

Encabezado: IMPACTO NIC 40

Impacto Financiero al Implementar la NIC 40 en la Inmobiliaria German Arbelaez

Diana Constanza Aguilar Núñez

Bonnie Andrea Martínez Garay

Erika Marcela Ortegón Arias

Junio 2018

Corporación Universitaria Minuto de Dios

Especialización en Gerencia Financiera

Ibagué – Tolima

Nota de Aceptación

Firma del Presidente del Jurado

Firma del Jurado

Firma del Jurado

Dedicatoria

Queremos dedicar este trabajo de investigación, en primer lugar a Dios por darnos la oportunidad de llegar hasta este punto en nuestra carrera profesional. A nuestros padres, esposos, familiares y amigos, que nos apoyaron incondicionalmente en este proceso tanto en lo moral como en lo económico, que no permitieron que nos rindiéramos y siempre nos alentaron para que realizáramos la especialización de una forma honesta, transparente y dando lo mejor de cada una, a pesar de los obstáculos que se presentaron durante este recorrido.

Agradecimientos

Agradecemos a Dios por darnos la paciencia, sabiduría y medios necesarios para finalizar este paso en nuestra vida profesional que nos permitirá crecer como personas integrales para seguir alcanzando metas y sueños en nuestra vida y la de nuestras familias.

A nuestros padres, esposos, familiares y amigos que con su conocimiento y buena voluntad aportaron de principio a fin para llevar a cabo esta especialización, es el aspecto anímico y económico.

A las directivas y tutores de la Universidad Minuto de Dios, por darnos la oportunidad de escoger esta especialización como una opción de grado para nuestra carrera y facilitarnos los medios para culminarla de la mejor manera.

A las directivas y la contadora de la Empresa German E. Arbelaez y cia s.a.s. por permitirnos realizar esta investigación en sus instalaciones y brindarnos la información necesaria para poner en práctica nuestros conocimientos y obtener conclusiones que servirán para nuestra vida profesional.

Tabla de contenido

Contenido

Capítulo I Introducción e información general	14
Tema	14
Planteamiento del problema	15
Enunciado del problema	16
Formulación	19
Preguntas de investigación	19
Delimitación y alcances	20
Objetivos	20
Objetivo General	20
Objetivos Específicos	20
Justificación	21
Capítulo II Marco referencial	22
Antecedentes	22
Fundamentos Teóricos	25
Fundamentos Legales	27
Referente contextual	28
Capítulo III Metodología y proceso de investigación	28
Metodología	28
Tipo de investigación	29
Proceso metodológico	30
Población y muestra	31
Hipótesis	32
Identificación de variables	32
Técnicas de indagación e instrumentos	33
Fuentes primarias	33
Fuentes secundarias	34
Capítulo IV Conclusiones y recomendaciones	35
Análisis de resultados	35
✓ <i>Describir el nivel de capacitación y conocimiento, frente a las NIIF, que tiene el área encargada, de implementar el proceso de convergencia en la Empresa.</i>	35

Encabezado: IMPACTO NIC 40

✓ <i>Identificar los efectos positivos y negativos que tendrá la Empresa al implementar la NIC 40, en su información financiera</i>	36
✓ <i>Determinar el impacto financiero que se reflejará en los Estados Financieros al adoptar la NIC 40 en las propiedades de inversión de la Empresa German E. Arbelaez y cia s.a.s, Inmobiliaria de la ciudad de Ibagué.</i>	37
✓ <i>Definir las estrategias a ejecutar para disminuir el impacto financiero que conlleva la implementación de la NIC 40 para la Empresa</i>	42
Conclusiones	45
Recomendaciones	46
Glosario	47
Referencias	48
Anexos	50

Listas Especiales**Tablas**

Tabla 1. Efectos positivos y negativos implementación NIC 40	36
Tabla 2. Propiedades de Inversión German E. Arbeláez y cia s.a.s.	37
Tabla 3. Propiedad, planta y equipo según Balance General 2016 German E. Arbeláez y cia s.a.s.	38
Tabla 4. Propiedades German E. Arbeláez según avalúos comerciales	39
Tabla 5. Propiedades de Inversión Estado de situación Financiera A 31 de Diciembre de 2017 German E. Arbeláez y cia s.a.s.	39
Tabla 6. Ajuste a Propiedades de Inversión German E. Arbeláez según avalúos comerciales	40
Tabla 7. Propiedades de Inversión German E. Arbeláez Bogotá D.C.	41
Tabla 8. Participación actual arriendo sobre valor razonable	43
Tabla 9. Participación recomendable según Art 18 Ley 820 sobre valor razonable	43
Tabla 10. Incremento anual al aplicar la Ley 820	44

Anexos

Anexo A Estado de situación financiera según NIIF 2017-2016	50
Anexo B. Avalúo comercial valor razonable de mercado Local B06 Arkacentro	51
Anexo C. Avalúo comercial valor razonable de mercado Local B07 Arkacentro	52
Anexo D Avalúo comercial valor razonable de mercado Local B39 Arkacentro	53
Anexo E. Avalúo comercial valor razonable de mercado Local B40 Arkacentro.....	54
Anexo F Avalúo comercial valor razonable de mercado Local CV01 Arkacentro.....	55
Anexo G Avalúo comercial valor razonable de mercado Local 129 Multicentro.....	56
Anexo H Avalúo comercial valor razonable de mercado Local 214.....	57

Resumen

La globalización se ha convertido en un requisito indispensable para sostenerse en el mercado, y ser competitivos independientemente de la actividad que se realice; Colombia siendo un país en vía de desarrollo, vio la necesidad de entrar a esta competencia y hablar un mismo idioma para expandir su economía, el sector inmobiliario fuerte en la economía local, vio en las Normas Internacionales de Información Financiera la manera de ponerse al mismo nivel con las demás naciones, es por esto que implementaron el proceso de convergencia de norma local a NIIF..

El objetivo de esta investigación es determinar el impacto que tiene la implementación de las NIIF en los estados financieros de la Inmobiliaria German E. Arbelaez s.a.s., especialmente la NIC 40 propiedades de Inversión, para tal fin se llevó a cabo un método de investigación documental aplicando a una empresa específica, obteniendo datos de fuente primaria, para llegar a la conclusión que el impacto al implementar la NIC 40 en sus propiedades de inversión, fue positivo ya que su patrimonio incrementó, lo que le permite a la Empresa competir a nivel global, presentando información transparente, veraz y entendible para cualquier economía.

Con los resultados obtenidos se espera contribuir a que las demás empresas del sector, tomen la decisión de actualizar e implementar la NIC 40 a sus propiedades de inversión de una manera consiente, veraz y siguiendo los parámetros para que ingresen a la economía globalizada y se sostengan en el tiempo.

Palabras clave: NIC 40, NIIF, convergencia, implementación, propiedades de inversión, valor razonable.

Abstract

The globalization has become an indispensable requirement to be sustainable in the market, to be competitive independently of the activity that it does; Colombia being a developing Country, saw the necessity to get in this competence and speak the same language to expand its economy, the strong property Market in the local economy, saw in the international financial reporting standards the way to be at the same level of the other nations, that is why implemented the convergence process of local norm to niif.

The obtained results expects to contribute with the other sector companies, making them to take the decision to upgrade and implement the NIC 40 to their investments properties in a conscious, accurate way following the parameters to get into globally economy and maintained over the time.

The main objective is to determine the impact that have the implementation Of the Niif in the financial statements of the property German E Arbelaez s.a.s, specially NIC 40 investment properties, for the purpose was performed a documentary research method applied in an specific company, getting data from primary source, to conclude that the impact from implemented the NIC 40 in its investment properties, was positive, heritage increased, which allows the company to compete globally, providing transparent, accurate and understable information to any economy.

Introducción

Las normas internacionales de contabilidad NIC son un conjunto de postulados generales de la contabilidad, que tienen como fin estandarizar a nivel mundial las normas con las que cada país entienda en las empresas. Estas normas tienen como objetivo principal: formular, promover, conseguir, cumplir y divulgar al público de interés las normas generales, además las NIIF determinan los requerimientos para reconocer, medir, presentar y revelar la información financiera que es importante para los estados financieros.

En Colombia, indiscutiblemente la adopción de las normas internacionales de contabilidad comenzó hace ya unos años, por ende, la necesidad más urgente quedaría plasmada en el cuestionamiento de que es lo más conviene en un escenario en el que existen discrepancias entre dos elementos: las normas internas que rigen en Colombia y las NIIF. Esto con el fin de armonizar entre estas normas se hagan de forma adecuada, sin perjudicar a los usuarios de la información contable sean internos o externos.

El problema principal radica que el proceso de convergencia de la norma local a las normas internacionales de Información Financiera, ya que no es fácil asumir este cambio y es necesario tener un nivel de capacitación adecuado y contar con todos los miembros de la organización para que los impactos negativos se reduzcan al máximo, los principales problemas que se encuentran en este proceso son la adecuada contabilización de los activos reclasificándolos de acuerdo a su uso, la determinación del importe en libros es decir la base de medición a utilizar de acuerdo a la clasificación

Encabezado: IMPACTO NIC 40

de las propiedades y demás, los cargos por depreciación y pérdidas por deterioro, si estos problemas se abordan de la mejor manera al final se podrá dar respuesta a la pregunta central del trabajo que es ¿Cuál será el impacto financiero que se reflejará en los Estados Financieros al adoptar la NIC 40 Propiedades de Inversión de la Empresa German E. Arbeláez y cia s.a.s., Inmobiliaria de la ciudad de Ibagué?. Es por esto que se realizó este trabajo en la Empresa German E. Arbelaez y cia s.a.s. Inmobiliaria de la ciudad de Ibagué, que cuenta con unas propiedades de las cuales recibe beneficios económicos, es aquí donde se busca medir el impacto que tendrá la adopción de la NIC 40 propiedades de inversión en sus estados financieros, para lograr medir este impacto se realizaron procesos que permitieron medir el nivel de capacitación en el que se encuentra el personal de la organización para llevar a cabo este proceso, determinar los efectos positivos y negativos de acuerdo a la visión de la empresa y establecer estrategias de mejora que permitan mitigar el impacto lo mejor posible.

Para llevar a cabo el estudio, el trabajo se ha estructurado en 4 capítulos. En el capítulo I Formulación y direccionamiento, se realizó una descripción corta del origen de la investigación y la relevancia para el sector financiero, se detalló la situación problemática que conlleva la implementación de la NIC 40 para las Inmobiliarias específicamente la escogida para el desarrollo de este trabajo, se establecieron los objetivos tanto el principal que es medir este impacto financiero para la empresa y los específicos que permiten llegar a cumplir el principal, finalmente en este capítulo se justificó el porqué de esta investigación dado que tienen una relevancia para el aspecto económico del sector, de la sociedad y de la organización.

En el capítulo II se encuentra el marco de referencia dónde se exponen los antecedentes de las NIIF a nivel internacional, nacional y local, así mismo se fundamenta la investigación desde el aspecto personal, teórico, legal y contextual.

Encabezado: IMPACTO NIC 40

En el capítulo III se establece la metodología y proceso de investigación, la población y la muestra que fue la Empresa German E. Arbelaez y cia s.a.s de la ciudad de Ibagué, la cual pertenece al sector inmobiliario, se establecen unas hipótesis que finalmente se aprueban, a partir de unas variables dependientes e independientes

Finalmente en el Capítulo IV, se realizó una análisis de los resultados interpretando los hallazgos, resolviendo las hipótesis y cumpliendo los objetivos formulados, se da una conclusión subjetiva en pro de aportar a otros trabajos de investigación que tengan como finalidad medir el impacto financiero de otra organización aunque no se dedique al mismo sector, finalmente se plantean unas recomendaciones para que los resultados obtenidos sean aplicables en la misma empresa y sirvan de base para otras investigaciones

Capítulo I

Introducción e información general

Tema

Los activos de las empresas son un rubro muy importante para sus finanzas, cada empresa invierte en estos activos de acuerdo a su necesidad, metas y objeto principal, las propiedades planta y equipo que es adquirido para obtener ingresos, se clasifica como propiedades de inversión, para el sector inmobiliario de Colombia, es un factor muy relevante y a su vez desarrolla un papel muy importante. Es por ello, que a partir de la implementación de las NIIF en Colombia y la NIC 40 en la que se presenta una serie de procesos para su reconocimiento y tratamiento contable, hace generar incertidumbre acerca del impacto que este presentará en sus estados financieros, ya que esta norma exige que todos los elementos que corresponden a propiedades de inversión, sean reconocidos como activos los que deben cumplir con unos criterios y definiciones para su reconocimiento, para lo cual deberán tomar decisiones que permitan establecer que tan beneficioso o no, puede ser este reconocimiento y disminuir de la mejor manera estos impactos en la medida de los objetivos que tenga la compañía.

Esta NIC 40, impacta el resultado de las entidades, este puede presentar un aumento o una disminución en el mismo de una buena preparación y estudio de las normas depende su implementación que debe ir de la mano con los objetivos de la Empresa.

La nueva norma proporciona una mayor transparencia sobre los activos y pasivos de arrendamiento de las empresas, lo que significa que las financiaciones por arrendamientos ya no están al acecho en las sombras en el balance. Además, mejora la comparabilidad entre las empresas que arriendan y los que piden préstamos para comprar. (Hoogervorst, 2016), por lo tanto se considera un tema relevante, ya que la finalidad de las Normas Internacionales de Información Financiera es

Encabezado: IMPACTO NIC 40

mostrar la información de las Empresas ajustadas a la realidad, de una manera transparente y comprensible para todos los interesados, que permiten una mejor toma de decisiones.

Planteamiento del problema

Actualmente, la globalización más que una decisión se convirtió en una condición para permanecer y sostenerse en la industria, independientemente de la actividad que se desarrolle, los países como Colombia que se consideran en vía de desarrollo han avanzado a tasas de crecimiento más bajas, por la falta de actualizaciones en aspectos como comercio, tecnología, investigación, etc. la parte contable no es la excepción por el contrario es uno de los pilares para expandirse a otros niveles, debido a que permite conocer la actualidad y situación financiera de las Empresas. La contabilidad es el arte de analizar, clasificar y registrar todos los documentos fuentes que han sido originados en un ente social durante un período de tiempo con la finalidad de presentar estados financieros apegados a las normas internacionales de información financiera, para una toma correcta de decisiones. (Astudillo, 2015)

En este orden de ideas Colombia inicia la adopción e implementación en el año 2013 de las Normas Internacionales de Información Financiera, con la finalidad de integrarse con otros países permitiendo un crecimiento económico más acelerado, que permita atraer nuevos inversionistas a las Empresas y de esta manera permitir el crecimiento del país.

El sector inmobiliario es un sector fuerte en la economía del país, por lo tanto la implementación de estas normas es de vital importancia, ya que permitirá revelar el valor real de sus propiedades de inversión a través de la cual ejerce su actividad, es de aclarar que para suministrar una información confiable, se debe implementar estas normas de la mejor manera creando estrategias que

Encabezado: IMPACTO NIC 40

permitan disminuir los impactos negativos de estas actualizaciones y teniendo claro siempre cual es el objetivo de cada empresa.

Enunciado del problema

Para dar cumplimiento a las **NIC 40**, cuyo alcance es “ser aplicable en el reconocimiento, medición y revelación de información de las propiedades de inversión (Actualicese, 2015) Las Inmobiliarias y demás empresas debieron actualizar el valor de sus Activos al valor razonable, siempre y cuando su propiedad planta y equipo genere beneficios económicos futuros.

Las problemáticas actuales que se presentan en el reconocimiento contable de propiedades de inversión: (Consejo técnico de la contaduría pública CTCP, 2015):

1. La contabilización de los activos: en este punto la empresa debe definir que el activo es un recurso que debe cumplir con tres características, primero que se tenga control sobre el mismo, segundo que este control obedezca a hechos pasados y por último que en el futuro se espere obtener beneficios económicos que fluyan hacia la empresa, este punto se considera una de las problemáticas de la empresas, ya que se debe estar completamente seguros de estas tres determinantes en el momento de su contabilización, para el caso de las inmobiliarias por lo general se sabe desde un inicio que se obtienen inmuebles con la finalidad de obtener beneficios económicos.
2. La determinación de su importe en libros la medición es el proceso de determinación cuantías o valores en los que las empresas miden sus activos, pasivos, ingresos y gastos en sus estados financieros. La medición involucra la selección de una base de medición.

Encabezado: IMPACTO NIC 40

Existen diferentes bases de medición, como: costo histórico, valor razonable.

Costo Histórico: Es el que representa el monto original consumido u obtenido en efectivo, o en su equivalente: en el momento de realización de un hecho económico. El costo histórico está representado, en la mayoría de los casos, por el valor pagado más todos los costos y gastos directamente incurridos para colocar un activo en condiciones de utilización o venta.

Valor razonable: Corresponde al importe por el cual puede ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesado y debidamente informado, que realizan una transacción en condiciones de independencia mutua.

Los requerimientos para el reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos y gastos de las NIIF para Pymes están basados en los principios generales que se derivan del Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de los Estados Financieros del IASB y las NIIF completas

Partiendo de la definición del valor razonable las inmobiliarias y demás empresas que poseen bienes propios de los cuales obtienen beneficios esta debe ser su base de medición, especialmente en el caso de tener estos activos con el fin de obtener rentas, plusvalías o ambas (Ministerio de Hacienda y crédito público, 2015).

3. Los cargos por depreciación y pérdidas por deterioro que deben reconocerse con relación a los mismos, al final de cada periodo sobre el que se informa, las Empresas deberán evaluar si existe evidencia objetiva de deterioro o de recuperación del valor de los activos. Cuando exista

Encabezado: IMPACTO NIC 40

evidencia objetiva de deterioro del valor, la organización reconocerá inmediatamente en cuentas de resultado una pérdida por deterioro del valor.

La pérdida por deterioro, es la diferencia entre el valor en libros del activo y la mejor estimación (aproximación) del valor que la empresa recibiría por el activo si se llegara a vender o realizar en la fecha sobre la que se informa.

El importe depreciable de una partida de propiedades, planta y equipo es su costo, o el importe que lo sustituya (en los estados financieros), menos su valor residual.

El valor residual de una partida de propiedades, planta y equipo es el importe estimado que de La Empresa actualmente podría obtener de la partida por su disposición, después de haber deducido los costos estimados por tal disposición, si el activo tuviera ya la antigüedad y condición esperadas al término de su vida útil.

Por lo general las empresas distribuyen el importe depreciable de los activos de forma sistemática a lo largo de su vida útil.

La depreciación de un activo comenzará cuando esté disponible para su uso, esto es, cuando se encuentre en la ubicación y en las condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la gerencia.

La depreciación de un activo cesa cuando se da de baja en cuentas. La depreciación no cesará cuando el activo esté sin utilizar o se haya retirado del uso activo, a menos que se encuentre depreciado por completo.

Encabezado: IMPACTO NIC 40

Para determinar la vida útil de un activo, se deberán considerar todos los factores siguientes:

- La utilización prevista del activo. El uso se evalúa por referencia a la capacidad o al producto físico que se espere de éste.
- La obsolescencia técnica o comercial o de los cambios en la demanda del mercado de los productos o servicios que se obtienen con el activo.
- Los límites legales o restricciones similares sobre el uso del activo, tales como las fechas de caducidad de los contratos de arrendamiento relacionados.

Teniendo en cuenta las posibles problemáticas a las cuales se deben enfrentar las empresas en el proceso de adopción de las NIIF, es este caso la NIC 40, es importante evaluar los diferentes mecanismos y estrategias que están utilizando para minimizar esta adopción y aplicar la norma lo mejor posible, tomando decisiones acerca de su implementación.

Formulación

¿Cuál será el impacto financiero que se reflejará en los Estados Financieros al adoptar la NIC 40 Propiedades de Inversión de la Empresa German E. Arbeláez y cia s.a.s., Inmobiliaria de la ciudad de Ibagué?

Preguntas de investigación

¿Cuál es el nivel de capacitación y conocimiento, frente a las NIIF, que tiene el área encargada, de implementar el proceso de convergencia en la Empresa?

¿Cuáles serán los efectos positivos y negativos que tendrá la Empresa al implementar la NIC 40, en su información financiera?

Encabezado: IMPACTO NIC 40

¿Cuáles serán las estrategias a ejecutar para disminuir el impacto financiero que conlleva la implementación de la NIC 40?

Delimitación y alcances

El alcance de este trabajo investigativo es determinar el impacto financiero que se presentará en los estados financieros de la empresa, al implementar la NIC 40 reconociendo sus activos fijos bajo la nueva norma. Al determinar el impacto financiero se buscarán medidas con el fin de reducirlo y dar el mejor manejo frente a los objetivos de la compañía.

Este desarrollo investigativo se realizará en la Empresa del sector Inmobiliario German E. Arbelaez y cia s.a.s., ubicada en la ciudad de Ibagué, departamento del Tolima.

Objetivos

Objetivo General

Determinar el impacto financiero que se reflejará en los Estados Financieros al adoptar la NIC 40 en las propiedades de inversión de la Empresa German E. Arbelaez y cia s.a.s, Inmobiliaria de la ciudad de Ibagué.

Objetivos Específicos

- Describir el nivel de capacitación y conocimiento, frente a las NIIF, que tiene el área encargada, de implementar el proceso de convergencia en la Empresa
- Identificar los efectos positivos y negativos que tendrá la Empresa al implementar la NIC 40, en su información financiera.
- Definir las estrategias a ejecutar para disminuir el impacto financiero que conlleva la implementación de la NIC 40 para la Empresa

Encabezado: IMPACTO NIC 40

Justificación

El mercado globalizado y las empresas buscan expandirse y alcanzar una dimensión mundial que supere todos los límites. Hay entidades y personas que se oponen a los beneficios de este proceso, argumentando que este impacto financiero sólo favorece a las economías y países más desarrollados. Otros en cambio aportan y apoyan este paradigma, viendo posible e importante las relaciones con los demás países del mundo para realizar negociaciones y lograr oportunidades de inversión. La NIC 40, instaura el tratamiento para la contabilización de las propiedades de inversión. Este procedimiento permite conocer la inversión que se ha hecho al adquirir un activo cuyos beneficios económicos futuros asociados a éste fluyan para la empresa, al igual que los cambios que se deriven de este sea por deterioro, obsolescencia, o porque los bienes ya no contribuyan a un beneficio económico por su falta de uso, desgaste, mal funcionamiento, robo, venta etc. Además, las entidades no solo deben aplicar las normas a los activos que se encuentran en uso, sino también a los inmuebles, es decir, terrenos y edificaciones que la compañía tenga a su nombre para su propio uso o para arrendamiento.

Para el sector inmobiliario y especialmente para la empresa German E. Arbelaez y cia s.a.s es de vital importancia la aplicación de la NIC 40 “Propiedades de inversión” la cual le dará cumplimiento a lo establecido por la Superintendencia de Sociedades en cuanto a su adopción e implementación permitiendo ser competitiva en el momento acertado y se pueda dar un cambio en los negocios y descartar posibles barreras para la comparación sustancial de la información financiera es por esto que se considera que la investigación puede ayudar de gran forma a las inmobiliarias a crear una estandarización del lenguaje contable y compromiso estratégico del sector, permitiendo al área contable y financiera tener herramientas de planificación de una forma determinada, integra y coordinada; es de gran importancia que las empresas tengan la necesidad de llevar un control de sus negociaciones mercantiles y financieras por medio de la contabilidad. Así obtendrá mayor productividad y aprovechamiento de su patrimonio.

Encabezado: IMPACTO NIC 40

Una forma de coadyuvar a resolver la problemática que se puede dar financiero es por medio de las consultorías a las empresas que lo necesiten, este servicio incluiría una asesoría integral para conocimiento de todo el personal de la organización, es decir que traduzca en una nueva cultura en el Gobierno Corporativo además para los profesionales del área contable y financiera estos cambios representan un gran reto, en las normas internacionales dejando como tarea actualizaciones constante con el fin de ser más competitivos en el sector.

Capítulo II

Marco referencial

Antecedentes

Encabezado: IMPACTO NIC 40

Con la finalidad de fortalecer las relaciones económicas a nivel global, el Estado Colombiano, promulgó la Ley 1314 de 2009, “por la cual se regulan los principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia, se informan las autoridades competentes, el procedimiento para su expedición y se determinan las autoridades responsables de vigilar su cumplimiento” (Ministerio de Comercio, Industria y Turismo)

Las NIIF, determinan los requerimientos para reconocer, medir, presentar y revelar la información financiera, de una manera transparente y clara para los socios, proveedores, acreedores, estado y demás grupos de interés para cada Empresa.

Este proceso de convergencia e implementación, produjo cambios e impactos tanto positivos como negativos en los estados financieros de las Empresas, por lo tanto a continuación se relacionan algunas investigaciones realizadas a Organizaciones a nivel nacional, cuyos estados financieros se han visto impactados a partir de esta implementación de las NIIF.

A nivel general de las NIIF, un estudio realizado por la Superintendencia de Sociedades el 10 de Marzo de 2013, publicado por el Instituto Nacional de Contadores Públicos INCP, denominado Efectos de las NIIF en las empresas, reveló que en un estudio realizado con un grupo de alrededor de 2000 empresas Colombianas, arrojó que el patrimonio de estas empresas, en su conjunto presentaron una reducción del 7%. La causa está relacionada con la nueva forma de reconocer las diferentes partidas bajo las nuevas normas, como reversión de gastos, amortizaciones, cálculo actuarial, pasivos laborales y pensionales, costos de los activos, depreciaciones, impuestos diferidos, entre otros. (Superintendencia de Sociedades, 2016)

Para organizar el proceso de convergencia de la implementación de las NIIF en Colombia, el gobierno clasificó en 3 grandes grupos las diferentes empresas del país, de la siguiente manera

Grupo 1 emisores de valores y entidades de interés público, a quienes aplican niif plenas

Encabezado: IMPACTO NIC 40

Grupo 2 empresas de tamaño grande y mediano que no sean emisores de valores ni entidades de interés público, quienes aplican niif pymes

Grupo 3 pequeñas empresas y microempresas a quienes se les autorizará la emisión de estados financieros y revelaciones abreviados quienes aplican niif microempresas.

Por lo anterior, se tuvo en cuenta una tesis de grado realizada por Diego Cárdenas, e Ingrid Yurany Manosalva, estudiantes de Economía de la Universidad Francisco de Paula Santander Ocaña, cuya tesis se denominó Impacto en la Adopción de las NIIF en las Empresas del Grupo 1 del municipio de Ocaña Norte de Santander. (Cardenas & Manosalva, 2012)

En esta tesis se definieron objetivos específicos como elaborar el diagnóstico sobre la preparación de las empresas del grupo 1 para la adopción, e identificar los efectos que se produjeron internamente a través del nuevo modelo contable, con el fin de determinar los principales impactos contables en los estados financieros.

Una vez realizada la investigación por los estudiantes en estas empresas del grupo 1, concluyeron los principales efectos, en el ámbito operativo la necesidad de reestructurar el software, en el aspecto económico la capacitación al personal, honorarios a un experto, cambio y adaptación del Software, en el aspecto administrativo y contable, la reestructuración de políticas y procedimientos contables y contratar nuevo personal, y por último en cuanto a los Efectos de información financiera, la modificación en las cifras de sus estados financieros, reestructuración de estados financieros, nueva forma de presentar los estados financieros.

En términos generales estos efectos a nivel organizacional impactan de igual manera a todas las empresas, por el proceso de convergencia, la capacitación del personal, el tener que recurrir a expertos, para evitar errores entre otros.

Encabezado: IMPACTO NIC 40

Es importante citar otro informe que fue de gran ayuda ya que se enfoca en el Impacto de la NIC 16, que corresponde a propiedad, planta y equipo para una Empresa particular llamada BUSSCAR DE COLOMBIA, empresa carrocería de autobuses, cuyo principal activo son los buses clasificados como equipo de transporte.

Este trabajo de grado fue realizado por Yuri Marcela Llano Castaño, en la Universidad Tecnológica de Pereira, facultad ingeniería Industrial, y se enfoca en el Impacto Financiero al implementar la NIC 16 en esta empresa. (Llano, 2015)

Su objetivo principal fue cuantificar el impacto financiero al adoptar la NIC 16, en las propiedades planta y equipo de la empresa, lo cual al realizar los ajustes necesario, concluyó que estos ajustes a valores de mercado, afectaron positivamente el patrimonio de la empresa, ya que incremento sus activos fijos.

Los anteriores informes y estudios, aportaron a este trabajo de manera positiva, ya que a partir de los antecedentes, permiten definir que este tipo de investigaciones son de vital importancia para diferentes sectores económicos del país, que permiten conocer la realidad financiera de las diferentes empresas, una vez actualicen a valores razonables sus propiedades, activos, pasivos, diferidos entre otras cuentas importantes para cualquier entidad, que permitirán expandir su mercado a otro nivel tanto local, nacional e internacional para mantenerse sólidos en el tiempo y saber enfrentar las diferentes crisis económicas por las que atraviesa actualmente el país.

Fundamentos Teóricos

Aunque el tema de las NIIF, es relativamente nuevo en Colombia, su esencia se conserva en cuanto a algunos de los principios de la contabilidad generalmente aceptados, PCGA como lo son la equidad, el ente, los bienes económicos, la objetividad, la prudencia, la exposición.

Encabezado: IMPACTO NIC 40

A partir de estos principios surge una nueva estructura cuyo elemento fundamental es el “deber ser”, que se conceptualiza a partir de una normativa que rige la forma de presentar la información de la empresa de una manera juiciosa y consciente de la aplicación de estas prácticas contables.

Como lo afirma Marcos Ancisar Valderrama Prieto, Economista de la Universidad Pontificia Javeriana, “no se puede olvidar, que tal como lo afirma Belkaoui (2005, pág. 109), la teoría contable ante la divergencia de opiniones entre la investigación y la práctica contable ha propuesto dos metodologías, la explicada previamente y la denominada como “inductivo-positiva” que tiene como mejor ejemplo la construcción de principios de contabilidad que vivieron los Estados Unidos de Norteamérica en los años 30 del siglo pasado, cuando se realizó una construcción de tipo inductiva, a partir de reflejar las prácticas contables de la época “tal como eran”. Luego de ello se dio su generalización o “general aceptación”” (Valderrama, 2013)

Es este mismo apartado, Valderrama hace énfasis en los paradigmas de investigación contable propuestos por Belkaoui, quien habla de la contabilidad como una ciencia multi- paradigmática, los cuales clasifica en tres grandes grupos como los tradicionales, los de usabilidad o utilidad de la información, y los que emergen ante cada situación.

Basados en estos conceptos de los autores, se concluye que la contabilidad sea el contexto que sea es parte fundamental para la toma de decisiones de las Empresas, es por esto que la importancia de unificar el idioma contable en una economía globalizada toma cada vez más fuerza, y permite el crecimiento económico de cada sector, es por esto que la implementación de las NIIF, en Colombia además de tomarlo como un requerimiento del gobierno, se debe aceptar de la mejor manera y tomar como una oportunidad de fortalecer las Empresas, aunque el proceso sea difícil, el costo beneficio, vale la pena y se refleja en sus estados financieros de una manera positiva.

Encabezado: IMPACTO NIC 40

Fundamentos Legales

Partiendo que nuestro trabajo está enfocado en la NIC 40, para PYMES, es importante relacionar la Ley, artículos y decretos que se deben tener en cuenta para llevar a cabo este proceso de implementación adecuadamente:

La Ley base es la 1314 de 2009, que regula los principios y normas de la contabilidad e información financiera, allí también se señalan a las autoridades competentes, y las entidades que serán responsables de vigilar que se cumplan con todo lo que esta ley conlleva. Para el caso de expedir los principios, normas, guías de contabilidad e interpretaciones las entidades destinadas para tal fin son los Ministerios de Hacienda y Crédito Público y de Comercio, Industria y Turismo, y por otra parte el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, es el organismo encargado de su normalización técnica de estas normas. (Ministerio de Comercio, Industria y Turismo)

Para la implementación por primera vez de las NIIF para PYMES, se expidió específicamente el siguiente Decreto:

Decreto 3022 de 2013. Allí se estipula todo lo que tiene que ver con el periodo de preparación obligatoria, fecha de transición, estado de la situación financiera de apertura, periodo de transición.

Dentro del cronograma para las PYMES, se estipula que el tiempo de preparación obligatorio se encuentra comprendido entre el 1 de Enero de 2014 hasta el 31 de Diciembre de 2014, esta preparación hace referencia a capacitación del personal, identificar los responsables del proceso y determinar las herramientas de control y monitoreo, esto debe ser aprobado por la Junta Directiva.

Otro aspecto a considerar dentro del cronograma es la fecha de transición que se refiere a la construcción del primer año de información financiera, es decir 1 de Enero de 2015.

Encabezado: IMPACTO NIC 40

Periodo de transición este está comprendido entre el 1 de Enero y el 31 de Diciembre del año 2015.

La fecha de aplicación establecida en este decreto, para el primer comparativo es a 31 de Diciembre de 2015

Por último la fecha del reporte en la cual se presentarán los primeros estados financieros de acuerdo a este marco normativo, es el 31 de Diciembre de 2016.

De la adecuada implementación y cumplimiento de lo estipulado en estas normas y decretos depende, el éxito del proceso de convergencia, que permiten además del importante compromiso con el Estado, organizar y plantear las estrategias para dar cumplimiento a cada una de las fechas programadas para cada paso del proceso.

Referente contextual

Este trabajo de investigación se llevará a cabo en la Empresa German E. Arbelaez y cia s.a.s. de la ciudad de Ibagué, la cual pertenece al sector Inmobiliaria y cuenta con propiedades de inversión propias, empresa que se adapta al tipo de investigación que se quiere realizar para medir el impacto en sus finanzas al implementar la NIC 40.

Capítulo III

Metodología y proceso de investigación

Metodología

Encabezado: IMPACTO NIC 40

Para llevar a cabo el desarrollo de este trabajo investigativo se tendrá en cuenta el método de investigación documental, el cual es un tipo de investigación aplicada a la organización de empresas como una técnica de investigación en la en este caso los datos se obtendrán de los informes financieros y bases de datos de la empresa German E. Arbelaez y cia s.a.s. (Franklyn, 1997)

La investigación de campo hace parte de este trabajo, ya que recolectara información directamente de la realidad a través de los avalúos realizados por un profesional a los inmuebles de la empresa, que permitirá determinar el valor comercial de cada propiedad de la empresa, y de esta manera se reconocerá el valor en libros y su deterioro.

Tipo de investigación

Esta investigación tiene un alcance descriptivo, ya que identifica características del universo de investigación, señala formas de conducta y actitudes del universo investigado, establece comportamientos concretos y descubre y comprueba la asociación entre variables de investigación. De acuerdo con los objetivos planteados, el investigador señala el tipo de descripción que se propone realizar. (Mendez Alvarez, 2011)

Los estudios descriptivos acuden a técnicas específicas en la recolección de información, como la observación, las entrevistas y los cuestionarios. También pueden utilizarse informes y documentos elaborados por otros investigadores. La mayoría de las veces se utiliza el muestreo para la recolección de información, y la información obtenida es sometida a un proceso de codificación, tabulación y análisis estadístico”.

La profundización en el tema de la incidencia en la aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera partiendo en de la recolección documental, ya que se recurrirá a revisión

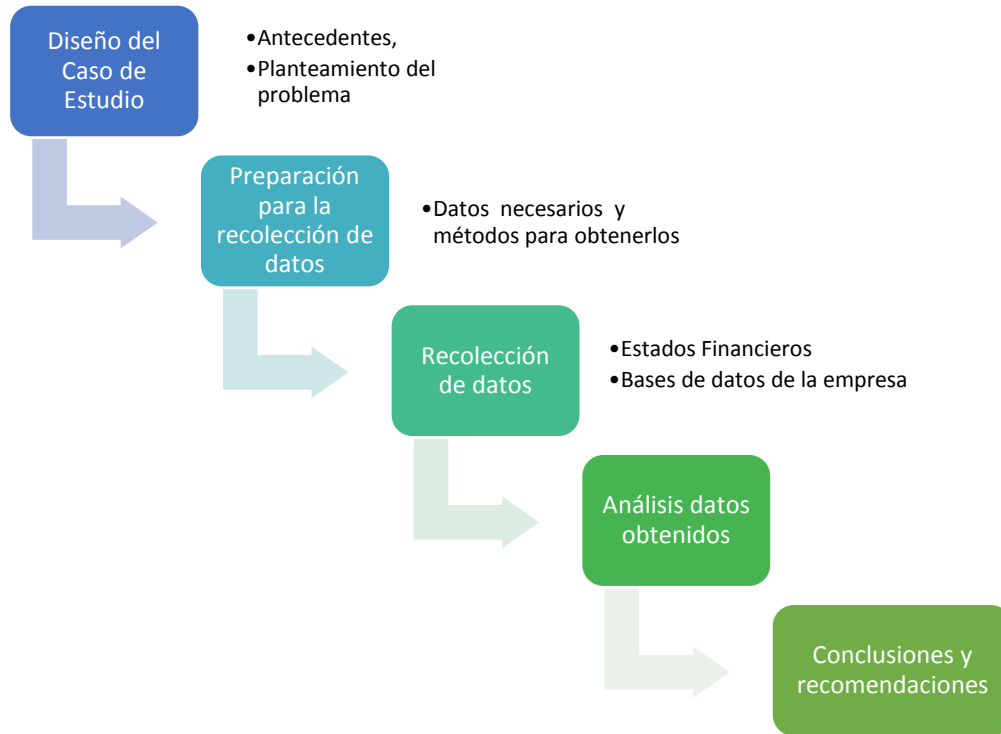
Encabezado: IMPACTO NIC 40

bibliográfica a partir de estudios previamente realizados en cuanto a NIIF, de lo general hasta encontrar información que se aproxime al objeto de esta investigación NIC 40 propiedades de inversión, sin embargo la mayor recolección de información se realizará a través de investigación de tipo descriptivo, teniendo en cuenta que se realizará directamente en la empresa, a través de la información suministrada por el área contable y financiera esto permitirá identificar la incidencia que tiene la aplicación de las NIC y el impacto en el patrimonio de las empresas al actualizar el valor razonable de su propiedad planta y equipo y establecer procesos y estrategias para minimizar los impactos negativos que conllevan la implementación de estas normas, para enfocarlos de la mejor manera permitiendo una información clara, concisa y precisa de la contabilidad para depurar y actualizar a la realidad, separando lo tributario de lo financiero .

Proceso metodológico

Esta metodología, consta de cinco partes:

Encabezado: IMPACTO NIC 40



Población y muestra

Esta investigación está dirigida a la Inmobiliaria German E. Arbelaez y cia s.a.s. de la ciudad de Ibagué, departamento del Tolima.

Encabezado: IMPACTO NIC 40

Hipótesis

- ✓ La implementación de la NIC 40 en las Propiedades de inversión, de la Empresa German E. Arbelaez y Cia s.a.s., Inmobiliaria de la ciudad de Ibagué, tendrá un impacto positivo sobre los Estados Financieros de la Compañía.
- ✓ El nivel de conocimiento del área encargada frente a las NIIF, permitirá un proceso de convergencia adecuado para la Empresa.
- ✓ Los efectos positivos que tendrá la Empresa al implementar la NIC 40, serán superiores a los negativos para su información financiera.
- ✓ Las estrategias definidas permitirán disminuir el impacto financiero que conlleva la implementación de la NIC 40 para la Empresa

Identificación de variables

H1 La implementación de la NIC 40 en las Propiedades de inversión de la Empresa German E. Arbelaez y Cia s.a.s., Inmobiliaria de la ciudad de Ibagué, tendrá un impacto positivo sobre los Estados Financieros de la Compañía

- ✓ Variable dependiente consecuencia: Impacto
- ✓ Variable independiente causa: Implementación de la NIC 40.
- ✓ Operacionalización: La variable será analizada mediante la cuantificación del impacto

H2 El nivel de conocimiento del área encargada frente a las NIIF, permitirá un proceso de convergencia adecuado para la Empresa.

Encabezado: IMPACTO NIC 40

- ✓ Variable dependiente consecuencia: proceso
- ✓ Variable independiente causa: conocimiento de las NIIF.
- ✓ Operacionalización: La variable será analizada mediante la información suministrada por el área encargada de llevar a cabo el proceso de convergencia para el Empresa.

H3 Los efectos positivos que tendrá la Empresa al implementar la NIC 40, serán superiores a los negativos para su información financiera.

- ✓ Variable dependiente consecuencia: efectos
- ✓ Variable independiente causa: implementación adecuada de la NIC 40.
- ✓ Operacionalización: Verificación de la imputación contable

H4 Las estrategias definidas permitirán disminuir el impacto financiero que conlleva la implementación de la NIC 40 para la Empresa

- ✓ Variable dependiente consecuencia: Disminución del impacto
- ✓ Variable independiente causa: Estrategias adecuadas
- ✓ Operacionalización: Indicadores de cumplimiento de las estrategia a implementar.

Técnicas de indagación e instrumentos

Fuentes primarias

Se llevará a cabo una reunión con la Representante Legal y la Contadora de la Empresa para conocer la situación actual de los activos fijos de la Empresa, en cuanto a su valor actual en libros, avalúo catastral, el uso presente y proyección a futuro, a partir de las respuestas e información recolectada, se determinará el Impacto Financiero.

Encabezado: IMPACTO NIC 40

Fuentes secundarias

Se fundamenta en la NIC 40 que incluye todo lo relacionado con las propiedades de inversión.

A partir de las respuestas e información recolectada, se determinará cuál es el Impacto Financiero, que se obtendrá en la adopción de la norma, lo cual les permitirá tomar decisiones acerca de lo más conveniente para la empresa de acuerdo a su misión, visión y metas.

Capítulo IV

Conclusiones y recomendaciones

Análisis de resultados

- ✓ Describir el nivel de capacitación y conocimiento, frente a las NIIF, que tiene el área encargada, de implementar el proceso de convergencia en la Empresa.

La Empresa German E. Arbelaez y cia s.a.s. contrato los servicios de la Contadora Angee Maritza Ibarra Usma con tarjeta profesional No. 99145-T, desde Junio de 2016, es especialista en Auditoría Integral y Revisoría Fiscal, cuenta con seminarios de actualización en NIIF y actualmente se encuentra a cargo del proceso de convergencia para la empresa y otras constructoras de la ciudad.

Durante 2015, la Entidad trabajo en el balance de transición hacia las NCIF y a partir de 2016 comenzó a reconocer, registrar contablemente, preparar y reportar su información económica y financiera bajo esta normatividad.

En la reunión sostenida, la señora Liliana y la contadora indicaron que ya se establecieron las políticas contables para el proceso de implementación de las NIIF, para PYMES, resaltando que para realizar el reconocimiento de los activos fijos de la empresa que representan ingresos como son los locales comerciales que se tienen en arriendo, fue indispensable realizar los avalúos comerciales, a cargo de una profesional en el área la Ingeniera afiliada a Lonja del Tolima Martha Liced Ríos Muñoz con R.N.A 1904 – Matricula Mercantil: 00159797, que le permitió a la empresa dar cumplimiento a la norma y realizar el reconocimiento adecuado a valor razonable de estos inmuebles en sus estados financieros.

Encabezado: IMPACTO NIC 40

Teniendo en cuenta que este proceso de convergencia está a cargo de la Contadora especialista en NIIF y de la Avaluadora, se puede observar que para la empresa es muy importante llevar a cabo esta actualización de la mejor manera y tener personal a cargo con un nivel profesional adecuado, con experiencia y conocimiento frente a las NIIF, en especial la NIC 40, como lo tienen las profesionales aquí mencionadas.

✓ Identificar los efectos positivos y negativos que tendrá la Empresa al implementar la NIC 40, en su información financiera

Con el fin de establecer los efectos que presentará la empresa al realizar esta actualización de los Inmuebles se realizó junto con la contadora el siguiente cuadro comparativo

Tabla 3. Efectos positivos y negativos implementación NIC 40

EFFECTOS POSITIVOS	EFFECTOS NEGATIVOS
Valor razonable basado en el mercado	Costos adicionales pago de honorarios avaluador y acompañamiento proceso de convergencia.
Representa un mayor valor en su patrimonio	Mayor impuesto a pagar en predial en caso de actualizarlo ante el IGAC
Mayores utilidades para los accionistas	Actualización Software que se ajuste a las necesidades
Incrementa la posibilidad de apalancarse financieramente	
Estados Financieros atractivos para posibles inversionistas	
Respaldo para entidades financieras	
<u>Información transparente y veraz para propios y terceros</u>	

Como se observa en el cuadro anterior los efectos positivos al implementar este procesos de actualización de los inmuebles es superior a los negativos, en cuanto a la visión de la empresa de expandirse a nivel nacional, e internacional ya que sus estados financieros mostrarán información

Encabezado: IMPACTO NIC 40

transparente, veraz y clara para inversionistas y para propios, la contadora hace claridad que aunque los efectos positivos son mayores a su vez los efectos negativos pesan en su flujo ya que los pagos tributarios se deben realizar en cada periodo y estos se incrementaran al realizar dicha actualización.

- ✓ Determinar el impacto financiero que se reflejará en los Estados Financieros al adoptar la NIC 40 en las propiedades de inversión de la Empresa German E. Arbeláez y cia s.a.s, Inmobiliaria de la ciudad de Ibagué.

Según información suministrada por el área contable y financiera de la Empresa se relacionan a continuación los inmuebles con los que cuenta la empresa para percibir ingresos, de los cuales se les realizó el debido avalúo comercial; a su vez suministraron la hoja correspondiente al avalúo comercial definitivo realizado a cada inmueble de la ciudad de Ibagué, con la firma de la profesional. (Anexo)

Tabla 4. Propiedades de Inversión German E. Arbeláez y cia s.a.s.

No.	INMUEBLE	UBICACIÓN	FICHA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARI	AREA	TIPO DE PREDIO	DESTINACION	ESTRATO
1	LOCAL B-06	K5 62 89 L B-06 ARKACENTRO	01-08-0547-0020-901	350-57742	38,585	URBANO	CENTRO COMERCIAL	4
2	LOCAL B-07	K5 62 89 L B-07 ARKACENTRO	01-08-0547-0021-901	350-57743	19,92	URBANO	CENTRO COMERCIAL	4
3	LOCAL B-39	K5 62 89 L B-39 ARKACENTRO	01-08-0547-0060-901	350-57774	41,49	URBANO	CENTRO COMERCIAL	4
4	LOCAL B-40	K5 62 89 L B-40 ARKACENTRO	01-08-0547-0061-901	350-132923	57,29	URBANO	CENTRO COMERCIAL	4
5	LOCAL CV-01	L CV-01 ARKACENTRO MULTICENTRO L 2 14 K 5 60	01-08-0547-0062-901	350-85140	29,79	URBANO	CENTRO COMERCIAL	4
6	LOCAL 214	123 MULTICENTRO L 1 29 K 5 60	01-08-1302-0066-901	350-174189	55,6	URBANO	COMERCIO EN PH	5
7	LOCAL 129	123	01-08-1302-0033-901	350-174154	25,27	URBANO	COMERCIO EN PH	5

Encabezado: IMPACTO NIC 40

La Inmobiliaria a 31 de Diciembre de 2016 registraba en su Balance General los siguientes valores en lo que en su momento se clasificaba como Propiedad planta y equipo:

Tabla 3. Propiedad, planta y equipo según Balance General 2016 German E. Arbeláez y cia s.a.s.

INMUEBLE	VALOR EN LIBROS A DICIEMBRE 2016
LOCAL B06	\$ 10.598.548,60
LOCAL B07	\$ -
LOCAL B39	\$ -
LOCAL B40	\$ -
LOCAL CV01	\$ -
LOCAL 129 MULTICENTRO	\$ 60.262.085,91
LOCAL 214 MULTICENTRO	\$ 95.752.974,59
OFICINA 503 BOGOTA	\$ 792.866.000,00
OFICINA 301 BOGOTA	\$ 91.426.396,00
TOTALES	\$ 1.050.906.005,10

Valorizaciones realizadas

La empresa procedió a realizar los avalúos comerciales en el mes de marzo de 2017, a cada uno de los inmuebles anteriormente relacionados con el fin de dar cumplimiento a la norma, estos avalúos fueron realizados por la Ingeniera afiliada a Lonja del Tolima Martha Liced Ríos Muñoz con R.N.A 1904 – Matricula Mercantil: 00159797, la cual suministró informe técnico detallado de cada inmueble, este estudio se realizó exhaustivamente teniendo en cuenta aspectos como normatividad urbanística, características físicas del terreno, de la construcción, estado de la construcción, estado de los acabados, condiciones restrictivas, oferta y demanda, mercado comparativo, uso actual y potencial, entre otros; lo que arrojó la siguiente información que determina el valor comercial, su vida útil, la edad aproximada, y la vida remanente:

Encabezado: IMPACTO NIC 40

Tabla 4 Propiedades German E. Arbelaez según avalúos comerciales

INMUEBLE	VALOR AVALUO NIIF	VIDA UTIL	EDAD	VIDA
	MARZO 30 DE 2017		APROXIMADA	REMANENTE
			NIIF	NIIF
LOCAL B06	160.881.044,96	100 AÑOS	30 AÑOS	70 AÑOS
LOCAL B07	72.836.962,00	100 AÑOS	30 AÑOS	70 AÑOS
LOCAL B39	127.039.452,00	100 AÑOS	30 AÑOS	70 AÑOS
LOCAL B40	175.417.937,04	100 AÑOS	30 AÑOS	70 AÑOS
LOCAL CV01	108.926.360,00	100 AÑOS	30 AÑOS	70 AÑOS
LOCAL 129 MULTICENTRO	223.819.498,21	100 AÑOS	13 AÑOS	87 AÑOS
LOCAL 214 MULTICENTRO	428.528.680,02	100 AÑOS	13 AÑOS	87 AÑOS
TOTALES	1.297.449.934,23	-	-	-

Una vez realizados los avalúos la Inmobiliaria a 31 de Diciembre de 2017 registra en su Estado de Situación Financiera las siguientes propiedades de Inversión ajustadas al valor razonable:

Tabla 5. Propiedades de Inversión Estado de situación Financiera A 31 de Diciembre de 2017 German E. Arbeláez y cia s.a.s.

INMUEBLE	VALOR RAZONABLE A 31 DE DICIEMBRE DE 2017
LOCAL B06	\$ 160.881.045
LOCAL B07	\$ 72.836.962
LOCAL B39	\$ 127.039.452
LOCAL B40	\$ 175.417.937
LOCAL CV01	\$ 108.926.360
LOCAL 129 MULTICENTRO	\$ 223.819.498
LOCAL 214 MULTICENTRO	\$ 428.528.680
OFICINA 503 BOGOTA	\$ 789.562.392
OFICINA 301 BOGOTA	\$ 89.006.231
TOTALES	\$ 2.176.018.557

Encabezado: IMPACTO NIC 40

Una vez realizados los avalúos la Empresa procede a realizar su ajuste contable; el cual se registró a marzo de 2017 de la siguiente manera:

Tabla 6. Ajuste a Propiedades de Inversión German E. Arbelaez según avalúos comerciales

INMUEBLE	COSTO A FEB 2017 NORMA LOCAL	COSTO AVALUO NIIF MARZO 30 2017	DIFERENCIA A AJUSTAR
LOCAL B06	10.598.548,60	160.881.044,96	150.282.496,36
LOCAL B07	-	72.836.962,00	72.836.962,00
LOCAL B39	-	127.039.452,00	127.039.452,00
LOCAL B40	-	175.417.937,04	175.417.937,04
LOCAL CV01	-	108.926.360,00	108.926.360,00
LOCAL 129 MULTICENTRO	60.262.085,91	223.819.498,21	163.557.412,30
LOCAL 214 MULTICENTRO	95.752.974,59	428.528.680,02	332.775.705,43
TOTALES	166.613.609,10	1.297.449.934,23	1.130.836.325,13

La contadora y la gerente hacen claridad que cuentan con dos propiedades de inversión en la ciudad de Bogotá, los cuáles fueron adquiridos en el 2015 y por lo tanto no le realizaron el avalúo comercial, a continuación se relacionan para que sea comprensible el valor de las propiedades de inversión con respecto a los ajustes realizados a los inmuebles de la ciudad de Ibagué en los estados financieros suministrados.

Tabla 7. Propiedades de Inversión German E. Arbelaez Bogotá D.C.

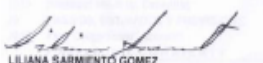
INMUEBLE	CHIP	MATRICULA
CL 94A 7A 72 AP 301	AAA0095UMUZ	1396600
KR 11A 93 52 OF 503	AAA0209OZCX	1745354

Encabezado: IMPACTO NIC 40

A continuación se observa el Estado de Situación Financiera bajo NIIF, comparado con el año 2016 donde se puede medir el impacto de la implementación de la NIC 40.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA SEGUN NIIF PARA PYMES

GERMAN E. ARBELAEZ Y CIA S.A.S.														
NIT: 890.701.950-1														
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016														
En Pesos colombianos														
ACTIVO	NOTA	2017	%	2016	Variacion	%	%	PASIVO	NOTA	2017	%	2016	Variacion	%
ACTIVO CORRIENTE								PASIVO CORRIENTE						
Electivo y Equivalentes de efectivo	3	177.033.869	6,63%	226.649.833	(49.615.965)	13,84%	-21,89%	Pasivos Corrientes por Beneficios a los empleados						
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar corrientes	4	13.725.426	0,51%	13.035.227	690.199	0,80%	5,29%	Cuentas por Pagar Comerciales y otras						
Activos por Impuestos Corrientes	5	3.020.348	0,11%	8.862.902	(5.842.554)	0,54%	-65,92%	Pasivos por Impuestos Corrientes						
Otros activos no financieros corrientes	6		0,00%	650.000	(650.000)	0,04%	-100,00%							
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		193.779.642	7,26%	249.197.962	(55.418.320)	15,21%	-22,24%	TOTAL PASIVO CORRIENTE						
								PASIVO NO CORRIENTE						
								Otros pasivos financieros no Corrientes						
								Impuestos Diferidos						
								TOTAL PASIVO NO CORRIENTE						
								TOTAL PASIVO						
ACTIVO NO CORRIENTE								PATRIMONIO						
Propiedades, planta y Equipo	8	33.849.000	1,27%	28.900.000	4.949.000	1,76%	17,12%	Capital Emitido						
Propiedades de Inversión	9	2.176.018.557	81,49%	1.050.906.005	1.125.112.552	64,15%	107,06%	Errores PCGA						
Inversiones en Subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	10	102.563.803	3,84%	145.505.455	(42.941.652)	8,88%	-29,51%	Utilidades del Presente Ejercicio						
Activos no financieros no corrientes	11	82.050.310	3,07%	81.553.156	497.154	4,98%	0,61%	Resultados acumulados PCGA- Periodos anteriores						
Activo Intangible distinto de plusvalía	12	82.028.129	3,07%	82.028.129	0	5,01%	0,00%	Resultados acumulados NIF						
								Superavál Revaluación Propiedad, Planta y Eq						
								Reservas Obligatorias- Legal						
								Reserva a Disposición Máximo Órgano social						
								Ajustes por Convergencia NIF						
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		2.476.509.800	92,74%	1.388.892.745	1.087.617.055	84,79%	78,31%	TOTAL PATRIMONIO						
TOTAL ACTIVO		2.670.289.442	100,00%	1.638.090.707	1.032.198.735	100,00%	63,01%	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO						


LILIANA SARMIENTO GOMEZ
C.C. 38.231.241 de Ibagué
Representante Legal


ANGÉE MARITZA IBARRA USMA
C.C. 38.143.287 de Ibagué
Contador Público T.P.No. 99145-T

Análisis del estado de la situación financiera de la Empresa a 31 de Diciembre 2017 2016

Como se aprecia en el estado de la situación Financiera, suministrado a cierre del año 2017 comparado con el año 2016, se observa que las propiedades de Inversión presentaron un incremento del 107%, debido a los avalúos comerciales realizados a estas propiedades.

Encabezado: IMPACTO NIC 40

Estas valorizaciones afectaron positivamente el patrimonio de la empresa como se observa presento una revalorización de su patrimonio generando un incremento de \$1.139.134.764 millones de pesos con respecto al año 2016.

- ✓ Definir las estrategias a ejecutar para disminuir el impacto financiero que conlleva la implementación de la NIC 40 para la Empresa

Teniendo en cuenta que la NIC 40 se definen como “las propiedades de inversión que se tienen para ganar rentas, plusvalía o ambas. Por lo tanto, las propiedades de inversión generan flujos de efectivo en forma independiente de otros activos poseídos por la empresa. Esto distingue a las propiedades de inversión de las propiedades ocupadas por el dueño. La producción o el suministro de bienes o servicios (o el uso de propiedades para fines administrativos) generan flujos de efectivo que no son atribuibles meramente a las propiedades, sino a otros activos usados en la producción o en el proceso de suministro. La NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo*, se aplica a las propiedades ocupadas por el dueño.” (finanzas, s.f.). Se busca a partir de este proceso de convergencia sacar el mayor provecho y generar un mayor flujo y ganancias para la empresa por tal motivo es necesario validar si se cumple con lo previsto en el Artículo 18 Ley 820 de 2003 la cual cita lo siguiente:

“ARTÍCULO 18. RENTA DE ARRENDAMIENTO. El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo.

La estimación comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente.” (SENADO, 2003)

Encabezado: IMPACTO NIC 40

Tabla 8. Participación actual arriendo sobre valor razonable

INMUEBLE	AREA	VALOR RAZONABLE SEGÚN AVALUO	VALOR ACTUAL CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL ANTES DE IVA	PARTICIPACION SOBRE AVALUO
LOCAL B06	38,585	160.881.045	1.400.000	0,870%
LOCAL B07	19,92	72.836.962	650.000	0,892%
LOCAL B39	41,49	127.039.452	922.000	0,726%
LOCAL B40	57,29	175.417.937	1.273.080	0,726%
LOCAL CV01	29,79	108.926.360	1.030.000	0,946%
LOCAL 129 MULTICENTRO	25,27	223.819.498	2.000.000	0,894%
LOCAL 214 MULTICENTRO	55,6	428.528.680	3.900.000	0,910%
TOTALES	-	1.297.449.934	11.175.080	

Tabla 9. Participación recomendable según Art 18 Ley 820 sobre valor razonable

INMUEBLE	AREA	VALOR RAZONABLE SEGÚN AVALUO	PARTICIPACION SOBRE AVALUO	ART 18 LEY 820 2003 MAXIMO 1% SOBRE VALOR RAZONABLE
LOCAL B06	38,585	160.881.045	1,00%	1.608.810
LOCAL B07	19,92	72.836.962	1,00%	728.370
LOCAL B39	41,49	127.039.452	1,00%	1.270.395
LOCAL B40	57,29	175.417.937	1,00%	1.754.179
LOCAL CV01	29,79	108.926.360	1,00%	1.089.264
LOCAL 129 MULTICENTRO	25,27	223.819.498	1,00%	2.238.195
LOCAL 214 MULTICENTRO	55,6	428.528.680	1,00%	4.285.287
TOTALES	-	1.297.449.934		12.974.499

Tabla 10. Incremento anual al aplicar la Ley 820

INMUEBLE	AREA	VALOR RAZONABLE SEGÚN AVALUO	VARIACION CON INGRESO ACTUAL	INCREMENTO ANUAL
LOCAL B06	38,585	160.881.045	208.810	2.505.725
LOCAL B07	19,92	72.836.962	78.370	940.435
LOCAL B39	41,49	127.039.452	348.395	4.180.734
LOCAL B40	57,29	175.417.937	481.099	5.773.192
LOCAL CV01	29,79	108.926.360	59.264	711.163
LOCAL 129 MULTICENTRO	25,27	223.819.498	238.195	2.858.340
LOCAL 214 MULTICENTRO	55,6	428.528.680	385.287	4.623.442
TOTALES	-	1.297.449.934	1.799.419	21.593.032

Como se observa a través de la comparación anterior, se recomienda a la Empresa ajustar el canon de arrendamiento, generando un ingreso equivalente al 1% sobre el valor razonable de sus propiedades de inversión, una vez se llegue a un acuerdo con los arrendatarios actuales, o en el caso de tener locales desocupados o próximos a vencer, si este se llegara a ajustar le representa un ingreso anual representado en su flujo de **\$21.593.032**.

Conclusiones

La investigación realizada determina que la capacitación y conocimiento del área encargada de implementar la NIC 40, para la Empresa German E. Arbelaez y cia s.a.s. de la ciudad de Ibagué, facilitan el proceso de convergencia, que a su vez permitieron identificar que los efectos positivos una vez implementada esta norma internacional, fueron superiores a los negativos debido a que este proceso le permite a la empresa conocer el valor de sus propiedades de inversión al valor actual del mercado, revelar información transparente y confiable a propios y a terceros, brindando tranquilidad a sus socios, mayor valor a su patrimonio y la posibilidad de expandirse en el mercado global.

Con respecto a los avalúos realizados se determinó que aun poseen una vida remanente de entre 70 y 84 años, lo que disminuye el valor del gasto en cuanto al deterioro de los mismo año a año, ya que por norma local lo que se conocía por depreciación daba una vida útil para la propiedad, planta y equipo de tan solo 20 años, por lo cual estas propiedades ya se encontraban en su mayoría totalmente, depreciadas, actualmente gracias a la implementación de las NIIF, en este caso la NIC 40, la vida útil de las propiedades se determina después de un estudio técnico exhaustivo realizado por un profesional, el cual presento para la empresa un balance positivo.

Un aspecto relevante para las directivas de la empresa es su flujo de caja frente al pago de impuestos, en este caso en cuanto a declaración de renta esta valorización del patrimonio no afecta este impuesto, ya que como consagra el estatuto tributario en su “ART 277 Valor patrimonial de los inmuebles los contribuyentes obligados a llevar libros de contabilidad deben declarar los inmuebles por el costo fiscal” (Estatuto Tributario Nacional, 1986) es decir las valorizaciones de activos solo tienen un efecto contable y financiero, pero no fiscal, por lo tanto las valorizaciones no se declaran.

Encabezado: IMPACTO NIC 40

Lo anterior permite aceptar la hipótesis principal planteada ya que la implementación de la NIC 40 en las Propiedades de inversión de la Empresa German E. Arbelaez y Cia s.a.s., Inmobiliaria de la ciudad de Ibagué, presentó un impacto positivo sobre los Estados Financieros de la Compañía.

Recomendaciones

Dando continuidad al alcance de la NIC 40 se recomienda a la Empresa German E. Arbelaez y cia s.a.s:

- ✓ Continuar con la política de registrar todas sus propiedades de inversión a un valor razonable, siguiendo los parámetros de clasificación de los activos de acuerdo a su uso.
- ✓ Capacitar constantemente al personal tanto del área contable y financiera como a todo el grupo de trabajo, para que comprendan el beneficio de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera, y acepten los cambios de una manera positiva pensando en el bienestar de la empresa y a nivel individual.
- ✓ Tener en cuenta la finalidad de estas propiedades, en el caso que con el tiempo decidan vender estos locales en el mediano o largo plazo, deben registrar la actualización ante el instituto Agustín Codazzi IGAC, para que en el momento de vender no genere ganancia que lo llevaría a pagar impuesto de renta, por la diferencia generada entre el valor de la venta y el avalúo catastral, en el caso de no actualizarlo a tiempo, de lo contrario si no está dentro de sus planes no es necesario realizar esta actualización lo que aliviana su flujo de caja ya que no deben pagar impuesto predial al valor del avalúo comercial sino del avalúo catastral por el momento.
- ✓ Analizar constantemente las políticas, reformas tributarias y demás que puedan afectar e impactar las finanzas de la empresa.
- ✓ Se recomienda ajustar el canon de arrendamiento de acuerdo al Art 18 Ley 820 2003

✓

Glosario

○ C

- **Convergencia:** Estandarizar la información financiera a nivel global, 7, 9, 18, 19, 21, 22, 23, 32, 33, 35, 36, 42, 45

- **Costo histórico:** representa el monto original de la propiedad, 15, 25

○ D

- **Deterioro:** Desgaste producido por obra del uso, 9, 16, 19, 27, 29, 42

○ G

- **Globalización:** Proceso histórico de integración mundial en ámbitos como el político, económico, social etc, 7, 13, 21, 25

○ I

- **Impacto:** Resultado relevante que marca un proceso, 7, 10, 11, 12, 18, 19, 26, 28, 30, 32, 33, 37, 40, 41, 43
- **Implementar:** Llevar a cabo el proceso de adoptar las NIIF en la Empresa, 7, 13, 18, 19, 28, 32, 33, 35, 36, 42, 43

○ M

- **Medición:** Proceso para determinar la forma de registrar sus activos, 9, 14, 15, 25

○ N

- **NIIF:** Normas Internacionales de Información Financiera, 7, 9, 10, 12, 15, 17, 18, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 28, 30, 32, 33, 35, 36, 38, 39, 40, 42, 45, 47

○ P

- **Propiedades de inversión:** Propiedades que posee la empresa para obtener rentas, plusvalías o ambas, 7, 10, 12, 13, 14, 19, 21, 26, 28, 30, 34, 37, 39, 42, 43

○ V

- **Valor razonable:** Estimación del precio real que tiene una propiedad en el mercado, 7, 14, 15, 25, 30, 35, 43, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54

Encabezado: IMPACTO NIC 40

- **Valor residual:** Valor que estima la empresa que puede tener la propiedad al final de su vida útil, 16
- **Veraz:** Información cierta y contrastable, 7, 36

Referencias

Actualicese. (25 de 03 de 2015). *Nic 40 Propiedades de inversion generalidades destacables*.

Recuperado el 12 de 06 de 2018, de actualicese.com:

<https://mail.google.com/mail/u/0/#search/correcciones+trabajo+de+grado/163bb71c3e408fe3>

Astudillo, P. (2015). Información contable y financiera. *Accountingarea*, 1.

Barrientos, M. S., & Sarmiento, D. (. (2010). *Panorama de las normas internacionales de contabilidad y norma de convergencia contable en Colombia*. Recuperado el 28 de 05 de

2018, de <http://revistascientificas.cuc.edu.co>:

<http://revistascientificas.cuc.edu.co/index.php/economicascuc/article/view/1197>

Cardenas, B. D., & Manosalva, P. I. (10 de 04 de 2012). TESIS DE GRADO IMPACTO EN LA ADOPCION DE LAS NIIF EN LAS EMPRESAS DEL GRUPO 1 DEL MUNICIPIO DE OCAÑA NORTE DE SANTANDER. Norte de santander, Ocaña, Colombia:

UNIVERSIDAD FRANCISCO DE PAULA SANTANDER OCAÑA. Recuperado el 30 de 07 de 2018

Consejo técnico de la contaduría pública CTCP. (1 de 06 de 2015). *Adopción por primera vez de las NIIF para las PYMES*. Recuperado el 5 de 06 de 2018, de www.ctcp.gov.co:

www.ctcp.gov.co/puerta/athena/_files/docs/1472851988-3350.pdf

Corte constitucional de la República de Colombia. (28 de 11 de 2012). *Sentencia C-1018/12*

Independencia y autonomía de las normas tributarias frente a las de contabilidad y de información financiera. Recuperado el 12 de 06 de 2018, de

<http://www.corteconstitucional.gov.co>:

<http://www.corteconstitucional.gov.co/RELATORIA/2012/C-1018-12.htm>

Encabezado: IMPACTO NIC 40

Especialistas tributarios, financieros y económicos s.a.s. (2017). *Antecedentes y marco normativo NIIF*. Recuperado el 28 de 05 de 2018, de <http://etsas.com.co>: <http://etsas.com.co/niif-nicsp/nicsp/antecedentes-marco-normativo/>

Estatuto Tributario Nacional. (1986). *ART 277 Valor patrimonial de los inmuebles*. Recuperado el 18 de 06 de 2018, de <http://estatuto.co/?e=930&w=libro-primero>

Franklyn. (1997). Introducción a la metodología de la investigación. En H. L. Avila.

Hoogervorst, H. (2016). NIIF COMO AFECTA A LAS EMPRESAS. *BLOG JLL ESPAÑA*, 1.

Llano, C. Y. (2015). *Trabajo de grado IMPACTO FINANCIERO EN LA IMPLEMENTACION DE LA NIC 16 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO PARA LA COMPAÑÍA BUSSCAR DE COLOMBIA S.A.S*. Pereira: UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE PEREIRA.

Mendez Alvarez, C. E. (2011). Aspectos metodológicos, estudios descriptivos. En C. E. Mendez Alvarez, *Metodología de la Investigación* (págs. 230-231). México: Limusa.

Minicomercio industria y turismo. (2014). *Definición tamaño empresa*. Recuperado el 12 de 06 de 2018, de <http://www.mipymes.gov.co>: www.mipymes.gov.co/publicaciones/.../definicion_tamano_empresa_micro_peque

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo . (s.f.).

Ministerio de hacienda y credito público. (12 de 12 de 2014). *Por el cual se reglamentan los artículos 4 de la Ley 1314 de 2009, 165 de la Ley 1607 de 2012, 773 Y 774 del Estatuto Tributario*. Recuperado el 28 de 05 de 2018, de www.minihacienda.gov.co: www.minihacienda.gov.co/ministerio-de-hacienda-y-credito-publico-reglamenta-el-proceso-de-converg

Ministerio de Hacienda y credito público. (2015). *Esto debe saber de activos*. Recuperado el 12 de 06 de 2018, de <http://www.supersolidaria.gov.co>: www.supersolidaria.gov.co/.../2._esto_debes_saber_de_activos_nic_16_nic_40_y_nic

Superintendencia de Sociedades. (30 de 03 de 2016). *Instituto Nacional de contadores públicos*. Recuperado el 30 de 07 de 2018, de <https://www.incp.org.co/efectos-de-las-niif-en-las-empresas-conozca-el-estudio-realizado-por-supersociedades-en-su-aplicacion/>

Encabezado: IMPACTO NIC 40

Valderrama, P. M. (14 de 01 de 2013). *Sobre el contexto de las NIIF*. Recuperado el 30 de 07 de 2018, de Legis comunidad contable:

http://www.comunidadcontable.com/BancoConocimiento/C/contrapartida_633/contrapartida_633.asp

Anexos

Anexo A Estado de situación financiera según NIIF 2017-2016

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA SEGUN NIIF PARA PYMES

GERMAN E. ARBELAEZ Y CIA S.A.S. NIT: 890.701.950-1 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 En Pesos colombianos														
ACTIVO	NOTA	2017	%	2016	Variacion	%	%	PASIVO	NOTA	2017	%	2016	Variacion	%
ACTIVO CORRIENTE								PASIVO CORRIENTE						
Electivo y Equivalentes de efectivo	3	177.033.869	6,63%	226.649.833	(49.615.965)	13,84%	-21,89%	Pasivos Corrientes por Beneficios a los empleados	13	6.605.600	0,25%	5.383.928	1.221.672	0,33%
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar corrientes	4	13.725.426	0,51%	13.035.227	690.199	0,80%	5,29%	Cuentas por Pagar Comerciales y otras	14	18.554.583	0,69%	18.858.561	(303.978)	1,15%
Activos por Impuestos Corrientes	5	3.020.348	0,11%	8.862.902	(5.842.554)	0,54%	-65,92%	Pasivos por Impuestos Corrientes	15	20.523.842	0,77%	30.319.802	(9.795.960)	1,85%
Otros activos no financieros corrientes	6	0,00%	0,00%	650.000	(650.000)	0,04%	-100,00%							
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		193.779.642	7,26%	249.197.962	(55.418.320)	15,21%	-22,24%	TOTAL PASIVO CORRIENTE		45.684.025	1,71%	54.562.291	(8.878.266)	3,33%
ACTIVO NO CORRIENTE								PASIVO NO CORRIENTE						
Propiedades, planta y Equipo	8	33.849.000	1,27%	28.900.000	4.949.000	1,76%	17,12%	Otros pasivos financieros no Corrientes		1.103.655.489	41,33%	1.212.642.815	(108.987.326)	74,03%
Propiedades de Inversión	9	2.176.018.557	81,49%	1.050.906.005	1.125.112.552	64,15%	107,06%	Impuestos Diferidos		10.929.563				
Inversiones en Subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	10	102.563.803	3,84%	145.505.455	(42.941.652)	8,88%	-29,51%	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		1.114.585.052		1.212.642.815		
Activos no financieros no corrientes	11	82.050.310	3,07%	81.553.156	497.154	4,98%	0,61%	TOTAL PASIVO		1.160.269.077	43,45%	1.267.205.106	(106.936.029)	77,36%
Activo Intangible distinto de plusvalía	12	82.028.129	3,07%	82.028.129	0	5,01%	0,00%	PATRIMONIO						
								Capital Emitido		200.000.000	7,49%	200.000.000	-	12,21%
								Errores PCGA		-		-	-	
								Utilidades del Presente Ejercicio		3.618.879	0,14%	(7.221.545)	10.840.423	-0,44%
								Resultados acumulados PCGA- Periodos anteriores		-	0,97%	-	-	0,00%
								Resultados acumulados NIF		26.024.454		33.245.999	(7.221.545)	2,03%
								Superavit Revaluación Propiedad, Planta y Eq		1.135.515.885				
								Reservas Obligatorias- Legal		10.227.991	0,38%	10.227.991	-	0,62%
								Reserva a Disposición Máximo Origeno social		0	0,00%	-	-	0,00%
								Ajustes por Convergencia NIF		134.633.156	5,04%	134.633.156	-	8,22%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		2.476.509.800	92,74%	1.388.892.745	1.087.617.055	84,79%	78,31%	TOTAL PATRIMONIO		1.510.020.364	56,55%	370.885.601	1.139.134.764	22,64%
TOTAL ACTIVO		2.670.289.442	100,00%	1.638.090.707	1.032.198.735	100,00%	63,01%	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		2.670.289.442	100,00%	1.638.090.707	1.032.198.736	100,00%

LILIANA SARMIENTO GOMEZ
C.C. 38.231.241 de Itagüé
Representante Legal

ANDRÉS MARITZA IBARRA USMA
C.C. 8.143.287 de Itagüé
Contador Público T.P.No. 99145-T

Encabezado: IMPACTO NIC 40

Anexo B. Avalúo comercial valor razonable de mercado Local B06 Arkacentro



14

14. VALOR DE MERCADO

DESCRIPCION	COEFIC %	A.T. PROP m2	AREA PRIVADA	VIR \$ m2 TERRENO	VIR m2 CONSTRUCCION	VIR \$ TOTAL TERRENO	VIR TOTAL CONSTRUCCION	VALOR \$ TOTAL
LOCAL B06	1,02	58	38,585	1.962.273,00	1.776.058,34	92.351.834,00	68.529.210,96	160.881.044,96
TOTAL AVALUO								\$ 160.881.044,96

SON: CIENTO SESENTA MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN MIL CUARENTA Y CINCO PESOS M/CTE.


15. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

MARTHA LICED RIOS MUÑOZ
VALUADOR R.A.A. VAL 65.714.290
R.N.A. 1904

16. MEDICION A VALOR RAZONABLE (NIIF 13):

Encabezado: IMPACTO NIC 40

Anexo C. Avalúo comercial valor razonable de mercado Local B07 Arkacentro



ADMINISTRACIÓN Y ASESORÍAS
MARTHA LICED RÍOS MUÑOZ
 Afiliado Lonja del Totima - Filial de FEDELONJAS
 R.N.A. 1904 - Matricula Mercantil: 00159797

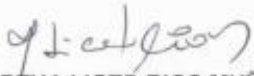
14

14. VALOR DE MERCADO

DESCRIPCION	COEFIC %	A.T. PROP m2	AREA PRIVADA	VIR \$ m2 TERRENO	VIR m2 CONSTRUCCION	VIR \$ TOTAL TERRENO	VIR TOTAL CONSTRUCCION	VALOR \$ TOTAL
LOCAL B7	0,44	25	19,920	1.592.273,00	1.658.139,41	39.806.825,00	33.030.137,08	72.836.962,08
TOTAL AVALUO								\$ 72.836.962,00

SON: SETENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS PESOS M/CTE.

15. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR



MARTHA LICED RÍOS MUÑOZ
VALUADOR R.A.A. VAL 65.714.290
R.N.A. 1904

16. MEDICION A VALOR RAZONABLE (NIIF 13):

Encabezado: IMPACTO NIC 40

Anexo D Avalúo comercial valor razonable de mercado Local B39 Arkacentro

14

14. VALOR DE MERCADO

DESCRIPCION	COEFIC %	A.T. PROP m2	AREA PRIVADA	VIR \$ m2 TERRENO	VIR m2 CONSTRUCCION	VIR \$ TOTAL TERRENO	VIR TOTAL CONSTRUCCION	VALOR \$ TOTAL
LOCAL B 39	1,58*	38	41,490	1.592.273,00	1.603.593,11	60.506.374,00	96.533.078,05	127.039.452,05
TOTAL AVALUO								\$ 127.039.452,00
* Coeficiente según escritura 4538 de 1996 Notaría 1 de Ibagué								

SON: CIENTO VEINTISIETE MILLONES TREINTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS M/CTE.


15. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

MARTHA LICED RIOS MUÑOZ
VALUADOR R.A.A. VAL 65.714.290
R.N.A. 1904

16. MEDICION A VALOR RAZONABLE (NIIF 13):

Encabezado: IMPACTO NIC 40

Anexo E. Avalúo comercial valor razonable de mercado Local B40 Arkacentro



ADMINISTRACIÓN Y ASESORÍAS
MARTHA LICED RÍOS MUÑOZ
 Afiliado Lonja del Tolima - Filial de FEDELONJAS
 R.N.A. 1904 - Matricula Mercantil: 00159797

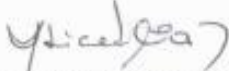
14

14. VALOR DE MERCADO

DESCRIPCION	COEFIC %	A.T. PROP m2	AREA PRIVADA	VIR \$ m2 TERRENO	VIR m2 CONSTRUCCION	VIR \$ TOTAL TERRENO	VIR TOTAL CONSTRUCCION	VALOR \$ TOTAL
LOCAL B40	S/N	52	57,290	1.592.273,00	1.616.682,51	82.798.196,00	92.619.741,04	175.417.937,04
TOTAL AVALUO								\$ 175.417.937,00

SON: CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS M/CTE.



15. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR


MARTHA LICED RÍOS MUÑOZ
VALUADOR R.A.A. VAL 65.714.290
R.N.A. 1904


16. MEDICION A VALOR RAZONABLE (NIIF 13):

Encabezado: IMPACTO NIC 40

Anexo F Avalúo comercial valor razonable de mercado Local CV01 Arkacentro

		ADMINISTRACIÓN Y ASESORÍAS MARTHA LICED RÍOS MUÑOZ <small>Afiliado Lonja del Tolima - Filial de FEDELONJAS</small> <small>R.N.A. 1904 - Matricula Mercantil: 00150797</small>						
14								
14. VALOR DE MERCADO								
DESCRIPCION	COEFIC %	A.T. PROP m2	AREA PRIVADA	VIR \$ m2 TERRENO	VIR m2 CONSTRUCCION	VIR \$ TOTAL TERRENO	VIR TOTAL CONSTRUCCION	VALOR \$ TOTAL
LOCAL CV 01	5%	38	29,790	1.582.273,00	1.625.377,19	60.506.374,00	48.419.986,46	108.926.360,46
TOTAL AVALUO								\$ 108.926.360,00
<p>SON: CIENTO OCHO MILLONES NOVECIENTOS VEINTISEIS MIL TRESCIENTOS SESENTA PESOS M/CTE.</p>								
15. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR								
 MARTHA LICED RÍOS MUÑOZ VALUADOR R.A.A. VAL 65.714.290 R.N.A. 1904								
16. MEDICION A VALOR RAZONABLE (NIIF 13):								

Anexo G Avalúo comercial valor razonable de mercado Local 129 Multicentro



ADMINISTRACIÓN Y ASESORÍAS
MARTHA LICED RIOS MUÑOZ
 Afiliado Lonja del Tolima - Filial de FEDELONJAS
 R.N.A. 1904 - Matrícula Mercantil: 00159797

14

14. VALOR DE MERCADO

DESCRIPCION	COEFIC %	A.T. PROP m2	AREA PRIVADA	VIR \$ m2 TERRENO	VIR m2 CONSTRUCC ION	VIR \$ TOTAL TERRENO	VIR TOTAL CONSTRUCCION	VALOR \$ TOTAL
LOCAL 129	50	55	25,270	1.592.273,00	5.391.550,58	87.575.015,00	136.244.483,21	223.819.498,21
TOTAL AVALUO								\$ 223.819.498,00

SON: DOSCIENTOS VEINTITRES MILLONES OCHOCIENTOS DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS M/CTE.

15. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR





MARTHA LICED RIOS MUÑOZ
VÁLUADOR R.A.A. VAL 65.714.290
R.N.A. 1904

16. MEDICION A VALOR RAZONABLE (NIIF 13):

Encabezado: IMPACTO NIC 40

Anexo H Avalúo comercial valor razonable de mercado Local 214

		ADMINISTRACIÓN Y ASESORÍAS MARTHA LICED RIOS MUÑOZ <small>Afiliado Lonja del Tolima - Filial de FEDELONJAS R.N.A. 1904 - Matricula Mercantil: 00159797</small>						
14								
14. VALOR DE MERCADO								
DESCRIPCION	COEFIC %	A.T. PROP m2	AREA PRIVADA	VIR \$ m2 TERRENO	VIR m2 CONSTRUCC ION	VIR \$ TOTAL TERRENO	VIR TOTAL CONSTRUCCION	VALOR \$ TOTAL
LOCAL 214	S/I	140	55,60	1.592.273,00	3.698.029,85	222.918.220,00	205.610.460,02	428.528.680,02
TOTAL AVALUO								\$ 428.528.680,00
<p>SON: CUATROCIENTOS VEINTIOCHO MILLONES QUINIENTOS VEINTIOCHO MIL SEICIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE.</p>								
15. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR								
								
MARTHA LICED RIOS MUÑOZ VALUADOR R.A.A. VAL 65.714.290 R.N.A. 1904								

Encabezado: IMPACTO NIC 40