PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR-MATRIZ

FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y CONTABLES

TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE LICENCIATURA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA -CPA

IMPLICACIONES CONTABLES Y TRIBUTARIAS DE LA APLICACIÓN DEL MODELO DE VALOR RAZONABLE, EN LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN, DE LAS EMPRESAS MÁS REPRESENTATIVAS DEL SECTOR INMOBILIARIO EN EL ECUADOR, DURANTE LOS AÑOS 2018 AL 2021

ALEXANDRA DIANA BETANCOURT PINTO

DIRECTOR: JANNETH CANDO

LINEA DE INVESTIGACIÓN: ADMINISTRACIÓN EFICIENTE Y EFICAZ DE LAS ORGANIZACIONES PARA LA COMPETITIVIDAD SOSTENIBLE LOCAL Y GLOBAL

SUBLÍNEA DE LA INVESTIGACIÓN: PRINCIPIOS, NORMATIVA, PRÁCTICAS Y PROCESOS FINANCIEROS, CONTABLES, DE AUDITORÍA Y TRIBUTARIOS, Y SU VALOR AGREGADO PARA LAS ORGANIZACIONES.

QUITO, AGOSTO 2022

DIRECTOR

Janneth Paulina Cando Garzón

LECTORES

Altamirano Jorge

Mancheno Paulina

CONTENIDO

ÍNDICE DE TABLAS Y FIGURAS ..... **II**

LISTA DE ABREVIATURAS ..... **III**

ESTRACTO EJECUTIVO ..... **IV**

ABSTRACT ..... **IV**

INTRODUCCIÓN **1**

1. MARCO TEÓRICO: PROPIEDADES DE INVERSIÓN 2

1.1 Antecedentes 2

1.2 Aspectos generales de la NIC 40: Propiedades de Inversión 5

1.3 Medición posterior por el Modelo del Valor Razonable 7

2. MARCO METODOLÓGICO 25

2.1 Metodología de la investigación 25

2.2 Enfoque de la investigación 26

2.3 Alcance de la investigación 27

2.4 Proceso de Investigación 27

3. ANÁLISIS DE INFORMACIÓN 35

3.1 ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN RECOLECTADA 35

4. CONCLUSIONES 48

5. RECOMENDACIONES 50

6. FUENTES DE INVESTIGACIÓN 52

ÍNDICE DE TABLAS Y FIGURAS

Tabla 1: Selección por tipo de actividad..... **29**

Tabla 2: Empresas de la muestra con declaración de formulario 101 por años **29**

Tabla 3: Empresas con propiedades de inversión en Auditoría..... **30**

Tabla 4: Empresas excluidas de la muestra **31**

Tabla 5: Detalle de empresas grandes depurado..... **32**

Tabla 6: Presentación en Auditoría de las empresas..... **35**

Tabla 7: Elección de modelo para propiedades de inversión Sg. 101. ..... **36**

Tabla 8: Empresas que reconocen la ganancia de PDI a valor razonable en 101..... **38**

Tabla 9: Impuestos diferidos en 101..... **38**

Tabla 9. Movimiento propiedades de inversión (FEMAR) **40**

Tabla 10. Sg. Declaración101..... **40**

Tabla 11: Reconoce en conciliación tributaria el avalúo de propiedades de inversión . **41**

Tabla 12: Reconoce en conciliación tributaria el avalúo de propiedades de inversión . **42**

Tabla 13. Movimiento propiedades de inversión (AMBIENSA S.A.)..... **43**

Tabla 14. Movimiento Impuesto diferido Auditoría (AMBIENSA S.A.) **44**

Tabla 15. Diferencias temporarias Sg. 101 (AMBIENSA S.A.) **44**

Tabla 16. Conciliación 2021 (AMBIENSA S.A.) **44**

Tabla 17. Formulario 101 (AMBIENSA S.A.)..... **46**

Tabla 18. Movimiento propiedades de inversión (DEVISO) **46**

Tabla 19. Formulario 101 (DEVISO) **47**

Tabla 20. Diferencias temporarias Sg. 101 (DEVISO)..... **47**

LISTA DE ABREVIATURAS

MC. Modelo del costo
VR. Valor razonable
MVR. Método de valor razonable
PDI. Propiedades de Inversión
NIC12. Impuesto a las ganancias
NIC 16. Propiedad planta y equipo
NIC 40. Propiedades de inversión
NIIF 5. Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta
NIIF 13. Valor razonable
NIIF 16. Arrendamientos
LRTI. Ley de Régimen Tributario Interno

ESTRACTO EJECUTIVO

El sector inmobiliario, un sector altamente golpeado por la pandemia. No obstante, tuvo una pronta recuperación nacional. Importante en la economía ecuatoriana al ser una de las actividades principales del sector de la construcción. Internacionalmente es directamente vinculado a recesiones económicas, por tanto, es un sector usado para anticipar crisis y caídas en la economía.

Propiedades de inversión, una alternativa para generar nuevas fuentes de ingresos con inmuebles no utilizados por los dueños o el arrendatario como derecho de uso en el giro del negocio o con fines administrativos. La forma de reconocer estos en medición posterior definirá que tipo de tratamiento contable debe aplicarse. De ahí la importancia de medir las propiedades de inversión a valor razonable, pues permite estimar de forma real el valor de los bienes acorde al mercado.

Las formas de medición de estos son el método de valor razonable y el modelo del costo. El primero es un método de baja o nula aplicación en el Ecuador, lo cual es preocupante porque o no se consideran ventajas de aplicación del método o se desconoce el tratamiento contable a realizar, aspectos que pueden mejorar con capacitación.

Se puede ver que existen inconsistencias ya sea en el registro de diferidos a nivel de estados financieros o formulario 101, debido a que dejan de registrar las diferencias temporarias en uno u otro. Por otro lado, mezclan temas de propiedades de inversión a valor razonable con revaluaciones. Existen muy pocas empresas que miden a valor razonable en el país.

Palabras clave: Propiedades de inversión**;** Valor razonable; Inversiones inmobiliarias, Sector inmobiliario; NIC 40, NIIF 13, NIIF 16, NIC 16, impuesto diferido.

ABSTRACT

The real estate sector, a sector hard hit by the pandemic. However, it had a quick national recovery. Important in the Ecuadorian economy as it is one of the main activities of the construction sector. Internationally, it is directly linked to economic recessions; therefore, it is a sector used to anticipate crises and economic downturns.

Investment properties, an alternative to generate new sources of income with real estate not used by the owners or the lessee as a right of use in the line of business or for administrative purposes. The way these are recognized in subsequent measurement will define what type of accounting treatment should be applied. Hence the importance of measuring investment property at fair value, since it allows a true estimate of the value of the assets according to the market.

The measurement methods are the fair value method and the cost model. The former is a method with little or no application in Ecuador, which is of concern because either the advantages of applying the method are not considered or the accounting treatment to be performed is unknown, aspects that can be improved with training.

It can be seen that there are inconsistencies either in the recording of deferred income in the financial statements or Form 101, because they fail to record temporary differences in one or the other. On the other hand, they mix issues of investment properties at fair value with revaluations. There are very few companies that measure at fair value in the country.

Keywords: Investment property; fair value; investment property; real estate; IAS 40, IFRS 13, IFRS 16, IAS 16, deferred tax.

INTRODUCCIÓN

En un mundo que avanza con prospectiva de expansión física y económica, de mayor capacidad y poder adquisitivo, en búsqueda de un manejo eficiente y efectivo de recursos, que permita el desenvolvimiento de la empresa en un mercado activo de forma sostenible, estandarizada y actualizada, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) juegan un papel esencial, al establecer parámetros de medición, clasificación presentación y revelación de la información financiera fiable, que refleje de forma íntegra y real su condición y avance económico.

La NIC 40, una norma que trata acerca de las Propiedades de Inversión, las cuales otorgan a muchas empresas una ventaja competitiva, al permitir obtener rentas, plusvalía o ambas de inmuebles que no se mantengan para la generación o prestación de bienes o servicios, o no sean usados para sus actividades ordinarias en el giro del negocio. Es exclusiva, en el sentido de brindar a sus aplicantes la posibilidad de seleccionar en ciertos aspectos qué modelo utilizar al medir sus activos en lo que respecta a propiedad de inversión (en adelante PDI).

Esta alternativa de decisión para medición posterior, por modelo del costo (MC) o valor razonable (VR) de los activos, conlleva a su vez la responsabilidad de acatar determinados parámetros establecidos en la norma según la elección tomada, pues al seleccionar uno u otro método la entidad incurre en obligaciones en su forma de manejar a continuación la contabilización del activo aplicante.

Lo interesante de la norma es la forma en que confluye con otras normas como la NIIF 13, NIC 2, NIC 12, NIC 16, NIIF 16 entre otras. De acuerdo con ello cambia la forma en que se presenta la información en estados financieros, su efecto en resultados y sus posibles efectos tributarios.

1. MARCO TEÓRICO: PROPIEDADES DE INVERSIÓN

1.1 Antecedentes

La NIC 40 fue aprobada en marzo del 2000 por el IASB y sustituyó partes de la NIC 25 (Contabilización de Inversiones). “En el transcurso de su implementación fue modificada por diversas normas como: NIIF 16 (Arrendamientos), NIIF 13 (Medición de valor razonable), entre otras. Esta fue la primera vez que el Consejo proponía un modelo contable basado en valor razonable para activos no financieros (NIC 40), por ello, en principio generó mucha controversia al ser un método de contabilización que trascendía los estándares que se manejaban hasta el momento. Se planteó mantener el método de valor razonable y el modelo del costo mientras los usuarios se familiarizaban con la norma, ganaban la experiencia necesaria, y los mercados de inversiones lograban mayor madurez”(NIC 40, 2021a).

Si bien la NIC 40 establece que las propiedades de inversión se pueden medir a valor razonable o bajo el modelo del costo, varias investigaciones realizadas como las de Garrido (2021) y Santana et al. (2021); demuestran que, el modelo del costo va perdiendo significancia en la actualidad y que el modelo de valor razonable ha tenido más aceptación y credibilidad. Al presentar sus resultados demuestran que las variaciones de valor razonable inciden de forma significativa en balance y resultados, haciéndolo más representativo que el modelo de costo al mostrar información contable más relevante y adecuada para la toma de decisiones.

En Ecuador, post pandemia, la mejor alternativa es medir por valor razonable, debido a las constantes fluctuaciones en la economía y al rápido mejoramiento que ha presentado este sector tras las afecciones que se presentaron en la economía producto de la pandemia por Covid-19, el confinamiento y paralización de actividades por el paro. El hecho está sustentado en estadísticas presentadas por Properati, un portal de compra y arriendo de inmuebles que presenta reportes y análisis de evolución de precios mensuales y anuales por metro cuadrado, por ciudad y sector en Latinoamérica, sus estadísticas son tan precisas y actualizadas que son utilizadas en múltiples estudios e investigaciones.

Según Properati (2020) "En el norte de Guayaquil, el valor del m2 en 2019 fue de USD $969,33, si se compara con los USD $1.155 en el segundo trimestre de 2020, se evidencia un crecimiento del 19.15% respecto al mismo periodo de 2019".

Aun cuando la variación general referencial de precios de viviendas en Quito es negativa entre el segundo trimestre de 2019 a 2020 con una tendencia a la baja del -7%. Esta tendencia a nivel de precios se debe a la caída de precios en 2019 y el primer semestre de 2020, como se evidencia en la **Figura 1**. No obstante, sectores representativos como la González Suárez, El Inca y La Carolina presentan un incremento mayor al 5% en este mismo periodo (**Figura 2**).

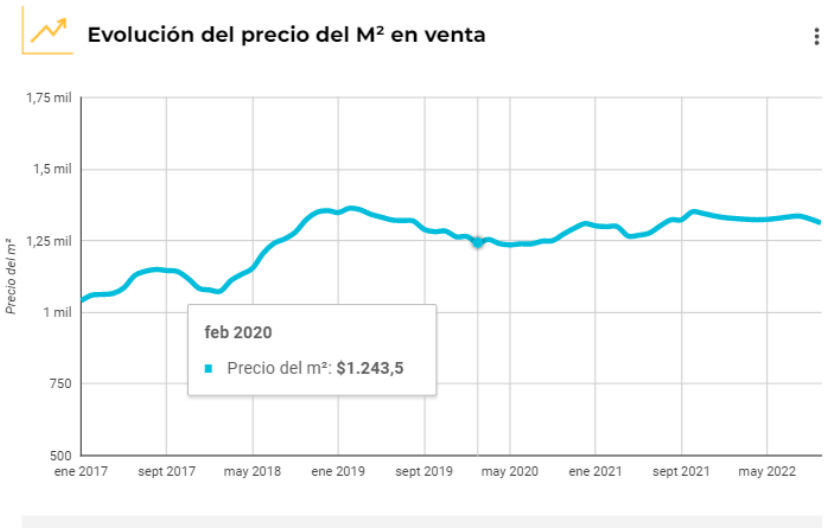


Figura 1. Evolución de precios por m² en Quito
Fuente: Properati (2020)

Precio del M² en venta por zona

	Zona	Precio M²
1.	Valle Tumbaco	$1.657,95
2.	Centro Norte	$1.407,78
3.	Norte de Quito	$920,05
4.	Valle Los Chillos	$900,14
5.	Sur de Quito	$758,98

1 - 5 / 5

*Incluye viviendas nuevas y usadas.

Figura 2. Evolución de precios por m2 en Quito
Fuente: Obtenida de Properati (2020)

1.2 Aspectos generales de la NIC 40: Propiedades de Inversión

Según NIC 40 (2021), se consideran propiedades de inversión a terrenos, edificios o parte de ellos que se tengan o mantengan para obtener rentas, apreciación del capital o ambos. Se incluyen en este grupo arrendamientos operativos con fines administrativos y propiedades ocupadas por el propietario, mantenidas por un arrendatario como un activo por derecho de uso. Es importante señalar que, estas propiedades deben ser adquiridas para desarrollarlas y revenderlas en el largo plazo, no en el corto plazo. No son propiedades de inversión los activos utilizados para la producción o suministro de bienes o servicios (NIC 16 y NIC 2), o con fines administrativos.

La NIC 40, en sus párrafos del 20 al 27, establece los criterios para reconocimiento inicial de la propiedad de inversión de la siguiente manera:

- "Cuando es dueño de las propiedades de inversión se mide inicialmente al costo y se incluye en la adquisición el precio de compra más desembolsos atribuibles directamente, como: honorarios profesionales de servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costos asociados a la transacción".(NIC 40, 2021a).
- "El costo de la propiedad de inversión no se aumenta por: la puesta en marcha, las pérdidas de operación incurridas antes de que la propiedad de inversión logre el nivel planeado de ocupación, o las cantidades de desperdicio anormal".(NIC 40, 2021a).

Es decir, estos activos serán valorados inicialmente según su costo de adquisición o de construcción.

La NIC 40 establece que la medición posterior será opcional; por el modelo del costo (párrafo 56) o del valor razonable (párrafo 33 al 55), y se deberá aplicar a todos los activos.

1) Modelo de Valor Razonable, con una medición basada en el mercado, "tiene por objetivo determinar el precio estándar en una transacción ordenada al momento de la venta del activo o la transferencia del pasivo entre mercado en una fecha determinada, bajo las condiciones presentes en el mercado, es decir su precio de salida. Las pérdidas y ganancias por este método son reconocidas en el estado de resultados en el periodo que ocurran"(NIIF 13, 2021).

2) Modelo del Costo la forma de medición será de acuerdo con la NIIF 5; NIIF 16 y NIC 16.

a) "Por la NIIF 5 si cumplen los criterios para ser clasificadas como Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas"(NIC 40, 2021a);

b) "Por NIIF 16, si se mantiene la PDI por un arrendatario como un activo por derecho de uso y no para la venta, donde la forma de medición del activo por derecho de uso se realiza al costo, menos depreciación y pérdidas acumuladas por deterioro del valor, y será ajustado por cualquier nueva medición del pasivo por arrendamiento" (NIC 40, 2021a); y

c) Bajo NIC 16 "se medirán las propiedades ocupadas por el propietario como un elemento de PPE, se registrará por su costo menos la depreciación y el importe acumulados de las pérdidas por deterioro del valor" (NIC 40, 2021a).

La razón por la cual se aplican diversas normas en la contabilización posterior al costo es debido a la forma de reconocimiento del activo, la razón de su adquisición o mantenimiento, el uso que se le da al mismo, además de cómo se lo maneje en la entidad adquirente, de ello dependerá la forma de contabilización del bien.

1.3 Medición posterior por el Modelo del Valor Razonable

Si bien, es la empresa la que decide la política contable que va a utilizar en sus propiedades de inversión, se debe enfatizar en que deberá aplicar el mismo método de valoración a todos los activos que encajen en esta clasificación.

La empresa al escoger el modelo de valor razonable como método de valoración de la PDI, deberá tratar como ingreso o gasto del ejercicio aquel beneficio o pérdida que se genere en el mismo, y sus efectos se presentarán en el resultado del período. Esto permitirá mantener la transparencia y relevancia del rendimiento financiero.

Por otro lado, si la empresa opta por el modelo del costo, las propiedades de inversión se valuarán al costo de adquisición neto de la depreciación acumulada. Lo que ocasiona que si se generasen incrementos en el valor de los inmuebles estos no se contabilicen; y, de generar pérdidas de valor y cuando se reconozca el deterioro estas se imputarán a resultados.

1.3.1. Valor Razonable.Según la NIIF 13 “el valor razonable es el precio que sería recibido al vender un activo o pagado al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición”.(NIIF 13, 2013a). Esta definición establece a los activos y pasivos como un objeto principal de la medición a valor razonable en contabilidad.

El método de valor razonable en el International Accounting Standards Board (en adelante, IASB) ha causado controversia por su aplicabilidad, presentándose dos posturas contrarias a la hora de determinar si la información por este método es más favorable financiera, contable y tributariamente.

Según Sánchez, C. y Heiberg, A. (2010) , "Tomar decisiones fundamentadas en reportes financieros históricos (al costo) pone en duda la calidad de esa información, al considerarse de bajo grado de oportunidad y utilidad por no tener presente las actuales condiciones del mercado al cual pertenece el elemento que se está evaluando".

Por otro lado, gran parte de los opositores al MVR sugieren que la principal dificultad para aplicación de dicho método se debe a los altos costos que generan su implementación a razón de contratación de peritos. No obstante estudios realizados por (Duque, 2020), demuestran que esto no siempre es así, por ejemplo, en Colombia, el 63% de empresas inmobiliarias e industrias usan el MVR debido a que su costo de aplicación es mejor, pues reducen asimetrías de información generando un beneficio mayor a los costos incurridos.

Para Alcalde (2020) "en el modelo de valor razonable la información financiera se basa siempre en los precios actuales, esto refleja las circunstancias presentes de los mercados. En otras palabras, el valor razonable permite que los usuarios de la información financiera obtengan una imagen más fiel de la posición financiera actual de la empresa".

De lo mencionado previamente se infiere que, el valor razonable es un método que busca valorar los activos o pasivos a precios actuales, de forma que la información financiera sea presentada de manera más fiel, oportuna y actualizada, lo cual a su vez permite mostrar a las empresas como una oportunidad atractiva de inversión y brinda a los inversionistas mayor seguridad financiera.

1.3.1.1 Jerarquías

La NIIF 13 cuenta con 3 jerarquías abarcadas por la normativa del modelo de valor razonable. Esta clasificación tiene como fin incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones e información financiera a revelar. Cabe recalcar que esta norma no tiene modelos de libre elección como en el caso de la norma NIC 40, esto se debe a que el IASB considera que se requieren aspectos más específicos para poder establecerlos.

A continuación, se presentan aspectos generales a ser considerados de cada nivel:

-Nivel 1: El IASB denomina a este nivel como de mayor relevancia, y se basa en que, los precios cotizados en mercados activos tanto en activos como en pasivos idénticos no requieren ser ajustados, siempre y cuando estén disponibles a la fecha de valuación.

Además, indica que, para ser consideradas como mercado activo las transacciones deben ser frecuentes y suficientes con la finalidad de establecer precios como un negocio en marcha, intentando obtener precios homogéneos; así como, tener constantemente compradores y vendedores interesados; e incluso, contar con precios disponibles al público.

Si bien, en términos generales el nivel 1 de la jerarquía de VR es considerado de alta prioridad por ser la información más específica y especializada empleada para este tipo de medición, existen casos específicos en los cuales resulta necesario emplear ajustes a un dato de entrada de Nivel 1:

- La norma propone un método alternativo para los casos en que la entidad cuente con abundantes activos y pasivos similares que requieran una medición a VR pero, debido a su cuantía en número no sean de fácil acceso por el costo a incurrir para hacer posible la medición. Esta medida alternativa es denominada **fijación de precios**. La cual, aun cuando vela por el costo-beneficio de la medición de la entidad, disminuye la calidad de medición y consecuentemente la calidad de la información.

"Para los casos donde el precio cotizado en un mercado no representa el valor razonable en la fecha de la medición. El ajuste se da cuando el precio cotizado varíe por nueva información que conducirá a una medición a valor razonable clasificada en un nivel más bajo". (Ceruzzi San Martín et al., 2014).

"Cuando un pasivo o instrumento de patrimonio propio de una entidad es medido a VR a precio cotizado para el elemento idéntico negociado como activo y ese precio necesita ajustarse a factores específicos del elemento o del activo entonces no será Nivel 1 sino que deberá clasificarse en un nivel más bajo". (Ceruzzi San Martín et al., 2014)

- Nivel 2: Según lo determina la (NIC 40, 2021a): "Corresponden a datos de entrada observables no incluidos en el Nivel 1 de la jerarquía. Y comprenden: I) Precios cotizados para activos o pasivos similares en mercados activos. II) Precios cotizados para activos o pasivos idénticos en mercados no activos. III) Datos de entrada distintos de los precios cotizados observables para el activo o pasivo, (tasas de interés y curvas de rendimientos)".

- Nivel 3: "Datos de entrada no observables para el activo o pasivo (incluyendo datos propios de la entidad que se ajustan de ser necesario para reflejar los supuestos que los participantes de mercado utilizarían dadas las circunstancias)".(NIIF 13, 2022).

Existen varias formas de medición de los activos de PDI por valor razonable, una de ellas se mostrará en el ejemplo 2, en este se observa la realización de una conciliación de los saldos de apertura con los saldos de cierre, revelando de esta manera por separado los cambios durante el periodo atribuibles a:

a) “Las ganancias o pérdidas totales del periodo reconocidas en el resultado del periodo, y las partidas del resultado del periodo en las que se reconocen esas ganancias o pérdidas”.(NIIF 13, 2013b)

b) “Las ganancias o pérdidas totales del periodo reconocidas en otro resultado integral, y las partidas del otro resultado integral en las que se reconocen esas ganancias o pérdidas”.(NIIF 13, 2013b)

c) “Las compras, ventas, emisiones y liquidaciones (revelando por separado cada tipo de cambios)”. (NIIF 13, 2013b).

d) “Los importes de las transferencias hacia o desde el Nivel 3 de la jerarquía del valor razonable, las razones de esas transferencias y política de la entidad para determinar cuándo se atribuye que han ocurrido las transferencias entre niveles.

Las transferencias hacia el Nivel 3 se revelarán y comentarán por separado de las transferencias salidas de este nivel”.(IRFS 13, 2013).

Los tres niveles indicados en el punto anterior sirven para clasificar diferentes mediciones recurrentes y no recurrentes. Por ejemplo:

a) “Para medición del valor razonable en una base recurrente los importes de las transferencias entre el Nivel 1 y el Nivel 2 de la jerarquía del valor razonable, las razones de esas transferencias y la política de la entidad para determinar cuándo se atribuye que han tenido lugar las transferencias entre niveles. Las transferencias hacia

cada nivel se revelarán y comentarán de forma separada de las transferencias salidas de cada nivel".(NIIF 13, 2013.).

b) "Para medición del valor razonable de forma no recurrente clasificadas en el nivel 2 y 3 de la jerarquía se realiza una descripción de la/las técnica/as de valoración y los datos de entrada utilizados en la medición del valor razonable". (IRFS 13, 2013).

Los párrafos de 61 al 66 y B5 a B30 de la NIIF 13 detallan las técnicas de valoración de valor razonable, estas son:

- **Enfoque de mercado**
    - "Utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que implican activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables. Incluyen matriz de fijación de precios".(NIIF 13, 2022).
- **Enfoque del costo**
    - "Refleja el importe que se requeriría en el momento presente para sustituir la capacidad de servicio de un activo (a menudo conocido como costo de reposición corriente)".(IFRS 13, 2022.).

La medición del valor razonable se aplica a un activo o pasivo específico. Para realizar esta medición las entidades deben considerar las características de este, de igual manera como lo harían antes de ponerle precio los compradores del mercado en una fecha determinada de medición. Para realizar este proceso, entre algunos aspectos a considerar se tiene: la localización del activo, su condición, si el mismo tiene restricciones en su venta o uso.

Los activos y pasivos pueden ser medidos de forma independiente o en grupo con otros activos o pasivos, esto dependerá de la NIIF que requiera o permita este tipo de medición, como en todo caso habrá exclusiones. Otro factor que influye en esta decisión es, si estos

forman parte de una unidad generadora de efectivo o son parte integrante representativa de un negocio.

1.3.1.2 Información a revelar

Bajo esta norma la información que se debe revelar será aquella que permita a los usuarios de la información financiera evaluarla respecto a dos factores. Primero, determinar técnicas de valoración y datos de entrada en activos o pasivos en bases recurrentes o no, en el estado de situación financiera (posterior al reconocimiento inicial). Segundo, medir el valor razonable recurrente el efecto en resultados del periodo o el ORI del período, utilizando datos de entrada no observables significativas de nivel 3.

La información a revelar deberá cumplir con:

> (a)Un nivel de detalle necesario para satisfacer los requerimientos de información a revelar;
>
> (b) Énfasis necesario para cada requerimiento;
>
> (c) Acumulación o desglose a realizar;
>
> d) Proveer de información adicional a los usuarios de los estados financieros necesaria para evaluar la información cuantitativa revelada.

El Consejo considera que "la información sobre el valor razonable de las propiedades de inversión y los cambios habidos en él son altamente relevantes para los usuarios de los estados financieros" (Párrafo B6). Fundamentos de las conclusiones.(IFRS, 2021c)

"Es discutible que el empleo de la contabilidad a valores razonables para las propiedades adquiridas a lo largo de un amplio período y mantenidas durante años (es decir, PDI) sea más importante que para las que fueron adquiridas y mantenidas por un corto período (inventarios)". (Párrafo B33, literal a). Fundamentos de las conclusiones.

“Con el paso del tiempo, las mediciones basadas en el costo se vuelven cada vez más irrelevantes. Asimismo, la agregación de costos incurridos durante un largo espacio de tiempo es de cuestionable relevancia”. (Párrafo B33, literal b). Fundamentos de las conclusiones, (NIC 40-C, 2021).

A continuación, se presentan varios ejemplos respecto a la medición a valor razonable, en estos se aprecian diversas formas de realizar el cálculo de propiedades de inversión. En el ejemplo 1 se muestran distintas clases de activos que son catalogados como propiedades de inversión clasificados de acuerdo con el nivel al que correspondan, según se señala en el párrafo 72 al 90 de la NIIF 13. Además, son clasificadas por mediciones de valor razonable recurrentes y no recurrentes; de acuerdo con la industria; e incluso es posible presentarlo como una clasificación única.

El consejo sugiere que la información de propiedades de inversión sea presentada en el formato de la tabla del ejemplo (el modelo aplica para pasivos y para activos).

Ejemplo 1 - Medición a Valor Razonable

Activos medidos al valor razonable:

Descripción	31/12/X9	Mediciones del valor razonable al final del período sobre el que se informa			
		Precios cotizados en mercados activos para activos idénticos (Nivel 1)	Otros datos de entrada significativos (Nivel 2)	Datos de entrada no observables significativos (Nivel 3)	Total Ganancias (pérdidas)
Propiedades de inversión					
Comercial- Asia	31			31	
Comercial- Europa	27			27	
Total propiedades de inversión	**58**			**58**	
Total mediciones del valor razonable recurrentes	**1424**	**577**	**341**	**506**	
Total mediciones del valor razonable no recurrentes (Referencia: párrafo 93 (a)					

Fuente: **EJEMPLOS ILUSTRATIVOS**

Ejemplo 15 Activos medidos al valor razonable

Documentos del IASB publicados para acompañar a la NIIF 13

Medición del Valor Razonable

“La jerarquía de valor razonable confiere la prioridad más alta a los precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (variables de nivel 1) y la prioridad más baja a las variables no observables (variables de nivel 3)”.(NIIF 13, 2013a)

Añade, “la evaluación de la significación de una variable concreta para la valoración completa requiere aplicar el juicio profesional, para el que se tendrán en cuenta factores específicos al activo o pasivo”(NIIF 13, 2013a).

En las propiedades de inversión medidas a valor razonable de nivel 3, se usa variables no observables para determinar su valor razonable debido a que las variables observables para este tipo de activo no están disponibles en los casos en los que la actividad del mercado en la fecha de valoración es pequeña o inexistente respecto este activo o pasivo.

Estos activos pueden incluir datos propios de la entidad, pero deberán ajustarlos “al presentarse indicios de que otros participantes en el mercado utilizarían datos diferentes o si existe algún elemento concreto de la entidad que no está a disposición de otros participantes en el mercado que se encuentre razonablemente disponible”.(NIIF 13, 2013a) Esta forma de medición será tomada como hipótesis devaloración de los participantes del mercado cumple con la finalidad de medir a valor razonable.

En el ejemplo 2 se puede observar la manera en la que se ajustan las formas de medición partiendo de activos de jerarquía 2 a activos considerados de jerarquía 3 “no observables” debido a que no se cuenta con la información necesaria para poder ser reconocido o medidos bajo jerarquía dos. De igual manera es posible reconocer el activo de jerarquía 3 como uno de jerarquía 2 al contarse con información disponible que permita categorizarlo en este concepto.

Ejemplo 2- Conciliación de las mediciones del valor razonable clasificadas en el Nivel 3 de la jerarquía ***del valor razonable***

(en millones de u.m.)	**Propiedades de Inversión**		
	Asia	Europa	Total
Saldo inicial	*28*	*26*	*495*
Transferencias al nivel 3			60
Transferencias desde el nivel 3			-5
Total ganancias o pérdidas del período			0
Incluidas en el resultado del período	3	1	-14
Incluidas en otro resultado integral			4
Compras, emisiones, ventas y cancelaciones			
Compras			55
Problemas			0
Ventas			-74
Liquidaciones			-15
Saldo final	*31*	*27*	*506*

Fuente: **EJEMPLOS ILUSTRATIVOS**

Ejemplo 17 Técnicas y variables de valoración

Documentos del IASB publicados para acompañar a la NIIF 13

Medición del Valor Razonable

Las ganancias y pérdidas incluidas en el resultado para el periodo (anterior) se presentan en el resultado financiero y en el resultado no financiero de la forma siguiente:		
(en millones de u.m.)	**Resultado financiero**	**Resultado no financiero**
Total ganancias o pérdidas del periodo incluidas en el resultado del periodo **[Referencia: párrafo 93(e)(i)]**	-18	4
Cambio en ganancias o pérdidas no realizadas para [Referencia: párrafo FC198, Fundamentos de las Conclusiones] periodo incluido en el resultado del periodo para activos mantenidos al final del periodo sobre el que se informa **[Referencia: párrafo 93(f)]**	-13	4
Nota: Se presentaría una tabla similar para pasivos a menos que se juzgue más adecuado por la entidad otro formato). **[Referencia: párrafo 99]**		

Fuente: **EJEMPLOS ILUSTRATIVOS**

Documentos del IASB publicados para acompañar a la NIIF 13

Medición del Valor Razonable

"Para mediciones del valor razonable recurrentes clasificadas dentro del Nivel 3 de la jerarquía del valor razonable, la NIIF requiere una conciliación de los saldos de apertura y cierre para cada clase de activos y pasivos. Una entidad puede revelar la siguiente información sobre activos para cumplir con el párrafo 93(e) y (f) de la NIIF"(NIIF 13, 2013).

1.3.2. Efectos de la medición a valor razonable

"El consejo necesitaba que los usuarios se familiaricen más con el valor razonable y se genere mayor madurez en los mercados de PDI y su cultura financiera. Sin embargo, varias personas argumentaron que las propiedades de inversión podían sin problema ser abarcadas por la NIC 16 (PPE), aseverando que el MVR no es relevante, ni fiable e

incluso no es posible distinguir con rigurosidad de las propiedades ocupadas por el dueño". (Párrafo B5. Fundamentos de las conclusiones, NIC 40, parte C.2021).

"Ante lo señalado por usuarios de la información de las normas internacionales, el consejo señaló que, las características de las PDI difieren suficientemente de las de las propiedades ocupadas por el dueño, por lo que estima es necesaria una norma separada para estas propiedades. En particular, el Consejo considera que la información sobre el valor razonable de las propiedades de inversión y sobre los cambios en ella, es altamente relevante para los usuarios de los estados financieros". (Párrafo B6. Fundamentos de las conclusiones, NIC 40, parte C.2021).

"El Consejo cree que es importante que se permita un modelo del valor razonable para las propiedades de inversión, de forma que las entidades puedan presentar información sobre el valor razonable. Se intentó mantener la congruencia con la NIC 16, excepto por las diferencias que puedan surgir al elegir un tratamiento contable alternativo. Párrafo B6". Fundamentos de las conclusiones, NIC 40, parte C.2021).

De acuerdo con el estudio realizado por Pardave E. y Paredes,M (2020), "la medición a valor razonable, presentada en la NIC 40, genera mayor rentabilidad y beneficios a la empresa, al acercarse al valor actual de mercado, valorando las propiedades de inversión y colocando en mejor posición a los activos no corrientes, mientras el modelo de medición al costo, que se encuentra regido por lo establecido en la NIC 16 PPE; utiliza un método de depreciación lineal para la medición de los activos, el cual ocasiona la disminución del valor de la propiedad de inversión".

La elección del valor razonable según Molina, et al. (2009) se debe a que este método brinda algunas ventajas, entre ellas:

1) “Que, en periodos de ciclo alcista, una revalorización puede ser atractiva, al incrementar los resultados y el patrimonio neto, el incentivo podría ser relevante al considerar que las actividades inmobiliarias son negocios en los que se recurre a un elevado endeudamiento”.
2) “Supone un acercamiento del valor reflejado en el balance al criterio empleado por los analistas del sector inmobiliario como el Net Asset Value (NAV)”, y
3) “Aparenta un incremento de la comparabilidad con ciertos grupos cotizados europeos”

Análisis de normativa ecuatoriana

El impacto tributario es generado al realizar la medición de las propiedades de inversión, el mismo requiere la realización de un análisis de la norma que permita saber si por este concepto se tributa o no. Si lo hace, en qué momento lo hace; sino lo hace, por qué no lo hace.

De acuerdo con lo determinado en el Art.2 de la LRTI y su reglamento, Impuesto a la renta comprende:

1.- “Los ingresos de fuente ecuatoriana obtenidos a título gratuito o a título oneroso que provengan del trabajo, del capital o de ambas fuentes, sean estos dinero, especies o servicios”;

2.- “Los ingresos obtenidos en el exterior por personas naturales domiciliadas en el país o por sociedades nacionales”

En Ecuador, la enajenación de bienes, de muebles o inmuebles tributa por concepto de percepción de renta. Sin embargo, la ley tiene ciertas exclusiones, las cuales exoneran de esta obligación de pago.

Para definir si tributa el incremento del avalúo de mercado del bien a continuación se realiza un análisis de las normas relacionadas tanto internas como del exterior.

El Art 8 de la Ley de Régimen Tributario Interno (en adelante, LRTI) señala de forma expresa en el numeral 3 que, serán consideradas como ingresos de fuente ecuatoriana las utilidades provenientes de la enajenación de bienes muebles o inmuebles ubicados en el país. Así también, es exento el ingreso por enajenación ocasional de inmuebles según lo establece la LRTI en su Art 9, numeral 11, es aquella que no corresponda al giro ordinario del negocio o de las actividades habituales del contribuyente. Es más, deberá ser realizada por personas naturales y los bienes deben ser destinados para vivienda, bienes accesorios como parqueos, bodegas, similares, y terrenos.

Por otra parte, el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno en su artículo 18 determina que: "no estarán sujetas a IR las ganancias obtenidas por enajenación de inmuebles ocasional cuando sean inmuebles cuyo fin sea de vivienda; adicionalmente no deben estar relacionados de forma directa al giro del negocio y no deberán superar 2 transacciones al año, aplica incluso para bienes accesorios como: parqueaderos, bodegas y terrenos.

Por otro lado, el mismo Art.18 de la LRTI menciona que no serán consideradas como habituales las enajenaciones de bienes inmuebles efectuadas por personas naturales que tengan como giro de negocio actividades de lotización, urbanización, construcción y promoción de inmuebles.

El desconocimiento de la forma de aplicación de las normas internaciones de información financiera puede ser un factor importante que prime en la elección del modelo más utilizado en la contabilización de las PDI en ecuador. Requiere ser analizado, al puede ser el determinante que indique si las empresas lo están manejando de forma adecuada o

simplemente se opta por el método que les sea más sencillo o conveniente, e incluso el uso de cualquier modelo no indica un adecuado manejo. El manejo es adecuado cuando se coloca lo que indica la norma, en los casos que indica la misma.

Muchas personas piensan que, al registrar el impuesto diferido, sea este de activo o pasivo, por el solo hecho de registrarlo, este tributa; sin embargo, el tratamiento contable del incremento o decremento del bien toma efecto exclusivamente en el momento en que se hacen efectivas, no antes.

Es importante distinguir entre el tratamiento tributario y contable que se da al impuesto diferido, por ello a continuación se aborda la norma tributaria y tratamiento contable que abarca este concepto.

La norma ecuatoriana en el Art. (…) después del Art. 28 del RLRTI de Impuestos diferidos (en adelante ID), abarca a activos biológicos y PPE de forma general permitiendo el reconocimiento de impuestos diferidos para efectos tributarios y en estricta aplicación de la técnica contable de los mismos. Sin embargo, no menciona a las propiedades de inversión dentro de esta categoría. Por tanto, en base a lo señalado anteriormente no sería considerado como ID para efectos tributarios.

Por otra parte, "en diciembre de 2010 el Consejo modificó la norma internacional, NIC 12 para abarcar diferencias temporarias relacionadas con las PDI que se miden a VR. Esa modificación incluso abarcó guías de una Interpretación relacionada a SIC-21, Impuestos a las Ganancias, específicamente en lo que corresponde a recuperación de Activos No Depreciables Revaluados" NIC 12 Fundamento a las conclusiones.

Según lo establecido en el párrafo 51 de la NIC 12, "la medición de activos y pasivos por impuestos diferidos deberá reflejar las consecuencias fiscales derivadas de la forma en la

que la entidad espera, recuperar o pagar el importe en libros de aquellos activos y pasivos que hacen surgir diferencias temporarias al final del periodo sobre el que se informa".

El párrafo 20 de la NIC 12 establece que "la revaluación de un activo no siempre afectará a la ganancia gravable (o a la pérdida impositiva) en el periodo en que se haya presentado, y que la base fiscal del activo puede no ajustarse por la revaluación. Si la recuperación futura del importe en libros va a ser gravada, cualquier diferencia entre el importe en libros del activo revaluado y su base fiscal es una diferencia temporaria, y dará lugar a un activo o un pasivo por impuestos diferidos".

De acuerdo con la SIC – 21 el problema o dificultad en este tema es la forma de interpretación de esta "recuperación" en el caso de una revaluación, de un activo no depreciable. De acuerdo con el párrafo 31 de la NIC 16 la forma correcta de medición es según los efectos tributarios por la recuperación del importe en libros del activo.

"En el caso de una revalorización de activos, la NIC 12 original permite, pero no exige, que la empresa reconozca un pasivo por impuestos diferidos. La NIC 12 (revisada), por el contrario, exige que la empresa reconozca un pasivo por impuestos diferidos en el caso de haberse realizado revalorizaciones de activos". Párrafo IN8 de la NIC 12 (Revisada en 2000).

Si la NIC 12 indica que no siempre se afecta la ganancia gravable, la cuestión en discusión es si la ganancia reconocida en resultados producto de la valoración de PID tributa o no; considerando que el artículo 8, numeral 3 de la LRTI indica que "Las utilidades provenientes de la enajenación de bienes muebles o inmuebles ubicados en el país" se consideran ingresos de fuente ecuatoriana y por tanto estos ingresos en Ecuador tributarían, pero para aclarar este punto se dice que, los ingresos que tributan son aquellos

obtenidos por la venta de esta propiedad de inversión, no por su ajuste por medición a valor razonable.

El punto específico que se hace mención en la NIC 12 se refiere a que el reevalúo de un inmueble no siempre tributa, en especial no tributa cuando el revalúo es reconocido por impuesto diferido en donde el bien tiene ganancias o incrementos de valor contable, pero en realidad no tienen efecto fiscal para el año en que ocurre. Sin embargo, se generan diferencias temporarias, las cuales en el momento de la venta se harán efectivas, es decir tributarán lo correspondiente a la diferencia entre el precio de venta y el valor residual, sin considerar el revalúo.

Para concluir el análisis, de acuerdo con lo que indica la norma tributaria ecuatoriana, no es posible incluir en esta categoría de enajenación ocasional a los inmuebles comercializados de PDI, al ser inmuebles que forman parte del giro del negocio, independientemente de si cumplen la condición de venderse o no con periodicidad mayor a dos por año, la exclusión no aplicaría debido a que está enmarcado en el sector de la construcción.

2. MARCO METODOLÓGICO

2.1 Metodología de la investigación

El enfoque cuantitativo de estudio a aplicar en la investigación es de tipo no experimental longitudinal, y será realizado mediante el análisis de datos obtenidos de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros; procurando obtener información objetiva, imparcial, precisa y actualizada de las empresas que integran el sector Inmobiliario en Ecuador. Enmarcándose en el estudio a detalle de métodos de valoración de las propiedades de inversión y su razonabilidad en la presentación de la información financiera, contable y tributaria.

El método de investigación a ser utilizado es el método inductivo, donde "*partimos de lo particular a lo general. Este método permite explorar y describir casos específicos e independientes, para posteriormente generar perspectivas teóricas generales*".(Sampieri, 2014). De acuerdo con Abreu (2014), el método en mención surge como resultado de aplicar el método comparativo, que posibilita la distinción de variables o sucesos repetitivos en realidades estudiadas, lo que conlleva a la generalidad o particularidad de las empresas estudiadas.

A su vez se hará uso del método de análisis, el cual implica realizar una descomposición de cada una de las partes que conforman un todo hasta que la información recabada faculte emitir una conclusión con criterio que permita puntualizar lo encontrado en la investigación.

2.2 Enfoque de la investigación

“La investigación se realizó bajo un enfoque cuantitativo al ser requerida la recolección de datos y utilizada para contar con una base de medición numérica y análisis estadístico, con el fin establecer pautas de comportamiento, decisiones y probar inferencias”.(Hernández R. et al., 2014).

“La investigación cuantitativa se utiliza cuando se pretende explicar fenómenos de causa y efecto. Este modelo requiere el empleo de un lenguaje unificado y la posibilidad de cuantificar de los fenómenos estudiados, son principios validados por un método científico u otros medios. Existe una tendencia a darle mayor credibilidad al implicar nula relación entre el investigador y el objeto de estudio; así mismo este método se supone completamente objetivo”.(Ugalde & Balbastre, 2013).

El enfoque cuantitativo es secuencial y probatorio, cada etapa precede a la siguiente y no se puede saltar pasos; parte de una idea, se delimita, se plantean objetivos y preguntas de investigación, se revisa literatura y se construye un marco o perspectiva teórica, se analizan las mediciones obtenidas (métodos estadísticos), y se establece conclusiones. (Hernández R. et al., 2014).

La razón principal de utilizar el método que se hace mención en los párrafos anteriores es para poder evidenciar el nivel de aplicación de las normas objeto del tema y si la información declarada ante la administración tributaria es la misma, en qué varía y qué parámetros se están dejando de considerar a la hora de solicitar información a los contribuyentes. Por otro lado, identificamos el rol que cumple la presentación de la información y sus ventajas en cuanto a presentar una situación económica más atractiva del ente que lleva este manejo con sus activos.

2.3 Alcance de la investigación

Al describir tendencias de un grupo o población respecto el manejo de las normas internacionales de su contabilidad corresponde a un alcance descriptivo porque se busca la generalidad de los datos a partir de un análisis de los resultados de la muestra, conforme la información de alcance.

Según lo determina Hernández R. et al., (2014) "En los estudios descriptivos se busca especificar las propiedades, las características y los perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis. Es decir, únicamente pretenden medir o recoger información de manera independiente o conjunta sobre los conceptos o las variables a las que se refieren; su objetivo no es indicar cómo se relacionan éstas".

2.4 Proceso de Investigación

Identificación de población y muestra

Los datos para la investigación son tomados de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en base al Ranking Empresarial, elaborado con información del ejercicio económico del año 2021. Dentro de ello se escogió la base de dados correspondiente al sector Inmobiliario.

De la población en mención se filtró en actividad económica todas las empresas con código F correspondiente a "Construcción". y L "Actividades Inmobiliarias", debido a que están más relacionadas al sector planteado para la investigación y permite una mejor aplicación del análisis requerido. A su vez se aplicó un filtro en tamaño, y se selecciona empresas grandes del sector.

Tras realizar un primer filtrado de información se obtienen los siguientes códigos CIIU, con un total de 118 empresas como población

Tras considerar los códigos más idóneos conforme lo que se quiere investigar se obtuvo una población de 65 empresas. Se decidió trabajar con toda la muestra e investigar más a detalle conforme parámetros que permitan un adecuado desarrollo de la investigación.

A manera de aclaración: Los códigos CIU 4.0 son la clasificación de actividades económicas determinadas por del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC)

El punto de partida de este proceso empieza con la identificación de la población y muestra determinada en los puntos anteriores. En los cuales se inicia aplicando un filtro inicial al escoger un sector específico en el Ranking de la Superintendencia de Compañías. A continuación, se aplicó un filtro aún más específico acorde al tipo de actividad económica (código F correspondiente a "Construcción". y L "Actividades Inmobiliarias"), al ser las más relacionadas al sector planteado para la investigación, finalmente se aplicó un filtro en tamaño, y se seleccionó empresas grandes del sector.

Tras realizar un primer filtrado de información se obtienen los siguientes códigos CIIU, con un total de 118 empresas como población:

Se parte de aquí para determinar una muestra más específica y factible, enfocada al análisis a realizar en la investigación. Se eligió los códigos más relacionados al tema (Tabla 1), obteniéndose una población de 65 empresas. Se decidió trabajar con toda la población e investigar más a detalle conforme parámetros que permitan un adecuado desarrollo.

Tabla 1: Selección por tipo de actividad

CÓDIGO	ACTIVIDAD ECONÓMICA
F4210	Construcción de carreteras y líneas de ferrocarril
L6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
F4290	Construcción de otras obras de ingeniería civil
F4100	Construcción de edificios.
L6820	Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrato
F4220	Construcción de proyectos de servicios públicos.
F4390	Otras actividades especializadas de construcción.
F4321	Instalaciones eléctricas
F4312	Preparación del terreno
F4322	Fontanería (plomería, gasfitería) e instalación de calefacción y aire acondicionado

Fuente: Elaboración autónoma en base a información de Superintendencia de Compañías Valores y Seguros (2021).

A continuación, se presenta una tabla resumen por años con el número de empresas de la muestra que cuentan con declaración de formulario 101 (Tabla 2).

Tabla 2: Empresas de la muestra con declaración de formulario 101 por años

	Años			
Condición	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
Tienen 101	59	58	58	56
No tienen 101	6	7	7	9
Total	**65**	**65**	**65**	**65**

Fuente: Elaboración autónoma en base a información de Superintendencia de Compañías Valores y Seguros (2021).

Esto permite descartar empresas adicionales, al no contar con formulario 101 son automáticamente excluidas de la muestra por no ser de utilidad respecto el tipo de análisis que se requiere realizar, quedando 56 empresas.

A la par, se realizó un barrido respecto el número de empresas con auditorías en la Superintendencia de Compañías con la finalidad de descartar aquellas empresas que no

disponen de propiedades de inversión en sus activos para depurar la muestra. De lo que se obtuvo el resultado presentado en la Tabla 3.

Tabla 3: Empresas con propiedades de inversión en Auditoría

	Años			
Condición	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
Con propiedades de inversión	21	21	23	22
Sin propiedades de inversión	38	38	36	37
N/A revisión, al no contar con declaración 101	6	6	6	6
Total	**65**	**65**	**65**	**65**

Fuente: Elaboración autónoma en base a información de Superintendencia de Compañías Valores y Seguros (2021).

Como se evidencia, únicamente 21 empresas de las 65 cuentan con propiedades de inversión. De las mismas se descartan 3 al no contar con documentos de auditoría o formularios 101. Cabe aclarar que en las descartadas se incluyen empresas que, a pesar de contar con información económica documental, la misma no es suficiente para llevar a cabo la investigación al presentar información inadecuada, incompleta, insuficiente o no visible. Por otro lado, se adiciona 1 empresa que mide a valor razonable sus propiedades de inversión al ser la única empresa encontrada en la base de datos que reconoce en formulario 101 la ganancia/pérdida de la propiedad de inversión en el ejercicio (Tabla 4).

Tabla 4: Empresas excluidas de la muestra

Empresas de descarte

RUC	Expediente	Nombre	Actividad económica
0992378042001	117103	INVESTEAM S.A.	F4100.10 - Construcción De Todo Tipo De Edificios Residenciales: Casas Familiares Individuales, Edificios, Ancianatos, Casas Para Beneficencia, Orfanatos, Cárceles, Cuarteles, Religiosas.
0992347430001	115193	CORPORACION SAMBORONDON CIA.LTDA. CORSAM	L6810.01 - Compra - Venta, Alquiler Y Explotación De Bienes Inmuebles Propios O Arrendados, Como: Edificios (Apartamentos, Viviendas); Edificios No Residenciales, Salas De Exposiciones; Almacenaje, Centros Comerciales y Terrenos; Por Períodos Largos.
0190349551001	95390	CONSTRUCTORA LOPEZ GUILLEN CIA. LTDA.	F4100.10 - Construcción de todo tipo de edificios residenciales. Incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes.

Razón de descarte

RUC	Expediente	Nombre	Razón descarte
0992378042001	117103	INVESTEAM S.A.	*No cuenta con 101 de 2019 al 2021*
0992347430001	115193	CORPORACION SAMBORONDON CIA.LTDA. CORSAM	*El 2019 registra PDI , sin embargo no constan en formulario del año. Además, no cuentan con propiedades de inversión al 2018, 2020 y 2021*
0190349551001	95390	CONSTRUCTORA LOPEZ GUILLEN CIA. LTDA.	*Al 2021 no tiene auditoría por ese año, en sus notas registran terreno como PDI, sin embargo, en 101 no lo declaran. Para el año 2018,2019,2020, sus notas son mini capturas.*

Empresa incluida a la muestra

RUC	Expediente	Nombre
0992364866001	116430	FEMAR S.A.

Fuente: Elaboración autónoma en base a información de Superintendencia de Compañías Valores y Seguros (2021).

La Superintendencia de Compañías clasifica a las empresas por tamaños acorde a lo establecido en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones. Los parámetros para ser considerada Empresa grande son: 1) Contar con más de 200 trabajadores, o 2) tener ingresos de más de $5'000.001,00. Prima la condición de los ingresos sobre el número de trabajadores.

A continuación, en la Tabla 5 se presenta un detalle final de las empresas en estudio. Como se aprecia, éstas son consideradas grandes en función de sus ingresos ($ 5’000.001), parámetro de clasificación que predomina sobre el número de empleados.

Tabla 5: Detalle de empresas grandes depurado

No.	RUC	Nombre	Cantidad de empleados	Ingresos	Tamaño Sg. Ranking 2021
1	0990995184001	INMOBILIARIA MOTKE S.A.	12	41,090,495.40	Grande
2	1790260089001	URBANIZADORA NACIONES UNIDAS SA	6	8,554,929.94	Grande
3	1791977122001	REFERENCECORP S.A.	2	11,714,991.90	Grande
4	1792856698001	INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.	6	6,504,002.38	Grande
5	1791189205001	INVERSION Y DESARROLLO INVEDE S.A.	23	8,030,507.96	Grande
6	1390086861001	CONSTRUCTORA CIUDADRODRIGO S.A.	556	25,457,651.30	Grande
7	0190122425001	INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.	30	10,754,243.10	Grande
8	1791291948001	INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.	4	5,808,686.64	Grande
9	0992427892001	AMBIENSA S.A.	2	10,081,959.90	Grande
10	0991054952001	ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C.LTDA.	612	11,720,419.70	Grande
11	0992451602001	DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO	14	8,720,424.72	Grande
12	1790391795001	INMOBILIARIA INVESTA SA	4	8,601,902.19	Grande
13	0992364866001	FEMAR S.A.	128	27,353,372.30	Grande
14	1792273498001	BMV INMOBILIARIA S.A.	35	12,270,839.70	Grande
15	0992151854001	CASAPLAN - MOTORPLAN S.A.	119	5,208,181.42	Grande

16	1791945395001	EKRON CONSTRUCCIONES S.A.	178	15,774,148.90	Grande
19	0991024387001	EMECORP S.A.	22	7,171,837.99	Grande
20	0990795983001	INMOMARIUXI CA	94	11,861,825.40	Grande
21	1792882435001	EKOPARK-CINCO EKOPARKCINCO S.A.	4	15,322,606.00	Grande

Fuente: Elaboración autónoma en base a información de Superintendencia de Compañías Valores y Seguros (2021).

Recolección de datos

La información individual de las compañías del Sector inmobiliario ecuatoriano, del ranking seleccionado se obtuvo de la página de la Superintendencia de Compañías y la misma consiste en: Estado de Resultados, Estado de Situación Financiera, Auditoría externa, Notas a los Estados Financieros y Formularios de cada empresa por los años 2018, 2019, 2020 y 2021, con la finalidad de hacer una revisión histórica comparable. Tomando como base la información en de políticas contables, estimaciones, información en cifras, impuestos diferidos, entre otros.

Adicionalmente, se tomó información estadística correspondiente a formularios y balances de las bases de datos de la Superintendencia antes mencionada.

Organización y agrupación de datos

Para mejor manejo de la información se realizó una tabla general que abarca nombre, RUC, Métodos de valoración y formas de medición de propiedades de inversión entre otros aspectos generales de la muestra en estudio. Se realizó una tabla por año, la misma abarca información del año en revisión y del año anterior. En la tabla general se incluye una sección con valores reportados en formulario 101 de interés para analizar el adecuado manejo o relación entre lo que se reporta en estados auditados y lo declarado.

Para un mejor manejo de la información se procedió a realizar por empresa en una tabla individual que abarca el resumen de movimientos de propiedades de inversión acorde auditorias. El rango de estudio que abarca es del 2018 al 2021.

Tabulación de datos

Para la tabulación se recopiló información de distintas fuentes (Superintendencia de Compañías, formulario 101 y auditorías). Se consideró aspectos esenciales para la realización del análisis de propiedades de inversión, el dato cualitativo más esencial de partida es el modelo de medición que aplican para reconocer sus PDI (Política contable de la empresa). A continuación, se crearon campos adicionales que permiten efectuar la comparación con lo efectivamente declarado ante el SRI

3. ANÁLISIS DE INFORMACIÓN

3.1 ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN RECOLECTADA

Mediante la información recolectada se busca determinar el comportamiento de las empresas del sector inmobiliario ecuatoriano respecto al tratamiento contable y tributario de las propiedades de inversión. Se pretende identificar la proporción de las que usen el modelo del valor razonable y la proporción que use el modelo del costo, y a su vez identificar si lo colocan en sus estados auditados o no.

Respecto a la política contable adoptada por las entidades, se ha podido determinar que más del 50% de la muestra aplica el modelo del costo y apenas un 21% mide a valor razonable según auditorías (Tabla 6). En términos generales, las empresas prefieren optar por el modelo del costo al momento de contabilizar las propiedades de inversión (Figura 1). Es oportuno mencionar que un 16% de la muestra no indica en sus auditorías que método aplica a esta clase de activo.

Tabla 6: Presentación en Auditoría de las empresas

2018-2021		
Resumen: forma de presentación en Auditoría de las empresas		
Clasificación	Nro. Empresas	%
Modelo del costo	10	53%
Modelo de valor razonable	4	21%

Sin propiedades de inversión	2	11%
No indica	3	16%
Total	**19**	**100%**

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS).

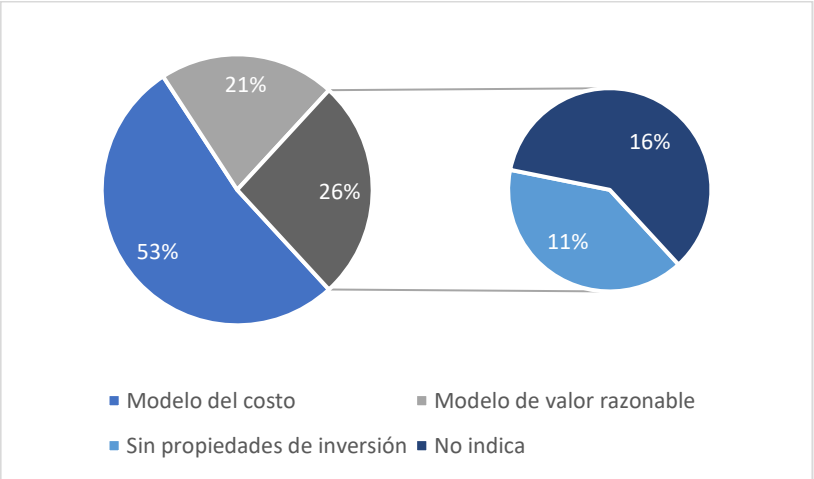


Figura 1. Modelo de medición de PDI en auditoría años 2018-2021

Fuente: Elaboración autónoma en base a información de Superintendencia de Compañías Valores y Seguros (2021).

Por otro lado, al realizar la clasificación por número de empresas que declararon propiedades de inversión en el formulario 101 se obtuvieron los resultados presentados en la Tabla 7. Se obtiene una proporción del 68% de empresas que miden al costo, un 16% al valor razonable y un 5% de empresas que no lo declara (Figura 2). Esto indica que por un lado hay correlación respecto a que la mayor parte de empresas lleva contable y fiscalmente sus propiedades de inversión al modelo del costo.

Tabla 7: Elección de modelo para propiedades de inversión Sg. 101.

2018-2021		
Resumen: forma de declaración de las empresas		
Clasificación	Nro. Empresas	%
No lo declara	1	5%
Mixto	2	11%
A costo	13	68%
A valor razonable	3	16%

Total	**19**	**100%**

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS).

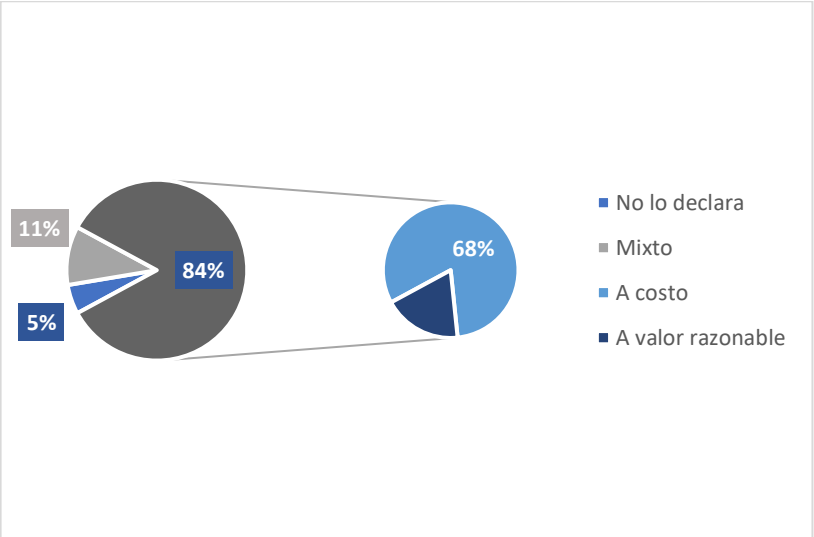


Figura 2. Forma de declaración formulario 101 años 2018-2021

Fuente: Elaboración autónoma en base a información de Superintendencia de Compañías Valores y Seguros (2021).

La forma de medición de las propiedades de inversión según presentan las empresas de estudio en Auditoría en contraste a la forma en que lo presentan en el Formulario 101 difiere. Esto se evidencia al contrastar el número de empresas que miden estos activos al modelo del costo (13 empresas Sg. Formulario 101 vs. 10 empresas Sg. lo reportado en Auditoría); esto sin considerar las empresas que reportan en 101 mediciones al costo y al valor razonable al mismo tiempo.

Por otro lado, con relación a la tendencia de valorización y desvalorización de las PDI, reflejada en la generación de ingreso o gasto en resultados del período se ha encontrado que solamente 3 empresas de la muestra han registrado una ganancia por medición a valor razonable vinculada con propiedades de inversión (Tabla 8). Como se mencionó con

anterioridad en el marco teórico, este valor es un valor no objeto, que no tributa hasta el momento de la venta del bien.

Tabla 8: Empresas que reconocen la ganancia de PDI a valor razonable en 101.

Ref.	Nro Ref. documental	RUC	Razón social	Clase medición	Ganancias netas por medición de propiedades de inversión a valor razonable		Ganancias netas por medición de propiedades de inversión a valor razonable		Ganancias netas por medición de propiedades de inversión a valor razonable		Ganancias netas por medición de propiedades de inversión a valor razonable	
					2018	2018	2019	2019	2020	2020	2021	2021
					Total ingreso	Valor exento/ no objeto	Total ingreso	Valor exento/ no objeto	Total ingreso	Valor exento/ no objeto	Total ingreso	Valor exento/ no objeto
					6029	6030	6029	6030	6029	6030	6029	6030
M9	14	0992427892001	AMBIENSA S.A.	Modelo de valor razonable	-	-	-	-	-	-	452,641.44	452,641.44
M11	20	0992451602001	DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO	Modelo de valor razonable	-	-	120000	-	120000	-	1548455.11	-
M13	27	0992364866001	FEMAR S.A.	Modelo de valor razonable	4,073.34	4,073.34	-	-	-	-	-	-

Fuente: Elaboración autónoma en base a información de Superintendencia de Compañías Valores y Seguros (2021).

Las diferencias temporarias declaradas en impuesto diferido en 101 se reflejan en la Tabla 8. Como se evidencia la única empresa que reconoce en resultados y a su vez registra la generación y reverso de impuestos diferidos es FEMAR. S.A. (Tabla 9). La incidencia del registro de impuestos diferidos es la creación de una ganancia (pérdida) en la medición a valor razonable, que sube o baja la utilidad del ejercicio de acuerdo con la medición a la fecha de valoración del activo.

Tabla 9: Impuestos diferidos en 101.

REF.	Nro Ref. documental	RUC	Razón social	Clase medición	Conciliación tributaria		Conciliación tributaria		Conciliación tributaria		Conciliación tributaria	
					2018	2018	2019	2019	2020	2020	2021	2021
					Generación	Reverso	Generación	Reverso	Generación	Reverso	Generación	Reverso
					834	835	834	835	834	835	834	835
M9	14	0992427892001	AMBIENSA S.A.	Modelo de valor razonable	-	-	-	-	-	-	-	-
M11	20	0992451602001	DESARROLLO DE VIVIENDAS SOCIALES S.A. DEVISO	Modelo de valor razonable	-	-	-	-	-	-	-	-

M13	27	0992364866001	FEMAR S.A.	Modelo de valor razonable	-	-	-	-	12,364.47	-	19,856.59	-

Fuente: Elaboración autónoma en base a información de Superintendencia de Compañías Valores y Seguros (2021).

Por otra parte, se crea la cuenta de pasivo o activo por impuesto diferido (no objeto de impuesto) como una forma de reconocer esta diferencia entre el valor en libros vs. valor de mercado, la cual tomará efecto al momento de vender el bien o darlo de baja. El no reconocimiento de esta variación en resultados implica que no haya una presentación verás de la situación económica de la empresa y ese no es el sentido de utilizar esta forma de medición.

A continuación, se presenta más detalles de las empresas que reconocen ganancia en los estados.

1) FEMAR: S.A.

   En este caso se coteja lo establecido en estados financieros, a través del movimiento de propiedades de inversión realizado por los años 2017 al 2021 en la Tabla 9; con lo declarado en formulario 101 en ganancias por propiedades de inversión a valor razonable (casilleros 6029 y 6930) Tabla 10. Como se aprecia si existe concordancia entre lo declarado y lo revelado en Auditorías.

Tabla 9. Movimiento propiedades de inversión (FEMAR)

_____Según Informe de Auditoría_____

Descripción	Terrenos	Edificios	TOTAL PROPIEDAD DE INVERSIÓN
**En el año 2016 estos activos estuvieron clasificados como activos mantenidos para la venta*			
Saldo al 1 de Ene . 2017			
Costo	292,705	1,000,632	1,293,337
Depreciación acumulada			
Valor en libros	**292,705**	**1,000,632**	**1,293,337**
Movimientos			
Avalúos de Propiedades de inversión	311,422	472,395	783,816
Saldo final al 31.Dic.17 - Sg. Movimiento	**604,127**	**1,473,027**	**2,077,153**
Costo			
Depreciación acumulada	-	-	-
Valor en libros	**604,127**	**1,473,027**	**2,077,154**
	1,293,33		
Movimientos	**7**		1,293,337
Avalúos de Propiedades de inversión	783,817		783,817
	2,681,28		
Saldo final al 31.Dic.18 - Sg. Movimiento	**1**	**1,473,027**	**2,077,154**
Costo	311,421	484,571	795,992
Movimientos	604,127	1,473,027	2,077,154
Adiciones	8,102		8,102
Avalúos de Propiedades de inversión	4,073	-	4,073
Ventas		(1,293,337)	(1,293,337)
Saldo final al 31. Dic.19 - Sg. Movimiento	**616,302**	**179,690**	**795,992**
Movimientos	**311,421**	**484,571**	795,992
Saldo final al 31.Dic.20 - Sg. Movimiento	**311,421**	**484,571**	**795,992**
Movimientos	-	-	-
Saldo final al 31.Dic.21 - Sg. Movimiento	**311,421**	**484,571**	**795,992**

Fuente: Elaboración autónoma en base a información de Estados financieros cargados en Superintendencia de Compañías Valores y Seguros (2018-2021).

Tabla 10. Sg. Declaración101

_____Según Formulario 101_____

Otros ingresos									
Ganancias netas por medición de propiedades de inversión a valor razonable									
2017	2017	2018	2018	2019	2019	2020	2020	2021	2021
Total ingreso	Valor exento/ no objeto	Total ingreso	Valor exento/ no objeto	Total ingreso	Valor exento/ no objeto	Total ingreso	Valor exento/ no objeto	Total ingreso	Valor exento/ no objeto
6029	6030	6029	6030	6029	6030	6029	6030	6029	6030
19,776.83	19,776.83	4,073.34	4,073.34	-	-	-	-	-	-

Fuente: Elaboración autónoma en base a información de Estados financieros cargados en Superintendencia de Compañías Valores y Seguros (2018-2021).

Ahora bien, al momento de querer contrastarlo con impuestos diferidos se encontró que la entidad no realiza el reconocimiento de estos en estados financieros por este concepto. Sin embargo, en la conciliación tributaria lo colocan conforme la Tabla 11. Incluso anteriormente se decía que las propiedades de inversión no aumentan la utilidad utilizada para el cálculo de impuestos. En este caso al ser pérdida del ejercicio no se visualiza directamente el efecto de la reducción de la utilidad al reconocer de una partida diferida con efecto posterior.

Tabla 11: Reconoce en conciliación tributaria el avalúo de propiedades de inversión

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)		
	2018	**2017**
Utilidad antes de participación laboral e impuestos	818,846	75,785
Menos: Participación Laboral		-11,368
Utilidad antes de impuestos	818,846	64,417
Más: Gastos no deducibles	200,347	205,443
Menos: Otras Rentas Exentas e Ingresos no Objeto de Impuesto a la Renta	-4,073	261,847
Menos: Reversión de diferencias temporarias por Impuestos Diferidos	356,684	247,882
Base Imponible Total	**979,256**	**-239,87**
Tasa de impuesto a la renta	25%	22%
Impuesto a la renta corriente calculado	0	0

Anticipo Impuesto a la renta	211,962	204,996
Impuesto a la renta corriente a pagar	211,962	204,996

Fuente: Estados financieros cargados en Superintendencia de Compañías Valores y Seguros (2018-2021).

Por lo que, a continuación, se realizó un supuesto donde en lugar se haya obtenido utilidad en lugar de pérdida en el ejercicio. Se tiene 2 casos: Caso 1: se tiene Utilidad con deducción de PDI en donde se aprecia una base imponible de USD 658,436, lo que genera un impuesto de USD 164,609. En el caso 2 en la cual no existe la deducción por propiedades de inversión se tiene una base imponible de USD 662,509 lo que genera un impuesto a la renta mayor de USD 165,627. Es decir, USD 1,018 adicional en impuestos. Es por ello la importancia de colocarlo en conciliación tributaria, como se sabe el ingreso o egreso de PDI es una partida con implicación tributaria cuando ocurra la venta, baja o recategorización del bien, no antes (Tabla 12).

Tabla 12: Reconoce en conciliación tributaria el avalúo de propiedades de inversión

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	Supuesto Utilidad con deducción de PDI	Supuesto Utilidad sin deducción de PDI
(Expresado en dólares estadounidenses)	**2018**	**2018**
Utilidad antes de participación laboral e impuestos	818,846	818,846
Menos: Participación Laboral		
Utilidad antes de impuestos	818,846	818,846
Más: Gastos no deducibles	200,347	200,347
Menos: Otras Rentas Exentas e Ingresos no Objeto de Impuesto a la Renta	-4,073	-
Menos: Reversión de diferencias temporarias por Impuestos Diferidos	-356,684	-356,684
Base Imponible Total	**658,436**	**662,509**
Tasa de impuesto a la renta	25%	25%
Impuesto a la renta corriente calculado	164,609	165,627

Anticipo Impuesto a la renta	211,962	211,962
Impuesto a la renta corriente a pagar	- 47,353	- 46,335

Fuente: Elaboración propia en base a Estados financieros cargados en Superintendencia de Compañías Valores y Seguros (2018-2021).

2) AMBIENSA S.A.

En el caso de esta empresa las propiedades se mantienen hasta el año 2021, donde hay un incremento de PDI por una adquisición de terreno según se muestra en la Tabla 13. Esto genera un pasivo por impuesto diferido en el año 2021 conforme la empresa lo presenta en sus estados financieros en Tabla 14. Este último punto no se ve reflejado en la declaración de renta al año 2021 tal cual se aprecia en la Tabla 15 como vemos los valores del 2018 al 2021 están en cero.

Tabla 13. Movimiento propiedades de inversión (AMBIENSA S.A.)

_____Según Informe de Auditoría_____

Descripción	Terrenos	TOTAL PROPIEDAD DE INVERSIÓN
		-
Movimientos		
Saldo final al 31.Dic.18	343,425	-
Saldo final al 31.Dic.19	343,425	-
Saldo final al 31.Dic.20	343,425	-
Movimiento	457,642	457,642
Saldo final al 31.Dic.21 - Sg. Movimiento	**801,067**	**457,642**

Valor al 2020	343,425
Revalorización	796,067
Incremento en PDI	452,642
Costo de adquisición	5,000
Valor al 2021	801,067

El 14 de septiembre del 2021, la Compañía realizó una revalorización del terreno mediante informe del perito avaluador Ramón Rivera Vallejo con código de registro en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No. PA-2002-187 se determinó su valor de mercado por un valor de US$796.067, realizando así un reconocimiento por el avalúo del bien de US$452.642; y, ii) lote adquirido de 447 metros cuadrados con código catastral 131952-51-01-01-459-000 por US$5.000

Fuente: Elaboración autónoma en base a información de Estados financieros cargados en Superintendencia de Compañías Valores y Seguros (2018-2021).

Tabla 14. Movimiento Impuesto diferido Auditoría (AMBIENSA S.A.)

El movimiento de la cuenta pasivo por impuesto a la renta diferido es el siguiente:		
Al 1 de enero	**2021**	**2020**
Reconocimiento impuesto diferido revalorización propiedades de inversión	113,160	0
Al 31 de diciembre	**113,160**	**0**

Fuente: Estados financieros cargados en Superintendencia de Compañías Valores y Seguros (2021).

Tabla 15. Diferencias temporarias Sg. 101 (AMBIENSA S.A.)

Por otras diferencias temporarias							
Impuesto diferido		**Impuesto diferido**		**Impuesto diferido**		**Impuesto diferido**	
Conciliación tributaria		**Conciliación tributaria**		**Conciliación tributaria**		**Conciliación tributaria**	
2018	**2018**	**2019**	**2019**	**2020**	**2020**	**2021**	**2021**
Generación	**Reverso**	**Generación**	**Reverso**	**Generación**	**Reverso**	**Generación**	**Reverso**
834	**835**	**834**	**835**	**834**	**835**	**834**	**835**
-	-	-	-	-	-	-	-

Fuente: Elaboración autónoma en base a información de Superintendencia de Compañías Valores y Seguros (2018-2021).

No obstante, en la conciliación tributaria de las notas a los estados financieros, en el punto (4) correspondiente a diferencias temporarias por propiedades de inversión si se reconoce la diferencia temporaria de USD 452.641 (Tabla 16).

Tabla 16. Conciliación 2021 (AMBIENSA S.A.)

El impuesto a la renta de los años 2021 y 2020 se determinó como sigue:	**2021**	**2020**
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	230,391	-104,339
Más: Gastos no deducibles (1)	456,096	390,019

Más: Gastos incurridos para generar ingresos exentos	676	0
Menos: Deducciones tributarias (2)	-684,695	-129,093
Menos: Reverso diferencias temporarias (3)	-6,838	0
Menos: Generación diferencias temporarias (4)	-140,460	88,123
Base imponible total	-144,830	244,710
Tasa de impuesto a la renta	25%	25%
Impuesto a la renta corriente causado	**0**	**61,178**

Fuente: Estados financieros cargados en Superintendencia de Compañías Valores y Seguros (2021).

(1) Los gastos no deducibles principalmente corresponden a gastos de viaje por US$147.780 e intereses pagados a terceros por US$131.624.

(2) Corresponde a la deduccion por incremento neto de empleados por un monto de US$427.074, la diferencia por US$257.621 corresponde a la suma entre la deduccion de empleados contratados con discapacidad y adultos mayores.

(3) Corresponde a reverso de diferencias temporarias por concepto jubilación patronal. (4) Importe neto correspondiente a las diferencias temporarias originadas por:

i) el registro de la ganancia en la medición de propiedades de inversión a valor razonable por un monto de US$452.641 que es la base de determinación de un impuesto diferido pasivo y,

ii) el registro de deterioro de inventario por US$312.181, base para la determinación de impuesto diferido activo.

Finalmente, en contraste con formulario 101, se evidencia que se reconoce el mismo incremento mencionado con anterioridad, lo cual es correcto (Tabla 17). No obstante lo

que si es extraño en este caso es que al momento de la adquisición se hace reavalúo en propiedades de inversión medidas a valor razonable.

Tabla 17. Formulario 101 (AMBIENSA S.A.)

Otros ingresos									
Ganancias netas por medición de propiedades de inversión a valor razonable									
2017	2017	2018	2018	2019	2019	2020	2020	2021	2021
Total ingreso	Valor exento/ no objeto	Total ingreso	Valor exento/ no objeto	Total ingreso	Valor exento/ no objeto	Total ingreso	Valor exento/ no objeto	Total ingreso	Valor exento/ no objeto
6029	6030	6029	6030	6029	6030	6029	6030	6029	6030
-	-	-	-	-	-	452,641	-	452,641	-

Fuente: Elaboración autónoma en base a información de Superintendencia de Compañías Valores y Seguros (2018-2021).

3) DEVISO

En cuanto a esta compañía se tiene el siguiente movimiento de propiedades de inversión, como se nota cada año existe variación en cuanto a avalúos de estos activos (Tabla 18).

Tabla 18. Movimiento propiedades de inversión (DEVISO)

_____Según Informe de Auditoría_____

Descripción	Terrenos	TOTAL PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Movimientos		
Saldo final al 31.Dic.18	19,686,883	1,296,347
Avalúo	120,000	1,296,347
Saldo final al 31.Dic.19	19,806,883	1,296,347
Avalúo	120,000	1,296,347
Saldo final al 31.Dic.20	19,926,883	1,296,347
Adiciones	1,296,347	1,296,347
Avalúo	1,548,455	1,548,455
Compensación	(2,844,802)	(2,844,802)
Saldo final al 31.Dic.21 - Sg. Movimiento	**19,926,883**	**1,296,347**

Fuente: Elaboración propia en base a Estados financieros cargados en Superintendencia de Compañías Valores y Seguros (2018-2021).

En contraste con declaración se ve el mismo incremento por avalúo reportado en auditoría que en los casilleros correspondientes a ganancias netaspor medición a valor razonable de las propiedades de inversión en el periodo que se generó (Tabla 19). Sin embargo, no lo reconocen ni a nivel de estados en la conciliación como una partida de diferido, ni en declaración 101 esta diferencia temporaria generada es reportada lo cual es una observación encontrada (Tabla 20).

Tabla 19. Formulario 101 (DEVISO)

Otros ingresos									
Ganancias netas por medición de propiedades de inversión a valor razonable									
2017	**2017**	**2018**	**2018**	**2019**	**2019**	**2020**	**2020**	**2021**	**2021**
Total ingreso	**Valor exento/ no objeto**	**Total ingreso**	**Valor exento/ no objeto**	**Total ingreso**	**Valor exento/ no objeto**	**Total ingreso**	**Valor exento/ no objeto**	**Total ingreso**	**Valor exento/ no objeto**
6029	**6030**	**6029**	**6030**	**6029**	**6030**	**6029**	**6030**	**6029**	**6030**
-	-	-	-	120,000	-	120,000	-	1 548,455	-

Fuente: Elaboración autónoma en base a información de Superintendencia de Compañías Valores y Seguros (2018-2021).

Tabla 20. Diferencias temporarias Sg. 101 (DEVISO)

Por otras diferencias temporarias							
Impuesto diferido		Impuesto diferido		Impuesto diferido		Impuesto diferido	
Conciliación tributaria		Conciliación tributaria		Conciliación tributaria		Conciliación tributaria	
2018	2018	2019	2019	2020	2020	2021	2021
Generación	Reverso	Generación	Reverso	Generación	Reverso	Generación	Reverso
834	835	834	835	834	835	834	835
-	-	-	-	-	-	-	-

Fuente: Elaboración autónoma en base a información de Superintendencia de Compañías Valores y Seguros (2018-2021).

4. CONCLUSIONES

- Con datos obtenidos por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS), la forma en que se aplican las políticas contables en las empresas más representativas del país (según el ranking de la Superintendencia de Compañías del 2021) las que hacen la medición de estas propiedades, las hacen por el modelo del costo en un 53%, por el método del valor razonable apenas un 21%, un 16% no indica qué método de medición está utilizando y 11% aparentemente no tiene propiedades de inversión. Se debe resaltar que al realizar un contraste con lo declarado en 101 existen inconsistencias en cuanto a esta proporción. Sin embargo, si existe esta predominación por el uso del modelo de medición del costo en un 68%, mientras que por el modelo de valor razonable el porcentaje de utilización es apenas del 16%.

- Los efectos tributarios de aplicación del modelo del valor razonable son el reconocimiento de activos o pasivos por impuestos diferidos según se obtenga un avalúo o desvalorización del bien en caso de ser medidos por el método de valor razonable y deben ser reconocidos en resultados del periodo. En el caso de ser medidos bajo el modelo del costo los valores que correspondan a depreciaciones del valor revaluado del bien inmueble no serán deducibles. En la investigación solo 3 empresas de la muestra reconocen la ganancia de propiedades de inversión a valor razonable.

- En Ecuador no hay una norma tributaria explícita que reconozca a las propiedades de inversión dentro de la categoría de impuestos diferidos, hecho que puede ocasionar un desincentivo en la aplicación del valor razonable como método de medición de los activos en estudio.

- Existe la presencia de errores en el formulario 101 al no contar con campos para colocar la pérdida por medición a valor razonable, únicamente existe para las ganancias por medición a valor razonable (Casilleros 6029 y 6030). Cabe señalar que existe casillero para pérdida por deterioro (Casilleros 7131, 7132).

- Tras el análisis de las empresas que reconocen la ganancia de propiedades de inversión en resultados se ha logrado identificar que dos (2) de ellas tienen divergencias en cuanto a lo que registran en estados financieros comparado con lo que declaran en formulario 101 de renta. Por tanto, existe errores en cómo se

presenta la información real de las empresas. Una de ella lo hace de forma adecuada tanto en declaración como en estados.

5. RECOMENDACIONES

- Es importante que las entidades del sector inmobiliario en Ecuador empiecen a aplicar otros tipos de mediciones como el método del valor razonable en sus propiedades de inversión, de este modo la ventaja competitiva para las mismas será mayor al contar con información más fiable y actualizada del mercado, de interés para la toma de decisiones tanto por parte de directivos de la entidad, como por parte de terceros cuyos fondos estén disponibles para continuar el funcionamiento y progreso del negocio.
- Por otro lado, es importante realizar la revisión de la norma tributaria y aclarar puntos en los que puedan existir vacíos legales, los cuales dan paso a que se generen dudas en cuanto a si tributa o no un bien, bajo qué conceptos.

- Se debería fomentar una revisión a mayor detalle de la forma en que se está aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera que son presentadas a la Superintendencia, pues como vimos existen varias empresas que no revelan en políticas contables qué modelo están utilizando en sus propiedades de inversión. Las empresas clasifican los valores correspondientes a activos de propiedades de inversión bajo unos conceptos en EEFF y Bajo otros distintos en balances y formularios 101 y eso se evidenció en el número de empresas que miden a valor razonable en formulario comparado con el número que lo hace en auditoría.

6. FUENTES DE INVESTIGACIÓN

Abreu, J. L. (2014). El Método de la Investigación Research Method. *Daena: International Journal of Good Conscience*, *9*(3), 195–204.

Alcalde, J. , L. A. (2020). *Incidencia de la aplicación de la NIIF 13 valor razonable en la información financiera | Revista Caxamarca*. https://revistas.unc.edu.pe/index.php/Caxamarca/article/view/77

Ceruzzi San Martín, B., Gómez Crosta, J., & Rossi Bayardo, W. (2014). *"EL FAIR VALUE COMO BASE DE VALUACIÓN: ¿Constituye una Mejora para Mostrar la Realidad de las Empresas o Genera Mayor Incertidumbre sobre la Calidad de los Estados Financieros?"*

Duque, V. (2020). *Análisis del modelo del valor razonable en la medición de las propiedades de inversión en Emisores Privados*. Universidad EAFIT.

Garzón y Ardilla. (2019). *Impacto Inversiones Sk S.A.S. Con Las Niif En Términos De Propiedades De Inversión* [Universidad de Bogotá Jorge Tadeo Lozano]. https://expeditiorepositorio.utadeo.edu.co/bitstream/handle/20.500.12010/7866/Trabajo%20de%20grado.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Hernández R., Fernández C., & Baptista M. (2014). *Metodología de la investigación* (Sexta). Mc Graw Hill. https://www.uca.ac.cr/wp-content/uploads/2017/10/Investigacion.pdf

Marta Fernandez. (2022). *Brisas de cambio en el sector inmobiliario - KPMG Tendencias*. https://www.tendencias.kpmg.es/2014/04/brisas-de-cambio-en-el-sector-inmobiliario/

Molina, et al. (2009). *Inversiones Inmobiliarias: La elección contable valor razonable vs. coste en los grupos cotizados españoles.* https://www.researchgate.net/publication/242610463_inversiones_inmobiliarias_la_eleccion_contable_valor_razonable_vs_coste_en_los_grupos_cotizados_espanoles

NIC 40. (2021a). *IFRS - IAS 40 Investment Property - Part A*. https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ias-40-investment-

property.html/content/dam/ifrs/publications/html-standards/spanish/2021/issued/ias40/

NIC 40. (2021b). *IFRS - IAS 40 Investment Property - Part A*. https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ias-40-investment-property.html/content/dam/ifrs/publications/html-standards/spanish/2021/issued/ias40/

NIC 40-C. (2021). *IFRS - IAS 40 Investment Property - Part C*. https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ias-40-investment-property.html/content/dam/ifrs/publications/html-standards/spanish/2021/issued/ias40-bc/

NIIF 13. (n.d.). *IFRS 13 Medición a valor razonable*.

NIIF 13. (2013a). *IFRS 13 Fundamentos de las conclusiones*.

NIIF 13. (2013b). *IFRS 13 Fundamentos de las conclusiones*.

NIIF 13. (2022). *IFRS 13 Medición a valor razonable*.

Pardave E. y, & Paredes, M. (2020). NIC 40: Propiedades de inversión y su impacto en los Estados Financieros y el Impuesto a la Renta en las empresas que realizan actividades inmobiliarias del distrito de Jesús María, año 2019. In *Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas (UPC)*. Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas (UPC). http://hdl.handle.net/10757/655210

Properati. (2020). *Precio de viviendas entre 2019 y 2020 UIO y GYE | El Oficial*. https://eloficial.ec/como-evoluciono-el-precio-de-viviendas-entre-2019-y-2020-en-quito-y-guayaquil/

Rojo, J. M. (2006). Análisis descriptivo y exploratorio de datos. *Laboratorio de Estadística Del Instituto de Economía y Geografía*. http://humanidades.cchs.csic.es/cchs/web_UAE/tutoriales/PDF/SPSSAnDescripExplorat.pdf

Sampieri, H. (n.d.). *Metodologia de la Investigacion - (6ta edicion)*.

Sánchez, C., & Heiberg, A. (n.d.). *El valor razonable y la calidad de la información financiera. Visión gerencial*. 269–282.

Ugalde, N. y, & Balbastre, F. (2013). *Iinvestigación cuantitativa e investigación cualitativa:Buscando las ventajas de las diferentes metodologías de la Investigación | Revista de Ciencias Económicas*. https://revistas.ucr.ac.cr/index.php/economicas/article/view/12730