

---

**EFFECTOS DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA NIC 40 PROPIEDADES DE  
INVERSIÓN**

**PRESENTADO POR  
YINETH MARITZA AMADO MALDONADO  
CÓDIGO 2302918**

**Tutor  
Dr. Hernán Alirio Gómez Hurtado**

**UNIVERSIDAD MILITAR NUEVA GRANADA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS  
CONTADURÍA PÚBLICA  
BOGOTÁ D.C.  
2017**

---

## Contenido

Resumen .....	3
Abstract .....	3
Justificación .....	4
Objetivo General .....	5
Objetivos Específicos .....	5
Efectos de la implementación de la nic 40 propiedades de inversión en las propiedades de las empresas .....	6
Bibliografía .....	15

---

## Resumen

Las normas internacionales han permitido que las empresas elaboren y presenten una información clara y concisa, disminuyendo problemas de interpretación y generando un lenguaje unificado, en Colombia antes la propiedad de inversión no era catalogada como concepto separado dentro de los estados financieros por lo cual las organizaciones los mezclaban dentro de los activos no movibles o más conocidos dentro de las propiedades planta y equipo, hoy en día bajo las IFRS/IASB se hace una reclasificación de la cual se tiene un manejo especial de estas propiedades de inversión donde los métodos de medición que se establecen son con el fin de que los valores de las propiedades sean lo más cercano y reales al de los mercados permitiendo negociaciones equitativas y generando varios impactos internos a nivel contable.

***Palabras Claves:*** *Propiedades, Inversión, Ingresos, Depreciación, Capital.*

## Abstract

International standards have allowed companies to prepare and present clear and concise information, reducing interpretation problems and generating a unified language, in Colombia before property of the investment was not classified as a separate concept within the financial statements by which organizations the IFRS / IASB is a reclassification of the nature that has a special handling of these investment properties where the measurement methods that are established in order that the values of the properties are as close and real to the of the markets that allow the equality and generation of impacts at the accounting level.

***Keywords:*** *Properties, Investment, income, depreciation, capital.*

---

## Justificación

Las normas internacionales han generado gran caos a nivel empresarial pues los empresarios y sus respectivos contadores o jefes del área financiera a pesar que estas normas vienen desde varios años en circulación como obligación no estaban en el país hasta hace unos tres (3) años, pues con su implementación se han evidenciado grandes cambios principalmente con la normatividad local ya que en Colombia uno de los mayores rubros para presentar una conciliación son los tributos pues la norma fiscal contempla todas sus bases en la norma local aún vigente, originando un manejo de dos contabilidades no con el fin como se conoce en el mercado de ocultar evidencias de falencias en los manejos de las compañías sino con el fin de seguir el manejo adecuado de las bases fiscales, tributos colombianos y de igual forma según la normatividad internacional para evidenciar una información verídica a nivel global.

Este trabajo se realiza con el fin de evidenciar como fue el impacto que género la implementación de la nic 40 propiedades de inversión en las compañías debido a que en norma local se manejaban de una manera generalizada con demás posesiones sin tener en cuenta los principales usos que se le darían a éstas, además se evidenciara los cambios que genero esta norma no solo a materia de presentación de informes sino también el efecto en los respectivos rubros de la empresa como las depreciaciones, incremento de la utilidad a distribuir y ajustes por implementación de normas internacionales conocido y/o reflejado en el impuesto diferido.

---

## Objetivo General

Conocer los cambios que trae la implementación de la norma internacional de contabilidad 40 propiedades de inversión para las empresas del grupo 1 sobre sus activos fijos.

## Objetivos Específicos

- ❖ Identificar el nivel de cobertura y aplicación de la norma internacional sobre los activos de las compañías y los respectivos grupos para implementación.
  
- ❖ Proponer una estructura factible de política contable para el desarrollo de las actividades de la empresa quede cumplimiento a lo establecido en la norma internacional y local.
  
- ❖ Determinar los respectivos cambios en los rubros como las depreciaciones, incremento de la utilidad a distribuir e impuesto diferido.

---

## **Efectos de la implementación de la nic 40 propiedades de inversión en las propiedades de las empresas**

A través del tiempo la contabilidad se ha convertido en una parte fundamental de los empresarios a la hora de registrar actividades comerciales, debido a la importancia que ha marcado en el direccionamiento y la toma de decisiones para el desarrollo y cumplimiento de los objetivos de las compañías, por ello con el fin de que fuesen claras, concisas y globales se optó por la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) / Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) en todas las empresas de Colombia, para disminuir la controversia que se ha presentado con la contabilidad de otros países ya que al momento de dar lectura a los estados financieros no se habla un lenguaje unificado ni se garantiza la claridad de interpretación.

La adopción de las normas internacionales en el país maneja una clasificación de las empresas en grupos, dando su respectivo plazo para la preparación, transición y aplicación de estas, además el propósito de este cambio es permitir a la economía colombiana un acceso a los mercados internacionales incentivando la inversión extranjera en el país, en las compañías nacionales y una toma de decisiones asertiva con base en estados financieros comparativos a nivel internacional.

Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) con la convergencia género una nueva definición de los activos y clasificación de acuerdo al propósito y uso que se daría para el desarrollo del objeto social de las empresas pues para el caso de los activos fijos según estatutos locales se clasificaban y denominaban solo la

propiedad, planta y equipo pero ahora se manejarán también las propiedades de inversión las cuales será el tema central de este escrito.

El Decreto 2649 de 1993 define la propiedad 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”* (Ministerio de Hacienda y Crédito Público, 2017, pág. Art 64).

Las Normas Internacionales define las propiedades, planta y equipo:

*“activos tangibles que posee una entidad para su uso en la producción o suministros de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos y se esperan usar durante más de un periodo”* (IFRS/IASB, 2017) y define las propiedades de inversión como:

*“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, y no para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o para fines administrativos o su venta en el curso ordinario de las operaciones”* (IFRS/IASB, 2017).

Además la NIIF para Pymes dice:

*“se separa entre propiedades de inversión y propiedades, planta y equipo, Sin embargo, si el valor razonable del componente de propiedades de inversión no se puede medir con fiabilidad sin costo o con esfuerzo desproporcionado, se contabilizara la propiedad en su totalidad como propiedad, planta y equipo”* (IFRS/IASB, 2017, pág. Sec 16.1)

Es decir que con la normatividad local se venía manejando conjuntamente las propiedades, planta y equipo y las propiedades de inversión pero ahora con las normas internacionales se realiza una reclasificación de las posesiones que tienen la empresas a en la cual las propiedades, planta y equipo son solo para el uso administrativo o funcionamiento y cumplimiento del objeto social de la empresa y

---

las propiedades de inversión son aquellos bienes que posee la entidad con el fin de obtener un beneficio económico a futuro que no tiene una relación directa con el objeto social de la entidad.

Las Propiedades de inversión a nivel de norma internacional permite el reconocimiento principal y únicamente de inmuebles que están en proceso de construcción o mejoras, terrenos y/o edificios que ya están totalmente construidos y posesiones que la compañía no tiene definido su uso futuro, con la intención de generar una plusvalía, valorización o renta futura que no es del objeto social de la empresa.

Como se conoce en todas las normas se hace una medición del activo empezando por la medición inicial y luego una medición posterior de igual forma para las propiedades de inversión aplica estas mediciones en donde la medición inicial de estos activos se realizara al costo donde jugara su precio de compra y los demás gastos relacionados con este, luego se aplicara la medición posterior en donde desde el punto de vista de NIIF Plenas se permiten dos formas ya sea por valor razonable conocido como valor del mercado o al costo y en cuanto a NIIF para Pymes se permitirá solo a valor razonable.

Además con la implementación de estas normas las compañías tuvieron que reestructurar sus manuales de aplicación generando nuevas políticas contables o reglamentación interna para el desarrollo eficiente de las actividades donde se dé un cumplimiento a las normas locales y a las normas internacionales especificando en está el alcance que tendrá la norma, el momento en que se dará de baja una cuenta, las referencias que dieron lugar a la elaboración de la política y la información a revelar.

---

Para el caso de las propiedades de inversión la empresa en su autonomía podrá realizar una política contable única para estas propiedades o como en la mayoría de casos dejara estas propiedades dentro de la política de propiedades planta y equipo manifestando la diferencia de estos dos rubros para el debido manejo, además estas políticas contables se podrán modificar en el momento que la gerencia y el departamento financiero contable lo crea necesario y obligatoriamente en cuanto se expida una modificación de la Norma Internacional.

Una forma de correcta y que conlleva al éxito de las empresas es el desarrollo de las funciones y actividades en base a las políticas contables, para las propiedades de inversión es fundamental que en la política quede establecido de manera detallada desde su alcance hasta la información a revelar:

- ❖ En el alcance de la política se remitirá al tratamiento contable de los activos tangibles identificando que tipos de activos corresponden a esta política que como se sabe solo pertenecen propiedades como terrenos o edificios que generen una renta que no está directamente relacionado con el objeto social de la empresa.
- ❖ Los motivos por los cuales se daría de baja en cuentas un activo que para las propiedades de inversión sería al momento que ya no se espere obtener beneficio económico futuro.
- ❖ Se tomaría como referencia técnica NIC 40 y los respectivos decretos y normas locales del país.
- ❖ En la información a revelar se hablará de la bases y los métodos de medición que se utilizaron desde el reconocimiento inicial y la que se seguirá manejando posteriormente y la respectiva conciliación contable, NIIF y fiscal que sea necesaria para la veracidad de la información.
- ❖ Los responsables de velar por el cumplimiento de la actualización, el monitoreo y debido resguardo de la política corresponderá a la gerencia por intermedio del área contable.

---

Con la implementación de esta norma se reflejaron más impactos en el manejo contable y presentación de los estados financieros para las empresas que pertenecen al grupo 1 ya que las acoge NIIF Plenas las cuales primero requieren medir todos los activos y pasivos a un valor que diga la realidad de las posesiones y obligaciones que la empresa ha adquirido con el transcurso del desarrollo de sus actividades pues normalmente los valores que se encuentran reflejados en los libros contables contenían cifras por lo general más altas o por debajo a las reales, de igual manera se evidenciaron reclasificaciones debido a que como en este caso las propiedades de inversión no se encontraban catalogados como concepto separado para el manejo y presentación de los estados financieros.

Algunos de los impactos más relevantes que se pueden evidenciar con esta nueva reclasificación de los activos no movibles para IFRS y norma local es que para todas las propiedades se calcula normalmente una depreciación o disminución del valor en libros en cuanto a su vida útil o uso que se le da a la propiedad, debido a la medición que requiere las normas internacionales, la mayoría de empresas optaron por medir sus activos a un valor razonable o valor del mercado pues es el que demuestra la realidad de las cifras permitiendo dar una negociación con transacciones de igualdad de condiciones.

Al aplicar este valor razonable se deja de realizar la respectiva depreciación de los activos no movibles que cumplan las características de propiedades de inversión debido a que este valor permite una comparación con mismos activos que se encuentran en circulación del mercado, además dentro de este ya se encuentran descontados los valores por el uso que se ha dado a las propiedades esto solo se maneja para norma internacional, pues para efectos locales o fiscales se seguirá realizando la respectiva depreciación como se conoce en el decreto reglamentario 3019 de 1989 en el cual se encuentra estipulada la vida útil generando una conciliación entre lo contable y lo fiscal, cabe aclarar que algunas compañías también pudieron optar por seguir con la medición de los activos por el método del

---

costo amortizado esto debido a que no se logró calcular un valor razonable fiable o se incurrió en un costo de esfuerzo desproporcionado que fue probado además para este método de medición en si se seguiría realizando una respectiva depreciación pero con ajustes a la flexibilidad que la norma permite para determinar la vida útil del activo. Para el caso de NIIF para Pymes al no poder determinar el valor razonable de la propiedad se seguirá clasificando como propiedades planta y equipo pero realizando los debidos ajustes de depreciaciones si cambian la vida útil de estos.

Cuando se ajusta el importe en los libros de las propiedades de inversión al valor razonable se origina un efecto directamente en los resultados debido a que contablemente la depreciación se registra en los gastos y al dejar de afectar esta cuenta se generando un aumento de la utilidad, para el caso de una valorización de las propiedades de inversión cuando se hace el avalúo en el cual se genere un incremento de su valor razonable se reconocerá como un ingreso que será solo para afectación contable pues para efecto fiscal se reconocerá solo al momento que se realice una enajenación de la propiedad y en este momento es donde será objeto de afectación por el impuesto de renta y complementario el cual quedara evidenciado en la conciliación contable y fiscal que se elabora, de igual manera estos casos al afectarse los resultados o la utilidad acumulada también se afecta la utilidad por distribuir en donde al momento de presentar informes a los socios se pueden presentar que al evidenciar este aumento los socios pidan una repartición de esta utilidad pero como tal en dinero en ese momento no se encuentra esa cantidad es viable que se llegue al acuerdo de contrarrestar malentendidos con los socios o accionistas y crear una modificación en la política en la cual se estipularía que se genera una reserva para no distribuir sino hasta el momento de que se presente enajenación de la propiedad y no afectar mi capital de trabajo ya que se va a capitalizar o se va a mantener.

Además todos estos ajustes que se hagan en cuanto al cambio del valor en libros a valor razonable y las diferencias que se presentan en la conciliación contable fiscal dan lugar a ciertas diferencias permanentes o temporarias para el caso de reconocimiento del ingreso por un avalúo en las propiedades de inversión se contemplaría como una diferencia temporaria debido a que se registrarían nuevas bases contables pero se mantendrían las bases fiscales del reconocimiento inicial, para tener en cuenta el impuesto diferido no se causa solo sobre las diferencias que se presentan en las propiedades de inversión sino que este se calcula sobre el total de las diferencias permanentes y temporarias de todos los rubros que presentaron modificaciones.

Por ejemplo se encuentra el caso de una agencia de aduanas cuyo objeto social es el agenciamiento aduanero o servicio que garantiza a los usuarios de comercio exterior cumplir con las normas legales de importación, exportación y tránsito aduanero, es decir que los ingresos ordinarios que debería recibir es por este concepto pero también recibían otros ingresos por arriendos de unas propiedades que no utilizaban para el funcionamiento y cumplimiento del objeto social, las cuales se encontraban clasificadas como propiedades planta y equipo pero con lo designado por el IFRS en la NIC 40 tuvieron que hacer una reclasificación de estas posesiones y catalogarlos como propiedades de inversión, el cual se puede evidenciar en el siguiente cuadro:

*Tabla 1*

*Propiedades planta y equipo sin implementación de NIIF*

<b>PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO</b>
Local centro comercial
Local Norte
Bodega en Puerto
Oficina Torre Central
Oficina Administrativa

Equipo de oficina
Equipo de computación
Flota y equipo de transporte

(Superintendencia de Sociedades, 2017)

Tabla 2

Reclasificación de propiedades con implementación de NIIF

PROPIEDADES DE INVERSIÓN	PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO
Local centro comercial	Oficina Administrativa
Local Norte	Equipo de oficina
Bodega en Puerto	Equipo de computación
Oficina Torre Central	Flota y equipo de transporte

(Superintendencia de Sociedades, 2017)

Para esta compañía no fueron mayores los cambios en cuanto a avalúos por propiedades de inversión pues era constante y adecuado el manejo que daban a los valores de importe en libros y del mercado, si se evidenciaron cambios en cuanto al tema de las depreciaciones y originaron diferencias para calcular con demás rubros un impuesto diferido que no fue de un movimiento demasiado representativo.

En Conclusión las normas internacionales generaron varios cambios del manejo contable de los rubros de las compañías, las propiedades de inversión bajo la IFRS con su manejo especial y adecuado permite una mejor estructuración de la compañía en cuanto:

- a. Permite identificar los ingresos operacionales y los no operacionales con la nueva clasificación de los activos fijos.
- b. El gasto de la depreciación se disminuye.
- c. Aumenta las utilidades a distribuir y se puede generar un conflicto con los socios.

- 
- d. Para contrarrestar el conflicto con los socios al reclamar una distribución de la utilidad se implementaría una reserva para no generar una afectación del capital de trabajo y al momento de vender la propiedad se generaría la repartición de esas utilidades.

Para realizar los respectivos planes estratégicos que conlleven al cumplimiento de los objetivos y metas de la empresa, los impactos que se han presentado han sido más representativos para empresas del grupo 1 pues debido a que son aquellas que tienen actividades que se reflejan con mercados internacionales permitiendo que se aumente una confianza de los inversores extranjeros y demás terceros que se interesen en realizar negocios con estas compañías.

---

## Bibliografía

- IFRS/IASB. (2017). NIC 16 Propiedades planta y equipo. *NIC 16 Propiedades planta y equipo*. Bogotá, Colombia.
- IFRS/IASB. (2017). NIC 40 Propiedades de inversión. *NIC 40 Propiedades de inversión*. Bogotá, Colombia.
- IFRS/IASB. (2017). NIIF para Pymes. *NIIF para Pymes Sección 16, Sec 16.1*. Bogotá.
- Ministerio de Hacienda y Crédito Público. (2017). Decreto 2649 de 1993 Reglamento General de Contabilidad. *Decreto 2649 de 1993 Reglamento General de Contabilidad, Art 64*. Bogotá, Colombia: Ministerio de Hacienda y Crédito Público.
- Superintendencia de Sociedades. (2017). Estados Financieros Consolidados sector servicios. Bogotá.