciones de contador público y auditor

“Es el profesional que cuenta con conocimiento y principios sólidos, dedicado a aplicar, manejar, evaluar, supervisar e interpretar la información financiera de una entidad, con la finalidad de diseñar mecanismos que sirvan de apoyo a la gerencia en la toma de decisiones”.
(28.23)

Otra definición de Contador Público y Auditor puede ser: es un profesional experto en contabilidad, auditoría, sistemas de procesamiento de información, contraloría y finanzas.

El Contador Público y Auditor es el profesional llamado a satisfacer necesidades empresariales, mediante la medición, evaluación, ordenamiento, análisis e interpretación de información financiera proporcionada por la administración de las compañías que contratan sus servicios.

3.1.1 Perfil del contador público y auditor

La formación académica que recibe el Contador Público y Auditor lo capacita para:

- Participar en el diagnóstico, diseño, desarrollo, implementación y evaluación de sistemas integrados de información y control para la gestión global interna y externa de la organización.
- Desarrollar auditorías externas, lo que significa planificar y ejecutar auditorías financieras, tributarias, de gestión, entre otras y emitir opinión independiente sobre la materia auditada.
- Desarrollar auditorías internas, como una actividad de evaluación permanente e independiente dentro de una organización, destinada a validar operaciones contables, financieras y la gestión misma. Esto implica evaluar el uso eficiente de los recursos de la organización y contribuir con la dirección como parte de un proceso efectivo de calidad.

- Participar en la dirección de unidades estratégicas de gestión, tales como contabilidad financiera y de costos, planificación y control financiero, contraloría, tributación y otras áreas de la administración.
- Asesorar a las personas y organizaciones en materias propias de su especialidad.

3.1.2 Características del contador público y auditor

Para llevar a cabo trabajos de asesoría eficientemente el Contador Público y Auditor debe reunir las siguientes características:

- a) Integro: el auditor debe actuar de modo equilibrado, honesto y justo.
- b) Objetivo: el auditor debe ver las cosas tal y como son, es decir, que tendrá la capacidad de controlar sus emociones, de ver las cosas sin suponer sobre ello y manteniendo la racionalidad.
- c) Analítico: el auditor debe pensar o reflexionar las cosas antes de actuar o de emitir algún concepto.
- d) Comunicativo: el auditor debe tener una buena comunicación con el cliente, para que la información fluya hacia él y la entidad.
- e) Investigador: el auditor debe indagar sobre temas de su interés, para disminuir toda amenaza que afecte a la entidad.
- f) Supervisar y atender problemas simultáneamente: el auditor debe inspeccionar toda la información proporcionada para determinar si dicha información es ejecutada de forma satisfactoria.
- g) Madurez: el auditor debe contar con experiencia, así mismo debe saber qué quiere y que hacer para lograrlo.
- h) Responsable: el auditor se encuentra obligado a contestar y a actuar sobre su trabajo realizado.
- i) Ordenado: el auditor debe ordenar sus ideas, así mismo debe ser ordenado en la ejecución de su trabajo.
- j) Lógico: el auditor debe contar con sentido común.

3.2 Definiciones de asesoría

“El asesoramiento es un método por medio del cual se ayuda a las personas a descubrir, comprender, hacer frente y resolver sus propios, problemas personales, que pueden ser educación, salud, empleo, competencia, carrera, relaciones con los colegas, relaciones familiares, etc. Frecuentemente se espera que el asesoramiento sea una forma de intervención muy diferente de la consultoría gerencial y empresarial. Con todo, la utilización del asesoramiento como un instrumento de consultoría tiene enormes posibilidades, en especial para ayudar a individuos o grupos a superar dificultades personales y a ser más eficaces como gestores y empresarios”. (32.75)

En términos generales, la asesoría consiste en la búsqueda global de soluciones que permitan mejoras o bien brindar soluciones a las empresas, en determinada materia.

3.2.1 Alcance del servicio de asesoría

El servicio de asesoría es amplio por lo que el Contador Público y Auditor debe definir adecuada y claramente el alcance del trabajo a realizar, la responsabilidad de su actuación inicia desde el momento que acepta prestar un servicio de asesoría.

La asesoría forma parte de una amplia gama de servicios que el profesional en la contaduría pública pone a disposición de las distintas organizaciones empresariales, por lo que su campo de aplicación y desenvolvimiento es bastante extenso.

En la actualidad, la asesoría de empresas se ha transformado en una profesión, debido personas y empresas hacen de la asesoría su ocupación a tiempo completo y por lo mismo tratan de imponer normas profesionales que se relacionan con la calidad del asesoramiento que se proporciona, métodos de intervención y principios éticos.

En la práctica la asesoría toma formas diferentes, así mismo refleja la variedad de empresas, las distintas personalidades de los clientes y el contexto en el que se actúa. Por lo que los métodos de intervención y los enfoques conceptuales son también diferentes. La asesoría tiene variedad de ramas, como ejemplo en nuestro medio tenemos: asesoría administrativa, agrícola, de bienes raíces, en comercio exterior, contable, financiera, fiscal entre otras.

El asesor se define como la persona que dictamina o emite una opinión técnica o profesional sobre una materia en que está especializado, con el objeto de ayudar o asistir a otra o a una entidad. Antiguamente la función del Contador Público y Auditor se asociaba a la detección de errores, fraudes y cuadro de cuentas. Con el tiempo el CPA ha ampliado sus funciones con base en la preparación académica y la práctica profesional.

3.3 Definición de asesor externo

Es el profesional que ofrece servicios de asesoramiento, que no está en relación de dependencia en alguna entidad, sino que actúa en nombre propio cobrando honorarios profesionales por la prestación de sus servicios.

Otra definición puede ser: persona con amplio conocimiento de una materia determinada, que analiza una situación, propone alternativas de solución y auxilia en el proceso de implementación de las mismas a una organización o ente.

3.4 Características del asesor

Las características que debe contar un asesor son:

- **Paciente:** se debe recordar que la paciencia es el principio de una buena relación entre el asesor y el cliente. El cliente puede perderla pero el asesor deberá conservarla.
- **Objetivo:** no se debe perder en ningún momento el sentido de lo que estamos haciendo. Los problemas y desacuerdos pueden hacer perder la visión y el objetivo de la misión. Siempre se debe tener en cuenta hacia dónde va la principal contribución.
- **Independencia:** el asesor no es parte integrante de ninguno de los equipos de la organización y puede ofrecer un punto de vista imparcial, comprometido sólo con los grandes objetivos de la organización, más allá de los marcos de referencia y los intereses particulares de las diferentes áreas.
- **Analítico:** la misión del asesor es identificar los límites y definirlos. Deberá ver más atrás de lo que se ofrece. En el análisis se tienen que tomar en cuenta, entre otros aspectos; el ambiente que rodea al cliente, clientes, proveedores, entre otros, y atacar todos los puntos posibles del problema.

3.5 El contador público y auditor en la preparación de servicios de asesoría

Por la preparación técnica, la relación con la contabilidad, así como los conocimientos teóricos, técnicas profesionales, el conocimiento de las finanzas adquirido en forma académica, además de la experiencia acumulada de diversas situaciones empresariales, la asesoría fiscal y financiera entre otros, la presentación de los servicios de asesoría por parte del Contador Público y Auditor se ha diversificado.

Cuando el Contador público opta esta forma de servir a sus clientes, debe tener perfectamente claro que objetivo ineludible será generar valor agregado a la inversión de los accionistas, que ya no es suficiente con darle buenos consejos que es indispensable ayudar a sus clientes a que hagan mejor lo que hacen, a aumentar la calidad y la productividad de las empresas y que esto se refleja en resultados y mejoras concretas.

Para poder dar este servicio es indispensable que el asesor cuente con experiencia y conocimiento de las empresas, no solo a nivel teórico, sino práctico, que le permitan acompañar a sus clientes hasta hacer realidad los consejos y soluciones que ha propuesto, que sepa identificar los obstáculos y como superarlos, para que un cliente reciba el beneficio real de esa asesoría. Desde ese punto de vista esta es la diferencia entre alguien que solo da consejos y un verdadero asesor, que apoya a su cliente en la implantación de sus recomendaciones.

3.6 Tipos de asesoría que actualmente ofrece

A continuación se presenta una relación de proyectos o servicios que las firmas están desarrollando actualmente:

- Planeación estratégica y redefinición del negocio
- Optimización de procesos de distribución y servicios al cliente
- Optimización del proceso de logística y abastecimiento
- Tecnología de información, diseño e implantación de sistemas
- Apoyo en procesos de cambios organizacionales
- Administración Financiera
- Cultura de calidad y de productividad

- Finanzas corporativas, funciones y adquisiciones
- Diseño de sistemas de costos para administración
- Diseño e implementación de sistemas integrales de información
- Establecimiento de medidas de desempeño y puntos de referencia
- Soluciones a problemas específicos empresariales

3.7 Lo que aporta el Contador Público y Auditor como asesor

En primer lugar, su experiencia profesional como administrador de negocios, el haber trabajado en el campo real dentro de las empresas como empleado, como auditor o como asesor, no da un marco de referencia igualable. La formación analítica del Contador Público le permite identificar y determinar con facilidad áreas de oportunidad y mejora. La experiencia ganada a través de muchos años de trabajar en equipo, permite coordinar los trabajos de expertos de otras disciplinas y acredita para la integración de soluciones.

El que se tenga una cultura de educación profesional continua, que segura la actualización; los conocimientos propios de la profesión, que en su conjunto son una base sólida para el entendimiento de la estructura, la planeación y la evaluación de los negocios y quizás lo más importante un código de ética profesional que le guía y respalda a lo largo de una trayectoria que ha hecho en la profesión contable.

3.8 ¿Por qué el Contador debe ser asesor?

Por qué podría pensar un empresario que el Contador Público y Auditor es el profesional indicado para ser “su asesor”, y la persona ideal a la que él pudiera recurrir para solucionar los problemas de su empresa.

Es muy problema que algunos empresarios prefieran consultar a otro tipo de profesionistas en primera instancia, sin embargo, el hecho es que un importante número de colegas están atendiendo a esta necesidad de los clientes y con muy buenos resultados, y esto no es por casualidad, sino porque esos colegas han sabido capitalizar muchas de las cualidades de la profesión, y por otra parte han superado los aspectos que pudieran tener un efecto negativo, a continuación haremos un repaso de cada uno de los aspectos más relevantes:

- **Conocimiento del negocio:** el Contador Público como profesión, es la que más y mejor conoce a los negocios en general, esto no quiere decir que haya profesionales que sepan más que el auditor en alguna industria en particular, o individuos que tengan una visión más completa que la nuestra, pero como profesión en su conjunto, a través de la experiencia de conocer gran cantidad de empresas lo coloca en una posición privilegiada.
- **Capacidad de análisis:** sin lugar a duda uno de los elementos que el Contador Público y Auditor aporta a un grupo interdisciplinario, es su capacidad de análisis, es algo así como un sexto sentido, que se va desarrollando desde la escuela, o quizás desde antes, que le ayuda a encontrar las causas de los efectos antes que todo mundo ve a simple vista. No se conforma con las explicaciones simplistas o superficiales, no le gusta quedarse con la duda, y ha sido entrenado para buscar respuestas, para analizar y una vez tiene datos, los evalúa, revisa y llega a conclusiones, que le sirven para tomar decisiones coherentes o ayudar a quienes las tiene que tomar.
- **Experiencia:** probablemente algunos trabajos que se pueden empezar a realizar con base en los puros conocimientos teóricos aprendidos en los libros y en la escuela no es el caso del asesor. Para poder ser un buen asesor, en el buen sentido de la palabra, se necesita experiencia y esa se logra a través de los años y de mucho trabajo.
- **Confianza:** a un Contador Público y Auditor no se le contrata como auditor solo por ser muy bueno técnicamente, se le contrata por que se le tiene confianza y porque al ver su firma junto a unos estados financieros se les va a creer, se va a tener la confianza de que un profesional digno y decente los ha revisado y que se puede tomar decisiones con base a ello. De igual manera, cuando el Contador Público es contratado como asesor, la confianza juega un papel preponderante.

3.9 Prerrequisitos del Contador Público y Auditor como asesor

Para el Contador Público y Auditor pueda ser un asesor eficaz, deberá cumplir con los siguientes prerrequisitos:

- **Mente abierta:** debe evolucionar, deber subir de nivel de lo cotidiano de las operaciones diarias y lograr tener una visión más alta, más amplia de los negocios en su conjunto, no quedarse en el registro, en otras palabras, quitarse esa mente cuadrada de la que tanto se le critica. Los clientes esperan que se ponga en sus zapatos y que se preocupe, como ellos, por el avance y los resultados de sus negocios, con una visión integral. El asesor que los clientes aprecian es aquel que puede identificar los asuntos que realmente preocupan a su cliente, que es proactivo y siempre llega a las juntas con información o comentarios que serían útiles, propósitos, que denotan su conocimiento de la industria a sector en que se mueve su cliente, no solo con una lista de observaciones y problemas, sino con ideas y sugerencias que pueden ser aplicadas en la práctica y con un beneficio tangible.
- **Grupo interdisciplinario:** el concepto de interdependencia se aplica de manera excepcional en el mundo de los asesores de negocios de nuestros días; es inconcebible el pensar que un profesional de cualquier disciplina pudiera, por sí mismo, atender con éxito las necesidades de las empresas de hoy. Un elemento clave que se logra a través de estos grupos es la especialización; ya no se puede ser un generalista, es indispensable conocer a fondo el tema, el área o el sector de nuestro cliente, y esto en muchos casos no lo puede lograr uno solo, por lo que es indispensable el apoyarse en especialistas que aportan lo que él no puede realizar, y poder revisar así, de manera eficaz la información del cliente.
- **Compromiso con resultado:** el asesor debe involucrarse con su cliente, ponerse en su lugar y comprometerse con el logro de los resultados que propone, no se valor solo poner y desaparecer, hay que trabajar para que las ideas se conviertan en resultados, en logros para la empresa, en ahorros o en mayores ingresos.
- **Educación profesional continua:** la profesión ha dado un gran paso al imponerse la obligación de mantenerse actualizado mediante un programa de educación profesional continua, sin embargo, si quiere ser verdaderamente útil al trabajo del cliente debe hacer un esfuerzo que mucho más allá de lo que el programa indica, necesita mantener

al día no solo en una u otra técnica, eso desde luego, pero también tiene que conocer los avances que en cuestiones de negocios se están dando en el mundo cuales son las tendencias y no solo eso, sino incluso debe estar al tanto de lo que está pasando en la empresa y en el mercado en que se mueve el cliente.

- Ética: esa ética que ha ido adquiriendo desde la escuela y seguramente desde antes, es la que le permite saber en conciencia lo que se puede y lo que no se debe, y esto por encima de las posibles ganancias fáciles o rápidas que en ocasiones deslumbran al cliente.

3.10 Consultoría

Es un profesional que provee de consejo experto en un dominio particular o área de experiencia, sea contabilidad, tecnología, publicidad, legislación, diseño, recursos humanos, ventas, finanzas, relaciones públicas u otros.

Los consultores también poseen una especialización dentro de su actividad, por ejemplo: un consultor contable, con un nivel de especialización mayor en los aspectos relacionados con la contabilidad o economía en una empresa a diferencia de un consultor comercial, que a veces pueden poseer un conocimiento general pero no necesariamente profundo en algunas áreas.

3.11 Diferencias entre asesoría y consultoría

A continuación se presentan algunas diferencias entre el servicio de asesoría y consultoría:

Tabla 10
Diferencias entre asesoría y consultoría

Asesoría	Consultoría
Se apoya en la experiencia obtenida en una situación similar	Realiza un análisis previo del problema a resolver
Es la guía de un experto en un área para decidir la mejor alternativa	Es la resolución de un problema a través de la ejecución de actividades
Proporciona consejos y apoyo a la toma de decisiones	Proporciona servicios y capacidades

Fuente: elaboración propia

3.12 Código de ética Ética del Colegio de Contadores Públicos y Auditores

En agosto de 2012 el Tribunal de Honor de este colegio resolvió adoptar el Código de Ética del IFAC (International Federation of Accountants), este código está dividido en tres secciones resumidas en la sección 100, las cuales se detallan a continuación:

3.12.1 Sección A: aplicación general del código

Establece los principios fundamentales de ética profesional para los profesionales de la contabilidad y proporciona un marco conceptual que éstos aplicaran con el fin de:

- Identificar amenazas en relación con el cumplimiento de los principios fundamentales, los cuales son:

Integridad: ser franco y honesto en todas las relaciones profesionales y empresariales.

Objetividad: no permitir que prejuicios, conflicto de intereses o influencia indebida de terceros prevalezcan sobre los juicios profesionales.

Competencia y diligencia profesionales: mantener el conocimiento y la aptitud profesional al nivel necesario para asegurar que el cliente o la entidad para la que se trabaja reciba servicios profesionales competentes basados en los últimos avances de la práctica y la legislación aplicable.

Confidencialidad: respetar la confidencialidad de la información obtenida como resultado de las relaciones profesionales y empresariales y no revelar dicha información a terceros sin autorización adecuada, salvo que exista un deber legal de hacerlo.

Comportamiento profesional: cumplir las disposiciones legales y reglamentarias aplicables y evitar cualquier actuación que pueda desacreditar a la profesión.

- Evaluar la importancia de las amenazas que se han identificado.
- Cuando sea necesario aplicar salvaguardas para identificar las amenazas o reducirlas a un nivel aceptable. Las salvaguardas son necesarias cuando el profesional de la contabilidad determina que las amenazas superan un nivel del que un tercero, con juicio y bien informado, calculando todos los hechos y circunstancias específicos conocidos por el profesional de la contabilidad en ese momento, probablemente concluirá que no compromete el cumplimiento de los principios fundamentales.

En la aplicación de este marco conceptual establecido, el profesional aplicará su juicio profesional.

3.12.2 Sección B: profesionales de la contabilidad en ejercicio

Describe el modo en que el marco conceptual es aplicable en determinadas situaciones a los profesionales de la contabilidad en ejercicio. Esta parte no describe todas las circunstancias y relaciones con las que se puede encontrar un profesional de la contabilidad en ejercicio que originen o puedan originar amenazas en relación con el cumplimiento de los principios fundamentales.

Indica que el profesional no realizará a sabiendas ningún negocio, ocupación o actividad que pueda dañar la integridad, la objetividad o la buena reputación de la profesión y que, por lo tanto, sería incompatible con los principios fundamentales.

3.12.3 Sección C: profesionales de la contabilidad en la empresa

Indica que el profesional de la contabilidad en la empresa es responsable de promover los objetivos legítimos de la entidad para la que trabaja. Asimismo, indica que el cumplimiento de los principios fundamentales puede verse potencialmente amenazado por una amplia gama de circunstancias y de relaciones. Las amenazas se pueden clasificar en una o más de las siguientes categorías:

- Interés propio
- Auto revisión
- Abogacía
- Familiaridad
- Intimidación

3.13 Responsabilidades del Contador Público y Auditor en el encargo de asesoría

3.13.1 Definición de los términos de trabajo

Es importante que el Contador Público y Auditor como Asesor Externo desde el inicio acuerde con el cliente los términos del trabajo, es decir, el alcance y responsabilidad de cada una de las partes, para garantizar que el producto final que se entregue como resultado del

trabajo realizado cumpla con las expectativas de quien lo ha contratado, o bien, se demande un producto final no acorde a los honorarios o responsabilidad asumida por el profesional.

3.13.2 Propuesta de servicios profesionales

Por lo general, la propuesta de servicios se describirá en un documento que se sometería a la decisión y aprobación del cliente. Este documento puede tener diferentes nombres como: informe sobre el estudio, propuesta técnica, propuesta de contrato, etc. En algunos casos el cliente exige que el asesor presente la propuesta en una forma predeterminada. Esto facilita el estudio por el cliente y su evaluación de las diferentes propuestas recibidas de otros asesores.

Un orden lógico de una propuesta de servicios profesionales puede ser el siguiente:

- Carta
- Antecedentes de la firma
- Trabajo a realizar
 - a) Objetivo
 - b) Alcance
 - c) Metodología
 - d) Recursos
 - e) Servicios
 - f) Otros servicios
 - g) Informe de resultados
 - h) Honorarios
 - i) Carta de aceptación de la propuesta

3.14 Informe de resultados

Durante el desarrollo de cualquier trabajo, el asesor debe mantener una comunicación adecuada con su cliente a través de informes verbales y escritos.

Estos informes deben referirse a grados de avances de los trabajos y/o a recomendaciones y conclusiones del asesor. Los informes escritos son el único resultado tangible del trabajo del asesor y en consecuencia deben prepararse con máximo cuidado evitando el uso de términos técnicos y complicados que reduzcan la posibilidad de comprensión por parte del lector.

Las técnicas y formatos para la preparación de informes puede variar de acuerdo con el criterio del asesor y las prácticas de su firma, pero deberán incluirse como mínimo los siguientes aspectos:

- Introducción
- Alcance
- Procedimientos
- Conclusión

Es indispensable aclarar que la finalidad del trabajo del asesor no es la presentación de su informe, el verdadero objetivo de su trabajo es la implementación de las conclusiones que hace a su cliente.

CAPÍTULO IV

PARTICIPACIÓN DEL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR COMO ASESOR EXTERNO EN LA APLICACIÓN DE LA MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN DE UNA EMPRESA INMOBILIARIA (CASO PRÁCTICO)

Para dar inicio con la aplicación del caso práctico, se dan a conocer los antecedentes de la empresa y las principales actividades a realizarse. Cabe mencionar que para efectos de la presente investigación se contratarán los servicios de un profesional que brinde asesoría en la aplicación de la medición del valor razonable de las Propiedades de Inversión de una empresa Inmobiliaria, por el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015, por lo cual se utilizará el nombre hipotético de la empresa INMOBILIARIA LOU, S.A.

4.1 Antecedentes

La empresa fue constituida el 27 de noviembre de 1992, como una sociedad anónima, bajo el nombre de INMOBILIARIA LOU, S.A. por un plazo indefinido. El capital autorizado es de Q.55,000,000.00 siendo los socios fundadores los señores Manuel Samayoa Recinos y José Adolfo Villagrán.

Su actividad principal ha sido promover, desarrollar e impulsar toda clase de proyectos inmobiliarios y obras de ingeniería relativas a la lotificación, urbanización y construcción de viviendas familiares, edificaciones comerciales que pueden o no someterse al régimen de propiedad horizontal. Actualmente, la empresa cuenta con proyectos modernos y novedosos, los cuales son desarrollados en Guatemala.

Con la Resolución emitida el día 7 de julio de 2010 emitida por el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala, resuelve adoptar como parte de los Principios de Contabilidad Generalmente aceptados la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), quedando eliminada en Guatemala la observancia obligatoria de las NIIF Completas. Una de las diferencias entre NIIF para PYMES y NIIF completas es que las segundas van dirigidas a las empresas que emiten instrumentos de deuda capaces de ser cotizados en bolsas de valores, mientras que las NIIF

para PYMES van dirigidas a las empresas que no cotizan en bolsa de valores, en el caso de Guatemala, la mayoría de las empresas no cotizan en bolsa.

Siendo un caso de ello la empresa INMOBILIARIA LOU, S.A. por lo que debiera registrarse en base a NIIF para PYMES, sin embargo, la empresa tiene como política contable registrar sus operaciones financieras y contables de acuerdo a los lineamientos establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) completas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) por sus siglas en inglés, siendo esto permitido ya que no existe prohibición en aplicarse NIIF completas en empresas que no cotizan en bolsa.

4.2 Carta de solicitud de servicios

La administración de la empresa INMOBILIARIA LOU, S.A. solicitó por medio de una carta los servicios profesionales de un Contador Público y Auditor como Asesor Externo para la aplicación de la medición del valor razonable de las Propiedades de Inversión de la empresa, con el propósito de obtener los lineamientos que se deben seguir para realizar dicha aplicación y poder obtener información financiera apta para la toma de decisiones.



Edificio los Alpes
5ta. Calle 12-55 Zona 10
PBX: 2289-0286, Fax: 2289-0287
Email: info@inmosa.com

Guatemala, 05 de Diciembre de 2015

Señores:
Zamora & Asociados, S.A.
Auditores y Consultores
Ciudad

Estimados señores:

Nosotros una empresa Inmobiliaria, dedicada a promover, desarrollar e impulsar toda clase de proyectos inmobiliarios y obras de ingeniería relativas a la lotificación, urbanización y construcción de viviendas familiares, edificaciones comerciales, conocida como INMOBILIARIA LOU, S.A., nos dirigimos a ustedes deseándoles éxitos en sus actividades cotidianas.

Sirva la presente para hacer de su conocimiento que por ser una empresa competitiva buscamos la mejor forma de presentar nuestros Estados Financieros, con el objeto de obtener información útil para la toma de decisiones, es por ello que queremos solicitar sus servicios profesionales de Asesoría en la aplicación de la Medición del Valor Razonable de las Propiedades de Inversión, por el período correspondiente del 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2015.

Por lo tanto, agradeceremos nos sea enviada su carta propuesta de servicios profesionales para determinar las condiciones del trabajo a realizar, así como el valor de sus honorarios.

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink that reads "Alfredo González". The signature is written in a cursive style and is positioned above a horizontal line.

Lic. Alfredo González
Gerente General

4.3 Propuesta de servicios profesionales

A continuación se presenta la carta propuesta de servicios profesionales de la firma Zamora & Asociados, S.A., en donde se da a conocer información general sobre la firma, el objetivo, alcance, metodología y honorarios del trabajo que se llevará a cabo de acuerdo al requerimiento solicitado por la empresa INMOBILIARIA LOU, S.A.

Guatemala, 10 de Enero de 2016

Lic. Alfredo González
INMOBILIARIA LOU, S.A.
Presente.

Estimado Lic. González:

En atención a su solicitud nos permitimos someter a su consideración la presente carta de servicios profesionales, relacionada con la asesoría en la aplicación de la medición del valor razonable de las Propiedades de Inversión de su empresa INMOBILIARIA LOU, S.A.

Creemos que nuestra propuesta de servicios profesionales garantiza la prestación de un servicio con altos estándares de calidad y rigurosidad profesional, en virtud que será desarrollado por un Contador Público y Auditor.

Así también, agradecemos la oportunidad que nos brindan para la presentación de esta propuesta y esperamos poder cubrir sus expectativas al respecto.

Atentamente,



Lic. Rolando Zamora
Socio Consultor
Zamora & Asociados, S.A.

PROPUESTA DE SERVICIOS PROFESIONALES

1. Antecedentes

Zamora & Asociados, S.A., fue fundada el 05 Abril de 1985, su principal actividad económica es brindar servicios de auditoría externa, consultoría tributaria, valuación de empresas y asesorías, estos servicios son brindados a través de profesionales legalmente habilitados para el efecto y dentro de un marco eminentemente legal con las más altas normas de ética y técnica profesional.

Durante todo ese tiempo Zamora & Asociados, S.A., ha realizado los servicios de una manera profesional y honesta, destacándose como una buena firma en el medio centroamericano logrando la confianza de empresas nacionales y extranjeras, en los distintos sectores productivos.

2. Trabajo a realizar

a) Objetivo

Brindar asesoría a la empresa INMOSA, sobre la aplicación de la medición del valor razonable de las Propiedades de Inversión, determinando los beneficios desde el punto de vista contable y financiero que genera dicha aplicación.

b) Alcance

La medición del valor razonable se aplicará específicamente al rubro de Propiedades de Inversión, por el período comprendido del 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2015.

c) Metodología

La metodología a utilizar será la siguiente:

- Conocimiento del negocio
 - i. Evaluación de la estructura organizacional
 - ii. Evaluación de las políticas contables
 - iii. Obtención de los Estados Financieros

- Ejecución del trabajo
 - i. Obtención de la integración contable de las propiedades de inversión
 - ii. Propiedades de inversión de acuerdo a la ley de Actualización Tributaria Decreto Número 10-2012

- iii. Propiedades de inversión de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera
 - iv. Determinación del método de medición posterior de las propiedades de inversión
 - v. Selección de la técnica de valoración del valor razonable
 - vi. Medición del valor razonable de las propiedades de inversión
 - vii. Análisis del valor razonable de las propiedades de inversión
 - viii. Contabilización del valor razonable (ajustes a la fecha de medición)
 - ix. Efectos en los estados financieros de la medición del valor razonable
- Finalización del trabajo
 - i. Elaboración del informe de los resultados del trabajo realizado
 - ii. Presentación y discusión del informe a la Junta Directiva de la empresa INMOBILIARIA LOU, S.A.

d) Recursos

Humano:

Los servicios serán prestados por un Contador Público y Auditor que ejercerá como asesor externo para la elaboración del trabajo.

Tiempo estimado:

Las horas estimadas para realizar el trabajo son de 8 horas diarias durante 15 días hábiles, haciendo un total de 120 horas.

e) Servicios

Nuestros servicios serán realizados dentro de las instalaciones de la empresa INMOBILIARIA LOU, S.A. ubicada en la 5ta. Calle 12-55 Zona 10, ciudad de Guatemala.

f) Otros servicios

Los servicios de especialistas para la valuación serán independientes de la presente carta, y por lo tanto correrán bajo nuestra responsabilidad.

g) Informe de resultados

Se presentará un informe final sobre los resultados obtenidos del trabajo a realizar, el cual será presentado a la Junta Directiva de la empresa INMOBILIARIA LOU, S.A., dos días después de la finalización de nuestro trabajo, para su respectiva discusión.

h) Honorarios

Nuestros honorarios son calculados en base al tiempo estimado en horas hombre a invertir, los cuales ascienden a la suma de Q 25,000 más el impuesto al valor agregado.

Estos honorarios serán facturados el 60% al iniciar los servicios y 40% contra entrega del informe.

Al aceptar nuestra presente propuesta, ustedes se comprometen a suministrarnos toda la información que solicitemos en relación con nuestro trabajo, asignar una persona que nos provea la información de manera diligente y oportuna.

Si su respuesta es satisfactoria firmar la carta de aceptación adjunta.

4.4 Carta de aceptación del cliente

Para confirmar la aceptación de los términos y condiciones contenidos en la carta de servicios profesionales de la firma Zamora & Asociados, S.A., fue enviada una carta de aceptación del cliente, la cual se presenta a continuación.



Edificio los Alpes
5ta. Calle 12-55 Zona 10
PBX: 2289-0286, Fax: 2289-0287
Email: info@inmosa.com

Guatemala, 12 de Enero de 2016

Señores:
Zamora & Asociados, S.A.
Auditores y Consultores
Ciudad

Estimados señores:

Mediante la presente confirmamos la aceptación de los términos y condiciones descritos en su Propuesta de Servicios Profesionales, enviada para nuestra consideración en relación a la asesoría del siguiente trabajo:

Aplicación de la medición del valor razonable de las Propiedades de Inversión, por el periodo comprendido del 01 de Enero al 31 de diciembre de 2015.

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink that reads "Alfredo González". The signature is written in a cursive style and is positioned above a horizontal line.

Lic. Alfredo González
Gerente General

4.5 Planificación del trabajo

La empresa INMOBILIARIA LOU, S.A. como muchas otras busca la mejor forma de presentar sus Estados Financieros, los cuáles son fuente de información útil para la toma de decisiones, debido a ello solicitó los servicios de asesoría en la aplicación de la medición del valor razonable de las propiedades de inversión con que cuenta la empresa.

Dicha asesoría tiene como objetivo determinar los beneficios desde el punto de vista contable y financiero que genera la aplicación del valor razonable en el rubro antes indicado, brindando los lineamientos que se deben seguir para dicha aplicación.

Para realizar dicho trabajo lo primero que se debe elaborar es una planificación, donde se detallan las actividades que se desarrollarán y el momento en que serán realizadas. En ese sentido se presenta la planificación del trabajo, la cual es plasmada en un cronograma de actividades:

4.5.1 Cronograma de actividades

Tiempo estimado: 3 semanas
 Inicio del trabajo: 25/01/2016
 Finalización del trabajo: 12/02/2016

Ref.	A
Hecho por:	L. Zamora
Fecha:	25/01/2016
Revisado por:	H. Noj
Fecha:	26/01/2016

No.	Descripción actividades	Semanas		
		1	2	3
<u>Fase I</u>				
Conocimiento del negocio				
1.-	Evaluación de la estructura organizacional			
2.-	Evaluación de las políticas contables			
3.-	Obtención de los Estados Financieros			
<u>Fase II</u>				
Ejecución del trabajo				
4.-	Obtención de la integración contable de las propiedades de inversión			
5.-	Definición y tratamiento de las propiedades de inversión de acuerdo a la Ley de Actualización Tributaria			
6.-	Definición y tratamiento de las propiedades de inversión de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera			
7.-	Determinación del método de medición posterior de las propiedades de inversión			
8.-	Selección y aplicación de las técnicas de valoración del valor razonable			
9.-	Contabilización del valor razonable (ajustes a la fecha de medición)			
10.-	Efectos en los estados financieros de la aplicación de la medición del valor razonable de las propiedades de inversión			
<u>Fase III</u>				
Finalización del trabajo				
11.-	Elaboración del informe de los resultados del trabajo realizado			
12.-	Presentación del informe a la Junta Directiva de la empresa INMOBILIARIA LOU, S.A.			

4.6 Conocimiento del negocio

Esta actividad corresponde al proceso en el cual se obtiene un conocimiento general del giro normal del negocio, para que le sea posible al Contador Público y Auditor identificar y comprender la actividad de la empresa, las operaciones, los procesos significativos y las prácticas en que se desenvuelve la empresa, u otra información relacionada al trabajo a realizar. Debe tomarse en cuenta que el nivel de conocimiento obtenido será menor que el poseído por la administración del cliente.

Por lo anterior, y para obtener información sobre el conocimiento del negocio se realizará lo siguiente:

- Evaluación de la estructura organizacional
- Evaluación de las políticas contables
- Obtención de estados financieros

4.6.1 Evaluación de la estructura organizacional

La actividad principal de la empresa ha sido promover, desarrollar e impulsar toda clase de proyectos inmobiliarios y obras de ingeniería relativas a la lotificación, urbanización y construcción de viviendas familiares, edificaciones comerciales, entre otros.

Siendo su misión “Ofrecer a los clientes proyectos en bienes inmuebles, con los más altos estándares de calidad, excelente ubicación y diseño que le dan elegancia y prestigio a su inversión, logrando así superar sus expectativas y cubrir sus necesidades”. Mientras que su visión es: “Ser líder en el mercado inmobiliario, comprometidos a desarrollar conceptos innovadores que impacten y generen valor en la vida de sus clientes y la comunidad”.

Cuenta con aproximadamente con 115 clientes a los cuales se les proporciona la opción de venta o arrendamiento, siendo política de la empresa vender las propiedades después de un cierto tiempo que han sido arrendadas mediante arrendamiento financiero (leasing).

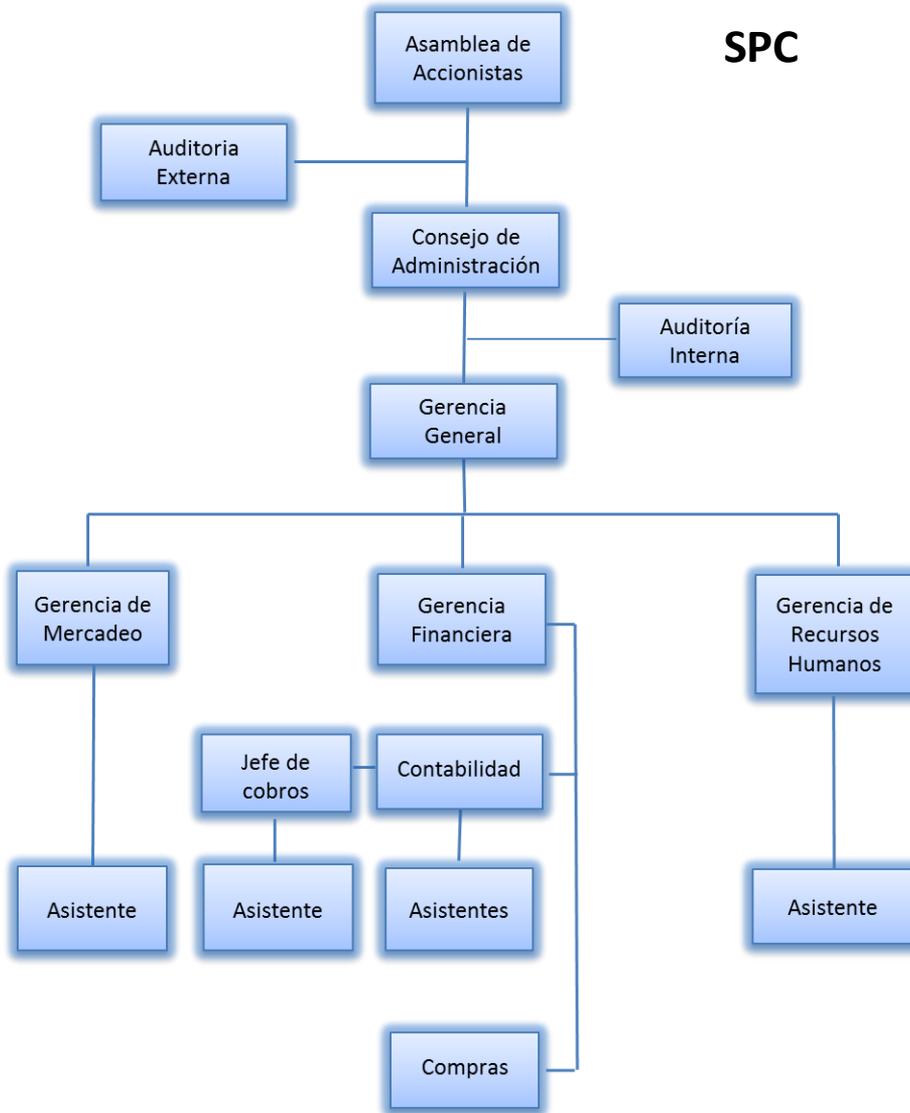
Por su actividad la empresa INMOBILIARIA LOU, S.A., está organizada por diferentes departamentos, los cuales son determinados por su nivel jerárquico.

La información anterior fue solicitada con el objetivo de conocer la estructura organizacional de la empresa, por lo que a continuación se ilustra el siguiente organigrama que refleja la estructura organizacional de la misma:

**Organigrama de la empresa
INMOBILIARIA LOU, S.A.**

Ref.	B
Hecho por:	L. Zamora
Fecha:	25/01/2016
Revisado por:	H. Noj
Fecha:	26/01/2016

SPC



Para tener un mejor entendimiento de la estructura organizacional de la empresa INMOBILIARIA LOU, S.A., se presenta a continuación un detalle de las funciones de cada uno de los departamentos que componen la misma, dicha información fue obtenida a través de una entrevista con la Gerencia General:

Entrevista de la estructura organizacional

INMOBILIARIA LOU, S.A.

CONOCIMIENTO DEL CLIENTE

ENTREVISTA DE LA ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

Ref.	C
Hecho por:	L. Zamora
Fecha:	26/01/2016
Revisado por:	H. Noj
Fecha:	28/01/2016

Nombre: Alfredo González

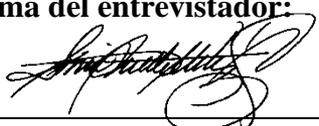
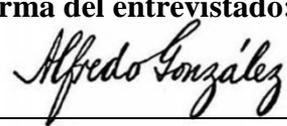
Puesto: Gerencia General

Fecha: 26 de Enero de 2016

Objetivo:

El objetivo de esta entrevista es conocer las atribuciones de cada departamento, así como la participación que tienen en la actividad económica de la empresa.

No.	Departamento	Funciones
1	Asamblea de Accionistas	Se reúnen todos los propietarios de la empresa, para evaluar los resultados obtenidos en la misma y plantear los objetivos a lograr el siguiente año, así como decidir, evaluar y aprobar los nuevos proyectos que la empresa emprenderá.
2	Auditoría Externa	Se encarga de la auditoría de los estados financieros de la empresa, emitiendo una opinión sobre si dichos estados financieros se encuentran presentados razonablemente en todos sus aspectos, de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera.
3	Consejo de Administración	Se encarga de dirigir y controlar la empresa.
4	Auditoría Interna	Se encarga de realizar inspecciones periódicas de los distintos procesos y operaciones de la empresa, verificando el cumplimiento de las políticas y procedimientos, así como el apoyo a la mejora de la eficiencia de los controles.
5	Gerencia General	Se encarga de vigilar que los controles y procedimientos internos se cumplan para maximizar los recursos humanos y físicos, optimizar los recursos económicos y minimizar los costos operativos, autorizar las decisiones que toma el departamento financiero, mercadeo y recursos humanos.
6	Gerencia Financiera	Se encarga de autorizar las decisiones financieras, de los registros y transacciones que realiza el departamento de contabilidad, así como de velar por el adecuado proceso de la información financiera de la empresa.

7	Contabilidad	Se encarga en delegar funciones y responsabilidades a cada empleado del departamento, velando porque cada atribución se realice de manera adecuada, ordenada y correcta. Además, se encarga de revisar la información financiera generada por cada uno de los asistentes, unificando esta para reflejarla en los estados financieros.
8	Asistentes Contables	Se encargan del registro y control contable de todas las transacciones realizadas en base al giro normal de la empresa, así como asistir al contador en las actividades que se les asignen.
9	Compras	Se encarga de realizar las compras de insumos necesarios para la construcción, remodelación, mejoras, entre otros de los inmuebles, así como los insumos de oficina necesarios para el funcionamiento de los diferentes departamentos de la empresa.
10	Gerencia de Mercadeo	Se encarga de buscar clientes potenciales, hacer más productivos los metros cuadrados y velar que el porcentaje de ocupación de los inmuebles se encuentre en un cien por ciento.
11	Jefe de Cobros	Se encarga de organizar las actividades de los asistentes de cobro, incentivar y medir la gestión de cobros, evitar el riesgo de tener cuentas incobrables y evitar atrasos en facturaciones.
12	Asistente Cobro 1	Es responsable directo de tener una antigüedad de cuentas por cobrar no mayor a 60 días, velar porque los clientes reciban oportunamente sus facturas y además se encarga de la realización y renovación de los contratos de arrendamiento.
13	Gerencia de Recursos Humanos	Se encarga de velar por la capacitación y mantenimiento del recurso humano de la empresa, de revisar y autorizar acontecimientos relacionados con el personal como: permisos, nómina de sueldos, pago de la nómina de sueldos, altas y bajas de personal, entre otros.
14	Asistente de RRHH	Se encarga de asistir a la gerencia de recursos humanos, realizando la nómina de sueldos, control y cálculo de prestaciones, proceso de contratación de nuevo personal, actualización de expedientes, coordinación de actividades especiales que se realizan dentro y fuera de la empresa.
Firma del entrevistador: 		Firma del entrevistado: 

4.6.2 Evaluación de las políticas contables

Las políticas contables deben hacer referencia a los principios, bases, acuerdos, reglas, procedimientos y prácticas específicas adoptadas por la administración, para los efectos de la elaboración y presentación de los estados financieros, por ello y para tener un mayor entendimiento del negocio se dan a conocer las políticas contables de registro más importantes, así como las utilizadas en el rubro de propiedades de inversión.

a) Evaluación de las bases contables de registro

Según la información recabada para el registro contable de las operaciones de la empresa INMOBILIARIA LOU, S.A., se presentan las siguientes políticas contables:

- **Declaración de cumplimiento:** la empresa INMOBILIARIA LOU, S.A. registra sus operaciones financieras y contables de acuerdo a los lineamientos establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) completas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) por sus siglas en inglés.
- **Reconocimiento de ingresos y gastos:** el registro de los ingresos y gastos se basa en el método de acumulación de lo devengado. Los gastos se registran con base a lo incurrido. Únicamente al final del año se provisionan.
- **Clasificación de la información:** se adoptará la clasificación entre corriente y no corriente para los activos y pasivos.
- **Período contable:** el período contable inicia el 01 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.
- **Reconocimiento de propiedades, planta y equipo:** los activos de propiedades, planta y equipo se encuentran valorizados al costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y si aplica, menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

La vida útil de un activo fijo es el tiempo esperado durante el cual el activo puede ser utilizado por la empresa generando ingresos. La estimación de la vida útil de un activo fijo es un asunto de criterio basado en la experiencia de la empresa con activos similares. Para estimar la vida útil de un activo fijo deben considerarse ciertos factores:

- El uso del activo esperado
- El desgaste físico esperado
- La obsolescencia técnica

De acuerdo a la información recaba sobre las políticas para las propiedades, planta y equipo se presenta la estimación sobre la vida útil de los activos.

Para la estimación de la vida útil de los edificios se consideraron los siguientes factores de acuerdo a la experiencia de arquitectos e ingenieros consultados por la empresa (ver Anexo III):

Estimación de la vida útil de edificios

Categorías de edificios	Vida útil de diseño por categoría (años)	Edificaciones
Temporales	Hasta 10	Construcciones no permanentes, oficinas de ventas, edificios de exhibición temporal, construcciones provisionales
Vida media	25-49	La mayoría de los edificios industriales y la mayoría de las estructuras para estacionamientos
Vida larga	50-100	La mayoría de los edificios residenciales, comerciales, de oficinas, de salud, de educación
Permanentes	Más de 100	Edificios monumentales, de tipo patrimoniales (museos, galerías de arte, archivos generales, entre otros)

La vida útil promedio estimada para el mobiliario y equipo fue en base al uso y material del mobiliario, debido a que los elaborados de metal como archivadores duraran un poco más que los elaborados de madera:

Estimación de la vida útil de mobiliario y equipo

Material	Años estimados	Uso
Metálicos	10-12	Archivadores, estanterías, escritorios
Madera	6-9	Escritorios, mesas, sillas, archivadores, librerías,
Plástico y otros materiales	0-1	Sillas, mesas,
Vida útil promedio	7	

En el caso de los vehículos se estimó la vida útil de acuerdo al kilometraje del vehículo, como se muestra a continuación:

Estimación de la vida útil de vehículos

Activo	a	b	c	d	e
	Costo	Costo por kilómetro a/c	Kilometraje (vida útil)	Kilómetros estimados por año	Vida útil en años c/d
Camioneta RAV4 M-2010	150,000.00	0.75	200,000	25,000	8

La vida útil del equipo de cómputo se estimó en base al peso en kilogramos del equipo según la experiencia de técnicos, así mismo se tomó en consideración el uso que la empresa espera tener del equipo:

Estimación de la vida útil de equipo de cómputo

Equipo	Componentes	Peso promedio (Kg)	Vida útil años
Monitor (DELL)		14.0	4
	Pantalla (DELL)	8.5	
	Tarjeta	1.3	
	Otros (platico, fierro)	4.2	
CPU		10.4	4
	Disco duro	0.5	
	Fuentes de poder	1.3	
	CD-Drive	0.5	
	A-Drive	0.5	
	Tarjetas	0.9	
	Otros (cables, fierro)	6.7	
		24.4	4

Los años de vida útil estimados, se resumen de la siguiente manera:

Activos	Vida útil estimada en años
Edificios	50
Mobiliario y equipo	7
Vehículos	8
Equipo de cómputo	4

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación, se imputan a resultados, como costos del ejercicio en que se incurren. Un elemento de propiedades, planta y equipo es dado de baja en el momento de su disposición o cuando no se esperan futuros beneficios económicos de su uso o disposición. Cualquier utilidad o pérdida que surja de las bajas del activo, es incluida en el estado de resultados en el ejercicio en el cual el activo es dado de baja.

- **Depreciación:** la depreciación se calcula basándose en la vida útil de los activos. Se le asigna valor residual a cada uno de los bienes depreciados por valor de Q 1,000.00, el costo y la depreciación acumulada permanecen en las respectivas cuentas, hasta la

disposición de estos activos por venta o retiro. La depreciación de las propiedades, planta y equipos se reconoce en el estado de resultados. Se inicia a depreciar al mes siguiente de comprado el bien.

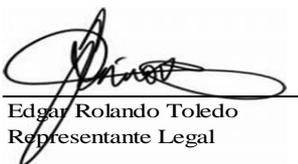
- **Propiedades de inversión:** corresponde a aquellos terrenos por los cuales no existe un plan de desarrollo en el mediano plazo y que se mantienen con el propósito de obtener rentas. Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluirán en la medición inicial. El reconocimiento posterior de las propiedades de inversión se realiza de acuerdo al criterio del valor razonable.
- **Cuentas de dudosa recuperación:** se tiene la política de registrar una provisión para cuentas de dudosa recuperación dependiendo del estatus de las cuentas por cobrar.
- **Impuesto sobre la renta corriente:** el impuesto sobre la renta corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la renta gravable por el año, utilizando las tasas legales vigentes a la fecha del balance y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.
- **Impuesto sobre la renta diferido:** el impuesto sobre la renta diferido representa el total de impuestos a pagar y/o cobrar en años futuros, los cuales resultan de diferencias temporales entre saldos financieros de activo y pasivo y los saldos para propósitos tributarios, utilizando las tasas impositivas a la fecha del Estado de situación financiera. Se espera reversar estas diferencias temporales en fechas futuras. Si se determina que no se podrá realizar en años futuros el activo o pasivo de impuesto diferido, este será reducido total o parcialmente.
- **Provisiones laborales:** de manera mensual deben realizarse los registros de provisiones laborales por conceptos tales como: aguinaldos, bonos, vacaciones y otras prestaciones propias de cada región. Excepto las indemnizaciones debido a que no tienen indemnización universal.
- **Reservas legales:** deberán considerarse las reservas legales y técnicas establecidas en cada país, hasta el máximo legal permitido, a efecto de cumplir con las disposiciones tributarias regionales.

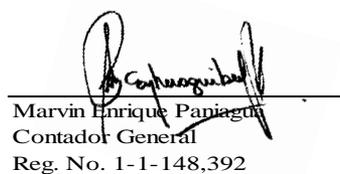
4.6.3 Obtención de los estados financieros

Los siguientes son los estados financieros de la empresa INMOBILIARIA LOU, S.A. debidamente autorizados, los cuales fueron proporcionados por la gerencia financiera.

SPC	INMOBILIARIA LOU, S.A.	Ref.	D
	Estado de Situación Financiera	Hecho por:	L. Zamora
	Al 31 de Diciembre de 2015	Fecha:	27/01/2016
	<i>(Cifras expresadas en quetzales)</i>	Revisado por:	H. Noj
		Fecha:	28/01/2016
Activo			
No corriente			
Propiedades, planta y equipo (neto)	12,603,803		
Propiedades de Inversión	96,155,968		
Inversión en Asociadas	1,000		
Gastos Anticipados	5,313		
Total activo corriente	108,766,084		
Corriente			
Efectivo	2,281,559		
Cuentas por cobrar	5,858,531		
Creditos Fiscales	5,995,050		
Total activo corriente	14,135,139		
Total Activo	122,901,223		
Pasivo y patrimonio de los accionistas			
Pasivo no corriente			
Préstamos bancarios a largo plazo	36,221,566		
Total pasivo no corriente	36,221,566		
Pasivo corriente			
Cuentas por Pagar	5,620,426		
Impuestos por pagar	551,815		
Prestamos bancarios a corto plazo	280,083		
Prestaciones laborales	95,259		
ISR diferido pasivo	115,698		
Total pasivo corriente	6,663,281		
 Total Pasivo	 42,884,847		
Patrimonio			
Capital autorizado	55,000,000		
Aportaciones por capitalizar	10,449,795		
Utilidades no distribuidas	357,784		
Reserva legal	710,440		
Utilidad del periodo	13,498,357		
Total pasivo no corriente	80,016,376		
Total pasivo y patrimonio	122,901,223		

El infraescrito Perito Contador Registrado en la Superintendencia de Administración Tributaria bajo el No. 148,392 CERTIFICA: Que el presente Estado de Situación Financiera de la empresa INMOBILIARIA LOU, S.A. muestra razonablemente su situación financiera al 31 de Diciembre de 2015.


Edgar Rolando Toledo
Representante Legal


Marvin Enrique Paniagua
Contador General
Reg. No. 1-1-148,392

SPC

INMOBILIARIA LOU, S.A.
Estado de Resultados
 Del 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2015
(Cifras expresadas en quetzales)

Ref.	E
Hecho por:	L. Zamora
Fecha:	27/01/2016
Revisado por:	H. Noj
Fecha:	28/01/2016

Ingresos

Arrendamientos	37,082,695
Mantenimientos	1,500,000
Publicidad	45,599
Plusvalía comprada	142,435
Total ingresos	38,770,728

Gastos de operación

Mantenimientos	465,918
Honorarios y servicios	920,748
Seguros y finanzas	614,676
Publicidad	378,856
Servicios básicos	2,274,925
Gastos generales	1,135,568
Impuestos y contribuciones	1,046,886
Infraestructura	276,360
Depreciaciones	7,534,496
Total gastos de operación	14,648,433

Ganancia en operación **24,122,295**

Gastos y productos financieros

Gastos financieros	5,177,233
Utilidad del ejercicio antes del ISR	18,945,062

Impuesto sobre la renta	4,736,266
Reserva legal	710,440
Utilidad neta del ejercicio	13,498,357

El infraescrito Perito Contador Registrado en la Superintendencia de Administración Tributaria bajo el No. 148,392 CERTIFICA: Que el presente Estado de Resultados de la empresa INMOBILIARIA LOU, S.A. muestra razonablemente su situación financiera al 31 de Diciembre de 2015.



Edgar Rolando Toledo
Representante Legal



Marvin Enrique Paniagua
Contador General
Reg. No. 1-1-148,392

4.7 Ejecución del trabajo

Luego de obtener un conocimiento general del cliente “INMOBILIARIA LOU, S.A.” se procede a la ejecución del trabajo, realizando los procedimientos que se consideren necesarios para la aplicación de la medición del valor razonable de las propiedades de inversión, que a continuación se detallan:

- a) Obtención de la integración contable de las propiedades de inversión
- b) Definición y tratamiento de las propiedades de inversión de acuerdo a la Ley de Actualización Tributaria Decreto Número 10-2012
- c) Definición y tratamiento de las propiedades de inversión de acuerdo a NIIF
- d) Determinación del método de medición posterior de las propiedades de inversión
- e) Selección y aplicación de las técnicas de valoración del valor razonable
- f) Contabilización del valor razonable (ajustes a la fecha de medición)
- g) Efectos en los estados financieros de la aplicación de la medición del valor razonable de las propiedades de inversión

4.7.1 Obtención de la integración contable de las propiedades de inversión

El auxiliar contable de las propiedades de inversión fue proporcionado por el departamento contable, para conocer los activos que integran dicho rubro. Al 31 de diciembre de 2015, el saldo del rubro de propiedades de inversión comprende lo siguiente:

INMOBILIARIA LOU, S.A.
Integración Propiedades de Inversión
Al 31 de diciembre de 2015
(Cifras expresadas en quetzales)

SPC

Ref.	F
Hecho por:	L. Zamora
Fecha:	27/01/2016
Revisado por:	H. Noj
Fecha:	28/01/2016

TERRENOS

No.	CÓDIGO CONTABLE	DESCRIPCIÓN	FECHA DE ADQUISICIÓN	FINCA	FOLIO	LIBRO	ADICIONES 2015	SALDO AL 31/12/2015
1	1010201	Terrenos adquiridos como reserva territorial	01/03/2015	43,668	63	956	-	986,000
2	1010202	Terrenos adquiridos como reserva territorial	01/03/2015	43,668	63	956	-	795,000
3	1010203	Terrenos adquiridos como reserva territorial	01/03/2015	43,668	63	956	-	685,000
4	1010204	Terrenos adquiridos como reserva territorial	01/03/2015	43,668	63	956	-	872,930
TOTAL								G 3,338,930

LOTES

No.	CÓDIGO CONTABLE	DESCRIPCIÓN	FECHA DE ADQUISICIÓN	FINCA	FOLIO	LIBRO	ADICIONES 2015	SALDO AL 31/12/2015
1	1020201	Lotés adquiridos para el desarrollo comercial	11/09/2014	4,325	65	927	-	1,250,325
2	1020202	Lotés adquiridos para el desarrollo comercial	11/09/2014	4,325	65	927	-	2,025,000
3	1020203	Lotés adquiridos para el desarrollo comercial	11/09/2014	4,325	65	927	-	1,750,000
4	1020204	Lotés adquiridos para el desarrollo comercial	11/09/2014	4,325	65	927	-	765,495
TOTAL								G 5,790,820

CONDOMINIO

No.	CÓDIGO CONTABLE	DESCRIPCIÓN	FECHA DE ADQUISICIÓN	FINCA	FOLIO	LIBRO	ADICIONES 2015	SALDO AL 31/12/2015
1	1030201	Condominio de 180 apartamentos	05/02/2014	43,682	61	929	-	48,608,937
TOTAL								G 48,608,937

CENTRO COMERCIAL

No.	CÓDIGO CONTABLE	DESCRIPCIÓN	FECHA DE ADQUISICIÓN	FINCA	FOLIO	LIBRO	ADICIONES 2015	SALDO AL 31/12/2015
1	1040201	Centro comercial con 200 locales	31/01/2014	43,665	69	921	-	38,417,280
TOTAL								G 38,417,280

Saldo al 31/12/2015 de las propiedades de inversión

96,155,967

Ref.	G
Hecho por:	L. Zamora
Fecha:	28/01/2016
Revisado por:	H. Noj
Fecha:	01/02/2016

Resumen de la integración contable del rubro de propiedades de inversión

No.	Activo		Saldo
1.-	Terrenos	✓	Q 3,338,930
2.-	Lotes para el desarrollo de zona comercial	✓	5,790,820
3.-	Condominio (apartamentos)	✓	48,608,937
4.-	Centro Comercial (locales comerciales)	✓	38,417,281
Total			Q 96,155,968

F

A continuación una breve descripción de los activos que comprenden el rubro de propiedades de inversión, la cual fue proporcionada por el Gerente Financiero:

1.- Terrenos: la cuenta terrenos corresponde a terrenos adquiridos por la empresa INMOBILIARIA LOU, S.A. como reserva territorial, sobre los cuales a la fecha de los estados financieros no se tiene definido ningún desarrollo, ni producto y en el corto plazo no serán vendidos ni desarrollados. Estos terrenos constituyen una reserva de 81 hectáreas y están ubicados en las afueras de la ciudad capital, en el municipio Villa Nueva.

2.- Lotes para el desarrollo de zona comercial: los lotes presentan condiciones favorables para el desarrollo de comercio por su ubicación y el contraste rodeado de un mercado potencial e importante cautivo a su alrededor.

Estos fueron adquiridos por la empresa a largo plazo previendo que su valor aumente con el tiempo, no se espera que los lotes generen rentas en un futuro cercano, por lo que se mantiene para obtener plusvalías.

3.- Condominio (apartamentos): el condominio corresponde a un edificio desarrollado urbanístico de vanguardia de esta época, aprovechando una infraestructura única creada para tener una ventaja única competitiva diferente, es un proyecto grande innovador que ha teniendo una mayor aceptación en el mercado, en donde las personas pueden alojarse a cambio de pagos por arrendamientos.

4.- Centro comercial la Rivera (locales comerciales): se encuentra ubicado en San Isidro Zona 16 de la ciudad capital, constituye inmueble adquirido por la empresa para la generación de rentas, el cual ocupa un área mayor a 10 mil metros cuadrados.

4.7.2 Definición y tratamiento de las propiedades de inversión de acuerdo a la Ley de Actualización Tributaria Decreto Número 10-2012

En el Impuesto Sobre la Renta Libro I, decreto número 10-2012 y sus Reformas, no se encuentra regulado específicamente el tratamiento fiscal de las propiedades de inversión, únicamente establece que las adquisiciones de propiedad, planta y equipo deben ser registradas como activos depreciables, y ser depreciados según los porcentajes que constituye el artículo 28 del mismo decreto.

4.7.3 Definición y tratamiento de las propiedades de inversión de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera

La NIC 40 en su párrafo 5 define a las propiedades de inversión como inmuebles (terrenos o edificios considerados en su totalidad o en parte, o ambos), que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para:

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

a) Medición inicial

Como lo indica la NIC 40 Propiedades de Inversión, una entidad debe proceder a reconocer un activo en la categoría de propiedades de inversión siempre que cumpla con las siguientes condiciones:

- Que sea probable que la entidad pueda obtener beneficios económicos futuros, derivados de la utilización del activo; y
- Que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad.

Por lo que dicha norma establece que todo elemento de propiedades de inversión que cumpla con las condiciones de reconocimiento inicial antes citadas debe ser medido por su costo, ya sea de adquisición o construcción.

De acuerdo con lo establecido en la NIC 40, el costo de un activo de propiedades de inversión debe incluir el costo de adquisición (precio pagado por el activo, impuestos de traspaso) y los costos atribuibles a la transacción (honorarios profesionales por servicios legales).

b) Aplicación a la empresa

Teniendo en cuenta lo indicado en la normativa y la descripción de cada uno de los inmuebles que integran el rubro de propiedades de inversión de la empresa INMOBILIARIA LOU, S.A., se puede determinar que dichos inmuebles cumplen con las condiciones para ser clasificados como propiedades de inversión, a continuación se muestra un resumen de la condición de cada inmueble:

Ref.	H
Hecho por:	L. Zamora
Fecha:	28/01/2016
Revisado por:	H. Noj
Fecha:	01/02/2016

Condición de los inmuebles clasificados como propiedades de inversión

No.	Tipo de activo	Condición	
1	Terrenos	Inmueble adquirido para un propósito no determinado	Sí cumple
2	Lotes para el desarrollo de zona comercial	Inmuebles adquiridos para obtener plusvalía	Sí cumple
3	Condominio (apartamentos)	Inmuebles adquiridos para obtener rentas	Sí cumple
4	Centro Comercial (locales comerciales)	Inmuebles adquiridos para obtener rentas	Sí cumple

c) Reconocimiento inicial

A continuación se describe cómo la empresa INMOBILIARIA LOU, S.A. obtuvo los bienes inmuebles clasificados como propiedades de inversión, así como el tratamiento contable de su reconocimiento inicial:

Terrenos

- El 01 de marzo de 2015, se adquirieron cuatro terrenos como reserva territorial en el municipio de Villa Nueva, de los cuales, no se tiene destinado ningún desarrollo, con un precio total de Q 3,105,676.00. Dicha compra fue realizada en efectivo.
- Los gastos incurridos en la adquisición del bien fueron: a) Honorarios legales por el traspaso del bien Q 25,000.00, b) Impuestos Único Sobre Inmuebles Q 208,254.

	<u>Resumen</u>	<u>Ref.</u>
Valor terrenos	Q 3,105,676.00	
Honorarios profesionales	25,000.00	
Impuestos	208,254.00	
Valor inicial terrenos	<u><u>Q 3,338,930.00</u></u>	Pda. 1
	^	

Lotes

- Los lotes fueron adquiridos el 11 de septiembre del período 2014, los cuales fueron adquiridos a largo plazo previendo que su valor aumente con el tiempo, no se espera que los lotes generen rentas en un futuro cercano, por lo que se mantiene para obtener plusvalías.
- El precio pagado por INMOBILIARIA LOU, S.A. para la adquisición de los lotes fue de Q 5,130,000.00.
- Por los impuestos de traspaso que se asocian directamente con la compra de los lotes se pagaron Q 473,024.00.
- Los honorarios cancelados a favor del notario público fueron de Q 37,796.00.
- Se contrató una empresa para que se encargara de colocar una malla protectora alrededor de los lotes. El monto pagado fue de Q 150,000.00.

	<u>Resumen</u>	<u>Ref.</u>
Valor lotes	Q 5,130,000.00	
Honorarios profesionales	37,796.00	
Impuestos	473,024.00	
Malla protectora	150,000.00	
Valor inicial lotes	<u><u>Q 5,790,820.00</u></u>	Pda. 2
	^	

Condominio

- Este inmueble fue adquirido el 05 de febrero de 2014, con el objeto de dar los apartamentos en alquiler mediante uno o más arrendamientos operativos.
- El condominio fue adquirido haciendo uso de un crédito que le fue otorgado a la empresa INMOBILIARIA LOU, S.A., por una entidad bancaria por Q 20,000,000.00, cancelando en efectivo la suma de Q 26,188,633.00, la cual incluye el valor de los honorarios legales por Q 50,000.00 y los impuestos de traspaso necesarios para concretar su proceso de compra por valor de Q 2,370,304.00.

	<u>Resumen</u>	<u>Ref.</u>
Valor condominio	Q 46,188,633 .00	
Honorarios profesionales	50,000.00	
Impuestos	2,370,304.00	
Valor inicial condominio	<u><u>Q 48,608,937.00</u></u>	Pda. 3
	^	

Centro comercial

- El centro comercial fue adquirido el 31 de enero del 2014, el cual cuenta con 200 locales, los cuales, serán utilizados en un futuro para el devengo de rentas derivadas de la suscripción de contratos de arrendamiento financiero.
- Para dicha adquisición la empresa contrajo un crédito bancario a largo plazo con el Banco Madero, S.A., el plazo de dicho contrato es de 5 años, por un monto de Q 15,000,000.00.

- La empresa INMOBILIARIA LOU, S.A., como parte del proceso de adquisición del centro comercial, incurrió en los siguientes gastos: a) Precio de adquisición en efectivo Q 22,001,976.00; b) Impuestos de traspaso por Q 1,370,304.00; c) Honorarios legales a favor del notario público encargado de la redacción y protocolización del contrato de compra y venta del centro comercial por Q 45,000.00.

	<u>Resumen</u>	<u>Ref.</u>
Valor centro comercial	Q 37,001,976 .00	
Honorarios profesionales	45,000.00	
Impuestos	<u>1,370,304.00</u>	
Valor inicial condominio	<u>Q 38,417,280.00</u>	Pda. 4
	^	

La empresa INMOBILIARIA LOU, S.A. tiene como política contable medir de forma inicial el valor de sus propiedades de inversión, haciendo uso del modelo del costo de adquisición.

d) Tratamiento contable

Terrenos:

Fecha	Concepto	Debe	Haber
01/03/2015	Pda. 1		
	Propiedades de inversión (terrenos)	Q 3,338,930	
	Caja y Bancos		Q 3,338,930
	Reconocimiento inicial de cuatro terrenos que califican como propiedades de inversión.	<u>Q 3,338,930</u>	<u>Q 3,338,930</u>

Lotes:

Fecha	Concepto	Debe	Haber
11/09/2014	Pda. 2		
	Propiedades de inversión (lotes)	Q 5,790,820	
	Caja y Bancos		Q 5,790,820
	Reconocimiento inicial de cuatro lotes que califican como propiedades de inversión.	<u>Q 5,790,820</u>	<u>Q 5,790,820</u>

Condominio:

Fecha	Concepto	Debe	Haber
05/02/2014	Pda. 3		
	Propiedades de inversión (condominio)	Q 48,608,937	
	Préstamos a Largo Plazo		Q 20,000,000
	Caja y Bancos		Q 28,608,937
	Reconocimiento inicial de un condominio que califica como propiedades de inversión.	<u>Q 48,608,937</u>	<u>Q 48,608,937</u>

Centro comercial:

Fecha	Concepto	Debe	Haber
31/01/2014	Pda. 4		
	Propiedades de inversión (centro comercial)	Q 38,417,280	
	Préstamos a Largo Plazo		Q 15,000,000
	Caja y Bancos		Q 23,417,280
	Reconocimiento inicial de un centro comercial que califica como propiedades de inversión.	<u>Q 38,417,280</u>	<u>Q 38,417,280</u>

Nota: El valor inicial de un inmueble clasificado como propiedades de inversión debe incluir el precio de adquisición más todos los gastos atribuibles a la compra (en este caso los honorarios profesionales y el valor de los impuestos incurridos).

4.7.4 Determinación del método de medición posterior de las propiedades de inversión

a) Medición posterior

De acuerdo con la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores, toda entidad hará la selección de las políticas y bases de medición contables, que serán utilizadas tanto para la medición inicial y posterior como para la presentación y revelación de las transacciones y eventos que afectan sus estados financieros.

Según la NIC 40 Propiedades de Inversión para la medición posterior de las propiedades de inversión existen dos alternativas modelo del valor razonable o modelo del costo.

Si la entidad elige medir de forma posterior las propiedades de inversión utilizando el modelo del costo, debe restarle la depreciación acumulada, las eventuales pérdidas por deterioro.

Ahora bien si la entidad decide medir de forma posterior las propiedades de inversión por el método del valor razonable, estas no se deprecian, porque en sí el valor razonable ya proporciona el valor del mercado, es decir, el valor que se puede llegar a obtener en una transacción de igualdad de condiciones.

El apéndice B párrafo B2 de la NIIF 13 indica que el objetivo del valor razonable es estimar el precio al que una transacción ordenada de venta del activo o de transferencia del pasivo tendría lugar entre participantes del mercado en la fecha de la medición en las condiciones de mercado presentes. Una medición del valor razonable requiere que una entidad determine los siguientes elementos:

- El activo o pasivo concreto que es objeto de la medición
- Para un activo no financiero, la premisa de valoración que es adecuada para la medición (su máximo y mejor uso)
- El mercado principal o más ventajoso
- Las técnicas de valoración más adecuadas para la medición

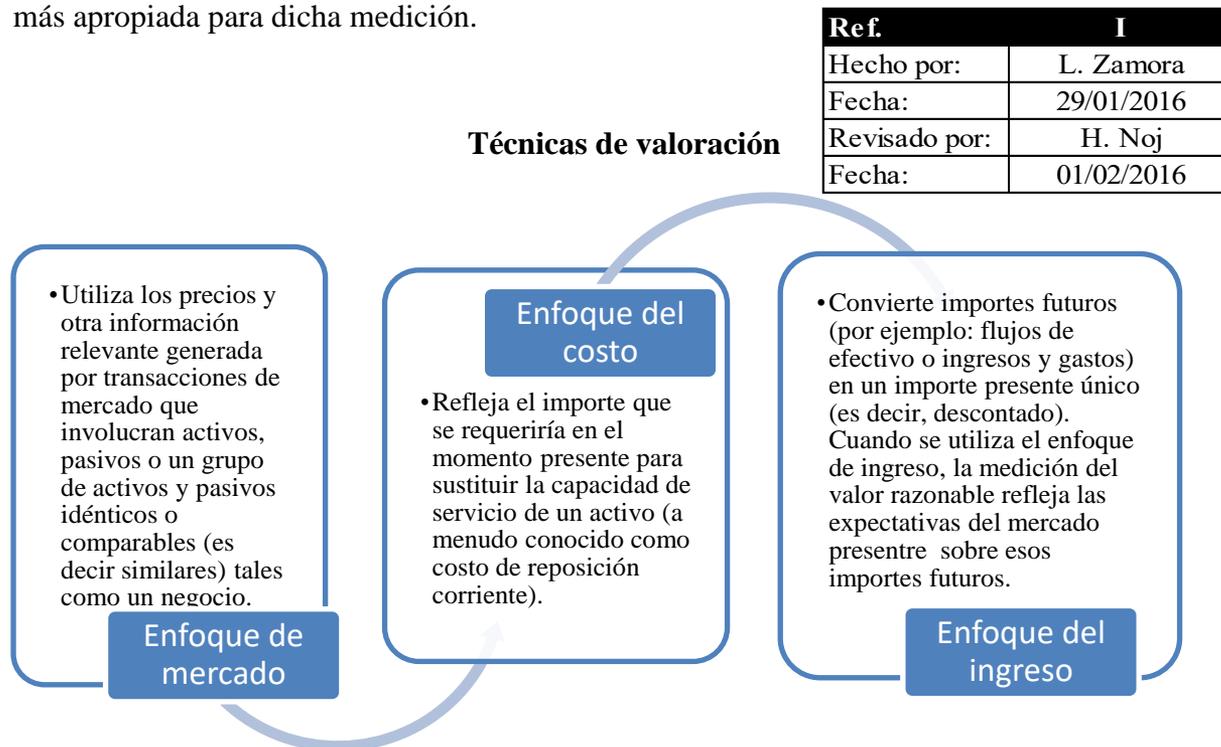
b) Aplicación a la empresa

Como se indicó anteriormente, las propiedades de inversión son activos concretos que serán objeto de la medición.

La empresa INMOBILIARIA LOU, S.A., tiene como política contable medir de forma posterior sus propiedades de inversión, haciendo uso del modelo del valor razonable; lo cual implica un cambio en la política administrativa, dicho cambio se realizará con el objetivo de suministrar información financiera más fiable y relevante en los estados financieros.

4.7.5 Selección de la técnica de valoración del valor razonable

A continuación se presenta una pequeña descripción de las tres técnicas de valoración que indica la NIIF 13 para la medición del valor razonable, con el fin de analizar y seleccionar la más apropiada para dicha medición.



a) Aplicación a la empresa:

En el caso de la empresa INMOBILIARIA LOU, S.A., es la primera vez que aplicará la medición del valor razonable en las propiedades de inversión para su reconocimiento posterior, por lo que para poder determinar cuál es la técnica de medición del valor razonable más apropiada para aplicar a las propiedades de inversión, se desarrollará cada una de ellas, de la siguiente manera:

- **Enfoque del mercado**

Para la aplicación de técnica de valoración, se consideró necesario el apoyo de un experto, es decir, de un profesional independiente cuya capacidad y experiencia profesional sean ampliamente reconocidas en el mercado inmobiliario guatemalteco, debido a que dicha técnica determina el valor razonable en base a precios actuales cotizados en mercados activos.

En esta técnica el valuador consideró en utilizar precios actuales en un mercado activo para una propiedad idéntica o similar en la misma ubicación y condiciones, además, tomó en cuenta que dichas propiedades estuvieran sujetas a arrendamientos y otros contratos similares.

Asignación de valores

Para la asignación de valores a los inmuebles sujetos a medición, el valuador tomó en consideración su forma, tamaño, ubicación, topografía, uso actual, la oferta y demanda de inmuebles en el sector donde se encuentran ubicados.

Derivado de lo anterior, se determinó de forma fiable el valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2015 según los siguientes avalúos:

Avalúo terrenos

**V INGENIEROS
VALUADORES, S.A.**

SPV

Ref.	J
Hecho por:	L. Zamora
Fecha:	02/02/2016
Revisado por:	H. Noj
Fecha:	05/02/2016

AVALÚO No. 55885

A SOLICITUD DE: ZAMORA & ASOCIADOS, S.A.

DE FECHA: 1 DE FEBRERO DE 2016

AVALÚO TIPO: COMERCIAL

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: 3RA AVENIDA NO. 7-75 DE LA ZONA 5, VILLANUEVA, GUATEMALA.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: TERRENOS

INMUEBLE MOSTRADO POR: PEDRO MOLINA

**VALUADORES AUTORIZADOS
No. 55885**

FECHA DE INSPECCIÓN: 24 DE ENERO 2016

DATOS DE REGISTRO DEL INMUEBLE

VERANEXOS-I-II:

FINCA No. 4, FOLIO No. 10, LIBRO No. 54 Libro Antiguo

FINCA No. 43668, FOLIO No. 63, LIBRO No. 956 de Guatemala

PROPIETARIO: INMOBILIARIA LOU, S.A.

ÁREA NETA REGISTRADA: 81 hectáreas

ÁREA NETA 81 hectáreas

LIMITACIONES Y OBSERVACIONES

1. GRAVAMENES Y ANOTACIONES VIGENTES: No poseen
2. SERVIDUMBRES, DERECHOS DE VÍA Y LIMITACIONES: No poseen
3. OBSERVACIONES: Ninguna

RESUMEN

TERRENOS.....Q.3,636,095.00

GRAN TOTAL.....Q.3,636,095.00

N

Para fines **COMERCIALES**, la presente propiedad tiene un valor de **Q.3,636,095.00 (Tres millones seis cientos noventa y cinco con 00/100)**, el cual representa razonablemente su valor en la presente fecha.


Arq. Fernando López Samayoa
VALUADOR CIVIL


Fernando Aguilar Arroyave
GERENTE

Avalúo lotes

**V INGENIEROS
VALUADORES, S.A.**

SPV

Ref.	K
Hecho por:	L. Zamora
Fecha:	02/02/2016
Revisado por:	H. Noj
Fecha:	05/02/2016

AVALÚO No. 55890

A SOLICITUD DE: ZAMORA & ASOCIADOS, S.A.

DE FECHA: 3 de Febrero 2016

AVALÚO TIPO: COMERCIAL

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: 5TA. CALLE, COLONIA EL MANANTIA ZONA 10 DE VILLA NUEVA, GUATEMALA

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: LOTIFICACIONES

INMUEBLE MOSTRADO POR: JUAN LÓPEZ

**VALUADORES AUTORIZADOS
No. 55890**

FECHA DE INSPECCIÓN: 26 DE ENERO 2016

DATOS DE REGISTRO DEL INMUEBLE

VERANEXOS-I-II:

FINCA No. 4, FOLIO No. 11, LIBRO No. 55 Libro Antiguo

FINCA No. 4325, FOLIO No. 63, LIBRO No. 927 de Guatemala

PROPIETARIO: INMOBILIARIA LOU, S.A.

ÁREA NETA REGISTRADA: 31 HECTÁREAS

ÁREA NETA VALUADA: 31 HECTÁREAS

LIMITACIONES Y OBSERVACIONES

1. GRAVAMENES Y ANOTACIONES VIGENTES: No poseen
2. SERVIDUMBRES, DERECHOS DE VÍA Y LIMITACIONES: No poseen
3. OBSERVACIONES: Ninguna

RESUMEN

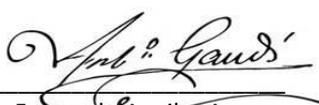
LOTES.....Q.6,369,902.00

GRAN TOTAL.....Q.6,369,902.00

N

Para fines **COMERCIALES**, la presente propiedad tiene un valor de **Q.6,369,902.00 (Seis millones trescientos sesenta y nueve mil novecientos dos con 00/100)**, el cual representa razonablemente su valor en la presente fecha.


Arq. Fernando López Samayoa
VALUADOR CIVIL


Fernando Aguilar Arroyave
GERENTE

Avalúo condominio

**V INGENIEROS
VALUADORES, S.A.**

SPV

Ref.	L
Hecho por:	L. Zamora
Fecha:	02/02/2016
Revisado por:	H. Noj
Fecha:	05/02/2016

AVALÚO No. 55835

A SOLICITUD DE: ZAMORA & ASOCIADOS, S.A.

DE FECHA: 04 DE FEBRERO 2016

AVALÚO TIPO: COMERCIAL

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: 3RA AVENIDA 8-20 ZONA 5, MIXCO GUATEMALA

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: CONDOMINIO

INMUEBLE MOSTRADO POR: CAROLINA MANCILLA

**VALUADORES AUTORIZADOS
No. 55835**

FECHA DE INSPECCIÓN: 22 DE ENERO 2016

DATOS DE REGISTRO DEL INMUEBLE

VERANEXOS-I-II:

FINCA No. 3, FOLIO No. 09, LIBRO No. 52 Libro Antiguo

FINCA No. 43682, FOLIO No. 61, LIBRO No. 929 de Guatemala

PROPIETARIO: INMOBILIARIA LOU, S.A.

ÁREA NETA REGISTRADA: 55 HECTÁREAS

ÁREA NETA VALUADA: 55 HECTÁREAS

LIMITACIONES Y OBSERVACIONES

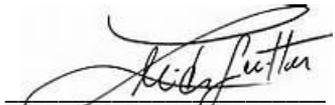
1. GRAVAMENES Y ANOTACIONES VIGENTES: No poseen
2. SERVIDUMBRES, DERECHOS DE VÍA Y LIMITACIONES: No poseen
3. OBSERVACIONES: Ninguna

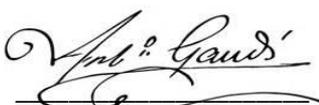
RESUMEN

CONDOMINIO.....Q.52,497,652.00

GRAN TOTAL.....Q.52,497,652.00

Para fines **COMERCIALES**, la presente propiedad tiene un valor de **Q. 52,497,652.00 (Cincuenta y dos millones cuatrocientos noventa y siete mil seiscientos con 00/100)**, el cual representa razonablemente su valor en la presente fecha.


Arq. Fernando López Samayoa
VALUADOR CIVIL


Fernando Aguilar Arroyave
GERENTE

Avalúo centro comercial

**V INGENIEROS
VALUADORES, S.A.**

SPV

Ref.	M
Hecho por:	L. Zamora
Fecha:	02/02/2016
Revisado por:	H. Noj
Fecha:	05/02/2016

AVALÚO No. 55858

A SOLICITUD DE: ZAMORA & ASOCIADOS, S.A.

VALUADORES AUTORIZADOS

No. 55858

DE FECHA: 05 DE FEBRERO 2016

FECHA DE INSPECCIÓN: 26 DE ENERO 2016

AVALÚO TIPO: COMERCIAL

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: SAN ISIDRO ZONA 15 GUATEMALA

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: CENTRO COMERCIAL

INMUEBLE MOSTRADO POR: VICTOR FUENTES

DATOS DE REGISTRO DEL INMUEBLE

VERANEXOS-I-II:

FINCA No. 4, FOLIO No. 10, LIBRO No. 50 Libro Antiguo

FINCA No. 43665, FOLIO No. 69, LIBRO No. 921 de Guatemala

PROPIETARIO: INMOBILIARIA LOU, S.A.

ÁREA NETA REGISTRADA: 10 MIL METROS CUADRADOS

ÁREA NETA VALUADA: 10 MIL METROS CUADRADOS

LIMITACIONES Y OBSERVACIONES

1. GRAVAMENES Y ANOTACIONES VIGENTES: No poseen
2. SERVIDUMBRES, DERECHOS DE VÍA Y LIMITACIONES: No poseen
3. OBSERVACIONES: Ninguna.

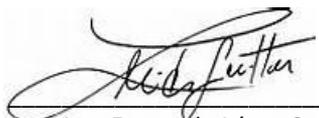
RESUMEN

CENTRO COMERCIAL.....Q.41,874,836

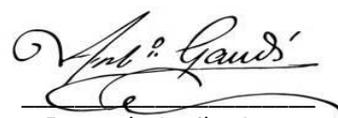
GRAN TOTAL.....Q.41,874,836

Q.41,874,836
N

Para fines **COMERCIALES**, la presente propiedad tiene un valor de **Q.41,874,836 (Cuarenta y un millones ochocientos setenta y cuatro mil ochocientos treinta y seis con 00/100)**, el cual representa razonablemente su valor en la presente fecha.



Arq. Fernando López Samayoa
VALUADOR CIVIL

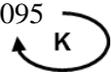
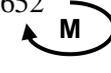


Fernando Aguilar Arroyave
GERENTE

A continuación se muestra un resumen de la valoración posterior al cierre del ejercicio 2015, en base a los avalúos realizados:

Ref.	N
Hecho por:	L. Zamora
Fecha:	03/02/2016
Revisado por:	H. Noj
Fecha:	05/02/2016

Valor razonable en base al enfoque de mercado

No.	No. de Avalúo	Activo	Valor Razonable
1	55885	Terrenos	Q 3,636,095 
2	55890	Lotes	6,369,902 
3	55835	Condominio (apartamentos)	52,497, 652 
4	55858	Centro Comercial (locales comerciales)	41,874,836 
Total avalúos			Q 104,378,485

- **Enfoque del costo**

En este enfoque se estima el valor del activo sujeto en comparación con el costo de producir un nuevo activo sujeto o una propiedad sustituida, lo que el mercado sugiera como más apropiada. El costo se compara con el valor del activo existente y es ajustado por diferencias en edad, condición y utilidad del activo sujeto. En su forma más simple, el enfoque de costo está representado por el valor neto de reposición menos todos los tipos de depreciación. La depreciación para fines de avalúo se define como la diferencia en valor existente entre una propiedad real y una propiedad hipotética nueva, tomada como estándar de comparación.

Este enfoque por su concepto es más aplicable en activos como maquinaria y equipo, dada la dificultad en determinar el ingreso que pueda ser directamente relacionado a un activo en específico.

Por lo anterior, este enfoque no será aplicado en el caso de las propiedades de inversión de la empresa INMOBILIARIA LOU, S.A.

- **Enfoque del ingreso**

Dicha técnica requiere que se proyecten los flujos de caja periódicos esperados de una propiedad en operación o en desarrollo. Los flujos de efectivo periódicos esperados generalmente incluyen los ingresos considerando la ocupación e incobrabilidad menos los gastos operativos. A estos flujos se les aplica una tasa de descuento apropiada, derivada de supuestos realizados por participantes en el mercado, para determinar el valor presente de los flujos asociados con la propiedad que representa su valor razonable.

En ese sentido y dada la disponibilidad de la información que proporciona la empresa INMOBILIARIA LOU, S.A., se puede aplicar esta técnica de valuación de flujos descontados; por lo que es adecuado aplicar el criterio del Valor Actual Neto y el de la Tasa Interna de Retorno, a lo que los tasadores denominan “método de valoración inmobiliaria residual empírico”. Sin embargo, este método solo debe aplicarse en las propiedades en las que hay una certeza de que se va edificar, o en propiedades que esperan recibir ingresos en base a arrendamientos.

- La función VAN permite obtener el Valor Actual Neto de una renta no periódica.
- La función TIR permite obtener la Tasa Interna de Retorno de una inversión no periódica.

A continuación se presentan los siguientes pasos para la valoración por flujos de caja descontados:

1. Estimación de los flujos de caja libres futuros durante “n” años
2. Elección de una tasa de descuento que refleje el riesgo de la inversión
3. Aplicación de la fórmula del factor descuento (gastos esperados)
4. Aplicación de la fórmula del VAN (valor presente neto)
5. Aplicación de la fórmula de la TIR (tasa interna de retorno)
6. Desarrollo de la fórmula donde la tasa de interés convierte al VAN en cero

1. Estimación de los flujos de caja libres futuros durante “n” años

Se estima que las propiedades de inversión de la empresa INMOSA, S. A., generaran un aumento del diez por ciento del flujo de efectivo en cada año considerando la ocupación de las mismas, los diagramas de los flujos de caja son los siguientes:

Diagrama de flujo de caja para los lotes:

Para determinar el flujo de caja, se estimó que para el primer año el incremento del efectivo será un 25%, mientras que para el resto de años se incrementará en un 10%. Este mismo procedimiento se realiza para todas las propiedades de inversión sujetas al enfoque de ingresos.

Efectivo disponible: Q 2,281,558.59

Aumento 1er. año: 25%

Aumento 2do. 3er. 4to. 5to. año: 10%

Flujo de caja 1er. año = (efectivo disponible x %) + efectivo disponible

Flujo de caja 1er. año = (2,281,558.59 x 25%) + 2,281,558.59

Flujo de caja 1er. año = 570,389.65 + 2,281,558.59

Flujo de caja 1er. año = **Q 2,851,948.24**

Flujo de caja 2do. año = (flujo de caja 1er. año x %) + flujo de caja 1er. año

Flujo de caja 2do. año = (2,851,948.24 x 10%) + 2,851,948.24

Flujo de caja 2do. año = 285,194.82 + 2,851,948.24

Flujo de caja 2do. año = **Q 3,137,143.06**

Esta fórmula se realiza para los siguientes años, cambiando el valor del flujo de caja de cada año.

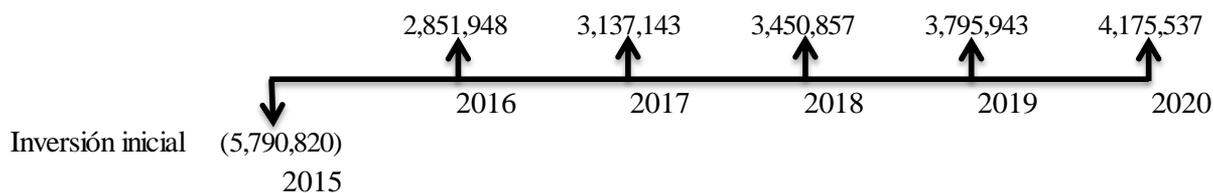


Diagrama de flujo de caja para el condominio:

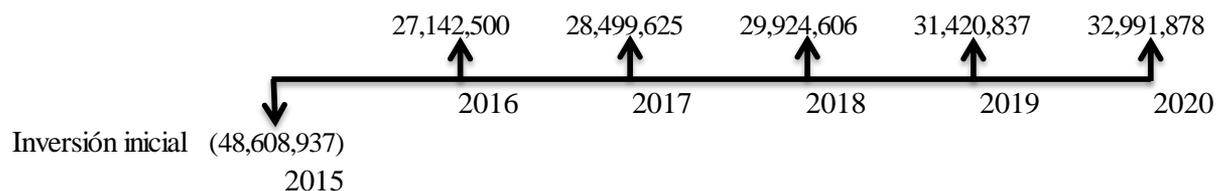
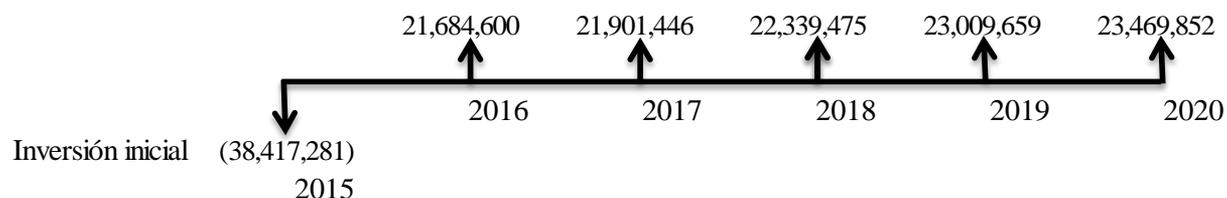


Diagrama de flujo de caja para el centro comercial:



A continuación se presenta un resumen de los flujos de caja esperados para los siguientes cinco años:

Ref.	O
Hecho por:	L. Zamora
Fecha:	04/02/2016
Revisado por:	H. Noj
Fecha:	05/02/2016

Flujos de caja descontados

Año	Lotes	Condominio	Centro Comercial
2015	5,790,820	48,608,937	38,417,281
2016	2,851,948	27,142,500	21,684,600
2017	3,137,143	28,499,625	21,901,446
2018	3,450,857	29,924,606	22,339,475
2019	3,795,943	31,420,837	23,009,659
2020	4,175,537	32,991,878	23,469,852

El siguiente procedimiento se realizó para determinar el Valor Actual Neto de las propiedades de inversión, iniciando con los terrenos:

2. Elección de una tasa de descuento o costo de capital que refleje el riesgo de la inversión

La tasa de descuento o costo de capital es la tasa mínima que el dueño de los recursos espera recibir a cambio de arriesgar su dinero en la inversión. Esta debe incluir los factores de

inflación y riesgo para tener la certeza que la tasa utilizada para evaluar la inversión cubre factores que puedan incidir una toma de decisión de inversión de una forma correcta.

Por lo que se determinó aplicar una tasa de descuento del diez por ciento (10%) considerando las tasas de interés para la construcción según la Cámara Guatemalteca de la Construcción, como se indica a continuación:

La tasa de interés promedio ponderada del sistema bancario para préstamos en moneda nacional y extranjera con montos hasta Q 5,000.00 fue de 24.3% y 19.3%, respectivamente. Para préstamos entre Q 5,000.01 a Q 50,000.00 fueron de 15.5% y 16.4%, correspondientemente. Finalmente para préstamos cuyos montos se situaron entre Q 50,000.01 y Q 100,000.00 fueron de 15.1% y 10.5%, respectivamente.

3. Aplicación de la fórmula del factor descuento (gastos esperados)

Datos:

r = tasa de descuento (10%)

n = año (0,1,2...5)

Ref.	P
Hecho por:	L. Zamora
Fecha:	04/02/2016
Revisado por:	H. Noj
Fecha:	05/02/2016

Factor descuento

Fórmula Factor Descuento											
Fd =	$\frac{1}{(1+r)^{n0}}$	+	$\frac{1}{(1+r)^{n1}}$	+	$\frac{1}{(1+r)^{n2}}$	+	$\frac{1}{(1+r)^{n3}}$	+	$\frac{1}{(1+r)^{n4}}$	+	$\frac{1}{(1+r)^{n5}}$
Fd =	$\frac{1}{(1+0.10)^0}$	+	$\frac{1}{(1+0.10)^1}$	+	$\frac{1}{(1+0.10)^2}$	+	$\frac{1}{(1+0.10)^3}$	+	$\frac{1}{(1+0.10)^4}$	+	$\frac{1}{(1+0.10)^5}$
Fd =	1,00	+	1,10	+	1,21	+	1,33	+	1,46	+	1,61
Fd =	100%	+	91%	+	83%	+	75%	+	68%	+	62%

4. Aplicación de la fórmula del VAN (valor actual neto)

El valor actual neto es un análisis de los flujos de efectivo que la inversión generará durante el tiempo u horizonte de evaluación. Los flujos de efectivo son descontados a una tasa de oportunidad o tasa de rendimiento mínima deseada por el inversionista, para determinar si los flujos de efectivo generados por la inversión son suficientes para cubrir la inversión. El criterio de decisión se basa en determinar: si el VAN es > 0 , se puede invertir, si el VAN es < 0 , no es viable invertir los recursos. La fórmula para el cálculo es:

$$\text{VAN} = \sum_{i=0}^n \frac{V_t}{(1+k)^t} - I_0$$

Dónde:

V_t = son los flujos de efectivo en cada período

I_0 = inversión

n = número de períodos

k = interés o costo de oportunidad de los recurso

Datos:

k = tasa de descuento (10%)

n = años (0,1,2...5)

V_t = flujo de caja anual

$I = 5,790,820$

Ref.	Q
Hecho por:	L. Zamora
Fecha:	04/02/2016
Revisado por:	H. Noj
Fecha:	05/02/2016

Valor actual neto

Fórmula Valor Actual Neto:

$$\text{VAN} = \frac{V1}{(1+k)^{n1}} + \frac{V2}{(1+k)^{n2}} + \frac{V3}{(1+k)^{n3}} + \frac{V4}{(1+k)^{n4}} + \frac{V5}{(1+k)^{n5}} - \text{Inversión inicial}$$

$$\text{VAN} = \frac{2,851,948}{(1+0.10)^1} + \frac{3,137,143}{(1+0.10)^2} + \frac{3,450,857}{(1+0.10)^3} + \frac{3,795,943}{(1+0.10)^4} + \frac{4,175,537}{(1+0.10)^5} - (5,790,819.72)$$

$$\text{VAN} = \frac{2,851,948}{1.10} + \frac{3,137,143}{1.21} + \frac{3,450,857}{1.33} + \frac{3,795,943}{1.46} + \frac{4,175,537}{1.61} - (5,790,819.72)$$

$$\text{VAN} = 2,592,680 + 2,592,680 + 2,592,680 + 2,592,680 + 2,592,680 - (5,790,819.72)$$

$$\text{VAN} = \boxed{7,172,581}$$

BB

Por lo que el VAN no es más que evaluar los ingresos y egresos a futuro y a través de una tasa de descuento se traen y determinan cuánto valen a la fecha en que se realiza la medición del valor razonable.

5. Aplicación de la fórmula de la TIR (tasa interna de retorno)

La tasa interna de rendimiento es un método, el cual consiste en encontrar la tasa de descuento o rendimiento que iguala el valor presente de los flujos futuros que se espera que la inversión genere. Si la TIR es mayor que el costo de capital, se acepta la inversión, si la TIR es menos que el costo de capital se rechaza la inversión. La fórmula de cálculo es:

$$\text{TIR} = -I_0 + \frac{FE1}{(1+r)} + \frac{FE2}{(1+r)^2} + \frac{FE3}{(1+r)^3} + \dots + \frac{FEn}{(1+r)^n}$$

Dónde:

I_0 = inversión

FE = flujos

R = tasa descuento

La TIR para evaluar la inversión, se realizó con la ayuda de la herramienta Excel. El resultado se en el siguiente cuadro:

Tasa interna de retorno

Ref.	R
Hecho por:	L. Zamora
Fecha:	04/02/2016
Revisado por:	H. Noj
Fecha:	05/02/2016

Fórmula Tasa Interna de Retorno:	
TIR =	TIR(valores,[estimar])
TIR =	TIR(5790820;2851948;3137143;3450857;3795943;4175537,[estimar])
TIR =	<input type="text" value="48%"/>

6. Desarrollo de la fórmula donde la tasa de interés convierte al VAN en cero

Datos:

TIR = tasa interna de retorno (48%)

n = año (0,1,2...5)

F = flujo de caja anual

Inversión inicial = 5,790,820

Ref.	S
Hecho por:	L. Zamora
Fecha:	04/02/2016
Revisado por:	H. Noj
Fecha:	05/02/2016

Tasa de interés que convierte al VAN en cero

0 =	(5,790,820)	+	$\frac{2,851,948}{(1+0.48)^1}$	+	$\frac{3,137,143}{(1+0.48)^2}$	+	$\frac{3,450,857}{(1+0.48)^3}$	+	$\frac{3,795,943}{(1+0.48)^4}$	+	$\frac{4,175,537}{(1+0.48)^5}$
0 =	(5,790,820)	+	$\frac{2,851,948}{1.48}$	+	$\frac{3,137,143}{2.19}$	+	$\frac{3,450,857}{3.24}$	+	$\frac{3,795,943}{4.80}$	+	$\frac{4,175,537}{7.10}$
0 =	(5,790,820)	+	$\frac{2,851,948}{1.48}$	+	$\frac{3,137,143}{2.19}$	+	$\frac{3,450,857}{3.24}$	+	$\frac{3,795,943}{4.80}$	+	$\frac{4,175,537}{7.10}$
0 =	(5,790,820)	+	1,926,992	+	1,432,224	+	1,064,491	+	791,176	+	588,036
0 =	<input type="text" value="0"/>										

Cálculo del flujo de caja descontado en el caso del condominio:

Factor descuento

Ref.	T
Hecho por:	L. Zamora
Fecha:	05/02/2016
Revisado por:	H. Noj
Fecha:	08/02/2016

Fórmula Factor Descuento

Fd =	$\frac{1}{(1+r)^{n0}}$	+	$\frac{1}{(1+r)^{n1}}$	+	$\frac{1}{(1+r)^{n2}}$	+	$\frac{1}{(1+r)^{n3}}$	+	$\frac{1}{(1+r)^{n4}}$	+	$\frac{1}{(1+r)^{n5}}$
Fd =	$\frac{1}{(1+0.10)^0}$	+	$\frac{1}{(1+0.10)^1}$	+	$\frac{1}{(1+0.10)^2}$	+	$\frac{1}{(1+0.10)^3}$	+	$\frac{1}{(1+0.10)^4}$	+	$\frac{1}{(1+0.10)^5}$
Fd =	1.00	+	1.10	+	1.21	+	1.33	+	1.46	+	1.61
Fd =	100%	+	91%	+	83%	+	75%	+	68%	+	62%

Valor actual neto

Ref.	U
Hecho por:	L. Zamora
Fecha:	05/02/2016
Revisado por:	H. Noj
Fecha:	08/02/2016

Fórmula Valor Actual Neto:

VAN =	$\frac{V1}{(1+k)^{n1}}$	+	$\frac{V2}{(1+k)^{n2}}$	+	$\frac{V3}{(1+k)^{n3}}$	+	$\frac{V4}{(1+k)^{n4}}$	+	$\frac{V5}{(1+k)^{n5}}$	-	Inversión inicial
VAN =	$\frac{27,142,500}{(1+0.10)^1}$	+	$\frac{28,499,625}{(1+0.10)^2}$	+	$\frac{29,924,606}{(1+0.10)^3}$	+	$\frac{31,420,837}{(1+0.10)^4}$	+	$\frac{32,991,878}{(1+0.10)^5}$	-	(48,608,937)
VAN =	$\frac{27,142,500}{1.10}$	+	$\frac{28,499,625}{1.21}$	+	$\frac{29,924,606}{1.33}$	+	$\frac{31,420,837}{1.46}$	+	$\frac{32,991,878}{1.61}$	-	(48,608,937)
VAN =	24,675,000	+	23,553,409	+	22,482,800	+	21,460,854	+	20,485,361	-	(48,608,937)
VAN =	64,048,487										

BB

Ref.	V
Hecho por:	L. Zamora
Fecha:	05/02/2016
Revisado por:	H. Noj
Fecha:	08/02/2016

Tasa interna de retorno

Fórmula Tasa Interna de Retorno:

$$TIR = TIR(\text{valores}, [\text{estimar}])$$

$$TIR = TIR(48608937; 27142500; 28499625; 29924606; 31420837; 32991878; [\text{estimar}])$$

$$TIR = \boxed{52\%}$$

Ref.	W
Hecho por:	L. Zamora
Fecha:	05/02/2016
Revisado por:	H. Noj
Fecha:	08/02/2016

Tasa de interés que convierte al VAN en cero

0 =	(48,608,937)	+	$\frac{27,142,500}{(1+0.52)^1}$	+	$\frac{28,499,625}{(1+0.52)^2}$	+	$\frac{29,924,606}{(1+0.52)^3}$	+	$\frac{31,420,837}{(1+0.52)^4}$	+	$\frac{32,991,878}{(1+0.52)^5}$
0 =	(48,608,937)	+	$\frac{27,142,500}{1.52}$	+	$\frac{28,499,625}{2.31}$	+	$\frac{29,924,606}{3.51}$	+	$\frac{31,420,837}{5.34}$	+	$\frac{32,991,878}{8.11}$
0 =	(48,608,937)	+	$\frac{27,142,500}{1.52}$	+	$\frac{28,499,625}{2.31}$	+	$\frac{29,924,606}{3.51}$	+	$\frac{31,420,837}{5.34}$	+	$\frac{32,991,878}{8.11}$
0 =	(48,608,937)	+	17,856,908	+	12,335,364	+	8,521,140	+	5,886,314	+	4,066,203
0 =			$\boxed{0}$								

Cálculo del flujo de caja descontado en el caso del centro comercial:

Factor descuento

Ref.	X
Hecho por:	L. Zamora
Fecha:	05/02/2016
Revisado por:	H. Noj
Fecha:	08/02/2016

Fórmula Factor Descuento

$$Fd = \frac{1}{(1+r)^{n0}} + \frac{1}{(1+r)^{n1}} + \frac{1}{(1+r)^{n2}} + \frac{1}{(1+r)^{n3}} + \frac{1}{(1+r)^{n4}} + \frac{1}{(1+r)^{n5}}$$

$$Fd = \frac{1}{(1+0.10)^0} + \frac{1}{(1+0.10)^1} + \frac{1}{(1+0.10)^2} + \frac{1}{(1+0.10)^3} + \frac{1}{(1+0.10)^4} + \frac{1}{(1+0.10)^5}$$

$$Fd = \frac{1}{1.00} + \frac{1}{1.10} + \frac{1}{1.21} + \frac{1}{1.33} + \frac{1}{1.46} + \frac{1}{1.61}$$

$$Fd = 100\% + 91\% + 83\% + 75\% + 68\% + 62\%$$

Valor actual neto

Ref.	Y
Hecho por:	L. Zamora
Fecha:	08/02/2016
Revisado por:	H. Noj
Fecha:	10/02/2016

Fórmula Valor Actual Neto:

$$VAN = \frac{V1}{(1+k)^{n1}} + \frac{V2}{(1+k)^{n2}} + \frac{V3}{(1+k)^{n3}} + \frac{V4}{(1+k)^{n4}} + \frac{V5}{(1+k)^{n5}} - \text{Inversión inicial}$$

$$VAN = \frac{21,684,600}{(1+0.10)^1} + \frac{21,901,446}{(1+0.10)^2} + \frac{22,339,475}{(1+0.10)^3} + \frac{23,009,659}{(1+0.10)^4} + \frac{23,469,852}{(1+0.10)^5} - (38,417,281)$$

$$VAN = \frac{21,684,600}{1.10} + \frac{21,901,446}{1.21} + \frac{22,339,475}{1.33} + \frac{23,009,659}{1.46} + \frac{23,469,852}{1.61} - (38,417,281)$$

$$VAN = 19,713,273 + 18,100,369 + 16,783,978 + 15,715,907 + 14,572,932 - (38,417,281)$$

$$VAN = 46,469,177$$

BB ↗

Tasa interna de retorno

Ref.	Z
Hecho por:	L. Zamora
Fecha:	08/02/2016
Revisado por:	H. Noj
Fecha:	10/02/2016

Fórmula Tasa Interna de Retorno:

$$TIR = TIR(\text{valores}, [\text{estimar}])$$

$$TIR = TIR(38417281; 21684600; 21901446; 22339475; 23009659; 23469852; [\text{estimar}])$$

$$TIR = \boxed{50\%}$$

Ref.	AA
Hecho por:	L. Zamora
Fecha:	08/02/2016
Revisado por:	H. Noj
Fecha:	10/02/2016

Tasa de interés que convierte al VAN en cero

0 =	(38,417,281)	+	$\frac{21,684,600}{(1+0.50)^1}$	+	$\frac{21,901,446}{(1+0.50)^2}$	+	$\frac{22,339,475}{(1+0.50)^3}$	+	$\frac{23,009,659}{(1+0.50)^4}$	+	$\frac{23,469,852}{(1+0.50)^5}$
0 =	(38,417,281)	+	$\frac{21,684,600}{1.50}$	+	$\frac{21,901,446}{2.25}$	+	$\frac{22,339,475}{3.38}$	+	$\frac{23,009,659}{5.06}$	+	$\frac{23,469,852}{7.59}$
0 =	(38,417,281)	+	$\frac{21,684,600}{1.50}$	+	$\frac{21,901,446}{2.25}$	+	$\frac{22,339,475}{3.38}$	+	$\frac{23,009,659}{5.06}$	+	$\frac{23,469,852}{7.59}$
0 =	(38,417,281)	+	14,456,400	+	9,733,976	+	6,619,104	+	4,545,118	+	3,090,680
0 =										$\boxed{0}$	

a) Asignación de valores

A continuación se presenta el siguiente resumen que refleja la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión de la empresa INMOBILIARIA LOU, S.A., utilizando el enfoque de ingresos al 31 de diciembre de 2015:

Valoración posterior (cierre del ejercicio 2015)

Valor razonable en base al enfoque de ingresos

Ref.	BB
Hecho por:	L. Zamora
Fecha:	08/02/2016
Revisado por:	H. Noj
Fecha:	10/02/2016

No.	Activo	Valor razonable
1	Terrenos	Q -
2	Lotes para el desarrollo de zona comercial	7,172,581 
3	Condominio (apartamentos)	64,048,487 
4	Centro Comercial (locales comerciales)	46,469,177 
Totales		Q 117,690,245

Como se puede observar en el cuadro anterior, los terrenos no reflejan ningún valor, debido a que el enfoque de ingresos se realiza a propiedades en construcción o desarrollo, por lo que dicho enfoque no se puede aplicar en los terrenos, debido a la fecha de medición no se tiene definido ningún desarrollo para los mismos, ni producto y en el corto plazo no serán vendidos ni desarrollados, esto según información proporcionada por la administración de la empresa INMOBILIARIA LOU, S.A.

b) Análisis de las técnicas de valoración

El siguiente cuadro muestra un resumen del valor razonable determinado por cada una de las técnicas de valoración, con excepción al enfoque del costo por lo indicado anteriormente:

Análisis de las técnicas de valoración aplicadas

Ref.	CC
Hecho por:	L. Zamora
Fecha:	08/02/2016
Revisado por:	H. Noj
Fecha:	10/02/2016

No.	Activo	Enfoque de mercado	Ref.	Enfoque de ingresos	Ref.
1	Terrenos	Q 3,636,095		Q -	
2	Lotes	6,369,902		7,172,581	
3	Condominio	52,497,652		64,048,487	
4	Centro Comercial	41,874,836		46,469,177	
Totales		Q 104,378,485		Q 117,690,245	

Como se puede observar el valor razonable determinado por el enfoque de mercado es el que más se acomoda al valor razonable, debido a que en dicho enfoque se pudieron encontrar todas las variables observables para todos los activos, caso contrario al enfoque de ingresos en donde no se pudo aplicar a los terrenos por su condición; además, se utilizaron datos y valores estimados que la compañía espera obtener en los siguientes años, y no datos reales que a la fecha se saben con exactitud.

Por lo que se determinó que la técnica que más se adecua para la aplicación de la medición del valor razonable de las propiedades de inversión de la empresa INMOBILIARIA LOU, S.A. al 31 de diciembre de 2015 es el enfoque de mercado.

4.7.6 Contabilización del incremento por medición del valor razonable (ajustes a la fecha de medición) utilizando el enfoque de mercado

Ref.	DD
Hecho por:	L. Zamora
Fecha:	09/02/2016
Revisado por:	H. Noj
Fecha:	10/02/2016

Cálculo del incremento del valor al 31 de diciembre de 2015

Activos	Saldo inicial	Valor razonable	Incremento del valor	Ref.
Terrenos	Q 3,338,930	Q 3,636,095	Q 297,165	Pda. 5
Lotes	5,790,820	6,369,902	579,082	Pda. 6
Condominio	48,608,937	52,497,652	3,888,715	Pda. 7
Centro Comercial	38,417,281	41,874,836	3,457,555	Pda. 8
Totales	Q 96,155,968	Q 104,378,485	Q 8,222,517	

Registro contable del incremento del valor de cada una de las propiedades de inversión al 31/12/2015

Fecha	Concepto	Ref.	Debe	Haber
31/12/2015	Pda. 5			
	Propiedades de inversión (terrenos)	DD	Q 297,165	
	Ingreso por medición valor razonable			Q 297,165
	Por el incremento del valor de las propiedades de inversión terrenos.		Q 297,165	Q 297,165

Fecha	Concepto	Ref.	Debe	Haber
31/12/2015	Pda. 6			
	Propiedades de inversión (lotes)	DD →	Q 579,082	
	Ingreso por medición valor razonable			Q 579,082
	Por el incremento del valor de las propiedades de inversión lotes.		<u>Q 579,082</u>	<u>Q 579,082</u>

Fecha	Concepto	Ref.	Debe	Haber
31/12/2015	Pda. 7			
	Propiedades de inversión (condominio)	DD →	Q 3,888,715	
	Ingreso por medición valor razonable			Q 3,888,715
	Por el incremento del valor de las propiedades de inversión condominio.		<u>Q 3,888,715</u>	<u>Q 3,888,715</u>

Fecha	Concepto	Ref.	Debe	Haber
31/12/2015	Pda. 7			
	Propiedades de inversión (centro comercial)	DD →	Q 3,457,555	
	Ingreso por medición valor razonable			Q 3,457,555
	Por el incremento del valor de las propiedades de inversión centro comercial.		<u>Q 3,457,755</u>	<u>Q 3,457,555</u>

Como se observa el incremento que tuvieron las propiedades de inversión se registró en una cuenta de resultados, en la fecha en que tuvo lugar el ajuste, de acuerdo al párrafo 35 de la NIC 40 Propiedades de Inversión, las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de una propiedad de inversión, se incluirán en el resultado del ejercicio en que surjan.

A pesar de que el enfoque del trabajo realizado es financiero, se dejará como guía para los futuros profesionales el efecto en el impuesto sobre la renta que genera la aplicación de la medición del valor razonable en las propiedades de inversión:

Efecto fiscal

Según lo estipulado en la Ley de Actualización Tributaria Decreto 10-2012 artículo 84, numeral 3, literal b, subliteral iii también constituyen ganancias de capital las revaluaciones de bienes inmuebles hechas por el contribuyente.

Asimismo el artículo 92 del mismo decreto establece lo siguiente: “el tipo impositivo aplicable a la base imponible de las rentas de capital mobiliarias e inmobiliarias y para las ganancias de capital es del diez por ciento (10%).

Tomando en cuenta lo establecido en los artículos anteriores se presenta el cálculo del 10% sobre la ganancia o incremento que se obtuvo de la valoración de activos en la fecha de medición:

Cálculo del impuesto sobre la ganancia de capital

Incremento del valor	8,222,517
Tipo impositivo	10%
Impuesto determinado	<u>822,252</u>

Registro contable del impuesto sobre la ganancia de capital

Fecha	Concepto	Debe	Haber
31/12/2015	Pda. 8		
	ISR gasto	822,252	
	ISR Diferido		822,252
	Por el impuesto sobre el incremento del valor de las propiedades de inversión	<u>822,252</u>	<u>822,252</u>

Sin embargo, dicha aplicación quedo suspendida provisionalmente según lo indicado al final del artículo 84 “Campo de aplicación” del Decreto 10-2012:

- La Corte de Constitucionalidad suspendió provisionalmente el apartado iii contenidas en el numeral 3 literal b) (Diario Oficial del 22 de abril de 2013).

Así mismo el expediente número 293-2013 de la Corte de Constitucionalidad con resolución de fecha 04 de agosto de 2015, en la página 60 de este resuelve I) Con lugar parcialmente, la

acción de inconstitucionalidad general parcial promovida por Cámara del Agro de Guatemala y Cámara de Comercio de Guatemala contra el artículo 84, numeral 3, literal b, subliteral iii), del Decreto 10-2012 del Congreso de la República, “Ley de Actualización Tributaria”, en la parte que establece “Las revaluaciones de bienes inmuebles hechas por el contribuyente”. II) Como consecuencia de este pronunciamiento, se expulsa dicha norma del ordenamiento jurídico, por lo que su pérdida de vigencia y efectos se retrotraerá a la fecha en que se publicó en el Diario Oficial, la suspensión provisional decretada el nueve de abril de dos mil trece.

A continuación se presenta la integración de las propiedades de inversión con los nuevos valores, posterior a la medición de valor razonable al 31 de diciembre de 2015.

INMOBILIARIA LOU, S.A.
Integración Propiedades de Inversión
Al 31 de diciembre de 2015
(Cifras expresadas en quetzales)

Ref.	EE
Hecho por:	L. Zamora
Fecha:	10/02/2016
Revisado por:	H. Noj
Fecha:	11/02/2016

TERRENOS

No.	CÓDIGO CONTABLE	DESCRIPCIÓN	FECHA DE ADQUISICIÓN	FINCA	FOLIO	LIBRO	ADICIONES 2015	SALDO AL 31/12/2015
1	1010201	Terrenos adquiridos como reserva territorial	01/03/2015	43,668	63	956	-	1,073,754
2	1010202	Terrenos adquiridos como reserva territorial	01/03/2015	43,668	63	956	-	865,755
3	1010203	Terrenos adquiridos como reserva territorial	01/03/2015	43,668	63	956	-	745,965
4	1010204	Terrenos adquiridos como reserva territorial	01/03/2015	43,668	63	956	-	950,621
TOTAL								3,636,095

LOTES

No.	CÓDIGO CONTABLE	DESCRIPCIÓN	FECHA DE ADQUISICIÓN	FINCA	FOLIO	LIBRO	ADICIONES 2015	SALDO AL 31/12/2015
1	1020201	Lotes adquiridos para el desarrollo comercial	11/09/2014	4,325	65	927	-	1,375,358
2	1020202	Lotes adquiridos para el desarrollo comercial	11/09/2014	4,325	65	927	-	2,227,500
3	1020203	Lotes adquiridos para el desarrollo comercial	11/09/2014	4,325	65	927	-	1,925,000
4	1020204	Lotes adquiridos para el desarrollo comercial	11/09/2014	4,325	65	927	-	842,044
TOTAL								6,369,902

CONDOMINIO

No.	CÓDIGO CONTABLE	DESCRIPCIÓN	FECHA DE ADQUISICIÓN	FINCA	FOLIO	LIBRO	ADICIONES 2015	SALDO AL 31/12/2015
1	1030201	Condominio de 180 apartamentos	05/02/2014	43,682	61	929	-	52,497,652
TOTAL								52,497,652

CENTRO COMERCIAL

No.	CÓDIGO CONTABLE	DESCRIPCIÓN	FECHA DE ADQUISICIÓN	FINCA	FOLIO	LIBRO	ADICIONES 2015	SALDO AL 31/12/2015
1	1040201	Centro comercial con 200 locales	31/01/2014	43,665	69	921	-	38,417,280
TOTAL								41,874,836

Saldo posterior a la medición del valor razonable de las las propiedades de inversión

104,378,485

4.7.7 Efectos en los estados financieros de la aplicación de la medición del valor razonable de las propiedades de inversión

A continuación se presentan los estados financieros ajustados, luego de la aplicación del valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2015, en donde se puede observar un incremento en los activos de la empresa y del resultado del ejercicio:

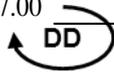
INMOBILIARIA LOU, S.A.
Estado de situación financiera
Al 31 de Diciembre de 2015
(Cifras expresadas en quetzales)

Ref.	FF
Hecho por:	L. Zamora
Fecha:	10/02/2016
Revisado por:	H. Noj
Fecha:	11/02/2016

	Saldos	Ajustes y/o reclasificaciones	Saldos ajustados
<u>Activo</u>			
<u>No corriente</u>			
Propiedades, planta y equipo (neto)	12,603,803		12,603,803
Propiedades de Inversión	96,155,968	8,222,517 	104,378,485
Inversión en asociadas	1,000		1,000
Gastos anticipados	5,313		5,313
Total activo corriente	108,766,084		116,988,601
<u>Corriente</u>			
Efectivo	2,281,559		2,281,559
Cuentas por cobrar	5,858,531		5,858,531
Créditos fiscales	5,995,050		5,995,050
Total activo corriente	14,135,139		14,135,139
Total Activo	122,901,223		131,123,740
<u>Pasivo y patrimonio de los accionistas</u>			
<u>Pasivo no corriente</u>			
Préstamos bancarios a largo plazo	36,221,566		36,221,566
Total pasivo no corriente	36,221,566		36,221,566
<u>Pasivo corriente</u>			
Cuentas por pagar	5,620,426		5,620,426
Impuestos por pagar	551,815		551,815
Préstamos bancarios a corto plazo	280,083		280,083
Prestaciones laborales	95,259		95,259
ISR diferido pasivo	115,698		115,698
Total pasivo corriente	6,663,281		6,663,281
Total Pasivo	42,884,847		42,884,847
<u>Patrimonio</u>			
Capital autorizado	55,000,000		55,000,000
Aportaciones por capitalizar	10,449,795		10,449,795
Utilidades no distribuidas	357,784		357,784
Reserva legal	710,440		1,121,566
Utilidad del periodo	13,498,357		21,309,748
Total pasivo no corriente	80,016,376		88,238,893
Total pasivo y patrimonio	122,901,223		131,123,740

INMOBILIARIA LOU, S.A.
Estado de resultados
Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015
(Cifras expresadas en quetzales)

Ref.	GG
Hecho por:	L. Zamora
Fecha:	10/02/2016
Revisado por:	H. Noj
Fecha:	11/02/2016

	Saldos	Ajustes y/o reclasificaciones	Saldos ajustados
<u>Ingresos</u>			
Arrendamientos	37,082,694.81		37,082,694.81
Mantenimientos	1,500,000.00		1,500,000.00
Publicidad	45,598.50		45,598.50
Plusvalía comprada	142,435.15		142,435.15
Total ingresos	38,770,728.46		38,770,728.46
<u>Gastos de operación</u>			
Mantenimientos	465,918.00		465,918.00
Honorarios y servicios	920,748.00		920,748.00
Seguros y finanzas	614,676.00		614,676.00
Publicidad	378,856.34		378,856.34
Servicios básicos	2,274,925.00		2,274,925.00
Gastos generales	1,135,568.00		1,135,568.00
Impuestos y contribuciones	1,046,886.00		1,046,886.00
Infraestructura	276,360.00		276,360.00
Depreciaciones	7,534,496.00		7,534,496.00
Total gastos de operación	14,648,433.34		14,648,433.34
Ganancia en operación	24,122,295.12		24,122,295.12
<u>Gastos y productos financieros</u>			
Gastos financieros	5,177,233.00		5,177,233.00
Productos financieros			
Ingreso por medición valor razonable	-	8,222,517.00	8,222,517.00
			
Utilidad del ejercicio antes del ISR	18,945,062.12		27,167,579.12
Impuesto sobre la renta	4,736,265.53		4,736,265.53
Reserva legal	710,439.83		1,121,565.68
Utilidad neta del ejercicio	13,498,356.76		21,309,747.91

4.7.8 Elaboración del informe de los resultados del trabajo realizado

A continuación se presenta el informe sobre el trabajo realizado de la medición del valor razonable, en donde se plasman los resultados obtenidos del mismo, el cual permitirá a los usuarios comprender la naturaleza y el alcance del trabajo desarrollado.



ZAMORA Y ASOCIADOS, S.A.
Contadores Públicos y Auditores

INMOBILIARIA LOU, S.A.

**INFORME DEL ASESOR EN LA APLICACIÓN DE LA MEDICIÓN DEL VALOR
RAZONABLE EN LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

Señores Accionistas
INMOBILIARIA LOU, S.A.
Ciudad

Se han aplicado los procedimientos con respecto a la aplicación de la medición del valor razonable en las propiedades de inversión de la empresa INMOBILIARIA LOU, S.A., al 31 de diciembre de 2015, que se detallan más adelante. Dicho trabajo se llevó a cabo utilizando Normas Internacionales de Información Financiera aplicables en lo que respecta.

Los procedimientos fueron aplicados únicamente para asistirles en la aplicación de la medición del valor razonable en las propiedades de inversión; el alcance, procedimientos y conclusiones del trabajo se incluyen en las hojas adjuntas al presente.

Este informe es únicamente para el propósito expuesto en el primer párrafo del mismo y para su información; por tanto, no debe ser utilizado para algún otro propósito, ni ser distribuido a alguna otra parte no interesada.

A continuación se detallan el alcance, procedimientos y conclusión del trabajo realizado.

Alcance, procedimientos y conclusiones

El trabajo consistió en la aplicación de la medición del valor razonable en las propiedades de inversión de la empresa INMOBILIARIA LOU, S.A., del año comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015, realizando y obteniendo lo siguiente:

- Información general del giro normal del negocio por medio de entrevistas realizadas a la gerencia General y Financiera, para identificar y comprender la actividad, operaciones, procesos y prácticas en que desenvuelve la empresa
- Evaluación de la estructura organizacional de la empresa para conocer las atribuciones de cada departamento, así como la participación que tienen en la actividad económica de la empresa
- Evaluación de las políticas contables
- Obtención de los estados financieros al cierre del ejercicio
- Obtención de la integración contable de las propiedades de inversión
- Descripción de cada uno de los inmuebles que integran el rubro de propiedades de inversión
- Definición y tratamiento contable de las propiedades de inversión de acuerdo a la Ley de Actualización Tributaria Decreto Número 10-2012
- Definición y tratamiento contable de las propiedades de inversión de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera
- Determinación del método de medición posterior de las propiedades de inversión.
- Selección y aplicación de las técnicas de valoración del valor razonable
- Contabilización del valor razonable (ajustes a la fecha de medición)
- Efectos en los estados financieros de la aplicación de la medición del valor razonable de las propiedades de inversión.

a) Obtención de la integración contable de las propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2015, el rubro de propiedades de inversión presenta los siguientes saldos:

Resumen de la integración contable del rubro de propiedades de inversión

No.	Activo	Saldo
1.-	Terrenos	3,338,930
2.-	Lotes para el desarrollo de zona comercial	5,790,820
3.-	Condominios	48,608,937
4.-	Locales comerciales CCR	38,417,281
Total		96,155,968

b) Definición y tratamiento de las propiedades de inversión de acuerdo a la Ley de Actualización Tributaria

En el Impuesto Sobre la Renta Libro I, decreto número 10-2012 y sus Reformas, no se encuentra regulado específicamente el tratamiento fiscal de las propiedades de inversión, únicamente establece que las adquisiciones de propiedad, planta y equipo deben ser registradas como activos depreciables, y ser depreciados según los porcentajes que constituye el artículo 28 del mismo decreto.

c) Definición y tratamiento de las propiedades de inversión de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera

La NIC 40 en su párrafo 5 define a las propiedades de inversión como inmuebles (terrenos o edificios considerados en su totalidad o en parte, o ambos), que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para:

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

Aplicación a la empresa

Teniendo en cuenta lo anterior, y la descripción de cada uno de los inmuebles que integran el rubro de propiedades de inversión, se determinó que dichos inmuebles cumplen con las condiciones para ser clasificados como propiedades de inversión, como se muestra a continuación:

Condición de los inmuebles clasificados como propiedades de inversión

No.	Tipo de activo	Condición
1	Terrenos	Inmueble adquirido para un propósito no determinado
2	Lotes para el desarrollo de zona comercial	Inmuebles adquiridos para obtener plusvalía
3	Condominio (apartamentos)	Inmuebles adquiridos para obtener rentas
4	Centro Comercial (locales comerciales)	Inmuebles adquiridos para obtener rentas

La empresa INMOBILIARIA LOU, S.A., tiene como política contable medir de forma inicial el valor de sus propiedades de inversión, haciendo uso del modelo del costo de adquisición.

d) Determinación del método de medición posterior de las propiedades de inversión

De acuerdo con la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores, toda entidad hará la selección de las políticas y bases de medición contables, que serán utilizadas tanto para la medición inicial y posterior como para la presentación y revelación de las transacciones y eventos que afectan sus estados financieros.

Según la NIC 40 en su párrafo 30 la medición posterior de las propiedades de inversión se puede realizar, ya sea aplicando el modelo del valor razonable o el modelo del costo.

Aplicación a la empresa

La empresa tiene como política contable medir de forma inicial el valor de sus propiedades de inversión, haciendo uso del modelo del costo.

Sin embargo para el reconocimiento posterior de las propiedades de inversión, la empresa INMOBILIARIA LOU, S.A. eligió la aplicación del modelo del valor razonable; dicho cambio proporciona una presentación más adecuada de los eventos y transacciones, en los estados financieros de la empresa.

e) Selección de la técnica de valoración del valor razonable

Las tres técnicas de valoración que indica la NIIF 13 para la medición del valor razonable son: enfoque de mercado, enfoque de costo y enfoque de ingreso.

Aplicación a la empresa del enfoque de mercado

La base para la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión fue un informe técnico emitido por un profesional independiente cuya capacidad y experiencia profesional sean ampliamente reconocidas en el mercado inmobiliario guatemalteco.

El valuador consideró en utilizar precios actuales en un mercado activo para una propiedad similar en la misma ubicación y condiciones, además se tomó en cuenta que dichas propiedades estuvieran sujetas a arrendamientos y otros contratos similares.

Asignación de valores

Para la asignación de valores a los inmuebles sujetos a medición, el valuador tomó en consideración su forma, tamaño, ubicación, topografía, uso actual y la oferta y demanda de inmuebles en el sector donde se encuentran ubicados.

Por lo que el valor razonable de las propiedades de inversión de acuerdo al método de mercado al 31 de diciembre de 2015, es el siguiente:

Valor razonable con base al enfoque de mercado

No.	No. de Avalúo	Activo	Valor Razonable
1	55885	Terrenos	Q 3,636,095
2	55890	Lotes	6,369,902
3	55835	Condominio (apartamentos)	52,497,652
4	55858	Centro Comercial (locales comerciales)	41,874,836
Total avalúos			Q 104,378,485

Aplicación a la empresa del enfoque de costo

En este enfoque se estima el valor del activo sujeto en comparación con el costo de producir un nuevo activo sujeto o una propiedad sustituida, lo que el mercado sugiera como más apropiada. El costo se compara con el valor del activo existente y es ajustado por diferencias en edad, condición y utilidad del activo sujeto. Este enfoque por su concepto es más aplicable en activos como maquinaria y equipo, dada la dificultad en determinar el ingreso que pueda ser directamente relacionado a un activo en específico.

Por lo anterior, este enfoque no fue aplicado en el caso de las propiedades de inversión de la empresa INMOBILIARIA LOU, S.A.

Aplicación a la empresa del enfoque del ingreso

Dicha técnica requirió la proyección de los flujos de caja periódicos esperados de las propiedades en operación o en desarrollo. Dichos flujos de efectivo incluyen los ingresos considerando la ocupación e incobrabilidad menos los gastos operativos. A estos flujos se les aplicó una tasa de descuento apropiada del 10%, derivada de supuestos realizados por participantes en el mercado, para determinar el valor presente de los flujos asociados con la propiedad que representa su valor razonable.

Para determinar el valor razonable por dicho enfoque se tomaron en cuenta los siguientes criterios:

- La función VAN permite obtener el Valor Actual Neto de una renta no periódica.
- La función TIR permite obtener la Tasa Interna de Retorno de una inversión no periódica.

Estimación de los flujos de caja libres futuros durante “n” años

El resumen de los flujos de caja esperados para los siguientes cinco años es el siguiente:

Flujos de caja

Año	Lotes	Condominio	Centro Comercial
2015	5,790,820	48,608,937	38,417,281
2016	2,851,948	27,142,500	21,684,600
2017	3,137,143	28,499,625	21,901,446
2018	3,450,857	29,924,606	22,339,475
2019	3,795,943	31,420,837	23,009,659
2020	4,175,537	32,991,878	23,469,852

El valor actual neto y la tasa interna de retorno de los lotes se presentan a continuación:

Valor actual neto

Fórmula Valor Actual Neto:											
VAN =	$\frac{V1}{(1+k)^{n1}}$	+	$\frac{V2}{(1+k)^{n2}}$	+	$\frac{V3}{(1+k)^{n3}}$	+	$\frac{V4}{(1+k)^{n4}}$	+	$\frac{V5}{(1+k)^{n5}}$	-	Inversión inicial
VAN =	$\frac{2,851,948}{(1+0.10)^1}$	+	$\frac{3,137,143}{(1+0.10)^2}$	+	$\frac{3,450,857}{(1+0.10)^3}$	+	$\frac{3,795,943}{(1+0.10)^4}$	+	$\frac{4,175,537}{(1+0.10)^5}$	-	(5,790,819.72)
VAN =	$\frac{2,851,948}{1.10}$	+	$\frac{3,137,143}{1.21}$	+	$\frac{3,450,857}{1.33}$	+	$\frac{3,795,943}{1.46}$	+	$\frac{4,175,537}{1.61}$	-	(5,790,819.72)
VAN =	2,592,680	+	2,592,680	+	2,592,680	+	2,592,680	+	2,592,680	-	(5,790,819.72)
VAN =	7,172,581										

Tasa interna de retorno

Fórmula Tasa Interna de Retorno:	
TIR =	TIR(valores,[estimar])
TIR =	TIR(5790820;2851948;3137143;3450857;3795943;4175537,[estimar])
TIR =	48%

El valor actual neto y la tasa interna de retorno del condominio son los siguientes:

Valor actual neto

Fórmula Valor Actual Neto:

$$\text{VAN} = \frac{V1}{(1+k)^{n1}} + \frac{V2}{(1+k)^{n2}} + \frac{V3}{(1+k)^{n3}} + \frac{V4}{(1+k)^{n4}} + \frac{V5}{(1+k)^{n5}} - \text{Inversión inicial}$$

$$\text{VAN} = \frac{27,142,500}{(1+0.10)^1} + \frac{28,499,625}{(1+0.10)^2} + \frac{29,924,606}{(1+0.10)^3} + \frac{31,420,837}{(1+0.10)^4} + \frac{32,991,878}{(1+0.10)^5} - (48,608,937)$$

$$\text{VAN} = \frac{27,142,500}{1.10} + \frac{28,499,625}{1.21} + \frac{29,924,606}{1.33} + \frac{31,420,837}{1.46} + \frac{32,991,878}{1.61} - (48,608,937)$$

$$\text{VAN} = 24,675,000 + 23,553,409 + 22,482,800 + 21,460,854 + 20,485,361 - (48,608,937)$$

$$\text{VAN} = \boxed{64,048,487}$$

Tasa interna de retorno

Fórmula Tasa Interna de Retorno:

$$\text{TIR} = \text{TIR}(\text{valores}, [\text{estimar}])$$

$$\text{TIR} = \text{TIR}(48608937; 27142500; 28499625; 29924606; 31420837; 32991878; [\text{estimar}])$$

$$\text{TIR} = \boxed{52\%}$$

El valor actual neto y la tasa interna de retorno del centro comercial se presentan a continuación:

Valor actual neto

Fórmula Valor Actual Neto:											
VAN =	$\frac{V1}{(1+k)^{n1}}$	+	$\frac{V2}{(1+k)^{n2}}$	+	$\frac{V3}{(1+k)^{n3}}$	+	$\frac{V4}{(1+k)^{n4}}$	+	$\frac{V5}{(1+k)^{n5}}$	-	Inversión inicial
VAN =	21,684,600	+	21,901,446	+	22,339,475	+	23,009,659	+	23,469,852	-	(38,417,281)
	$(1+0.10)^1$		$(1+0.10)^2$		$(1+0.10)^3$		$(1+0.10)^4$		$(1+0.10)^5$		
VAN =	21,684,600	+	21,901,446	+	22,339,475	+	23,009,659	+	23,469,852	-	(38,417,281)
	1.10		1.21		1.33		1.46		1.61		
VAN =	19,713,273	+	18,100,369	+	16,783,978	+	15,715,907	+	14,572,932	-	(38,417,281)
VAN =	46,469,177										

Tasa interna de retorno

Fórmula Tasa Interna de Retorno:	
TIR =	TIR(valores,[estimar])
TIR =	TIR(38417281;21684600;21901446;22339475;23009659;23469852;[estimar])
TIR =	50%

Asignación de valores

A continuación se presenta el siguiente resumen que refleja la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión de la empresa INMOBILIARIA LOU, S.A., utilizando el enfoque de ingresos al 31 de diciembre de 2015:

Valor razonable en base al enfoque de ingresos

No.	Activo	Valor razonable
1	Terrenos	-
2	Lotes para el desarrollo de zona comercial	7,172,581
3	Condominio (apartamentos)	64,048,487
4	Centro Comercial (locales comerciales)	46,469,177
Totales		117,690,245

En el cuadro anterior los terrenos no reflejan ningún valor, debido a que el enfoque de ingresos se realiza a propiedades en construcción o desarrollo, por lo que dicho enfoque no se pudo ser aplicado en los terrenos, debido a que a la fecha de medición no se tiene definido ningún desarrollo para los mismos, ni producto y en el corto plazo no serán vendidos ni desarrollados.

Análisis de las técnicas de valoración

El siguiente cuadro el valor razonable determinado por cada una de las técnicas de valoración, con excepción al enfoque del costo por lo indicado anteriormente:

No.	Activo	Enfoque de mercado		Enfoque de ingresos	
		Valor razonable		Valor razonable	
1	Terrenos	Q	3,636,095	Q	-
2	Lotes		6,369,902		7,172,581
3	Condominio		52,497,652		64,048,487
4	Centro Comercial		41,874,836		46,469,177
Total		Q	104,378,485	Q	117,690,245

Como se puede observar el valor razonable determinado por el enfoque de mercado es el que más se acomoda al valor razonable, debido a que en dicho enfoque se pudieron encontrar todas las variables observables para todos los activos, caso contrario al enfoque de ingresos en donde no se pudo aplicar a los terrenos por su condición; además, se utilizaron datos y valores estimados que la compañía espera obtener en los siguientes años, y no datos reales que a la fecha se saben con exactitud.

Por lo que la técnica que más se adecua para la aplicación de la medición del valor razonable de las propiedades de inversión de la empresa INMOBILIARIA LOU, S.A., al 31 de diciembre de 2015 es el enfoque de mercado.

f) Contabilización del incremento por medición del valor razonable de las propiedades de inversión

Activos	Saldo inicial	(-)	Valor razonable	Incremento del valor
Terrenos	Q 3,338,930		Q 3,636,095	Q 297,165
Lotes	5,790,820		6,369,902	579,082
Condominio	48,608,937		52,497,652	3,888,715
Centro Comercial	38,417,281		41,874,836	3,457,555
Totales	Q 96,155,968		Q 104,378,485	Q 8,222,517

Registro contable del incremento del valor de cada una de las propiedades de inversión al 31/12/2015

Fecha	Concepto	Ref.	Debe	Haber
31/12/2015	Pda. 1			
	Propiedades de inversión (terrenos)	T-19	Q 297,165	
	Ingreso por medición valor razonable			Q 297,165
	Por el incremento del valor de las propiedades de inversión terrenos.		Q 297,165	Q 297,165

Fecha	Concepto	Ref.	Debe	Haber
31/12/2015	Pda. 2			
	Propiedades de inversión (lotes)	T-19	Q 579,082	
	Ingreso por medición valor razonable			Q 579,082
	Por el incremento del valor de las propiedades de inversión lotes.		Q 579,082	Q 579,082

Fecha	Concepto	Ref.	Debe	Haber
31/12/2015	Pda. 3			
	Propiedades de inversión (condominio)	T-19	Q 3,888,715	
	Ingreso por medición valor razonable			Q 3,888,715
	Por el incremento del valor de las propiedades de inversión condominio.		Q 3,888,715	Q 3,888,715

Fecha	Concepto	Ref.	Debe	Haber
31/12/2015	Pda. 4			
	Propiedades de inversión (centro comercial)	T-19	Q 3,457,555	
	Ingreso por medición valor razonable			Q 3,457,555
	Por el incremento del valor de las propiedades de inversión centro comercial.		Q 3,457,715	Q 3,457,555

Como se observa el incremento que tuvieron las propiedades de inversión se registró en una cuenta de resultados, en la fecha en que tuvo lugar el ajuste, de acuerdo al párrafo 35 de la NIC 40 Propiedades de Inversión las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de una propiedad de inversión se incluirán en el resultado del ejercicio en que surjan.

El incremento que tuvieron las propiedades de inversión se registró en una cuenta de resultados en la fecha en que tuvo lugar el ajuste, de acuerdo al párrafo 35 de la NIC 40 Propiedades de Inversión las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de una propiedad de inversión se incluirán en el resultado del ejercicio en que surjan.

g) Efectos en los estados financieros de la aplicación de la medición del valor razonable de las propiedades de inversión

A continuación se presentan los estados financieros ajustados al 31 de diciembre de 2015, en donde se puede observar un incremento en los activos y en el resultado del ejercicio:

INMOBILIARIA LOU, S.A.
Estado de situación financiera
Al 31 de Diciembre de 2015
(Cifras expresadas en quetzales)

	Saldos	Ajustes y/o reclasificaciones	Saldos ajustados
<u>Activo</u>			
<u>No corriente</u>			
Propiedades, planta y equipo (neto)	12,603,803		12,603,803
Propiedades de Inversión	96,155,968	8,222,517	104,378,485
Inversión en asociadas	1,000		1,000
Gastos anticipados	5,313		5,313
Total activo corriente	108,766,084		116,988,601
<u>Corriente</u>			
Efectivo	2,281,559		2,281,559
Cuentas por cobrar	5,858,531		5,858,531
Créditos fiscales	5,995,050		5,995,050
Total activo corriente	14,135,139		14,135,139
Total Activo	122,901,223		131,123,740
<u>Pasivo y patrimonio de los accionistas</u>			
<u>Pasivo no corriente</u>			
Préstamos bancarios a largo plazo	36,221,566		36,221,566
Total pasivo no corriente	36,221,566		36,221,566
<u>Pasivo corriente</u>			
Cuentas por pagar	5,620,426		5,620,426
Impuestos por pagar	551,815		551,815
Prestamos bancarios a corto plazo	280,083		280,083
Prestaciones laborales	95,259		95,259
ISR diferido pasivo	115,698		115,698
Total pasivo corriente	6,663,281		6,663,281
Total Pasivo	42,884,847		42,884,847
<u>Patrimonio</u>			
Capital autorizado	55,000,000		55,000,000
Aportaciones por capitalizar	10,449,795		10,449,795
Utilidades no distribuidas	357,784		357,784
Reserva legal	710,440		1,121,566
Utilidad del periodo	13,498,357		21,309,748
Total pasivo no corriente	80,016,376		88,238,893
Total pasivo y patrimonio	122,901,223		131,123,740

INMOSA, S.A.
Estado de resultados
Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015
(Cifras expresadas en quetzales)

	Saldos	Ajustes y/o reclasificaciones	Saldos ajustados
<u>Ingresos</u>			
Arrendamientos	37,082,694.81		37,082,694.81
Mantenimientos	1,500,000.00		1,500,000.00
Publicidad	45,598.50		45,598.50
Plusvalía comprada	142,435.15		142,435.15
Total ingresos	38,770,728.46		38,770,728.46
<u>Gastos de operación</u>			
Mantenimientos	465,918.00		465,918.00
Honorarios y servicios	920,748.00		920,748.00
Seguros y finanzas	614,676.00		614,676.00
Publicidad	378,856.34		378,856.34
Servicios básicos	2,274,925.00		2,274,925.00
Gastos generales	1,135,568.00		1,135,568.00
Impuestos y contribuciones	1,046,886.00		1,046,886.00
Infraestructura	276,360.00		276,360.00
Depreciaciones	7,534,496.00		7,534,496.00
Total gastos de operación	14,648,433.34		14,648,433.34
Ganancia en operación	24,122,295.12		24,122,295.12
<u>Gastos y productos financieros</u>			
Gastos financieros	5,177,233.00		5,177,233.00
Productos financieros			
Ingreso por medición valor razonable	-	8,222,517.00	8,222,517.00
Utilidad del ejercicio antes del ISR	18,945,062.12		27,167,579.12
Impuesto sobre la renta	4,736,265.53		4,736,265.53
Reserva legal	710,439.83		1,121,565.68
Utilidad neta del ejercicio	13,498,356.76		21,309,747.91

CONCLUSIÓN:

Al momento de seleccionar como política contable el valor razonable en las propiedades de inversión, se debe aplicar conjuntamente con lo indicado en la Norma Internacional de Contabilidad 40 “Propiedades de Inversión” lo establecido en la Norma Internacional de Información Financiera 13 “Medición del Valor Razonable”, para definir la técnica de medición, identificar y valorar las variables utilizadas, así como los procedimientos realizados.

Dentro de los procedimientos generales realizados se encuentran los siguientes:

- Información general del giro normal del negocio
- Evaluación de la estructura organizacional de la empresa
- Evaluación de las políticas contables
- Obtención de los estados financieros al cierre del ejercicio y su integración contable de las propiedades de inversión
- Definición y tratamiento contable de las propiedades de inversión de acuerdo al Impuesto Sobre la Renta y las Normas Internacionales de Información Financiera
- Selección y aplicación de las técnicas de valoración del valor razonable
- Contabilización del valor razonable (ajustes a la fecha de medición)
- Efectos en los estados financieros de la aplicación de la medición del valor razonable de las propiedades de inversión.

Haciendo énfasis en la selección y aplicación de las técnicas de valoración del valor razonable, cabe mencionar que para la medición del valor razonable en base a la técnica de valoración del enfoque de mercado se consideró necesario el uso de un valuador especializado y con experiencia comprobada. Sin embargo, para la técnica de valoración del enfoque del costo no se realizó ningún procedimiento, dada la dificultad en determinar el ingreso que pueda ser directamente relacionado al activo, ya que dicha técnica es más aplicable en activos como maquinaria y equipo. Por otro lado, en la aplicación del enfoque de ingresos se requirió

proyectar los flujos de caja periódicos esperados de 5 años, para obtener el valor razonable mediante dicha técnica fue adecuado aplicar el criterio del VAN y la TIR.

De acuerdo a la aplicación anterior, de la medición del valor razonable por medio de las técnicas de valoración se obtuvieron los siguientes resultados: un valor razonable del total de las propiedades de inversión por el enfoque de mercado de Q 104,378,485 y un valor razonable por el enfoque de ingresos de Q 117,690,245; por lo que en ambas técnicas se obtuvo un incremento del valor, con respecto al valor inicial de las propiedades de inversión de Q 8,222,517 y Q 24,873,207 respectivamente.

Posterior a la valoración del valor razonable aplicando las técnicas de valoración que indica la NIIF 13, se determinó que el enfoque de mercado es el que más se acomoda para la aplicación de la medición del valor razonable, debido a que en dicho enfoque se pudieron encontrar todas las variables observables para todos los activos reconocidos como propiedades de inversión de la empresa INMOBILIARIA LOU, S.A., caso contrario al enfoque de ingresos en donde no se pudo aplicar a los terrenos por su condición; además se utilizaron datos y valores estimados que la compañía espera obtener en los siguientes años, y no datos reales que a la fecha se saben con exactitud. Por lo que el valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2015 determinado por el enfoque de mercado es de Q 104,378,485 obteniendo un incremento de Q 8,222,517 en las propiedades de inversión así como en la utilidad del ejercicio.

De acuerdo al análisis del efecto en los estados financieros que tuvo la aplicación del valor razonable de las propiedades de inversión de la empresa INMOBILIARIA LOU, S.A. al 31 de diciembre de 2015, se determinó que el valor razonable permite una mejor medición del rendimiento económico de las propiedades de inversión. Por lo que dichos valores permiten visualizar más adecuadamente la imagen fiel de las propiedades de inversión y del patrimonio, al mostrar valores presentes del mismo.

Quedando a sus órdenes para ampliar o discutir los puntos contenidos en este documento, así como agradeciendo la colaboración de los funcionarios y su personal para la realización del trabajo.

Atentamente,



Licda. Lorena Zamora
Contadora Pública y Auditora
Colegiado No. CPA 2708

Guatemala, 15 de Febrero de 2016

CONCLUSIONES

1. La aplicación del valor razonable produjo un cambio de paradigma en la contabilidad financiera donde se le da prioridad a la esencia financiera que a la forma legal, permitiendo reflejar la realidad de las empresas, proporcionando mayor relevancia a la información, por lo que incorpora información actual y no referida a momentos pasados, siempre y cuando haya un mercado activo.
2. Actualmente en la medida que las empresas presentan sus estados financieros según Normas Internacionales de Información Financiera, aumenta la aplicación del valor razonable en los métodos de medición, debido a que las mismas en general prevén con mayor frecuencia su aplicación, considerando para ello lo indicado en la Norma Internacional de Información Financiera específicamente la No. 13 “Medición del valor razonable”.
3. La Norma Internacional de Información Financiera 13 “Medición del valor razonable” describe un marco para la medición del valor razonable para todos los rubros a los que puede ser aplicado, incluyendo las propiedades de inversión; sin embargo, el profesional responsable de realizar un trabajo de medición del valor razonable debe determinar la metodología a seguir, para que el trabajo sea realizado de forma ordenada y eficiente, de lo contrario la falta de una metodología definida previamente generaría dificultades para la ejecución de un trabajo de esa naturaleza.
4. La aplicación del valor razonable de las propiedades de inversión implica una reformulación de las responsabilidades asumidas por administradores y auditores externos, sobre todo ante la crisis de confiabilidad que afecta tanto a la información suministrada en los Estados Financieros como a quienes la confeccionan y auditan.
5. La aplicación del valor razonable en las propiedades de inversión en una empresa inmobiliaria, cumple con los beneficios de contribuir positivamente en lograr el objetivo de presentar información fiable y útil de la situación financiera de la empresa; refleja, entre otras cosas, el ingreso por rentas que se podría obtener de arrendamientos en las condiciones actuales; y permite definir la técnica de medición aplicable en las

propiedades de inversión, así como valorar las variables utilizadas y revelar la información suficiente para que el usuario este en la capacidad de comprender el proceso de valoración de dichas propiedades de inversión, por lo cual se comprueba la hipótesis planteada.

RECOMENDACIONES

1. Que las gerencias de las empresas en general como responsables de la revelación de la información financiera y valor razonable, conozcan y asimilen el concepto de valor razonable y todas las disposiciones que se deben considerar para su cálculo y revelación, con el propósito de garantizar la fiabilidad de la información financiera.
2. Que las empresas utilicen la información financiera presentada conforme a NIIF, para realizar análisis de estrategias, planificaciones y controles sobre la gestión de la empresa, sobre las bases de información fiable, que sirva como ayuda al cumplimiento de las metas establecidas.
3. Que la medición del valor razonable se lleve a cabo por un profesional que tenga conocimiento y experiencia en ese tipo de trabajo, dejando un valor agregado a la compañía que contrato sus servicios.
4. Ayudar en la búsqueda de las soluciones requeridas por el entorno económico mundial para una jerarquización de la tarea profesional y la mejor satisfacción de las necesidades de los usuarios, donde sin duda la imagen fiel se vea favorecida por el reconocimiento y utilización del valor razonable.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Asamblea Nacional Constituyente. Constitución Política de la República de Guatemala. Guatemala 1985 y sus reformas.
2. Chet Cifuentes, Erwin Estuardo. Evaluación del Control Interno. Colombia 2009. 254 Páginas.
3. Congreso de la República de Guatemala. Código de Comercio. Decreto 2-70 y sus reformas. Páginas 170.
4. Congreso de la República de Guatemala .Código de Trabajo. Decreto 1441 del.
5. Congreso de la República de Guatemala. Código Tributario. Decreto 6-91 y sus reformas.
6. Congreso de la República. Ley de Actualización Tributaria. Libro I. Decreto 10-2012 Libro I.
7. Congreso de la República. Ley del Impuesto al Valor Agregado. Decreto 27-92 y sus reformas.
8. Congreso de la República. Ley del Impuesto de Solidaridad. Decreto 73-2008 y sus reformas.
9. Congreso de la República Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos. Decreto 37-92 y sus reformas.
10. Congreso de la República. Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles. Decreto 15-98.
11. Congreso de la República. Ley de Parcelamiento Urbanos. Decreto 14-27. Páginas 9.
12. Congreso de la República. Ley de Protección y Mejoramiento al Medio Ambiente. Decreto 68-86 y sus reformas
13. Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), Norma Internacional de Contabilidad 1 Presentación de estados Financieros. 26 Páginas.

14. Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), Norma Internacional de Contabilidad 7 Estado de flujos de efectivo. Páginas 10.
15. Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), Norma Internacional de Contabilidad 2 Existencias. Páginas 7.
16. Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), Norma Internacional de Contabilidad 8 Políticas contables, cambio en las estimaciones y errores. Páginas 10.
17. Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), Norma Internacional de Contabilidad 10 Hechos ocurridos después de la fecha del balance. Páginas 6.
18. Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), Norma Internacional de Contabilidad 12 Impuesto a las Ganancias. Páginas 6.
19. Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), Norma Internacional de Contabilidad 16 Propiedades, planta y equipo. 17 Páginas.
20. Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), Norma Internacional de Contabilidad 17 Arrendamientos. Páginas 13.
21. Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), Norma Internacional de Contabilidad 18 Ingresos ordinarios. Páginas 9.
22. Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), Norma Internacional de Información Financiera 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas. Páginas 13.
23. Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión. 17 Páginas.
24. Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), Norma Internacional de Información Financiera 13 Medición del Valor Razonable. 64 Páginas.
25. Espasa Calpe, S.A., Diccionario de Economía y Negocios. Madrid, España, 1999. 451 Páginas.

26. International Federation of Accountants). Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala. Código de Ética Profesional. 160 Páginas.
27. Marco Conceptual para la Información Financiera. IASB 2010. 26 Páginas.
28. Mercado H. Salvador, Administración Aplicada. Tercera Edición México, Limusa 2011. 594 Páginas.
29. Moreno Fernández, C.P. Joaquín, Contabilidad Intermedia II: Los Activos y Pasivos no Circulantes, los Créditos Diferidos, el Capital y los Resultados. Segunda Edición, México 2006. 382 Páginas.
30. Nery Kolher, Introducción a la Práctica de la Contaduría Pública. Editorial Diana, S. A. México D.F. 629 Páginas
31. Peralta Azurdía, Enrique, Código Civil. Decreto Ley Número 106. Páginas 259.
32. Organización Internacional del Trabajo. La Consultoría de Empresas. Guía para la profesión. México 3ª. Edición. Editorial Limusa, S.A. de C.V. 2005. 980 Páginas.
33. Reglamento Específico de la Construcción de Edificaciones en la Ciudad de Guatemala. RE-1.
34. Reglamento inscripción de Patronos en el Régimen de Seguridad Social (Acuerdo 1123) y Reglamento sobre recaudación de contribuciones al Régimen de Seguridad (Acuerdo 1118).
35. Zapata Sánchez, Pedro. Diccionario de Contabilidad de Finanzas. 2010. Páginas 290.

WEBGRAFÍA

36. <http://www.construguate.com/index.php/component/content/article/37-nacionales/527-tasas-de-interes-para-la-construccion.html>.
37. <http://definicion.mx/inmobiliaria/.html>
38. <http://es.slideshare.net/johnandres/nic40-1.html>

39. <http://es.slideshare.net/jlmarvinsolanovega/marco-conceptual-para-la-informacin-financiera-al-2013-resumen.html>
40. <https://prezi.com/cy57kxweoeho/diferencias-y-similitudes-entre-las-normas/.html>

ANEXO I**Ejemplo de un informe de asesoría**

Título del informe

Destinatario:

Hemos aplicado los procedimientos convenidos con ustedes y que detallamos más adelante, relacionados con la asesoría (trabajo de asesoría), correspondiente al año 20xx.

Los procedimientos fueron aplicados únicamente para asistirles en (trabajo a realizar).

Debido a que los procedimientos convenidos no constituyen una auditoría ni una revisión, realizadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, no expresamos ninguna opinión sobre los estados financieros al y por el año terminado el 31 de diciembre de 20xx.

Si hubiéramos realizado procedimientos adicionales o hubiéramos realizado una auditoría o revisión de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría pudieran haber surgido otros asuntos que podrían haber llamado nuestra atención y hubieran sido informados a ustedes.

Nuestro informe es únicamente para el propósito expuesto en el primer párrafo de este informe y para su información y, por tanto, no debe ser utilizado para algún otro propósito, ni ser distribuido a alguna otra parte interesada. Este informe se refiere exclusivamente (trabajo a realizar), correspondiente al año 20xx de acuerdo a las (normas aplicables para realizar el trabajo).

Quedamos a sus órdenes para ampliar o discutir los puntos contenidos en este documento, así como agradeciendo la colaboración de los funcionarios y su personal para la realización de nuestro trabajo.

Audidores y Consultores, S.C

Firma

Fecha

**Posteriormente se describen los procedimientos, alcance y conclusiones del trabajo realizado.

ANEXO II**Cédula de Marcas**

Símbolo	Significados
✓	Cotejado contra integración contable
^	Sumas verificadas
⊖	Saldos obtenidos de avalúos
SPC	Soporte proporcionado por el cliente
SPV	Soporte proporcionado por valuador
↪	Va hacia
↩	Viene de

ANEXO III**Carta de arquitectos e ingenieros sobre valuación de activos fijos**

Guatemala, 09 de septiembre de 2010

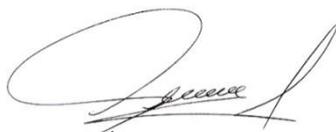
Señores
Inmobiliaria Lou, S.A
Presente

De acuerdo al estudio realizado de los activos fijos de la empresa Inmobiliaria Lou, S.A., nos permitimos informarles, que en base a nuestra experiencia y considerando la capacidad y otros factores de los activos, hemos determinado que la vida útil estimada de dichos activos es la siguiente:

- Los edificios temporales tendrían una vida útil hasta 10 años, los de vida media entre 25-49 años, mientras que los de vida larga durarían entre 50-100 años, y los permanentes se espera que tengan una vida larga de más de 100 años.
- La vida útil estimada para el mobiliario y equipo fue en base al uso y material del mobiliario, debido a que dicha vida útil puede variar por estos factores, estimando para ello una vida útil promedio de 7 años.
- En el caso de los vehículos se consideró el kilometraje de los mismos, estimando una vida útil a los vehículos de 8 años.
- La vida útil del equipo de cómputo se estimó en base al peso en kilogramos del equipo, determinando para este una vida útil de 4 años.

Quedamos a su disposición, garantizándoles un trabajo eficiente y de alta calidad.

Cordialmente,



Ing. Ángel Alvarado