

**IMPACTO EN INVERSIONES SK S.A.S. CON LAS NIIF EN TÉRMINOS DE  
PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

**Gloria Stella Garzón Salgado**

**Kimberly Pamela Ardila Castellanos**

**Universidad de Bogotá Jorge Tadeo Lozano**

**Facultad de ciencias Económicas y Administrativas**

**Especialización en Estándares Internacionales de Contabilidad y Auditoria**

**Bogotá D.C., 2019**

**Impacto Inversiones Sk S.A.S. Con Las Niif En Términos De Propiedades De  
Inversión**

**Gloria Stella Garzón Salgado  
Kimberly Pamela Ardila Castellanos**

**Trabajo de Grado**

**Docente a Cargo:  
Daniel Hurtado**

**Universidad de Bogotá Jorge Tadeo Lozano  
Facultad de ciencias Económicas y Administrativas  
Especialización en Estándares Internacionales de Contabilidad y Auditoria  
Bogotá D.C., 2019**

## **Resumen**

El propósito del presente trabajo es conocer de una forma real el impacto que se dio en una empresa del sector inmobiliario en la implementación de las NIIF, inicialmente en el año 2015 y posteriores, se tomó como enfoque un rubro del Activo llamado Propiedades de Inversión, el cual bajo COLGAAP estaban clasificados dentro del grupo Propiedad Planta y Equipo. Se incluyen términos muy ligados al tema y que ayudan a su comprensión. Además, mediante dos testimonios obtenidos a través entrevistas se logró entender cómo fue el impacto que se presentó, además de sus aspectos positivos y negativos al realizar la medición de estos activos por profesionales capacitados y con experiencia sobre el tema, para plasmar en los estados financieros los nuevos valores de avalúo entregados con el fin de beneficiar o perjudicar a la compañía y a sus accionistas.

**Palabras clave:** rentabilidad, plusvalía, propiedad de inversión, valor razonable.

## Tabla de contenido

1.	Introducción .....	8
2.	Objetivo.....	9
3.	Marco Teórico.....	9
4.	¿Que son las Propiedades de Inversión?.....	12
5.	¿Qué es Renta?.....	14
6.	¿Qué es Plusvalía? .....	14
7.	Costo Histórico .....	15
7.1	Tipos de Medición .....	15
8.	Normatividad del sector .....	19
9.	Metodología .....	20
10.	Entrevistas.....	23
11.	Análisis de las entrevistas .....	24
12.	Estados financieros bajo COLGAAP.....	25
13.	Estados financieros bajo NIIF.....	29
14.	Variaciones (gráficas) de los rubros significativos .....	33
15.	Conclusión .....	35
16.	Referencias.....	37

## Lista de figuras

<i>Figura 1.</i> Medición del valor razonable .....	17
<i>Figura 2.</i> Activo, Patrimonio y Gasto .....	22
<i>Figura 3.</i> Estados financieros .....	25
<i>Figura 4.</i> Estados financieros 2015 .....	26
<i>Figura 5.</i> Estados financieros 2016 .....	27
<i>Figura 6.</i> Estados financieros 2016 .....	28
<i>Figura 7.</i> Estados financieros 2016 .....	29
<i>Figura 8.</i> Estados financieros 2016 .....	30
<i>Figura 9.</i> Estados financieros 2017 .....	31
<i>Figura 10.</i> Estados financieros 2017 .....	32
<i>Figura 11.</i> Variaciones de los rubros significativos .....	33
<i>Figura 12.</i> Variación Propiedades de Inversión vs Propiedad, planta y equipo .....	34
<i>Figura 13.</i> Variación Estado de Resultados .....	35

## Lista de tablas

Tabla 1. <i>NIIF en Colombia</i> .....	11
Tabla 2. <i>Propiedades de inversión</i> .....	13
Tabla 3. <i>Medición</i> .....	18
Tabla 4. <i>Entrevista</i> .....	23
Tabla 5. <i>Valoración de la propiedad de inversión</i> .....	34

### **Abstract**

The purpose of our work is to know in a real way the impact that was given on a real estate company in the implementation of the IFRS initially in the year 2015 and later, we focus on an asset category called Investment Properties which under COLGAAP were classified within the Plant and Equipment Property group, we include terms that are closely linked to the topic and that help your understanding, and through two testimonies through interviews we understood how the impact was presented, its positive and negative aspects when performing the measurement of these assets by professionals trained and experienced in the subject to translate into the financial statements the new valuation values delivered in order to benefit or to harm the company and its shareholders.

**Keywords:** profitability, surplus value, investment property, fair value.

## 1. Introducción

El objetivo del presente documento es determinar cuál es el impacto que surge en la empresa Inversiones SK S.A.S. al realizar la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, más exactamente la implementación de la NIC 40 “Propiedades de inversión” y la sección 16 para Pymes en torno a la propiedad de inversión.

A partir de esto, se busca orientar este proyecto tomando como referencia la normatividad en Colombia, a saber, lo establecido en la Ley 1314 de 2009 la cual regula los Principios y Normas de Contabilidad e Información Financiera y el Decreto 3022 de 2013 que incluye las Normas de Información Financiera para el grupo 2; con el fin de identificar el cambio que se refleja en la compañía Inversiones SK S.A.S a través de los Estados Financieros proporcionados de los periodos a analizar, esto es: años 2013 y 2014 bajo normal local, 2015 y 2016 periodo de transición, y 2017 bajo NIIF.

Con lo anterior se busca mostrar los cambios que ocurrieron antes y después de la implementación de las NIIF, haciendo una comparación en los estados financieros, principalmente en los rubros del activo para el periodo contable de año 2015 a 2017.

Se busca identificar qué método de valoración es mejor para la empresa y por qué lo eligieron para los activos que se clasificaron como propiedades de inversión, así como también, qué manejo se le dio en cuanto a la depreciación y el deterioro durante y después del periodo de transición.

Adicionalmente, se presenta la definición de términos como propiedades de inversión, renta, plusvalía, medición, valor razonable y costo, y posteriormente se determina qué cambios ocurrieron al implementar las Normas Internacionales de Información Financiera en una compañía objeto de estudio que se dedica a actividades inmobiliarias de bienes propios o arrendados.



## 2. Objetivo

El impacto de la transición de COLGAAP a NIIF en el rubro Propiedades de inversión (NIC 40 y Sección 16 para Pymes) y sistema de medición, durante el periodo 2015 a 2017 en la empresa objeto de investigación (Inversiones SK S.A.S).

## 3. Marco Teórico

En un mercado caracterizado por un funcionamiento económicamente racional entre la oferta y la demanda, la globalización, definida como el proceso de comunicación e interdependencia entre los países del mundo, era un término económico que se creía ajeno para las prácticas contables; lo cual se ha replanteado por las necesidades subyacentes del intercambio entre países que se ve reflejado en transacciones financieras.

Dichas necesidades hacen que las disciplinas interrelacionadas con la contabilidad modifiquen el esquema contable existente.

Ejerciendo presión para afianzar un proceso que permita lograr una verdadera armonización contable, con la consecuencia de que cada día más países se adhieren al mismo. Esta situación implica que se debe evolucionar de una aplicación de principios contables locales hacia la aplicación de normas contables bajo estándares internacionales. (Durán, 2011a, pp. 4-5)

De este modo, la necesidad de una armonía a nivel contable de carácter internacional llevó al surgimiento en el año 2001 del IASB, el cual recopiló las NIC llevadas a cabo por el IASC dando cabida a las NIIF. Sin embargo, fue hasta principios del 2008 que de carácter obligatorio 75 países de todo el mundo adoptaron las Normas Internacionales de Información Financiera como normas internacionales en el desarrollo de la actividad contable, las cuales suponen un manual contable de la forma como está es aceptable en el mundo (Office, 2018).

Dichas normas fueron establecidas por el International Accounting Standards Board (IASB), denominadas como las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF ó IFRS), como una respuesta a los cambios vertiginosos que ha afrontado la economía mundial en las últimas décadas, denominado globalización, el cual demandaba una reestructuración en la presentación y manejo que se le daba a la información financiera que permitiera crear un canal de comunicación útil, tal como lo planteó Tua (1983):

En la medida que exista una actividad mercantil internacional y comercio e inversión traspasen los límites nacionales, puede decirse que aparece un usuario internacional de la contabilidad, que requiere prácticas similares para llevar a cabo las funciones decisorias a las que sirven los Estados Financieros. (p. 1030)

A nivel nacional, para Colombia la adopción de las normas se determinó a partir de la entrada en vigencia de la Ley 1314 de 2009, la cual regula los Principios y Normas de Contabilidad e Información Financiera. Como respuesta a los cambios que demandaría el proceso de convergencia se establecieron los siguientes órganos de control:

- El Consejo Técnico de la Contaduría Pública para encabezar el proceso y como encargado de la parte normativa.
- El Ministerio de Industria y Comercio y el Ministerio de Hacienda y Crédito Público encargados de supervisar la ejecución de la norma.
- La Junta Central de Contadores entidad encargada de la vigilancia, control, supervisión y cumplimiento de las normas de la profesión contable.

En julio de 2009 el IASB dio a conocer lo que se denomina “Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Empresas (IFRS for SMEs, por sus siglas en inglés)”, el cual contiene 35 secciones desarrolladas como una versión simplificada que pudiera ser adaptada a las necesidades de las Pymes.

La aplicación de las NIIF para Pymes supone que la información contable sea más relevante y mejore la calidad de la información financiera de propósito general, con el fin de que los Estados Financieros se preparen y presenten de forma clara y fácil de entender para sus usuarios.

Tabla 1. NIIF en Colombia

GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3
<p><b>Fecha de transición (Balance de apertura):</b> 1 de enero de 2014.  <b>Fecha de aplicación (Primer comparativo):</b> 31 de diciembre de 2014.  <b>Fecha de reporte (EF en NIIF):</b> 31 de diciembre de 2015.</p> <p>Adoptan NIIF Plenas emitidas por el IASB, Decreto 2784 de 2012.</p> <p>Emisores de valores y entidades de interés público, quienes aplicarán NIIF PLENAS:</p> <p>a) Emisores de valores 1.  b) Entidades de interés público 2.  c) Entidades que tengan Activos totales superiores a treinta mil (30.000) SMMLV 3 o planta de personal superior a doscientos (200) trabajadores; que no sean emisores de valores ni entidades de interés público y que cumplan además cualquiera de los siguientes requisitos:</p> <p>I. Ser subordinada 4 o sucursal de una compañía extranjera que aplique NIIF.  II. Ser subordinada o matriz de una compañía nacional que deba aplicar NIIF.  III. Realizar importaciones (pagos al exterior) o exportaciones (ingresos del exterior) que representen más del 50% de las compras (gastos y costos), del año inmediatamente anterior al ejercicio sobre el que se informa.  IV. Ser matriz, asociada o negocio conjunto de una o más entidades extranjeras que apliquen NIIF.</p>	<p><b>Fecha de transición (Balance de apertura):</b> 1 de enero de 2015.  <b>Fecha de aplicación (Primer comparativo):</b> 31 de diciembre de 2015.  <b>Fecha de reporte (EF en NIIF):</b> 31 de diciembre de 2016.</p> <p>Adoptan NIIF Pymes emitidas por el IASB, Decreto 3022 de 2013.</p> <p>Empresas de tamaño grande y mediano que no sean emisores de valores y ni entidades de interés público, quienes aplicarán NIIF PYMES:</p> <p>a) Empresas que no cumplan con los requisitos del literal c) del grupo 1.  b) Empresas que tengan Activos totales por valor entre quinientos (500) y treinta mil (30.000) SMMLV<sup>1</sup> o planta de personal entre once (11) y doscientos (200) trabajadores, y que no sean emisores de valores ni entidades de interés público.  c) Microempresas que tengan Activos totales excluida la vivienda por un valor máximo de quinientos (500) SMMLV o planta de personal no superior a los (10) trabajadores, y cuyos ingresos brutos anuales sean iguales o superiores a 6.000 SMMLV<sup>1</sup>. Dichos ingresos brutos son los ingresos correspondientes al año inmediatamente anterior al periodo sobre el que se informa. Para la clasificación de aquellas empresas que presenten combinaciones de parámetros de planta de personal y activos totales diferentes a los indicados, el factor determinante para dicho efecto, será el de activos totales.</p>	<p><b>Fecha de transición (Balance de apertura):</b> 1 de enero de 2014.  <b>Fecha de aplicación (Primer comparativo):</b> 31 de diciembre de 2014.  <b>Fecha de reporte (EF en NIIF):</b> 31 de diciembre de 2015.</p> <p>Adoptan régimen simplificado de contabilidad, Decreto 2706 de 2012.</p> <p>Pequeñas empresas y microempresas, a quienes se les autorizará la emisión de estados financieros y revelaciones abreviados, quienes aplicarán NIIF MICROEMPRESAS:</p> <p>a) Personas naturales o jurídicas que cumplan los criterios establecidos en el art. 499 del Estatuto Tributario (ET) y normas posteriores que lo modifiquen. Para el efecto se tomará el equivalente a UVT, en salarios mínimos legales vigentes.  b) Microempresas que tengan Activos totales excluida la vivienda por un valor máximo de quinientos (500) SMMLV o planta de personal no superior a los (10) trabajadores que no cumplan con los requisitos para ser incluidas en el grupo 2 ni en el literal anterior.</p>

Fuente: (Gutiérrez & Deaza, 2017)

#### **4. ¿Que son las Propiedades de Inversión?**

El IASB definen las Propiedades de Inversión, por medio de la NIC 40 y la sección 16 de NIIF para PYMES:

Como las propiedades (terrenos o edificios, o partes de un edificio, o ambos) que se mantienen por el dueño o el arrendatario bajo un arrendamiento financiero para obtener rentas, plusvalías o ambas. Las NIIF tienen como objetivo establecer el manejo contable (reconocimiento, medición, presentación y revelación) que debe darse para tratar las inversiones inmobiliarias. (Ministerio de Economía y Finanzas, s.f.)h

Tabla 2. *Propiedades de inversión*

	COLGAAP	NIIF PLENAS - NIC 40	NIIF PARA PYMES - SECCION 16
¿Cómo se reconoce?	<p>La propiedad de Inversión no eran medidas bajo la norma local Decreto 2649 de 1993.</p> <p>Todo Activo cuyo fin sea obtener ingresos por concepto de arrendamientos, es clasificado bajo el rubro Propiedad, Planta y Equipo.</p> <p>“Las propiedades, planta y equipo, representan los activos tangibles adquiridos, construidos, o en proceso de construcción, con la intención de emplearlos en forma permanente, para la producción o suministro de otros bienes y servicios, para arrendarlos, o para usarlos en la administración del ente económico, que no están destinados para la venta en el curso normal de los negocios y cuya vida útil excede de un año.”</p>	<p>Las inversiones inmobiliarias se reconocerán como activos cuando, y sólo cuando:</p> <p>(a) sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales inversiones inmobiliarias fluyan hacia la entidad;</p> <p>(b) el coste de las inversiones inmobiliarias pueda ser valorado de forma fiable.</p>	<p>Se reconocerá cuando se trate de propiedades que se mantienen, por el dueño o arrendatario, bajo un arrendamiento financiero, para obtener rentas, plusvalías o ambas.</p> <p>Cuando se trate de arrendamientos operativos, se podrá contabilizar como propiedad de inversión, únicamente cuando el arrendatario pueda medir el valor razonable de la participación en la propiedad sin costo o esfuerzo desproporcionado.</p>
¿Cómo se mide?	<p>Valor histórico o Costo histórico: El valor histórico de estos activos incluye todas las erogaciones y cargos necesarios hasta colocarlos en condiciones de utilización.</p> <p>El valor histórico se debe incrementar con el de las adiciones, mejoras y reparaciones, que aumenten significativamente la cantidad o calidad de la producción o la vida útil del activo.</p>	<p>Las propiedades de inversión pueden ser medidas por:</p> <p>Método del Costo: Es el importe de efectivo o medios líquidos equivalentes pagados, o bien el valor razonable de la contraprestación entregada, para comprar un activo en el momento de su adquisición o construcción por parte de la empresa. Costo – (Depreciación Acumulada+ Pérdida por Deterioro).</p> <p>Método del Valor razonable: es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, que realizan una transacción libre.</p>	<p>Por su costo en el reconocimiento inicial. El costo comprende el precio de compra, más cualquier gasto directamente atribuible a él. Cuando se trate de propiedades, cuyo valor razonable se pueda medir de manera fiable sin esfuerzo desproporcionado, se medirán al valor razonable en cada fecha sobre la que se informa, reconociendo en resultados, los cambios en el valor razonable.</p>
¿Cómo se presenta?	Como activos no corrientes.	Como activos no corrientes.	Como activos no corrientes.
¿Cómo se revela?	<p>La contribución de estos activos a la generación del ingreso debe reconocerse en los resultados del ejercicio mediante la depreciación de su valor histórico ajustado.</p> <p>La depreciación se debe determinar sistemáticamente mediante métodos de reconocido valor técnico, tales como línea recta, suma de los dígitos de los años, unidades de producción u horas de trabajo.</p>	<p>Cuando la propiedad de inversión se contabilice por el valor razonable se revelarán:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Los métodos e hipótesis empleados en la determinación del valor razonable de la propiedad de inversión.</li> <li>· La medida en que el valor razonable de las propiedades de inversión está basado en una tasación hecha por un tasador independiente.</li> <li>· Las obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de propiedades de inversión, o por concepto de reparaciones mantenimiento o mejoras de estas.</li> <li>· Una conciliación que muestre por separado:</li> <li>- Las adiciones.</li> <li>- Ganancias o pérdidas netas procedentes de los ajustes al valor razonable.</li> <li>- Las transferencias a Propiedad, planta y equipo.</li> </ul>	<p>Cuando la propiedad de inversión se contabilice por el valor razonable, se revelará:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Los métodos e hipótesis empleados en la determinación del valor razonable de la propiedad de inversión.</li> <li>· La medida en que el valor razonable de las propiedades de inversión está basado en una tasación hecha por un tasador independiente.</li> <li>· Las obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de propiedades de inversión, o por concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras de las mismas.</li> <li>· Una conciliación que muestre por separado:</li> <li>· Las adiciones.</li> <li>· Ganancias o pérdidas netas procedentes de los ajustes al valor razonable.</li> <li>· Las transferencias a Propiedades, planta y equipo.</li> </ul>

Fuente: (Gutiérrez &amp; Deaza, 2017)

Conceptualizando los términos establecidos por el IASB, se reconocen como propiedades de inversión a los activos tales como bienes inmuebles (terrenos y edificios) que se tienen para uso futuro o se encuentren en construcción, mejoras y/o adecuaciones con el fin de obtener rentas o plusvalía. (Ministerio de Economía y Finanzas, s.f.)

## **5. ¿Qué es Renta?**

El Banco de la República de Colombia define la Renta como “el resultado de las distintas actividades que se llevan a cabo en una economía de las cuales se obtiene, una remuneración (ingreso) económica” (Banco de la República, s.f., párr.1).

Las inversiones en terrenos y/o edificios usados para obtener ganancias a través de su arrendamiento es una de las opciones de inversión con mayor demanda en Colombia y a nivel internacional. La inmobiliaria OIKOS da a conocer a sus consumidores por medio del artículo “Razones para Invertir en el Sector Inmobiliario” los beneficios de hacer parte de este negocio, a saber:

- Riesgo bajo en la inversión.
- Rentabilidad fija y valorización del activo.
- Ingresos adicionales para las personas naturales que dan en arriendo sus inmuebles.
- Una Rentabilidad final del 10% hasta el 30% del valor inicial del inmueble.
- Es uno de los sectores con mayor demanda a nivel local es la ciudad de Bogotá.

## **6. ¿Qué es Plusvalía?**

Uno de los principales factores que se consideran importantes de cara a la sociedad, es un término denominado por Karl Marx a finales del siglo XIX como Plusvalía.

Podemos definir plusvalía como el beneficio obtenido, como resultado de una diferencia positiva entre el precio al que se compró un bien y el precio de su venta en una operación o transacción económica. Es decir, es el incremento de valor de un bien o

un producto por causas diversas que los propietarios no pueden controlar o influir en ellas y significa una ganancia. (Ávila, 2015, p.18)

Desde un entorno económico y contable dicho término influye en la variación que se genera a nivel nacional en las compañías de este sector para tomar la decisión del valor del canon arrendatario que se va a manejar en cada inmueble.

Al respecto, “el estudio de Rimisp concluye que Colombia es uno de los países de América Latina en donde hay más brechas” (Medina, 2018, párr.4). Es decir, un territorio en el cual prima el estrato social y la sectorización geográfica para determinar el valor a pagar por adquirir un bien inmueble en arrendamiento.

De este modo, las empresas que tengan como actividad económica obtener ganancias de bienes clasificados como Propiedades de Inversión, están obligadas a adoptar NIIF bajo los parámetros establecidos en la legislación colombiana para los grupos económicos; además de realizar el reconocimiento inicial y posterior de sus propiedades, mediante la clasificación de dichos activos entre el modelo de costo y el modelo de valor razonable.

La gerencia deberá establecer qué información financiera requieren los usuarios internos y externos de la empresa para la toma de decisiones; a partir de esto se realiza la valuación del método de medición que aplicará a sus activos para su reconocimiento y tratamiento contable, el cual debe ser estipulado en las políticas de la compañía.

## **7. Costo Histórico**

### **7.1 Tipos de Medición**

- Valor Razonable

El valor Razonable se define como “el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición (Véase la NIIF 13 Medición del Valor Razonable)”. Es

decir se determina el valor razonable como un valor de transacción entre dos partes que se da por las condiciones del mercado, el cual se desarrolló a través de las teorías contables con enfoque financiero; este no se toma como una medida sino como una variable para estimar un valor.

Barrientos (2013) en su trabajo de investigación denominado “Las Propiedades de Inversión y el Valor Razonable en el Sector Inmobiliario”, realizó un planteamiento inicial en torno a la imagen justa y verdadera, y su relación subyacente en el proceso de adopción a estándares internacionales con el Valor Razonable en las propiedades de inversión; para lo cual entendió la imagen justa como la fotografía libre de sesgos intencionados, distorsiones, manipulación, encubrimiento u ocultación de hechos en la presentación de información financiera compilada en los Estados Financieros “Los estados financieros reflejarán fielmente, la situación, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad” (Nostrum, 2007, párr.29).

Es preciso mencionar que el valor razonable tiene tres técnicas para realizar su medición (ver Figura 1).



## NIIF-13 Medición del Valor Razonable

Medición: Técnicas de valoración

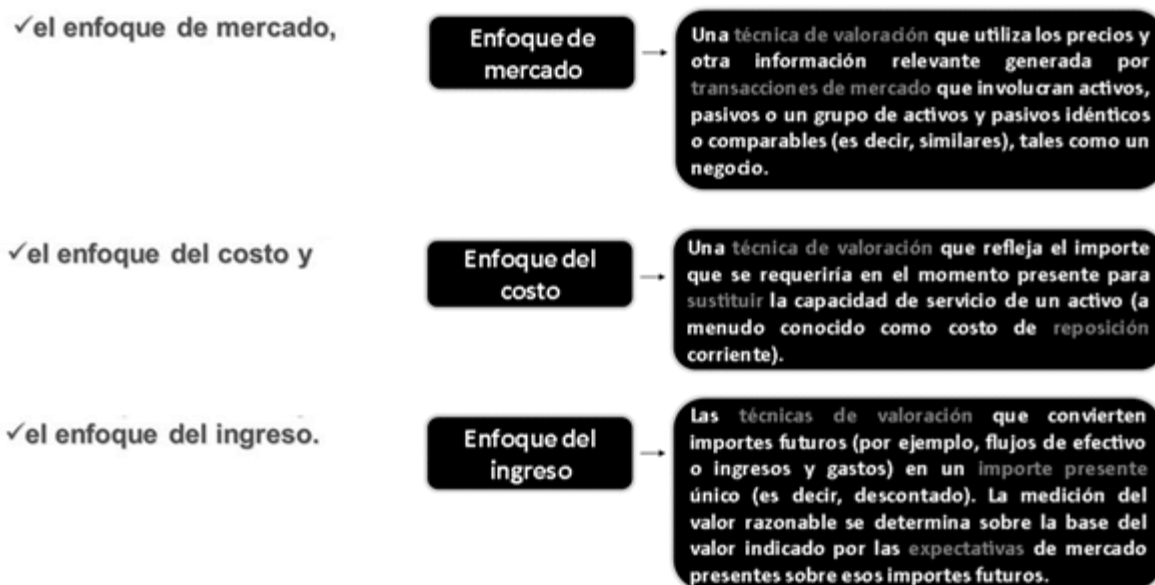


Figura 1. Medición del valor razonable

Fuente: (Razonable, 2014)

Un aspecto que se puede determinar en la transición a las NIIF es la idea que se lleva impartiendo desde el siglo XX tras el surgimiento del valor razonable frente al costo histórico. Landsman (2007) describió que la contabilidad a valor razonable no ha sido de tanto peso como el costo histórico, el cual ha sido reconocido por su objetividad y verificabilidad, de esta forma se puede establecer que el valor razonable al ser calculado a valor de mercado influye directamente en el resultado del periodo a informar de la compañía y genera cambios en sus estados financieros de valuación o sobre valoración.

- **Costo**

Se entiende por costo histórico de los activos, el costo de adquisición adicionado con los valores que le son incorporados durante su vida. El costo histórico de un activo surge inicialmente de su valor de compra. A este valor se le adicionan todas las erogaciones que fueron necesarias para colocarlo en condiciones de funcionar o de generar renta. (Gerencie, 2017, párr.1)

Por su parte, Barrientos (2013) tomó como base un estudio realizado por Muller, Riedl, & Sellhorn (2008), segmentado en Europa, el cual analizó las empresas inmobiliarias y sus comportamientos frente a la adopción de la NIC 40 en su negocio; el cambio que lograron concluir se determinó a través de los comportamientos socioeconómicos de estas y reflejó que las empresas cuya decisión fue medir sus propiedades de inversión a valor razonable lo hicieron con el fin de incrementar el valor de dichos activos para generar una proyección financiera que les permitiera aumentar su capacidad de endeudamiento ante agentes externos. Esto en contraste con las empresas cuya estabilidad financiera en el mercado se solventaba sin reflejar ningún cambio en la adopción, optaron por mantener el modelo de costo.

Tabla 3. *Medición*

	<b>NIIF PLENAS</b>	<b>NIIF PARA PYMES</b>
<b>NORMA</b>	NIC 40	SECCIÓN 16
<b>MEDICIÓN</b>	Valor Razonable o Costo Histórico	Valor Razonable
<b>CONDICIÓN</b>	<p>La entidad puede:</p> <p>a) Escoger el modelo de valor razonable o el modelo del costo para todas las propiedades de inversión que respaldan obligaciones de pagar un retorno vinculado directamente con el valor razonable o con los retornos provenientes de activos especificados, incluyendo esa propiedad para inversión.</p> <p>b) Escoger el modelo de valor razonable o el modelo del costo para todas las otras propiedades para inversión, independiente de la elección realizada en (a).</p>	<p>Se mide a valor razonable si se puede medir con fiabilidad, sin costo o esfuerzo desproporcionado.</p> <p>Si no es posible de medir bajo Valor razonable, las propiedades de inversión deberán ser medidas a costos históricos y reconocidos bajo la sección 17 como propiedad, planta y equipo.</p>

Fuente: elaboración propia

Cabe señalar que en las NIIF para pymes se encuentra más del 90% de las empresas en Colombia, en la cual los activos que se clasifican como propiedad de inversión no se

deprecian, dado que estos se llevan a valor de mercado que es el valor que pactan dos partes de común acuerdo al realizar una transacción económica.

Llevar la propiedad de inversión al valor razonable o al costo no es discrecional; y en caso de no medirse al valor razonable debe tenerse el soporte conforme, porque hay un esfuerzo desproporcionado para desarrollar la medición y esta debería ser aceptada por la revisoría fiscal. De todos modos, debe separarse la categoría de propiedades de inversión al costo, dado que debe revelar la transferencia por separado. (Soto, 2016, párr.2)

## **8. Normatividad del sector**

En términos de regulación, en Colombia el sector Inmobiliario está regido por la Ley 820 de 2003, la cual tiene como objeto fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles. A su vez, las entidades territoriales de control son las alcaldías municipales quienes están encargadas de lo siguiente:

- A. Investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar, a las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley o a cualquier otra persona que tenga la calidad de arrendador o subarrendador.
- B. Aplicar las sanciones administrativas establecidas en la presente ley y demás normas concordantes.
- C. Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración.
- D. Vigilar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el anuncio al público y con el ejercicio de actividades sin la obtención de la matrícula cuando a ello hubiere lugar. (Art.33)

De igual forma, en Colombia se estableció en el año 1945 la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz como miembro de la Junta Técnica de Avalúos Corporativos; bajo la figura de ente regulador que busca el perfeccionamiento del conjunto de actividades relacionadas con el mercado de la propiedad raíz.

FEDELONJAS se determinó como la entidad encargada de prestar servicios a través de sus profesionales altamente calificados (peritos), mediante la realización del avalúo técnico; esta entidad fue un factor clave para el proceso de transición de COLGAAP a NIIF, al ser la delegada de avaluar los bienes inmuebles clasificados como propiedades de inversión y de otorgar la certificación para que estos cuenten con una constancia de medición a valor razonable.

## 9. Metodología

La compañía base de investigación para llevar a cabo este proyecto se denomina Inversiones SK SAS, por motivos de confidencialidad el nombre real fue modificado. Esta fue creada el 10 de diciembre de 2010, constituida por dos socios capitalistas con un aporte del 50% del capital cada uno, su actividad económica principal es la 6810 “Actividades Inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados”; la compañía se encuentra ubicada en el municipio de Cota (Cundinamarca).

Los sujetos que se ven implicados en la puesta en marcha del negocio en primera medida son los usuarios de la información de los Estados Financieros, inversores, los empleados, prestamistas, los proveedores y acreedores comerciales, los clientes, la administración pública y el público en general.

Esta compañía posee treinta propiedades:

- Once bodegas con sus respectivos jardines y parqueaderos.
- Tres fincas con sus jardines.
- Una casa con su jardín y parqueadero.
- Un apartamento con dos garajes.
- Dos lotes en jardines del apogeo.

De estas propiedades se obtienen ingresos por concepto de arrendamiento. El tratamiento de los arrendamientos es gestionado por medio de inmobiliarias como Uniproyectos y

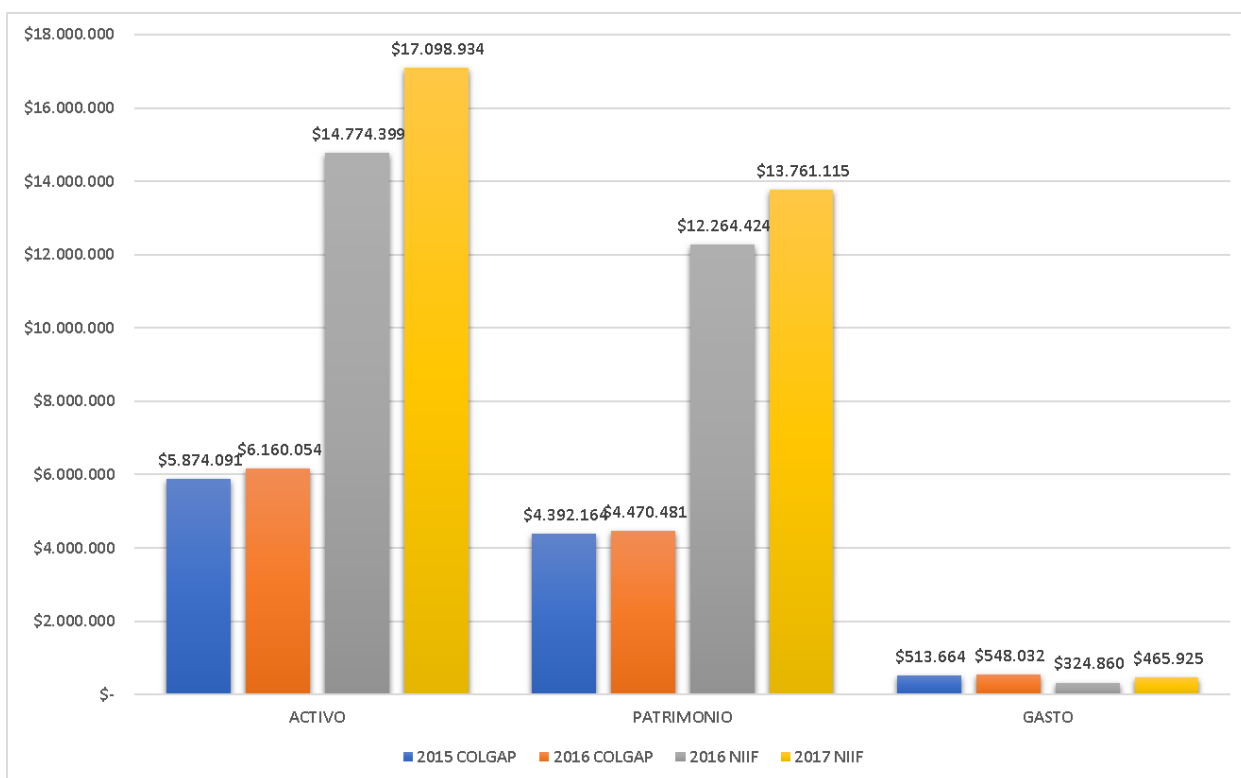
OIKOS, con la cuales se establece un proceso de contratación y por la prestación de sus servicios, la compañía cancela el 6% de comisión, sujeta a retención en la fuente, sobre el canon de arrendamiento del inmueble.

Inversiones SK SAS está clasificada en el grupo 2 para NIIF, el cual está reglamentado bajo el Decreto 3022 del 2013 correspondiente a la presentación de información financiera de NIIF para PYMES. La compañía llevó a cabo el proceso de adopción a NIIF en el año 2015, motivo por el cual se toman los Estados Financieros del año 2015, 2016 y 2017 como períodos a analizar en torno al rubro Propiedades de Inversión.

En el proceso de implementación de COLGAAP a NIIF la compañía contrató un Outsourcing contable con personal capacitado en Estándares Internacionales encargados de todo el proceso de convergencia. Una de las responsabilidades con mayor significancia era valorar los bienes inmuebles de Inversiones SK SAS bajo uno de los dos modelos de medición (costo histórico o valor razonable), esto con el fin de establecer si dichos activos debían ser representados en la información financiera de la compañía como Propiedad, Planta y Equipo (Sec 17) o Propiedades de Inversión (Sec 16).

Para este proceso se llevó a cabo la contratación de una entidad certificada por el ente regulador FEDELONJAS, encargado de realizar el avalúo de cada uno de los predios, el objetivo era determinar el valor razonable de los activos con enfoque del valor de mercado, para lo cual se tuvieron en cuenta factores como ubicación, estrato, área cuadrada del predio, entre otros; este proceso fue llevado a cabo en noviembre del año 2014.

El resultado del estudio fue soportado por medio de un certificado de valorización por predio, el cual generó un aumento significativo en el valor de los activos que se encontraban devaluados en un alto porcentaje, la variación fue revelada en los Estados Financieros transición en el año 2016 y se evidencia en los rubros de Activos (Propiedad Planta y Equipo, Propiedades de Inversión y Depreciación Acumulada), Patrimonio y Gasto.



*Figura 2. Activo, Patrimonio y Gasto*

Fuente: elaboración propia

La elaboración de los estados financieros y el análisis a los movimientos contables (Figura 2) permiten evidenciar una variación significativa en los rubros aumentando el activo por la reclasificación de la propiedad planta y equipo a propiedades de inversión, el cese en la aplicación de depreciación a dichos activos, aumento en el patrimonio como efecto de valoración de las propiedades tratadas por FEDELONJAS y una disminución en el gasto por el tratamiento a la depreciación, para los años posteriores la diferencia para el avalúo anual afecta directamente al resultado no al patrimonio.

## 10. Entrevistas

Mediante la siguiente entrevista se va a profundizar en cambios reales con los Estados Financieros de la compañía antes mencionada (Inversiones SK S.A.S.), al momento de la implementación de las NIIF.

Tabla 4. *Entrevista*

<b>Cuestionario</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ¿Desde su criterio profesional como contador de la compañía q impactos positivos y negativos evidencio en el proceso de transición de COLGAAP a NIIF en las propiedades de inversión?</li> <li>2. ¿Cómo favoreció a la empresa la implementación de la sección 16 de las NIIF para Pymes?</li> <li>3. ¿Qué inconvenientes se presentaron al momento de realizar la medición inicial de las propiedades de inversión?</li> <li>4. ¿Cuál fue el criterio en el cual se basó para determinar el método de medición de las propiedades de inversión en la compañía?</li> <li>5. ¿Qué factores influyen al momento de realizar la medición posterior para determinar su tratamiento contable?</li> <li>6. ¿Evidenció una variación significativa en la medición y peritaje establecida por Fedelonjas para las propiedades construidas y las propiedades compradas?</li> </ol>
<p><b>Entrevista realizada a el Contador de la compañía Inversiones SK SAS Héctor Castellanos:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Positivos porque generó un mayor valor de esos activos, redundando en mejor presentación financiera y cero pagos de impuestos por esta variación.</li> <li>2. Aumentó significativamente el valor de los activos.</li> <li>3. Ninguno pues la estrategia legal era contratar a una entidad de la Lonja de propiedad raíz que pudiera dar el valor razonable.</li> <li>4. El método de medición fue el valor razonable, con personas expertas en el tema de tal forma que fuera fiable y su medición no implicaría un esfuerzo desproporcionado.</li> <li>5. El comportamiento del mercado.</li> <li>6. Como se dijo antes los profesionales a cargo eran personas afiliados a la Lonja de propiedad raíz y su criterio y trabajo se basó en comportamientos de acuerdo a áreas, ubicación, estrato, vías de acceso y valores de mercado para bienes de características similares en lugares similares.</li> </ol>
<p><b>Entrevista realizada a la Contadora de la compañía Inversiones SK SAS Luz Mila Ballesteros:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Los impactos positivos definitivamente es el reconocimiento a un valor razonable, lo cual lleva a esos estados financieros a una realidad económica de los bienes, en este caso le favoreció bastante a la compañía. Esta clasificación brinda una mayor información a los usuarios en cuanto a la participación de los bienes, que se está generando un ingreso adicional o rentando y cuales realmente están en uso generando una depreciación en el gasto. En cuanto a los impactos negativos el efecto de cualquier variación de este valor razonable va a los resultados del periodo que siendo negativo va a impactar de manera representativa en los estados financieros desde el periodo en el que se dé y si es positivo de igual forma, entonces eso puede ser significativo para la compañía. Otro impacto negativo fue la poca capacitación que tenían los valuadores para contar con todos los requisitos y la información adecuada que brindara los datos requeridos para el reconocimiento contable de manera adecuada, realmente creo que fue un desconocimiento normativo de los valuadores en Colombia.</li> <li>2. Realmente favoreció de manera muy positiva, ya que mejoro el patrimonio y presento los estados financieros acorde con la realidad económica de la compañía.</li> <li>3. Uno de los inconvenientes que se presentaron fue la falta de información que cumpliera con los datos requeridos para el reconocimiento ya que como se mencionó anteriormente los valuadores desconocían la normatividad.</li> <li>4. En la implementación se utilizó la sección 35 dando a la propiedad de inversión el valor razonable como costo atribuido y si esto no era factible se manejaría como propiedad planta y equipo al costo menos las depreciaciones acumuladas.</li> <li>5. Se tuvieron en cuenta básicamente tres aspectos; la cotización del activo en el mercado, la técnica de valoración y la capacidad técnica de los profesionales que estaban realizando la medición a valor razonable.</li> <li>6. No se evidencio ninguna variación representativa.</li> </ol>

Fuente: elaboración propia

## 11. Análisis de las entrevistas

Después de obtener la información a través de las dos entrevistas dadas por los contadores a cargo de la transición de COLGAAP a NIIF, se comprobó que la empresa base de investigación optó por escoger el método del valor razonable, dado que era el que más le favorecía al mostrar una realidad económica que clasificaba los activos de la compañía. En cuanto a los inconvenientes se aprecia que fue en parte la falta de conocimiento de los evaluadores sobre la norma, esto pasa porque las entidades no capacitan adecuadamente a su personal y así brindan un servicio que no es el más adecuado pensando en el beneficio propio y no en el de sus clientes. Adicional a esto, se logró ampliar los conocimientos propios sobre temas como la cotización del activo en el mercado, la técnica de valoración utilizada y la capacidad técnica de los valuadores que realizaron en el avalúo; aspectos que tuvieron en cuenta para realizar la medición. Con esto se llegó a la conclusión de que debido a la implementación de las NIIF la compañía tuvo cambios significativos en sus Estados Financieros.

Los Estados Financieros son una imagen de la situación de un ente económico, cuya finalidad principal es suministrar la información contable y financiera a todos los terceros interesados en la misma, dichos interesados pueden ser accionistas, socios, Estado, clientes, proveedores, entre otros. (Actualícese, 2014, párr.2)

A continuación, se relacionan los Estados Financieros de Inversiones SK S.A.S. para los periodos correspondientes a los años: 2015 bajo COLGAAP, 2016 bajo COLGAAP y NIIF, y 2017 bajo NIIF; los cuales fueron analizados y permitieron identificar los rubros que tuvieron un mayor impacto en la adopción de las NIIF a la compañía con relación a la sección 16 de NIIF para Pymes.



## 12. Estados financieros bajo COLGAAP

<b>INVERSIONES SK S.A.S</b>			
<b>BALANCE GENERAL</b>			
<b>A DICIEMBRE 31 DE 2015</b>			
<i>(Expresado en miles de pesos colombianos)</i>			
	<b>2015</b>		<b>2015</b>
<b>ACTIVO</b>		<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
<i>Disponible</i>	\$ 28.368	<i>Obligaciones financieras</i>	\$ -
<i>Inversiones</i>	\$ 41.659	<i>Proveedores</i>	\$ 4.142
<i>Deudores</i>	\$ 424.701	<i>Cuentas por pagar</i>	\$ 303.345
<i>Inventarios</i>	\$ -	<i>Impuestos gravámenes y tasas</i>	\$ 49.820
		<i>Obligaciones laborales</i>	\$ 6.352
<i>Diferidos</i>			
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>\$ 494.728</b>	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>\$ 363.659</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	
<i>Propiedad planta y equipos</i>	\$ 5.379.363	<i>Obligaciones financieras</i>	\$ 3.018
<i>Diferidos</i>	\$ -	<i>Cuentas por pagar</i>	\$ 1.115.250
		<i>Obligaciones laborales</i>	
		<i>Pasivos Estimados y provisiones</i>	\$ -
		<i>Otros Pasivos</i>	\$ -
<b>TOTAL NO CORRIENTE</b>	<b>\$ 5.379.363</b>	<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>\$ 1.118.268</b>
		<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>\$ 1.481.927</b>
<b>VALORIZACIONES</b>		<b>PATRIMONIO</b>	
		<i>Capital social</i>	\$ 2.511.000
		<i>Saneamiento fiscal</i>	
		<i>Superavit de capital</i>	\$ 1.330.000
		<i>Reservas</i>	\$ 59.213
		<i>Revalorización del patrimonio</i>	\$ 8.451
		<i>Resultados de ejercicios anteriores</i>	\$ 405.057
		<i>Resultado del ejercicio</i>	\$ 78.442
		<i>Superavit por valorización</i>	
		<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>	<b>\$ 4.392.164</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>\$ 5.874.091</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>\$ 5.874.091</b>

**JUAN ANTONIO RODRIGUEZ**  
Representante Legal

**MARIA FERNANDA GUEVARA**  
Contador TP 25862-T

Figura 3. Estados Financieros 2015

Estados Financieros Ilustrativos

INVERSIONES SK S.A.S  
ESTADO DE RESULTADOS  
A DICIEMBRE 31 DE 2015  
(Expresado en miles de pesos colombianos)

	2015
INGRESOS OPERACIONALES	\$ 757.771
COSTOS DE OPERACIÓN	\$ 123.436
UTILIDAD BRUTA	<u>\$ 634.335</u>
GASTOS DE OPERACIÓN	
<i>Administración</i>	\$ 40.005
<i>Ventas</i>	\$ 428.364
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	\$ 468.369
UTILIDAD OPERACIONAL	<u>\$ 165.966</u>
INGRESOS Y EGRESOS NO OPERACIONALES	
<i>Otros ingresos</i>	\$ 4.951
<i>Egresos varios</i>	\$ 45.295
	<u>-\$ 40.345</u>
CORRECCION MONETARIA	
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	<u>\$ 125.621</u>
IMPUESTO DE RENTA	\$ 32.705
IMPUESTO PARA LA EQUIDAD	\$ 14.474
UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE IMPUESTOS	<u><u>\$ 78.442</u></u>

**JUAN ANTONIO RODRIGUEZ**  
*Representante Legal*

**MARIA FERNANDA GUEVARA**  
*Contador TP 25862-T*

*Figura 4. Estados Financieros 2015*

Estados Financieros Ilustrativos

**INVERSIONES SK S.A.S**  
**BALANCE GENERAL**  
**A DICIEMBRE 31 DE 2016**  
*(Expresado en miles de pesos colombianos)*

	2016		2016
<b>ACTIVO</b>		<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
<i>Disponible</i>	\$ 786	<i>Obligaciones financieras</i>	
<i>Inversiones</i>	\$ 133.307	<i>Proveedores</i>	\$ 5.107
<i>Deudores</i>	\$ 30.716	<i>Cuentas por pagar</i>	\$ 522.302
<i>Inventarios</i>	\$ -	<i>Impuestos gravámenes y tasas</i>	\$ 15.789
		<i>Obligaciones laborales</i>	\$ 5.092
<i>Diferidos</i>			
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>\$ 164.809</b>	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>\$ 548.291</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	
<i>Propiedad planta y equipos</i>	\$ 5.995.245	<i>Obligaciones financieras</i>	\$ 1.097
<i>Propiedades de Inversión</i>	\$ -	<i>Cuentas por pagar</i>	\$ 1.140.185
		<i>Obligaciones laborales</i>	\$ -
		<i>Pasivos Estimados y provisiones</i>	\$ -
<b>TOTAL NO CORRIENTE</b>	<b>\$ 5.995.245</b>	<i>Otros Pasivos</i>	\$ -
		<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>\$ 1.141.282</b>
		<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>\$ 1.689.573</b>
<b>VALORIZACIONES</b>		<b>PATRIMONIO</b>	
		<i>Capital social</i>	\$ 2.511.000
		<i>Saneamiento fiscal</i>	
		<i>Superavit de capital</i>	\$ 1.330.000
		<i>Reservas</i>	\$ 67.057
		<i>Revalorización del patrimonio</i>	\$ 8.451
		<i>Resultados de ejercicios anteriores</i>	\$ 475.655
		<i>Resultado del ejercicio</i>	\$ 78.317
		<i>Superavit por valorización</i>	\$ -
		<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>	<b>\$ 4.470.481</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>\$ 6.160.054</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>\$ 6.160.054</b>

**JUAN ANTONIO RODRIGUEZ**  
*Representante Legal*

**MARIA FERNANDA GUEVARA**  
*Contador TP 25862-T*

*Figura 5. Estados Financieros 2016*

Estados Financieros Ilustrativos

INVERSIONES SK S.A.S  
ESTADO DE RESULTADOS  
A DICIEMBRE 31 DE 2016  
(Expresado en miles de pesos colombianos)

	2016
INGRESOS OPERACIONALES	\$ 754.708
COSTOS DE OPERACIÓN	\$ 105.393
UTILIDAD BRUTA	<u>\$ 649.314</u>
GASTOS DE OPERACIÓN	
<i>Administración</i>	\$ 26.284
<i>Ventas</i>	\$ 500.457
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	\$ 526.741
RESULTADO OPERACIONAL	<u>\$ 122.573</u>
INGRESOS Y EGRESOS NO OPERACIONALES	
<i>Otros ingresos</i>	\$ 24.048
<i>Egresos varios</i>	\$ 21.291
	<u>\$ 2.757</u>
CORRECCION MONETARIA	
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	<u>\$ 125.330</u>
IMPUESTO DE RENTA	\$ 34.547
IMPUESTO PARA LA EQUIDAD	\$ 12.466
UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE IMPUESTOS	<u><u>\$ 78.317</u></u>

**JUAN ANTONIO RODRIGUEZ**  
*Representante Legal*

**MARIA FERNANDA GUEVARA**  
*Contador TP 25862-T*

*Figura 6. Estados Financieros 2016*

Estados Financieros Ilustrativos

### 13. Estados financieros bajo NIIF

<b>INVERSIONES SK S.A.S</b>			
<b>ESTADO DE SITUACION FINANCIERA</b>			
<b>A DICIEMBRE 31 DE 2016</b>			
<b>(Expresado en miles de pesos colombianos)</b>			
	<b>2016</b>		<b>2016</b>
<b>ACTIVO</b>		<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
<i>Efectivo y Equivalentes al Efectivo</i>	\$ 134.093	<i>Pasivos Financieros</i>	\$ -
<i>Activos Financieros</i>	\$ -	<i>Acreedores Comerciales</i>	\$ 5.107
<i>Deudores Comerciales</i>	\$ 30.716	<i>Otras cuentas por pagar</i>	\$ 522.302
<i>Inventarios</i>	\$ -	<i>Pasivos por Impuestos</i>	\$ 15.789
		<i>Beneficios a empleados</i>	\$ 5.091
<i>Diferidos</i>			
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>\$ 164.809</b>	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>\$ 548.290</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	
<i>Propiedad planta y equipos</i>	\$ 1.695.118	<i>Pasivos Financieros</i>	\$ 1.097
<i>Propiedades de Inversion</i>	\$ 12.914.473	<i>Otras Cuentas por pagar</i>	\$ 1.140.185
		<i>Obligaciones laborales</i>	\$ -
		<i>Pasivos Estimados y provisiones</i>	\$ -
		<i>Otros Pasivos</i>	\$ 820.402
<b>TOTAL NO CORRIENTE</b>	<b>\$ 14.609.591</b>	<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>\$ 1.961.685</b>
		<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>\$ 2.509.975</b>
<b>VALORIZACIONES</b>		<b>PATRIMONIO</b>	
		<i>Capital social</i>	\$ 2.511.000
		<i>Saneamiento fiscal</i>	
		<i>Superavit de capital</i>	\$ 1.330.000
		<i>Reservas</i>	\$ 67.057
		<i>Revalorización del patrimonio</i>	\$ -
		<i>Resultados Integrales Acumulados</i>	\$ 684.626
		<i>Resultados integrales del ejercicio</i>	\$ 301.489
		<i>Superavit por valorización</i>	\$ -
		<i>Gancias integrales convergencia</i>	\$ 7.370.252
		<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>	<b>\$ 12.264.424</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>\$ 14.774.399</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>\$ 14.774.399</b>

**JUAN ANTONIO RODRIGUEZ**  
Representante Legal

**MARIA FERNANDA GUEVARA**  
Contador TP 25862-T

Figura 7. Estados financieros 2016

Estados Financieros Ilustrativos

INVERSIONES SK S.A.S  
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
A DICIEMBRE 31 DE 2016  
(Expresado en miles de pesos colombianos)

	2016
INGRESOS OPERACIONALES	\$ 754.708
COSTOS DE OPERACIÓN	\$ 105.393
	<b>\$ 649.314</b>
<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>	
<i>Administración</i>	\$ 26.284
<i>Ventas</i>	\$ 277.285
<b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES</b>	<b>\$ 303.569</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>	<b>\$ 345.745</b>
<b>INGRESOS Y EGRESOS NO OPERACIONALES</b>	
<i>Otros ingresos</i>	\$ 24.048
<i>Egresos varios</i>	\$ 21.291
	<b>\$ 2.757</b>
<b>CORRECCION MONETARIA</b>	
RESULTADO ANTES DE EXP A LA INFLACION	\$ 348.502
IMPUESTO DE RENTA	\$ 34.547
IMPUESTO PARA LA EQUIDAD	\$ 12.466
<b>RESULTADO INTEGRAL</b>	<b>\$ 301.489</b>

**JUAN ANTONIO RODRIGUEZ**  
*Representante Legal*

**MARIA FERNANDA GUEVARA**  
*Contador TP 25862-T*

*Figura 8. Estados financieros 2016*

Estados Financieros Ilustrativos

**INVERSIONES SK S.A.S**  
**NIT 830.069.718-8**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**A DICIEMBRE 31 DE 2017**  
(Expresado en miles de pesos colombianos)

	2017		2017
<b>ACTIVO</b>		<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	\$ 169.686	Pasivos Financieros	\$ -
Deudores Comerciales	\$ 3.538	Acreedores Comerciales	\$ 5.482
		Otras cuentas por pagar	\$ 1.166.378
		Impuesto de Renta y Complement	\$ 8.027
		Pasivos por Impuestos	\$ 58.272
		Beneficios a empleados	\$ 5.981
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>\$ 173.224</b>	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>\$ 1.244.139</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	
Propiedad planta y equipos	\$ 4.464.936	Otras Cuentas por pagar	\$ 1.152.309
Propiedades de Inversion	\$ 12.460.774	Pasivo por Impuesto Diferido	\$ 940.814
		Otros pasivos	\$ 557
<b>TOTAL NO CORRIENTE</b>	<b>\$ 16.925.710</b>	<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>\$ 2.093.680</b>
		<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>\$ 3.337.819</b>
		<b>PATRIMONIO</b>	
		Capital social	\$ 2.511.000
		Saneamiento fiscal	
		Superavit de capital	\$ 1.330.000
		Reservas	\$ 97.206
		Revalorización del patrimonio	\$ -
		Resultados Integrales Acumulados	\$ 955.967
		Resultados integrales del ejercicio	\$ 1.496.691
		Gancias integrales convergencia	\$ 7.370.252
		<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>	<b>\$ 13.761.115</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>\$ 17.098.934</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>\$ 17.098.934</b>

**JUAN ANTONIO RODRIGUEZ**  
Representante Legal

**MARIA FERNANDA GUEVARA**  
Contador TP 25862-T

Figura 9. Estados financieros 2017

Estados Financieros Ilustrativos

INVERSIONES SK S.A.S  
 NIT 830.069.718-8  
 ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL  
 A DICIEMBRE 31 DE 2017  
 (Expresado en miles de pesos colombianos)

	2017
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>\$ 978.804</b>
<b>COSTOS DE OPERACIÓN</b>	<b>\$ 114.603</b>
	<b><u>\$ 864.201</u></b>
<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>	
<i>Administración</i>	\$ 42.319
<i>Ventas</i>	\$ 388.911
<b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES</b>	<b>\$ 431.230</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>	<b><u>\$ 432.972</u></b>
<b>INGRESOS Y EGRESOS NO OPERACIONALES</b>	
<i>Otros Ingresos</i>	\$ 74.958
<i>Otros Gastos</i>	\$ 34.696
<b>RESULTADO NO OPERACIONAL</b>	<b><u>\$ 40.262</u></b>
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	<u>\$ 473.234</u>
IMPUESTO DE RENTA	\$ 60.247
IMPUESTO PARA LA EQUIDAD	\$ -
<b>RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO</b>	<b><u>\$ 412.987</u></b>
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>	
<i>Ganancia por valorización Propiedades de Inv</i>	\$ 1.204.115
<i>Impuesto Diferido</i>	\$ 120.411
<b>TOTAL OTRO RESULTADOS INTEGRALES</b>	<b><u>\$ 1.083.704</u></b>
<b>TOTAL RESULTADO INTEGRAL</b>	<b>\$ 1.496.691</b>

**JUAN ANTONIO RODRIGUEZ**  
*Representante Legal*

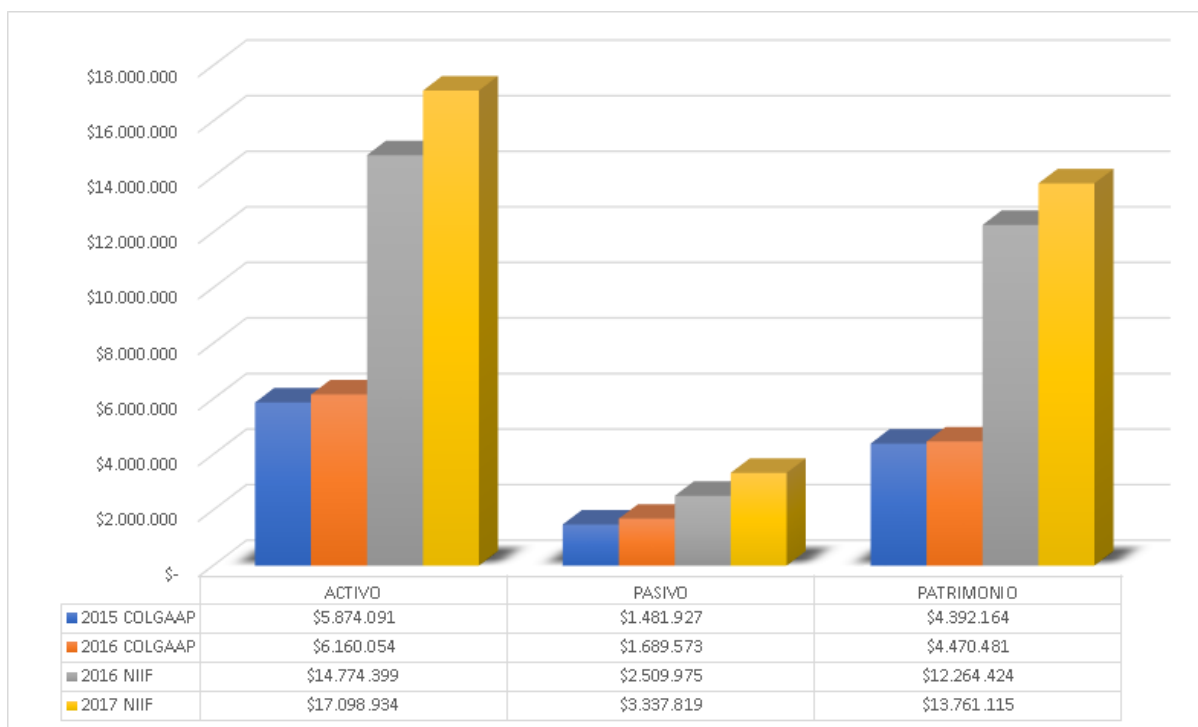
**MARIA FERNANDA GUEVARA**  
*Contador TP 25862-T*

*Figura 10.* Estados financieros 2017

Estados Financieros Ilustrativos



#### 14. Variaciones (gráficas) de los rubros significativos



*Figura 11.* Variaciones de los rubros significativos

Fuente: elaboración propia

A nivel de Balance General (COLGAAP) o Estados de Situación Financiera (NIIF), se evidencia a partir del periodo de transición (año 2016) un aumento significativo de alrededor del 48% en el Activo y Patrimonio, correspondiente a la reclasificación de las 30 propiedades que posee la compañía las cuales eran tratadas como Propiedad, Planta y Equipo (PPE); y al realizar la implementación de la sección 16 (NIIF para Pymes) dichos activos (no en su totalidad) fueron clasificados como Propiedades de inversión por su uso para obtener renta de dichos activos y medidos bajo el modelo de Valor Razonable.

A continuación, se relaciona cómo fue el tratamiento para una bodega ubicada en el municipio de Cota, Cundinamarca; la valoración de la Propiedad de inversión se realizó bajo los siguientes registros contables:

Tabla 5. Valoración de la propiedad de inversión

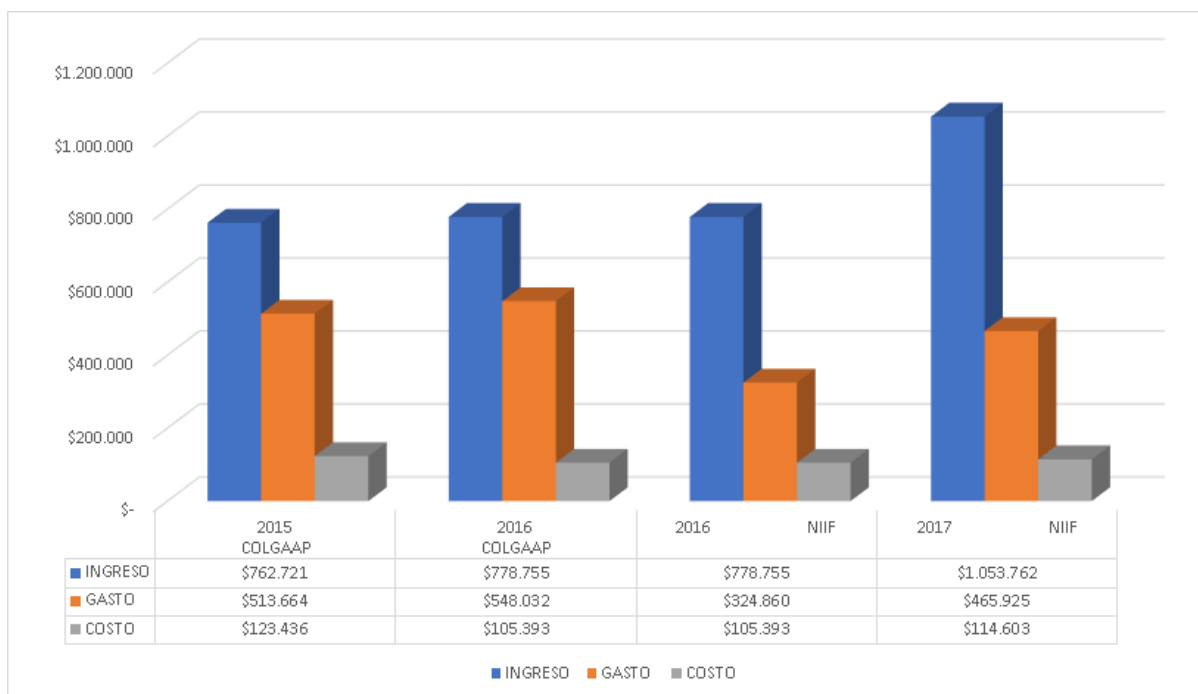
Naturaleza	Rubro	Debito	Credito
ACTIVO	Propiedad , planta y equipo		\$ 277.440.000
ACTIVO	Propiedades de Inversion	\$ 1.172.466.000	
ACTIVO	Depreciacion Acumulada	\$ 202.286.691	
PATRIMONIO	Ganancia por valorizacion Propiedades de Inv		\$ 895.026.000
PATRIMONIO	Ganancia por valorizacion Propiedades de Inv		\$ 202.286.691

Fuente: elaboración propia



Figura 12. Variación Propiedades de Inversión vs Propiedad, planta y equipo

Fuente: elaboración propia



*Figura 13. Variación Estado de Resultados*

Fuente: elaboración propia

En la Figura anterior se puede evidenciar la disminución en el Gasto, el rubro sufre una afectación en términos contables por una variación aproximada de \$35 000 000 correspondientes a la Depreciación anual de las propiedades que posee la empresa, como se relacionaba, la Sec. 16 establece que las Propiedades de inversión deben ser medidas bajo el modelo de valor razonable y avaluadas anualmente, por lo cual el modelo de depreciación no aplica para estos activos.

## 15. Conclusión

El objetivo del presente trabajo era evidenciar cómo la transición de norma local a norma internacional impactaba a una compañía cuyo objetivo es la obtención de rentas a través de las propiedades de inversión. Por medio de la profundización en el tema se logró identificar que un beneficio de la transición a estándares internacionales (NIIF) para las compañías fue la adopción del modelo de medición a valor razonable, debido a que este permite reflejar en los Estados Financieros un valor superior de las propiedades que beneficia significativamente

la capacidad de endeudamiento de dichas compañías, al evidenciar mayor valor en el Activo y Patrimonio y una disminución significativa del Gasto; además es útil porque le da la posibilidad a los inversores de ver una empresa solvente.

Es importante señalar que las compañías deben contar con los recursos económicos para poder realizar el avalúo anual a sus propiedades a través del peritaje por una entidad acreditada por FEDELONJAS, para identificar el valor razonable de los activos con el fin de mostrar una imagen justa y verdadera de estos, lo cual genera un costo adicional; de no ser posible, la empresa debe rebelarlo en sus Estados Financieros y realizar la reclasificación de Propiedades de inversión (Sec. 16) a Propiedad, planta y equipo (Sec. 17) en sus Estados Financieros.

Una de las principales ventajas de la implementación de NIIF y todo lo relacionado con la transición a nivel compañía, es entrar en el proceso de globalización contable y financiera, lo que permite que todos los agentes involucrados manejen el mismo idioma al visualizar los Estados Financieros de una compañía en cualquier parte del mundo, esto involucrando a modo personal desde el auxiliar contable hasta la alta gerencia de una empresa.

## 16. Referencias

- Actualícese. (2014). *Definición de estados financieros*. Obtenido de <https://actualicese.com/2014/06/13/definicion-de-estados-financieros/>
- Ávila, R. (2015). *Necesidad de reformar el art. 556 del cootad en lo referente a la plusvalía, ya que es causal de desigualdad en la población del Ecuador*. Obtenido de Universidad Nacional De Loja. [Tesis previa la obtención del título de abogado]: <https://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/8917/1/Ruddy%20Dar%C3%ADo%20C3%81vila%20Angulo.pdf>
- Banco de la República. (s.f.). *Renta*. Obtenido de <http://enciclopedia.banrepcultural.org/index.php/Renta>
- Barrientos, M. (2013). *Las Propiedades de Inversión y el Valor Razonable en el Sector Inmobiliario*. Obtenido de Universidad Nacional de Colombia. [Trabajo de investigación presentado como requisito parcial para optar al título de: Magister en Administración]: <http://bdigital.unal.edu.co/11383/1/mariasoniabarrientosestrada.2013.pdf>
- Congreso de la República de Colombia. (2003). Ley 820 de 10 de julio de 2003. Diario Oficial No. 45.244. Bogotá, Colombia.
- Congreso de la República de Colombia. (2009). Ley 1314 de 13 de julio de 2009. Diario Oficial No. 47.409. Bogotá, Colombia.
- Conta Pyme. (s.f). *Grupos y fechas para aplicar*. Obtenido de <https://www.contapyme.com/niif-informacion>
- Díaz, O., Durán, L., & Valencia, A. (2012). Análisis de las diferencias entre el tratamiento contable y el fiscal para los elementos de propiedades, planta y equipo: el caso peruano. *Contabilidad y Negocios*, 7(14), 5-22.

- Durán, L. (2011). Contabilidad y crisis financiera. Panorama del debate actual. *Revista Enfoque Contable de Análisis Tributario*, 2, 4-5.
- Gerencie. (2017). *Costo histórico de los activos*. Obtenido de <https://www.gerencie.com/costo-historico-de-los-activos.html>
- Gutiérrez, M., & Deaza, Y. (2017). *Principales diferencias entre el marco normativo colombiano decreto 2649 de 1993 y la sección 17 niif para pymes (2009 y 2015) con respecto a la “propiedad, planta y equipo”*. Obtenido de <https://conferencias.unimilitar.edu.co/index.php/jiedc/2017/paper/viewFile/311/77>
- Landsman, W. (2007). Is fair value accounting information relevant and reliable? Evidence from capital market research. *Accounting and Business Research*, 37, 19-30.
- Luzardo, I., Ramírez, I., Rodríguez, J., & Colmenares, A. (2016). Valor razonable de la propiedad de inversión aplicando métodos de tasación . *Multiciencias*, 16(2), 153-157.
- Marín, J., Salazar, C., & Salazar, E. (2012). *Ejercicio de aplicación práctica de la NIIF para pymes*. Obtenido de [http://legal.legis.com.co/document/Index?obra=rcontador&document=rcontador\\_bee85f4867050120e0430a0101510120](http://legal.legis.com.co/document/Index?obra=rcontador&document=rcontador_bee85f4867050120e0430a0101510120)
- Medina, M. (2018). *Colombia, uno de los países de América Latina con más desigualdades entre sus regiones*. Obtenido de El Espectador: <https://www.elespectador.com/colombia2020/pais/colombia-uno-de-los-paises-de-america-latina-con-mas-desigualdades-entre-sus-regiones-articulo-856631>
- Ministerio de Economía y Finanzas. (s.f.). *Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión*. Obtenido de [https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta\\_public/con\\_nor\\_co/vigentes/nic/40\\_NIC.pdf](https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_public/con_nor_co/vigentes/nic/40_NIC.pdf)

Muller, k., Riedl, E., & Sellhorn, T. (2008). Causes and Consequences of Choosing Historical Cost versus Fair Value, Working paper, Pennsylvania State University. *Harvard Business School and Ruhr-Universität Bochum.*

Nostrum. (2007). *presentación de estados financieros*. Obtenido de <http://plancontable2007.com/niif-nic/nic-normas-internacionales-de-contabilidad/nic-01.html>

Presidencia de la República de Colombia. (2013). Decreto 3022 de 27 de diciembre de 2013. Bogotá, Colombia.

Soto, C. (2016). *Propiedades de inversión en NIIF para Pyme*. Obtenido de <https://aprendeniif.com/propiedades-de-inversion-en-niif-para-pyme/>

Tua, J. (1983). *Principios y Normas de Contabilidad*. Madrid: Instituto de Planificación Contable. Ministerio de Economía y Hacienda.