



CARTA DE AUTORIZACIÓN

CÓDIGO

AP-BIB-FO-06

VERSIÓN

1

VIGENCIA

2014

PÁGINA

1 de 2

Neiva, 12 de diciembre del 2023

Señores

CENTRO DE INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN

UNIVERSIDAD SURCOLOMBIANA

Ciudad

El (Los) suscrito(s):

ANDRÉS FELIPE GONZÁLEZ MORALES, con C.C. No. 1.010.060.414

MARÍA FERNANDA PUENTES LEMUS, con C.C. No. 1.082.155.763

Autor(es) de la tesis y/o trabajo de grado o trabajo de investigación

Titulado: IMPACTO FINANCIERO Y CONTABLE DEL CAMBIO EN LA POLÍTICA DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN AL SIMULAR LA IMPLEMENTACIÓN DEL MODELO DE VALOR RAZONABLE CONTEMPLADO EN LA NIC 40 EN UN ESTUDIO DE CASO

presentado y aprobado en el año 2023 como requisito para optar al título de ESPECIALISTA EN ESTÁNDARES INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y DE ASEGURAMIENTO;

Autorizo (amos) al CENTRO DE INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN de la Universidad Surcolombiana para que, con fines académicos, muestre al país y el exterior la producción intelectual de la Universidad Surcolombiana, a través de la visibilidad de su contenido de la siguiente manera:

- Los usuarios puedan consultar el contenido de este trabajo de grado en los sitios web que administra la Universidad, en bases de datos, repositorio digital, catálogos y en otros sitios web, redes y sistemas de información nacionales e internacionales “open access” y en las redes de información con las cuales tenga convenio la Institución.
- Permita la consulta, la reproducción y préstamo a los usuarios interesados en el contenido de este trabajo, para todos los usos que tengan finalidad académica, ya sea en formato Cd-Rom o digital desde internet, intranet, etc., y en general para cualquier formato conocido o por conocer, dentro de los términos establecidos en la Ley 23 de 1982, Ley 44 de 1993, Decisión Andina 351 de 1993, Decreto 460 de 1995 y demás normas generales sobre la materia.
- Continúo conservando los correspondientes derechos sin modificación o restricción alguna; puesto que, de acuerdo con la legislación colombiana aplicable, el presente es un acuerdo jurídico que en ningún caso conlleva la enajenación del derecho de autor y sus conexos.

De conformidad con lo establecido en el artículo 30 de la Ley 23 de 1982 y el artículo 11 de la Decisión Andina 351 de 1993, “Los derechos morales sobre el trabajo son propiedad de los autores”, los cuales son irrenunciables, imprescriptibles, inembargables e inalienables.

Vigilada Mineducación

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del sitio web Institucional www.usco.edu.co, link Sistema Gestión de Calidad. La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es de responsabilidad de la Universidad Surcolombiana.



CARTA DE AUTORIZACIÓN

CÓDIGO

AP-BIB-FO-06

VERSIÓN

1

VIGENCIA

2014

PÁGINA

2 de 2

EL AUTOR/ESTUDIANTE:

Andrés Felipe González Morales

Firma:

EL AUTOR/ESTUDIANTE:

María Fernanda Puentes Lemus

Firma:



TÍTULO COMPLETO DEL TRABAJO:

Impacto Financiero y Contable del cambio en la política de las Propiedades de Inversión al simular la implementación del Modelo de Valor Razonable contemplado en la NIC 40 en un estudio de caso.

AUTOR O AUTORES:

Primero y Segundo Apellido	Primero y Segundo Nombre
GONZÁLEZ MORALES	ANDRÉS FELIPE
PUENTES LEMUS	MARÍA FERNANDA

DIRECTOR Y CODIRECTOR TESIS:

Primero y Segundo Apellido	Primero y Segundo Nombre
GUTIERREZ PEÑA	ALMA YISEHT

ASESOR (ES):

Primero y Segundo Apellido	Primero y Segundo Nombre

PARA OPTAR AL TÍTULO DE: ESPECIALISTA EN ESTÁNDARES INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y DE ASEGURAMIENTO

FACULTAD: ECONOMÍA Y ADMINISTRACIÓN

PROGRAMA O POSGRADO: ESPECIALIZACIÓN EN ESTÁNDARES INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y ASEGURAMIENTO

CIUDAD: Neiva

AÑO DE PRESENTACIÓN: 2023

NÚMERO DE PÁGINAS: 46

TIPO DE ILUSTRACIONES (Marcar con una X):

Diagramas___ Fotografías_X_ Grabaciones en discos___ Ilustraciones en general___ Grabados___
Láminas___ Litografías___ Mapas___ Música impresa___ Planos___ Retratos___ Sin ilustraciones___ Tablas
o Cuadros___



CÓDIGO	AP-BIB-FO-07	VERSIÓN	1	VIGENCIA	2014	PÁGINA	2 de 3
---------------	---------------------	----------------	----------	-----------------	-------------	---------------	---------------

SOFTWARE requerido y/o especializado para la lectura del documento: No

MATERIAL ANEXO: No

PREMIO O DISTINCIÓN (*En caso de ser LAUREADAS o Meritoria*): Ninguno

PALABRAS CLAVES EN ESPAÑOL E INGLÉS:

<u>Español</u>	<u>Inglés</u>
1. Propiedades de Inversión	1. Investment Property
2. Valor Razonable	2. Fair Value
3. Política Contable	3. Accounting Policy
4. Indicadores Financieros	4. Financial Indicators
5. Simulación	5. Simulation
6. Normas Internacionales de Contabilidad	6. International Accounting Standards

RESUMEN DEL CONTENIDO: (Máximo 250 palabras)

Las Normas Internacionales de Información Financiera, conocidas como IFRS por sus siglas en inglés (International Financial Reporting Standards), representan un conjunto de modelos establecidos por el (IASB). Su propósito es armonizar la presentación de información financiera a nivel global y servir como fundamento para la elaboración de los Estados Financieros.

Este enfoque busca garantizar la comparabilidad y comprensión de dichos estados en cualquier parte del mundo. El objetivo primordial de estas normas es que la información financiera sea de utilidad en la toma de decisiones y comprensible para todos los usuarios, especialmente para acreedores, prestamistas e inversores potenciales.

En este contexto, se expondrá la situación actual de una compañía que servirá como estudio de caso. Donde se presentará una simulación diseñada para orientar la transición del modelo del costo al de valor razonable para sus Propiedades de Inversión. Ya que, esta decisión podría ofrecer oportunidades para mejorar la inversión y perspectivas financieras, también conlleva desafíos significativos en la presentación y revelación de los Estados Financieros, así como impactos sustanciales en la situación financiera y contable de la empresa. En este contexto, la entidad enfrenta la incertidumbre acerca de la viabilidad y las posibles implicaciones de adoptar este nuevo modelo de medición a valor razonable contemplado en la NIC 40—Propiedades de Inversión.

ABSTRACT: (Máximo 250 palabras)



DESCRIPCIÓN DE LA TESIS Y/O TRABAJOS DE GRADO

CÓDIGO	AP-BIB-FO-07	VERSIÓN	1	VIGENCIA	2014	PÁGINA	3 de 3
---------------	---------------------	----------------	----------	-----------------	-------------	---------------	---------------

The International Financial Reporting Standards (IFRS) represent a set of models established by the International Financial Reporting Standards (IASB). Its purpose is to harmonize financial reporting at the global level and to serve as a basis for the preparation of financial statements.

This approach seeks to ensure comparability and understanding of such states anywhere in the world. The primary objective of these rules is to make financial information useful in decision-making and understandable to all users, especially creditors, lenders, and potential investors.

In this context, the current situation of a company that will serve as a case study will be presented. Where will be presented a simulation designed to guide the transition from the cost model to fair value for their investment properties. Since this decision could offer opportunities to improve investment and financial perspectives, it also entails significant challenges in the presentation and disclosure of financial statements, as well as substantial impacts on the financial and accounting situation of the company. In this context, the entity faces uncertainty about the feasibility and possible implications of adopting this new fair value measurement model under IAS 40-Investment Properties.

APROBACION DE LA TESIS

Nombre Presidente Jurado: ANA DERLY CUBILLOS IBATA

Firma:

IMPACTO FINANCIERO Y CONTABLE DEL CAMBIO EN LA POLÍTICA
DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN AL SIMULAR LA IMPLEMENTACIÓN
DEL MODELO DE VALOR RAZONABLE CONTEMPLADO EN LA NIC 40 EN
UN ESTUDIO DE CASO.

PRESENTADO POR:

ANDRÉS FELIPE GONZÁLEZ MORALES

MARIA FERNANDA PUENTES LEMUS

PRESENTADO A:

UNIVERSIDAD SURCOLOMBIANA

FACULTAD DE ECONOMÍA Y ADMINISTRACIÓN

NEIVA-HUILA

AÑO 2023

1. INTRODUCCIÓN

Las Normas Internacionales de Información Financiera, conocidas como IFRS por sus siglas en inglés (International Financial Reporting Standards), representan un conjunto de modelos establecidos por el (IASB). Su propósito es armonizar la presentación de información financiera a nivel global y servir como fundamento para la elaboración de los Estados Financieros, en adelante EF. Este enfoque busca garantizar la comparabilidad y comprensión de dichos estados en cualquier parte del mundo. El objetivo primordial de estas normas es que la información financiera sea de utilidad en la toma de decisiones y comprensible para todos los usuarios, especialmente para acreedores, prestamistas e inversores potenciales.

En este contexto, se expondrá la situación actual de una compañía que servirá como estudio de caso. Donde se presentará una simulación diseñada para orientar la transición del modelo del costo al de valor razonable para sus Propiedades de Inversión, en adelante PI. Ya que, esta decisión podría ofrecer oportunidades para mejorar los resultados y perspectivas financieras, también conlleva desafíos significativos en la presentación y revelación de los EF, así como impactos sustanciales en la situación financiera y contable de la empresa. En este contexto, la entidad enfrenta la incertidumbre acerca de la viabilidad y las posibles implicaciones de adoptar este nuevo modelo de medición.

2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Una sociedad constituida en diciembre del año 1996, inicialmente su actividad principal fue la realización en general y comercialización de obras de construcción, la compra, venta, importación de vehículos de toda clase y marca, maquinaria, equipos, herramientas y materia prima para la construcción y la actividad de financiación en la línea de crédito de vehículos.

Al pasar de los años se evidencio una oportunidad de negocio con el arrendamiento de la Propiedad, Planta y Equipo, además, se proyectó para clasificar estos activos como PI y dejarlos disponibles para la actividad inmobiliaria, dejando de lado la actividad de la construcción y financiación.

Actualmente, la compañía presenta los Activos; terrenos y edificaciones, en sus Estados Financieros utilizando el modelo del costo, el cual está alineado con las políticas contables establecidas previamente por la empresa. No obstante, se está evaluando la posibilidad de adoptar el modelo del valor razonable, conforme a lo permitido por la NIC 40—PI. Esta medida podría representar una oportunidad para mejorar los resultados y perspectiva financiera de la entidad, aunque conlleva cambios en la presentación y revelación en los Estados Financieros, así como un impacto significativo en la situación financiera, tributaria y contable de la empresa. En este punto, la entidad se enfrenta a la incertidumbre acerca de la viabilidad de aplicar dicho modelo y el posible impacto que tendría en la empresa.

3. OBJETIVO GENERAL

Determinar y analizar el impacto financiero y contable del cambio de política, al simular la implementación del modelo de valor razonable presente en la NIC 40—Propiedades de Inversión.

4. OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN

- ✓ Establecer la situación actual de las propiedades de inversión bajo el modelo del costo histórico, en virtud de las características fundamentales de la Información financiera y las demás disposiciones exigidas por el marco Internacional de Información Financiera emitido por IASB.
- ✓ Determinar los cambios de uso, medición, clasificación y reconocimiento de las propiedades de inversión en los Estados financieros en un estudio de caso al comparar información cuantitativa y cualitativa.
- ✓ Simular la aplicación de la NIC 40—PI bajo el modelo de valor razonable y proyectar las razones financieras para analizar el impacto financiero y contable en los estados financieros. A través de una herramienta de Excel.

5. JUSTIFICACIÓN

En Colombia, las empresas están demostrando un creciente interés en mejorar su participación en los mercados de capital internacionales y su interacción con otros países para aprovechar oportunidades de inversión. En este sentido, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) resultan fundamentales, ya que garantizan que la información presentada por la empresa sea útil para la toma de decisiones y comprensible para todos los usuarios, lo que facilita la comparación de la empresa con otras entidades del mismo sector a nivel mundial. Además, el cumplimiento de las NIIF también contribuye a la transparencia financiera de la empresa, reduciendo la posibilidad de errores contables y fraudes.

La transparencia en las empresas hace referencia a la responsabilidad social corporativa; la transparencia en las cifras contables es un principio fundamental en el ámbito de la contabilidad y las finanzas. También se refiere a la obligación y responsabilidad de proporcionar información financiera precisa, clara y completa sobre las actividades financieras de una entidad.

Además, se busca que la información financiera sea comprensible y accesible para todos los usuarios, esto promueve la confianza y la credibilidad en los Estados Financieros de la organización y facilita la toma de decisiones adecuadas, ya que permite evaluar la situación financiera de la entidad, su rendimiento pasado y presente y su capacidad de generar flujos de efectivo futuros.

Por lo tanto, la NIC 40, establece el tratamiento contable correcto que se debe dar a las PI, en el momento de reconocer, medir y revelar la información, este

procedimiento permite a la empresa conocer el tipo de activo que ha adquirido y clasificarlo de acuerdo con su uso, identificar posibles beneficios económicos futuros y contabilizar los cambios que pudiera tener estos activos por deterioro, obsolescencia o simplemente por cambios en su uso.

La implementación de la Norma Internacional de Contabilidad NIC 40—PI y la elección de una política contable adecuada son de gran importancia para la empresa. Esto permitirá a la empresa obtener información más fiable y relevante, lo que mejorará su posición en el mercado inmobiliario y la hará más atractiva para potenciales inversionistas. Por consiguiente, la compañía busca lograr un valor razonable de sus propiedades, lo que permitirá que sus Estados Financieros reflejen de manera más precisa su situación financiera actual. Como resultado, se espera un incremento en los márgenes de utilidad y un impacto positivo en el patrimonio de la compañía.

En resumen, la implementación del estándar contable internacional sería beneficiosa al mejorar su imagen financiera y atraer nuevas oportunidades de inversión en el mercado inmobiliario.

Al realizar una investigación empírica sobre el impacto del cambio de en la medición de las PI este proyecto de investigación ayudara a los profesionales y académicos de contabilidad y finanzas a comprender mejor las implicaciones prácticas de la norma contable y financiera en mención, proporcionado información nueva y detallada que podría complementar y enriquecer el conocimiento actual.

6. ANTECEDENTES

Históricamente, Colombia emitió el Decreto Único Reglamentario 2649 de 1993 y sus modificatorios posteriores, con el cual se reglamentaba la contabilidad y se expiden los principios o normas de contabilidad generalmente aceptadas. Sin embargo, esto cambió a partir de la implementación de la Ley 1314 de 2009 o ley de convergencia, donde establecieron los principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de la información aceptados en el país, además se establecieron las autoridades competentes, el procedimiento para su expedición y se determinan las entidades responsables de vigilar su cumplimiento (Colombia, Diario Oficial Ley 1314 de 2009).

Esta legislación introdujo un modelo de contabilidad globalizado, permitiendo a Colombia ingresar en un mercado internacional, donde se exige el uso de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Para esto, el país se emitió el Decreto Único Reglamentario (DUR) 2420 de 2015, por medio del cual se reglamentan las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información (NCIF) y se dictan otras disposiciones (Colombia, Diario Oficial DUR 2420 de 2015).

Estas normas establecen los criterios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de información financiera de manera transparente, comprensible, confiable, comparable, oportuna y útil para los socios, proveedores, acreedores, entidades estatales u otros grupos de interés. Como resultado de esta transición, las empresas en Colombia han experimentado cambios en la presentación de sus Estados Financieros. Por lo tanto, ha surgido la necesidad de analizar estos

cambios y establecer procedimientos que sirvan como base para adaptarse a estos nuevos estándares.

A nivel internacional, se han realizado múltiples investigaciones que demuestran cómo los Estados Financieros han evolucionado después de la adopción e implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera. Además, es importante destacar que su evolución generó un extenso debate en la comunidad empresarial; esto obedece a la necesidad de comprender su impacto y la forma más efectiva de implementar y cumplir con las NIIF en cada entidad.

Para entender esto, es preciso observar la situación de la empresa que actualmente se enfrenta al desafío de cambiar el modelo para la medición de sus PI; terrenos y edificaciones, a través de una nueva política contable.

El proceso de cambio en la política contable para el modelo de medición a valor razonable, contemplado en el estándar contable, ha suscitado controversias y dificultades para la empresa. Esto se debe a que se desconoce el impacto de la decisión, además se tiene en cuenta que la entidad es supervisada por la Supersociedades desde el año 2008 y obligada a tener oficial de cumplimiento desde el año 2021, esto puede generar otros factores significativos que podrían intervenir al momento de determinar el modelo de medición. Por esta razón la empresa tiene el deseo de analizar exhaustivamente los efectos positivos y negativos que esto podría generar en el apartado financiero y contable.

Por lo tanto, la principal necesidad de la empresa es obtener información sobre casos prácticos en los que se haya implementado el modelo del valor razonable. Esto a

su vez, les permitiría tener claridad de los posibles resultados que podrían obtener al aplicar dicho modelo. Además, estas investigaciones pueden proporcionar una guía práctica para la correcta aplicación de la norma.

En ese orden de ideas, se hará mención del trabajo realizado por Diana Constanza Aguilar Núñez, Bonnie Andrea Martínez Garay y Erika Marcela Ortegón Arias, el cual se publicó a través de la Corporación Universitaria Minuto de Dios en el año 2018 y se titulado “Impacto Financiero al Implementar la NIC 40 en la Inmobiliaria German Arbelaez.” (Impacto Financiero al Implementar la NIC 40 en la Inmobiliaria German Arbelaez, 2018)

En este trabajo se establecieron objetivos específicos tales como:

- ✓ Describir el nivel de capacitación y conocimiento, frente a las NIIF, que tiene el área encargada, de implementar el proceso de convergencia en la empresa.
- ✓ Identificar los efectos positivos y negativos que tendrá la Empresa al implementar la NIC 40, en su información financiera.
- ✓ Definir las estrategias a ejecutar para disminuir el impacto financiero que conlleva la implementación de la NIC 40 para la empresa.

Con el propósito de evaluar la capacidad de la empresa para implementar estándares internacionales de información financiera, es esencial comprender el impacto que su adopción podría tener a través de una política contable. Asimismo, resulta fundamental establecer estrategias para mitigar cualquier efecto financiero que pueda surgir.

Tras analizar el trabajo de investigación se encontraron los siguientes resultados:

- ✓ los efectos positivos al implementar este proceso de actualización de los inmuebles son superiores a los negativos.
- ✓ En cuanto a la visión de la empresa cambio al quererse expandir a nivel nacional, e internacional, ya que sus Estados Financieros mostrarán información transparente, veraz y clara para inversionistas y para propios, además la contadora hace claridad que, aunque los efectos positivos son mayores, a su vez los efectos negativos pesan en su flujo, ya que los pagos tributarios se deben realizar en cada periodo y estos se incrementaran al realizar dicha actualización.

Dicho esto, se puede afirmar a nivel general que, la implementación de las normas internacionales genera un impacto positivo para las empresas, no obstante, se deben analizar todos los efectos que se pueden generar, por ejemplo: El impacto tributario que se puede presentar a largo plazo y puede suponer una carga importante para la empresa.

Por otro lado, se presenta el trabajo de investigación realizado por Aucca Zuñiga, Lizzet Cynthia, Ríos Muñoz y Lorena Yanina, investigación que se publicó a través de la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas en el año 2019 y se titula “NIC 40: PI y su impacto Financiero y Tributario en las empresas Inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2018” (NIC 40: Propiedades de Inversión y su impacto Financiero y Tributario en las, 2019).

En este trabajo se establecieron los siguientes objetivos específicos, una hipótesis general y otras específicas:

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

Hipótesis General: Basándonos en las investigaciones realizadas en nuestra tesis actual y los resultados obtenidos de las encuestas, el análisis de las tablas cruzadas y la prueba de CHI cuadrado, llegamos a la conclusión de que la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 40: PI tiene un impacto financiero y tributario en las empresas inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco durante el año 2018.

Hipótesis específica Nro. 1: Tras realizar una exhaustiva investigación en nuestra tesis y analizar los resultados obtenidos de las encuestas, las tablas cruzadas y la prueba de CHI cuadrado, llegamos a la conclusión de que la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 40: PI tiene un impacto significativo en las empresas inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco durante el año 2018. No obstante, es importante destacar que dicho impacto se produce únicamente cuando se lleva a cabo el reconocimiento adecuado de esta norma en los estados financieros, garantizando así su fiabilidad, oportunidad y veracidad

Hipótesis específica Nro. 2: Según las diversas investigaciones realizadas en nuestra tesis y los resultados obtenidos en las encuestas, así como en el análisis de las tablas cruzadas y la prueba de CHI cuadrado, se concluye que la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 40: PI tiene un impacto significativo en términos tributarios en las empresas inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco durante el año 2018. Dicho impacto se origina en el reconocimiento posterior, donde la empresa decide adoptar el valor razonable como política contable, además la depreciación del nuevo valor se reconoce como deducción temporal al igual que el valor razonable, esta se determinó mediante la tasación realizada por un perito especializado.

Conclusión Caso Práctico: En el caso planteado, se puede concluir que la norma actual de investigación en el aspecto financiero ha tenido un impacto significativo en los Estados Financieros y en las ratios financieras. Estos resultados favorables están relacionados con el ingreso proveniente del inmueble arrendado. Desde una perspectiva tributaria, la elección del valor razonable para la depreciación del inmueble ha dado lugar a la generación de deducciones temporales para efectos del impuesto a la renta.

Para finalizar, es importante destacar que la guía proporcionada por estos trabajos de investigación es fundamental para entender la situación completa del caso de estudio y con esto, poder establecer una metodología de trabajo adecuada.

7. MARCO DE REFERENCIA

7.1. MARCO CONCEPTUAL

Para el presente trabajo de investigación, es necesario contar con una comprensión clara de los conceptos y significados de diversos términos que se utilizarán a lo largo del documento.

Tomado de la **NIC 40** *Propiedades de Inversión* (IFRS Foundation, 2001), **NIC 16** *Propiedad, Planta y equipo* (IFRS Foundation, 2001), **NIIF 13** *Medición del Valor Razonable*. (IFRS Foundation, 2011).

Importe en Libros

Es el valor registrado de un activo, pasivo o patrimonio en los libros contables de la entidad en un momento determinado. Este valor refleja el costo original del activo o saldo inicial de un pasivo, este puede ser ajustado a lo largo del tiempo para reflejar cambios de valor.

Propiedades de Inversión

Son terrenos o edificaciones que cumplen con los criterios establecidos bajo las NIIF en la cual su propósito es obtener ingresos por arrendamientos, es importante destacar que estos activos no se pueden utilizar en para la producción de bienes o suministros, ni para fines administrativos.

Valor Razonable

Esta NIIF define valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

Modelo de Medición al Valor Razonable:

El valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad. Para algunos activos y pasivos, pueden estar disponibles transacciones de mercado observables o información de mercado.

Para otros activos y pasivos, pueden no estar disponibles transacciones de mercado observables e información de mercado. Sin embargo, el objetivo de una medición del valor razonable en ambos casos es el mismo: estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada para vender el activo transferir el pasivo entre participantes del mercado en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida en la fecha de la medición desde la perspectiva de un participante de mercado que mantiene el activo o debe el pasivo).

Una medición del valor razonable requiere que una entidad determine todos los elementos siguientes:

- (a) el activo o pasivo concreto que es el objeto de la medición.
- (b) para un activo no financiero, la premisa de valoración que es adecuada para la medición de forma congruente con su máximo y mejor uso.
- (c) el mercado principal (o más ventajoso) para el activo o pasivo.

(d) las técnicas de valoración adecuadas para la medición, considerando la disponibilidad de datos con los cuales desarrollar datos de entrada que representen los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo y el nivel de la jerarquía de valor razonable en la que se clasifican los datos de entrada.

Costo

Es el importe de efectivo o equivalentes al efectivo pagados, o bien el valor razonable de la contraprestación entregada, para adquirir un activo en el momento de su adquisición o construcción.

Modelo de Medición del Costo:

En el modelo de costo, las PI serán medidas posteriormente al valor de adquisición o valor de reconocimiento inicial afectado por la depreciación calculada sobre la vida útil que se asigne a estas propiedades para el caso de las edificaciones y construcciones, y los potenciales deterioros que se generen en la revisión de los activos.

Transferencias

Es el traslado desde o hacia las PI cuando existe un cambio en su uso y se ha identificado porque la Propiedad cumple o deja de cumplir los criterios para ser reconocido como PI.

Error

Errores de periodos anteriores son las omisiones e inexactitudes en los estados financieros de una entidad, para uno o más periodos anteriores, resultantes de un fallo al emplear o de un error al utilizar información fiable que:

(a) estaba disponible cuando los estados financieros para tales periodos fueron formulados y,

(b) podría esperarse razonablemente que se hubiera conseguido y tenido en cuenta en la elaboración y presentación de aquellos estados financieros.

Modelo de Negocio

Es la forma en que una empresa crea, entrega y captura valor económico en un mercado determinado.

Indicadores Financieros

Para evaluar correctamente los impactos financieros derivados del cambio en la política contable, se considera necesario aplicar diversos indicadores financieros que permitan realizar un análisis preciso y objetivo de la información cuantitativa recopilada de la empresa.

Los indicadores financieros se utilizan para ponderar y evaluar los resultados de las operaciones de la empresa, dichos indicadores son la relación de una cifra con otra dentro o entre los estados financieros de una empresa que permiten ponderar y evaluar los resultados de las operaciones de la compañía. (Román, 2020)

7.2. MARCO NORMATIVO

En el presente trabajo de investigación, se analizará el impacto financiero y contable que tendría la implementación de la NIC—40 PI, bajo el modelo de valor razonable, en la empresa estudio de caso. Para este propósito, se considerará el marco normativo aplicable a este tipo de estudio, incluyendo las disposiciones contables relevantes para el caso.

Decreto Único Reglamentario (DUR) 2420 y sus modificatorios (Colombia, Diario Oficial DUR 2420 de 2015, 2015).

Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información y se dictan otras disposiciones.

NIIF 13 – Valor razonable (IFRS Foundation, 2011).

Esta NIIF:

- (a) Define valor razonable.
- (b) Establece en una sola NIIF un marco para la medición del valor razonable.
- (c) Requiere información a revelar sobre las mediciones del valor razonable.

Nota: La NIIF 13 explica la forma de medir el valor razonable en la información financiera. No se exigen mediciones del valor razonable además de las ya requeridas o permitidas por otras Normas NIIF, y no se pretende establecer normas de valoración o afectar a las prácticas de valoración al margen de la información financiera.

NIC 40—Propiedades de Inversión (IFRS Foundation, 2001).

El objetivo de esta Norma es prescribir el tratamiento contable de las PI y las exigencias de revelación de información correspondientes.

NIC 16—Propiedad, Planta y Equipo (IFRS Foundation, 2001).

El objetivo de esta Norma es prescribir el tratamiento contable de propiedades, planta y equipo, de forma que los estados financieros puedan conocer la información acerca de la inversión que la entidad tiene en sus propiedades, planta y equipo, así como los cambios que se hayan producido en dicha inversión. Los principales problemas que presenta el reconocimiento contable de propiedades, planta y equipo son la contabilización de los activos, la determinación de su importe en libros y los cargos por depreciación y pérdidas por deterioro que deben reconocerse con relación a los mismos.

NIC 8— Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores (IFRS Foundation, 2003).

Esta Norma se aplicará en la selección y aplicación de políticas contables, así como en la contabilización de los cambios en éstas, los cambios en las estimaciones contables y en la corrección de errores de periodos anteriores.

7.3. MARCO TEÓRICO

En la actualidad, las IFRS emitidos por el IASB, son las normas con mayor importancia y aplicación para el ámbito contable y empresarial. Dicho estándar contable responde a la necesidad de un mercado globalizado, que busca unificar la información contable de tal manera que sea fácil de comparar y asimilar, para los diferentes usuarios de la información, aunque estos sean de diferentes países o continentes.

Este pensamiento es compartido por Matías Martínez Ferreira, según él, en su escrito “Normas internacionales de contabilidad y financieras. NIC, NIIF y DNA” (Matías, 2006), indica que:

Estas reglas han surgido de extensos análisis y esfuerzos llevados a cabo por diversas instituciones educativas, financieras y profesionales del ámbito contable a nivel global, con el propósito de uniformar la información financiera plasmada en los estados financieros. Conocidas popularmente como las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), constituyen un conjunto de directrices que especifican la información que debe incluirse en los estados financieros, así como el formato que dicha información debe seguir en dichos estados. Las NIC no representan leyes propias a la naturaleza ni descubrimientos predestinados, sino más bien son estándares que la humanidad, en función de sus experiencias comerciales, ha considerado relevantes en la presentación de datos financieros.”.

En el mismo sentido, se expone el concepto del documento titulado “Proceso de adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera en Iberoamérica, España y Portugal: Situación actual (2014)”, elaborado por la Comisión de Normas Internacionales de Información Financiera de la Asociación Iberoamericana de Contabilidad de Gestión (AICOgestión) (Hernán Casinelli, 2014) , donde se indica que:

La expansión de la globalización económica ha generado un impulso hacia la convergencia con los estándares internacionales, tanto así que, en las últimas décadas, las (NIIF) han surgido como el paradigma contable más ampliamente adoptado a nivel mundial.

Por último, se presenta la afirmación del artículo titulado “Análisis del impacto de implementación de las normas internacionales de información financiera (NIIF) en el sector industrial de Bogotá para PYMEs” (Orobio Montaña, 2019), donde se puede apreciar el resultado de implementar del marco contable emitido por el IASB:

La importancia de la seguridad en la información financiera y contable ha ido en aumento, destacándose por la necesidad de proporcionar certeza en la toma de decisiones, reduciendo al mínimo la incertidumbre financiera para las organizaciones. Además, esta seguridad es crucial para ofrecer información relevante que permita a los entes reguladores supervisar el desempeño financiero de las pequeñas y medianas empresas, contribuyendo así a brindar estabilidad y seguridad financiera a los sistemas.

Con esto se puede determinar el grado de importancia que tendría la implementación del marco contable internacional, y como este puede traer dificultades al momento de aplicarlo. En este contexto, es importante conocer las características cualitativas fundamentales de la información financiera útil que se presenta en el Marco Conceptual para la Información Financiera, capítulo 2, párrafo 2.5 (El Marco Conceptual para la Información Financiera., 2010), indica que:

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

Anudado a ello, el trabajo de investigación pretende situar la característica de relevancia; que está relacionada con el valor razonable, por encima de la representación fiel; relacionada con el costo histórico. Puesto que, el modelo de valor

razonable, para las PI resulta ser recomendado por el IASB, ya que presenta una información más actualizada y útil para los accionistas.

Cabe rescatar que, para el reconocimiento la entidad cuenta con la opción de utilizar el instrumento de medición que más se ajuste a su necesidad, para esto, se debe considerar la situación actual o la dirección del gobierno empresarial, tal como se indica en la NIC 40—*PI*, párrafo 30 (IFRS Foundation, 2001), indica que:

“A excepción de lo señalado en los párrafos 32A y párrafos 34, la entidad elegirá como política contable el modelo del valor razonable, contenido en los párrafos 33 a 55, o el modelo del costo, contenido en el párrafo 56, y aplicará esa política a todas sus PI”.

Como se aprecia, resulta necesario justificar las razones por las cuales el modelo de valor razonable resulta más apropiado para la medición de las PI, para esto se hará mención del artículo de investigación de Castellanos Sánchez y Heiberg Andrés, titulado “El valor razonable y la calidad de la información financiera” (Castellanos Sánchez, 2010), indica que:

“Al contrastar el costo histórico con el valor razonable, la aplicación de este último generaría una información financiera mucho más comparable y verificable, lo que lleva en buena medida, a una mayor calidad en la información reportada. Sin embargo, también se debe tener presente que la contabilidad del valor razonable aumenta la complejidad y esfuerzo en los trabajos de auditoría externa, exigiendo una importante atención al parámetro de materialidad”.

En este mismo apartado, se presenta la opinión de Heiberg Andrés Castellanos Sánchez, en el trabajo de investigación titulado “Estudio Crítico del Valor Razonable. Una Reflexión de su Incidencia en la Calidad de la Información Financiera” (Heiberg, 2012), que hace hincapié en los efectos y responsabilidad que estarían presentes al momento de optar por el modelo del valor razonable, según él:

“En esta sección el investigador ha resaltado, a través de casos reales, los efectos ocasionados en el ámbito financiero por errores en el proceso de valoración, así como la responsabilidad atribuida al valor razonable en escándalos contables y financieros que han incidido significativamente en la economía global. Estos planteamientos se derivan directamente del substancial impacto que genera la aplicación del valor razonable en los estados financieros, ya que afecta considerablemente la estructura económica y financiera de las organizaciones”.

En resumen, el modelo de valor razonable es la técnica de valoración recomendada por el IASB que se encuentra estrechamente alineada con la característica cualitativa de Relevancia. Esto sugiere que puede ser de mayor utilidad para los usuarios de la información financiera. Sin embargo, es importante destacar que su aplicación conlleva una mayor complejidad, ya que implica asumir una mayor responsabilidad, dado que está sujeta a juicios profesionales y a la volatilidad de los mercados. Sin embargo, este modelo se ajusta de manera más idónea al entorno de un mercado globalizado, que es una característica importante en la actualidad.

En ese orden de ideas, se resalta que las entidades deben conocer su rendimiento financiero para tomar decisiones acertadas, para esto, se puede emplear herramientas denominadas “indicadores financieros”, el autor Alberto Ibarra Mares en

su escrito “Una perspectiva sobre la evolución en la utilización de las razones financieras o ratios” (Alberto, 2006) indica que:

“Los ratios parten de la idea de la comparación de magnitudes. De ahí su etimología latina ratio que significa: relación, razón. Su fundamento se refiere a que dos datos aislados que tienen cada uno valor en sí mismo, adquieren frecuentemente una información financiera aún mayor cuando se les combina en un coeficiente”.

7.4. MARCO CONTEXTUAL

Una empresa colombiana constituida en la capital del departamento de Huila inició sus operaciones en 1996 con un enfoque en la realización y comercialización de obras de construcción, así como en la compra, venta e importación de vehículos, maquinaria, equipos, herramientas y materia prima relacionada con la construcción. Además, se involucraron en actividades de financiación en la línea de crédito de vehículos. Posteriormente, la empresa cambió su modelo de negocio y se dedicó al arrendamiento de su Propiedad, Planta y Equipo. Asimismo, proyectaron clasificar estos activos como PI y ponerlos a disposición para actividades inmobiliarias. (como mueven sus activos).

Es importante destacar que, en ese momento, la empresa utilizaba un sistema contable basado en el Decreto 2649 de 1993. Sin embargo, este fue reemplazado posteriormente por el DUR 2420 de 2015, en conjunto con la Ley 1314 de 2009. Este cambio obligó a la empresa a adaptarse a los Estándares Internacionales de Información Financiera. Dicha transición generó grandes dificultades en la

implementación, puesto que, los conceptos, medidas y revelaciones debían cumplir con criterios obligatorios establecidos en la norma.

En consecuencia, GLOBAL S.A.S está enfrentando grandes dificultades para medir y revelar información confiable sobre sus terrenos y edificaciones o sus PI, ya que actualmente se registran bajo el modelo del costo. Sin embargo, la empresa está interesada en realizar el cambio hacia el modelo de valor razonable, ya que considera que esta información sería más útil y relevante para los usuarios de esta. No obstante, también desean conocer todos los inconvenientes contables y financieros asociados a este cambio, a fin de elegir la mejor opción en el tratamiento de la información financiera.

8. METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN

La investigación tiene como objetivo determinar el impacto financiero y contable del cambio de política contable al simular la implementación de la NIC 40—PI, bajo el modelo de valor razonable para una empresa estudio de caso.

Está centrado principalmente en un tipo de investigación mixta, donde se aplicarán criterios normativos ratios financieras con el fin de conocer a profundidad los cambios generados al aplicar el estándar contable. Además, se hará hincapié de forma breve sobre el gobierno corporativo para conocer los intereses presentes para tomar esta decisión.

Tras analizar el cambio que trae la implementación del nuevo modelo de medición, se observará que se esté cumpliendo con la calidad de información relevante, criterio establecido en la norma, y como este puede presentar diferencias

con el criterio representación fiel ligado al costo, tras analizar la situación de la empresa se expresará una conclusión basada en el criterio de los investigadores.

8.1. TIPO DE ESTUDIO

El presente trabajo se llevará a cabo con un enfoque mixto; aplicando el tipo de estudio cuantitativo, que se enfoca en fenómenos que se pueden medir al asignarle valores numéricos.

Además, utiliza técnicas de análisis de datos, y su objetivo principal es describir, explicar, predecir y controlar objetivamente las causas de estos fenómenos, así como predecir su ocurrencia al revelar dichas causas. Para respaldar sus conclusiones, se basa en una rigurosa recolección, procesamiento, análisis e interpretación de datos utilizando el método hipotético-deductivo, el cual es perfecto para un estudio de caso. (Kerlinger, 2002).

Por otro lado, también se empleará un enfoque cualitativo que se define como el procedimiento metodológico que utiliza palabras, textos, discursos, gráficos e imágenes para comprender la vida social por medio de significados y desde una perspectiva holística, pues se trata de entender el conjunto de cualidades interrelacionadas que caracterizan a un determinado fenómeno. (Mejía, 2004). Esto permitirá revisar toda la información recolectada con el fin de identificar el impacto financiero y contable que tendría la empresa al realizar el cambio en la política contable. Este cambio consiste en aplicar el modelo de medición a valor razonable a las PI, como terrenos y edificaciones, que posee la empresa. Además, se establecerán procesos y herramientas adecuadas

que brindarán una seguridad razonable en la toma de decisiones sobre la conveniencia de realizar este cambio.

8.2. MÉTODO

Para un adecuado estudio de la información financiera recolectada de la empresa, es necesario utilizar el método analítico que permita plantear una situación general que esté respaldada por trabajos de investigación similares y marcos técnicos, lo cual garantizará un alto nivel de precisión en el desarrollo de la investigación.

Además, se implementará un método experimental en el análisis de la información financiera, utilizando diversas razones financieras y marcos técnicos contables con un diseño antes y después (pre-post) aplicable a las situaciones simuladas, esto con el propósito establecer el impacto del cambio de política contable con medición a valor razonable de las PI, terrenos y edificaciones, y comparar la información de las posibles situaciones para establecer resultados fiables que permitan cumplir con el objetivo de la investigación.

8.3. FASES DE LA INVESTIGACIÓN

- a. Caracterización de las variables en el estudio de caso.
- b. Determinación de instrumentos para la recolección de información.
- c. Simulación de la aplicación de la IFRS 40 y, Análisis del impacto contable y financiero.

8.4. INSTRUMENTOS

Para el presente trabajo de investigación se emplearon instrumentos de recolección de datos: Una (1) checklist de documentos que proporcionen información necesaria para la observación documental y la aplicación del modelo de valor razonable, una (1) matriz de criterios técnicos de la IFRS 40 —PI y un listado (5) de ratios financieras para la valoración de la información.

El checklist para la recopilación documental, se utilizó para cumplir con el primer objetivo específico de la investigación, para esto se listó una serie de documentos empresariales, bibliográficos y normativos, con base en la experiencia de los investigadores, necesarios para establecer la situación actual de las PI, de igual forma, estos documentos proporcionan información de la empresa, la definición de valor razonable, características de valor razonable, las principales partidas contables que se afectan y las técnicas financieras empleadas para determinar el valor razonable de las PI.

Matriz de criterios de reconocimiento establecidos en el IFRS 40—PI para el reconocimiento, medición y revelación de la información financiera, con el objetivo de establecer los aspectos fundamentales que deben considerarse para la correcta aplicación en el estudio de caso simulado en esta investigación.

Por último, se presenta un listado de 4 razones financieras que servirán para evaluar la información financiera en las diferentes situaciones. Para entender la naturaleza de estos, se presenta el pensamiento de Alberto Ibarra Mares, en su artículo

titulado “Una perspectiva sobre la evolución en la utilización de las razones financieras o ratios” (Alberto, 2006):

“Las ratios parten de la idea de la comparación de magnitudes. De ahí su etimología latina ratio que significa: relación, razón. Su fundamento se refiere a que dos datos aislados que tienen cada uno valor en sí mismo, adquieren frecuentemente una información financiera aún mayor cuando se les combina en un coeficiente”.

9. RESULTADOS

9.1. La situación actual de las propiedades de inversión bajo el modelo del costo histórico.

9.1.1. Tabla 1. Matriz de criterios de reconocimiento.

Esta matriz de criterios permitirá clasificar los activos de la sociedad, según el uso que tienen dentro de la compañía y así identificar el grupo que pertenece a las PI.

MATRIZ CRITERIO DE RECONOCIMIENTO				
ACTIVOS FIJOS DE LA EMPRESA	USOS			
TERRENO	Uso de la administracion	Uso en Produccion	Vender	Arrendar
Lote Arturo		X		
Lote UVA Zona Industrial				X
Lote La Marsella - Yaguara		X		
Lote Villa Diosa		X		
Lote Villa Diosa 2		X		

ACTIVOS FIJOS DE LA EMPRESA	USOS			
CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	Uso de la administracion	Uso en Produccion	Vender	Arrendar
A V 26 No. 35-96	X			
Apto 209 EDOS				X
Parq. 12 EDOS				X
Deposito 2 EDOS				X
Parq. y Dep. 6 OPALO				X
Parq. y Dep. 8 OPALO				X
Parq. y Dep. 11 OPALO				X
Apto 202 OPALO				X
Apto 302 OPALO				X
Local 6 Edificio Diego de Ospina				X
Local 7 Edificio Diego de Ospina				X
Local 2 Edificio OPALO				X
Local 3 Edificio OPALO				X
Local 4 Edificio OPALO				X
Local 102 Edificio Vargas Ducuara				X

Esta matriz se aplicó directamente al gerente de la empresa, para establecer el uso de las PI y con esto establecer el criterio del uso adecuado.

9.1.2. Tabla 2. La situación actual de los activos de la sociedad Global de Colombia SAS

La siguiente gráfica proporciona información detallada e importe en libros de los activos PPYE bajo el modelo del costo a cierre del 2022.

SITUACIÓN ACTUAL		
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO		
ACTIVOS FIJOS DE LA EMPRESA	TOTAL	TOTAL PDI
TERRENOS	\$ 7.287.156.835	\$ 3.475.200.000
Lote A V 26 No. 35-96	\$ 25.000.000	\$ -
Lote Arturo	\$ 929.600.000	\$ -
Lote UVA Zona Industrial	\$ 3.475.200.000	\$ 3.475.200.000
Lote La Marsella - Yaguara	\$ 657.356.835	\$ -
Lote Villa Diosa	\$ 1.200.000.000	\$ -
Lote Villa Diosa 2	\$ 1.000.000.000	\$ -

ACTIVOS FIJOS DE LA EMPRESA	TOTAL	TOTAL PDI
CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	626.656.631	\$ 401.656.631
A V 26 No. 35-96	\$ 225.000.000	\$ -
Apto 209 EDOS	\$ 77.613.952	\$ 77.613.952
Parq. 12 EDOS	\$ 7.236.595	\$ 7.236.595
Deposito 2 EDOS	\$ 812.883	\$ 812.883
Parq. y Dep. 6 OPALO	\$ 10.818.733	\$ 10.818.733
Parq. y Dep. 8 OPALO	\$ 10.818.733	\$ 10.818.733
Parq. y Dep. 11 OPALO	\$ 10.818.733	\$ 10.818.733
Apto 202 OPALO	\$ 40.252.366	\$ 40.252.366
Apto 302 OPALO	\$ 29.272.866	\$ 29.272.866
Local 6 Edificio Diego de Ospina	\$ 79.119.784	\$ 79.119.784
Local 7 Edificio Diego de Ospina	\$ 27.797.321	\$ 27.797.321
Local 2 Edificio OPALO	\$ 14.042.950	\$ 14.042.950
Local 3 Edificio OPALO	\$ 33.082.094	\$ 33.082.094
Local 4 Edificio OPALO	\$ 24.969.621	\$ 24.969.621
Local 102 Edificio Vargas Ducuara	\$ 35.000.000	\$ 35.000.000

Información recolectada directamente de la empresa a través del instrumento Checklist de recopilación documental.

9.3 Determinación del impacto.

Con el fin de evaluar el impacto contable y financiero derivado de la simulación de la aplicación del modelo de medición a valor razonable para los activos fijos, para esto se llevará a cabo una comparación de las cifras cuantitativas. Se espera analizar ambas situaciones para comprender la variación, lo cual permitirá obtener conclusiones con base en los resultados obtenidos.

9.3.1 Impacto Contable

A continuación, se presenta el ESF con corte a 31/12/2022 de la empresa objeto de estudio. En este gráfico se destacan tres situaciones específicas que serán objeto de análisis; cada una de estas presenta una característica fundamental que contribuirá a evaluar el impacto contable al simular la aplicación adecuada del marco contable internacional.

ESTADO DE SITUACION FINANCIER COMPARATIVO			
	MEDICIÓN AL COSTO	CORRECCIÓN DE ERROR CONTABLE	M. A VALOR RAZONABLE
	A DIC 31/2022	A DIC 31/2022	A DIC 31/2022
ACTIVO	17.483.037.291	17.483.037.291	24.862.994.482
ACTIVO CORRIENTE	<b style="color: red;">1.916.561.922	<b style="color: red;">1.916.561.922	<b style="color: red;">1.916.561.922
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES A EFFECTIVO	54.022.454	54.022.454	54.022.454
- CAJA	2.000.000	2.000.000	2.000.000
- BANCOS - CTAS CTES M/L	36.941.112	36.941.112	36.941.112
- BANCOS - MONEDA EXTRANJERA	-	-	-
- BANCOS - CTAS AHOR M/L	3.752.222	3.752.222	3.752.222
- FONDO OMNIBUS	11.329.120	11.329.120	11.329.120
CUENTAS CZIALES X COBRAR Y OTRAS CXC CORRIENTES	1.862.539.467	1.862.539.467	1.862.539.467
- CLIENTES A CORTO PLAZO	210.475.413	210.475.413	210.475.413
- INGRESOS POR COBRAR	17.674.312	17.674.312	17.674.312
- ANTICIPO IMPTOS Y CONTRIBUCIONES	67.389.742	67.389.742	67.389.742
- DEUDORES VARIOS	1.567.000.000	1.567.000.000	1.567.000.000
ACTIVO NO CORRIENTE	<b style="color: red;">15.566.475.369	<b style="color: red;">15.566.475.369	<b style="color: red;">22.946.432.560
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	452.156.693	452.156.693	452.156.693
INVERSIONES	6.229.197.107	6.229.197.107	6.229.197.107
- CDA OPTIMO	2.989.197.107	2.989.197.107	2.989.197.107
- INDUSTRIA DE LICORES GLOBAL	3.240.000.000	3.240.000.000	3.240.000.000
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	7.808.915.669	4.012.002.893	4.012.002.893
- TERRENOS	7.287.156.835	3.811.956.835	3.811.956.835
- CONTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	626.656.631	225.000.000	225.000.000
- MAQUINARIA Y EQUIPO	32.156.287	32.156.287	32.156.287
- EQUIPO DE OFICINA	9.078.260	9.078.260	9.078.260
- EQUIPO DE COMPUTACION Y COMUNICACION	25.050.731	25.050.731	25.050.731
- EQUIPO DE TRANSPORTE	14.775.000	14.775.000	14.775.000
- DEPRECIACION ACUMULADA	- 185.958.075	- 106.014.220	- 106.014.220
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	-	3.796.912.776	11.176.869.967
- TERRENOS	-	3.475.200.000	9.120.000.000
- CONTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	-	321.712.776	2.056.869.967
IMPUESTO DIFERIDO	1.076.205.900	1.076.205.900	1.076.205.900
- IMPUESTO DIFERIDO ACTIVO	1.076.205.900	1.076.205.900	1.076.205.900
TOTAL DE ACTIVOS	<b style="color: red;">17.483.037.291	<b style="color: red;">17.483.037.291	<b style="color: red;">24.862.994.482

PASIVO	1.814.917.229	1.814.917.229	1.814.917.229
PASIVO CORRIENTE	1.807.627.042	1.807.627.042	1.807.627.042
CUENTAS POR PAGAR	1.662.630.513	1.662.630.513	1.662.630.513
- CUENTAS CORRIENTES COMERCIALES CLIENTES AL DIA	9.579.089	9.579.089	9.579.089
- COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	211.340	211.340	211.340
- OTROS ACREEDORES	1.652.840.084	1.652.840.084	1.652.840.084
IMPUESTOS, GRAVAMENES Y TASAS	109.472.959	109.472.959	109.472.959
- RETENCION EN LA FUENTE POR PAGAR JUNIO	27.100	27.100	27.100
- IVA CUATRIMESTRAL (MAYO-JUNIO)	96.200.166	96.200.166	96.200.166
- IMP. DE INDUSTRIA Y COMERCIO RETENIDO JUNIO	192.693	192.693	192.693
- IMPUESTO DE RENTA Y COMPLEMENTARIOS 2022	6.285.000	6.285.000	6.285.000
- IMPTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO 2022	6.768.000	6.768.000	6.768.000
BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	10.622.570	10.622.570	10.622.570
- RETENCION Y APORTES DE NOMINA	1.084.400	1.084.400	1.084.400
- PRESTACIONES SOCIALES	9.538.170	9.538.170	9.538.170
OTROS PASIVOS	24.901.000	24.901.000	24.901.000
- ANTICIPOS Y AVANCES	10.500.000	10.500.000	10.500.000
- DEPOSITOS	14.401.000	14.401.000	14.401.000
IMPUESTO DIFERIDO			
- IMPUESTO DIFERIDO PASIVO			
PASIVO NO CORRIENTE	7.290.187	7.290.187	7.290.187
CUENTAS POR PAGAR	7.290.187	7.290.187	7.290.187
- CUENTAS CORRIENTES COMERCIALES JURIDICOS	7.290.187	7.290.187	7.290.187
PATRIMONIO	15.668.120.062	15.668.120.062	23.048.077.253
- CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	5.100.000.000	5.100.000.000	5.100.000.000
- RESERVAS OBLIGATORIAS	2.550.000.000	2.550.000.000	2.550.000.000
- REVALORIZACION DEL PATRIMONIO	270.323.174	270.323.174	270.323.174
- VALOR RAZONABLE PI			7.379.957.191
- UTILIDAD Y/O PERDIDA ENERO A DICIEMBRE 2022	7.747.796.888	7.747.796.888	7.747.796.888
- UTILIDAD DEL EJERCICIO NO GRAVADA	7.747.796.888	7.747.796.888	7.747.796.888
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO	17.483.037.291	17.483.037.291	24.862.994.482

Medición al Costo: En esta primera situación se puede observar el ESF de GLOBAL DE COLOMBIA S.A.S con corte a 31/12/2022, se enfatiza, que el presente documento obtenido de la empresa no presenta ninguna modificación, por lo tanto, este se ilustra de manera fiel y original.

Corrección de Error Contable: Para la segunda situación se puede observar la corrección de error en los Activos fijos, esto debido la correcta clasificación según su uso, esta transferencia se realizó bajo el marco técnico contable de la NIC 40 (IFRS

Foundation, 2001), específicamente obedece a lo establecido en el párrafo 7 ibídem, el cual indica que:

“Las PI se tienen para obtener rentas, apreciación del capital o ambas. Por lo tanto, una propiedad de inversión genera flujos de efectivo que son en gran medida independientes de otros activos poseídos por la entidad. Esto distinguirá a las PI de las ocupadas por el dueño. La producción de bienes o la prestación de servicios (o el uso de propiedades para fines administrativos) generan flujos de efectivo que no son atribuibles solamente a las propiedades, sino a otros activos utilizados en la producción o en el proceso de prestación de servicios. La NIC 16 se aplica a propiedades ocupadas por el propietario y la NIIF 16 Arrendamientos para propiedades ocupadas por el propietario mantenidas por un arrendatario como un activo por derecho de uso”.

Además, se cumplió con otros criterios establecidos en el párrafo 8, inciso a y b ibídem, los cuales indican que:

- a. *“Un terreno que se tiene para obtener apreciación del capital a largo plazo y no para venderse en el corto plazo, dentro del curso ordinario de las actividades del negocio”.*
- b. *“Un terreno que se tiene para un uso futuro no determinado (en el caso de que la entidad no haya determinado si el terreno se utilizará como propiedad ocupada por el dueño o para venderse a corto plazo, dentro del curso ordinario de las*

actividades del negocio, se considera que ese terreno se mantiene para obtener apreciación del capital)".

Transferencia: PPYE > PI

IFRS 16 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

- TERRENOS
- CONTRUCCIONES Y EDIFICACIONES

IFRS 40 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

- TERRENOS
- CONTRUCCIONES Y EDIFICACIONES

D	C
	\$ 3.475.200.000
\$ 3.475.200.000	\$ 321.712.776
\$ 321.712.776	

En la imagen se puede apreciar el movimiento contable que se presentó en la empresa para realizar la correcta revelación de los terrenos y edificaciones, además, se crea la partida "PI" en el ESF y se detalla la situación de estos activos tras corregir el error en la siguiente imagen.

ACTIVOS			
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		PROPIEDADES DE INVERSIÓN	
TERRENO	3.811.956.835	TERRENO	3.475.200.000
Lote AV 26 No. 35-96	25.000.000	Lote AV 26 No. 35-96	
Lote Arturo	929.600.000	Lote Arturo	
Lote UVA Zona Industrial		Lote UVA Zona Industrial	3.475.200.000
Lote La Marsella - Yaguara	657.356.835	Lote La Marsella - Yaguara	
Lote Villa Diosa	1.200.000.000	Lote Villa Diosa	
Lote Villa Diosa 2	1.000.000.000	Lote Villa Diosa 2	
CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	118.985.780	CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	321.712.776
Av. 26 35 96	225.000.000	Av. 26 35 96	
Apto 209 EDOS		Apto 209 EDOS	77.613.952
Parq. 12 EDOS		Parq. 12 EDOS	7.236.595
Deposito 2 EDOS		Deposito 2 EDOS	812.883
Parq. y Dep. 6 OPALO		Parq. y Dep. 6 OPALO	10.818.733
Parq. y Dep. 8 OPALO		Parq. y Dep. 8 OPALO	10.818.733
Parq. y Dep. 11 OPALO		Parq. y Dep. 11 OPALO	10.818.733
Apto 202 OPALO		Apto 202 OPALO	40.252.366
Apto 302 OPALO		Apto 302 OPALO	29.272.866
Local 6 Edificio Diego de Ospina		Local 6 Edificio Diego de Ospina	79.119.784
Local 7 Edificio Diego de Ospina		Local 7 Edificio Diego de Ospina	27.797.321
Local 2 Edificio OPALO		Local 2 Edificio OPALO	14.042.950
Local 3 Edificio OPALO		Local 3 Edificio OPALO	33.082.094
Local 4 Edificio OPALO		Local 4 Edificio OPALO	24.969.621
Local 102 Edificio Vargas Ducuara		Local 102 Edificio Vargas Ducuara	35.000.000
DEPRECIACION	- 106.014.220	DEPRECIACION	- 79.943.855

Esto obedece a la necesidad de realizar una reclasificación de los activos fijos, ya que al aplicar los criterios técnicos se logró evidenciar un error de uso, por lo tanto, para la situación de “Corrección de Error Contable” se presentan los ESF retroactivamente (año 2021 y 2022 para efectos del trabajo de trabajo de investigación) bajo los criterios que exige la NIC 8— Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores en su párrafo 42, inciso a y b, que indican:

“Con sujeción a lo establecido en el párrafo 43, la entidad corregirá los errores materiales de periodos anteriores, de forma retroactiva, en los primeros estados financieros formulados después de haberlos descubierto:

(a) reexpresando la información comparativa para el periodo o periodos anteriores en los que se originó el error; o

(b) si el error ocurrió con anterioridad al periodo más antiguo para el que se presenta información, reexpresando los saldos iniciales de activos, pasivos y patrimonio para dicho periodo”.

Medición a Valor razonable: En esta situación se destacan 3 aspectos claves:

Para la primera situación, se presenta el cálculo del valor razonable, que fue dictaminado por un experto en la materia, así como se indica en la NIC 40—PI (IFRS Foundation, 2001), párrafo 32, señala que:

“Se sugiere a las organizaciones evaluar el valor justo de sus propiedades de inversión mediante una valoración realizada por un experto independiente que posea reconocida competencia profesional y experiencia reciente en la ubicación y tipo

específico de propiedad de inversión que se está valorando, aunque no están obligadas a hacerlo”.

Para obtener el valor razonable el perito especializado a utilizado los siguientes criterios con base en NIC 40 Y NIIF 13:

TECNICA DE VALORACION	FUENTES DE VALORACION	ELEMENTOS EN LOS QUE SE APLICA	HERRAMIENTAS DE MEDICION
ENFOQUE DE MERCADO	Condicion y localizacion del Activo, restricciones sobre su venta o uso.	Propiedades de Inversion	Estudio con base en Pruebas de Campo, analisis de competencia, entrevistas a profundidad, informacion publica, evaluaciones proyectivas

Valor metro cuadrado zona comercial	4.002.059
Valor metro cuadrado zona industrial	1.000.000

PDI GLOBAL DE COLOMBIA SAS	MEDICIÓN AL COSTO	Mts2	VALOR RAZONABLE	VARIACIÓN
Lote UVA Zona Industrial	3.475.200.000	9.120,0	9.120.000.000	5.644.800.000
Apto 209 EDOS	62.166.034	144,7	357.282.383	295.116.349
Parq. 12 EDOS	5.796.257	19,3	77.279.759	71.483.502
Deposito 2 EDOS	651.091	2,5	7.900.000	7.248.909
Parq. y Dep. 6 OPALO	8.665.423	14,5	41.132.000	32.466.577
Parq. y Dep. 8 OPALO	8.665.423	14,9	41.697.000	33.031.577
Parq. y Dep. 11 OPALO	8.665.423	15,3	43.053.000	34.387.577
Apto 202 OPALO	32.240.724	46,4	185.855.620	153.614.896
Apto 302 OPALO	23.446.532	46,4	185.855.620	162.409.088
Local 6 Edificio Diego de Ospina	63.372.153	87,2	348.779.442	285.407.289
Local 7 Edificio Diego de Ospina	22.264.672	26,6	106.454.769	84.190.097
Local 2 Edificio OPALO	11.247.907	30,2	120.702.099	109.454.192
Local 3 Edificio OPALO	26.497.589	47,2	188.897.185	162.399.596
Local 4 Edificio OPALO	19.999.785	40,0	159.882.257	139.882.473
Local 102 Edificio Vargas Ducuara	28.033.764	48,0	192.098.832	164.065.068
TOTAL	3.796.912.776	9.703,2	11.176.869.967	7.379.957.191

El valor neto al recalcular el valor de las PI, bajo el modelo de medición valor razonable, es igual a **\$ 11'176.869.967 COP** (pesos colombianos), con una variación de **\$ 7'379.957.191 COP** (pesos colombianos) en comparación al modelo de medición costo histórico que registra su importe en libros menos la depreciación correspondiente para cada inmueble, dando un total de **\$ 3'796.912.776 COP** (pesos colombianos).

Para la segunda, se registra el nuevo importe en libros de las PI bajo el modelo de valor razonable a través de un cambio en política contable bajo los criterios de la NIC 8—Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores (IFRS Foundation, 2003), en el párrafo 19, inciso (b), indica que:

“Cuando la entidad cambie una política contable, ya sea por la aplicación inicial de una NIIF que no incluya una disposición transitoria específica aplicable a tal cambio, o porque haya decidido cambiarla de forma voluntaria, [Referencia: por ejemplo, NIC 40 Propiedades de Inversión.] aplicará dicho cambio retroactivamente”.

A razón de esto, se presenta, hipotéticamente, la nueva política contable, aplicable a los terrenos y edificaciones, y el ESF retroactivo de la empresa.

POLÍTICA CONTABLE - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

ALCANCE

Esta política aplicara de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), para la contabilización de inversiones en terrenos, edificios o partes de terrenos o edificios que sean usados para generar rentas o plusvalías cuyo valor razonable se pueda medir con fiabilidad sin incurrir en un costo desproporcionado.

MEDICIÓN INICIAL

La entidad medirá sus propiedades de inversión a su costo de adquisición más cualquier desembolso directamente atribuible, estos incluyen Honorarios legales, impuestos de traspaso y otros costos asociados a la transacción.

MEDICIÓN POSTERIOR

- a. La entidad, calculará el valor razonable de sus propiedades de inversión a través de un avalúo técnico desarrollado por un profesional competente.
- b. Para las Propiedades de Inversión no abra lugar a prueba de deterioro o depreciación.

TRANSFERENCIAS

Cuando la entidad ya no pueda medir las propiedades de inversión a valor razonable sin incurrir en costo o esfuerzo desproporcionado; la empresa contabilizará la partida como una Propiedad Planta y Equipo hasta que se vuelva a disponer de la medición a Valor Razonable.

Además, se destaca el criterio del párrafo 23 de la NIC 8, el cual indica que:

“Cuando sea obligatoria la aplicación retroactiva en función de lo establecido en los apartados (a) o (b) del párrafo 19, el cambio en la política contable se aplicará retroactivamente, salvo y en la medida en que fuera impracticable determinar los efectos del cambio en cada periodo específico o el efecto acumulado”.

	D	C
IFRS 40 Propiedades de Inversión		
- TERRENOS	5.644.800.000	
- CONTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	1.735.157.191	
Utilidades Acumuladas		
- Utilidades Acumuladas de Periodos Anteriores		7.379.957.191
	<u>7.379.957.191</u>	<u>7.379.957.191</u>

Por lo tanto, para los años anteriores se debe realizar el ajuste contable aplicable a los Estados Financieros, no a los valores en libros de años anteriores, a fin de que sean comparativos (año 202 – 2022).

**ESTADO DE SITUACION FINANCIER COMPARATIVO Y RETROACTIVO
2022-2021**

	A DIC 31/2022	A DIC 31/2021
ACTIVO	24.862.994.482	125.009.483.972
ACTIVO CORRIENTE	1.916.561.922	98.897.040.993
EFECTIVO Y EQUIVALENTES A EFECTIVO	54.022.454	93.575.554.681
CUENTAS CCIALES X COBRAR Y OTRAS CXC CORR	1.862.539.467	5.321.486.312
ACTIVO NO CORRIENTE	22.946.432.560	26.112.442.979
INVERSIONES	6.229.197.107	10.257.575.296
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	4.012.002.893	4.142.652.092
- TERRENOS	3.811.956.835	3.811.956.835
- CONTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	225.000.000	355.649.199
- MAQUINARIA Y EQUIPO	32.156.287	32.156.287
- EQUIPO DE OFICINA	9.078.260	9.078.260
- EQUIPO DE COMPUTACION Y COMUNICACION	25.050.731	25.050.731
- EQUIPO DE TRANSPORTE	14.775.000	14.775.000
- DEPRECIACION ACUMULADA	-106.014.220	-106.014.220
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	11.176.869.967	11.176.869.967
- TERRENOS	9.120.000.000	9.120.000.000
- CONTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	2.056.869.967	2.056.869.967
IMPUESTO DIFERIDO	1.076.205.900	0
TOTAL DE ACTIVOS	24.862.994.482	125.009.483.972
PASIVO	1.814.917.229	7.414.542.638
PASIVO CORRIENTE	1.807.627.042	7.375.900.297
CUENTAS POR PAGAR	1.662.630.513	6.232.644.063
IMPUESTOS, GRAVAMENES Y TASAS	109.472.959	1.082.257.102
BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	10.622.570	9.599.133
OTROS PASIVOS	24.901.000	51.400.000
PASIVO NO CORRIENTE	7.290.187	38.642.340
CUENTAS POR PAGAR	7.290.187	38.642.340
PATRIMONIO	23.048.077.253	117.594.941.335
- CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	5.100.000.000	5.100.000.000
- RESERVAS OBLIGATORIAS	2.550.000.000	2.550.000.000
- UTILIDADES ACUMULADAS POR CONVERGENCIA	270.323.174	270.323.174
- UTILIDAD Y/O PERDIDA ENERO A DICIEMBRE 2022	7.747.796.888	6.692.267.616
- UTILIDADES ACUMULADAS	7.379.957.191	102.989.253.919
- UTILIDADES ACUMULADAS GRAVADAS	0	9.398.554.735
- UTILIDADES ACUMULADAS NO GRAVADAS < 2016	0	0
- UTILIDADES ACUMULADAS NO GRAVADAS	0	86.210.741.993
- RETENCION EN CABEZA DEL ACCIONISTAS	0	-6.903.375
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO	24.862.994.482	125.009.483.972

9.3.2 Impacto Financiero

ESF REEXPRESADOS SIN ERROR CONTABLE 2022

PRUEBA DE SOLIDEZ	
ACTIVO TOTAL / PASIVO TOTAL	9,6
Revela que, para el año 2022 tenía \$9,6 para responder a sus obligaciones	
$X > 1$	Solidez
$1 > X$	Debilidad

NIVEL DE ENDEUDAMIENTO	
PASIVO TOTAL / ACTIVO TOTAL	10%
Revela el porcentaje del nivel de endeudamiento	

NIVELES DE PATRIMONIO LÍQUIDO.	
Total Patrimonio/Capital Suscrito y pagado	307%
Identifica en % el deterioro patrimonial del capital suscrito y pagado	

NIVEL DE LEVERAGE O APALANCAMIENTO	
Total pasivo/total patrimonio	12%
Revela que tan comprometido está el patrimonio en relación a los pasivos, solo el 12% del patrimonio es financiado por terceros	

Al analizar los indicadores financieros correspondientes a la situación "ESF REEXPRESADOS SIN ERROR CONTABLE", se revela que la empresa exhibe resultados positivos. Este panorama se fundamenta en la ausencia de elevados niveles de endeudamiento, respaldado por una solidez considerable para hacer frente a las obligaciones. Asimismo, se destaca que la empresa ha logrado incrementar su patrimonio, lo que se traduce en un notable crecimiento de la inversión inicial de los accionistas.

ESF REEXPRESADOS A VALOR RAZONABLE 2022

PRUEBA DE SOLIDEZ	
ACTIVO TOTAL / PASIVO TOTAL	13,7
Revela que, para el año 2022 tenía \$9,6 para responder a sus obligaciones	
$X > 1$	Solidez
$1 > X$	Debilidad

NIVEL DE ENDEUDAMIENTO	
PASIVO TOTAL / ACTIVO TOTAL	7%
Revela el porcentaje del nivel de endeudamiento	

NIVELES DE PATRIMONIO LÍQUIDO.	
Total Patrimonio/Capital Suscrito y pagado	452%
Identifica en % el deterioro patrimonial del capital suscrito y pagado	

NIVEL DE LEVERAGE O APALANCAMIENTO	
Total pasivo/total patrimonio	8%
Revela que tan comprometido está el patrimonio en relación a los pasivos, solo el 8% del patrimonio es financiado por terceros	

En la segunda situación, denominada "ESF REEXPRESADOS A VALOR RAZONABLE 2022", se evidencia una mejora en los indicadores en comparación con la situación anterior, que ya mostraba un rendimiento destacado. Esta mejora se atribuye a la presentación de la información a valor razonable, lo que permite visualizar el valor actual de la empresa. El patrimonio refleja los importes por el método de revaluación de los activos, en este caso, terrenos y edificaciones. Esto proporciona una visión más precisa del valor actual de estos activos, permitiendo conocer si la empresa ha aumentado su valor con el tiempo al hacer crecer su patrimonio. Además, este enfoque facilita determinar si la empresa mantiene la solidez necesaria para gestionar un nivel de endeudamiento apropiado que respalde su desempeño financiero.

CONCLUSIONES

Con simulación se concluyó que, el impacto contable generó un cambio en la presentación de la información financiera a raíz del nuevo reconocimiento de las PI por el uso que la entidad le asignaba, pues este rubro se tendría que dar de baja en la PPYE y se activa la partida en las PI,

Por otro lado, se presenta cambio en la política contable a medición posterior, ya que al reconocer sus PI al modelo de valor razonable no abra lugar a deterioro o depreciación, pues este valor recopila cualquier variación positiva o negativa del activo, y deberá seguir haciendo la valoración de sus PI al cierre de cada periodo contable según lo establezca en la política. Además, este cambio implicó una reexpresión retroactiva de los EF, ya que al cambiar voluntariamente de política contable deberá presentar los EF como si esta policita se hubiese aplicado siempre.

Al analizar el impacto financiero, se puede concluir que el rendimiento de la empresa experimentó una mejora sustancial, ya que, al valorar los terrenos y edificaciones mediante el método de valor razonable, se revela el valor real de la empresa. Esta evaluación refleja no solo un incremento en la solidez de la empresa para cumplir con sus obligaciones, sino también un mejor posicionamiento general en términos de desempeño patrimonial.

ANEXOS

Checklist de recopilación documental.

Checklist: Recopilación Documental			
Tipo de Documento	Nombre	Autor/Editorial	Observación
EMPRESARIALES	MANUAL DE POLITICAS DIRECTRICES Y PROCEDIMIENTOS	Empresa Estudio de Caso	Recuperado directamente de la empresa
	ESTADOS FINANCIEROS GLOBAL A DICIEMBRE 2022	Empresa Estudio de Caso	Recuperado directamente de la empresa
	CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS	Empresa Estudio de Caso	Recuperado directamente de la empresa
	TABLA LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL	Empresa Estudio de Caso	Recuperado directamente de la empresa
	TABLA PERITAJE DE LAS PROPIEDADES: TERRENOS Y EDIFICACIONES	Empresa Estudio de Caso	Recuperado directamente de la empresa
BIBLIOGRÁFICOS	EL AMAUTA DE LAS NIIF	ALEX CUZCANO CUZCANO - GLOBAL CPA EDICIONES 2023	Recuperado a través de compra en plataformas web
	GUÍA DE IMPLEMENTACIÓN	Fundación IASC: Material de formación sobre la NIIF para las PYMES	Recuperado de la página web oficial https://www.ifrs.org/
	Guía de Aplicación por Primera Vez Grupo 2 - NIIF PYMES	Carlos arturo Rodríguez Vera y Contratista - Superintendencia de Sociedades	Recuperado de la página web oficial https://www.supersociedades.gov.co/
	Análisis del impacto de implementación de las normas internacionales de información financiera (NIIF) en el sector industrial de Bogotá para PYMEs.	robio Montaña, A., Rodríguez Rodríguez, E. M., & Acosta Quevedo, J. C. 2019.	https://doi.org/10.11144/Javeriana.cc19-48.aiin
NORMATIVOS	MARCO CONCEPTUAL PARA LA INFORMACIÓN FINANCIERA	IFRS Foundation	Recuperado de la página web oficial https://www.ifrs.org/
	NIIF 13 MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE	IFRS Foundation	Recuperado de la página web oficial https://www.ifrs.org/
	NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores	IFRS Foundation	Recuperado de la página web oficial https://www.ifrs.org/
	NIC 40 Propiedades de Inversión	IFRS Foundation	Recuperado de la página web oficial https://www.ifrs.org/
	NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo	IFRS Foundation	Recuperado de la página web oficial https://www.ifrs.org/

Matriz de criterios de reconocimiento: IFRS 40—PI e IFRS 16—PPYE.

CRITERIO ANALIZADO	PI	PPYE
NORMA APLICABLE	NIC 40	NIC 16
DEFINICIÓN	PI (terreno o un edificio o parte de un edificio o ambos) la cual, su dueño mantiene específicamente para obtener Ganancias o apreciaciones de capital o ambos.	Uso en la producción o el suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos; y se espera utilizar durante más de un periodo.
USO	ARRENDAR, párrafo 5 NIC 40	Uso en producción, párrafo 6 NIC 16
MEDICIÓN INICIAL	Inicialmente Se miden al costo mas los costos atribuidos a la transaccion	Se miden al costo de adquisición más todos los directamente atribuibles
MEDICIÓN POSTERIOR	COSTO O VALOR RAZONABLE	MODELO DEL COSTO O REVALUACIÓN
DEPRECIACIÓN	COSTO: SI SE DEPRECIACIÓN VALOR RAZONABLE: NO SE DEPRECIACIÓN	SE DEPRECIA SU VIDA ÚTIL
DETERIORO	COSTO: SI DETERIORO (si existe indicador de deterioro) VALOR RAZONABLE: NO DETERIORO	PRUEBA DE DETERIORO SI APLICA
TRANSFERENCIAS	Cuando exista un cambio en su uso, por el cual deje de ser una PI	Cuando exista un cambio en su uso, por el cual deje de ser una PPYE

Lista de los Indicadores Financieros

RATIO FINANCIERO	ECUACIÓN	DEFINICIÓN
PRUEBA DE SOLIDEZ	<i>Activo Total</i>	Revela la capacidad que tiene la empresa para responder a sus obligaciones
	<i>Pasivo total</i>	
NIVELES DE PATRIMONIO LÍQUIDO	<i>Total Patrimonio</i>	Identifica el porcentaje del deterioro o el crecimiento del capital suscrito y pagado
	<i>Capital Suscrito</i>	
NIVEL DE LEVERAGE O APALANCAMIENTO	<i>Total Pasivo</i>	Revela que tal comprometido está el patrimonio en relación con los pasivos
	<i>Total Patrimonio</i>	
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO	<i>Pasivo Total</i>	Constituye un indicador que evalúa el porcentaje de inversión de una empresa respaldada por recursos ajenos.
	<i>Activo Total</i>	

REFERENCIA

- AK SOLUTIONS S.A.S. (26 de Marzo de 2022). *Análisis de la RAN%*. Obtenido de Airmetrics:
<https://www.air-metrics.com/post/analisis-de-la-rentabilidad-operativa-ran>
- Alberto, I. M. (2006). *Una perspectiva sobre la evolución en la utilización de las razones financieras o ratios* (Vol. 21). Barranquilla, Universidad del Norte, Colombia: Pensamiento & Gestión. Obtenido de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=64602108>
- Aucca Zuñiga, L. C. (2019). *NIC 40: Propiedades de Inversión y su impacto Financiero y Tributario en las*. Perú: UNIVERSIDAD PERUANA DE CIENCIAS APLICADAS.
- B, A. P. (s.f.). *Los Pros y Contras del EBITDA*.
- Bonilla, F. L. (2010). *EL VALOR ECONÓMICO AGREGADO(EVA) EN EL VALOR DEL NEGOCIO*. Costa Rica: Revista Nacional de Administración.
- Castellanos Sánchez, H. A. (2010). El valor razonable y la calidad de la información financiera. *Visión Gerencial*, 269-282.
- Colombia, G. d. (13 de 07 de 2009). *Diario Oficial Ley 1314 de 2009*. Obtenido de Función Pública-Gestor Normativo:
<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=36833#:~:text=%E2%80%9CPor%20la%20cual%20se%20regulan,responsables%20de%20vigilar%20su%20cumplimiento.%E2%80%9D&text=DECRETA%3A,ART%C3%8DCULO%201%C2%B0>.
- Colombia, G. d. (14 de 12 de 2015). *Diario Oficial DUR 2420 de 2015*. Obtenido de Función Pública - Gestor Normativo:
<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=76745>
- Diana Constanza Aguilar Núñez, B. A. (2018). *Impacto Financiero al Implementar la NIC 40 en la Inmobiliaria German Arbelaez*. Trabajo de Investigación, Corporación Universitaria Minuto de Dios, Tolima, Ibagué.
- Heiberg, C. S. (2012). ESTUDIO CRÍTICO DEL VALOR RAZONABLE: UNA REFLEXIÓN DE SU INCIDENCIA EN LA CALIDAD DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA. Venezuela: Universidad de Los Andes-Facultad de Ciencias Económicas y Sociales-Postgrado en Ciencias Contables.
- Hernán Casinelli, O. A. (2014). *Dialnet*. Obtenido de
<https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5038301.pdf>
- IFRS Foundation. (2001). NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo.
- IFRS Foundation. (Diciembre de 2003). NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.
- IFRS Foundation. (2001). NIC 40 Propiedades de Inversión.

- IFRS Foundation. (2010). El Marco Conceptual para la Información Financiera.
- IFRS Foundation. (2011). NIIF 13 Medición del Valor Razonable.
- Kerlinger, F. N. (2002). *Investigación del Comportamiento*. México: McGRAW-HILL.
- Matías, F. M. (19 de Junio de 2006). Normas internacionales de contabilidad y financieras. NIC, NIIF y DNA. Obtenido de <https://www.gestiopolis.com/author/matiasmartinezferreira/>
- Mejía, J. N. (2004). *Sobre la investigación cualitativa. Nuevos conceptos y campos de desarrollo*. Lima - Perú: Universidad Nacional Mayor de San Marcos - UNMSM.
- Orobio Montaña, A. R. (2019). *Análisis del impacto de implementación de las normas internacionales de información financiera (NIIF) en el sector industrial de Bogotá para PYMEs. Cuadernos de Contabilidad*. Obtenido de <https://doi.org/10.11144/Javeriana.cc19-48.aiin>
- Román, H. R. (12 de Abril de 2020). *Análisis financiero para la toma de decisiones mediante indicadores financieros*. Obtenido de Gestiopolis: <https://www.gestiopolis.com/analisis-financiero-mediante-indicadores-para-la-toma-de-decisiones/>