

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATOLICA DEL ECUADOR  
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y CONTABLES**

**“GUÍA PRÁCTICA PARA LA APLICACIÓN DE LA NIIF 13  
(MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE) EN LA MEDICIÓN DE  
RUBROS DE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO Y PROPIEDADES  
DE INVERSIÓN DE ACUERDO A LO DESCRITO EN LA NIC 16 Y  
NIC 40”**

**TRABAJO DE TITULACIÓN DE GRADO PREVIA LA OBTENCIÓN  
DEL TÍTULO DE INGENIERÍA COMERCIAL**

**LUIS ANDRÉS PÁEZ GARCÍA**

**DIRECTOR: WILSON SILVA**

**QUITO, ABRIL 2014**

**DIRECTOR DE DISERTACIÓN:**

Wilson Silva

**INFORMANTES:**

Idrián Estrella

Walter Lituma

## **DEDICATORIA**

Gracias a esas personas importantes en mi vida,  
que siempre estuvieron listas para brindarme toda  
su ayuda, ahora me toca regresar un poquito de  
todo lo inmenso que me han otorgado. Con todo  
mi cariño esta tesis se las dedico a ustedes  
Porque sin ustedes no sería quién soy ahora.

¡Les amo infinitamente!

Papá Gabriel

Mamá Alicia

Hermano Santiago

Novia Andreita

## **AGRADECIMIENTOS**

Agradezco infinitamente a Dios por darme todo en la vida, aún más por las capacidades físicas, intelectuales y económicas para desarrollarme profesionalmente.

Gracias a la Pontificia Universidad Católica y a los maestros que desinteresadamente brindan todo sus conocimientos y experiencias a todos sus nosotros.

Gracias a Wilson Silva, Idrian Estrella y Walter Lituma por su dedicación, enseñanzas y por su paciencia para dirigir este trabajo.

## ÍNDICE

### **INTRODUCCIÓN, 1**

### **1 INTRODUCCIÓN AL VALOR RAZONABLE, 3**

#### **1.1 INTRODUCCIÓN, 3**

### **2 ANÁLISIS DE LA NIC 16, NIC 40 Y EFECTOS CONTABLES DE LAS MEDICIONES HECHAS A VALOR RAZONABLE DE ACUERDO A SUS LINEAMIENTOS, 9**

#### **2.1 REVISIÓN DE LA NIC 16 E INCIDENCIAS CONTABLES POR EL USO DE VALOR RAZONABLE, 9**

##### **2.1.1 Reconocimiento de los costos iniciales de rubros de propiedad, planta y equipo, 9**

##### **2.1.2 Medición posterior al reconocimiento inicial, 10**

###### **2.1.2.1 Frecuencia de revaluación, 16**

##### **2.1.3 Depreciación y falta de reconocimiento, 16**

##### **2.1.4 Deterioro del valor de los activos fijos, 17**

#### **2.2 REVISIÓN DE LA NIC 40 E INCIDENCIAS CONTABLES POR EL USO DE VALOR RAZONABLE, 22**

##### **2.2.1 Reconocimiento, 24**

##### **2.2.2 Medición en el momento del reconocimiento, 25**

##### **2.2.3 Medición posterior al reconocimiento, 32**

###### **2.2.3.1 Modelo del costo, 32**

###### **2.2.3.2 Modelo del valor razonable, 34**

##### **2.2.4 Transferencias, 38**

###### **2.2.4.1 Disposiciones, 40**

### **3 INTERPRETACIÓN TEÓRICA DE LOS LINEAMIENTOS DE LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA 13, 41**

- 3.1. EL ACTIVO, 42
    - 3.1.1 Condición y ubicación del activo, 42**
    - 3.1.2 Restricciones para los activos, 44**
  - 3.2. LA TRANSACCIÓN, 47
    - 3.2.1 El Mercado Principal o el Mercado más Ventajoso, 48**
  - 3.3. PARTICIPANTES DEL MERCADO, 50
  - 3.4 EL PRECIO, 51
    - 3.4.1 Costos de la transacción, 51**
    - 3.4.2 Costos de Transporte, 52**
  - 3.5 APLICACIÓN A ACTIVOS NO FINANCIEROS, 53
    - 3.5.1 Máximo y mejor uso, 54**
    - 3.5.2 Premisa de valoración, 58**
  - 3.6 JERARQUÍA DEL VALOR RAZONABLE, 59
- 
- 4 CASO PRÁCTICO SOBRE LA DETERMINACIÓN DEL VALOR RAZONABLE DE LAS PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO Y PROPIEDADES DE INVERSIÓN DE LA COMPAÑÍA ABC S.A. SIGUIENDO LOS LINEAMIENTOS DE LA NIIF 13 MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE, 67**
- 
- 4.1 EL ACTIVO, 68
    - 4.1.1 Propiedad, planta y equipo, 69**
    - 4.1.2 Propiedades de inversión, 71**
  - 4.2 LA TRANSACCIÓN, 72
    - 4.2.1 Mercado principal para las propiedades de inversión, 73**
    - 4.2.2 Mercado principal para la propiedad y planta, 74**
    - 4.2.3 Mercado principal para el equipo, 74**
  - 4.3 PARTICIPANTES DE MERCADO, 75
  - 4.4 COSTOS DE TRANSACCIÓN Y COSTOS DE TRANSPORTE, 76
  - 4.5 VALOR RAZONABLE PARA ACTIVOS NO FINANCIEROS, 77
    - 4.5.1 Máximo y mejor uso, 77**
    - 4.5.2 Jerarquía del valor razonable, 79**
- 
- 5 IMPACTOS EN EL ECUADOR POR EL USO DEL VALOR RAZONABLE, 98**
- 
- 5.1 IMPACTO TECNOLÓGICO, 98
  - 5.2 IMPACTOS TRIBUTARIOS, 99
    - 5.2.1 Efectos en anticipo de impuesto a la renta, 99**
    - 5.2.2 1,5 x mil sobre los activos totales, 107**
    - 5.2.3 Patentes municipales, 110**
    - 5.2.4 Impactos societarios, 110**

**6 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES, 114**

6.1 CONCLUSIONES, 114

6.2 RECOMENDACIONES, 116

**BIBLIOGRAFÍA, 117**

**ANEXOS, 120**

## **RESUMEN EJECUTIVO**

La presente tesis describe en el capítulo I de Introducción, los conceptos básicos de valor razonable y los motivos que originan a que las entidades consideren valorar sus elementos de Propiedad, Planta y Equipo y Propiedades de Inversión bajo este esquema.

El capítulo II analiza las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) 16 y 40 de Propiedad, Planta y Equipo y Propiedades de Inversión respectivamente. Describe los lineamientos de estas normas y la incidencia contable. Explica conceptos de medición inicial y medición posterior al reconocimiento inicial donde intervine el valor razonable. Mediante ejemplos se demuestra los impactos de valor razonable y su forma de registro en la contabilidad.

El capítulo III se refiere a un análisis teórico de la NIIF 13, el mismo que revisa los principales conceptos introducidos en esta norma, como son: el activo, la transacción, participantes de mercado, precio, aplicación a activos no financieros, jerarquía de valor razonable, entre otros conceptos importantes. Adicionalmente se presentan ejemplos prácticos que clarifican los conceptos.

En el capítulo IV mediante un caso práctico se demuestran o ejemplifican todos los conceptos mencionados y revisados teóricamente en el capítulo III.

En el capítulo V se describen algunos de los impactos en el Ecuador de la aplicación del valor razonable para rubros de Propiedad, Planta y Equipo y Propiedades de Inversión, como son: impactos tecnológicos, impactos tributarios e impactos societarios.

Finalmente el capítulo VI describe las conclusiones y recomendaciones a las que se ha llegado con el presente estudio.

## INTRODUCCIÓN

Los estados financieros en el Ecuador se presentaban de conformidad con las normas y prácticas de contabilidad establecidas en el Ecuador, que básicamente correspondían a aquellos principios contables emanados por la Superintendencia de Compañías. Posteriormente, este Organismo de Control, resuelve adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y dispone que las referidas normas sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control.

Dentro de las Normas Internacionales de Información Financiera, muchos conceptos nuevos salen a flote, uno de ellos constituye el de valor razonable, mismo que se encuentra disperso en varias normas e inicialmente carece de un patrón que sintonice a todas ellas.

Posteriormente, en el año 2012, el IASB, Organismo encargado de la emisión de las Normas Internacionales de Información Financiera, emite la NIIF 13 con el objetivo de que en una sola norma, se enmarque los diversos conceptos a considerar al momento de realizar una medición a valor razonable. Ha sido esta consideración básica la que ha motivado efectuar un análisis e investigación más profunda de este tema, enfocado a los activos de Propiedad, Planta y Equipo

y Propiedades de Inversión, cuyo propósito es asegurar su validez y resaltar su utilidad en su aplicación y convirtiendo el presente trabajo en una fuente de consulta de los interesados en conocer este tema.

La consecución de este trabajo se ha basado en una revisión de todos los lineamientos técnicos emitidos por la profesión, así como la observación de su aplicación en las empresas de hoy en el Ecuador, considerando el entorno legal en el cual se desenvuelven.

# 1 INTRODUCCIÓN AL VALOR RAZONABLE

## 1.1 INTRODUCCIÓN

En sus inicios, la contabilidad basaba sus registros contables en entradas y salidas de efectivo (contabilidad con base en lo pagado); con el paso de los años este concepto evolucionó hacia el reconocimiento de los ingresos y gastos cuando se incurren (contabilidad con base en lo devengado), hecho que ha causado mayor oportunidad y relevancia en la presentación de información financiera. En los últimos años se ha presentado un giro de mayor trascendencia que es el de valorar ciertas partidas a valor razonable, entendiéndose preliminarmente por valor razonable al importe por el que puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.

La contabilidad bajo el esquema de lo pagado y devengado tiene como esencia el costo de adquisición, mismo que aporta certeza y verificabilidad al registro contable. En esta etapa, la máxima prioridad en la contabilidad le fue asignada a la

representación fiel, característica cualitativa de la información financiera útil, descrita en el Marco Conceptual las Normas Internacionales de Información Financiera.

Con el paso de los años resultó evidente que la valuación, utilizando el costo de adquisición como base resultaba insuficiente o inadecuada (en ciertos casos) en el tratamiento contable de algunas de las partidas de los estados financieros ya que dicha información aunque era altamente confiable (representada fielmente), resultaba poco relevante en un entorno económico cambiante y no permitía satisfacer las necesidades informativas de los usuarios de los estados financieros en un nuevo entorno económico caracterizado por niveles crecientes de dinamismo y globalización.

Con estos antecedentes el paradigma de la valuación ha evolucionado del costo histórico hacia el valor razonable cuando los cambios en el entorno económico tienen efectos significativos en la valuación de activos y por ende el costo histórico resulta un dato informativo que no representa la realidad económica de la entidad. En casos en los que no existen cambios en el entorno económico que influyan en la valuación de activos, el costo histórico es un dato útil dado que informa el valor actual de los activos (realidad económica de la entidad).

El International Accounting Standard Board (2012) (IASB, organismo independiente del sector privado que desarrolla y aprueba las Normas Internacionales de Información Financiera) ha adoptado un enfoque de medición de activos y pasivos llamado “valor razonable” que esencialmente es una definición de valor de mercado y en la mayoría de sus normas lo expresa de la siguiente manera:

“El precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.” (IASB, 2012, p.A495)

Dentro del marco conceptual de las Normas Internacionales de Información Financiera se han definido características que hacen que los Estados Financieros sean de utilidad absoluta para sus usuarios, dentro de las principales características tenemos las siguientes:

- **Comprensibles:** Una cualidad esencial de la información suministrada en los estados financieros es que sea fácilmente comprensible para los usuarios. Para este propósito, se supone que los usuarios tienen un conocimiento razonable de las actividades económicas y del mundo de los negocios, así como de su contabilidad, y también la voluntad de estudiar la información con razonable

diligencia. No obstante, la información acerca de temas complejos que debe ser incluida en los estados financieros, a causa de su relevancia de cara a las necesidades de toma de decisiones económicas por parte de los usuarios, no debe quedar excluida por la mera razón de que puede ser muy difícil de comprender para ciertos usuarios. (IASB, 2012: A38.)

- **Relevancia:** Para ser útil, la información debe ser relevante de frente a las necesidades de toma de decisiones por parte de los usuarios. La información posee la cualidad de relevancia cuando ejerce influencia sobre las decisiones económicas de quienes la utilizan, ayudándoles a evaluar sucesos pasados, presentes o futuros, o bien a confirmar o corregir evaluaciones realizadas anteriormente. (IASB, 2012: A34)
  
- **Fiabilidad:** Para ser útil, la información también debe ser fiable. La información posee la cualidad de fiabilidad cuando está libre de error significativo y de sesgo o prejuicio, y los usuarios pueden confiar en que es la imagen fiel de lo que pretende representar, o de lo que puede esperarse razonablemente que represente. (IASB, 2012: A35-A36)

Considerando que la fiabilidad es una condición que debe cumplirse para que la información sea relevante, un sistema de valor razonable debe brindar la debida

importancia a dicho atributo en casos en los que los precios de mercado observables no estén disponibles y sea necesario la aplicación de otros métodos de valuación para determinar el valor razonable de un elemento.

- **Comparabilidad:** Los usuarios deben ser capaces de comparar los estados financieros de una entidad a lo largo del tiempo con el fin de identificar las tendencias de la situación financiera y del desempeño. También deben ser capaces de comparar los estados financieros de entidades diferentes con el fin de evaluar su posición financiera, desempeño y cambios en la posición financiera en términos relativos. Por tanto, la medida y presentación del efecto financiero de similares transacciones y otros sucesos, deben ser llevadas a cabo de una manera coherente por toda la entidad, a través del tiempo para tal entidad y también de una manera coherente para diferentes entidades. (IASB, 2012: A35-A36)

En casos en los que variaciones significativas en el entorno económico determinen que el costo histórico no representa la realidad económica de determinado elemento, la evolución del costo histórico hacia el valor razonable es un cambio trascendente que implica reconocer los efectos que tiene en la valuación de activos los cambios en su entorno económico. La disyuntiva se puede dar al momento de seleccionar cuál de las características cualitativas de la información financiera tendrá mayor énfasis:

La primera alternativa es la elección del costo histórico que le aporta un alto grado de confiabilidad y verificabilidad, características que no siempre están presentes al medir a valor razonable los activos de los estados financieros, debido a que se trata de estimaciones en función a un entorno económico cambiante.

La segunda alternativa es la elección del valor razonable y por lo tanto dar prioridad a la relevancia, en este caso, el problema fundamental es la falta de verificabilidad y alta subjetividad en su determinación que en algunos casos incluso podría nulificar la característica básica que justifica su uso, la relevancia.

Para reconocer el valor razonable, éste debe ser confiable y verificable, lo que se cumple cuando los activos se cotizan en mercados reconocidos o su valuación se determina con base en los insumos que provienen de dichos mercados, y decrece en ausencia de esas características o cuando provienen de mercados poco activos o con poca liquidez.

En el capítulo siguiente se trata sobre las implicaciones contables de las mediciones realizadas a valor razonable, mientras que en el capítulo 3 se habla a profundidad sobre los lineamientos de la NIIF 13 para determinar el valor razonable.

## **2 ANÁLISIS DE LA NIC 16, NIC 40 Y EFECTOS CONTABLES DE LAS MEDICIONES HECHAS A VALOR RAZONABLE DE ACUERDO A SUS LINEAMIENTOS**

### **2.1 REVISIÓN DE LA NIC 16 E INCIDENCIAS CONTABLES POR EL USO DE VALOR RAZONABLE**

La NIC 16 proporciona lineamientos para los siguientes aspectos de la contabilización de Propiedad, Planta y Equipo:

#### **2.1.1 Reconocimiento de los costos iniciales de rubros de Propiedad, Planta y Equipo.**

Tanto los costos iniciales como los costos subsecuentes relacionados con Propiedad, Planta y Equipo se deben reconocer como un activo cuando (1) es probable que fluyan beneficios económicos futuros a la empresa y (2) el costo pueda medirse de una manera fiable. El reemplazo de una parte de un

activo se debe capitalizar si se satisfacen los requisitos antes mencionados, a la vez que el monto al cual se llevaba la parte remplazada debe dejarse de reconocer. (Douppnik, 2007: 121)

Inicialmente los rubros de Propiedad, Planta y Equipo se miden a su costo que comprende: (1) precio de compra, incluyendo derechos e impuestos de importación; (2) todos los costos directamente atribuibles para situar el activo en la localidad y en las condiciones necesarias para que tenga el desempeño esperado; y (3) una estimación de los costos por desmantelamiento así como la restauración del sitio en el que se haya localizado.

### **2.1.2 Medición posterior al reconocimiento inicial**

En el párrafo 29 de la NIC 16 (2012: A713-A714) se establece dos modelos de medición posterior al reconocimiento que la entidad debe elegir como política contable y aplicarla a los elementos que compongan una clase de Propiedad, Planta y Equipo; estos modelos son:

- **Modelo del costo:** Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de Propiedad, Planta y Equipo se registrará por su costo menos

la depreciación acumulada y el importe acumulado de pérdidas por deterioro del valor.

- **Modelo de revalorización:** Con posterioridad a su reconocimiento como un activo, un elemento de Propiedad, Planta y Equipo cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad, se contabilizará por su valor revaluado, que es su valor razonable, en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido. Las revaluaciones se harán con suficiente regularidad, para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable al final del periodo sobre el que se informa.

Cuando se adopta este modelo, los incrementos resultantes de la revaluación se acreditan directamente a otro resultado integral y se acumulan en el patrimonio bajo el encabezamiento de superávit de revaluación. Sin embargo, el incremento se reconocerá en el resultado del periodo en la medida en que sea una reversión de una disminución por una revaluación del mismo activo reconocido anteriormente en el resultado del periodo.

Las disminuciones en la revaluación se registran directamente al resultado del periodo. Sin embargo, la disminución se reconocerá en otro resultado integral en la medida en que existiera saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo. (IASB, 2012: A715)

En lo que corresponde al tratamiento contable que debe recibir la depreciación, la NIC 16 en su párrafo 35 establece dos métodos:

- a) “Reexpresada proporcionalmente al cambio en el importe en libros bruto del activo, de manera que el importe en libros del mismo después de la revaluación sea igual a su importe revaluado.” (IASB, 2012: A714)

A continuación un ejemplo que ilustra lo que menciona la norma:

**CUADRO 2.1.2.1 Ejemplo del tratamiento contable de la depreciación en la revalorización a).**

Costo histórico	50.000		
Vida útil (en años)	10		
Años de uso	6		
Reavalúo al final del año 6	30.000		
Vida útil remanente*	4		
	<b>Costo</b>	<b>Depreciación</b>	<b>Neto</b>
Costo histórico	50.000	30.000	20.000
Reavalúo	75.000	45.000	30.000
Variación	25.000	15.000	10.000
Porcentajes	100%	60%	40%
<b>Nombre</b>	<b>Deb</b>	<b>Cre</b>	
PPE	25.000		
Depreciación acumulada		15.000	
Superávit por revaluación		10.000	
<b>Total</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>	
<b>Registro de la revalorización de AF</b>			
* La vida útil del activo no ha cambiado, por lo tanto se mantiene en los 4 años restantes conforme a la estimación original de vida útil. En un caso real, la vida útil pudo haber variado en base al nuevo avalúo.			

**Elaborado por:** Luis Páez

- b) “Eliminada contra el importe en libros bruto del activo, de manera que lo que se re expresa es el importe neto resultante, hasta alcanzar el importe revaluado del activo”. (IASB, 2012: A714)

**CUADRO 2.1.2.2 Ejemplo del tratamiento contable de la depreciación en la revalorización b).**

Costo histórico	50.000	
Vida útil	10	
Años de uso	6	
Reavalúo al final del año 6*	30.000	
<b>Nombre</b>	<b>Deb</b>	<b>Cre</b>
Amortización acumulada	30.000	
PPE		30.000
<b>Total</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>
* Ajuste de la depreciación acumulada de AF		
<b>Nombre</b>	<b>Deb</b>	<b>Cre</b>
PPE	10.000	
Superávit de revaluación		10.000
<b>Total</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>
* Ajuste de PPE a valor razonable		

**Elaborado por:** Luis Páez

El valor razonable se determinó en base a un estudio efectuado por un perito valuador, el mismo que en su informe de tasación consideró entre otros, los siguientes aspectos:

- **Terreno:** Utiliza un método comparativo en el que recolecta muestras de lotes en la zona de influencia y posteriormente los compara con el lote a tasar.

- **Construcciones:** Considera el valor de reposición a nuevo. Para la obtención de este valor analiza las características constructivas de las edificaciones, tomando como base de partida los costos unitarios de todos y cada uno de los elementos constitutivos de la misma. Estas referencias de valores se extraen de revistas especializadas de las cámaras de construcción, distribuidores, etc.

De acuerdo a la NIIF 13, los datos utilizados para determinar el valor razonable caerían dentro de los datos de entrada Nivel 2 que son datos observados en transacciones dentro de mercados no activos. La explicación más detallada de la NIIF 13 que norma la determinación del valor razonable se encuentra en el capítulo 3.

En cuanto tiene relación a la elección del método de registro de las revalorizaciones, sin embargo de ser las dos metodologías aceptadas, considero que aquella que registra proporcionalmente la revalorización tanto del costo como de la depreciación acumulada, es de mayor utilidad en cuanto a información se refiere. En el país, hasta hace poco, esta metodología debía ser obligatoriamente aplicada, pues había que diferenciar la depreciación del costo y de la revalorización, al constituir la primera deducible de impuestos y la segunda no.

### 2.1.2.1 Frecuencia de revaluación

La NIC 16 menciona que las revaluaciones se deben llevar a cabo de acuerdo a los cambios que experimentan los valores razonables de los elementos de Propiedad, Planta y Equipo que se están revaluando.

En este sentido los elementos de Propiedad, Planta y Equipo que experimentan cambios significativos y volátiles en sus valores razonables necesitarán revaluaciones anuales, mientras que para aquellos elementos de Propiedad, Planta y Equipo con variaciones insignificantes en su valor razonable será suficiente revaluaciones cada tres o cinco años.

### **2.1.3 Depreciación y falta de reconocimiento**

La depreciación constituye la distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil. La depreciación se basa en las vidas útiles estimadas, y tiene en cuenta el valor residual. La manera de depreciar debe reflejar el patrón con el cual se espera que se consuman

los beneficios económicos futuros de un activo. El valor de registro contable de un rubro de Propiedad, Planta y Equipo debe dejarse de reconocer cuando se retire o cuando se disponga de ese bien de alguna otra manera. Las ganancias o pérdidas resultantes del retiro y la disposición se deben reconocer en el resultado del periodo. (Doupnik, 2007: 121)

#### **2.1.4 Deterioro del valor de los activos fijos**

La NIC 16 hace referencia a la NIC 36 que se refiere al deterioro del valor de los activos, donde se explica a profundidad cómo se debe determinar el importe recuperable de un activo y cuándo se debe proceder a reconocer, o en su caso, revertir, las pérdidas por deterioro del valor.

A continuación un breve repaso de la norma NIC 36 (2012) (Deterioro del valor de los activos):

El objetivo de la norma es establecer los procedimientos que una entidad aplicará para asegurarse que sus activos están contabilizados por un monto que no sea superior a su valor recuperable.

En caso de que sus activos se encuentran contabilizados por un valor superior a su valor recuperable, se encuentran deteriorados y la entidad deberá reconocer una pérdida por deterioro del valor de ese activo.

La norma define al valor recuperable como el mayor entre el valor razonable menos los costos de venta y el valor en uso.

El valor razonable menos los costos de venta es el valor que se puede obtener por la venta de un activo o unidad generadora de efectivo, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua, entre partes interesadas y debidamente informadas, menos los costos de disposición o enajenación.

El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados que se espera obtener de un activo o unidad generadora de efectivo.

La entidad evaluará al cierre de cada ejercicio si existe indicio de deterioro del valor de sus activos y; si existiera, estimará el valor recuperable del mismo.

Las principales consideraciones externas e internas que la entidad tomará en cuenta para determinar si existen indicios de deterioro son las siguientes:

**Consideraciones externas:**

- a) El valor de mercado del activo ha disminuido significativamente más que lo que cabría esperar como consecuencia del paso del tiempo o de su uso normal.
  
- b) Durante el ejercicio han tenido lugar o van a tener lugar en el futuro inmediato cambios significativos con incidencia adversa sobre la entidad, referentes al entorno legal, económico, tecnológico o de mercado en los que ésta opera, o bien al mercado al que está destinado el activo.

Durante el ejercicio, los tipos de interés de mercado, u otros tipos de mercado de rendimiento de inversiones, hayan sufrido incrementos que probablemente afecta al tipo de descuento utilizado para calcular el valor de

uso del activo, de forma que disminuyan su importe recuperable de forma significativa. (IASB, 2012: A1019)

**Consideraciones internas:**

- a) Evidencia sobre la obsolescencia o deterioro físico de un activo. (IASB, 2012: A1019)
  
- b) Durante el ejercicio han tenido lugar o se espera que tengan lugar en un futuro inmediato, cambios significativos en el alcance o manera en que se usa o se espera usar el activo, que afectarán desfavorablemente a la entidad. Estos cambios incluyen el hecho de que el activo está ocioso, planes de interrupción o reestructuración de la actividad a la que pertenece el activo, planes de enajenación o disposición por otra vía del activo antes de la fecha prevista, y la reconsideración como finita de la vida útil de un activo anteriormente considerada como indefinida. (IASB, 2012: A1019)

- c) Evidencia procedente de informes internos, que indica que el rendimiento económico del activo es, o va a ser, peor que el esperado.

(IASB, 2012: A1019)

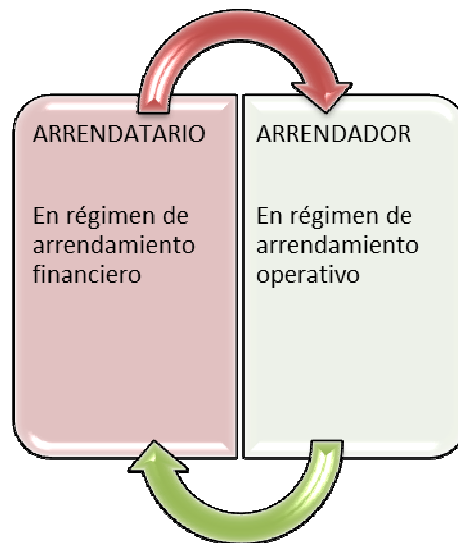
Estos aspectos descritos precedentemente son aplicables a la realidad Ecuatoriana, sin embargo de que los lineamientos sean con visos internacionales. Adicionalmente son algunos indicadores que pueden alarmar de la presencia de deterioro de los activos en las empresas ya que podrían existir muchos otros no mencionados.

Las empresas Ecuatorianas no le han brindado suficiente importancia al tema de deterioro, fundamentalmente debido a que un tema de deterioro no está contemplado en la ley tributaria, lo cual no ha contribuido a su consideración. En la actualidad aún sigue siendo difícil la aceptación de este nuevo concepto, que únicamente pocas empresas lo están considerando, ya sea por lo comentado y por los nuevos conceptos que ata este tema como el valor actual, proyecciones de flujos, etc.

## 2.2 REVISIÓN DE LA NIC 40 E INCIDENCIAS CONTABLES POR EL USO DE VALOR RAZONABLE

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

**FIGURA 2.2.1 Alcance de la NIC 40**



**Elaborado por:** Luis Páez

La NIC 40 (2012: A1174-A1194) define a las propiedades de inversión como:

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 rentas, apreciación del capital o ambas, en lugar de:

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

A continuación se anuncian algunos ejemplos sobre propiedades de inversión:

1. Terreno tenido para apreciación de capital en el largo plazo y no para venderse en el corto plazo.
2. Terreno tenido para su uso futuro no decidido.
3. Construcción arrendada bajo un arrendamiento operacional.
4. Construcción desocupada tenida para ser arrendada según un arrendamiento operacional.

Las propiedades de inversión se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas. Por lo tanto, las propiedades de inversión generan flujos de efectivo que son en gran medida independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la entidad. Esto distinguirá a las propiedades de inversión de las propiedades ocupadas por el dueño.

Inmuebles ocupados por el dueño son inmuebles que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos. (IASB, 2012: A1177)

### **2.2.1 Reconocimiento**

Se reconocen como activos cuando, y solo cuando:

- a) Sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad.
- b) El costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable. (IASB, 2012: A1180)

Se detalla un ejemplo que clarifique el reconocimiento como una propiedad de inversión:

La empresa “XYZ” dedicada a prestar servicios de asesoría contable y tributaria, adquiere un edificio en el centro de la ciudad por \$ 75.000,00 que consta de cuatro pisos incluido la planta baja, con la finalidad de arrendarlo. La empresa ocupa un cuarto pequeño en la planta baja para el archivo. Según el estatus legal del inmueble no se puede vender por separado.

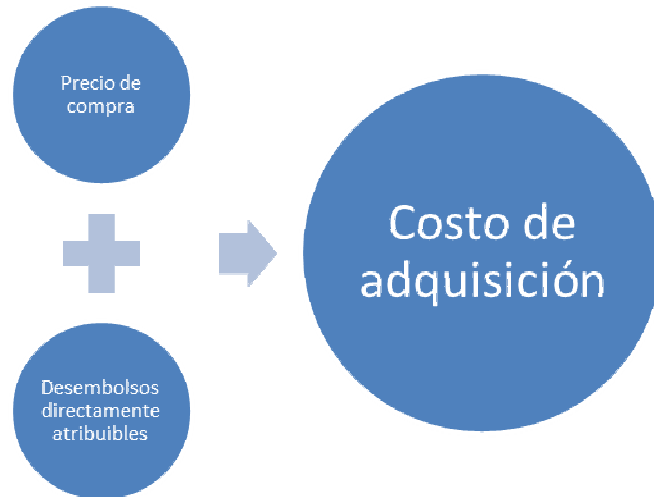
**Desarrollo:**

La empresa no puede registrar el edificio como propiedad, planta y equipo, debido a que el inmueble está destinado para obtener renta y el espacio que ocupa la empresa para fines administrativos es insignificante, según la NIC 40 se considera que el edificio debe ser contabilizado como propiedad de inversión debido a que el inmueble va a producir flujos de efectivo para la entidad a través del arrendamiento y su costo se puede medir de manera fiable.

**2.2.2 Medición en el momento del reconocimiento**

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluirán en la medición inicial.

El costo de adquisición comprende el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible como honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costos asociados a la transacción. (IASB, 2012: A1181)

**FIGURA 2.2.2.1 Componentes del costo**

**Elaborado por:** Luis Páez

Se detalla un ejemplo que clarifique lo mencionado en la norma:

La empresa “XYZ” dedicada a la venta de electrodomésticos adquiere un terreno para obtener plusvalía, el costo es de \$ 40.000. Los gastos de escrituras y trámites legales fueron de \$ 4.200 y se pagó el valor de \$ 300 por comisiones.

**Desarrollo:**

En el reconocimiento inicial de la propiedad de inversión se consideran los costos directamente atribuibles al bien, en este ejemplo se contabilizaría como una propiedad de inversión el valor de US \$ 44.500 que resulta de la suma de los trámites legales, tasas arancelarias y pago de comisiones.

“El costo inicial del derecho sobre una propiedad mantenida en régimen de arrendamiento financiero y clasificado como una propiedad de inversión se reconocerá por el menor importe entre el valor razonable de la propiedad y el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento.” (IASB, 2012: A1181)

Interpretando el enunciado de la norma, se entiende que el valor razonable de la propiedad de inversión, equivale al valor determinado por un perito calificado y el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento equivale a traer a valor presente los pagos mínimos por arrendamiento.

Los lineamientos que se deben seguir para la determinación del valor razonable se encuentran explicados a detalle en el capítulo 3 del presente estudio.

A continuación un ejemplo del enunciado de la norma contable:

La empresa XYZ, suscribe un contrato de arrendamiento con la compañía Tesis S.A que entrará en vigencia el 01 de enero del 2xx1. El bien arrendado será un edificio que la compañía utilizará para obtener rentas, el edificio será entregado en arrendamiento durante toda su vida útil (5 años). Los principales datos del contrato de arrendamiento se presentan a continuación:

**CUADRO 2.2.2.1 Datos para desarrollo del ejemplo**

Vida económica del edificio	5 años	
Plazo del arrendamiento	5 años	
Valor del contrato de arrendamiento		1,000,000
Cuotas fijas anuales		200,000
Valor razonable		600,000
Tasa de descuento		20%

**Elaborado por:** Luis Páez

La tasa de descuento utilizada se define como una medida financiera que se aplica para determinar el valor actual de un pago futuro.

Para su determinación se debe tomar en cuenta tres aspectos fundamentales como son el cambio del valor del dinero a través del tiempo, la inflación y la tasa de interés de financiamiento que se da en las fuentes principales donde se vaya a operar (Banca Comercial Ecuatoriana).

Para el presente ejercicio la tasa de descuento utilizada corresponde a una estimación, dado que el objetivo del mismo, es mostrar la metodología para llegar a los resultados requeridos por la norma.

**Desarrollo:**

Es importante calcular el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento para poder compararlos con el valor razonable del activo y de esta manera determinar el costo al que se debe reconocer el arredramiento financiero clasificado como una propiedad de inversión.

**CUADRO 2.2.2.2 Cálculo del valor presente de los pagos mínimos**

<b>Año</b>	<b>Cuota</b>	<b>Formula VP</b>	<b>Valor</b>	
2xx1	200.000	$(200000)/(1+0.2)^1$	166.667	
2xx2	200.000	$(200000)/(1+0.2)^2$	138.889	
2xx3	200.000	$(200000)/(1+0.2)^3$	115.741	
2xx4	200.000	$(200000)/(1+0.2)^4$	96.451	
2xx5	200.000	$(200000)/(1+0.2)^5$	80.376	
	<b>1.000.000</b>		<b>598.122</b>	
<b>Tabla de amotización</b>				
<b>Año</b>	<b>Cuota</b>	<b>Interes</b>	<b>Capital</b>	<b>Saldo</b>
				598.122
2xx1	200.000	119.624	80.376	517.747
2xx2	200.000	103.549	96.451	421.296
2xx3	200.000	84.259	115.741	305.556
2xx4	200.000	61.111	138.889	166.667
2xx5	200.000	33.333	166.667	-
	<b>1.000.000</b>	<b>401.878</b>	<b>598.122</b>	

**Elaborado por:** Luis Páez

Como se puede ver en el ejemplo, los valores presentes de los pagos mínimos son inferiores al valor razonable del activo. En este caso y siguiendo los lineamientos de la norma contable se deben contabilizar por el menor, es decir el valor presente de los pagos mínimos.

**CUADRO 2.2.2.3 Contabilización desde el punto de vista del  
arrendatario**

Fecha	Cuenta	Deb.	Cre.
	Propiedad, planta y equipo	598.122	
	Cuentas por pagar		598.122
01/01/2xx1	<b>*Registro del arrendamiento financiero</b>		
	Cuentas por pagar	80.376	
	Gastos financieros	119.624	
	Bancos		200.000
31/12/2xx1	<b>*Pago primera cuota del arrendamiento</b>		
	Gasto depreciación	119.624	
	Depreciación acumulada		119.624
31/12/2xx1	<b>*Depreciación del primer año del activo</b>		

**Elaborado por:** Luis Páez

**CUADRO 2.2.2.4 Contabilización desde el punto de vista del arrendador**

Fecha	Cuenta	Deb	Cre
	Cuentas por cobrar	1,000,000	
	Propiedades de inversión		598,122
	Ingresos financieros no devengados		401,878
01/01/2xx1	<b>*Registro del arrendamiento financiero</b>		
	Bancos	200,000	
	Cuentas por cobrar		200,000
31/12/2xx1	<b>*Cobro primera cuota del arrendamiento</b>		
	Ingresos financieros no devengados	119,624	
	Ingresos financieros		119,624
31/12/2xx1	<b>*Intereses devengados</b>		

**Elaborado por:** Luis Páez

### 2.2.3 Medición posterior al reconocimiento

Para la valoración posterior al reconocimiento la NIC 40 establece dos tratamientos contables, el modelo del valor razonable o el modelo del costo y, una vez elegido uno de ellos, aplicará esa política a todas sus propiedades de inversión.

Cabe mencionar que la norma indica que independientemente del modelo utilizado, todas las entidades deben medir el valor razonable de sus propiedades de inversión.<sup>1</sup>

#### 2.2.3.1 Modelo del costo

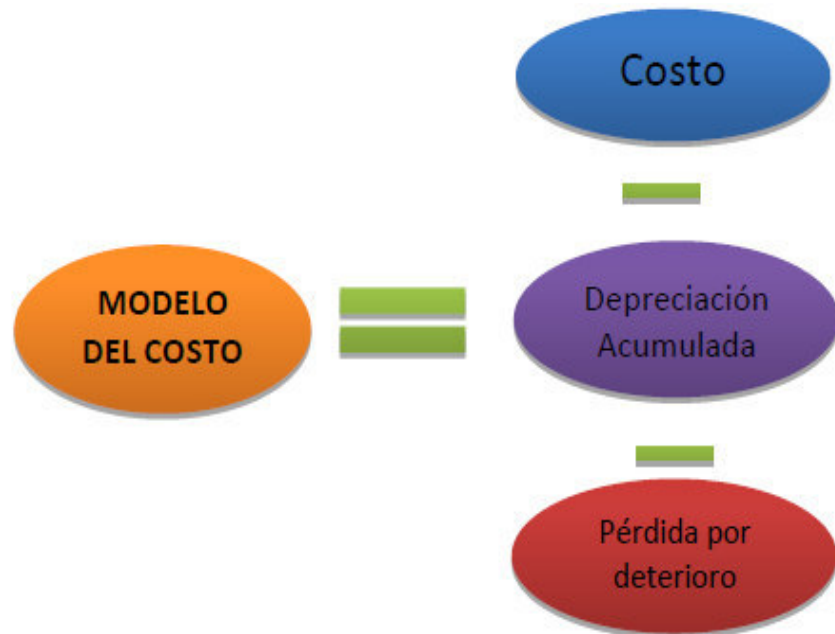
Cuando una entidad elija el modelo del costo, posterior al reconocimiento inicial, medirá sus propiedades de inversión aplicando los lineamientos de la NIC 16 (Propiedad, planta y

---

<sup>1</sup> Esta Norma requiere a todas las entidades medir el valor razonable de sus propiedades de inversión para propósitos de medición (modelo del valor razonable) o revelación (modelo del costo). Se recomienda a las entidades, pero no se las obliga, a medir el valor razonable de sus propiedades de inversión a partir de una tasación practicada por un experto independiente que tenga una capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y en el tipo de propiedad de inversión que se está midiendo (NIIF, 2012, p.A1183)

equipo), esto es su costo de adquisición menos la depreciación acumulada y el importe por cualquier pérdida o deterioro.

**FIGURA 2.2.3.1.1 Modelo del costo**



**Elaborado por:** Luis Páez

### 2.2.3.2 Modelo del valor razonable

Posterior al reconocimiento inicial, la entidad que haya elegido el modelo del valor razonable, valorará todas sus propiedades de inversión a valor razonable.

“Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluirán en el resultado del ejercicio en el que surjan”. (IASB, 2012: A1183)

La mejor evidencia de valor razonable de una propiedad de inversión se obtiene de los precios actuales en un mercado activo para inmuebles similares en la misma localidad y condiciones, en los que puedan realizarse contratos iguales o similares ya sean de arrendamiento u otros relacionados con esas propiedades.

Para el caso Ecuatoriano, constituye una forma de determinar el valor razonable, los avalúos realizados por peritos, conforme fueron explicados en el capítulo de propiedad, planta y equipo, esto como

consecuencia de la falta de un mercado activo para este tipo de bienes, que permita determinar el valor razonable con mas facilidad.

Las definiciones de mercado activo se encuentran claramente explicadas en el capítulo 3.

A continuación un ejemplo que clarifica el tratamiento contable de las revalorizaciones de las propiedades de inversión:

La compañía XYZ ha adquirido un edificio para obtener rentas el 01-01-2xx1 por un valor de US \$1.000.000, los honorarios que se han incurrido para dicha compra han sido de US \$ 100.000.

Al 31 de diciembre del 2xx1 el valor razonable del edificio asciende a US \$1.500.000, de acuerdo a un avalúo practicado por un perito valuador calificado, mismo que consideró para determinar su tasación los parámetros enunciados en el capítulo 2.

**Desarrollo:****CUADRO 2.2.3.2.1 Desarrollo del ejemplo.**

01-01-2xx1	Propiedades de inversión	1.100.000	
	Cuentas por pagar		1.100.000
	<b>* Reconocimiento inicial de la propiedad de inversión</b>		
31-12-2xx1	Propiedades de inversión	400.000,00	
	Utilidad en reavalúo de		400.000,00
	Propiedades de inversión		
	<b>* Reconocimiento de la utilidad por el incremento del valor de las propiedades de inversión</b>		

Elaborado por: Luis Páez

Bajo el escenario anterior, suponer que el valor razonable del edificio al 31-12-2xx1 es de US \$ 900.000.

**CUADRO 2.2.3.2.2 Desarrollo del ejemplo.**

01-01-2xx1	Propiedades de inversión	1.100.000	
	Cuentas por pagar		1.100.000
	<b>* Reconocimiento inicial de la propiedad de inversión</b>		
31-12-2xx1	Perdida en reavalúo de	200.000,00	
	propiedades de inversión		200.000,00
	Propiedades de inversión		
	<b>* Reconocimiento de la pérdida por el decremento del valor de las propiedades de inversión</b>		

Elaborado por: Luis Páez

En caso de que la entidad determine que el método del valor razonable no es posible aplicar a una propiedad de inversión, la entidad medirá dicha propiedad de inversión utilizando el modelo del costo de la NIC 16. Se supondrá que el valor residual de la propiedad de inversión es cero.

A continuación un ejemplo que clarifica lo antes mencionado:

La compañía XYZ ha adquirido una edificación para obtener rentas el 01-01-2xx1 por un valor de US \$500.000, los honorarios que se han incurrido para dicha compra han sido de US \$ 50.000.

**Desarrollo:**

**CUADRO 2.2.3.2.3 Desarrollo del ejemplo.**

<b>Fecha</b>	<b>Cuenta</b>	<b>Deb</b>	<b>Cre</b>
01-01-2xx1	Propiedades de inversión	550.000	
	Cuentas por pagar		550.000
	<b>* Reconocimiento inicial de la propiedad de inversión</b>		

**E**

**Elaborado por:** Luis Páez

La edificación, de uso industrial, está sujeta a una planificación urbanística por parte del gobierno, que en principio valora el precio de expropiación en US \$ 400.000. La empresa ha presentado un recurso para recalificar la planificación de esta edificación como un complejo habitacional, debido a que de esta manera el proyecto es más rentable para la empresa.

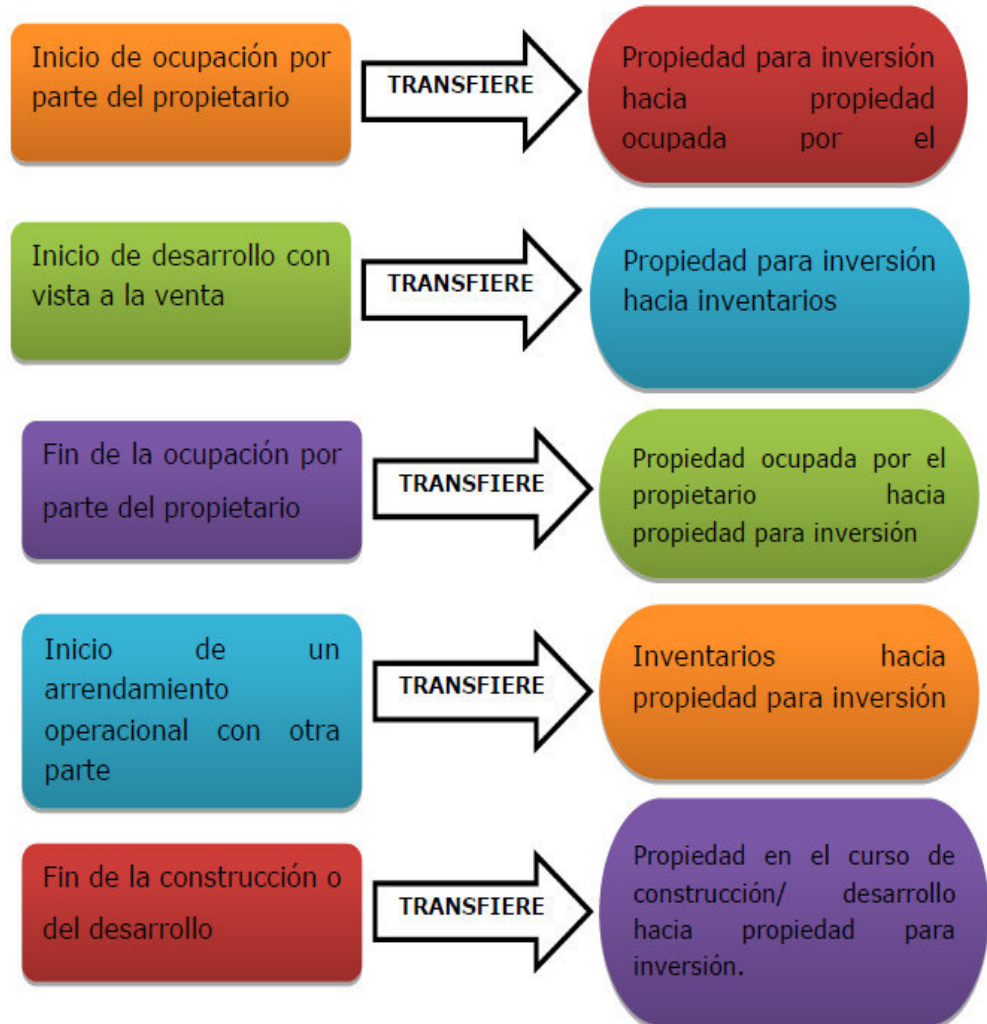
En este caso el valor razonable de la edificación no se puede medir debido a que no puede determinarse de forma fiable, en este caso la valoración de la edificación debe ser realizada de acuerdo a lo mencionado por la NIC 16.

#### **2.2.4 Transferencias**

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

- a) El inicio de la ocupación por parte del propietario.
- b) El inicio de un desarrollo con intención de venta.
- c) El fin de la ocupación por parte del dueño.
- d) El inicio de una operación de arrendamiento operativo a un tercero.  
(IASB, 2012: A1186)

**FIGURA 2.2.4.1 Transferencias**



**Elaborado por:** Luis Páez

#### 2.2.4.1 Disposiciones

Las propiedades de inversión se darán de baja en cuentas (eliminadas del estado de situación financiera) en el momento de su disposición o cuando las propiedades de inversión queden permanentemente retiradas de uso y no se esperen beneficios económicos futuros procedentes de su disposición. (IASB, 2012: A1188).

### **3 INTERPRETACIÓN TEÓRICA DE LOS LINEAMIENTOS DE LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA 13**

La Norma Internacional de Información Financiera 13 (NIIF 13), ha sido desarrollada por el IASB con el objetivo de definir en una sola norma el concepto de valor razonable, desarrollar un marco para la medición del mismo y determinar la información a revelar sobre estas mediciones, con la finalidad de aumentar la coherencia y comparabilidad de las mediciones hechas a valor razonable utilizados en los reportes financieros, sin embargo, esta norma no proporciona pautas específicas o detalladas que orienten como se debe hacer una medición de valor razonable, más bien guía sobre los parámetros a ser considerados para obtener una medición basada en el mercado. (IASB, 2012: A489)

En este contexto, la norma define al valor razonable como *“El precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de medición”* (NIIF, 2012: A495)

### 3.1. EL ACTIVO

Como se puede apreciar en la definición del valor razonable, los activos son parte esencial de dicha medición y por lo tanto es importante que al momento de valorar los mismos una entidad tenga en cuenta las características del activo de la misma manera en que los participantes del mercado las tendrían al fijar el precio para ese activo en una fecha determinada.

#### **3.1.1 Condición y ubicación del activo**

Un activo puede no estar en la condición o en el lugar que los participantes del mercado requieren para su venta a un precio de mercado observable.

Para determinar el valor razonable del activo en su estado actual, el precio de mercado tendría que ser ajustado al precio en el que un participante en el mercado pagaría por el activo en su estado y ubicación actual; esto incluiría deducir el costo de transportar el activo en el mercado si la ubicación es una característica del bien que se está midiendo y podría incluir la deducción de los costos de convertir o transformar el activo. (ERNST & YOUNG 2012: 22-23)

Con la finalidad de ejemplificar los conceptos de condición y ubicación, se desarrollará un breve ejemplo:

Una compañía compra un bosque cuyos árboles demoran alrededor de 25 años en estar en su edad adulta, edad en la cual pueden ser talados para la venta. La edad promedio de los árboles en el bosque es de 14 años a la fecha de emisión de los estados financieros de la compañía.

No hay mercados para los árboles en su forma actual, sin embargo, hay un mercado para la madera de este tipo de árboles en su edad adulta (25 años).

**Desarrollo:**

***Condición***

Para medir el valor razonable del bosque en su estado actual, la entidad deberá considerar todos los costos que un participante de mercado deberá incurrir hasta su fecha de cosecha, estos costos podrían ser los costos de administrar el bosque hasta que los árboles alcancen la madurez, los costos de talar los árboles, etc.

De manera que el valor razonable del bosque a la fecha sería el costo actual adicionado los costos estimados hasta que los árboles se encuentren listos para la tala más los costos de talar los árboles y los costos administrativos estimados.

### *Ubicación*

Así también, se deberá considerar los costos para transportar la madera extraída al mercado existente.

### **3.1.2 Restricciones para los activos**

El efecto en el valor razonable de una restricción en el activo será diferente dependiendo si la restricción es una característica del activo o de la entidad titular del bien.

Una restricción que se transfiera con el activo en una transacción es considerada una característica del activo y por lo tanto será considerada por los participantes

del mercado al valorar dicho activo, por otro lado, una restricción que es específica de la entidad que posee el activo no se transfiere con el activo en una transacción y por lo tanto no se considera al valorarlo.

Con la finalidad de ejemplificar el concepto de restricción para los activos, se desarrollará un breve ejemplo:

Una entidad constructora de vías posee un terreno en un lujoso barrio residencial de la ciudad donde se asienta un salón de exhibición de sus proyectos.

La entidad constructora de vías, tiene la intención de crear un proyecto inmobiliario en dicho terreno ya que al encontrarse ubicado en un lujoso barrio residencial de la ciudad podría obtener una alta rentabilidad al vender su proyecto inmobiliario.

Al realizar los trámites legales para empezar con el proyecto inmobiliario, la entidad constructora de vías descubre que las características físicas del terreno no pueden ser alteradas por ellos para negociarlas (restricción específica de la

entidad) debido a que el objeto social de la compañía es diferente al de la construcción inmobiliaria.

Por otro lado, descubre que la prohibición no se transferiría a un potencial comprador de dicho terreno dado que la prohibición es para la entidad específicamente.

**Desarrollo:**

En este sentido al valorar el terreno a su valor razonable tendríamos lo siguiente:

La restricción en el uso de la tierra es específica para la entidad y por ello no será transferida a los participantes del mercado. Por lo tanto, independientemente de la restricción en el uso del terreno para la compañía constructora y el uso que esta le dé al mismo, el valor razonable del terreno será medido como un terreno que debería ser utilizado como un complejo residencial por encontrarse ubicado en uno de los lugares más selectos de la ciudad.

### 3.2. LA TRANSACCIÓN

La norma indica que una medición del valor razonable se llevará a cabo en una transacción ordenada, esto significa que el activo ha sido expuesto al mercado para que los participantes del mismo tengan suficiente conocimiento de las características del activo.

Esta transacción es considerada por la norma como hipotética puesto que si el activo habría sido vendido no existiría el elemento a valorar, así mismo, esta transacción no toma en cuenta si la administración tiene la intención de vender el activo, en razón de que el fin solo es determinar el valor razonable.

De esta manera, el precio que la entidad espera recibir por vender el activo en una fecha determinada no es el valor razonable, sino el valor que recibiría por venderlo a la fecha de medición.

La transacción hipotética de vender el activo se llevará a cabo en el mercado principal; o en ausencia de este en el mercado más ventajoso.

### **3.2.1 El Mercado Principal o el Mercado más Ventajoso**

La norma aclara que en el caso de existir un mercado principal, el valor razonable estaría representado por el precio en ese mercado, incluso si el precio en otro mercado diferente fuera potencialmente más alto.

La disyuntiva en la determinación del mercado se da al momento de identificar si existe un mercado principal, para ello, la norma señala que el mercado principal es aquel que tiene el mayor volumen o nivel de actividad para el activo, es decir, la determinación de a qué mercados una entidad en particular puede tener acceso es específica de la entidad, pero una vez que se identifican los mercados de acceso, el volumen y las actividades basadas en esos mercados determinan el mercado principal.

En ausencia de un mercado principal, el valor razonable de un activo será el precio que maximice el beneficio para la entidad en otro mercado.

Veamos un ejemplo a continuación:

Una entidad dedicada a la industria lechera desea vender un motor de una de sus máquinas envasadoras, la entidad ha detectado que existen tres mercados a los que puede acceder para realizar dicha transacción, los mercados son los siguientes:

**CUADRO 3.2.1.1 Datos para desarrollo del ejemplo.**

	<b>Mercado A</b>	<b>Mercado B</b>	<b>Mercado C</b>
<b>Precio que se recibiría</b>	26	27	28
<b>Costos de transporte</b>	-2	-1	-1
<b>Monto neto</b>	24	26	27

**Elaborado por:** Luis Páez

**Desarrollo:**

La entidad ha realizado una investigación en la que ha descubierto que el mercado A es el mercado que más nivel de transacciones de este tipo realiza.

De acuerdo a este análisis, la entidad determina que el valor razonable del activo debe ser medido en base al mercado A debido a que este tiene la

mayor cantidad y nivel de transacciones realizadas, aun cuando los mercados B y C son más ventajosos.

### 3.3. PARTICIPANTES DEL MERCADO

La NIIF 13 define a los participantes de mercado como los compradores o vendedores en el mercado principal o más ventajoso para el activo que son independientes el uno del otro (es decir no son partes relacionadas), están informados acerca del activo y están dispuestos a realizar una transacción para adquirirlo (no están obligados ni forzados a hacerlo).

La norma señala que el valor razonable se debe basar en supuestos que los participantes del mercado que actúan en su interés económico usarían al fijar el precio de un activo, esto significa que los participantes del mercado realizan sus transacciones de una manera que sea consistente con el objetivo de maximizar el valor de sus negocios, sus activos netos o sus ganancias.

### 3.4 EL PRECIO

La norma requiere que la entidad estime el valor razonable basado en el precio que sería recibido para vender el activo y aclara que el precio utilizado no se debe ajustar por los costos de la transacción pero deben considerar los costos de transporte.

#### **3.4.1 Costos de la transacción**

Los costos de la transacción se definen como los costos directamente atribuibles al activo al momento de su venta, estos son incrementales debido a que no habrían sido incurridos por la entidad sino se tomaba la decisión de venderlos.

El valor razonable de un activo no se ajusta por los costos de una transacción, debido a que estos no son una característica del activo, más bien estos son una característica de la transacción.

Es importante recalcar que la norma discute los costos de la transacción desde la perspectiva del tenedor del activo, no discute los costos que deben ser

incurridos por un comprador potencial del activo o si tales costos influirían en el precio que un comprador estaría dispuesto a pagar para adquirirlo.

### **3.4.2 Costos de Transporte**

Los costos de transporte representan aquellos que deben ser incurridos para transportar el activo a su mercado principal o en ausencia de este a su mercado más ventajoso, sí la ubicación es una característica del activo que se está midiendo, el precio en el mercado principal debe ajustarse por transportar el activo a ese mercado.

A continuación se presenta un ejemplo para clarificar los conceptos de costo de transporte y costo de transacción:

La entidad A posee un activo especializado en su planta en Quito. Para este activo, la bolsa de Londres es su mercado principal ya que representa el mercado de mayor volumen y nivel de actividad para el activo a la que la entidad puede tener acceso.

El precio del activo en su mercado principal es US \$ 25.000. Sin embargo, la bolsa de Londres requiere que la entrega física del activo se de en su lugar de residencia. La entidad A determina que costaría US \$5.000 transportar el activo a Londres y tendría que pagar una comisión al corredor de US \$3.000 para realizar transacciones en la bolsa de Londres.

Ya que la ubicación es una característica del activo y el transporte hasta el mercado principal es requerido, el valor de mercado del activo sería de US \$ 20.000 que es el precio del producto en el mercado principal (US \$25.000), menos los costos de transportarlo (US \$5.000). La comisión del corredor de US \$3000 representa un costo de la transacción y por lo tanto no ajuste al precio de mercado.

### 3.5 APLICACIÓN A ACTIVOS NO FINANCIEROS.

Para la medición del valor razonable de activos no financieros (como los son las propiedades, planta y equipo y las propiedades de inversión), la NIIF 13 clarifica que se deben considerar conceptos adicionales como son el máximo y mejor uso y la premisa de valuación.

Sin embargo de que la aplicación de la norma tenga en cuenta conceptos adicionales para activos no financieros que para activos financieros, es importante mencionar que el objetivo de valorar partidas de activos no financieros a valor razonable continúa siendo el mismo.

### **3.5.1 Máximo y mejor uso**

Conceptualmente la norma indica que máximo y mejor uso es un concepto de valuación que considera cómo el mercado usaría un activo no financiero para maximizar su beneficio o valor. Se considera que el uso presente por parte de una entidad de un activo no financiero es el máximo y mejor, a menos que el mercado u otros factores sugieran que un uso diferente por los participantes de mercado maximizaría el valor del activo.

Se menciona un ejemplo con el fin de clarificar esta interpretación de la norma:

Una entidad posee un terreno donde se realizan actividades manufactureras, el uso actual de la tierra se presume que es el máximo y mejor a menos que el mercado u otros factores sugieran un uso diferente.

Recientemente, sitios cercanos han sido utilizados como sitios residenciales para la construcción de rascacielos. En base a estos desarrollos la entidad determina que el uso actual de la tierra ha evolucionado a un lugar residencial porque los participantes del mercado tomarán en cuenta ese potencial para desarrollar el sitio a un lugar residencial cuando tasen el activo.

**Desarrollo:**

De esta manera el máximo y mejor uso de la tierra se determinaría al comparar lo siguiente:

- a) El valor del terreno usada en la actualidad para la industria (el terreno será utilizado en combinación con otros activos, como la fábrica, o con otros activos y pasivos).
- b) El valor del terreno como un atractivo lugar para la construcción de rascacielos, tomando en consideración los costos de demoler la fábrica y otros costos necesarios para convertir el terreno en un espacio listo para construir.

El máximo y mejor uso de la tierra se determinará basado en el valor más alto de lo antes mencionado de la siguiente manera:

**CUADRO 3.5.1.1 Máximo y mejor uso.**

<b>Rubros</b>	<b>Para la manufactura</b>	<b>Para la construcción</b>
Valor razonable del terreno	4,000,000.00	5,000,000.00
(-) Costos de demolición		500,000.00
<b>Neto</b>	<b>4,000,000.00</b>	<b>4,500,000.00</b>

**Elaborado por:** Luis Páez

Con este ejemplo se pretende explicar didácticamente que a pesar de que el terreno es usado para la manufactura, las condiciones de desarrollo han evolucionado y han provocado que los participantes de mercado determinen que el máximo y mejor uso del terreno ha dejado de ser el uso manufacturero para evolucionar hacia el uso inmobiliario.

Además, la NIIF 13 menciona que el máximo y mejor uso de un activo no financiero tendrá en cuenta la utilización del activo físicamente posible, legalmente permisible y financieramente factible.

- **Legalmente permisible:** La norma indica que el uso de un activo no financiero no tiene que ser legal en la fecha de medición, pero no debe estar prohibido por la ley en la jurisdicción.

En casos en los que el uso actual del activo no financiero no represente su máximo y mejor uso, los participantes de mercado considerarán todos los factores relevantes que existen en la fecha de medición para determinar si el uso legalmente permitido del activo no financiero puede ser algo distinto de su uso actual. Es decir, los participantes del mercado considerarán la probabilidad, alcance y oportunidad de los diferentes tipos de aprobaciones que serían requeridas para evaluar si el cambio en el uso legal de un activo no financiero puede ser obtenido.

- **Físicamente posible:** tendrá en cuenta las características físicas del activo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio del activo (por ejemplo localización o dimensión de una propiedad)
- **Financieramente factible:** tendrá en cuenta si una utilización del activo que es físicamente posible y legalmente permisible genera un ingreso o flujos de efectivo adecuados (teniendo en cuenta los costos de conversión del activo para esa finalidad) para producir una rentabilidad de la inversión que los participantes de mercado requerirían de una inversión en ese activo destinado a ese uso. (IASB, 2012: A498)

### 3.5.2 Premisa de valoración

El máximo y mejor uso de un activo no financiero establece la premisa de valoración utilizada para medir el valor razonable del activo ya sea en combinación con otros activos y pasivos como un grupo o de manera independiente.

La premisa de valoración es un concepto de valoración que determina cómo se mide el activo, es decir, basado en el valor que deriva de forma independiente o el valor que se deriva en relación con otros activos y pasivos.

Para demostrar de una mejor manera lo que indica la norma ponemos a consideración un ejemplo:

Una entidad posee un terreno con instalaciones clasificados como propiedades de inversión. El valor de las instalaciones o del terreno de forma independiente puede tener poco sentido ya que las instalaciones están conectadas físicamente a la tierra, por lo tanto, su máximo y mejor uso deriva en combinación de ambos.

### 3.6 JERARQUÍA DEL VALOR RAZONABLE

La NIIF 13 busca que las mediciones realizadas a valor razonable por las entidades tengan coherencia y reflejen el valor de los activos en el mercado a la fecha de medición, para ello la norma ha establecido una jerarquía de valor razonable que no es otra cosa que una categorización de los datos que una entidad utilizaría para realizar su medición.

La categorización a utilizar en una medición del valor razonable es así:

- **Datos de entrada nivel 1:** Los datos de entrada nivel 1 son los datos de más alta dependencia en el mercado debido a que son precios cotizados en mercados activos para activos idénticos a los que la entidad puede tener acceso en la fecha de medición, estos son la evidencia más fiable del valor razonable y son utilizados sin realizar ajustes.

La NIIF 13 define al mercado activo como un mercado en el que las transacciones de los activos o pasivos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha. Es decir, en determinados sectores, se tranzan o se realizan operaciones de manera continua e ininterrumpida que permite a determinados organismos como bolsas de valores, instituciones especializadas en determinado sector, organismos de control, etc, contar con bases de datos en todo momento, disponibles al público, de transacciones que nunca dejan de ocurrir para determinada clase de activos.

En la realidad Ecuatoriana, los precios de los activos inmuebles no es posible determinarlos bajo un esquema de mercado activo, debido a que éstos, se ven influenciados por varios factores como su ubicación, materiales usados en su construcción y bondades de los servicios adyacentes, por mencionar algunos, hecho que causa que los participantes del mercado de acuerdo a su poder adquisitivo realicen transacciones en el sector al que pueden acceder. De este modo, aun cuando se puede observar transacciones de activos en el mercado, éstas se encuentran dispersas y no se dan de una manera continua. Por ello resulta difícil disponer en todo momento de una fuente de información de precios de activos idénticos que permita determinar la existencia de un mercado activo.

Por este motivo, en Ecuador, una práctica común para determinar el valor razonable de bienes inmuebles es el uso de informes de peritos valuadores, debido a que son profesionales calificados con experiencia y conocimientos suficientes que les permite determinar valores de mercado para activos, en circunstancias en las que no existen transacciones idénticas en mercados activos como son los datos de nivel 1 señalados por la norma.

En relación con maquinarias, es posible obtener precios actuales de maquinarias a nivel mundial por la facilidad de los medios para conseguirlas. Esta obtención de datos se la puede realizar a través de cotizaciones, revistas especializadas, internet, etc.

- **Datos de entrada nivel 2:** Los datos de entrada nivel 2 son datos con un rango menor de dependencia en el mercado debido a que son precios cotizados en mercados activos para activos similares o precios cotizados para activos idénticos o similares en mercados no activos.

Algo menos rigurosos son los requisitos que exige el nivel 2 porque permite acudir a información sobre precios de transacciones que no han sido realizados en mercados

activos<sup>2</sup>. Además se permite utilizar datos de “variables corroboradas por el mercado” por lo cual se pueden entender datos, derivados de otros datos de mercados observables por correlación u otros medios. Esta definición hace referencia a datos derivados de precios de mercado, por ejemplo los precios por metro cuadrado<sup>3</sup>.

La aplicación de un nivel 2 es justificada en aquellos casos, en que existen precios observables o cuando estos precios se pueden derivar de precios observables de inmuebles similares que además se encuentran en zonas similares. Esta situación podría darse por ejemplo en el caso de terrenos urbanizables que se encuentran en una misma zona. (Muller, 2013: 43)

- **Datos de entrada nivel 3:** Son datos que no tienen dependencia en el mercado debido a que no se los puede observar. Estos son utilizados para medir el valor razonable de un activo en la medida en que información relevante en mercados activos o no activos no exista.

---

<sup>2</sup> Las variables de nivel 2 son variables distintas de los precios cotizados que se incluyen en el nivel 1 que son observables en relación con el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente. (NIIF, 2012, p.A509)

<sup>3</sup> El precio por metro cuadrado de la construcción (múltiplo de valoración) obtenido de datos de mercado observables; por ejemplo, múltiplos derivados de los precios de transacciones observadas referidas a construcciones comparables (es decir, similares) en ubicaciones similares. (NIIF, 2012, A529)

Si los requisitos del nivel 2 no pueden ser alcanzados, o se conseguiría cumplirlos a través de la realización de ajustes importantes, la determinación del valor razonable será utilizando los datos nivel 3.

Al ofrecer la NIIF 13 un modelo jerárquico de valor razonable, constituye de mucha ayuda para homogeneizar la determinación de este concepto. Sin embargo, se mantiene el problema en el sentido que los datos sobre precios actuales en mercados activos no están disponibles para inmuebles. Consecuentemente la alternativa para la medición del valor razonable es a través de métodos de valoración como puede ser por ejemplo la estimación de flujos de efectivo descontados.

Finalmente la norma no prescribe el uso de un determinado método para determinar el valor razonable en el nivel 3, menciona que el tasador debe decidir el método más adecuado teniendo en cuenta la disponibilidad de datos sobre precios actuales<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Una entidad debe utilizar técnicas de valoración que sean adecuadas a las circunstancias y para las que se disponga de datos suficientes para valorar el valor razonable, maximizando el uso de variables observables relevantes y minimizando el uso de variables no observables. (NIIF, 2012, p.A505)

Los métodos de valoración permitidos por la norma son los siguientes:

- **Enfoque mercado:** Utiliza precios y otra información relevante generados por transacciones de mercado que impliquen activos similares o idénticos.<sup>5</sup>

El enfoque de mercado es esencialmente una valoración por referencia a los precios de venta alcanzados por propiedades similares. En muchos mercados, las comparaciones se las realiza en una base a una unidad de media de suelo como puede ser el costo de una hectárea de un terreno ubicado en la zona.

- **Enfoque del costo:** Utiliza el costo actual de reposición, este modelo refleja el monto que se requeriría actualmente para reemplazar la capacidad de servicio de un activo. Esto quiere decir que es el costo para que un comprador participante del mercado adquiera o construya un activo sustituto de utilidad comparable ajustado por la obsolescencia.

---

<sup>5</sup> Técnicas de valoración coherentes con el método de mercado en ocasiones emplean múltiplos de mercado derivados de un conjunto de elementos comparables. Los múltiplos pueden presentarse en intervalos con un múltiplo diferente para cada elemento comparable. La selección del múltiplo adecuado dentro del intervalo requiere la aplicación del juicio profesional, que atenderá a factores cuantitativos y cualitativos específicos a la valoración. (NIIF, 2012, p.A520)

La utilización de un método basado en costos de reposición está prevista, sobre todo, cuando por las características especiales de un inmueble ningún otro método resulta aplicable.<sup>6</sup>

- **Enfoque de ingresos:** Convierte flujos o ingresos futuros a un valor presente. El hecho de estimar flujos futuros implicaría el uso de variables que no se las puede observar en el mercado.<sup>7</sup>

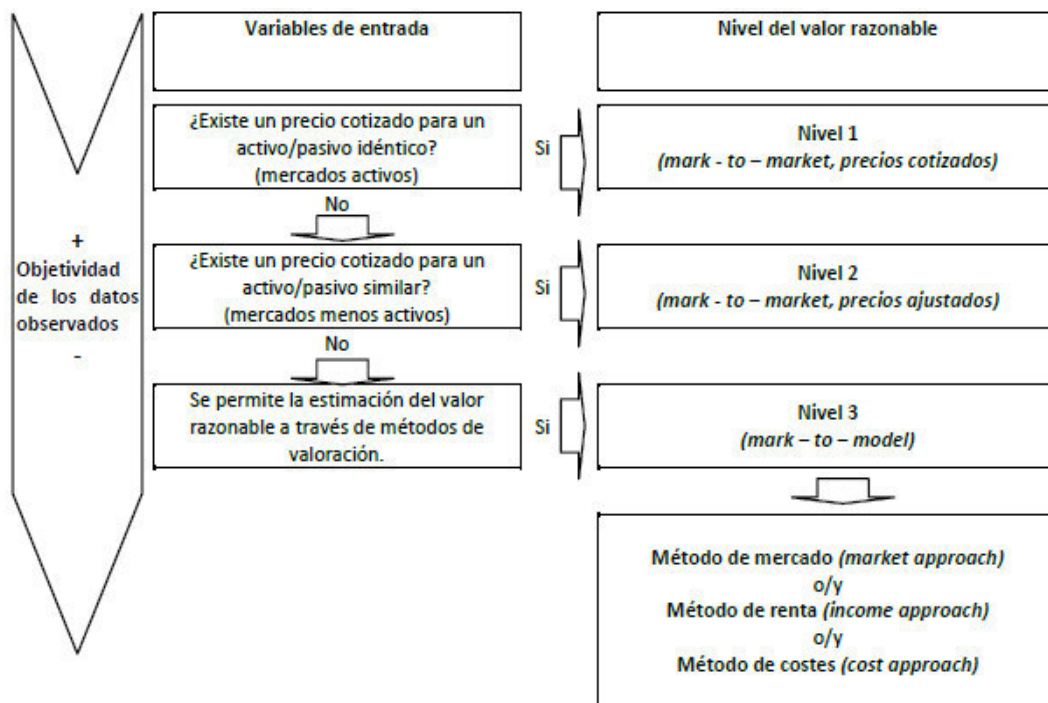
---

<sup>6</sup> En muchos casos el método del coste de reposición actual se emplea para valorar el valor razonable de los activos tangibles que se emplean en combinación con otros activos o con otros activos y pasivos.” Ejemplos típicos donde la aplicación del método de coste de reposición podría realizarse son inmuebles con características muy especiales para los cuales no existe una mercado activo (infraestructuras públicas, centrales energéticas, etc.). (NIIF, 2012, p.A520)

<sup>7</sup> Por “variables no observables” la norma entiende “Variables para las que no se dispone de datos de mercado y que se desarrollan por medio de la mejor información disponible sobre las hipótesis que los participantes en el mercado usarían a la hora de fijar el precio del activo o pasivo.” Ejemplos para “variables no observables” en el caso de inversiones inmobiliarias son la tasa de descuento o la rentabilidad estimada (yield) de un inmueble. (NIIF, 2012, p.A516)

Esquemáticamente la jerarquización del modelo de valor razonable sería como sigue:

**FIGURA 3.6.1 Jerarquía del valor razonable**



**Fuente:** MULLER ALEXANDER (2013: 40)

#### **4 CASO PRÁCTICO SOBRE LA DETERMINACIÓN DEL VALOR RAZONABLE DE LAS PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO Y PROPIEDADES DE INVERSIÓN DE LA COMPAÑÍA ABC S.A. SIGUIENDO LOS LINEAMIENTOS DE LA NIIF 13 MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE**

ABC S.A, dedicada a confeccionar tela de tipo jean, inició sus operaciones en Ecuador en el año 1999, situando su planta industrial y oficinas en la Av. 10 de Agosto y Tulipanes. Con el paso de los años y el crecimiento que ha tenido la ciudad, el lugar donde se ubicó inicialmente la planta industrial se saturó de tráfico vehicular y comercio, hechos que causaron que la entidad tuviera problemas de distribución de su mercadería. Estos sucesos motivaron a que los accionistas de la compañía en el año 2003 tomen la decisión de adquirir una nueva planta industrial en el sector de Nayón para reubicar su planta.

Así mismo, los accionistas de la compañía toman la decisión de no vender el terreno con la edificación donde ABC S.A inicio sus operaciones a cambio de conservar la propiedad con el objetivo de arrendarla a un tercero y obtener rentas.

En lo que respecta a temas financieros, ABC S.A. adopta las Normas Internacionales de Información Financiera en el año 2011 dando cumplimiento a la disposición de la Superintendencia de Compañías del Ecuador, por lo tanto para el caso de estudio (año 2013), los Estados Financieros de ABC S.A., están bajo estándares Internacionales.

**Desarrollo:**

Si bien la entidad no es experta en temas de valoración de activos, tiene presente que la valoración realizada por un experto externo de sus propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión tienen incidencia en la posición financiera de la compañía al registrar sus efectos. Con esto, desde el punto de vista de la administración de la empresa, el valor razonable determinado por el perito valuador debe estar ceñido a la realidad, para lo cual es obvio suponer que la administración de la empresa puede deducir que la valoración es adecuada.

#### 4.1 EL ACTIVO

Los activos son parte fundamental de la medición del valor razonable, por lo tanto es fundamental que al momento de valorarlos, una entidad tome en cuenta las

características del activo de la misma manera que los participantes del mercado las tomarán en cuenta al fijar el valor para cada activo a una fecha determinada.

Para ello, se detallan las características de cada uno de los elementos a valorar:

#### **4.1.1 Propiedad, planta y equipo.**

El terreno que posee la compañía se encuentra situado en Nayon entre las calles A1 y B2 esquina y tiene una extensión de 6.000 metros cuadrados.

El sector donde se ubica el terreno tiene facilidades como: teléfono, energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, aceras, alumbrado público y vías de acceso empedradas.

Dentro de la propiedad se encuentra una construcción de 5.000 metros cuadrados dividida en dos partes:

**Área administrativa:** En esta área se ubican las oficinas administrativas y baños para el personal de la compañía, tiene un área de construcción de 1000

metros cuadrados en una sola planta y tiene una edad de 10 años de construcción.

**Galpón de tejeduría y bodega:** El galpón de tejeduría y bodega es el lugar donde se desarrolla la confección de telas y posee un área de almacenamiento para el producto terminado, tiene un área de construcción de 4.000 metros cuadrados y tiene una edad de 10 años.

Estructuralmente, la edificación tiene una estructura metálica de hormigón armado con recubrimiento de cemento y cubierta de teja.

Toda el área restante ha sido distribuida como parqueaderos para los automóviles de los trabajadores de la entidad.

Dentro del área de tejeduría, la compañía posee 15 telares de serie ZX'123 año 2009 de marca Tejeduro, todos ellos con 5 años de uso y con una vida útil estimada de 10 años de producción.

La entidad renovó todos sus telares hace 5 años por los telares Tejeduro y desde entonces trabaja con ellos a su máximo nivel de producción por la gran demanda de tela de jean que posee.

#### **4.1.2 Propiedades de inversión.**

El terreno que posee la compañía se encuentra ubicado en la Av. 10 de Agosto y Tulipanes esquina y tiene una extensión de 5.000 metros cuadrados.

El sector donde se ubica el terreno tiene facilidades como: teléfono, energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, aceras, alumbrado público, vías de acceso pavimentadas, transporte público masivo, recolección de basura y cercanía a zonas comerciales.

Dentro de la propiedad se encuentra una construcción de 1.000 metros cuadrados con el fin de ser utilizada como oficinas. Estructuralmente la edificación tiene una estructura metálica de hormigón armado con recubrimiento de parquet.

El área restante ha sido distribuida como parqueaderos para los nuevos ocupantes del inmueble.

## 4.2 LA TRANSACCIÓN

Cuando las características más importantes del activo a ser valorado (como aquellas que se señalan en el apartado 3.1) son expuestas a los participantes de mercado, ellos, tienen la posibilidad de obtener un conocimiento razonable del activo y transar libremente por él.

Cabe destacar que esta transacción es hipotética y no considera la intención de vender o no el activo, su único fin es determinar el valor al que se podría transar el activo en una fecha determinada.

Por otra parte la norma menciona que la transacción se debe llevar a cabo en el mercado principal o en ausencia de este, en el mercado más ventajoso para lo cual la entidad deberá considerar lo siguiente:

#### **4.2.1 Mercado principal para las propiedades de inversión.**

La Av. 10 de Agosto, desde la altura del sector de la Rumiñahui hasta la altura del Intercambiador de Carcelén, se ha desarrollado como parque industrial para un sin número de empresas de renombre como lo son: Brochas Wilson, Pat Primo, Beiersdorf, Etafashion, Hyno, General Motors, etc.

La entidad podría transar el inmueble con entidades que podrían tener la intención de usarlo con varias finalidades, todas aquellas entidades serían consideradas como los mercados a los que la entidad puede tener acceso pero, el mercado principal para ese inmueble en específico sería el sector industrial dado que es aquel que muestra el mayor volumen de transacciones para este tipo de activos en la zona.

La entidad deberá considerar para su medición de valor razonable, el mercado industrial aun cuando un mercado distinto (como podría ser el sector de construcción de vivienda) le brinde mayor beneficio.

#### **4.2.2 Mercado principal para la propiedad y planta.**

De la misma manera que las propiedades de inversión, el sector donde se ubica la planta industrial de la entidad se ha desarrollado como un patio industrial en una zona alejada de la ciudad, por lo tanto, aun cuando un desarrollo distinto brinde mayor beneficio a la entidad, el mercado principal para el inmueble será las entidades del sector industrial.

#### **4.2.3 Mercado principal para el equipo.**

Los telares ZX'123 son actualmente utilizados por una gran cantidad de entidades dedicadas a la industria Textil en el país, esto denotaría que los mercados a los que la entidad puede tener acceso para transar con su equipo son las compañías de la industria textil. Posteriormente la entidad realiza una investigación del nivel y volumen de transacciones para el activo y determina que el sector textil de Atuntaqui es aquel que muestra un mayor volumen y nivel de transacciones para los telares en cuestión, por ello la entidad puede concluir que el mercado principal para sus telares es la industria textil de Atuntaqui, aun cuando un sector de la industria en otra ubicación le brinde un mayor beneficio a la empresa.

### 4.3 PARTICIPANTES DE MERCADO

La determinación de los participantes de mercado en nuestro caso de estudio sería de la siguiente manera:

- **Propiedades de inversión y propiedad y planta:** Como se definió en los apartados 3.2.1 y 3.2.2, los mercados principales son las entidades del sector industrial, por lo tanto, los participantes del mercado serían los compradores en ese mercado.
  
- **Equipo:** Como se definió en el apartado 3.2.3, el mercado principal para los telares de la compañía ABC S.A es la industria textil de Atuntaqui, por lo tanto, los participantes del mercado serían los compradores en ese mercado.

En ambos casos podemos observar que los participantes de mercado han sido definidos como los compradores en el mercado principal tal y como lo menciona la norma.

#### 4.4 COSTOS DE TRANSACCIÓN Y COSTOS DE TRANSPORTE.

- **Costos de la transacción:** Tanto para las propiedades y planta como para las propiedades de inversión, ABC S.A debe considerar que si transara con ellas debería pagar el valor de la plusvalía que es un impuesto que debe ser cancelado en Ecuador cuando se transa con un bien inmueble. Este debe ser cubierto por ABC S.A. y no se lo debe considerar al momento de tasar el bien dado que este valor no es una característica del bien sino es una característica de la transacción.

En lo referente al equipo no existen costos asociados a la transacción que deban ser mencionados.

- **Costos de transporte:** Dado que las propiedades de inversión y propiedades y planta de la Compañía ABC S.A poseen la característica de inmuebles, el concepto de costos de transporte no tiene validez al momento de determinar su valor razonable.

Para el caso de los telares de la entidad, su ubicación es Nayon (Planta Industrial de ABC S.A), mientras que la ubicación de su mercado principal es Atuntaqui, este hecho supone que el valor razonable debe ser ajustado por el costo de

desmontar y transportar el activo de su ubicación actual (Planta Industrial) a su mercado principal (Atuntaqui).

#### 4.5 VALOR RAZONABLE PARA ACTIVOS NO FINANCIEROS

##### 4.5.1 Máximo y mejor uso.

ABC S.A presume que el máximo y mejor uso de sus propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión es su uso actual. Adicionalmente, para corroborar esta presunción menciona que el uso de sus activos es:

- **Legalmente permisible:** Tanto sus propiedades y planta y equipo, como sus propiedades de inversión se encuentran en sectores donde por ley está permitido el desarrollo de la Industria dentro de la ciudad.

Ambos sitios, por el contrario, tienen prohibiciones por parte del Municipio de la ciudad de desarrollos residenciales, ya que las industrias allí establecidas provocan vibraciones en el suelo que a construcciones convencionales pueden causar daños estructurales a largo plazo.

- **Físicamente posible:** Las características físicas de los inmuebles como ubicación y principalmente tamaño permiten que sean sitios ideales para el desarrollo industrial.
  
- **Financieramente factible:** ABC S.A ha analizado cuidadosamente el hecho de retener la propiedad para arrendarla a terceros y establecer su planta industrial a las afueras de la ciudad, este análisis ha sido concluyente al determinar que la rentabilidad que obtendrá será la que espera por el uso de sus activos.

La entidad conoce que el máximo y mejor uso se determina en base a la perspectiva de los participantes del mercado, por este motivo decidió analizar usos alternos para sus activos, pero encontró que la prohibición del desarrollo residencial antes mencionado limita un uso diferente al actual, por lo tanto queda ratificado que el máximo y mejor uso de las propiedades es su uso actual.

#### 4.5.2 Jerarquía del valor razonable:

- **Datos Nivel 1:** Como se mencionó en el capítulo precedente, los datos de entrada Nivel 1 son los datos de mayor fiabilidad al momento de determinar el valor razonable de un activo, sin embargo, encontrar estos datos resulta complicado debido a que son datos que provienen de mercados activos para activos idénticos.

A pesar de que se puede observar transacciones de activos, éstas no son ininterrumpidas y por lo general no son transacciones de activos idénticos, por lo tanto el uso de este tipo de datos no es posible debido a que no se puede ubicar mercados activos en el Ecuador para las propiedades del sector inmobiliario.

- **Datos Nivel 2:** El valor razonable constituye una medición basada en el mercado, por este motivo la norma pide que para su determinación se priorice la información que provenga del mismo. En los casos en los que una búsqueda de datos de entrada nivel 1 no sea posible para una medición del valor razonable, la norma pide una búsqueda de datos de entrada nivel 2 que en el entorno Ecuatoriano serían datos de transacciones que se pueden observar para activos similares ocurridas en tiempos recientes en

mercados que no son activos. Llevando los datos de entrada nivel 2 al caso en estudio tendríamos que:

- **Datos de entrada nivel 2 para el terreno ubicado en Nayón y el terreno ubicado en la Av. 10 de Agosto.**

Se puede realizar un estudio de campo en la zona de influencia del lote a tasar. Este estudio comprendería la recolección de muestras y su posterior análisis al compararlo con el lote en estudio, aplicando criterios como: ubicación, tamaño, forma, adecuación y un factor de negociación en función de las condiciones del mercado.

Bajo este esquema, los datos de entrada nivel 2 obtenidos a través de una búsqueda en el mercado serían datos consistentes para el uso de un enfoque de mercado que en esencia es una valoración por referencia a precios de venta alcanzados por propiedades similares.

- **Datos de entrada nivel 2 para las edificaciones del terreno ubicado en Nayón y en la Av. 10 de Agosto.**

Para las edificaciones, realizar un estudio de campo para determinar el valor mediante comparación con otras edificaciones podría resultar impracticable debido a que se tendría que lidiar con muchas variables, como las características de los materiales utilizados en su construcción, acabados de las edificaciones, etc. Por ello sería más viable analizar las características constructivas de la edificación tomando como base de partida los costos unitarios de todos y cada uno de los elementos constitutivos de la misma. Estas referencias de valores podrían ser tomados de revistas de distribuidores y datos del mercado de la construcción en general.

Bajo este esquema, los datos de entrada nivel 2 obtenidos para valorar las edificaciones serían datos que se los puede usar en un enfoque de costo, debido a que este enfoque refleja el costo que se requeriría actualmente para reemplazar la capacidad de servicio de un activo ajustado por la obsolescencia. Esto se refiere a que los cálculos de construcción a costo nuevo, efectivamente provocará un valor superior al que realmente representa el bien motivo de valuación, debido justamente al uso que ha tenido el mismo por lo que debe ser reducido.

- **Datos de entrada nivel 2 para el equipo.**

Se puede realizar un estudio de campo que comprenda la recolección de muestras de telares y su posterior análisis al compararlo con los telares de marca Tejeduro que posee la entidad aplicando criterios como: ubicación, capacidad de producción, años de uso y marcas.

Bajo este esquema, los datos de entrada nivel 2 obtenidos a través de una búsqueda en el mercado serían datos consistentes para el uso de un enfoque de mercado que en esencia es una valoración por referencia a precios de venta alcanzados por activos similares.

A continuación los Estados Financieros de ABC S.A. con la información relacionada con propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión.

**CUADRO 4.5.2.1 Estado de Situación Financiera ABC S.A.**

<b>ABC S.A.</b>					
<b>Estados de Situación Financiera</b>					
<b>Al 31 de diciembre del 2013 y 2012</b>					
<b>(En dólares estadounidenses)</b>					
	<b>2013</b>	<b>2012</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b><u>ACTIVO</u></b>			<b><u>PASIVO Y PATRIMONIO</u></b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Caja bancos	25.772	38.339	Obligaciones bancarias	11.008	2.292
Cuentas por cobrar	600.000	279.604	Cuentas por pagar	834.758	507.853
Inventarios	300.000	62.704	Pasivos acumulados	424.659	229.048
Pagos anticipados	16.369	5.124	Pasivo por Impuesto Diferido	-	90.084
<b>Total activo corriente</b>	<b>942.141</b>	<b>385.771</b>	<b>Total pasivo corriente</b>	<b>1.270.425</b>	<b>829.277</b>
			Pasivo a largo plazo	118.658	292.396
			<b>Total pasivo</b>	<b>1.389.083</b>	<b>1.121.673</b>
Propiedad, planta y equipo	1.830.048	1.584.926	<b>PATRIMONIO</b>		
Propiedades de inversión	645.687	394.985	Capital social	685.000	579.038
					-106.538
			Reserva legal	191.411	106.886
			Superávit por revaluación	299.604	82.530
			Utilidades Acumuladas	82.925	300.000
			Resultados acumulados adopción NIIF	9.140	-87.982
			Utilidad del ejercicio	760.713	370.075
			<b>Total patrimonio</b>	<b>2.028.793</b>	<b>1.244.009</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3.417.876</b>	<b>2.365.682</b>	<b>TOTAL</b>	<b>3.417.876</b>	<b>2.365.682</b>

Elaborado por: Luis Páez

**CUADRO 4.5.2.2 Estado de Resultados ABC S.A.**

<b>ABC S.A.</b>		
<b>Estados de Resultados Integrales</b>		
<b>Por los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012</b>		
<b>(En dólares estadounidenses)</b>		
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Ventas	5.246.669	2.861.214
Ingresos derivados de rentas de propiedades de inversión	600.000	480.000
Aumento en el valor razonable de la propiedad de inversión durante el año	250.702	10.525
Costos de laboratorio	(4.458.786)	(2.428.046)
Utilidad bruta en ventas	1.638.585	923.694
Gastos de administración y ventas	(749.657)	(557.594)
Otros ingresos y egresos, neto	75.597	89.322
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b>	964.525	455.422
Impuesto a la renta	(203.812)	(85.347)
Utilidad neta	760.713	370.075
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>		
Superavit por revaluación	299.604	25.000
<b>TOTAL RESULTADOS INTEGRALES</b>	1.060.317	395.075

Elaborado por: Luis Páez

*Para fines de desarrollo del ejemplo presentado, se ha tomado las políticas contables que se muestran a continuación, del documento: Good Group (International) Limited, emitido por Ernst & Young (2012), adaptado a las condiciones del ejemplo en estudio.*

**1. Resumen de las políticas contables significativas en las que se relacionan la propiedades, planta y equipo y las propiedades de inversión.**

**Medición del valor razonable**

ABC S.A. mide ciertos activos no financieros, tales como las propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión por su valor razonable a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

Se define como valor razonable al 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.

Una medición a valor razonable supone que la transacción de venta del activo o transferencia del pasivo tiene lugar:

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

El mercado principal o más ventajoso debe ser accesible para ABC S.A.

El valor razonable de un activo o un pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes del mercado utilizarían para fijar el precio del activo o pasivo, suponiendo que los participantes del mercado actúan en su mejor interés económico.

Una medición a valor razonable de un activo no financiero tendrá en cuenta la capacidad del participante del 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 del mercado que utilizaría el activo en su máximo y mejor uso.

ABS S.A. utiliza las técnicas de valoración que resultan más apropiadas a las circunstancias y sobre las cuales existan datos suficientes disponibles para medir el valor razonable, maximizando el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizando el uso de datos de entrada no observables.

Todos los activos para los cuales se mide o se revela el valor razonable en los estados financieros se categorizan dentro de la jerarquía de valor razonable, como se describe a continuación, considerando para ello el dato de entrada de nivel inferior que sea significativo para la medición del valor razonable en su conjunto:

- Datos de entrada de Nivel 1: Precios de cotización (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
  
- Datos de entrada de Nivel 2: técnicas de valoración para las cuales los datos de entrada son distintos de los precios de cotización incluidos en el Nivel 1, pero son observables para el activo o pasivo, directa o indirectamente.

- Datos de entrada de Nivel 3: técnicas de valoración para las cuales los datos de entrada no son observables para el activo o pasivo.

Para los activos y pasivos reconocidos en los estados financieros en forma recurrente, al cierre de cada período sobre el que se informa, ABC S.A. determina si han ocurrido transferencias entre los niveles de la jerarquía de valor razonable, a través de la reevaluación de su categorización, considerando para ello el dato de entrada de nivel inferior que sea significativo para la medición del valor razonable en su conjunto.

Valuadores externos participan en la valuación de los activos significativos, tales como las propiedades, planta y equipo y las propiedades de inversión. La participación de valuadores externos es decidida todos los años por el comité de auditoría de la entidad. Los criterios de selección incluyen atributos como el conocimiento del mercado, la reputación, la independencia y si reúnen los estándares profesionales.

### **Propiedades, planta y equipo**

Las propiedades, planta y equipo se miden por su valor razonable menos la depreciación acumulada sobre la planta y equipo y, las pérdidas por deterioro del valor reconocidas a la fecha de la revaluación. Las revaluaciones se efectúan con la frecuencia suficiente para asegurarse que el valor razonable de un activo revaluado no difiera significativamente de su importe en libros.

Todo incremento por revaluación se reconoce en otro resultado integral y se acumula en la reserva por revaluación de activos en el patrimonio, salvo, en la medida en que dicho incremento revierta una disminución de revaluación del mismo activo reconocida previamente en los resultados, en cuyo caso ese incremento se reconoce en los resultados. Una disminución por revaluación se reconoce en los resultados, salvo en la medida en que dicha disminución compense un incremento de revaluación del mismo activo reconocido previamente en la reserva por revaluación de activos.

Anualmente, se registra una desafectación de la reserva por revaluación de activos a los resultados acumulados, por la diferencia

entre la depreciación basada en el importe en libros revaluado del activo y la depreciación basada en el costo original del mismo. Además, la depreciación acumulada a la fecha de revaluación se elimina contra el importe bruto en libros del activo y ese importe neto se incorpora como el importe revaluado del activo. Al momento de la venta del activo revaluado, cualquier reserva por revaluación relacionada con ese activo específico se transfiere a los resultados acumulados.

La depreciación se calcula en forma lineal a lo largo de las vidas útiles estimadas de los activos, de la siguiente manera:

<b><u>Activo</u></b>	<b><u>Tasas</u></b>
Edificios	5%
Equipos	10%

Un componente de propiedades, planta y equipo o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento de dar de baja el activo (calculado como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe

en libros del activo) se incluye en el estado de resultados cuando se da de baja el activo.

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos y tasas de depreciación de las propiedades, planta y equipo se revisan a cada fecha de cierre de ejercicio y se ajustan prospectivamente, de corresponder.

### **Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión se miden inicialmente por su costo de adquisición, incluido los costos de transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden por su valor razonable, el que refleja las condiciones del mercado a la fecha de cierre del período sobre el que se informa. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en los valores razonables de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados en el período en el que ocurren. Los valores razonables se determinan anualmente por un valuador externo independiente reconocido, mediante la aplicación del modelo de valoración.

Las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su venta o cuando la propiedad de inversión se retira del uso en forma permanente y no se espera recuperar beneficio económico alguno de su venta. La diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo se reconoce en el estado de resultados en el período en el que el activo es dado de baja.

Se realizan transferencias a o desde las propiedades de inversión solamente cuando exista un cambio en el uso del activo.

## **2. Juicios y supuestos contables significativos**

ABC S.A. registra sus propiedades de inversión por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable se reconocen en el estado de resultados. Adicionalmente, las propiedades, planta y equipo se miden por sus importes revaluados y los cambios en el valor razonable se reconocen en otros resultados integrales.

ABC S.A. ha contratado un especialista independiente experto en valuación para determinar los valores razonables al 31 de diciembre de 2013 para las propiedades de inversión y para las propiedades, planta y

equipo. Para sus propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión, el valuador se basó en evidencia objetiva de mercado, utilizando precios comprables ajustados por factores específicos, como la naturaleza, la ubicación y las condiciones del bien en cuestión.

### 3. Mediciones del valor razonable relacionado con propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión.

El siguiente cuadro muestra la jerarquía en la medición del valor razonable de los activos:

**CUADRO 4.5.2.3 Información sobre el valor razonable**

	Fecha de medicion	Total	Mediciones del valor razonable utilizando		
			Datos Nivel 1	Datos nivel 2	Datos nivel 3
<b>Propiedades de inversion</b>					
Terreno	31-12-13	442.098		442.098	
Edificacion	31-12-13	203.589		203.589	
	<b>Total</b>	<b>645.687</b>			
<b>Propiedades, planta y equipo</b>					
Terreno	31-12-13	1.251.255		1.251.255	
Edificacion	31-12-13	322.963		322.963	
Equipo	31-12-13	255.830		255.830	
	<b>Total</b>	<b>1.830.048</b>			

**Elaborado por:** Luis Páez

#### 4. Propiedades, planta y equipo

##### CUADRO 4.5.2.4 Información sobre Propiedad, Planta y Equipo.

	Terrenos	Edificaciones	Equipos	Total
Costo revaluado al 31-12-12	1.071.630	642.978	428.652	2.143.260
Adiciones	-	-	-	-
Ventas	-	-	-	-
Revaluacion reconocida en otro resultado integral	179.625	109.874	170.643	460.142
<b>Al 31-12-2013</b>	<b>1.251.255</b>	<b>752.852</b>	<b>599.295</b>	<b>2.603.402</b>
Depreciacion y deterioro de valor al 31-12-12	-	335.000	223.334	<b>558.334</b>
Depreciacion del ejercicio	-	32.149	22.333	<b>54.482</b>
Transferencia*	-	62.739	97.798	<b>160.538</b>
Al 31-12-2013	-	<b>429.889</b>	<b>343.465</b>	<b>773.354</b>
<b>Neto al 31-12-2013</b>	<b>1.251.255</b>	<b>322.963</b>	<b>255.830</b>	<b>1.830.048</b>

\* Corresponde a la depreciacion acumulada a la fecha de revaluacion que se elimino contra el importe bruto en libros del activo revaluado.

**Elaborado por:** Luis Páez

El valor razonable de las propiedades, planta y equipo se determinó utilizando el método de valores de mercado comparables, Nivel 2 de jerarquía. Esto significa que las valuaciones realizadas por el valuador se basan en precios de cotización comparables en mercados no activos, ajustados por las diferencias en la naturaleza, ubicación y/o condición de cada bien en particular. A la fecha de revaluación, 31 de enero de 2013, los valores razonables de las propiedades se basaron en

valuaciones realizadas por Experto Valuador S.A., un valuador independiente reconocido y calificado por los organismos de control en Ecuador.

## 5. Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre del 2013, el saldo de propiedades de inversión se formaba de la siguiente manera:

### CUADRO 4.5.2.5 Información sobre Propiedad de inversión.

	<b>Terreno</b>	<b>Edificacion</b>
Al 1 de enero	209,271.00	185,714.00
Adiciones	-	-
Ingreso por ajuste de valor razonable (1)	232,826.96	17,875.04
<b>Al 31 de diciembre del 2013</b>	<b>442,097.96</b>	<b>203,589.04</b>
<b>Ganancias incluidas en resultados por valor razonable</b>	<b>232,826.96</b>	<b>17,875.04</b>

(1) El valor razonable de las propiedades de inversión ha sido medido de acuerdo al Nivel 2, previsto en la jerarquía de valor razonable para la valuación del mismo.

**Elaborado por:** Luis Páez

Las propiedades de inversión consisten en un terreno y una edificación ubicados en la Av. 10 de Agosto y Tulipanes esquina.

Al 31 de diciembre del 2013, las propiedades de inversión se presentan a valor razonable, el cual ha sido determinado en base a la valuación realizada por Experto Valuador S.A., un valuador independiente reconocido y calificado por los organismos de control en Ecuador.

Para la realización del avalúo se aplicó un modelo de tasación basado en la comparación con inmuebles similares ajustados por las características propias del inmueble. Los supuestos utilizados fueron los siguientes:

Tasa de rendimiento del inmueble	9.10%
Tasa de inflación	3.5%
Tasa anual de crecimiento de arrendamientos	5%
Tasa anual de ocupación	100%

Los rendimientos generados por estas propiedades de inversión corresponden al canon de arriendo mensual. Los costos que se derivan

de estos activos son por mantenimiento. A continuación el detalle de lo mencionado:

**CUADRO 4.5.2.6 Información sobre arrendamientos**

	<b>2013</b>
Ingresos por arrendamientos	600,000
Gastos operativos directos (incluidas las reparaciones y mantenimiento) relacionadas con propiedades que generan ingresos por arrendamiento	25,383
<b>Ganancia neta generada por las propiedades de inversión medidas a valor razonable</b>	<b>574,617</b>

**Elaborado por:** Luis Páez

## **5 IMPACTOS EN EL ECUADOR POR EL USO DEL VALOR RAZONABLE.**

### **5.1 IMPACTO TECNOLÓGICO**

Los sistemas contables y sus aplicaciones relacionadas con el control de los diferentes componentes del rubro de propiedad, planta y equipo y propiedades de inversión, estaban diseñadas para efectuar procesamientos en base a costos históricos. Con la incorporación de valores razonables vía avalúos técnicos, estas plataformas deben ser rediseñadas con la finalidad de incorporar esta nueva forma de valoración, lo que implica un rediseño de programas de computación y de procesamiento de datos, toda vez que esta nueva forma de valoración repercute en la identificación individual de los activos como elementos, originándose la necesidad de disponer de nuevas plataformas de sistemas para su control y procesamiento.

## 5.2 IMPACTOS TRIBUTARIOS

### 5.2.1 Efectos en anticipo de impuesto a la renta

Habíamos mencionado que la normativa internacional permite medir los elementos de propiedad, planta y equipo y propiedades de inversión a su valor razonable con posterioridad a su reconocimiento inicial. Este hecho crea la certeza de que deba reconocerse un incremento o disminución en el valor de dichos activos, lo cual tendría una afectación en el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, debido a que la revalorización implica incrementar o disminuir el valor de los activos (revalorización de propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión) y reconocer un incremento o disminución en la composición patrimonial de la empresa (revalorización de propiedades, planta y equipo).

Para explicar este impacto es importante repasar los lineamientos para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta que se menciona en el Capítulo IX, Art. 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno. (Ver ANEXO 1).

Para clarificar los efectos de revaluar las propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión, se ha preparado un ejemplo en el que en un primer escenario se presentan los Estados Financieros antes de incluir ajustes por revalorización y posteriormente Estados Financieros con dichos ajustes.

A continuación el caso demostrativo:

Cálculo del anticipo de Impuesto a la Renta, previo la inclusión de ajustes por revalorización de propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión:

**CUADRO 5.2.1.1 Estado de Situación Financiera Anticipo S.A.**

<b>Anticipo S.A</b>			
<b>Estado de Situación Financiera</b>			
<b>Al 31 de diciembre del 2xx1</b>			
<b><u>ACTIVOS</u></b>		<b><u>PASIVO Y PATRIMONIO</u></b>	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
Bancos	25.000	Cuentas por pagar	- 340.250
Cuentas por cobrar	50.000		
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>75.000</b>	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>- 340.250</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>PATRIMONIO</b>	
Propiedad, planta y equipo	1.000.000	Capital	- 200.000
Depreciación acum	- 600.000	Utilidades del ejercicio 2xx1	- 134.750
Propiedades de inversion	200.000		
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>600.000</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>- 334.750</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>675.000</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>- 675.000</b>

**Elaborado por:** Luis Páez

Considerar que la compañía Anticipo S.A tenía en el año 2xx1-1 un valor de US \$ 500 de retenciones en la fuente.

La compañía solo cuenta con ingresos gravables.

La compañía solo cuenta con gastos deducibles.

**CUADRO 5.2.1.2 Estado de Resultados Anticipo S.A.**

<b>Anticipo S.A</b>	
<b>Estado de resultados</b>	
<b>Al 31 de diciembre del 2xx1</b>	
Total ingresos	1.525.000
Costos y gastos	1.350.000
Utilidad después de participación trabajadores	175.000
Impuesto a la renta 23%	40.250
<b>Utilidad neta</b>	<b>134.750</b>

**Elaborado por:** Luis Páez

A continuación se prepara el cálculo del anticipo de impuesto a la renta:

**CUADRO 5.2.1.3 Cálculo del anticipo del impuesto a la renta**

<b>Cálculo del anticipo mínimo de impuesto a la renta</b>	
0,2% Activos totales	1,350
0.2% Patrimonio	670
0,4% Ingresos gravables	6,100
0,4% Gastos deducibles	5,400
<b>Anticipo mínimo</b>	<b>13,520</b>
(-) Retenciones	500
Valor a anticipar	13,020
1era cuota (jul)	6,510
2da cuota (sep)	6,510

**Elaborado por:** Luis Páez

Calculo del anticipo de Impuesto a la Renta incluidos ajustes por revalorización de propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión:

**CUADRO 5.2.1.4 Estado de Situación Financiera Anticipo S.A.**

<b>Anticipo S.A</b>				
<b>Estado de Situación Financiera</b>				
<b>Al 31 de diciembre del 2xx1</b>				
<b><u>ACTIVOS</u></b>		<b><u>PASIVO Y PATRIMONIO</u></b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Bancos	25,000	Cuentas por pagar	-	344,850
Cuentas por cobrar	50,000			
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>75,000</b>	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>-</b>	<b>344,850</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>PATRIMONIO</b>		
Activos Fijos	1,875,000	Capital	-	200,000
Depreciación acum	- 1,125,000	Superavit por revalorización	-	350,000
Propiedades de inversión	220,000	Utilidades del ejercicio 2xx1	-	150,150
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>970,000</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>-</b>	<b>700,150</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1,045,000</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>-</b>	<b>1,045,000</b>

Elaborado por: Luis Páez

**CUADRO 5.2.1.5 Estado de Resultados Anticipo S.A.**

<b>Anticipo S.A</b>	
<b>Estado de resultados</b>	
<b>Al 31 de diciembre del 2xx1</b>	
Total ingresos	1,525,000
Ingresos por reavaluos Prop.inversión	20,000
Costos y gastos	1,350,000
Utilidad después de participación trabajadores	195,000
Impuesto a la renta 23%	44,850
<b>Utilidad neta</b>	<b>150,150</b>

Elaborado por: Luis Páez

A continuación se prepara el cálculo del anticipo del impuesto a la renta con los ajustes por revalorizaciones.

**CUADRO 5.2.1.6 Cálculo del anticipo mínimo de impuesto a la renta**

Cálculo del anticipo mínimo de impuesto a la renta	
0,2% Activos totales	2.090
0.2% Patrimonio	1.400
0,4% Ingresos gravables	6.100
0,4% Gastos deducibles	5.400
Anticipo mínimo	14.990
(-) Retenciones	500
Valor a anticipar	14.490
1era cuota (jul)	7.245
2da cuota (sep)	7.245

**Elaborado por:** Luis Páez

**Resultados del cálculo del anticipo de impuesto a la renta:**

El monto del anticipo de impuesto a la renta es mayor cuando el valor de la revalorización de propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión ha sido registrado contablemente, debido a que la norma contable NIC 16 ordena registrar las revalorizaciones de la siguiente manera: debitar el valor en que se ha incrementado el activo por la revalorización y acreditar a una cuenta de patrimonio llamada superávit por revaluación el mismo valor, mientras que la

norma contable NIC 40 ordena registrar las revalorizaciones de la siguiente manera: debitar el valor en que se ha incrementado el activo por la revalorización y reconocer en el resultado del periodo el mismo valor como un ingreso.

Este hecho provoca que se incremente el valor de los activos totales de la compañía y el valor del patrimonio, ambos factores considerados en la fórmula del cálculo del anticipo de impuesto a la renta.

Hasta aquí, se ha revisado los impactos en el cálculo del anticipo de impuesto a la renta por las revalorizaciones, pero no se ha revisado qué sucede con los mismos, cuando en el año siguiente se determina el impuesto generado; lo que se ilustra con el siguiente ejemplo:

**CUADRO 5.2.1.7 Estado de Resultados Anticipo S.A.**

<b>Anticipo S.A</b>		
<b>Estado de resultados</b>		
<b>Al 31 de diciembre del 2xx2</b>		
	<b>1er caso</b>	<b>2do caso</b>
Total ingresos	1.600.000	1.600.000
Costos y gastos	1.300.000	1.580.000
Utilidad después PT	300.000	20.000
Impuesto a la renta 23%	66.000	4.400
Utilidad neta	234.000	15.600

**Elaborado por:** Luis Páez

En el primer caso, la compañía ha generado un impuesto causado de US \$66.000 que es mayor que el anticipo calculado y pagado en el año previo de US\$ 14.490, en este caso debe cancelar la diferencia de US \$ 51.510 en el momento de declarar sus impuestos del año 2xx2.

En el segundo caso, la compañía ha generado un impuesto causado de US\$4.400, la compañía en el año anterior anticipo un valor de US \$ 14.4490 de anticipo de impuesto a la renta. En este caso el valor del anticipo es menor al impuesto causado, por lo tanto se convierte en un impuesto mínimo a pagar por el año 2xx2.

### **5.2.2 1,5 x mil sobre los activos totales**

El pago del impuesto del 1,5 por mil contemplado en la Ley De Régimen Municipal se calcula sobre el total de los activos de la entidad y se podrán deducir para su cálculo, las obligaciones de hasta un año plazo y los pasivos contingentes.

Una revalorización de un elemento de propiedad, planta y equipo y propiedad de inversión supone un incremento o disminución en el valor del activo y por lo tanto afectara incrementando o disminuyendo el cálculo del impuesto del 1,5 por mil sobre los activos totales, para ilustrar de una manera más clara lo antes mencionado se ilustra el siguiente ejemplo tomando como base los escenarios del ejemplo ilustrado en el apartado anterior:

Balance antes de revalorización:

**CUADRO 5.2.2.1 Estado de Situación Financiera Anticipo S.A.**

<b>Anticipo S.A</b>			
<b>Estado de Situación Financiera</b>			
<b>Al 31 de diciembre del 2xx1</b>			
<b><u>ACTIVOS</u></b>		<b><u>PASIVO Y PATRIMONIO</u></b>	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>75.000</b>	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>- 340.250</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>PATRIMONIO</b>	
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>600.000</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>- 334.750</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>675.000</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>- 675.000</b>

**Elaborado por:** Luis Páez

Antes de la revalorización, el valor del impuesto del 1,5 por mil sobre los activos sería el siguiente:

Activos totales	675,000
Pasivos corrientes	340,250
Base imponible	334,750
1,5 x mil	502

A continuación el cálculo del impuesto del 1,5 por mil sobre los activos totales una vez aplicado la revalorización de los activos.

**CUADRO 5.2.2.2 Estado de Situación Financiera Anticipo S.A.**

<b>Anticipo S.A</b>				
<b>Estado de Situación Financiera</b>				
<b>Al 31 de diciembre del 2xx1</b>				
<b><u>ACTIVOS</u></b>		<b><u>PASIVO Y PATRIMONIO</u></b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>75,000</b>		<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>- 344,850</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>PATRIMONIO</b>	
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>970,000</b>		<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>- 700,150</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1,045,000</b>		<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>- 1,045,000</b>

**Elaborado por:** Luis Páez

Una vez incorporados los efectos de las revalorizaciones de las propiedades, planta y equipo y las propiedades de inversión, el cálculo del impuesto del 1,5 por mil sobre los activos totales sería el siguiente:

Activos totales	1,045,000	
Pasivos corrientes	344,850	
Base imponible	700,150	
1,5 x mil	1,050	

Como se puede observar en el ejemplo, el impuesto del 1,5 por mil sobre los activos totales se incrementa con las revalorizaciones de las propiedades, planta

y equipo y propiedades de inversión en los casos en los que dicha revalorización supone un incremento del valor del activo, de la misma manera una revalorización que identifique una disminución en el valor del activo supondrá un impuesto menor a pagar por la entidad.

### **5.2.3 Patentes municipales.**

En el Ecuador, los Municipios cobran anualmente los impuestos por patentes municipales, mismas que se basan en el total del patrimonio. Como consecuencia de las revalorizaciones, es lógico suponer que la determinación de valores razonables, tanto de propiedades, planta y equipo, como de propiedades de inversión incide en el monto del patrimonio por lo que el valor del impuesto de patentes municipales se ve incrementado.

### **5.2.4 Impactos societarios**

La Superintendencia de Compañías, mediante resolución No.SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007, emitida el 9 de septiembre del 2011 resuelve,

en lo concerniente al tratamiento de las cuentas de superávit por valuación lo siguiente:

“Los saldos acreedores de los superávit que provienen de la adopción por primera vez de las NIIF, así como los de medición posterior, no podrán ser capitalizados.” (RESOLUCIÓN No.SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007, 2011, p.3-4)  
(Ver ANEXO 2).

Mientras tanto la NIC 16 (2012: A715) menciona en su párrafo 41 lo siguiente:

El superávit de revaluación de un elemento de propiedades, planta y equipo incluido en el patrimonio podrá ser transferido directamente a ganancias acumuladas, cuando se produzca la baja en cuentas del activo. Esto podría implicar la transferencia total del superávit cuando la entidad disponga del activo. No obstante, parte del superávit podría transferirse a medida que el activo fuera utilizado por la entidad. En este caso el importe del superávit transferido sería igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original. Las transferencias desde las cuentas de superávit de revaluación a ganancias acumuladas no pasarán por el resultado del periodo.

Para clarificar este enunciado de la norma, se adjunta el siguiente ejemplo:

**CUADRO 5.2.4.1 Datos para ejemplo.**

Costo	50.000		
Vida útil	10 años		
Reavalúo año 6	30.000		
	Costo	Depreciación	Saldo
	100%	60%	40%
Antes de reavalúo	50.000	30000	20.000
Después reavalúo	75000	45000	30000
Diferencia	(25.000)	(15.000)	(10.000)

**Registro contable de la revalorización**

<b>Cuenta</b>	<b>Deb.</b>	<b>Cre.</b>
PPE	25.000	
Depre. Acum		15.000
Superavit por revalorización		10.000

**Elaborado por:** Luis Páez

En el cuadro se muestra el registro contable correspondiente a la revalorización de propiedad, planta y equipo del ejemplo. A continuación se ilustra el tratamiento contable que debe recibir la cuenta de superávit por revalorización de acuerdo a lo descrito en el párrafo 41 de la NIC 16:

**CUADRO 5.2.4.2 Registros contables.**

Saldo a depreciar	30.000
Años por depreciar	4
Depreciación anual	7.500

**Registro de la depreciación del año 7**

Cuenta	Deb.	Cre.
Gasto depreciación	7.500	
Depreciación acumulada		7.500
Depreciación sg. Reavalúo	7.500	
Depreciación sg. Costo	5.000	
<b>Diferencia</b>	<b>2.500</b>	

**Registro de la transferencia del superávit por revalorización a resultados acumulados**

Superávit por revalorización	2.500	
Resultados acumulados		2.500

**Elaborado por:** Luis Páez

## **6 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

Una vez finalizado el análisis de la NIIF 13 aplicada a la NIC 16 de Propiedad, Planta y Equipo y NIC 40 de Propiedades de Inversión, podemos llegar a las siguientes conclusiones:

### **6.1 CONCLUSIONES**

- El concepto de valor razonable plasmado en la NIIF 13, busca que las entidades reflejen el valor de mercado de sus elementos a la fecha de medición, enmarcados en una misma norma que permita que las mediciones realizadas a valor razonable sean comparables entre las entidades y de esta manera internacionalizar la información y disponer de un único lenguaje de aceptación mundial.

La NIIF 13 enfatiza que las mediciones del valor razonable deben basarse en mercados, para ello menciona la importancia de encontrar mercados activos (Datos nivel 1), este punto en la realidad ecuatoriana denota un considerable grado de dificultad por la complejidad e incluso la imposibilidad de identificar un

mercado activo para estos rubros, derivando entonces a las otras alternativas mencionadas por la norma (Datos nivel 2 y 3) que consisten en datos tomados de mercados no activos que deban ser ajustados y el uso de supuestos. En el medio ecuatoriano, realizar una medición del valor razonable bajo estos datos (Datos nivel 2 y 3) supone la intervención de peritos expertos valuadores y por lo tanto obliga a los profesionales de la contabilidad y a empresarios en general a capacitarse y conocer sobre este tema, lo cual facilitara analizar, interpretar e involucrarse directamente en trabajos realizados por otros profesionales encaminados al logro de este objetivo, toda vez que todo su proceso no puede circunscribirse a un solo profesional.

- La aplicación del concepto de valor razonable a la Propiedad, Planta y Equipo y Propiedades de Inversión provocara en la generalidad de los casos un incremento de valor de estos rubros, debido a que la metodología anterior de valoración se relacionaba con el costo histórico, metodología que no siempre refleja la realidad económica de las entidades.

Las revalorizaciones de Propiedad, Planta y Equipo y Propiedades de Inversión suponen incrementos en el valor de los activos y patrimonio. Los activos y el patrimonio son variables consideradas para el cálculo y pago de impuestos como los son: 1,5 por mil sobre los activos, contribuciones a la Superintendencia de

Compañías, anticipo del impuesto a la renta, entre otros. En consecuencia, dichos incrementos supondrán que el valor pagado en impuestos sea superior al que pagaría bajo un enfoque de costo histórico.

## 6.2 RECOMENDACIONES

- Se debe lograr una mayor comunicación y coordinación entre los organismos colegiados de la profesión contable con el propósito de que todos se alineen con este tema y se adopten y faciliten su aplicación.
- Siendo la Superintendencia de Compañías el organismo de control de las entidades, ésta debería emitir los lineamientos para la aplicación de la NIIF 13 por parte de sus organismos controlados.
- Tanto los organismos de control, compañías, colegios de profesionales de la contabilidad, facultades de ciencias administrativas y contables, entre otros, deben dar énfasis en la difusión y capacitación sobre este concepto y de las Normas Internacionales de Información Financiera en general, para lograr certeza y aceptación en su determinación.

## BIBLIOGRAFÍA

### Libros

- 1 DELOITTE (2013), *Medición de Propiedad, Planta y Equipo después del reconocimiento inicial utilizando el modelo de revaluación*. México: Deloitte.
- 2 DOUPNIK TIMOTHY (2007). *Contabilidad Internacional*. México: McGraw Hill/Interamericana Editores S.A.
- 3 ERNST & YOUNG (2012), *Applying Fair Value Measurement*. USA: Ernst & Young.
- 4 ERNST & YOUNG (2013), *Applying IFRS in Real Estate*. USA: Ernst & Young.
- 5 ESLAVA JOSÉ DE JAIME (2009), *Las claves de la nueva contabilidad para las Pymes*. Madrid: ESIC Editorial.
- 6 INSTITUTO MEXICANO DE CONTADORES PÚBLICOS, A.C. (2012). *Normas de Información Financiera*. México: CeMPro.
- 7 INSTITUTO MEXICANO DE CONTADORES PÚBLICOS, A.C. (2009). *Principales diferencias U.S GAAP-IFRS-NIF*. México: CeMPro.
- 8 INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS BOARD, IASB (2012). *NIIF*. London: IFRS Foundation Publication Department. (Parte A)
- 9 INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS BOARD, IASB (2012). *NIIF*. London: IFRS Foundation Publication Department. (Parte B)
- 10 ORELLANA RAMIREZ ALICIA (2007), *NIC 40: Inversiones Inmobiliarias*. España: ICALI.
- 11 WARREN S. CARL (2010). *Contabilidad Financiera*. México: Edamsa Impresiones S.A de C.V.
- 12 ZAPATA L. JORGE (2010). *Análisis práctico y Guía de Implementación de Normas Internacionales de Información Financiera NIIF*. Ecuador: Abya-Yala.

### Revistas

- 13 INSTITUTO MEXICANO DE CONTADORES PÚBLICOS, A.C. (2011). *Valuación*. Volumen 462, p 34-39

**Tesis**

- 14** GÓMEZ NOCETTI, AMÉRICA ELIANA. *Métodos de valuación a valor razonable y su auditoría*. Chile: Universidad de las Américas, Facultad de Administración y Negocios.
- 15** MULLER, ALEXANDER. *Factores explicativos del diferencial del valor de los activos netos*, España: Universidad Complutense de Madrid, Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales.
- 16** PÁEZ JÁTIVA, GERARDO GABRIEL. *Consecuencias para las Pequeñas y Medianas Empresas Florícolas Ecuatorianas por la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF para Pymes)*, Quito: Universidad del Pacífico, Escuela de Negocios.

**ANEXOS**

**ANEXO 1****Anexo 1. Artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno.**

Art. 41.- Pago del impuesto.- Los sujetos pasivos deberán efectuar el pago del impuesto a la renta de acuerdo con las siguientes normas:

1.- El saldo adeudado por impuesto a la renta que resulte de la declaración correspondiente al ejercicio económico anterior deberá cancelarse en los plazos que establezca el reglamento, en las entidades legalmente autorizadas para recaudar tributos;

2.- Las personas naturales, las sucesiones indivisas, las sociedades, las empresas que tengan suscritos o suscriban contratos de exploración y explotación de hidrocarburos en cualquier modalidad contractual, deberán determinar en su declaración correspondiente al ejercicio económico anterior, el anticipo a pagarse con cargo al ejercicio fiscal corriente de conformidad con las siguientes reglas:

a) Las personas naturales y sucesiones indivisas no obligadas a llevar contabilidad, las empresas que tengan suscritos o suscriban contratos de exploración y explotación de hidrocarburos en cualquier modalidad contractual;

Una suma equivalente al 50% del impuesto a la renta determinado en el ejercicio anterior, menos las retenciones en la fuente del impuesto a la renta que les hayan sido practicadas en el mismo;

b) Las personas naturales y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y las sociedades:

Un valor equivalente a la suma matemática de los siguientes rubros:

3.1 El cero punto dos por ciento (0.2%) del patrimonio total.

3.2 El cero punto dos por ciento (0.2%) del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuestos a la renta.

3.3 El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total.

3.4 El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total de ingresos gravables a efectos del impuesto a la renta.

Para la liquidación de este anticipo, en los activos de las arrendadoras mercantiles se incluirán los bienes dados por ellas en arrendamiento mercantil.

Las instituciones sujetas al control de la superintendencia de bancos y seguros y cooperativas de ahorro y crédito y similares, no considerarán en el cálculo del anticipo los activos monetarios.

Las sociedades, las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y las personas naturales obligadas a llevar contabilidad que obtengan ingresos de actividades agropecuarias, no considerarán en el cálculo del anticipo el valor del terreno sobre el que desarrollen dichas actividades.

Las sociedades, las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y las personas naturales obligadas a llevar contabilidad no consideraran en el cálculo del anticipo las cuentas por cobrar salvo aquellas que mantengan con relacionadas.

Las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al código de la producción, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, que iniciaren actividades, estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial. En caso de que el proceso productivo así lo requiera, este plazo podrá ser ampliado, previa autorización de la secretaría técnica del consejo sectorial de la producción y el servicio de rentas internas.

a) El anticipo, que constituye crédito tributario para el pago de impuesto a la renta del ejercicio fiscal en curso, se pagará en la forma y en el plazo que establezca el reglamento, sin que sea necesario la emisión de título de crédito. El pago del anticipo a que se refiere el literal anterior se realizará en los plazos establecidos en el reglamento y en la parte que exceda al valor de las retenciones que le hayan sido practicadas al contribuyente en el año anterior al de su pago; el saldo se pagará dentro de los plazos establecidos para la presentación de la declaración del impuesto a la renta del ejercicio fiscal en curso y conjuntamente con esta declaración;

b) Si en el ejercicio fiscal, el contribuyente reporta un impuesto a la renta causado superior a los valores cancelados por concepto de retenciones en la fuente de renta más anticipo; deberá cancelar la diferencia.

c) Para el caso de los contribuyentes definidos en el literal (a) de este artículo, si no existiese impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuese inferior al anticipo pagado más las retenciones, tendrán derecho a presentar el correspondiente reclamo de pago indebido o la solicitud de pago en exceso, por el total de lo que sobrepase el impuesto a la renta causado.

Los contribuyentes definidos en el literal (b) de este artículo tendrán derecho a presentar el correspondiente reclamo de pago indebido o la solicitud de pago en exceso, según corresponda, así:

1. Por el total de las retenciones que se le hubieren efectuado, si no causare impuesto a la renta en el ejercicio corriente o si el impuesto causado fuere inferior al anticipo pagado;
2. Por las retenciones que le hubieren sido efectuadas, en la parte en la que no hayan sido aplicadas al pago del impuesto a la renta, en el caso de que el impuesto a la renta causado fuere mayor al anticipo pagado.

El servicio de rentas internas dispondrá la devolución de lo indebido o excesivamente pagado ordenando la emisión de la nota de crédito, cheque o acreditación respectiva;

d) Literal derogado por artículo 7 de la ley número 1, publicada registro oficial suplemento 392 de 30 de julio del 2008.

e) Las sociedades en disolución que no hayan generado ingresos gravables en el ejercicio fiscal anterior no estarán sujetas a la obligación de pagar anticipos en el año fiscal en que, con sujeción a la ley, se inicie el proceso de disolución. Tampoco están sometidas al pago del anticipo aquellas sociedades, cuya actividad económica consista exclusivamente en la tenencia de acciones, participaciones o derechos en sociedades, así como aquellas en que la totalidad de sus ingresos sean exentos.

Las sociedades en proceso de disolución, que acuerden su reactivación, estarán obligadas a pagar anticipos desde la fecha en que acuerden su reactivación;

f) De no cumplir el declaran con su obligación de determinar el valor del anticipo al presentar su declaración de impuesto a la renta, el Servicio de Rentas Internas procederá a determinarlo y a emitir el correspondiente auto de pago para su cobro, el cual incluirá los

intereses y multas, que de conformidad con las normas aplicables, cause por el incumplimiento y un recargo del 20% del valor del anticipo.

g) El Servicio de Rentas Internas, en el caso establecido en el literal (a) de este artículo, previa solicitud del contribuyente, podrá conceder la reducción o exoneración del pago del anticipo del impuesto a la renta de conformidad con los términos y las condiciones que se establezcan en el reglamento.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo establecido en el literal (b) por un ejercicio económico cada trienio cuando por caso fortuito o fuerza mayor se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo; para el efecto el contribuyente presentará su petición debidamente justificada sobre la que el Servicio de Rentas Internas realizará las verificaciones que correspondan. Este anticipo, en caso de no ser acreditado al pago del impuesto a la renta causado o de no ser autorizada su devolución se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta, sin derecho a crédito tributario posterior.

Si al realizar la verificación o si posteriormente el servicio de rentas internas encontrase indicios de defraudación, iniciará las acciones legales que correspondan.

En casos excepcionales debidamente justificados en que sectores o subsectores de la economía hayan sufrido una drástica disminución de sus ingresos por causas no previsibles, a petición fundamentada del Ministerio del ramo y con informe sobre el impacto fiscal del Director General del Servicio de Rentas Internas, el Presidente de la República, mediante decreto, podrá reducir o exonerar el valor del anticipo establecido al correspondiente sector o subsector.

La reducción o exoneración del pago del anticipo podrá ser autorizado solo por un ejercicio fiscal a la vez.

h) Para comercializadoras y distribuidoras de combustible en el sector automotor, el coeficiente correspondiente al total de ingresos gravables a efecto de impuesto a la renta será reemplazado por el cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total del margen de comercialización correspondiente.

i) Los contribuyentes cuya actividad económica sea exclusivamente la relacionada con proyectos productivos agrícolas de agroforestería y de silvicultura de especies forestales, con

etapa de crecimiento superior a un año estarán exonerados del anticipo del impuesto a la renta durante los períodos fiscales en los que no reciban ingresos gravados que sean fruto de una etapa principal de cosecha.

j) Los contribuyentes cuya actividad económica sea exclusivamente la relacionada con el desarrollo de proyectos software o tecnología, y cuya etapa de desarrollo sea superior a un año, estarán exonerados del anticipo al impuesto a la renta durante los períodos fiscales en los que no reciban ingresos gravados.

k) Para efecto del cálculo del anticipo del impuesto a la renta, se excluirá los montos que correspondan a gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de la masa salarial, así como la adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de la productividad e innovación tecnológica, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el código de la producción para las nuevas inversiones, en los términos que establezca el reglamento.” (tomado de la ley tributario interno capítulo ix normas sobre declaración y pago art 40)

La aplicación de reavalúos de propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión afectan fundamentalmente en el cálculo del anticipo de impuesto a la renta a las personas naturales y sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y las sociedades mencionadas en el literal (b) del punto 2 del artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno, debido a que las mismas están bajo el control de la Superintendencia de Compañías; entidad en el año 2006 mediante resolución No. No.06.Q.ICI.004 del 21 de agosto, publicada en el registro Oficial No. 348 del 4 de septiembre del mismo año, instruyó la adopción de las NIIF y determinó que su aplicación será de carácter obligatorio por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de Estados Financieros a partir del 1 de enero del 2009.

## ANEXO 2



## RESOLUCIÓN No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007

**AB. SUAD MANSSUR VILLAGRAN**  
**SUPERINTENDENTA DE COMPAÑÍAS**

**CONSIDERANDO:**

**Que**, con Decreto Ejecutivo No. 2411 de 30 de diciembre de 1994, publicado en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 601 de esa misma fecha, se expide el Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Interno, en el que en la Sección III, Sistema de Corrección Monetaria, Parágrafo 1º, se dispone que el sistema de corrección monetaria debe ser aplicado obligatoriamente por las sociedades obligadas a llevar contabilidad;

**Que**, con Decreto Ejecutivo No. 2553 de 28 de febrero de 1995, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 643 de la misma fecha, mediante el Artículo 11 se reformaron los Artículos 42, 43 y 46 del Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, que tenían relación con la metodología de aplicación del sistema de corrección monetaria;

**Que**, el Decreto Ejecutivo No. 1628 de 22 de diciembre de 1999, publicado en el Registro Oficial No. 350 el 30 de diciembre de 1999, en la Quinta Disposición Transitoria, dispone que los saldos deudores o acreedores de la cuenta patrimonial Reexpresión Monetaria, producto de la aplicación del sistema de corrección monetaria al 31 de diciembre de 1999 sean transferidos a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio;

**Que**, con Resolución Interinstitucional No. SB-SC-SRI-01 de 31 de marzo del año 2000, publicada en el Registro Oficial No. 57 del 13 de abril del mismo año, la Superintendencia de Bancos, Superintendencia de Compañías y Servicio de Rentas Internas, dispusieron que, con motivo del cambio de moneda de sucres a dólares de los Estados Unidos de América, todas las partidas no monetarias sean afectadas por los índices de brecha establecidos en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17, generando un débito o crédito a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio, saldo que de no haberse capitalizado o utilizado en absorber pérdidas, debía ser transferido a la cuenta denominada Reserva de Capital;

**Que**, la Superintendencia de Compañías con Resolución No.00.Q.ICI.013 de 11 agosto de 2000, publicada en el Registro Oficial No. 146 de 22 de agosto de 2000, facultó a sus controladas a revaluar la propiedad, planta y equipo, y de haberse generado un saldo acreedor que se registra en la



SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS

RESOLUCIÓN No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11307  
Página 2 de 6

cuenta Reserva por Valuación, éste podrá ser utilizado en compensar pérdidas o aumentar el capital;

**Que**, al ser necesario reglamentar la utilización del saldo acreedor de la cuenta Reserva de Capital, con Resolución No. 01.Q.ICI.017 de 19 de diciembre de 2001 publicada en el Registro Oficial No. 483 el 28 de los mismos mes y año, el Superintendente de Compañías expidió las Normas y procedimientos a los que se someterán las compañías que están bajo el control de esta Institución, para la capitalización de los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Valuación y Reserva por Donaciones;

**Que**, con Resolución No. 03.Q.ICI.007 de 9 de diciembre de 2003, publicada en el Registro Oficial No. 235 de 18 de los mismos mes y año, se dictó las Normas y procedimientos a los que se someterán las compañías que están bajo el control de la Superintendencia de Compañías para la capitalización del saldo acreedor de la cuenta Superávit por Revaluación de Inversiones en Acciones o Participaciones;

**Que**, mediante Resolución No. SC.Q.ICI.004 de 21 de agosto de 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, la Superintendencia de Compañías dispuso que sus controladas adopten las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", a partir del 1 de enero de 2009;

**Que**, mediante Resolución No. 06.Q.ICI.006 del 13 octubre de 2006, publicada en el Registro Oficial No. 383 de 24 de octubre de 2006, la Superintendencia de Compañías expidió las normas para la constitución y valuación a precio de mercado de propiedad, planta y equipo; y, de las unidades de sepultamiento de las empresas que operan y administran cementerios;

**Que**, con Resolución No. ADM.8199 de 3 de julio de 2008, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 378 de 10 de julio de 2008, el Superintendente de Compañías ratificó la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF";

**Que**, mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del mismo año, el Superintendente de Compañías estableció el cronograma de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías;

**Que**, como consecuencia de la aplicación de la NIIF 1 "Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera" y Sección 35 "Transición a la NIIF para las PYMES", en el período de



RESOLUCIÓN No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007  
Página 3 de 6

transición se generan ajustes que serán cargados o abonados a la cuenta Resultados Acumulados provenientes de la Adopción por Primera Vez de las NIIF;

**Que**, con Resolución No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.03 de 15 de marzo de 2011, publicada en el Registro Oficial No. 419 de 4 de abril del presente año, se expidió el Reglamento del Destino que se dará a los saldos de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones, Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las NIIF, Superávit por Valuación, Utilidades de Compañías Holding y Controladoras; Reconocimiento del Deterioro; y Designación e Informe de Peritos;

**Que**, en virtud de que la Superintendencia de Compañías dispuso que sus controladas adopten las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", las mismas que no requieren de ninguna interpretación por parte de esta Institución, ya que el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) es el responsable de emitir las normas con sus respectivas interpretaciones;

**Que**, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" implica un estricto cumplimiento del texto de la normativa contable;

**Que**, el Art. 433 de la Ley de Compañías faculta al Superintendente de Compañías para expedir regulaciones, reglamentos y resoluciones que considere necesarios para el buen gobierno, vigilancia y control de las compañías sujetas a su supervisión; y,

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley,

#### RESUELVE:

**EXPEDIR EL REGLAMENTO DEL DESTINO QUE SE DARÁ A LOS SALDOS DE LAS CUENTAS RESERVA DE CAPITAL, RESERVA POR DONACIONES, RESERVA POR VALUACIÓN O SUPERÁVIT POR REVALUACIÓN DE INVERSIONES, RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA "NIIF" Y LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (NIIF PARA LAS PYMES), SUPERÁVIT POR VALUACIÓN, UTILIDADES DE COMPAÑÍAS HOLDING Y CONTROLADORAS; Y DESIGNACIÓN E INFORME DE PERITOS.**



SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS

RESOLUCIÓN No. SC.ICL.CPAIFRS.G.11007  
Página 4 de 6

**ARTÍCULO PRIMERO.- DESTINO DEL SALDO ACREEDOR DE LAS CUENTAS RESERVA DE CAPITAL, RESERVA POR DONACIONES Y RESERVA POR VALUACIÓN O SUPERÁVIT POR REVALUACIÓN DE INVERSIONES.-** Los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al período de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, subcuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones; saldos que sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- SALDO DE LA SUBCUENTA RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF.-** Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

De registrar un saldo deudor en la subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", éste podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

**ARTÍCULO TERCERO.- AJUSTES PROVENIENTES DE LA ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS "NIIF".-** Los ajustes realizados bajo las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), deberán ser conocidos y aprobados por la junta general de accionistas o socios que apruebe los primeros estados financieros anuales emitidos de acuerdo con las normativas antes referidas.

**ARTÍCULO CUARTO.- SALDOS ACREEDORES DE LAS SUBCUENTAS "SUPERÁVIT POR VALUACIÓN".-** Los saldos acreedores de los superávit que provienen de la adopción por primera vez de las NIIF, así como los de la medición posterior, no podrán ser capitalizados.



SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS

RESOLUCIÓN No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007  
Página 5 de 6

**ARTICULO QUINTO.- UTILIDADES DE LAS COMPAÑÍAS HOLDING Y CONTROLADORAS.-** Las compañías constituidas como Holding al amparo de lo dispuesto en el Artículo 429 de la Ley de Compañías y las compañías controladoras conforme a la normativa contemplada en la Norma Internacional de Contabilidad 27 y Sección 9 de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) "Estados Financieros Consolidados y Separados", para fines de control y distribución de utilidades a trabajadores, accionistas o socios y el pago de impuestos, elaborarán y mantendrán estados financieros individuales por cada compañía. Igualmente, las compañías Holding o Controladoras reconocerán como ingresos, los dividendos de sus vinculadas y subsidiarias, una vez que se establezca el derecho a recibirlos por parte de las Juntas Generales de Socios o Accionistas; o, por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país.

**ARTÍCULO SEXTO.- DESIGNACIÓN DE PERITOS.-** Para determinar el valor razonable de los activos que de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en los casos que se requiera de la valuación de un profesional en el ramo, la junta general de socios o accionistas designará el perito o los peritos independientes que deban realizar el avalúo de los mismos. La designación, calificación y registro de tales peritos; y, los requisitos mínimos que deben contener los informes de peritos, se efectuará de acuerdo con el reglamento relativo a esa materia, expedido por la Superintendencia de Compañías.

**ARTÍCULO SÉPTIMO.- INFORMES DE PERITOS.-** Los informes de los peritos serán conocidos por la junta general de socios o accionistas, que oportunamente hubiere ordenado su elaboración y los aprobará de considerar adecuado el avalúo.

Los auditores externos, en sus informes, harán constar sus opiniones respecto de la razonabilidad de la valoración de los activos que de conformidad con la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), se efectúen.

**ARTÍCULO OCTAVO.-** Con la finalidad de no dejar abierta la posibilidad de interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", ya que su aplicación es de estricto cumplimiento, se deroga la Resolución No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.03 de 15 de marzo de 2011, publicada en el Registro Oficial No. 419 de 4 de abril del presente año.



**SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS**

**RESOLUCIÓN No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007**  
Página 6 de 6

**ARTÍCULO NOVENO.-** Deróguense todas las resoluciones que se contrapongan a esta resolución.

**ARTÍCULO DÉCIMO.-** La presente Resolución entrará en vigencia desde esta fecha, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Comuníquese y publíquese.

Dada y firmada en la Superintendencia de Compañías, en Guayaquil el **09 SEP 2011**

**Ab. Suad Manssur Villagrán  
SUPERINTENDENTA DE COMPAÑÍAS**

SMV/JMR/ECO  
2011-10-07