



# UTMACH

FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES

CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

AUDITORÍA FINANCIERA: GANANCIAS POR VALOR RAZONABLE DE  
LAS DE INVERSIONES INMOBILIARIAS BAJO NIIF

VALAREZO GUERRERO BENTO EDUARDO  
INGENIERO EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA CPA

MACHALA  
2022



# UTMACH

FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES  
CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

AUDITORÍA FINANCIERA: GANANCIAS POR VALOR  
RAZONABLE DE LAS DE INVERSIONES INMOBILIARIAS BAJO  
NIIF

VALAREZO GUERRERO BENITO EDUARDO  
INGENIERO EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA CPA

MACHALA  
2022



# UTMACH

FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES  
CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

EXAMEN COMPLEXIVO

AUDITORÍA FINANCIERA: GANANCIAS POR VALOR RAZONABLE DE LAS DE  
INVERSIONES INMOBILIARIAS BAJO NIIF

VALAREZO GUERRERO BENITO EDUARDO  
INGENIERO EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA CPA

HERRERA FREIRE ALEXANDER GEOVANNY

MACHALA, 17 DE FEBRERO DE 2022

MACHALA  
17 de febrero de 2022

# EXAMEN COMPLEXIVO 2021D2

*por Benito Valarezo*

---

**Fecha de entrega:** 09-feb-2022 07:12p.m. (UTC-0500)

**Identificador de la entrega:** 1758489904

**Nombre del archivo:** EXAMEN\_COMPLEXIVO\_2021D2.docx (36.69K)

**Total de palabras:** 2712

**Total de caracteres:** 14619

## CLÁUSULA DE CESIÓN DE DERECHO DE PUBLICACIÓN EN EL REPOSITORIO DIGITAL INSTITUCIONAL

El que suscribe, VALAREZO GUERRERO BENITO EDUARDO, en calidad de autor del siguiente trabajo escrito titulado AUDITORÍA FINANCIERA: GANANCIAS POR VALOR RAZONABLE DE LAS DE INVERSIONES INMOBILIARIAS BAJO NIIF, otorga a la Universidad Técnica de Machala, de forma gratuita y no exclusiva, los derechos de reproducción, distribución y comunicación pública de la obra, que constituye un trabajo de autoría propia, sobre la cual tiene potestad para otorgar los derechos contenidos en esta licencia.

El autor declara que el contenido que se publicará es de carácter académico y se enmarca en las disposiciones definidas por la Universidad Técnica de Machala.

Se autoriza a transformar la obra, únicamente cuando sea necesario, y a realizar las adaptaciones pertinentes para permitir su preservación, distribución y publicación en el Repositorio Digital Institucional de la Universidad Técnica de Machala.

El autor como garante de la autoría de la obra y en relación a la misma, declara que la universidad se encuentra libre de todo tipo de responsabilidad sobre el contenido de la obra y que asume la responsabilidad frente a cualquier reclamo o demanda por parte de terceros de manera exclusiva.

Aceptando esta licencia, se cede a la Universidad Técnica de Machala el derecho exclusivo de archivar, reproducir, convertir, comunicar y/o distribuir la obra mundialmente en formato electrónico y digital a través de su Repositorio Digital Institucional, siempre y cuando no se lo haga para obtener beneficio económico.

Machala, 17 de febrero de 2022



VALAREZO GUERRERO BENITO EDUARDO  
0940909575

## RESUMEN

La investigación se desarrolló en el análisis de la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), en este caso la NIIF 13 se encarga de medir el valor razonable sobre las propiedades de inversión que posee una entidad, dado que, a través de este proceso es posible evidenciar la ganancia o pérdida que se puede obtener mediante la revaluación de un activo. El objetivo es examinar el tratamiento contable y registro del componente incremento o de la pérdida del valor del activo y la ganancia por medición a valor razonable de las propiedades de inversión de la inmobiliaria. La metodología aplicada para este trabajo es del tipo documental y descriptiva, la información se la obtuvo de revistas científicas, libros contables y documentos relacionados a las propiedades de inversión, de la que se obtuvo información primaria y secundaria para la solución al caso planteado en la que se aplica la medición por valor razonable obteniendo una ganancia por medición de la inversión inmobiliaria, y a su vez se genera un pasivo por impuesto diferido. Se especifican los procedimientos necesarios para obtener la medición a valor razonable de las inversiones inmobiliarias siendo así que, para el presente caso aplicando los procesos descritos se obtuvo \$24.000,00 de ganancia por la propiedad de inversión y un impuesto diferido de \$6.000,00 por la misma, los cuales fueron registrados de manera contable para dejar constancia del peritaje realizado y de esta manera otorgar razonabilidad y seguridad a la información financiera de la entidad examinada.

**Palabras claves:** Propiedad, ganancia, medición, valor razonable, inversiones

## **ABSTRACT**

The research was developed in the analysis of the application of the International Financial Reporting Standards (IFRS), in this case IFRS 13 is responsible for measuring the fair value of investment properties owned by an entity, given that, through In this process, it is possible to evidence the profit or loss that can be obtained through the revaluation of an asset. The objective is to examine the accounting treatment and recording of the increase or loss component in the value of the asset and the gain from measurement at fair value of the investment properties of the real estate company. The methodology applied for this work is of the documentary and descriptive type, the information was obtained from scientific journals, accounting books and documents related to investment properties, from which primary and secondary information was obtained for the solution to the case raised in the that the fair value measurement is applied, obtaining a gain from the measurement of the real estate investment, and in turn, a deferred tax liability is generated. The necessary procedures are specified to obtain the measurement at fair value of the real estate investments, being that, for the present case, applying the described processes, a profit of \$24,000.00 was obtained for the investment property and a deferred tax of \$6,000.00 for the same, which were recorded in an accounting manner to record the expertise carried out and in this way grant reasonableness and security to the financial information of the entity examined.

**Keywords:** Property, profit, measurement, fair value, investments.

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

	pág.
<b>RESUMEN</b> .....	1
<b>ABSTRACT</b> .....	2
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	5
<b>DESARROLLO</b> .....	6
Auditoría financiera.....	6
Objetivo.....	6
Norma Internacional de Información Financiera.....	6
Estados financieros.....	7
Presentación de estados financieros bajo NIIF.....	8
NIC 40 – Propiedades de inversión.....	9
Propiedades de inversión.....	9
Reconocimiento o Medición inicial.....	9
Medición Posterior.....	9
Valor razonable.....	10
<b>CASO PRÁCTICO</b> .....	10
Análisis del caso.....	13
<b>CONCLUSIONES</b> .....	15
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	16
<b>ANEXOS</b> .....	19

## ÍNDICE DE TABLAS

	pág.
<b>Tabla 1.</b> Datos del ejercicio práctico.....	10
<b>Tabla 2.</b> Asiento contable por registro inicial de la propiedad de inversión.....	10
<b>Tabla 3.</b> Asientos contables por ajustes de revaluación.....	11
<b>Tabla 4.</b> Estado de Situación financiera al 01 de Enero del 2022.....	12
<b>Tabla 5.</b> Estado de Situación financiera al 25 de Enero del 2022 (Peritaje).....	13

## INTRODUCCIÓN

A lo largo de la historia, la auditoría financiera se ha caracterizado por ser aquel proceso mediante el cual se busca evaluar los movimientos económicos y financieros de una organización con la finalidad de obtener un informe razonable que permitirá tomar las acciones necesarias sobre la administración de la entidad. En este sentido, durante los últimos años con el propósito de generar opiniones de calidad los profesionales de auditoría han considerado adoptar los lineamientos propuestos en las NIIF en lo que respecta a la presentación de los estados financieros.

Las NIIF ante las organizaciones se presentan como el conglomerado de normativas que permitirán mejorar la transparencia y calidad de la información financiera presentada dado que, se orienta por generar documentos en un lenguaje global. En este conjunto de normas se debe tomar en cuenta una de sus normas denominada NIIF 13 medición al valor razonable misma que para las propiedades de inversión (PI) es fundamental puesto que, permite conocer el método relacionado para reconocer inicial y posteriormente a un activo que por sus características son considerados como tal.

La importancia del presente trabajo se encuentra relacionada con la necesidad de reconocer al interior de las entidades a las PI, desde la perspectiva de la NIIF dado que, son activos que se encuentran inmersos dentro del grupo de PPyE pero que, a más de los ingresos que generan por su uso tradicional son capaces de obtener nuevos ingresos a partir de otras actividades.

La pertinencia del trabajo a desarrollar se encuentra vinculado al perfil del Contador público autorizado dado que, a través de la aplicación de las diferentes herramientas de la auditoría financiera permitirá conocer la ganancia que se obtiene de una PI medida a su valor razonable con lo cual, les otorgará seguridad y confiabilidad a los valores presentados en los estados financieros.

Por lo descrito, nace la presente investigación misma que se plantea como objetivo el examinar el tratamiento contable y registro del componente incremento o de la pérdida del valor del activo y la ganancia por medición a valor razonable de las PI de la inmobiliaria.

## **DESARROLLO**

### **Auditoría financiera**

La auditoría financiera es concebida como aquel proceso en el que se evalúa la administración económica y contable de una organización, siendo así que, para Muñoz (2002) que es citado por Benavides et al. (2019) Este tipo de auditoría se encarga de la revisión de las diversas actividades que realizan las entidades y es efectuada por un profesional experto en el área, con la finalidad de que una vez terminado el trabajo de auditoría pueda emitir una opinión con relación a los datos obtenidos mismo que deberá ser confiable y transparente demostrando consigo la calidad de su profesionalidad.

En este sentido, Elizalde (2018) menciona que la auditoría financiera es la aplicación de procesos que van desde la evaluación de las actividades económicas de una organización y finalizan con el dictamen sobre los hallazgos evidenciados generando con ello un informe que servirá como sustento para la creación de medidas correctivas que ayuden a la administración de la entidad.

En resumidas palabras, la auditoría financiera es el examen sistemático, objetivo y específico que tiene como fin analizar los estados financieros de una empresa determinada y emitir una opinión independiente de los mismos en los que determinan si los mismos han sido presentados razonablemente y cumplen con las disposiciones económicas y financieras además del control interno.

### **Objetivo**

La auditoría financiera al estar enfocada en la evaluación de los estados financieros de una empresa mantiene como objetivo primordial la emisión del criterio profesional de forma fidedigna, independiente y transparente sobre todos los rubros que constituyen a dichos estados y si los mismos han sido elaborados bajo el cumplimiento de las normas que los regulan. Asimismo, se orientará por efectuar una revisión profunda mediante la cual determinará la veracidad y legalidad de las operaciones efectuadas por la entidad (Forero et al., 2017).

### **NIIF**

Desde la perspectiva de Blacio et al. (2020) Las NIIF son consideradas como el grupo de normas creadas en el año 2000 por el IASB, cuya función se orienta por crear mejoras en la “transparencia, rendición de cuentas, la eficiencia económica de las

empresas de todo el mundo, fomentando confianza, crecimiento y estabilidad financiera a largo plazo en la economía a nivel mundial” (pág. 36). Asimismo, las NIIF permiten generar estados financieros que puedan leerse globalmente evitando que existan diferencias en los diversos rubros acoplándose a los requerimientos de cada país, de tal manera que, se hizo necesaria la adopción de las mismas en varios países entre los que se encuentra Ecuador.

Bajo esta perspectiva, en el territorio nacional a partir del año 2006 fue decretado el empleo obligatorio del conjunto normativo denominado NIIF para todas aquellas entidades que se encuentren controladas y vigiladas por la Superintendencia de Compañías (SUPERCIAS) para la elaboración de sus estados financieros, teniendo en consideración que el conglomerado de NIIF completas serán utilizados por todas aquellas empresas que reflejen información financiera al público y a su vez en el mercado de valores mientras las NIIF para PYMES serán de aplicación para entidades cuya información sea de interés de sus socios o accionistas y a su vez no mantiene obligaciones de evidenciar su rendimiento financiero de manera pública (Quizhpi et al., 2019).

### **Estados financieros**

Los EEFF son el conjunto de datos financieros resumidos que dan a conocer las transacciones diarias de una organización teniendo como base la información procedente de los libros contables en los cuales se detalla la rentabilidad de la organización. En este sentido, la NIC 1 menciona que los EEFF tienen como finalidad otorgar información financiera relevante a los interesados de la misma cubriendo de esta manera la necesidad del usuario que no se encuentra en condiciones de exigir informes y revelando a su vez la gestión de los recursos disponibles realizada por los administradores responsables (IASB, 2015).

Adicionalmente, dicha normativa alude que una organización presentará un juego de estados financieros en un tiempo determinado, entre los documentos que detalla a presentar se encuentran los siguientes:

- **Balance general:** es un documento en el cual se refleja la situación económica y financiera de una entidad en un periodo dado, se encuentra conformado por los grupos de cuentas del activo, pasivo y patrimonio (Elizalde, 2019).

- ***Estado de resultados integral:*** es el documento mediante el cual se dan a conocer los ingresos y egresos de la entidad dando como resultado la ganancia o pérdida de la misma (Elizalde, 2019).
- ***Estado de cambio de patrimonio:*** permite evidenciar los cambios generados en los diferentes elementos que componen al patrimonio y trata de analizar las causas de las mismas (Elizalde, 2019).
- ***Estado de flujo de efectivo:*** permite conocer los diferentes movimientos que se han producido en el efectivo y equivalente del efectivo durante un tiempo dado, permitiendo así analizar la capacidad de la empresa para generar liquidez (Elizalde, 2019).

Por lo descrito, el conjunto de estados financieros tiene como finalidad proporcionar información contable en la que se evidencia el trabajo de los administradores de la organización, siendo así que, los usuarios de dicha información tengan datos confiables, veraces y razonables.

### **Presentación de EEFF bajo NIIF**

En cumplimiento a la NIC las organizaciones a nivel general se han visto en la necesidad de presentar durante determinado periodo un juego de estados financieros en el cual se detalla la posición económica durante ese lapso sin embargo, ante la necesidad de innovar y mejorar cada aspecto del proceso contable y consigo obtener mejores resultados que conlleven a obtener éxito a las entidades aparecen las NIIF cuya finalidad se inclina por “regular y uniformar los procesos de reconocimiento, medición, presentación y revelación de la información financiera de las compañías, y con esto facilitar que los diferentes usuarios dispongan de información financiera sobre distintas compañías, independientemente de dónde estén localizadas” (Sosa, 2019, pág. 37).

Las NIIF desde su aparición e implementación en las empresas han generado impactos que no solo han conllevado a producirse un cambio contable y financiero sino que a su vez ha motivado a generar un cambio en el profesional contable puesto que, a partir de la aplicación de esta normativa aparecen nuevos términos y formas con relación a la presentación y contenido de los EEFF asimismo, emplea un nuevo lenguaje para lo cual es necesario darle mayor interés con el propósito de que se eviten errores el cálculo de los ratios financieros que permiten evaluar la situación económica y financiera de la organización (Espinoza, 2020).

En resumidas palabras, la aplicación de las NIIF en las organizaciones para la presentación de los estados financieros tiene la finalidad de reflejar a los interesados de la información datos no sólo cuantitativos dado que, trata de explicar la razón de cada una de las cifras descritas y a partir de ello puedan tomar las decisiones necesarias (Parrales & Castillo, 2018).

#### **NIC 40 – Propiedades de inversión**

La NIC 40 denominada propiedades de inversión se enfoca en detallar el tratamiento contable que se efectuará con las propiedades de inversión misma en la cual se prescribe el reconocimiento y la medición que se emplea para dichos activos teniendo a consideración que aquellas propiedades relacionadas con los activos biológicos y recursos no renovables no se encuentran reguladas por esta normativa (IASB, 2016).

#### **Propiedades de inversión**

De acuerdo con Pacheco et al. (2020) Que toma como referente a la NIC 40 consideran a las PI como un activo que forma parte del grupo de las PPyE que posee una entidad, sin embargo, su característica principal es que a diferencia de otro bien inmueble estos generan renta y beneficios distintos a su uso. Este tipo de activos son valorados por su costo histórico o valor razonable.

#### **Reconocimiento o Medición inicial**

El reconocimiento o medición inicial de un activo es considerado como aquel proceso en el cual se evalúa, presenta y revela información conceptual y cuantitativa de un rubro específico. En este sentido, las propiedades de inversión según la normativa contable aplicada mencionan que todos los bienes inmuebles que estén destinados a producir rentas serán medidos inicialmente a su costo de adquisición y cualquier otro monto que haya sido desembolsado a la misma durante su compra (IASB, 2016).

#### **Medición Posterior**

Las propiedades de inversión, así como mantienen un reconocimiento inicial también mantienen un modelo de medición posterior mismo que de acuerdo a la NIC 40 se efectuará al valor razonable o costo. No obstante, para el desarrollo del presente caso, se tomará a consideración el modelo de medición a valor razonable por lo cual, no se procede a realizar la depreciación del bien, sino que, al término de cada ejercicio fiscal se ajusta el valor del mismo de acuerdo al valor del bien en el mercado activo para lo cual se desarrollan los ajustes correspondientes a los resultados del período (IASB, 2016).

## Valor razonable

Desde el punto de vista Ayabaca y Aguirre (2018) que toman como referencia a la NIIF 13 mencionan que el valor razonable es aquel precio que será cancelado al momento de vender un determinado activo. Es decir, el valor razonable es considerado como el monto mediante el cual se comercializará un activo si fuera vendido ahora mismo, dado que, tiene la aproximación más cercana al valor real actual al que está cotizado dicho bien en un mercado activo siempre y cuando exista, caso contrario se deberán aplicar los modelos de valoración que se describan en las normativas internacionales.

En este sentido, Chávez et al. (2017) señala que es relevante que los profesionales contables informen a los responsables de la administración de lo fundamental que es calcular y evidenciar el valor razonable de los activos no corrientes, puesto que, estos inciden notablemente en la información financiera de la entidad.

## CASO PRÁCTICO

**Se pide realizar el asiento contable por el valor razonable de las inversiones mobiliarias bajo NIIF:**

**Datos:**

**Tabla 1. Datos del ejercicio práctico**

Valuación inicial del terreno, considerado como activo de PPyE.	<b>\$25.000,00</b>
Valuación posterior del terreno, considerado como activo de PPyE.	<b>\$49.000,00</b>

**Elaborado por:** Valarezo Benito (2022).

**Tabla 2. Asiento contable por registro inicial de la PI.**

<b>VALARESUR S.A</b>					
<b>Libro Diario General</b>					
<b>Del 01 de enero al 31 de diciembre del 2021</b>					
<b>Fecha</b>	<b>Código</b>	<b>Cuentas</b>	<b>Parcial</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>

01/1/21	<b>1.2.1</b>	<b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>		<b>25.000,00</b>
	1.2.1.01	Terrenos	25.000,00	
	<b>3.1.</b>	<b>PATRIMONIO</b>		<b>25.000,00</b>
	3.1.1.	Capital Social	25.000,00	
		P/R Valor inicial del terreno.		

**Elaborado por:** Valarezo Benito (2022).

**Tabla 3. Asientos contables por ajustes de revaluación**

<b>VALARESUR S.A</b>					
<b>Libro Diario General</b>					
<b>Del 01 de enero 2021 al 31 de diciembre 2021</b>					
<b>Fecha</b>	<b>Código</b>	<b>Cuentas</b>	<b>Parcial</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
<b>2</b>					
31/12/21	<b>1.2.1</b>	<b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>		<b>24.000,00</b>	
	1.2.1.02	Ajustes Acumulado por revaluación de terrenos	24.000,00		
	<b>3.1.4.</b>	<b>SUPERÁVIT POR REVALUACIÓN DE PPYE</b>			<b>24.000,00</b>
	3.1.4.01	Superávit por revaluación de terrenos	24.000,00		
		P/R Revaluación del terreno según peritaje.			
<b>3</b>					
31/12/21	<b>3.1.4.</b>	<b>SUPERÁVIT POR REVALUACIÓN DE PPYE</b>		<b>6.000,00</b>	

3.1.4.01 Superávit por revaluación de terrenos 6.000,00

**2.2.9 PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS 6.000,00**

2.2.9.01 Diferencias temporales de terrenos 6.000,00

P/R. Cálculo del Impuesto a la Renta diferido

**TOTAL 30.000,00 30.000,00**

Elaborado por: Valarezo Benito (2022).

**Tabla 4. EEFF al 01 de Enero del 2022**

**VALARESUR S.A  
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 01 DE ENERO 2022**

**1 ACTIVOS**

**1.2.1 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO 25.000,00**

1.2.1.01 Terrenos 25.000,00

**TOTAL, DE ACTIVOS 25.000,00**

**2 PASIVOS**

**3.1. PATRIMONIO 25.000,00**

3.1.1 Capital social 25.000,00

**TOTAL, DE PASIVO + PATRIMONIO 25.000,00**

Elaborado por: Valarezo Benito (2022).

**Tabla 5. EEFF al 25 de Enero del 2022 (Peritaje)**

<b>VALARESUR S.A</b>			
<b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA</b>			
<b>AL 25 DE ENERO 2022</b>			
<b>1</b>	<b>ACTIVOS</b>		
<b>1.2.1</b>	<b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>		<b>49.000,00</b>
1.2.1.01	Terrenos		25.000,00
1.2.1.02	Ajuste Acumulado por revaluación de terrenos		24.000,00
<b>TOTAL, DE ACTIVOS</b>			<b>49.000,00</b>
<b>2</b>	<b>PASIVOS</b>		
<b>3.1.</b>	<b>PATRIMONIO</b>		<b>25.000,00</b>
<b>3.1.1</b>	<b>Capital social</b>		<b>25.000,00</b>
<b>3.1.4</b>	<b>Superávit por revaluación de PPYE</b>		<b>24.000,00</b>
3.1.4.01	Superávit por revaluación de terrenos		24.000,00
<b>TOTAL, DE PASIVO + PATRIMONIO</b>			<b>49.000,00</b>

**Elaborado por:** Valarezo Benito (2022).

### **Análisis del caso**

En el libro diario en su primer asiento se procede a registrar el valor del activo por su valor inicial que corresponde a \$25.000,00 para lo cual se débito la cuenta de PPyE (Terrenos) y acreditó una cuenta del patrimonio (Capital Social). Posteriormente, se procede a dejar constancia de la revaluación del terreno una vez efectuado el peritaje mismo que corresponde a un monto de \$24.000,00, para lo cual se débito una cuenta del activo denominada ajuste acumulado por revaluación del terreno lo cual incrementa el

valor inicial de la propiedad y se acreditó una cuenta del patrimonio denominada superávit por revaluación de la propiedad, planta y equipo.

En el caso del tercer asiento, se procedió a registrar un monto que asciende por \$6.000,00 correspondiente al impuesto diferido obtenido para lo cual eso se utilizó cuentas del pasivo específicamente aquellas que se vinculan con las diferencias temporales del terreno en la parte del crédito y en los débitos se utilizó la cuenta del patrimonio que corresponde al superávit por revaluación del terreno.

Finalmente, se presentan los estados financieros, uno de ellos corresponde a los valores elaborados por la entidad antes de efectuar el examen de auditoría y el segundo estado se encuentra realizado con los ajustes correspondientes por el hallazgo encontrado en la PI.

## CONCLUSIONES

Las PI son consideradas como activos que pertenecen al grupo de PPyE que tienen un uso específico que cumplir, sin embargo, son capaces de generar ingresos para las entidades a partir de otras actividades y que de acuerdo a la normativa internacional correspondiente por su naturaleza indica que debe ser medidos bajo los parámetros de la NIIF 13 medición al valor razonable.

A través de la revisión de los datos proporcionados para este caso se logró constatar que desde la valoración inicial del activo hasta su valuación final existe una ganancia sobre aquella propiedad misma que medida al valor razonable como especifica la normativa se obtiene un monto de \$24.000,00 como ingresos positivos para la empresa y a su vez se obtiene un valor de \$6.000,00 de impuestos diferidos, los cuales para una mejor constancia quedan registrados de manera contable.

Con ello es posible determinar las propiedades de inversión mediante su medición bajo las especificaciones de las normas contables pueden lograr obtener ganancias adicionales a los ingresos ya obtenidos por su actividad principal mismos que una vez determinados serán enviados a la cuenta denominada ganancia por medición a valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

## BIBLIOGRAFÍA

- Ayabaca, O., & Aguirre, J. (2018). ESTUDIO DE LA ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA EN EL SECTOR INDUSTRIAL Y COMERCIAL DE CUENCA, SUS PRINCIPALES AJUSTES Y POLÍTICAS CONTABLES. *Economía y política*, 13(28), 9-19. 10.25097/rep.n28.2018.01
- Benavides, R., Narváez, C., Erazo, J., & Ordoñez, Y. (2019). Auditoría financiera como herramienta de análisis de los estados financieros de la empresa Imgrumasa S.A. de la ciudad de Machala, periodo 2018. *Visionario Digital*, 3(2), 577-598. <https://cienciadigital.org/revistacienciadigital2/index.php/VisionarioDigital/article/view/589/1417>
- Blacio, C., Narváez, C., & Erazo, J. (2020). Normas internacionales de información financiera y reconocimiento contable de jugadores de fútbol en clubes deportivos. *Revista Arbitrada Interdisciplinaria Koinonía*, 5(10), 34-54. <http://portal.amelica.org/ameli/jatsRepo/105/1051316002/1051316002.pdf>
- Chávez, G., Campuzano, J., & Romero, W. (2017). REVALORIZACIÓN DE PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO (PPYE) UNA APLICACIÓN DESDE ECUADOR. *QUIPUKAMAYOC*, 25(47), 85 - 93. <https://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/quipu/article/view/13806/12238>
- Elizalde, L. (2018). AUDITORÍA FINANCIERA COMO PROCESO PARA LA TOMA DE DECISIONES GERENCIALES. *Revista Observatorio de la Economía Latinoamericana*, En línea. <https://www.eumed.net/rev/oel/2018/10/auditoria-financiera-decisiones.html>

Elizalde, L. (2019). Los estados financieros y las políticas contables. *Digital Publisher*, 217-226. <https://doi.org/10.33386/593dp.2019.5-1.159>

Espinoza, A. (2020). NIIF y su viabilidad en los estados financieros. *FIPCAEC*, 5(3), 893-915. <https://fipcaec.com/index.php/fipcaec/article/view/268/465>

Forero, A., Forero, L., & Cerquera, H. (2017). La auditoría financiera y su influencia en el sector empresarial. *Revista FACCEA*, 7(1), 50-57. <http://www.uniamazonia.edu.co/revistas/index.php/faccea/article/view/653/656>

IASB. (2015). *Norma Internacional de Información Financiera*. <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cr/Documents/audit/documents/niif-2019/NIC%201%20-%20Presentaci%C3%B3n%20de%20Estados%20Financieros.pdf>

Pacheco, M., Pérez, A., & Mercado, T. (2020). IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF): EFECTOS EN LOS ESTADOS CONTABLES DE UNA INSTITUCIÓN DE EDUCACIÓN SUPERIOR. *Aglala*, 11(1), 133-148. <https://revistas.curn.edu.co/index.php/aglala/article/view/1573>

Parrales, C., & Castillo, F. (2018). Análisis de NIIF 9 - Instrumentos Financieros desde una perspectiva industrial. *Actualidad Contable*, 13(25), 6-19. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/contabilidadyNegocios/article/view/20163/20139>

Quizhpi, R., Narváez, C., & Erazo, J. (2019). La gestión contable de las empresas comerciales en el marco de las NIIF para PYMES. *Revista Arbitrada Interdisciplinaria KOINONIA*, 4(2), 265-298. <https://fundacionkoinonia.com.ve/ojs/index.php/revistakoinonia/article/view/475/pdf>

Sosa, E. (2019). UNA PROPUESTA METODOLÓGICA PARA ESTABLECER NIVELES DE MATERIALIDAD EN RESPUESTA A LOS RIESGOS DE ERRORES IMPORTANTES EN LOS ESTADOS FINANCIEROS. *TEC Empresarial*, 13(1), 35 - 52. <https://www.scielo.sa.cr/pdf/tec/v13n1/1659-3359-tec-13-01-35.pdf>

## ANEXOS

### Anexo 1: Plan de cuentas

<b>1</b>	<b>ACTIVOS</b>
<b>1.1.</b>	<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>
<b>1.2.</b>	<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>
<b>1.2.1.</b>	<b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>
1.2.1.01	Terrenos
1.2.1.02	Ajustes Acumulado por revaluación de terrenos
<b>1.2.7</b>	<b>ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS</b>
1.2.7.01	Por diferencia temporarias deducibles de terrenos
<b>2</b>	<b>PASIVOS</b>
<b>2.1.</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>
<b>2.2.</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>
<b>2.2.9.</b>	<b>PASIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS</b>
2.2.9.01	Diferencias temporales de terrenos
<b>3.1</b>	<b>PATRIMONIO</b>
<b>3.1.4.</b>	<b>SUPERÁVIT POR REVALUACIÓN DE PPYE</b>
3.1.4.01	Superávit por revaluación de terrenos
<b>5.1</b>	<b>COSTOS Y GASTOS</b>
<b>5.1.1.</b>	<b>COSTOS</b>
<b>5.1.2.</b>	<b>GASTOS</b>

**5.1.2.7. GASTO AJUSTE ACUMULADO POR REVALUACIONES DE PPyE**

5.1.2.7.01 Gasto Ajuste Acumulado Revaluaciones de terreno

**Fuente:** Chávez et al. (2017)

**Elaborado por:** Valarezo Benito (2022).