



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS  
CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN  
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA CPA.**

**TÍTULO:**

**“PROPUESTA METODOLÓGICA PARA LA APLICACIÓN DE LA  
NIIF 13 EN LA MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE DE LOS  
BIENES INMUEBLES EN EMPRESAS DEL SECTOR TEXTIL DE  
LA CIUDAD DE GUAYAQUIL”**

**AUTORA:**

**PAZMIÑO VILLAMAR, TATIANA ELIZABETH**

**TRABAJO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL  
TÍTULO DE INGENIERA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA CPA.**

**TUTOR:**

**CPA. ORTIZ DONOSO, RAÚL GUILLERMO, MSC.**

**GUAYAQUIL, ECUADOR**

**04 de marzo del 2020**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS  
CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN  
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA CPA.**

**CERTIFICACIÓN**

Certifico que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por: **Pazmiño Villamar, Tatiana Elizabeth**, como requerimiento parcial para la obtención del Título de: **Ingeniera en Contabilidad y Auditoría CPA.**

**TUTOR**

f. 

CPA. Ortiz Donoso, Raúl Guillermo, Msc.

**DIRECTOR DE LA CARRERA**

f. \_\_\_\_\_

CPA. Vera Salas, Laura Guadalupe, Msc.

**Guayaquil, a los 04 días del mes de marzo del año 2020**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS  
CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN  
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA CPA.**

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

**Yo, Pazmiño Villamar, Tatiana Elizabeth**

**DECLARO QUE:**

El Trabajo de Titulación: **“Propuesta metodológica para la aplicación de la NIIF 13 en la medición del valor razonable de los bienes inmuebles en empresas del sector textil de la ciudad de Guayaquil”**, previa a la obtención del Título de: **Ingeniera en Contabilidad y Auditoría CPA.**, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico del Trabajo de Titulación referido.

**Guayaquil, a los 04 días del mes de marzo del año 2020**

**AUTORA**

f.   
**Pazmiño Villamar, Tatiana Elizabeth**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS  
CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN  
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA CPA.**

**AUTORIZACIÓN**

**Yo, Pazmiño Villamar, Tatiana Elizabeth**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la publicación en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación: **“Propuesta metodológica para la aplicación de la NIIF 13 en la medición del valor razonable de los bienes inmuebles en empresas del sector textil de la ciudad de Guayaquil”**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

**Guayaquil, a los 04 días del mes de marzo del 2020**

**AUTORA**

*TATIANA PZMIÑO V.*

f. \_\_\_\_\_

**Pazmiño Villamar, Tatiana Elizabeth**

# REPORTE URKUND

<https://secure.orkund.com/old/view/61938861-154914-775900#BcE9DoAgDAbQu3T+Ylp+SstVDIMhahhkYTTe3fdeehbVXRgikAAxBCQkRS5QaESBwRtojXuOa/Rj9pMqb8xukT2Yixibaf5+>

The screenshot displays the URKUND web application interface. On the left, a sidebar shows document metadata: 'Documento: TATIANA PAZMIÑO VILLAMAR TT FINAL.docx (D63860342)', 'Presentado: 2020-02-13 12:41 (-05:00)', 'Presentado por: tatyli18@hotmail.com', 'Recibido: raul.ortiz.donoso.ucsg@analysis.orkund.com', and 'Mensaje: TATIANA PAZMIÑO VILLAMAR TT FINAL. Mostrar el mensaje completo'. A yellow highlight indicates '1% de estas 41 páginas, se componen de texto presente en 6 fuentes.' The main area is titled 'Lista de fuentes' and contains a table with columns 'Categoria' and 'Enlace/nombre de archivo'. The table lists six sources, including links to Deloitte, sib.gob.do, and unimilitar.edu.co. At the bottom, a status bar shows '1 Advertencias', 'Reiniciar', 'Exportar', and 'Compartir' buttons.

Categoria	Enlace/nombre de archivo
	<a href="https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cr/Documents/audit/documentos/nif-2019/NIF%2013%20-%20M...">https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cr/Documents/audit/documentos/nif-2019/NIF%2013%20-%20M...</a>
	1573586873_61__FRS_13_Fair_Value_Measurement_.docx
	<a href="https://www.sib.gob.do/pdf/vistaspublicas/26092017_Instructivo-para-el-Usode-Valor-Razonable-de-Instrumentos-...">https://www.sib.gob.do/pdf/vistaspublicas/26092017_Instructivo-para-el-Usode-Valor-Razonable-de-Instrumentos-...</a>
	HEIDY JUDITH CHABLA ARMIJOS completa.docx
	<a href="https://repository.unimilitar.edu.co/bitstream/handle/10654/12275/TRABAJO%20DE%20GRADO%20MARITZA%20OC...">https://repository.unimilitar.edu.co/bitstream/handle/10654/12275/TRABAJO%20DE%20GRADO%20MARITZA%20OC...</a>
	informe-de-activo-tangible-cesar.docx

## TUTOR

f.   
CPA. Ortiz Donoso, Raúl Guillermo, Msc.

## **AGRADECIMIENTO**

Agradezco a Dios por darme la oportunidad de culminar mi carrera, por darme la fuerza y sabiduría suficiente para cumplir uno de mis objetivos importantes de vida.

Doy gracias infinitas a mis padres, ya que sin el apoyo y constancia de ellos esto no sería posible, le doy gracias por creer en mí y nunca desfallecer en este largo camino en el cual ellos fueron también partícipes.

Agradezco a mi Tutor, Ing. Raúl Ortiz por brindarme la grata experiencia de ser mi guía, le doy gracias por su paciencia, por su tenacidad de querer lograr un excelente trabajo.

Agradezco a mi amiga Cindy Cerezo, por su apoyo y consejos constantes en mi vida universitaria. Así mismo doy gracias a todas las personas que me ayudaron con sus conocimientos y experiencias que aportaron en mi trabajo de titulación.

**Pazmiño Villamar, Tatiana Elizabeth**

## **DEDICATORIA**

Dedico esta tesis a Dios por todas sus bendiciones en mi vida, sin él no soy nada.

Dedico esta tesis a mis padres Tito Pazmiño y Vicenta Villamar, por su amor, por confiar que lo lograría, por darme ánimos para que culmine mi carrera, por apoyarme las largas jornadas nocturnas para poder culminar mi tesis, por ir siempre de la mano conmigo.

Una dedicatoria especial sobre esta tesis es para mi Hija Cataleya Reyna, espero que cuando seas grande te sientas orgullosa de mí. Esta tesis fue hecha aun siendo tú, una bebé, me tuve que ausentar largas horas de ti, pero todo sacrificio valió la pena.

**Pazmiño Villamar, Tatiana Elizabeth**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS  
CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN  
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA CPA.**

**TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN**

f. \_\_\_\_\_  
**CPA. Vera Salas, Laura Guadalupe, Ph. D.**  
DIRECTORA DE CARRERA

f. \_\_\_\_\_  
**Ing. Diez, Said, Ph. D.**  
COORDINADOR DEL ÁREA

f. \_\_\_\_\_  
**Ing. Rosado, Alberto, MSc.**  
OPONENTE





**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS  
CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN  
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA CPA.**

**CALIFICACIÓN**

f. \_\_\_\_\_  
CPA. Ortiz Donoso, Raúl Guillermo, Msc.

## ÍNDICE GENERAL

Introducción .....	2
Antecedentes.....	2
Estados financieros.....	2
Las NIIF en el mundo .....	6
Las NIIF en Ecuador.....	7
Propiedad, planta y equipo .....	8
Modelo de revaluación.....	9
NIIF 13 – Valor Razonable.....	10
Fusión y escisión (Ley de compañías) Valor razonable.....	11
Planteamiento del problema .....	13
Objetivos.....	14
Objetivo general.....	14
Objetivos específicos.....	14
Justificación .....	14
Preguntas de investigación.....	15
Delimitación .....	16
Limitación .....	16
Capítulo 1. Fundamentación Teórica .....	17
Marco Teórico.....	17
Teoría del Valor Clásico.....	17
Teoría del Valor Utilidad.....	19
Teoría Sicometrica.....	21
Marco Conceptual .....	22
Medición.....	22
Medición posterior al reconocimiento inicial.....	28
Marco Referencial.....	37

Sector Textil .....	37
Marco Legal.....	40
Ley de Régimen Tributario Interno.....	40
Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno...	41
Ley de Compañías.....	42
Capítulo 2. Metodología de la Investigación .....	45
Diseño de la investigación .....	46
Tipos de investigación .....	47
Enfoque de investigación.....	47
Herramientas de la investigación.....	48
Tipos de herramientas .....	49
Fuentes de Información .....	50
Población.....	51
Muestra.....	51
Entrevistas .....	52
Resultados de entrevistas .....	53
Capítulo 3: Propuesta Metodológica .....	60
Caso práctico.....	61
Identificación del activo. ....	63
Identificación del sector.....	66
Levantamiento de información. ....	69
Análisis de Mercado. ....	72
Análisis del valor en libros.....	76
Determinación del valor razonable.....	79
Impacto Tributario.....	92
Base Fiscal.....	92
Referencias.....	96

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. <i>Cronograma de aplicación de las NIIF</i> .....	8
--	---

## ÍNDICE DE FIGURAS

<i>Figura 1. Fusión y escisión – Ley de compañías</i> .....	12
<i>Figura 2. El valor en el mundo de las ciencias económicas</i> .....	17
<i>Figura 3. Teoría del valor definido por Adam Smith</i> .....	18
<i>Figura 4. Fuentes de ingreso: Componente de remuneración</i> .....	18
<i>Figura 5. Teoría del Valor-Utilidad basado en el enfoque neoclásicos</i> . ....	20
<i>Figura 6. Mapa conceptual del análisis de NIIF 13</i> . ....	22
<i>Figura 7. Principios de Valoración de un activo</i> . ....	23
<i>Figura 8. Anotaciones de la NIC 16</i> . ....	25
<i>Figura 9. Componentes del Costo</i> . ....	27
<i>Figura 10. Medición posterior al reconocimiento</i> .....	28
<i>Figura 11. Comparativo entre los métodos para la medición posterior al</i> .....	29
<i>Figura 12. Criterio de valoración</i> . ....	31
<i>Figura 13. Técnicas de valoración - NIIF 13</i> . ....	33
<i>Figura 14. Aplicación de los criterios de los métodos de valoración</i> . ....	35
<i>Figura 15. Medición a valor Razonable: Efecto en la práctica contable y su registro</i> . ....	36
<i>Figura 16. Grupo de actividades del Sector textil - CNE 2010</i> .....	38
<i>Figura 17. Mapa Legal</i> . ....	40
<i>Figura 18. Modelos de revaluación de las entidades</i> . ....	42
<i>Figura 19. Definición entre Fusión &amp; Escisión</i> . ....	43
<i>Figura 20. Metodología de la Investigación</i> . ....	46
<i>Figura 21. Herramientas de la investigación</i> .....	48
<i>Figura 22. Tipo de Herramientas</i> . ....	49
<i>Figura 23. Fuentes de Información</i> . ....	50
<i>Figura 24. Población. Tomada de la Superintendencia de Compañías</i> . ....	51
<i>Figura 25. Matriz de hallazgos de las preguntas realizadas a los peritos</i> . ....	59
<i>Figura 26. Jerarquía descrita en la aplicación de la NIIF 13</i> .....	60

<i>Figura 27.</i> Guía para una correcto registro contable y financiero en los estados financieros de la compañía.....	63
<i>Figura 28.</i> Identificación de Terreno. ....	64
<i>Figura 29.</i> Identificación de construcciones bloque A Ceibos y Bloque B Mapasingue. ....	65
<i>Figura 30.</i> Características homogéneas dentro del área .....	66
<i>Figura 31.</i> Ubicación del Terreno y edificio de Telitas S.A.....	68
<i>Figura 32.</i> Información del Sector.....	69
<i>Figura 33.</i> Linderos y dimensiones del Lote. ....	70
<i>Figura 34.</i> Características físicas de la construcción.....	71
<i>Figura 35.</i> Consideraciones que se deben de tomar en cuenta.....	73
<i>Figura 36.</i> Estudios de transacciones para poder tener un referente al valor por m2.....	74
<i>Figura 37.</i> Valor Promedio por m2 en base a las 5 ofertas.....	75
<i>Figura 38.</i> Determinar Valor por m2 para el terreno ubicado en Mapasingue. ....	75
<i>Figura 39.</i> Valor Promedio por m2 en base a las 5 ofertas.....	76
<i>Figura 40.</i> Movimientos de las propiedades, mobiliarios y equipos - Otras propiedades. ....	77
<i>Figura 41.</i> Cuadro de depreciación de propiedades, mobiliarios y equipos.....	78
<i>Figura 42.</i> Determinar Valor del terreno.....	79
<i>Figura 43.</i> Nueve categorías de estados de conversión.....	81
<i>Figura 44.</i> Fórmula para obtener el m2 por construcción.....	82
<i>Figura 45.</i> Definir Factor E.....	83
<i>Figura 46.</i> Determinar VR del Terreno y Edificio de Telitas S.A.....	83
<i>Figura 47.</i> Determinar precio promedio m2 a través de factores de homogenización.....	84
<i>Figura 48.</i> Valoración de Edificaciones.....	84
<i>Figura 49.</i> Valor de Construcción por m2.....	86
<i>Figura 50.</i> Valor de la Edificación (Terrenos y Edificios).....	86

## **Resumen**

### **“Propuesta metodológica para la aplicación de la NIIF 13 en la medición del valor razonable de los bienes inmuebles en empresas del sector textil de la ciudad de Guayaquil”**

El presente trabajo de titulación tiene como objeto desarrollar una propuesta metodológica para la aplicación de la NIIF 13 para medir los activos a valor razonable de las empresas textiles, mediante un esquema por niveles que es lo que propone la NIIF 13. La determinación del valor razonable muchas veces puede tener cierto grado de dificultad, quizás por temas de desconocimiento de mercado, o por la comúnmente práctica contable de tener en los estados financieros, los activos a valor del costo. Sin embargo, las empresas no han tenido problemas al registrar sus activos a su costo inicial, pero la información en sus estados financieros con respecto al rubro de activos fijos no es la acorde al mercado, ni refleja la realidad económica de la empresa, es por eso que surge la necesidad de realizar la implementación de una guía para obtener el valor de mercado de los bienes inmuebles.

Este trabajo de titulación ha sido desarrollado en una sección de Introducción y tres capítulos: (a) Fundamentación teórica, (b) Metodología de la investigación, y (c) Propuesta metodológica. En la parte inicial del trabajo de titulación se presenta el contenido a tratarse, breve reseña de los estados financieros, Cronología de las NIIF en el mundo y en el Ecuador, conceptos de Propiedad, Planta y Equipo, costo histórico y modelo de revaluación. En lo que respecta al capítulo 1, la fundamentación teórica que se conceptualiza las teorías relacionadas al trabajo de titulación, así mismo como su marco referencial sobre la industria a la cual nos estamos enfocando, su marco teórico que es la NIIF 13 y NIC 16, y por último el marco legal. En el capítulo dos se propone la metodología a seguir que será bajo el enfoque cualitativo, se utilizará herramientas de investigación como las entrevistas a los peritos certificados por la Superintendencia de compañías y el respectivo método de caso. El finalmente en el capítulo tres se implementará una guía para poder obtener el valor razonable de los bienes inmuebles.

#### **Palabras Claves:**

Medición, valor razonable, avalúo, Valor de mercado.

## **Abstract**

### **“Methodological proposal for the application of IFRS 13 in measuring the fair value of real estate in companies in the textile sector of the city of Guayaquil”**

The purpose of this titling work is to develop a methodological proposal for the application of IFRS 13 to measure assets at fair value of textile companies, through a level scheme proposed by IFRS 13. The determination of fair value Many times it can have a certain degree of difficulty, perhaps due to issues of market ignorance, or due to the common accounting practice of having assets at cost value in the financial statements. However, companies have not had problems registering their assets at their initial cost, but the information in their financial statements regarding the fixed assets item is not according to the market, nor does it reflect the economic reality of the company, it is because that arises the need to carry out the implementation of a guide to obtain the market value of real estate.

This degree work has been developed in an Introduction section and three chapters: (a) Theoretical basis, (b) Research methodology, and (c) Methodological proposal. In the initial part of the degree work, the content to be presented is presented, a brief summary of the financial statements, Chronology of IFRS in the world and in Ecuador, concepts of Property, Plant and Equipment, historical cost and revaluation model. With regard to chapter 1, the theoretical foundation that conceptualizes the theories related to titling work, as well as its referential framework on the industry to which we are focusing, its theoretical framework that is IFRS 13 and IAS 16, and finally the legal framework. In chapter two, the methodology to be followed is proposed, which will be under the qualitative approach. Research tools will be used, such as interviews with the experts certified by the Superintendence of Companies and the respective case method. Finally, in chapter three, a guide will be implemented to obtain the fair value of real estate.

#### **Words Key:**

Measurement, fair value, appraisal, market value.

## **Introducción**

### **Antecedentes**

#### **Estados financieros.**

En las actuales condiciones, los estados financieros son la base de información completa, objetiva y confiable, con la cual se puede formar una opinión sobre la posición financiera de una empresa. Los estados financieros contables son una fuente abierta de información de la empresa acerca de su composición y contenido. Las formas de presentación están unificadas por parámetros básicos, lo que hace posible desarrollar métodos estándar para prepararlos, leerlos y analizarlos (Viegas, 2009).

Por lo cual el análisis de los estados financieros desde la posición de un usuario es revisar y evaluar la información para obtener conclusiones confiables sobre el estado de una organización con el objetivo de prever su funcionamiento en el futuro. “El análisis de los estados financieros es un proceso mediante el cual se evalúa la posición financiera y el desempeño de la empresa” (Corre, 2016, págs. 169-194).

Bajo el contexto mencionado, es importante considerar los tipos de informes financieros que permiten identificar la situación de una empresa, así como los cambios que ocurren en ella. Con base en la NIC 1, existen cuatro tipos de Estados financieros y notas explicativas que la entidad debe preparar y presentar si esos estados se preparan utilizando las NIIF.

Los estados financieros son utilizados por diferentes partes interesadas, incluidos la administración de la entidad, los accionistas, los inversores, el personal, los principales clientes, los principales proveedores, la autoridad gubernamental, las bolsas de valores y otras partes interesadas relacionadas.

Como primer punto se tiene al Estado de Resultados, el cual “ofrece tres tipos de información financiera principal de la entidad para un período específico. Esa información incluía ingresos, gastos y ganancias o pérdidas por el período de tiempo” (Guajardo & Andrade, 2015). El estado de resultados a veces se denomina estado de rendimiento financiero porque



este estado permite a los usuarios evaluar y medir el rendimiento financiero de la entidad de un período a otro de la misma entidad o con la competencia.

El estado de resultados puede presentarse en dos formatos diferentes que permiten las NIIF en función de la decisión de la entidad. El primer formato es un formato de estado único donde tanto el estado de resultados como el estado integral están presentes en un solo estado. El segundo formato es el “estado de cuenta múltiple donde el estado resultados y otros resultados integrales están presentes en dos formatos diferentes” (NIC1, 2019). Los detalles de los tres elementos principales del estado de resultados son: ingresos, gastos y utilidad.

Los ingresos se refieren a las ventas de bienes o servicios que la entidad genera durante el período contable específico. Los ingresos que se presentan en el estado de resultados son “los ingresos de las ventas en efectivo y las ventas a crédito. En la sección de ingresos, se puede saber cuánto hace la entidad con las ventas netas para el período que cubre” (NIC1, 2019).

En lo señalado, los usuarios pueden ver la línea de diferencia de ingresos que la entidad está generando para el período. Esto podría ayudar a los usuarios a comprender qué línea de ingresos es significativa, aumenta o disminuye. En la contabilidad de partida doble, los ingresos están aumentando en crédito y disminuyendo en débito.

En el lado opuesto de los ingresos, los gastos son costos operativos que ocurren en la empresa durante un período contable específico (Herz, 2015). Están clasificando desde gastos operativos como gastos salariales, servicios públicos, depreciación, transporte y gastos de capacitación hasta gastos fiscales y gastos de intereses. Los gastos aquí también incluyen los costos de los bienes vendidos o el costo de la prestación de servicios. Sin embargo, normalmente se informan en la línea de diferencia entre el costo de bienes vendidos y los gastos generales y administrativos.

En el estado de resultados, los gastos pueden presentarse según su naturaleza o según su función.

El último elemento del estado de resultados es la ganancia o pérdida, la cual se refiere a la utilidad neta o al resultado final de la cuenta de resultados que se obtiene de deducir los gastos de los ingresos. Si los ingresos durante el período son más altos que los gastos, entonces hay ganancias. Sin embargo, si los gastos son más altos que los ingresos, entonces habrá pérdidas.

Por otro lado, se tiene al Estado de Situación Financiera que en ocasiones se denomina Balance General. Este estado muestra el saldo de activos, pasivos y patrimonio al final de un período de tiempo. Además, muestra los valores del patrimonio neto de la entidad. Es diferente del estado de resultados ya que el balance informa el saldo de la cuenta en la fecha del informe, mientras que el estado de resultados informa que las transacciones de la cuenta durante el período del informe (Mendoza & Ortiz, 2016).

Los elementos del estado de situación financiera son los siguientes: activos, pasivos y patrimonio. Los activos “son recursos controlados de una entidad, productos de sucesos pasados y de los cuales se espera obtener beneficio económico” (IFRS, 2016). Por ejemplo, el terreno, los automóviles y el dinero son tipos de activos de la entidad. Los activos se clasifican en dos categorías principales: activos corrientes y activos no corrientes.

Los activos corrientes se refieren a activos a corto plazo, que incluyen efectivo, materias primas, trabajo en progreso, productos terminados, pagos anticipados y similares que se convierten y consumen dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe. Activos no corrientes, incluidos los activos tangibles e intangibles que se esperaban convertir y consumir en más de 12 meses a partir de la fecha de presentación. Esos activos “incluyen terrenos, edificios, maquinaria, equipos informáticos, inversiones a largo plazo y similares” (NIC1, 2019).

En el lado opuesto de los activos, se tienen los pasivos, los cuales son “obligaciones presentes surgidas de sucesos pasados, los cuales a la fecha de su vencimiento o liquidación se espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos” (IFRS, 2016). Por ejemplo, compras a crédito, préstamos bancarios, intereses por pagar e impuestos por pagar.

Al igual que los activos, los pasivos se clasifican en dos tipos: pasivos corrientes y pasivos no corrientes.

Los pasivos corrientes son las obligaciones que vencen dentro de un año. En otras palabras, se espera que la entidad pague o esté dispuesta a pagar la deuda en un año. Por ejemplo, la compra a crédito dentro de un mes debe registrarse como pasivo corriente. Los pasivos no corrientes son las “deudas u obligaciones que vencen en un plazo de más de un año o más de doce meses. Por ejemplo, el arrendamiento a largo plazo que vence en más de doce meses debe registrarse en el pasivo no corriente” (IFRS, 2016).

El último elemento a analizar es el patrimonio, el cual es la parte residual de los activos deduciendo los pasivos. Las partidas en patrimonio incluyen capital social, utilidades acumuladas, acciones comunes, y otras reservas. El cambio en activos y pasivos durante el período afectará el valor neto del patrimonio neto.

Otro estado financiero a utilizar es el Estado de Cambio en el Patrimonio, el cual “muestra la contribución de los accionistas, el movimiento en el patrimonio y el saldo de capital al final de los períodos contables” (Guajardo & Andrade, 2015). La información que se muestra es que estas declaraciones incluyen la clasificación del capital social, el capital social total, la retención de ingresos, el pago de dividendos y otras reservas estatales relacionadas.

El Estado de Cambios en el Patrimonio neto es el resultado del estado de resultados y el balance general. Básicamente, si el estado de resultados y el balance general se preparan correctamente, también se corregiría el estado de cambio en el patrimonio.

Uno de los últimos estados financieros utilizados es el Estado de Flujo de Efectivo, el cual muestra el movimiento del efectivo de la entidad durante el período. Este estado ayuda a los usuarios a entender cómo es el movimiento de efectivo en la entidad (NIC 7, 2019). Hay tres secciones en esta declaración son: actividades de operación, actividades de inversión y actividades de financiamiento. En general, la información se mostrará en

base al método de flujo de efectivo que la entidad prepare, puede ser método directo e indirecto.

Finalmente, las notas para los estados financieros es el requisito obligatorio de las NIIF de que la entidad tiene que revelar toda la información importante a los estados financieros y ayudar a los usuarios a tener una mejor comprensión.

## **Las NIIF en el mundo**

La creación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad, o IASC, en 1973 “marca el primer punto de inflexión real hacia un lenguaje contable global y uniforme” (Mantilla, 2018). Con el auge económico global y el nacimiento de corporaciones multinacionales después de la Segunda Guerra Mundial, hubo la primera demanda real de un lenguaje contable globalizado, lo que condujo a una serie de armonizaciones y proyectos de convergencia posterior del IASC.

En 2001, el IASC fue renombrado como el International Accounting Standards Board, IASB más comúnmente conocido. En este punto, el IASB se ha “establecido completamente como el organismo oficial, autónomo e internacional de establecimiento de normas” (Mantilla, 2018).

La Fundación IFRS y el IASB se establecieron en 2001 con el fin de desarrollar un conjunto único de normas de información financiera de alta calidad, comprensibles, exigibles y aceptadas globalmente, basadas en principios claramente articulados. A continuación, se destacan algunos desarrollos notables desde entonces.

Las NIIF se originaron en la Unión Europea, con la intención de hacer accesibles los asuntos comerciales y las cuentas en todo el continente. La idea se extendió rápidamente a nivel mundial, ya que un lenguaje común permitió una mayor comunicación en todo el mundo. Aunque solo una parte del mundo utiliza las NIIF, los países participantes se extienden por todo el mundo, en lugar de limitarse a una región geográfica (Cheng & Zhuang, 2016).

Actualmente, más de 143 países usan las NIIF de alguna manera, y la mayoría de esos países las requieren y cumplen totalmente con las regulaciones de las NIIF. Las NIIF son mantenidas por la Fundación IFRS. La misión de la Fundación IFRS es "aportar transparencia, responsabilidad y eficiencia a los mercados financieros de todo el mundo.

Las NIIF como estándar de contabilidad global se han empleado "ampliamente como uno de los insumos clave para obtener el mismo lenguaje contable y financiero de presentaciones y aumentar la calidad de la información contable para el propósito de las decisiones de inversión" (Ortiz, 2018). Por otro lado, uno de los objetivos más importantes de la política económica en casi todos los países del mundo es aumentar su crecimiento económico.

La mayoría de los países, especialmente los países en desarrollo apuntan a lograr el crecimiento económico atrayendo inversión a sus economías. Sin embargo, los inversores extranjeros prefieren mercados con información de alta calidad que les permita evaluar las perspectivas de inversión a un costo menor. Por lo tanto, la adopción de las NIIF puede llevar a lograr la transparencia para satisfacer las necesidades de información de los inversores extranjeros.

La adopción de un conjunto único de estándares mundiales simplificará los procedimientos contables al permitir que una empresa utilice un lenguaje de informes en todo momento. Una norma única también proporcionará a los inversores y auditores una visión coherente de las finanzas.

## **Las NIIF en Ecuador**

En el Ecuador las NIIF fueron adoptadas con la resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en el año 2008 (SCVS, 2011). En dicha resolución se estableció el cronograma de incorporación de las NIIF en la contabilidad de las empresas ecuatorianas, clasificadas en 3 grupos a implementar las NIIFN desde el año 2010 hasta el 2012. A continuación, ver Tabla1:

**Tabla 1.**

*Cronograma de Aplicación de las NIIF*

Fecha	Detalle
A partir de 1 de enero 2010	Compañías reguladas por la Ley de Mercado de Valores y que ejercen actividades de auditoría externa.
A partir de 1 de enero 2011	Compañías que tengan activos totales iguales o superiores a \$4.000.000 al 31 de diciembre del 2007, compañías Holding o tenedoras de acciones, de economía mixta, sucursales de compañías extranjeras.
A partir de 1 de enero 2012	Las demás compañías que no son consideradas en los dos grupos anteriores.

Para los periodos mencionados se establecen periodos de transición correspondiente a los años 2009, 2010 y 2011, respectivamente.

**Nota:** Se consideran que las fechas fueron emitidas en la resolución 08.g.dsc.010. Tomado de la Superintendencia de Compañías por (SCVS, 2011).

A partir de la adopción comienza una serie de cambios para adaptar los sistemas de contabilidad a los nuevos principios que se incorporan con el uso de las NIIF. La aplicación de estas normas ha cambiado el proceso contable de las empresas, introduciendo nuevos conceptos en el desarrollo de la información financiera relevante.

Dentro de los principales cambios se encuentra la introducción del concepto del valor razonable puesto que el concepto del costo histórico no es suficiente para representar la realidad económica de los activos de una entidad. Este concepto del valor razonable se encuentra disperso en diferentes normas y en la NIIF 13 se presenta un orden jerárquico y se usa principalmente en la medición de los activos fijos de una entidad.

## **Propiedad, planta y equipo**

Propiedad, planta y equipo es una categoría separada en el balance. A menudo se denomina PPE. Los elementos que se incluyen usualmente en esta sección “son los activos físicos desplegados en la operación productiva del negocio, como terrenos, edificios y equipos” (NIC 16, 2019). Sin embargo, las instalaciones y terrenos mantenidos para la obtener rentas o plusvalía se enumeran más adecuadamente en alguna otra categoría en el

balance general, como las propiedades de inversión o activo no corrientes mantenidos para la venta.

Dentro de la sección PPE, los artículos se enumeran habitualmente de acuerdo con la vida esperada. Primero se enumeran los terrenos, luego los edificios, luego los equipos. Para algunas empresas, la cantidad de Propiedad, Planta y Equipo puede ser sustancial. Este es el caso de las empresas que tienen grandes inversiones en operaciones de fabricación o importantes propiedades inmobiliarias o a las empresas manufactureras como las empresas textiles.

### **Modelo de revaluación.**

El modelo de revaluación le da a una empresa la opción de llevar un activo fijo a su monto revaluado. Después de la revaluación, el importe registrado en los libros es el “valor razonable del activo, menos la depreciación acumulada posterior y las pérdidas por deterioro acumuladas” (Iñiguez, 2017).

Bajo este enfoque, se debe continuar revaluando los activos fijos a intervalos suficientemente regulares para garantizar que el valor en libros no difiera materialmente del valor razonable en ningún período. Esta opción es incorporada por la NIC 16. Los valores razonables de algunos activos fijos pueden ser bastante volátiles y requerir revaluaciones con una frecuencia de una vez al año. En la mayoría de los otros casos, las NIIF consideran que las revaluaciones una vez cada tres o cinco años son aceptables.

Para el proceso de revaluación se puede utilizar una evaluación basada en el mercado por un especialista calificado en de activos para determinar el valor razonable de un activo fijo. “Si un activo fijo es de una naturaleza tan especializada que no se puede obtener un valor razonable basado en el mercado, la normativa permite emplear un método alternativo para llegar a un valor razonable estimado” (Fuentes, 2013). Ejemplos de tales métodos son el “uso de flujos de efectivo futuros descontados o una estimación del costo de reemplazo de un activo” (NIC 16, 2019).

## **NIIF 13 – Valor Razonable.**

La NIIF 13 establece que el valor razonable es:” El precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición”.

La NIIF 13 busca aumentar la consistencia y la comparabilidad en las mediciones del valor razonable y las revelaciones relacionadas a través de una 'jerarquía del valor razonable'. La jerarquía clasifica las entradas utilizadas en las técnicas de valoración en tres niveles. La jerarquía “otorga la máxima prioridad a los precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos y la menor prioridad a los insumos no observables” (NIIF 13, 2019).

## **Valor razonable vs costo histórico**

La contabilidad del valor razonable es una mejora de la forma tradicional de contabilidad: la contabilidad del costo histórico. Según la contabilidad de costos históricos, el precio inicial pagado por la compañía durante la compra del activo o la incursión del pasivo es el que importa. El “precio reflejado en el balance general es el precio de compra o un valor reducido por obsolescencia, depreciación o agotamiento” (Ruiz, 2017).

La contabilidad de costos históricos es fácil de entender porque se basa en un precio fijo que siempre se conoce por completo, específicamente el precio real que pagó una empresa. La contabilidad de costos históricos es “generalmente más fácil de seguir ya que se basa en entradas fijas y ciertas. Si bien esto elimina la incertidumbre de la decisión de valoración inicial, crea incertidumbre en períodos futuros sobre el verdadero valor de los activos” (Lucumi, 2016).

Tanto en la contabilidad del valor razonable como en los métodos de contabilidad del costo histórico, el valor de los activos representados en el balance general siempre es menor debido a la depreciación, el agotamiento y la obsolescencia.



Bajo este contexto se desarrolla una problemática entre el valor razonable y el valor a costo histórico. Dado que se pretende representar las características del mercado, al momento de tener un valor razonable superior al costo histórico es un indicador de que el elemento medido a costo histórico no representa fielmente la situación económica del mercado en el que aquel elemento de los estados financieros se encuentra cotizado.

En el otro lado, cuando el valor razonable es menor al costo histórico se presenta el problema que muestra una limitación en el uso del costo histórico como valoración del activo. Al presentarse esta circunstancia y al darse la ocasión de que la empresa decida disponer en un mercado activo el elemento en cuestión, no podrá recuperar el valor determinado con el cálculo del costo histórico, puesto que este no refleja las preferencias del mercado, queriendo decir que se encuentra deteriorado.

Adicionalmente, en este contexto se analiza la perspectiva tributaria vigente en el Ecuador. La ley tributaria del país no reconoce al valor razonable como un método de medición, por lo que ha desarrollado métodos de tratamiento al respecto. Un ejemplo de aquello es lo mencionado en el artículo enumerado luego del artículo 28 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno. En el numeral 4 se establece que el deterioro de los elementos de propiedad, planta y equipo se considerarán como gastos no deducibles por lo que se reconocerá un impuesto diferido hasta cumplir con los criterios de la normativa contable para que el gasto sea considerado como deducible.

### **Fusión y escisión (Ley de compañías) Valor razonable.**

En la actualidad las compañías durante su periodo de funcionamiento están expuestas a los cambios constantes que pueden ser inicios de nuevas actividades, cambios relacionados a su funcionamiento, estructuras y también a sus cambios por las necesidades económicas, es aquí donde las compañías optan por la fusión o escisión para los cambios que requieran hacer. Según la ley de compañías el artículo 337 y 339 la fusión se produce de dos maneras importantes. Ver Figura 1.



a) Cuando dos o más compañías se unen para formar una nueva que les sucede en sus derechos y obligaciones



b) Cuando una o más compañías son absorbidas por otra que continúa subsistiendo.

**Figura 1.** Fusión y escisión según la Ley de compañías. Adaptado de: Ley de Compañías del Ecuador.

Y en caso de fusión de compañías los traspasos de activos, sean tangibles o intangibles, se podrán realizar a valor presente o de mercado.

A su vez la Ley de Compañías del Ecuador indica que la escisión es cuando la compañía se dividirá en una o más sociedades, pero la compañía que acuerde la escisión tendrá que mantener su naturaleza. Sin embargo, las compañías que se creen por efecto de la escisión podrán ser de especie distinta de la original.

Así mismo indica que la junta general deberá aprobar según el artículo 348 y 352:

La división del patrimonio de la compañía entre ésta y la nueva o nuevas sociedades que se crearen, y la adjudicación de los correspondientes activos, para cuyo efecto podrán adjudicarse los mismos a valor presente o de mercado, y cualquier exceso en activos sobre el valor del patrimonio adjudicado, podrá compensarse con la asunción de pasivos de la sociedad escindida.

Estos dos casos de fusión y escisión se necesitarán un informe de valuación por peritos calificados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Por otro lado, de acuerdo con Tapia (2018) el sector textil está “compuesta por 315 empresas registradas, de las cuales 9 de cada 10 corresponden a la categoría de pequeñas y medianas empresas”. El año 2016 fue el peor año para la salud de las empresas del sector, puesto que con la desaceleración de la economía ecuatoriana y con la caída del petróleo las ventas del sector textil cayeron 81,5 millones de dólares en el 2016 en relación a las alcanzadas en el 2015. Sin embargo, para el año 2018 en su primer trimestre, el PIB textil alcanzó los USD 478 millones; es decir, creció un 0,58% respecto al 2017.

Sin embargo, para el año 2019 la industria textil presenta mejorías. De Acuerdo con un reportaje publicado por El Telégrafo (2019) en “el análisis económico – financiero expuesto por la Asociación de Industriales Textiles del Ecuador (AITE) las empresas del sector muestran un buen manejo de su patrimonio, endeudamiento y apalancamiento de sus negocios”. Sin embargo, los altos costos de producción son una constante en las actividades económicas del país, pero el estudio evidencia que en el caso de las textileras estos costos se redujeron.

## **Planteamiento del problema**

Un concepto que surge y que presenta cierto grado de dificultad es la determinación del valor razonable de los bienes inmuebles, terrenos y edificios, de las empresas textiles. Estas empresas al momento realizar sus actividades hacen uso de estos inmuebles los cuales inicialmente se reconocen al costo, pero al momento de sufrir deterioro o de ser revaluados de acuerdo a la normativa contable, es necesario la medición del valor razonable.

Sin embargo, el empleo de variables técnicas tales como las tasas de descuento para traer al valor presente los flujos de efectivo esperado al momento de no contar con un mercado activo ha dificultado la determinación del valor razonable y tiene como incidencia la presentación de información no razonable en los estados financieros de las empresas. Un factor adicional que se suma es la falta de formalidad en las empresas al momento de

elaborar la información que se presenta en los estados financieros, puesto que no existe la cultura de aplicar la normativa contable dirigiendo la atención hacia una contabilidad tributaria.

Finalmente, la falta de una guía confiable y de capacitación sobre la aplicación de la normativa contable respecto a la medición a valor razonable de los bienes inmuebles ha aumentado la probabilidad de errores en los registros contables de los mismos.

Por lo que esto lleva al planteamiento de la siguiente pregunta: ¿Cómo aplicar la NIIF 13 en la medición del valor razonable de los bienes inmuebles en empresas del sector textil de la ciudad de Guayaquil?

## **Objetivos**

### **Objetivo general.**

Diseñar una propuesta metodológica para la aplicación de la NIIF 13 en la medición del valor razonable de los bienes inmuebles en empresas del sector textil de la ciudad de Guayaquil.

### **Objetivos específicos.**

- Describir el marco teórico, el estado del arte e investigaciones previas sobre la determinación del valor razonable de bienes inmuebles.
- Describir la metodología de investigación utilizada.
- Diseñar una propuesta metodológica para la aplicación de la NIIF 13 en la medición del valor razonable en bienes inmuebles del sector textil.

## **Justificación**

La investigación tendrá su justificación en los beneficios que recibirán las empresas al momento de recibir una guía para aplicar el valor razonable en su contabilidad. Se podrá determinar el valor total del activo que refleja el ingreso real de una empresa. De igual a manera, la investigación a desarrollar permitirá contar con un guía confiable para académicos,

contadores peritos al momento de medir el valor razonable de los terrenos y edificios, de tal manera que estos reflejen la situación real de la empresa.

Por otro lado, la investigación tendrá su aporte a la comunidad científica, puesto que servirá de guía para la realización de estudios en materia contable y que se encuentren relacionados con la medición del valor razonable en el tratamiento de los bienes inmuebles.

Finalmente, se tiene la justificación social, puesto el presente estudio contribuirá a una mejora en la información financiera de las empresas del sector textil, lo que permitirá a que cuenten con información razonable para la toma de decisiones, resultando en una mejora en su salud financiera y permitiendo atender las necesidades de sus colaboradores.

### **Preguntas de investigación**

- ¿En qué fecha Ecuador, adopta las NIIF y por qué?
- La NIIF 13 se refiere al uso de métodos de medición para el valor razonable. ¿En qué circunstancias se debe aplicar la NIIF 13?
- ¿Cómo se puede obtener información para poder realizar un análisis correcto de los bienes inmuebles que se van a avaluar?
- ¿Cuál es el beneficio al aplicar la NIIF 13?
- ¿De qué manera incide la falta de medición al valor razonable de los bienes inmuebles en la información financiera de las empresas textiles?
- ¿Cómo se define, que método se debería utilizar en la medición de bienes inmuebles de edificios y terrenos?
- ¿Puede ser confiable la medición de una persona que no es perito, pero que cuenta con la información real, suficiente para realizar un estudio de mercado y a su vez realizar la medición del valor razonable de un activo?

## **Delimitación**

La investigación está enfocada en las empresas del sector textil, específicamente las productoras de telas y en los procedimientos para determinar el valor razonable de sus edificios y terrenos.

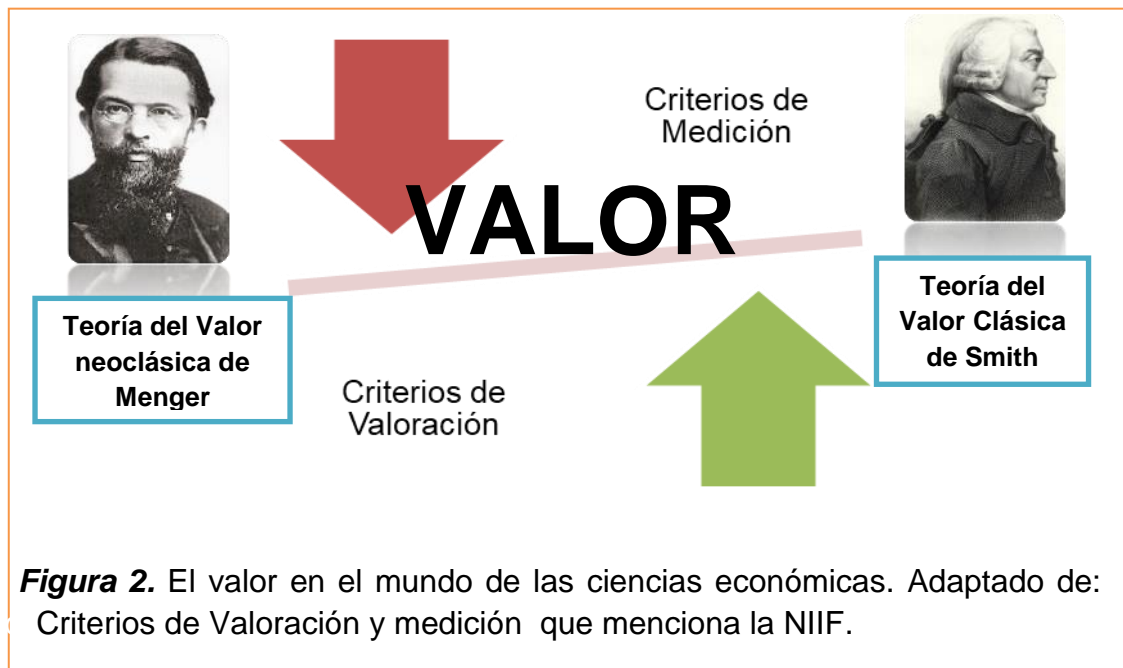
## **Limitación**

Dado que se tiene acceso a la información para realizar el estudio y se cuenta con las herramientas necesarias para aquello, no se han encontrado limitaciones al estudio.

## Capítulo 1. Fundamentación Teórica

### Marco Teórico

El presente trabajo de titulación hace referencia a las aportaciones que ha hecho la Ciencia Económica al concepto de valor, en los cuales están inmersos los criterios de valoración y medición que nos menciona la NIIF. La teoría que se hace referencia es la teoría del valor clásica de Smith y la teoría del valor neoclásica de Menger, estos criterios nos ayudaran a construir varios planteamientos sobre el concepto del valor. “Ver Figura 2”.

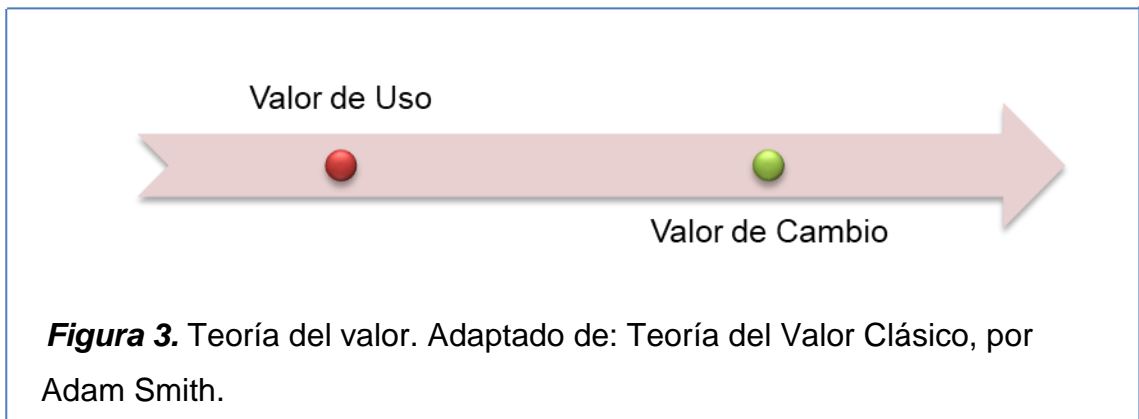


**Figura 2.** El valor en el mundo de las ciencias económicas. Adaptado de: Criterios de Valoración y medición que menciona la NIIF.

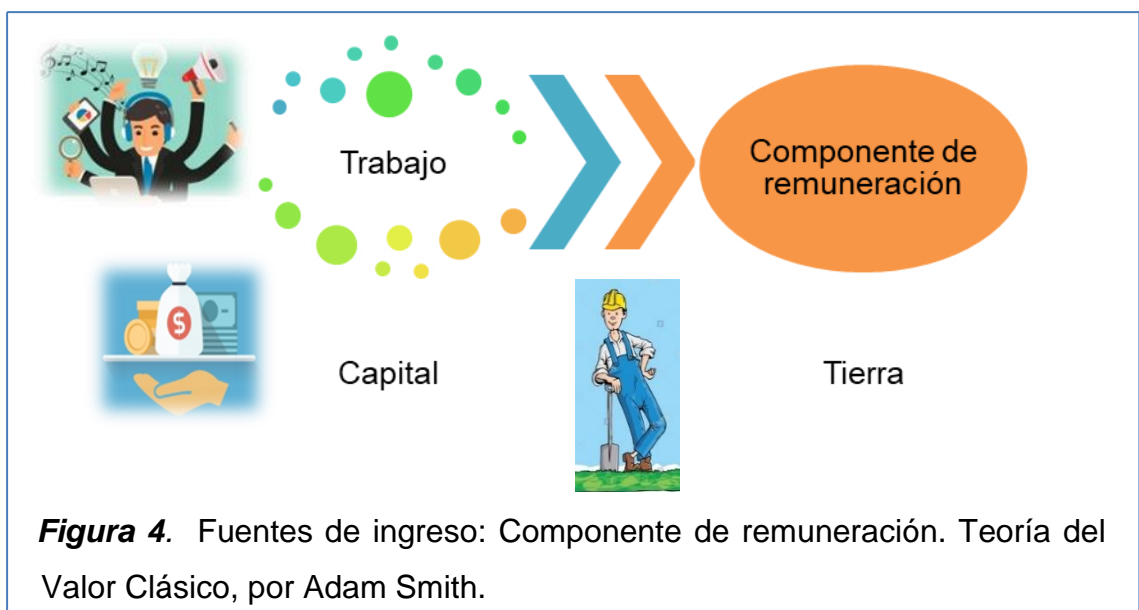
### Teoría del Valor Clásico.

En la teoría del valor clásico, el mayor referente es Smith que indica que hay varios elementos para la formación de riqueza y hace una aproximación al valor de mercancías, que tiene los elementos a considerar tales como: Salarios, beneficios y rentas. Desde ese punto, define la palabra valor de dos maneras distintas, dice que el valor expresa la utilidad de un bien particular y también la capacidad de comprar otros bienes que confiere la tenencia de un bien. Al primero (Smith, 1994) lo llama Valor en uso y al

segundo valor en cambio.” Los bienes que tienen un valor mayor en uso por lo regular apenas tienen valor de cambio a diferencia de los bienes que tienen mayor valor en cambio apenas tienen valor en uso”. “Ver Figura 3”.



Esta contradicción de la teoría clásica del valor de uso y de cambio, no pudo ser resuelta en ese entonces, pero dejó el enfoque de la importancia que tiene el componente de remuneración (Trabajo, capital y tierra) que son las fuentes de todo ingreso, la teoría clásica del valor destaca al componente de remuneración como medida real del valor en cambio de todas las cosas. “Ver Figura 4”.





David Ricardo sigue con el estudio que dejó planteado Smith en 1799 y agregó que la medida del valor de un bien económico se fundamenta en el valor de cambio pero pone énfasis al componente de trabajo que se entiende como el esfuerzo que se emplee para producirlo y no de la remuneración pagada por el trabajo, en otras palabras, si la cantidad de trabajo que se emplee para obtener un producto regula el valor de cambio, todo incremento de aquella cantidad de trabajo aumentará el valor del bien y toda disminución tendrá que reducirse” (Eckelund, R. y Herbet, R, 1992). Tanto Smith como Ricardo, economistas clásicos dan su teoría del valor bajo la teoría de valor-trabajo la cual nos dice que el valor de los bienes se expresa por su valor de cambio.

### **Teoría del Valor Utilidad.**

En cambio, el enfoque de los economistas neoclásicos es basado bajo la teoría valor-utilidad que es la contraparte de la teoría valor-trabajo. Bajo el contexto de la teoría valor-trabajo el valor de los bienes es basado en su valor de cambio, por el contrario la teoría del valor-utilidad es basada en el valor de uso, dicho de otra forma, un bien tendrá mayor o menor valor, según el “uso que podamos hacer de él, es decir de acuerdo a la utilidad que nos genere” (Dobb, S.F.).

De esta forma según los economistas neoclásicos sus predecesores estaban errados, ya que según los neoclásicos el valor no está en las cosas sino más bien en el juicio que tengan las personas y nos dicen que el valor es el resultado de un acto propio de las personas que pueden hacer uso y así satisfacer sus necesidades.

Uno de los principales de esta corriente neoclásica es Menger quien declara que un bien tiene valor si las personas, al comportarse económicamente, se dan cuenta que la satisfacción de al menos una de sus necesidades depende de la capacidad que se tiene para disponer del bien. Menger nos dice que la utilidad es la capacidad que se tiene para satisfacer

las necesidades y es un punto importante del carácter de los bienes (Eckelund, R. y Herbet, R, 1992). A continuación “Ver Figura 5”.



**Figura 5.** Teoría del Valor-Utilidad basado en el enfoque neoclásicos, por Eckelund, r, y Herbet,R,

Las teorías del valor que actualmente se están aplicando en economía y que el modelo NIIF lo posiciona para realizar los estados financieros para obtener una mejor realidad económica es el concepto derivado de la teoría de valor-utilidad. Bajo este contexto la teoría del valor de Menger, para que un bien sea un bien económico este bien debe ser escaso y tendrá valor de uso. Aquellos bienes no económicos son los que son útiles como el agua o el aire, pero al no ser escasos, no tienen valor en uso y por ello no son bienes económicos. Dado este punto se concluye que el valor de uso encuentra relación con el valor de cambio, dicho de otra manera, si una persona encuentra valor de uso en algún bien económico, esta persona estará dispuesta a entregar más valores a cambio por ese mismo bien.

Bajo la teoría de valor utilidad surge metodologías como el valor contingente que es utilizado para resolver problemas de valoración, que son

desarrollados bajo la perspectiva subjetiva del consumidor de tales bienes. Estos son sustentados en los estudios de los mercados activos y reales, con esto el valor de cambio a partir de la perspectiva subjetiva del consumidor puede ser aceptada en las organizaciones siendo valores fiables y reales.

Esta metodología de valoración surge de la demanda Hicksiana que fue hecha para los bienes que no pasan por un mercado activo. Bajo este enfoque, las personas pueden hacer comparaciones entre todos los bienes. Se supone que las personas valoraran los bienes conforme al mercado o bienes de igual similitud (Aguilera, F. y Alcantara, V., 1994).

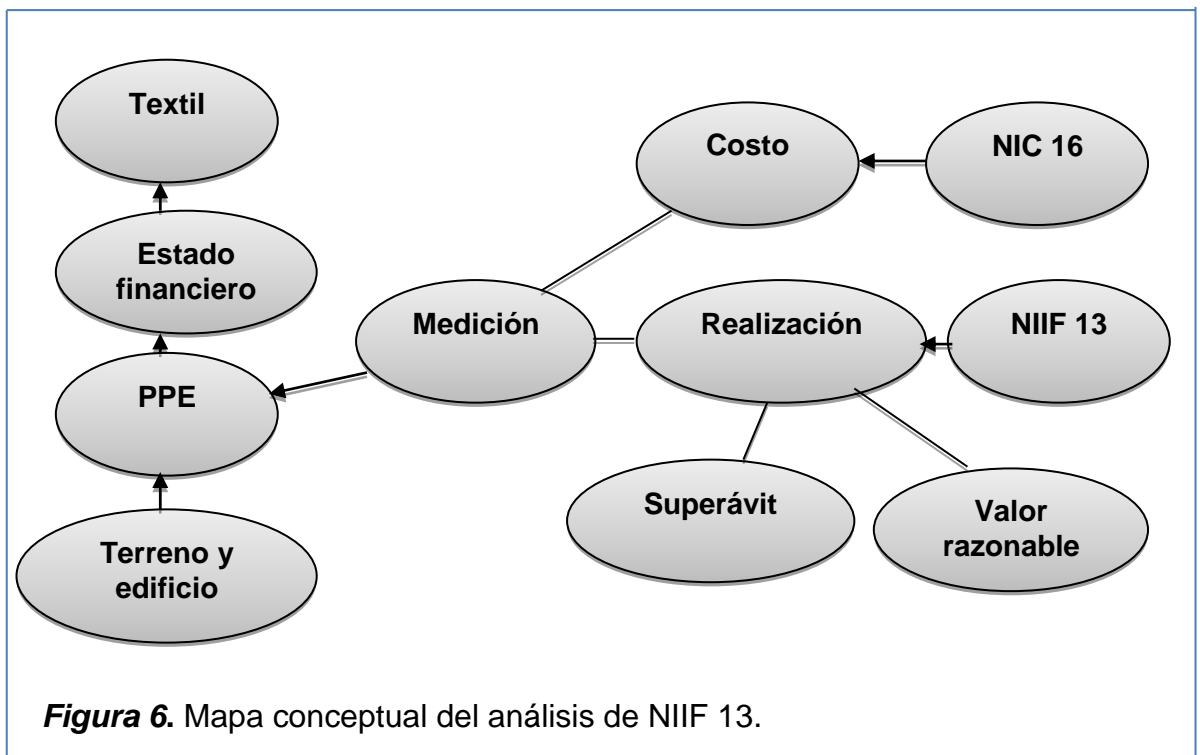
### **Teoría Sicométrica.**

Otra teoría que surge es la teoría sicométrica que es la que establece valores supuestos para los bienes que no pasan por el mercado ya que estos bienes no tienen precio. Aquí se utiliza una herramienta que es la encuesta, la cual consiste en realizar preguntas y con estas se fabricaran los precios de los bienes que son objeto de estudio.

En síntesis, el modelo del costo histórico está respaldado por la teoría clásica del valor y que el modelo del valor razonable está vinculado a la teoría del valor neoclásica. La teoría clásica se respalda en el valor de cambio; es decir, en la capacidad de compra de bienes, y la teoría neoclásica define que el valor de un bien depende de la satisfacción que este bien dé y se fundamenta en el valor de uso. Este trabajo de investigación se propone plantear una metodología para medir los inmuebles a una compañía de textil usando el modelo de valor razonable.

## Marco Conceptual

Con el propósito de estructurar el estudio de las variables que intervienen en el tema de investigación, se emplea la herramienta de mapa conceptual para el desarrollo eficiente. Se representa de la siguiente manera. “Ver Figura 6”.



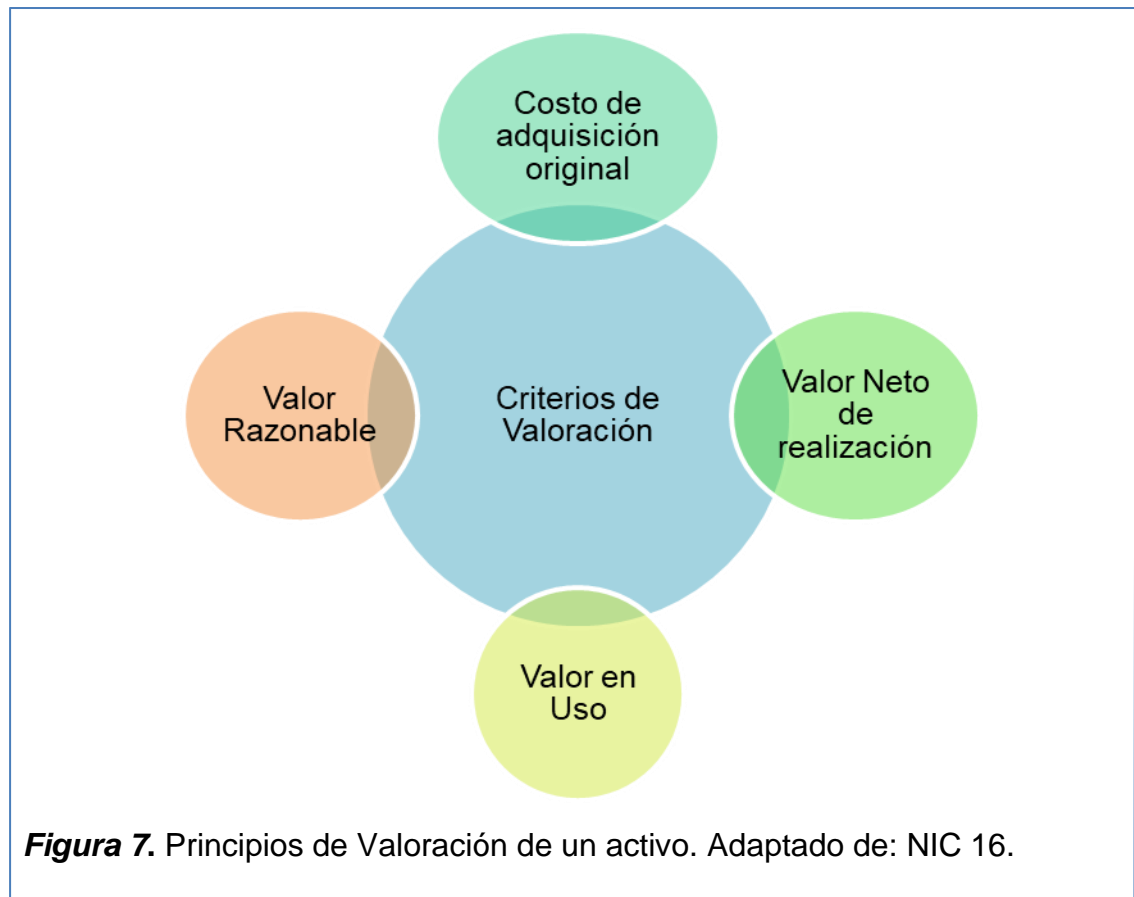
**Figura 6.** Mapa conceptual del análisis de NIIF 13.

### Medición.

Un concepto genérico de la medición es el que ofrece la Real Academia de la Lengua Española (RAE, 2019) que menciona: medir es comparar una cantidad con su respectiva unidad con el fin de averiguar cuántas veces la segunda está contenida en la primera.

Un concepto contable de medición es el que ofrece el Marco conceptual de la NIIF el cual menciona que la medición es el proceso de determinar los montos monetarios en los cuales los elementos de los estados financieros deben reconocerse y contabilizarse en el balance general y el estado de resultados. Esto implica la selección de la base particular de medición.

El principio de valoración es un método según el cual un activo fijo se registra en el balance. Ayuda a estimar el valor de un activo o empresa. Algunos principios de valoración son los que se detalla a continuación, “Ver Figura 7”.

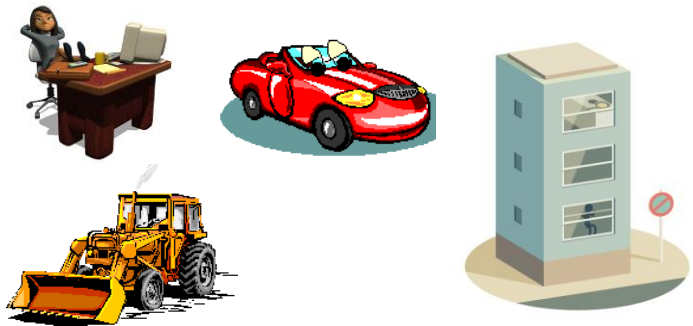


**Figura 7.** Principios de Valoración de un activo. Adaptado de: NIC 16.

Es aquí donde la NIC 16 entra a jugar un papel muy importante ya que esta NIC menciona sobre los dos métodos de valoración de activos que son el costo histórico y el valor de revalorización. Este caso de estudio se enfocará en terrenos y edificios de la industria textil.

La NIC 16 trata de la Propiedad, planta y equipo PPE, proporciona lineamientos para la correcta contabilización de PPE y nos indica que estos son activos tangibles que se van a utilizar por más de un periodo contable en la producción o prestación de bienes y servicios. Los ejemplos de propiedades, planta y equipo (PP&E) incluyen:

- Vehículos
- Muebles de Oficina
- Maquinaria
- Edificios
- Terrenos
- Entre otros.



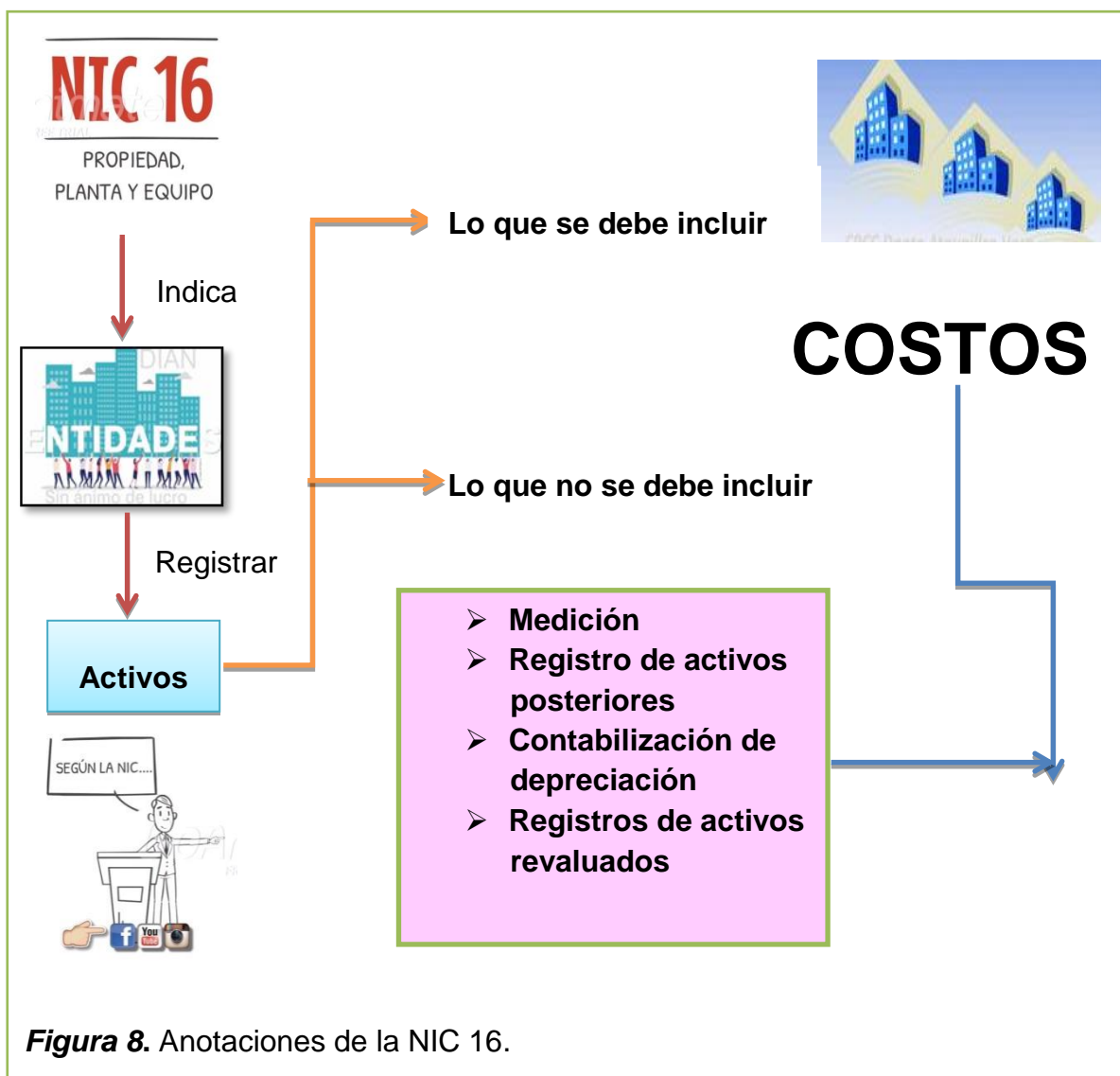
También existen activos como terrenos y edificios que no son usados en las actividades principales de la compañía, sino que son mantenidos para la apreciación del capital, son clasificados como propiedad de inversión de conformidad de la NIC 40.

Las industrias que se consideran intensivas en capital tienen una cantidad significativa de activos fijos; tales como:

- Compañías textiles
- Fabricantes de automóviles
- Compañías siderúrgicas

Los activos fijos tienen una vida útil asignada, lo que significa que tienen un número determinado de años en que los activos tendrán un valor económico para la empresa, también pueden tener un valor de recuperación, que es el valor restante al final de la vida del activo. El valor de recuperación también se llama valor residual.

La NIC indica como las entidades deben registrar sus activos como por ejemplo lo que se debe incluir y lo que no se debe incluir en el costo, como se puede medir el costo, como se registran los activos posteriormente, como se contabiliza la depreciación y el registro de activos si van hacer revaluados. “Ver Figura 8”.



De acuerdo con esto, la entidad debe elegir un modelo de costo, donde un activo se registra al costo de adquisición con sustracción de cualquier depreciación y deterioro acumulados, o modelo de revaluación, donde el elemento se registra al valor razonable (valor de mercado) si puede medirse confiablemente menos la depreciación y las pérdidas por deterioro.

En primer lugar, cuando se adquiere las propiedades, planta y equipo se registran inicialmente al costo, el cual incluye los desembolsos para que el activo se encuentre en plenas condiciones de uso, es decir; la ubicación y el estado que tengan para que estén en funcionamiento. Los costos para la

preparación de donde se localizarán los activos forman parte de los costos de PPE. Los costos por préstamos que son atribuibles directamente a la construcción de un activo por la empresa deben incluirse en el costo del activo. También deberán incluirse los costos por estimación por desmantelamiento del local al final de su vida útil.

De igual manera, al adquirir terrenos, ciertos costos son ordinarios y necesarios y deben asignarse. Estos costos incluyen el costo del terreno, los costos de título, costos legales, entre otros. También se incluyen los costos de preparación del sitio, como la nivelación y el drenaje, o el costo de arrasar una estructura antigua. Todos estos costos pueden considerarse ordinarios y necesarios para preparar el terreno para su uso previsto.

Cuando se compra un edificio se debe hacer una asignación del precio de compra entre el terreno y el edificio. Esta asignación se utilizará para determinar el gasto de depreciación anual para el edificio para fines de impuestos y estados financieros. Si bien no existe una fórmula única que pueda usarse cada vez que se realiza una asignación, se debe ser capaz de defender la asignación entre el valor del terreno y el valor del edificio en caso de que la agencia fiscal impugne la asignación.

Es necesario revisar los documentos de la compra del edificio y el terreno. El precio total de compra debe asignarse entre terrenos, construcción y costos de cierre. Los costos de cierre consisten en: Comisión de bróker, tasa de registro de la propiedad, honorarios de abogados asociados con la compra. Los costos de cierre se capitalizarán, se registrarán con el terreno o edificio en el balance general y se amortizarán durante la vida útil de la propiedad.

Un incremento en libros de un terreno en los que hay una edificación no va afectar a la depreciación del edificio. "Ver Figura 9".





### **Precio de Adquisición**

- Costos de importación
- Descuentos y regalías
- Remuneraciones
- Preparación de terreno
- Transporte



### **Ubicación y correcta operación**

- Instalación y montaje
- Pruebas de funcionamiento
- Honorarios Profesionales



Estimación costos de desmantelamiento, retiro y rehabilitación del local



### **No forma parte del costo**

- Apertura de nuevas instalaciones productivas
- Apertura de nuevas empresas
- Lanzamiento de nuevos productos
- Gastos Administrativos

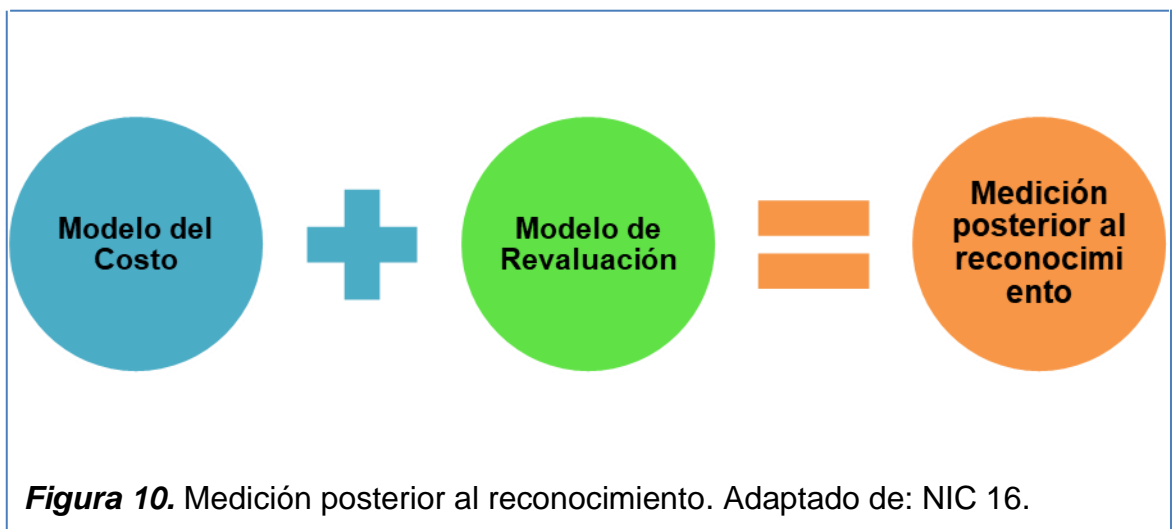
**Figura 9.** Componentes del Costo. Adaptado de: NIC 16.

La NIC también indica que, si se adquiere un edificio y se necesite cambiar el techo durante la vida útil del edificio, en lugar de tener una vida útil y depreciación por todo el edificio, la entidad puede depreciar solo el techo de forma separada del edificio. Así mismo puede dividir el edificio en varios componentes para la depreciación por separado. La NIC 16 establece que cada parte de propiedad, planta y equipo que tenga un costo significativo en relación al costo total de la partida, debe ser depreciado por separado en función de la vida útil de cada parte. Casi siempre el reemplazo

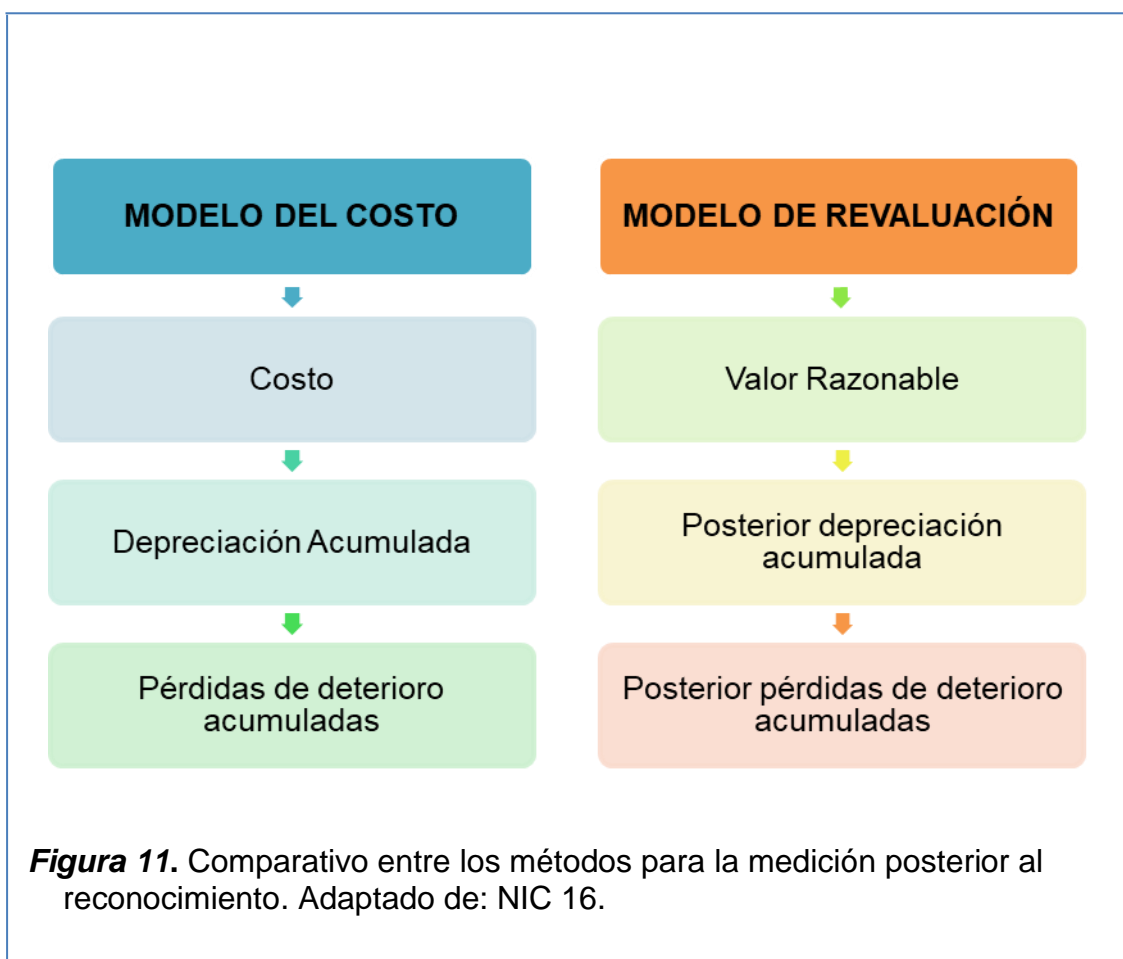
de un elemento de propiedad, planta y equipo es reconocido como un activo y el desembolso por mantenimiento como un gasto.

### **Medición posterior al reconocimiento inicial.**

La NIC 16 también guía la medición posterior después de la adquisición de un activo fijo ya una vez reconocido el costo. Para la medición posterior se puede utilizar cualquiera de los siguientes métodos. “Ver Figura 10”.



- **Modelo de costos:** como método normal, el costo real del activo menos la depreciación acumulada y la pérdida por deterioro acumulada en la fecha de presentación que ya fue definido en los párrafos que anteceden.
- **Modelo de revaluación:** que indica su valor razonable a la fecha a la fecha de valuación menos cualquier deterioro o depreciación. También la Norma indica que una vez que se haya optado por este modelo, las revaluaciones deberán ser hechas regularmente para asegurar que el importe en libros no difiera del valor razonable. “Ver Figura 11”.



Es aquí donde la NIIF 13 entra a definir el valor razonable y proporciona un marco para su medición. De acuerdo con esta norma, el valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o se pagaría por transferir un pasivo en la fecha de medición (NIIF 13, 2019), tomando en cuenta las condiciones del mercado, en una transacción entre participantes del mercado que se pueden dar en el mercado principal o también se puede dar el caso que no exista dicho mercado, o se la haga en el mercado más ventajoso. Como tal, el valor razonable es un precio de salida.

El valor razonable también es conocido como valor de mercado, valor justo y valor corriente. Se puede decir que el valor razonable aproxima las

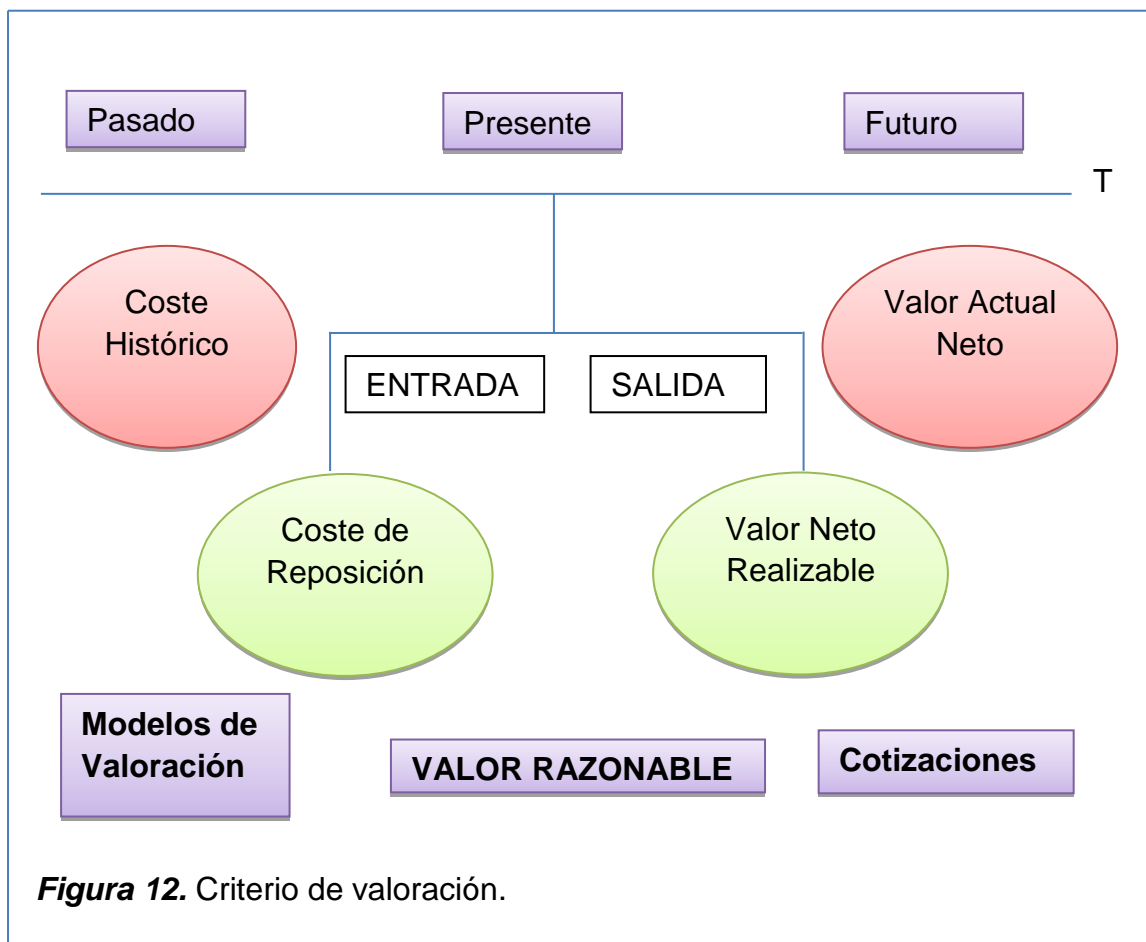
valoraciones contables a las valoraciones económicas para reflejar el mercado a través de los precios.

La NIIF también indica que el valor razonable es una medición que se fundamenta en el mercado, más no una medición que ponga la entidad. Al medirse el valor razonable se debe de utilizar los supuestos del que los participantes del mercado activo utilizarían al momento que fijen el precio del activo esto bajo las condiciones reales del mercado. Por esto se debe observar muy bien las características específicas del activo en este caso terrenos y edificios, una de las características podría ser la ubicación, o el estado de dichos activos.

Para que la NIIF 13 pueda aumentar la armonización y la comparabilidad de las mediciones y revelaciones del valor razonable, se ha desarrollado un sistema jerárquico para administrar las entradas a diferentes técnicas de valuación. La jerarquía contiene tres niveles, donde el Nivel 1 es el más alto y el Nivel 3 es el más bajo.

El párrafo 76 de la NIIF 13 establece que las entradas de nivel 1 son precios cotizados en mercados que estén activos para los activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de medición (NIIF 13, 2019). Un precio de mercado cotizado en un mercado activo proporciona la evidencia más confiable del valor razonable.

La NIIF 13 define este primer nivel al mercado activo como un mercado en el que las diferentes transacciones de activos tienen un lugar de frecuencia suficiente para proporcionar información para que se puedan fijar los precios sobre una base fuerte de negocio en marcha. Esto quiere decir que en determinados sectores se realizan operaciones de manera recurrente que permite a las entidades como bolsas de valores, instituciones especializadas en algún sector concreto, contar con bases de datos disponibles a los usuarios para que observen el comportamiento de valores de los activos. “Ver Figura 12”.



**Figura 12.** Criterio de valoración.

En Ecuador, los precios de los activos como terreno y edificios son un poco complejo no se pueden determinar determinarlos bajo un esquema de mercado activo debido a que no existe una bolsa de bienes raíces en donde se comercialicen formalmente los bienes inmuebles. Sin embargo, los precios son observables en ciertas transacciones celebradas de manera privada. Una práctica común para determinar el valor razonable de los terrenos y edificios es el uso de informes de peritos valuadores certificados, también la información que ofrecen las empresas inmobiliarias o los corredores de bienes

Según el párrafo 81 de la NIIF 13, establece que las entradas de Nivel 2 son entradas distintas de los precios de mercado cotizados incluidos en el

Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente (NIIF 13, 2019). Si el activo y pasivo tienen un plazo específico los datos de la entrada de nivel 2 deben ser observables, para el citado activo o pasivo, durante la práctica totalidad de dicho plazo, los datos que forman el nivel incluyen los siguientes elementos: Precios cotizados para los activos y pasivos similares en el mercado activo y precios cotizados para activos y pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos.

Es decir, los datos de entrada de nivel 2 son datos con menor dependencia del mercado ya que son precios cotizados en los mercados de activos para activos de igual similitud en mercados no activos. Los requisitos del nivel 2 son menos rigurosos que los del Nivel 1 ya que permiten guiarse sobre información de precios de mercados que no están activos. También permite utilizar datos variables corroborados por el mercado. Esta definición hace énfasis a los datos que son derivados de precios de mercado como ejemplo el precio por metro cuadrado de un terreno.

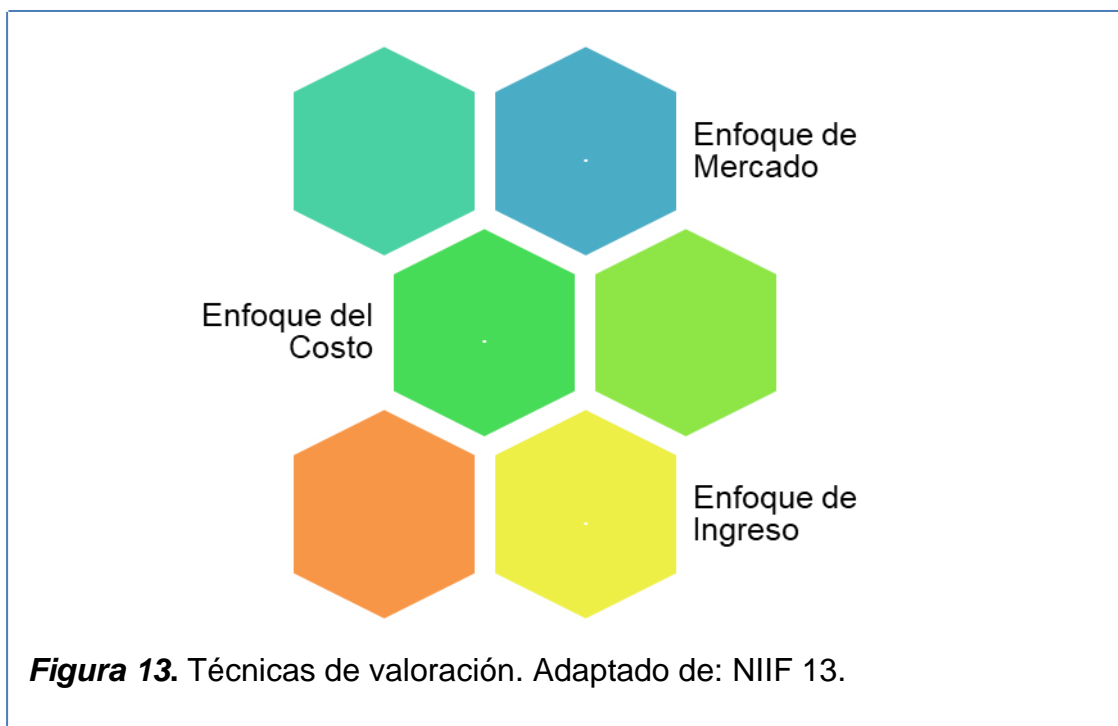
En armonía con el párrafo 86 de la NIIF 13 las entradas de nivel 3 son entradas no observables para el activo o pasivo. En los párrafos 87 al 89 se menciona que los datos no observables se utilizan para medir el valor razonable en la medida en que los datos relevantes observables no están disponibles, lo que permite situaciones en las que hay poca o ninguna actividad de mercado para el activo o pasivo en la fecha de medición.

Esto quiere decir que en el nivel 3 los datos no están visibles en el mercado, estos son utilizados para poder medir el valor razonable de un activo a medida que la información del mercado de activos no exista o sea nula. La norma no indica el uso de un método determinado para los activos del nivel 3 más bien menciona que el tasador debe decidir el método que será el más adecuado teniendo como referencia el método los datos de los precios actuales.

Una entidad desarrolla entradas no observables utilizando la mejor información disponible en las circunstancias, que podría incluir los propios datos de la entidad, teniendo en cuenta toda la información sobre los

supuestos de los participantes del mercado que esté razonablemente disponible.

La NIIF 13 ofrece un modelo jerárquico del valor razonable, sin embargo, se mantiene el problema en sentido que los datos para bienes inmuebles no están comúnmente disponibles en los mercados activos. Para esto la NIIF nos da una alternativa para medir el valor razonable y esto lo hace a través de métodos de valoración; La norma permite tres métodos. “Ver Figura 13”.



A continuación, se define cada uno:

- **Enfoque de mercado:** Utiliza los precios y otras fuentes de información relevante generadas por las transacciones del mercado que tengan activos idénticos o similares. El enfoque de mercado es una valoración por la referencia de los precios de ventas de los activos de igual similitud. En varios mercados, las comparaciones se las hace en referencia de una base a una unidad de medida de suelo,

esta puede ser el costo de una hectárea de un terreno ubicado en alguna zona.

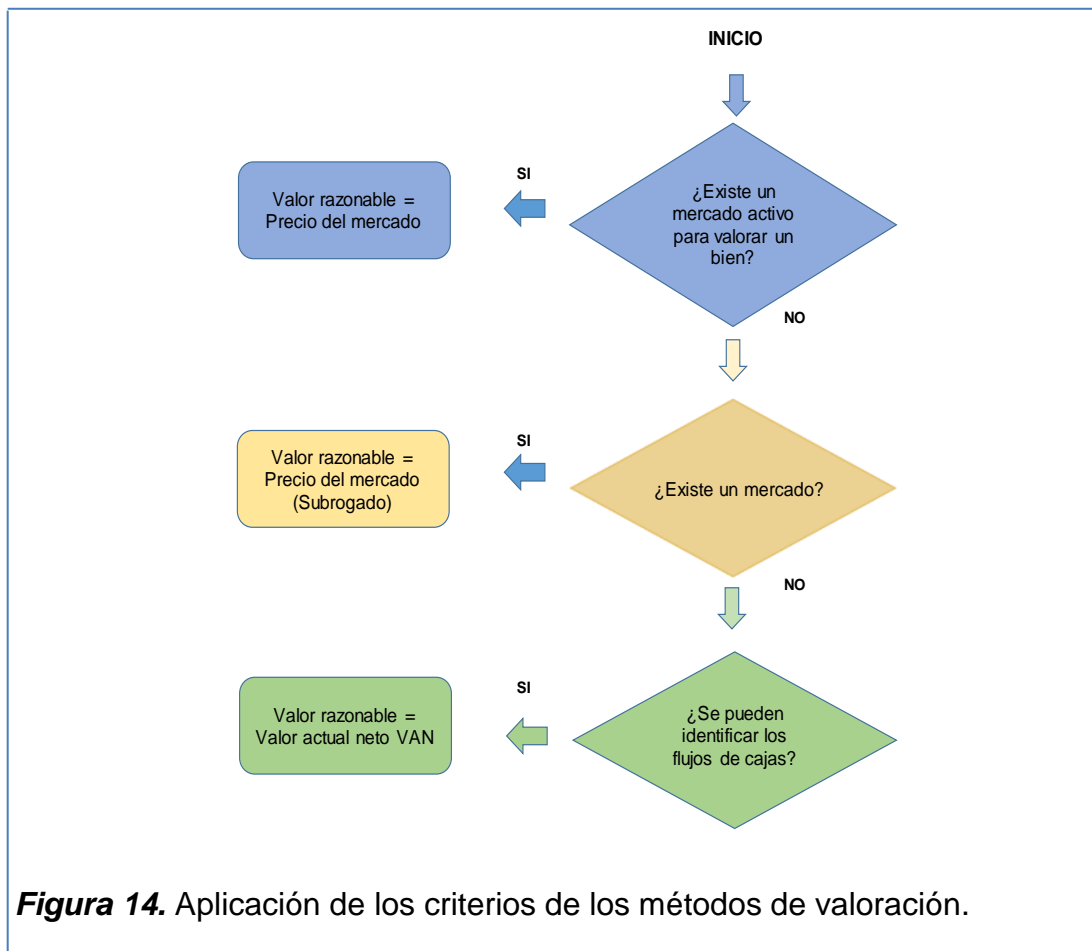
- **Enfoque del costo:** Refleja el monto que se va a necesitar en la actualidad para reemplazar la capacidad de servicio del activo, esto quiere decir que es el costo para que un participante del mercado adquiera o en algunos casos construya un activo sustituto.

Cuando se utilice un método basado en costos de reposición el cual está previsto, se utilizará siempre y cuando el inmueble tenga las características especiales y ningún otro método resulte aplicable. Un ejemplo de este caso de coste de reposición son las estructuras con características muy especiales como las centrales energéticas.

- **Enfoque de ingreso:** Este convierte los flujos o ingresos futuros en valor presente, por ejemplo, flujos de efectivo en un monto actual, es decir descontado. La sola estimación de flujos futuros implica el uso de variables que no pueden ser observadas en el mercado. Un ejemplo es la rentabilidad estimada de un inmueble.

En el siguiente cuadro se aplica una secuencia lógica para la aplicación de los criterios de los métodos de valoración. “Ver Figura 14”.





Una vez que se conozca las mediciones a valor razonable, se puede hablar de su efecto en la práctica contable y su respectivo registro. “Ver Figura 15”.



### **SI UNA REVALUACIÓN RESULTA EN UN AUMENTO EN EL VALOR.**

- Se debe acreditar a otro resultado integral y acumularse en el patrimonio.
- Bajo el título superávit de revaluación a menos que represente la reversión de una disminución de revaluación del mismo activo previamente reconocido como gasto.



### **SI UNA REVALUACIÓN RESULTA EN UNA DISMINUCIÓN EN EL VALOR EN LIBROS DE UN ACTIVO FIJO.**

- Se debe reconocer la disminución en la utilidad o pérdida.
- Si hay un saldo acreedor en el superávit de revaluación para ese activo, se debe de registrar la disminución en otro resultado integral para compensar el saldo acreedor.
- La disminución reconocida en otro resultado integral disminuye la cantidad de cualquier superávit de revaluación ya registrado en el patrimonio.

**Figura 15.** Medición a valor Razonable: Efecto en la práctica contable y su registro.

Por otro lado, la revaluación no se considera una ganancia normal y no se registra en el estado de resultados, sino que se acredita directamente a una cuenta de patrimonio denominada excedente de revaluación. El excedente de revaluación mantiene todas las revaluaciones al alza de los activos de una empresa hasta que esos activos sean eliminados.

Si un activo revaluado se valora posteriormente debido al deterioro, la pérdida se amortiza primero contra cualquier saldo disponible en el superávit de revaluación y si la pérdida excede el saldo del excedente de revaluación del mismo activo, la diferencia se carga al estado de resultados como pérdida por deterioro.

Ahora, en el tratamiento de la depreciación bajo el modelo de revaluación se trata de la misma manera que el método de costo. El monto depreciable (costo menos valor residual) debe asignarse de manera sistemática durante la vida útil del activo. El valor residual y la vida útil de un activo deben revisarse al menos al final de cada año financiero y, si las expectativas difieren de las estimaciones anteriores, cualquier cambio se contabiliza prospectivamente como un cambio en la estimación según la NIC 8.

El método de depreciación utilizado debe reflejar el patrón en el cual la entidad consume los beneficios económicos del activo; un método de depreciación que se basa en los ingresos generados por una actividad que incluye el uso de un activo no es apropiado.

El método de depreciación debe revisarse al menos anualmente y, si el patrón de consumo de beneficios ha cambiado, el método de depreciación debe cambiarse prospectivamente como un cambio en la estimación según la NIC 8. Las reducciones futuras esperadas en los precios de venta podrían ser indicativas de una mayor tasa de consumo de los beneficios económicos futuros incorporados en un activo.

La depreciación debe cargarse a resultados, a menos que se incluya en el importe en libros de otro activo. La depreciación comienza cuando el activo está disponible para su uso y continúa hasta que el activo se da de baja, incluso si está inactivo.

Finalmente, los activos fijos deben ser probados para determinar el deterioro de acuerdo con las pautas de la NIC-36-Deterioro del valor de los activos para que los mismos efectos se incorporen a las finanzas.

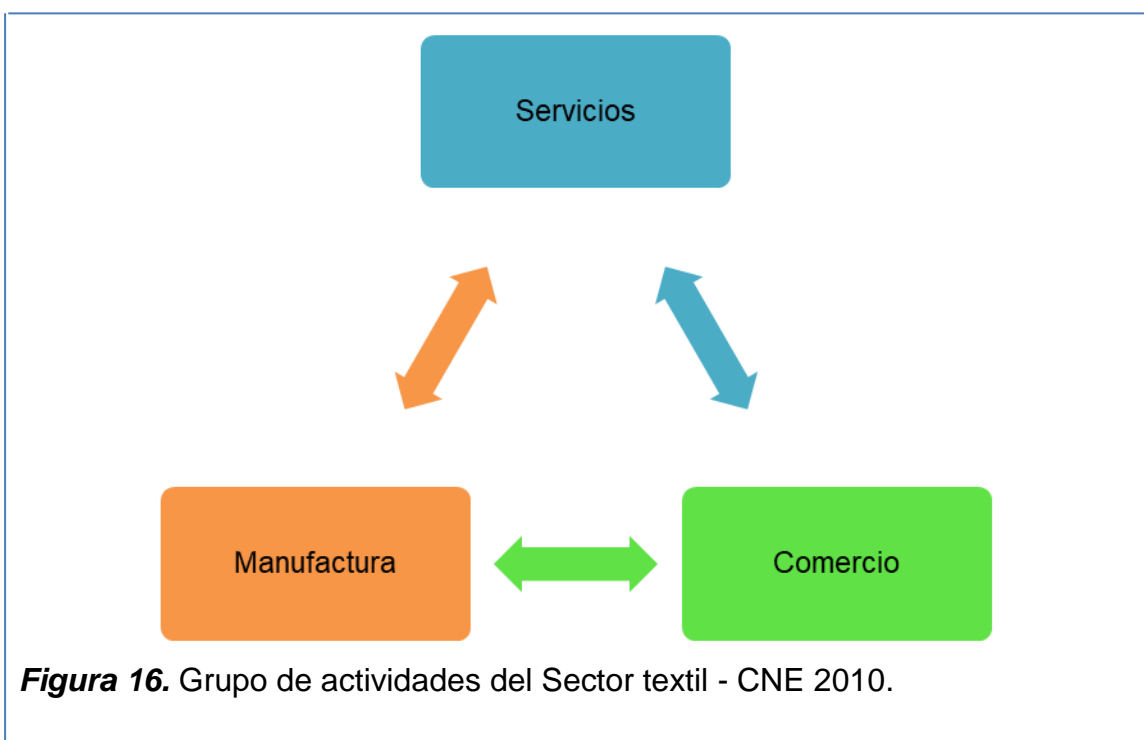
## **Marco Referencial**

### **Sector Textil**

Los inicios del sector textil en el Ecuador remontan la época de la colonia, cuando la lana de oveja era utilizada para fabricar los tejidos. Ya con el tiempo las industrias se dedicaron al procesamiento de lana y luego

después el auge del algodón. Actualmente la industria textil ecuatoriana fabrica productos de todo tipo de fibras, ya sean algodón, poliéster, lana etc. A nivel geográfico la Provincia del Pichincha tiene el 27% de establecimientos, Guayas tiene el 17%, Tungurahua el 8.1%, Azuay 7.5% y los demás están dispersos en las otras provincias del País.

En el Ecuador hay tres grandes grupos de actividades que conforman el sector textil, según los datos que se obtuvieron del Censo Nacional Económico del 2010. “Ver Figura 16”.



**Figura 16.** Grupo de actividades del Sector textil - CNE 2010.

La actividad de manufactura actualmente cuenta con 11.006 establecimientos de los cuales el 75% corresponden a la fabricación de prendas de vestir el 8.5% a la fabricación de artículos confeccionados de materiales textiles el 8.5% a la fabricación de calzado y el 8% a las otras actividades de manufactura.

Las empresas que operan en Ecuador están clasificadas según la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU), este organismo es una adaptación realizada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censo INEC,

dentro de esta clasificación el sector textil se encuentra registrado en el código CIIU 13 que es sobre las empresas que se dedican a la fabricación de productos textiles y el CIIU 14 que se dedica a la fabricación de prendas de vestir.

Según el registro de la Superintendencia de Compañías en el 2018 bajo la clasificación CIIU 13 y 14, existen registradas 1138 empresas, de las cuales 349 se dedican a la fabricación de los productos textiles y 798 a la confección de prendas de vestir. Con respecto a la fabricación de productos textiles el mayor número de empresas se encuentran en la Provincia del Pichincha donde se registran 211 empresas, mientras que en la Provincia del Guayas existen 82 empresas y en la Ciudad de Guayaquil según Superintendencia de Compañías existen 45 empresas dedicadas a la producción de textiles.

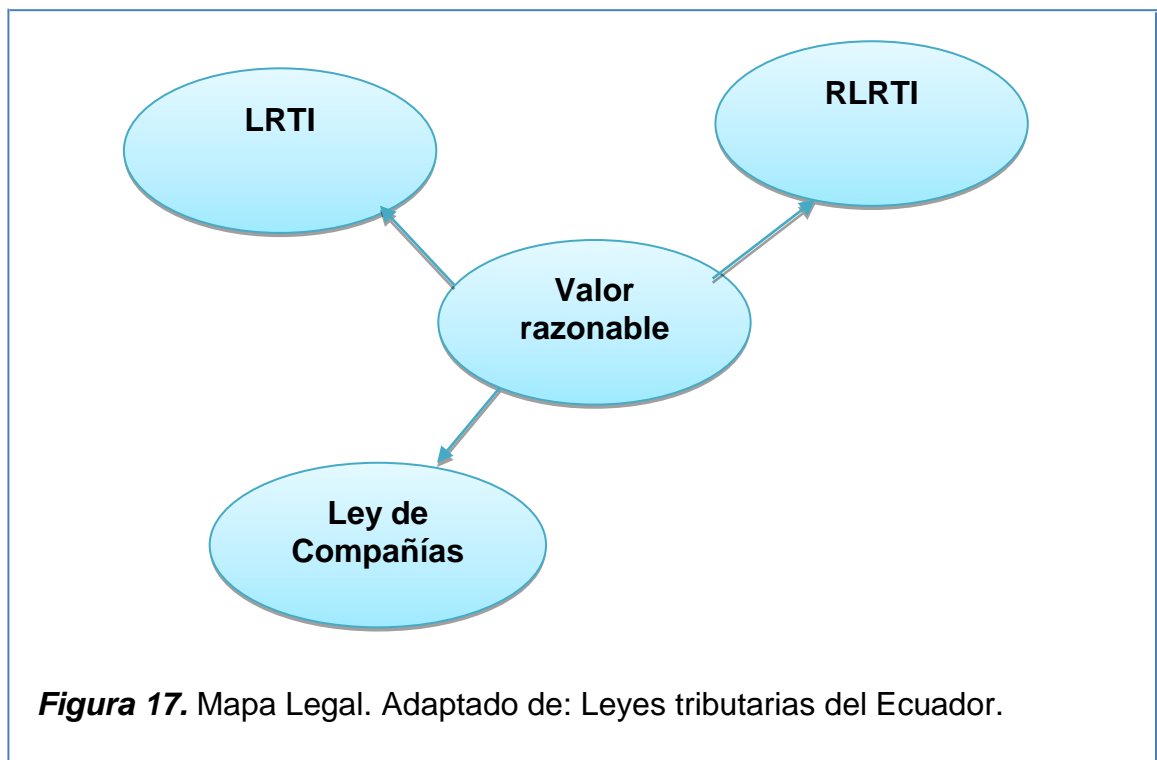
En Ecuador, el sector textil genera aproximadamente 174.000 puestos de trabajo, constituyéndose en el segundo sector manufacturero que más mano de obra emplea, según las estadísticas levantadas por el INEC, los cuales representan el 21% de los que produce la industria manufacturera del país. En la actualidad la industria textil aporta más del 7% del PIB manufacturero nacional.

La industria textil sigue avanzando en términos de exportaciones el país cerró en el 2018 con ventas al extranjero por 105 millones de dólares. Por otra parte, los mercados a donde están dirigidas las exportaciones de la industria textil son: España, Argentina, Perú, Brasil y Colombia.

Conociendo lo importante y representativa que es el sector textil en nuestro País, hemos escogido una compañía de la ciudad de Guayaquil para poder realizar el presente trabajo de titulación.

## Marco Legal

El marco legal de la investigación sobre el valor razonable lo constituyen las leyes tributarias y societarias del Ecuador, como se observa en el siguiente mapa. “Ver Figura 17”.



### **Ley de Régimen Tributario Interno.**

La Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI) regula varios de los impuestos que existen en Ecuador:

- Impuesto a la Renta
- Impuesto al Valor Agregado
- Impuesto a los Consumos Especiales
- Régimen Impositivo Simplificado

Además, explica el marco de los aspectos relativos a estos impuestos: hecho generador, cuantía del tributo, cuándo y cómo deben pagarse, deducciones, exenciones, entre otros temas.

En el capítulo IV artículo 10 numeral 7 de la LRTI se hace referencia a la depreciación y amortización la cual puede realizarse de acuerdo a la naturaleza y a la duración de la vida útil de los bienes, a la corrección monetaria, y la técnica contable utilizada, así como las que se pueden dar por obsolescencia y otros casos. Dentro de las técnicas contables se encuentra el valor razonable. Si se incrementa el importe de libros de un activo este aumento se acumulará en el patrimonio, como superávit de revaluación.

La LRTI en esta misma sección indica que cuando un contribuyente haya procedido a la revaluación de activos la depreciación correspondiente de dicho revaluó no podrá ser deducible.

Así mismo, el artículo innumerado que antecede al artículo 10 de las deducciones de la LRTI indica que para efectos tributarios se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, solamente en los casos y condiciones que se señalen en el reglamento. En caso de no llegar a un consenso entre las normas tributarias y las normas contables y financieras, prevalecerán las normas tributarias.

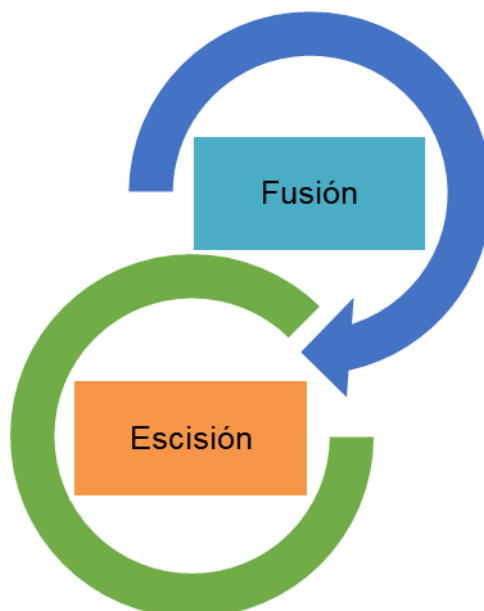
### **Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.**

El reglamento de aplicación tributaria muestra en forma más detallada como es tratamiento tributario de la revalorización de activos, según el Art 28 6 literal f se indica que cuando el contribuyente haya procedido a realizar la revaluación de activos, la depreciación que corresponde al revaluó no podrá ser deducible, si en caso de asignarse un nuevo valor a activos totalmente depreciados, no se podrá volver a depreciar. En el caso de venta de bienes revaluados estos se considerarán como un ingreso gravable la diferencia entre el precio de venta y el valor residual sin considerar el revaluó.

En el artículo innumerado que antecede al artículo 28 del Reglamento se dice que permite el reconocimiento de impuestos diferidos únicamente en los siguientes casos y condiciones: El valor del deterioro de PPE que sean usados por el contribuyente, pueden ser considerados como no deducibles en el periodo en el que sean registrados contablemente; de igual manera se reconocerá el impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que se transfiera el activo se produzca la reversión del deterioro a la finalización de la vida útil. Entonces si al realizar una revalorización de activos fijos y nuestro valor de activos disminuyera y el pasivo aumentará esto se lo reconocerá como pasivos por impuestos diferidos.

### **Ley de Compañías.**

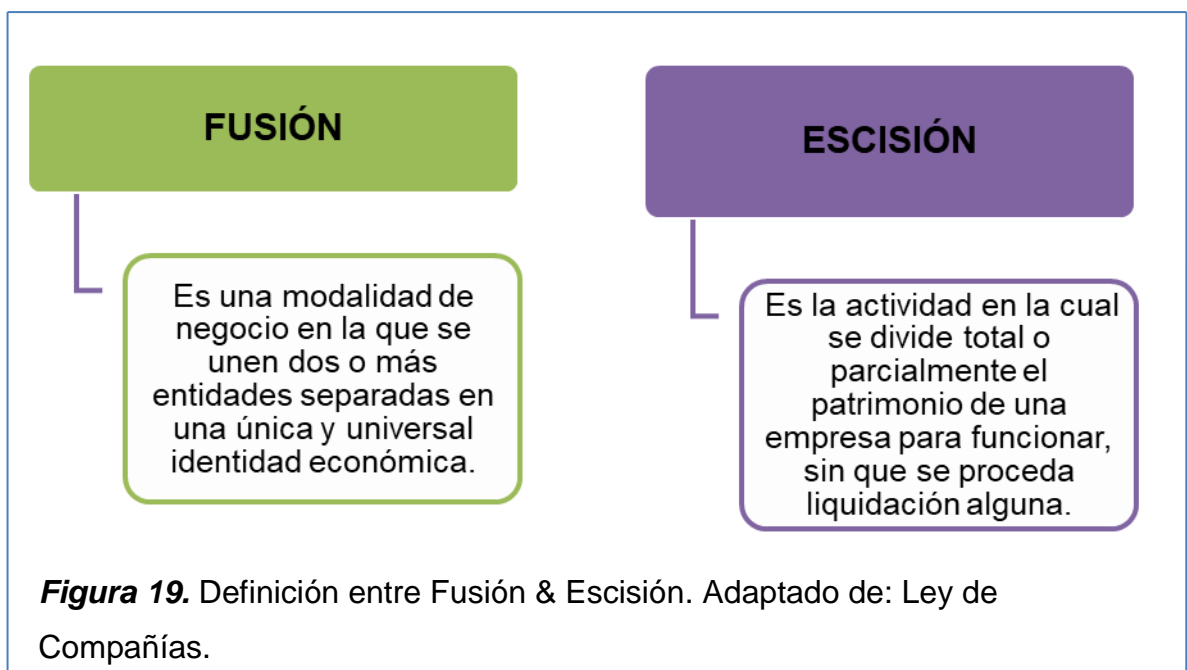
La Ley de Compañías del Ecuador también se pronuncia sobre el modelo de revaluación de las entidades en este caso. “Ver Figura 18”.



**Figura 18.** Modelos de revaluación de las entidades. Adaptado de: Ley de Compañías.



A continuación, definimos el concepto de Fusión y Escisión, de acuerdo a la Ley de Compañías. “Ver Figura 19”.



El artículo 339 de la Ley de Compañías indica que cuando se vaya a realizar la fusión de compañías los traspasos de activos estos sean tangibles o intangibles, se podrán realizar al valor de mercado o al valor presente. Si se va a realizar un traspaso de activos con el método de revalorización la Ley de Compañías exige una valorización de activos la cual deberá ser realizada por un perito valuador calificado por la Súper de Compañías.

Así mismo la Ley de Compañías en el Art 348 sobre la Escisión que la división del patrimonio de la compañía o nuevas sociedades que se vayan a crear, y el traspaso de los correspondientes activos, para cuyo efecto podrán traspasarse los mismos a valor presente o de mercado, y cualquier exceso

en activos sobre el valor del patrimonio traspasado, podrá compensarse con la asunción de pasivos de la sociedad escindida.

## **Capítulo 2. Metodología de la Investigación**

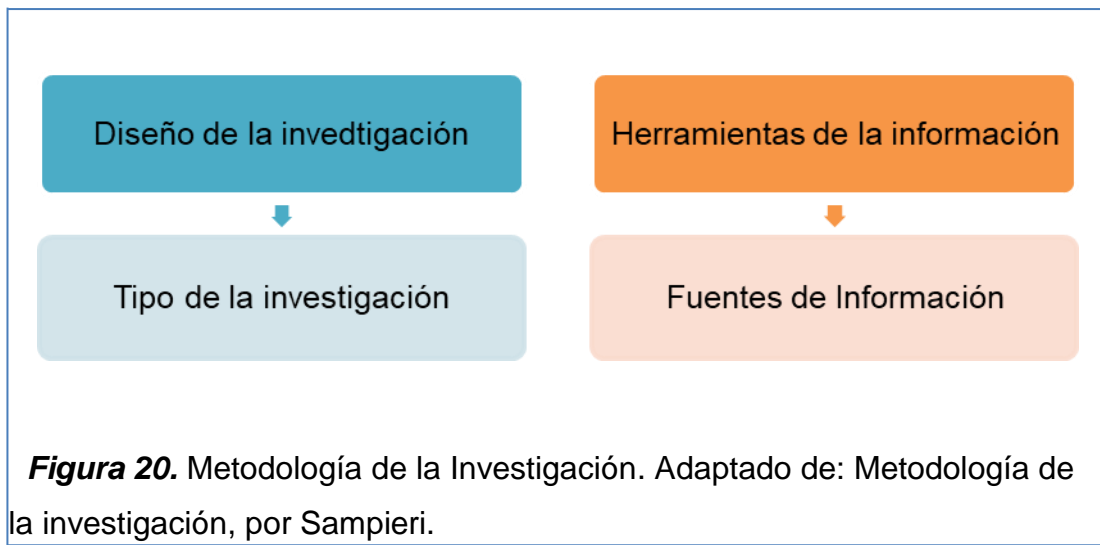
La investigación siempre se fundamenta en un marco metodológico, el cual presenta el uso de técnicas, métodos, estrategias, instrumentos y procedimientos que se vayan a utilizar para el estudio que se desarrolla. En relación a esto Balestrini define al marco metodológico como la instancia que hace referente a métodos, varias reglas, registros, técnicas con las cuales una teoría o un método calculan las magnitudes de lo real. (Balestrini, 2006)

Según Finol y Camacho, el marco metodológico está referido a como se realizará la investigación, mostrando el tipo y el diseño de la investigación, población, muestra, instrumentos y técnicas para la recolección de datos, confiabilidad y validez para el análisis de datos. (Franco, 2008)

Así mismo la palabra clave del marco metodológico es la palabra investigar, la cual la Real Academia Española RAE da una definición sobre ella, dice que este verbo se define al acto de llevar a cabo estrategias para el descubrimiento de algo. Así mismo hace mención al “conjunto de actividades de índole intelectual y experimental que tienen carácter sistemático, cuya intención es la de aumentar los conocimientos sobre un determinado tema” (Española, 2019).

Según Sampieri, la investigación es un “conjunto de procesos críticos, sistemáticos y empíricos que son aplicados al estudio de un problema, de los cuales los datos que se vayan obteniendo por observación son analizados y documentados” (Sampieri, 2010)

La metodología que se aplicara en el presente trabajo de titulación contiene información relevante y necesaria para la aplicación de la metodología. “Ver Figura 20”.



## Diseño de la investigación

Lo señalado por (Balestrini, 2006), el “diseño de la investigación se basa a un plan global de investigación que se fusionan de un modo coherente y relativamente correcto”, las técnicas a utilizar, análisis previstos y objetivos, tiene como objetivo según (Sabino, 2007), “proporcionar verificación que permita contrastar hechos y teorías y su estado es la de un plan general o estrategia que determina los pasos necesarios para hacerlo”.

El diseño que se empleará en el presente trabajo de titulación según el propósito, será el diseño observacional, ya que se centra en como las empresas del sector textil podrían realizar la medición del valor razonable de sus activos tal cual como la indica la normativa NIIF 13 e incluso realizar las debidas comparaciones de sus valores en libros muchas veces registrados al costo histórico Vs el valor de mercado realizado a base de medición. Tendrá cronología prospectiva ya que se obtendrán resultados a futuro dependiendo de las transacciones de la entidad y según el número de las mediciones será transversal ya que se hará comparación entre dos variables de la medición que son el costo histórico y el valor razonable.

## **Tipos de investigación**

Según (Sabino, 2007), la investigación de tipo descriptiva” trata sobre realidades de hecho, y su principal característica es la de presentar una correcta interpretación”. Para la investigación descriptiva, su mayor importancia radica en descubrir varias características fundamentales de conjuntos homogéneos de fenómenos. A su vez utiliza varios criterios sistemáticos que permiten poner de manifiesto la estructura o comportamiento. Así de esta forma se pueden obtener las variables que caracterizan la realidad estudiada.

Según (Arias, 2006), la investigación descriptiva- define a un ~~consiste en la definición de una~~ contecimiento hecho, individuo o grupo, ~~fenómeno~~, con el objetivo fin de establecer identificar una estructura o comportamiento. Los resultados que se generen de este tipo de investigación, están ubicados en un nivel medio en cuanto a la profundidad de los conocimientos que se toman en consideración.

El tipo que de investigación que aplicaremos será la investigación concluyente descriptiva, ya que se busca la implementación de una metodología para la medición a valor razonable de los activos en este caso los terrenos y edificios a su vez se podrán observar las diferencias en el registro de la medición de los bienes inmuebles realizados al costo histórico vs los registros con los principios de la NIIF 13, esto va a permitir observar cuanto nos favorece la aplicación de la NIIF 13 para una presentación más fidedigna de la situación financiera de la empresa.

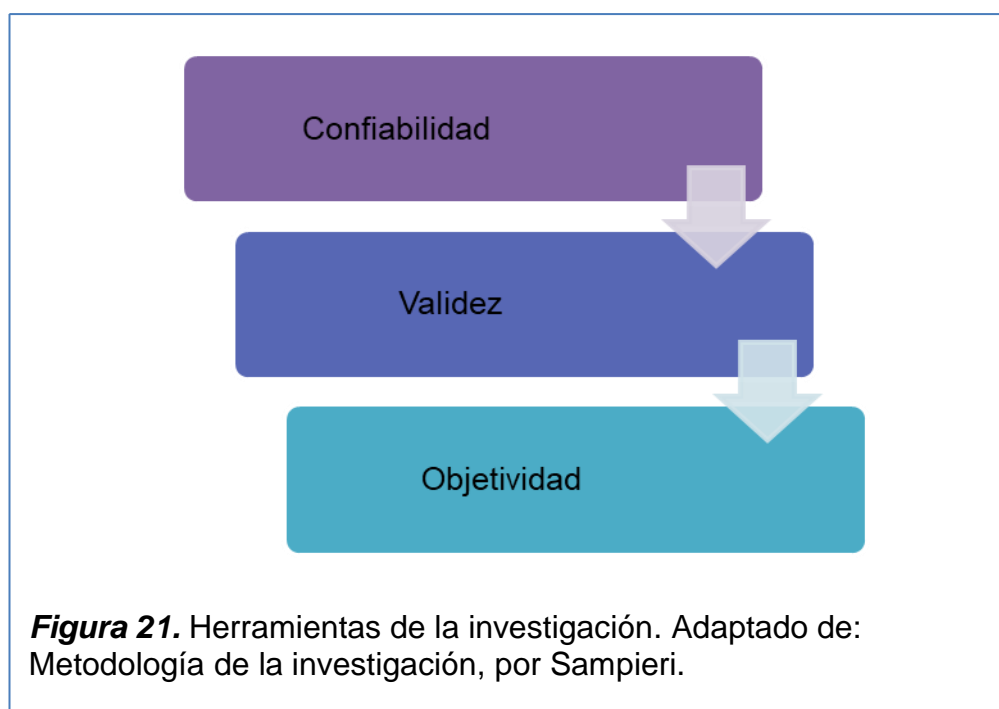
## **Enfoque de investigación**

Existen tres enfoques que se pueden aplicar según la forma de la investigación, los cuales son: Enfoque cualitativo, cuantitativo y mixto. El enfoque cuantitativo busca la recolección de datos para probar una hipótesis, para probar teorías. El cualitativo utiliza la medición de datos, pero sin medición numérica, para profundizar un estudio. El mixto combina los dos enfoques anteriormente descritos.

El enfoque de investigación que se utilizará en este trabajo está orientado al marco cualitativo, ya que lo que se busca es la aplicación de una propuesta metodológica y profundizar el tema de medición del valor razonable en activos con respecto a la Normativa NIIF 13. La información que será levantada será medida respecto al punto presentado en los antecedentes del problema.

## Herramientas de la investigación

Según Sampieri (Sampieri, 2010), toda herramienta de información debe reunir tres requisitos fundamentales. “Ver Figura 21”.



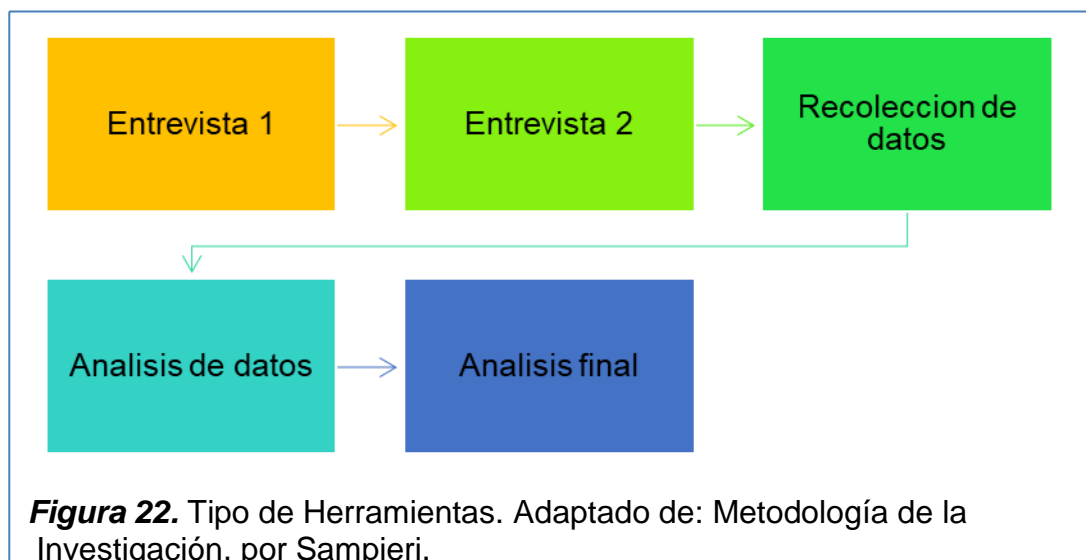
**Figura 21.** Herramientas de la investigación. Adaptado de: Metodología de la investigación, por Sampieri.

Existen las herramientas cualitativas y cuantitativas. Las herramientas cuantitativas son aquellas que nos ayudan a obtener una información detallada de situaciones, personas, eventos, comportamientos observables, experiencias de las personas, así también como sus actitudes y creencias. En cambio, las herramientas cualitativas son aquellas que permiten cuantificar los resultados para obtener datos estadísticos, por lo cual las herramientas cuantitativas necesitan tener modelo numérico.

Las herramientas que se utilizarán en este trabajo de titulación serán las herramientas cualitativas, ya que se necesita obtener una información profunda de personas que son especialistas en temas de medición.

## Tipos de herramientas

Para el presente trabajo de titulación se utilizará la herramienta cualitativa, como lo es la entrevista de la muestra no probabilística. Según (Sampieri, 2010), la “recolección de datos es el acopio de los datos en ambientes naturales y comúnmente cotidianos de los participantes del análisis”. De esta forma se detalla mediante la siguiente figura la síntesis de la herramienta de información como es la entrevista. “Ver Figura 22”.

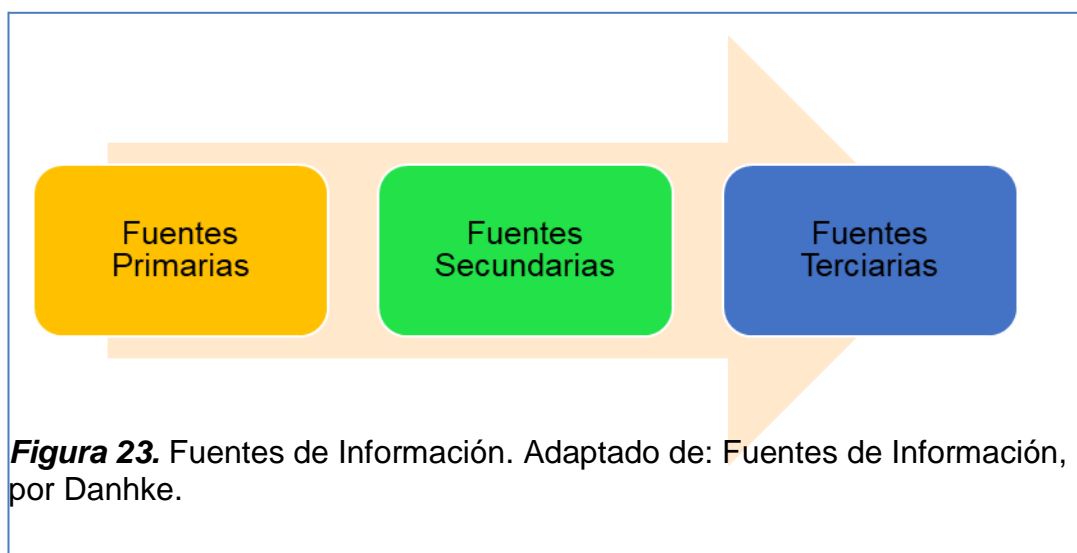


Así mismo otra herramienta de investigación es la de Método de caso, según indica Cherry (Slideshare, 1998) que el “método de estudio de caso es una metodología rigurosa y que los datos pueden ser obtenidos por una variedad de fuentes, que pueden ser cualitativas o cuantitativas estas pueden ser: documentos, entrevistas u observación directa”.

El método del caso va conjunto con la herramienta de la entrevista, en el presente trabajo de titulación se ha definido hacerlo, así mismo se definen las premisas como son las preguntas que se realizaron a los expertos evaluadores sobre el tema a tratar.

## Fuentes de Información

Según Danhke, las fuentes de clasificación son de tres tipos. “Ver Figura 23”.



**Figura 23.** Fuentes de Información. Adaptado de: Fuentes de Información, por Danhke.

En donde las fuentes primarias constituyen el objetivo fundamental de la investigación bibliográfica o revisión de la literatura que proporcionan datos de primera mano. Así mismo define las fuentes secundarias como compilaciones y listados de referencias publicadas en área de conocimiento en particular. Y por último las fuentes terciarias son definidas como documentos que comprenden nombres, títulos de revistas que son útiles para detectar fuentes no documentales.

Para el presente trabajo de titulación, las fuentes de información utilizadas serán las fuentes primarias y fuentes secundarias, de las cuales las fuentes primarias que son las que se obtienen de lo que se ha investigado y de lo que se ha observado en el campo y de los resultados de las entrevistas realizadas. Así mismo las fuentes secundarias son las obtenidas mediante el análisis, la lectura de artículos científicos, de libros, de artículos de las firmas internacionales que han divulgado temas de NIIF13.



## Población

Para (Arias, 2006), la definición de población es un “conjunto finito o infinito de elementos con varias características comunes para los cuales serán extensas las conclusiones de la investigación”. Esta queda delimitada por el problema y por los objetivos del estudio. Así mismo Arias define la población finita como el conjunto al que se conoce la cantidad de unidades que la integran y a su vez se tiene un registro documental de las unidades.

Para elegir la población se tomará los datos ya descritos en el Marco Referencial, la población que se tomará será finita ya que se conoce cuantas empresas hay en la ciudad de Guayaquil, todos estos datos tomado por la Superintendencia de Compañías. A continuación, detallamos la población. “Ver Figura 24”.

<b>Empresas Dedicadas a la producción de textiles en el Guayas.</b>	<b>Empresas Dedicadas a la producción de textiles en la ciudad de Guayaquil.</b>
<b>82</b>	<b>45</b>

**Figura 24.** Población. Tomada de la Superintendencia de Compañías, por Arias.

## Muestra

El trabajo de tesis bajo el enfoque que antecede descrito es basado en la muestra no probabilística, que según lo que define (Sampieri, 2010), las “muestras no probabilísticas, suponen un procedimiento de selección orientado por algunas características de la investigación, más que por un criterio estadístico”. Definido esto, se entiende que el procedimiento va de acuerdo al juicio del investigador cuando se hace énfasis en un muestreo no probabilístico, que no se basa en métodos estadísticos para hallar un cierto número de muestras, sino más bien a la elección de las herramientas adecuadas o casos para la recolección de datos.

## Entrevistas

Una entrevista de investigación se define como una conversación cara a cara que se da entre el investigador o entrevistador y el sujeto de estudio o entrevistado. El fin de toda entrevista es lograr obtener la mayor información relevante sobre un tema de estudio a través de respuestas verbales dadas por el entrevistado. Este tipo de entrevistas se centran en puntos relacionados con algún problema que ha sido propuesto. Según (Sampieri, 2010), regularmente en “la investigación cualitativa, las primeras entrevistas son abiertas y conforme avanza el trabajo de campo se van estructurando. Frecuentemente el entrevistador conduce la entrevista”.

Según Mertens (edu, 2020), considera “seis clases de preguntas para las entrevistas cualitativas: De opinión, de expresión de sentimientos, de conocimientos, sensitivas, de antecedentes, de simulación. El tipo de preguntas que se realizan en las entrevistas son abiertas y profundas con respecto al tema”. Para obtener información para el análisis del caso a presentarse, se han escogido a dos peritos valuadores calificados por la Superintendencia de Compañías como expertos en valoración de activos, con su respectivo registro. Se realizó un cuestionario de preguntas para los peritos, en los que constan las siguientes preguntas:

- ¿Cuáles podrían ser las fuentes para tomar la información sobre las características del sector en donde está ubicado el inmueble sujeto a valuación?
- ¿Cuáles podrían ser las fuentes para tomar la información sobre las características del inmueble a evaluar?
- ¿Cuáles podrían ser las fuentes para identificar las últimas y/o recientes transacciones de compraventa que se han llevado a cabo dentro del sector en donde se encuentra ubicado el inmueble sujeto a valuación?
- En su opinión, ¿cuál es el método más apropiado de valuación de inmuebles que recomienda sea utilizado en Ecuador y por qué?

- En su opinión, ¿cuál es el método más apropiado de depreciación de inmuebles depreciables que recomienda sea utilizado en la Región Costa del Ecuador y por qué?
- ¿En qué consiste la metodología que se sigue para establecer el valor razonable por metro cuadrado de un terreno urbano?

El objetivo de estas preguntas es obtener información de cómo los peritos realizan la medición de los bienes inmuebles para establecer un valor razonable de los activos evaluados.

## **Resultados de entrevistas**

### **Entrevista 1**

#### **Entrevista a Experto en valuación de activos, Perito certificado por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, Ing. Civil Juan Nowak.**

##### **1.- ¿Cuáles podrían ser las fuentes para tomar la información sobre las características del sector en donde está ubicado el inmueble sujeto a valuación?**

La base de una buena fuente de información radica en la obtención de información real, emitida por los entes de cada sector de las ciudades, en este caso de Guayaquil el ente para obtener información del sector que rodea la ubicación del inmueble es el Municipio de Guayaquil, ya que aquí se obtiene toda la información de las áreas de la ciudad, también otra fuente puede ser las oficinas que se encargan de la compra y venta de bienes inmuebles.

##### **2.- ¿Cuáles podrían ser las fuentes para tomar la información sobre las características del inmueble a evaluar?**

Para obtener información sobre las características de los bienes a evaluar, en este caso bienes inmuebles, se sabe en inicio que el mercado de bienes inmuebles no es un mercado fuertemente activo, más bien es un

mercado de movimiento mediano, y por esto existe algunas fuentes limitadas de origen Público y privado para poder obtener información. Las fuentes de origen público pueden ser:

- a)** Oficinas de catastro, en razón de que realizan en forma permanente la actualización valorativa de los predios, que constituye la base de la tributación y cuyo valor debe ubicarse muy cerca del valor comercial o real.
- b)** Banco del BIESS, en razón de que previo al otorgamiento de préstamos hipotecarios, necesariamente se debe efectuar avalúos para determinar el valor del bien que servirá de garantía en la operación que se va a realizar.
- c)** Registro de la Propiedad, en estas entidades públicas dependientes de las municipalidades, se registran entre otros documentos, las escrituras de transferencia de dominio y promesas relacionadas con los inmuebles.

Cada escritura que se registra contiene el valor total de la compra-venta efectuada, dato que puede servir de referencia para el estudio de valoración. Las Fuentes de origen Privado. Dentro de las fuentes de origen privado, se puede mencionar:

- a)** Las oficinas inmobiliarias que cuentan con información muy valiosa en cuanto al mercado inmobiliario, pues están vinculadas diaria y directamente a la compra y venta de bienes inmuebles.
- b)** Los periódicos, generalmente en estos diarios existen secciones especializadas de información de avisos clasificados que son publicados por los interesados en la compra o venta de un bien inmueble. En el aviso señalado normalmente se incluye un valor por la venta o compra de dicho inmueble.
- c)** Empresas constructoras que conjuntamente con las Cámaras de Construcción, pueden aportar con información de costos de

materiales, presupuestos de obras, que pueden servir para la formación o actualización de valores.

- d) Vía internet, por el cual se puede acceder a los sitios Web de las inmobiliarias, en los cuales se ofertan, compra y venta de bienes inmuebles.
- e) Carteles y vallas publicitarias que en el sector se comparte con información de ventas de propiedades.

**3.- ¿Cuáles podrían ser las fuentes para identificar las últimas y/o recientes transacciones de compraventa que se han llevado a cabo dentro del sector en donde se encuentra ubicado el inmueble sujeto a valuación?**

- Oficinas inmobiliarias que están en el negocio diario de compra y venta de bienes inmuebles.
- Avisos publicitarios, estos se pueden encontrar en el periódico en la parte de clasificados, también en el internet en páginas de compra y venta de propiedades se pueden observar aquellas que tengan similares características.

**4.- En su opinión, ¿cuál es el método más apropiado de valuación de inmuebles que recomienda sea utilizado en Ecuador y por qué?**

Existen varios métodos de valuación de bienes inmuebles, método basado en costo, método de potencial desarrollo, y método de mercado, pero comúnmente en temas relacionados a bienes inmuebles en Ecuador es recomendable hacerlo bajo el método de mercado ya que es el más apropiado para determinar el valor de los bienes inmuebles debido a que refleja un valor acorde al mercado donde se encuentre situado el bien inmueble.

**5.- En su opinión, ¿cuál es el método más apropiado de depreciación de inmuebles depreciables que recomienda sea utilizado en la Región Costa del Ecuador y por qué?**

En mi opinión y a los avalúos que he realizado utilizo el método de ROSS que consiste en una mezcla del método de depreciación acelerada o de línea recta y la depreciación lenta como lo es el método de Kuentzle, utilizo este método ya que fue diseñado exclusivamente para la depreciación de las construcciones y tiene una ventaja sobre los otros métodos ya que toma en consideración la edad y el estado de conservación del bien.

**6.- ¿En qué consiste la metodología que se sigue para establecer el valor razonable por metro cuadrado de un terreno urbano?**

La metodología a utilizar para establecer el valor del m<sup>2</sup> de un terreno, es la observación, la información que podemos obtener sobre las características del activo, y las fuentes para determinar el promedio del m<sup>2</sup> de un bien específico. Siempre para realizar un promedio de valor por m<sup>2</sup> mínimo se tendrá que utilizar 3 fuentes similares al bien a evaluar.

## **Entrevista 2**

**Entrevista a Experto en valuación de activos, Perito certificado por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, Arq. Alfredo Enderica. Registro SC-RNP-No.128**

**1.- ¿Cuáles podrían ser las fuentes para tomar la información sobre las características del sector en donde está ubicado el inmueble sujeto a valuación?**

En el Municipio de Guayaquil se puede conseguir información sobre la plusvalía que tenga la zona donde se localice el inmueble, puede ser una zona popular, de interés medio, semi-residencial, o residencial según sea el caso. Así como también si se encuentra en una zona comercial o de oficinas importante. También la observación física del sector.

**2.- ¿Cuáles podrían ser las fuentes para tomar la información sobre las características del inmueble a evaluar?**

Entre los documentos necesarios está una constancia de uso de suelo, tu última papeleta del pago predial, registro de la propiedad; y por supuesto, la escritura de la casa.

**3.- ¿Cuáles podrían ser las fuentes para identificar las últimas y/o recientes transacciones de compraventa que se han llevado a cabo dentro del sector en donde se encuentra ubicado el inmueble sujeto a valuación?**

Regularmente las fuentes para identificar las últimas ventas o compras de bienes inmuebles son las oficinas inmobiliarias, los anuncios de diarios, las páginas de internet que actualmente están a la disposición de todos los usuarios.

**4.- En su opinión, ¿cuál es el método más apropiado de valuación de inmuebles que recomienda sea utilizado en Ecuador y por qué?**

Método comparativo de mercado ya que el valor de mercado se define como el precio más probable que puede obtener una propiedad en venta, al contado en moneda corriente, en un mercado abierto, en un tiempo razonable, con conocimiento pleno por ambas partes de todos los usos legales y las limitaciones que pueda tener la propiedad, y sin alguna motivación especial de cualquiera de las partes.

**5.- En su opinión, ¿cuál es el método más apropiado de depreciación de inmuebles depreciables que recomienda sea utilizado en la Región Costa del Ecuador y por qué?**

Como se sabe, se maneja varios tipos de métodos de depreciación, pero frecuentemente la mayor parte de los evaluadores de construcción aquí en el Ecuador utilizamos el método de ROSS que consiste en tomar en cuenta la edad del bien y su estado de conservación, esto permite depreciar el bien de forma más real a su situación.

**6.- ¿En qué consiste la metodología que se sigue para establecer el valor razonable por metro cuadrado de un terreno urbano?**

- Entre los elementos para establecer una metodología para obtener el valor de mercado por m<sup>2</sup> están los siguientes:
- Delimitación del área de estudio;
- Condiciones físicas del suelo; Componentes, Características
- Infraestructura básica
- Servicios
- Identificación de mínimo tres transacciones zonales de similares características para poder determinar el valor promedio del m<sup>2</sup> del terreno.

De los resultados obtenidos de las entrevistas realizadas a los expertos en temas de avalúos de activos, se observa que hay una técnica ya definida para la medición del valor razonable de bienes inmuebles, ellos se basan en la técnica de valores de mercado, promedian un valor de transacciones y así obtienen el valor por m<sup>2</sup> del terreno, a su vez realizan la observación física del terreno en cuanto a medidas, se obtiene información de los predios, documentos que cuentan los dueños de las propiedades y cuentan con una información fidedigna que son los datos que proporciona el Municipio por zona, con respecto a lo que es construcción, también los datos son tomados del mercado y la depreciación que usualmente utilizan en la depreciación de ROSS por temas de conservación de activos.

Todos estos datos obtenidos nos ayudan a tener una visión más clara sobre la metodología que se aplicara para la medición del valor razonables de activos. A continuación, se realizó una matriz de hallazgos de las preguntas realizadas a los peritos. “Ver Tabla 25”.



Preguntas	Perito 1	Perito 2
¿Cuáles podrían ser las fuentes para tomar la información sobre las características del sector en donde está ubicado el inmueble sujeto a valuación?	Municipio de Guayaquil ya que cuenta con toda la información zonal	El Municipio de Guayaquil y observación física del sector
¿Cuáles podrían ser las fuentes para tomar la información sobre las características del inmueble a evaluar?	Oficinas de catastro, registro de la propiedad y otras fuentes de origen privado, como empresas inmobiliarias.	Uso de suelo, predios, escritura de la casa
¿Cuáles podrían ser las fuentes para identificar las últimas y/o recientes transacciones de compraventa que se han llevado a cabo dentro del sector en donde se encuentra ubicado el inmueble sujeto a valuación?	Oficinas inmobiliarias, periódicos y anuncios en el internet.	Las fuentes están a disposición del usuario, como son las inmobiliarias, los anuncios clasificados, internet sitios de compra y venta.
En su opinión, ¿cuál es el método más apropiado de valuación de inmuebles que recomienda sea utilizado en Ecuador y por qué?	El método utilizado en el Ecuador es el método de mercado ya que se pueden realizar comparaciones con bienes de similares características.	Frecuentemente se utiliza el método de mercado ya que se pueden obtener precios acorde a las características del bien.
En su opinión, ¿cuál es el método más apropiado de valuación de inmuebles que recomienda sea utilizado en Ecuador y por qué?	Utilizo el método de ROOS, es el método más apropiado para las construcciones en Latinoamérica.	Frecuentemente para construcciones se utiliza el método de ROSS por motivo de tener una realidad económica del bien dependiendo de su edad y su estado de conservación
¿En qué consiste la metodología que se sigue para establecer el valor razonable por metro cuadrado de un terreno urbano?	Observación del terreno, fuentes de información, establecer método adecuado, últimas 3 transacciones de la zona.	Observación física del terreno, fuentes que nos den información, promedio de las últimas 3 transacciones.

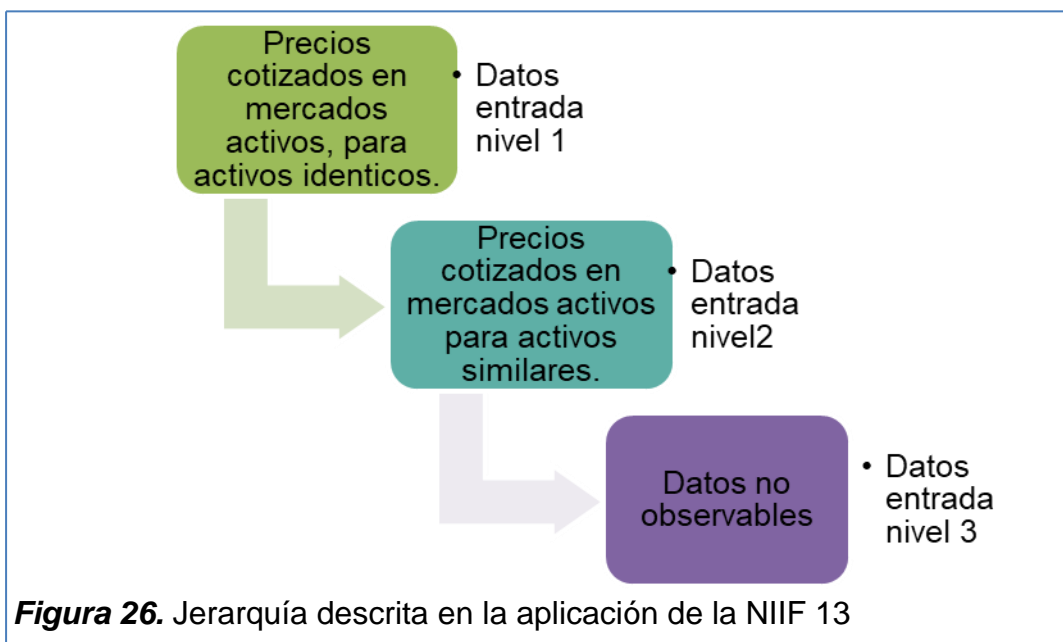
**Figura 25.** Matriz de hallazgos de las preguntas realizadas a los peritos.

### Capítulo 3: Propuesta Metodológica

En el capítulo dos, se presentaron los resultados y el análisis de las entrevistas que se realizaron a Peritos valuadores y contadores, estos resultados junto con la fundamentación teórica del presente trabajo de titulación conforman las pautas para el diseño de la propuesta metodológica, la cual consiste en aplicar la NIIF 13 en la medición del valor razonable de los bienes inmuebles de las empresas del sector textil de la ciudad de Guayaquil.

A lo largo de este capítulo se detalla y se describe la propuesta metodológica con el propósito que sirva como guía para las futuras mediciones de bienes inmuebles que se realicen en las empresas textiles, a su vez también servirá de instrumento de aprendizaje para los alumnos y la sociedad.

En aplicación de la NIIF 13, esta norma busca que las mediciones que se vayan a realizar a valor razonable por las empresas tengan coherencia y similitud con el valor de los activos en el mercado a la fecha de la medición, para esto la norma establece una jerarquía que contiene categorías de los datos que la empresa tendría que utilizar para realizar la medición. Las tres jerarquías fueron descritas a profundidad en el capítulo anterior del marco teórico, aquí se muestra un resumen. “Ver Figura 26”.



**Figura 26.** Jerarquía descrita en la aplicación de la NIIF 13

La NIIF 13 define el Mercado Activo, como un mercado en donde las diferentes transacciones de los activos o pasivos cuentan con lugar de frecuencia y volumen suficiente para obtener información que permita fijar precios sobre una base de negocio en marcha (NIIF 13, 2019). Si bien en Ecuador determinar los precios de los bienes inmuebles podría resultar un poco complejo, ya que no se tiene una entidad referente a valores o tasaciones como lo tienen las acciones, como la bolsa de valores, se puede tomar información del mercado inmobiliario, realizando la correcta observación e identificación de las características del activo, como lo son la ubicación, materiales que se han utilizado en la construcción, listas de precios referentes y otros.

En Ecuador, comúnmente la práctica para determinar el valor razonable de bienes inmuebles es el uso de informes de peritos valuadores, requisito de la Superintendencia de Compañías del Ecuador, cuando se vaya de revalorizar los activos en los informes financieros, se realice a fusión o escisión de compañías. Sin embargo, la metodología que se diseña en el presente trabajo servirá para determinar el valor razonable al momento de querer vender o comprar activos, o probar si el valor en libros de los activos está o no deteriorado en los términos de la NIC 34, bajo este contexto la compañía no es requerida legalmente a presentar un informe de avalúo de un perito, y puede por sí misma determinar el valor razonable de inmuebles siguiendo las pautas descritas en la presente investigación.

A continuación, se diseña una guía para la valuación de bienes inmuebles desde el enfoque de la NIIF 13 para una empresa del sector textil de la ciudad de Guayaquil.

## **Caso práctico**

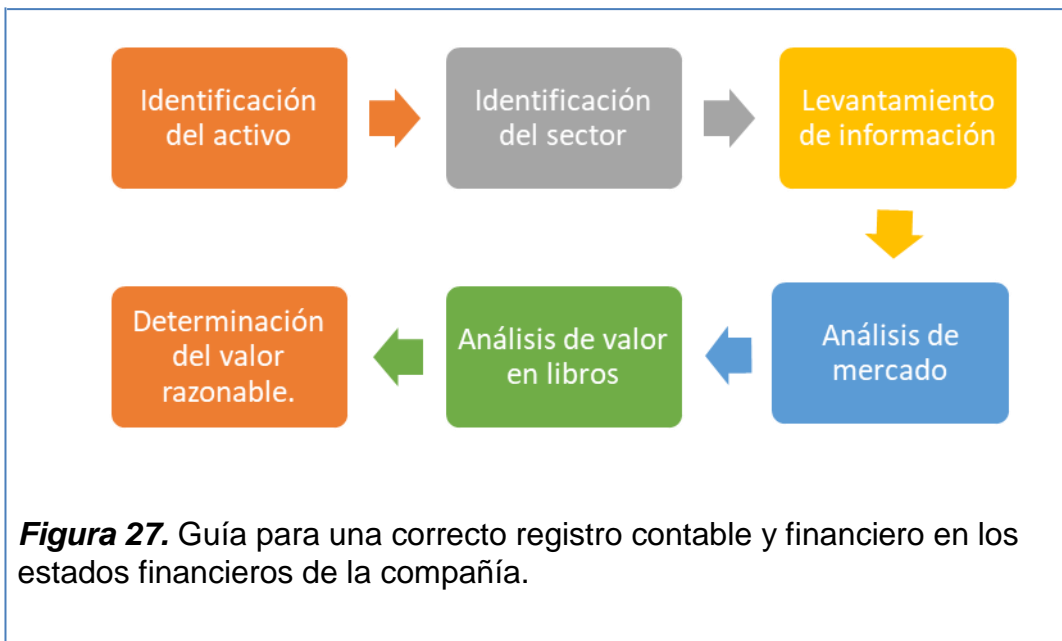
Telitas S.A. dedicada a confeccionar telas de algodón y seda inicia sus operaciones en Ecuador en el año 1994, situando su planta industrial y oficinas administrativas en la ciudad de Guayaquil, en los Ceibos Av. 2da

318 y calle 12 ava y Mapasingue, Av. Primera. ~~Con el crecimiento que ha tenido la empresa en~~ el transcurso de los años ~~y el crecimiento que ha tenido la empresa~~, el lugar donde se ubicó en sus inicios de operaciones ha quedado reducido ~~para sus operaciones~~, lo cual limita cumplir la demanda para sus clientes, debido a esto la empresa incurrió en alquilar oficinas, lo que generó un nuevo gasto. Este acontecimiento ~~motivó~~originó ~~amotivó a~~ los accionistas en el año 2019 a tomar la decisión de cambiarse a una nueva planta industrial adquirida en el año 2011 en el sector noroeste de la ciudad de Guayaquil para continuar sus operaciones.

En base a esto ~~En base a esto~~, los accionistas toman la decisión de vender el terreno y su edificación donde anteriormente ejecutaban sus operaciones, para evitar ~~par~~ el deterioro de estos bienes por la no utilización. ~~OJO — taché lo referente al arrendamiento porque es contradictorio a lo manifestado antes sobre vender.~~ En relación al aspecto contable y financiero, Telitas S.A. adopta las NIIF en el año 2011, ~~cumpli~~cumpliendo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, por lo tanto, para el caso de estudio (año 2019) los Estados Financieros de Telitas S.A. están bajo el régimen NIIF.

## **Desarrollo:**

La determinación de la medición del valor razonable que se realizará a los activos (terreno y edificación) de la compañía con el propósito de ponerlos a la venta será efectuada en base a la metodología descrita en el presente trabajo de investigación. Un detalle de la propuesta metodológica aplicada a la determinación del valor razonable de los activos (terreno y edificios) de Telitas S.A., es como sigue: “Ver Figura 27”.



### Identificación del activo.

Los activos son parte fundamental en la medición del valor razonable, por lo cual es importante que, al momento de valorarlos, una compañía tome en cuenta las características del activo de la misma forma en que los participantes del mercado las tomaran al momento de fijar el valor del bien a una fecha determinada. Para identificar el activo se requieren algunas características físicas, jurídicas de los bienes inmuebles las que hemos determinado de la siguiente manera:

- En características físicas se presenta la localización, código catastral, extensión, uso o destino, tipo de construcción y obras complementarias, y representación gráfica.
- En las características jurídicas se tiene lo siguiente: Propietario (s).

En relación con los activos de Telitas S.A., se determinó la identificación de los mismos en base a las escrituras de adquisición de compra, las cuales cuentan con el aval del Registro de la Propiedad y que ayudan a identificar la titularidad del activo, los predios catastrales emitidos por la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, Certificado de gravamen, esta

información está disponible en el Registro de la Propiedad, la cual contiene una breve historia de dominio y todos los gravámenes y limitaciones si los hubiese, los planos arquitectónicos, que nos ayuda a identificar si la construcción fue hecha tal cual se planifico o si es que tiene algún tipo de adecuaciones.

El terreno que posee la compañía se encuentra situado en Los Ceibos Av. 2da y calle 12ava y Mapasingue y tiene una extensión de 1571.85 m2, dentro de la propiedad se encuentra dos construcciones que suman los 2384.33 m2 divididos en 14 áreas, para un mejor detalle de la identificación de los activos se implementa las siguientes fichas, “Ver Figura 28” y “Ver Figura 29”.

Ficha 1		
<b>PPE:</b>	Terreno	
<b>Ciudad:</b>	Guayaquil	
<b>Ubicación:</b>	Los Ceibos Av 2da 318 y calle 12 ava y Mapasingue Av Primera.	
<b>Extensión Ceibos:</b>	892.85 m2	
<b>Extensión Mapasingue:</b>	679 m2	
<b>Predios:</b>	X	<b>Código Castratal</b> 37-0036-011-0-0-0 y 51-0117-010-0-0-0
<b>Servicios Básicos generales:</b>	X	<b>Matrícula Inmobiliaria</b> 84492-84339
<b>Propietario:</b>	Telitas S.A	

**Figura 28.** Identificación de Terreno.

**Ficha 2.1**

<b>PPE:</b>
<b>Ciudad:</b>
<b>Ubicación:</b>
<b>Bloque A Ceibos:</b>
<b>Propietario:</b>

Edificio				
Guayaquil				
Los Ceibos Av 2da 318 y calle 12 ava				
Se compone de 7 áreas de construcción:				
Tipo	Ubicación	Área	Cubierta	Estructura
Construcción Principal	Planta baja	172.40	Losa Horm. Arm	Hormigón armado
Área de Comedor	Planta baja	58.24	Losa Horm. Arm	Hormigón armado
Terraza cubierta	Planta baja	51.70	Placa fibrocem	Hormigón armado
Vestidor y S.H	Planta baja	11.30	Losa Horm. Arm	Hormigón armado
Garaje cubierto	Planta baja	41.25	Placa fibrocem	Hormigón armado
Área cubierta	Planta baja	24.00	Losa Horm. Arm	Hormigón armado
Construcción Principal	Planta Alta	253.30	Placa fibrocem	Hormigón armado
		<b>612.19 m2</b>		
Telitas S.A				

**Ficha 2.2**

<b>PPE:</b>
<b>Ciudad:</b>
<b>Ubicación:</b>
<b>Bloque B Mapasingue:</b>
<b>Propietario:</b>

Edificio				
Guayaquil				
Mapasingue Av Primera				
Se compone de 7 áreas de construcción:				
Tipo	Ubicación	Área	Cubierta	Estructura
Área de corte	Planta baja	313.10	Losa Horm. Arm	Hormigón armado
Bodega	Planta baja	44.65	Losa Horm. Arm	Hormigón armado
Área de producción 1	Planta baja	319.68	Losa Horm. Arm	Hormigón armado
Área de producción 2	1er piso alto	286.38	Losa Horm. Arm	Hormigón armado
Área de producción 3	1er piso alto	415.80	Placa fibrocem	Hormigón armado
Auditorio	2do piso alto	286.38	Placa fibrocem	Hormigón armado
Oficinas	2do piso alto	106.15	Placa fibrocem	Hormigón armado
		<b>1772.14</b>		
Telitas S.A				

**Figura 29.** Identificación de construcciones bloque A Ceibos y Bloque B Mapasingue.

## Identificación del sector.

Consiste en delimitar el área de valor, hay que tomar como referencia los límites de los lotes, sectores cercanos, conjuntos habitacionales, industrias, de diferentes usos y zonificaciones para poder conformar un polígono valorativo. Una vez delimitando el área podremos comparar los distintos sectores, parroquias, y la obtención de listados de valores de las áreas con características homogéneas, este listado se lo puede obtener en el Municipio de Guayaquil.

Las características homogéneas dentro del área de valor se definen de la siguiente forma. “Ver Figura 30”:



**Figura 30.** Características homogéneas dentro del área

En donde Urbanísticos considera lo siguiente: Clasificación del suelo, uso del suelo y este puede ser industrial, comercial etc., formas de ocupación del suelo que puede ser: aislada, adosada entre otros. A su vez las características administrativas están relacionadas, con la división de provincia, cantones, parroquias, sector urbano o barrios. Las características de servicios públicos están definidas como el agua potable, el alcantarillado, salud, educación, seguridad, transporte entre otros. Y por último la característica económico social que está definida por circunstancias o hechos sociales que participan en el valor de mercado.

En base a esto se realizó una investigación del sector donde se encuentran ubicados estos bienes, adicional a esto las fuentes de



investigación fueron de origen público como lo son el Municipio de Guayaquil y las oficinas de catastro; un detalle de la información del sector en donde se encuentra ubicado el terreno y edificio de Telitas S.A. es como sigue.” Ver Figura 31” y Ver Figura 32”.

FICHA
IDENTIFICACION DEL SECTOR

NOMBRE DEL AREA DE VALOR:	TELITAS S.A																			
FECHA DE INVESTIGACIÓN	CODIFICACIÓN DEL ADEVAL				USO DE SUELO	TIPO DE VÍA	SERVICIOS BÁSICOS													
	PROVINCIA	CANTÓN	PARROQUIA	NÚMERO DE ADEVAL			ALCANTARILLADO	ENERGÍA ELÉCTRICA		RED TELEFÓNICA	TRANSPORTE URBANO		RECOLECCIÓN DE BASURA		SERVICIO INTERNET					
								AÉREA	SUBTERRANEA											
21/12/2019	09	01	12	0001	INDUSTRIAL COMERCIAL	ASFALTADA	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO		

**Figura 31.** Ubicación del Terreno y edificio de Telitas S.A.

FICHA 4

INFORMACIÓN DEL SECTOR

1.-	<b>Desarrollo Urbano:</b>	Sector residencial e industrial por el segundo predio, con el mismo uso de suelo. Cuenta con toda la dotación de infraestructura vial y básica. Las Vías de acceso son pavimentadas y en buenas condiciones de uso.
2.-	<b>Nivel socioeconómico:</b>	De acuerdo con las construcciones aledañas se puede apreciar al sector como nivel medio-medio. Se trata de un edificio para residencias temporales y oficinas en propiedad individual.
3.-	<b>Comercialización</b>	Demanda media, ya que se encontro durante la investigación que los inmuebles en venta permanecen hasta un año en oferta antes de su venta
4.-	<b>Vía de acceso y características</b>	La principal vía de acceso es la avenida segunda por el frente a los Ceibos que corre de este a oeste asfaltada en su totalidad y en un buen estado de uso y la calle primera frente a Mapasingue.
5.-	<b>Servicios comunales</b>	La zona cuenta con todo el equipamiento urbano en su entorno
6.-	<b>Perspectivas de valorización</b>	No se aprecia ningún factor exogeno que genere una valorización en el presente

**Figura 32.** Información del Sector

### **Levantamiento de información.**

Para este paso de la metodología es importante contar con una ficha de inspección, donde se vaya a registrar la información del bien inmueble. El levantamiento de información debe considerar todas las medidas generales de los bloques que están contruidos, medidas internas, altura, número de pisos, sistemas constructivos, edad de la construcción, cuáles son los tipos de acabados y en caso de que existan obras complementarias agregarlas. Toda la información registrada servirá para calcular y realizar el respectivo informe de avalúo, a continuación, diseñamos una ficha de levantamiento de información de la inspección física de la empresa Telitas S.A: “Ver Figura 33” y “Ver Figura 34”.

**Datos:**

Edad de la construcción: 14 años

Pisos: 3 pisos

**FICHA**

**Linderos y dimensiones del Lote**

**Ceibos**

LADO	SENTIDO	LONGITUD	COLINDANTES
Frontal	Sur	20,07	Av. Segunda
Posterior	Norte	19,92	Limite Urbaniz
Izquierdo	Oeste	45,73	Solar # 10
Derecho	Este	43,4	Solar # 12
<b>AREA DEL TERRENO</b>		<b>892,85 M2</b>	

**Mapasingue**

LADO	SENTIDO	LONGITUD	COLINDANTES
Frontal	Sur	20,07	Av. Segunda
Posterior	Norte	19,92	Limite Urbaniz
Izquierdo	Oeste	45,73	Solar # 10
Derecho	Este	43,4	Solar # 12
<b>AREA DEL TERRENO</b>		<b>892,85 M2</b>	

**Figura 33.** Linderos y dimensiones del Lote.

## FICHA

### Características físicas de la construcción

Rubro:	Materiales y acabados	Otros materiales	Otros materiales
Estructura:	Hormigón armado		
Pisos:	Hormigón Simple	Hormigón armado	
Sobrepisos:	Mármol	Cerámica y porcelanato	balosas
Paredes exteriores:	Bloques		
Paredes interiores	Bloques alivianados		
Cubiertas	Placa de fibrocemento	Losa de hormigón armado	
Cielo raso	Yeso en estuco	Duelas madera	Madera y acrílico
Tumbados	Enlucidos		
Piezas sanitarias	Color estándar		
Instalaciones Sanitarias	Normales empotradas		
Cerraduras	Tipo estándar		
Instalaciones especiales	Grupo Electrónico		
Instalaciones eléctricas	110 v 220 v, empotradas		
Puertas Exteriores	Madera Maciza	Metálicas	Madera y vidrio
Puertas interiores	Madera hueca	Madera Maciza acrílico	Aluminio y espejo
Ventanas	Aluminio bronce		
Pinturas exterior	caucho		
Pintura interior	caucho		
Revestimientos	cerámica		
Escaleras	Hormigón armado	Escalones de madera	

**Figura 34.** Características físicas de la construcción.

## **Análisis de Mercado.**

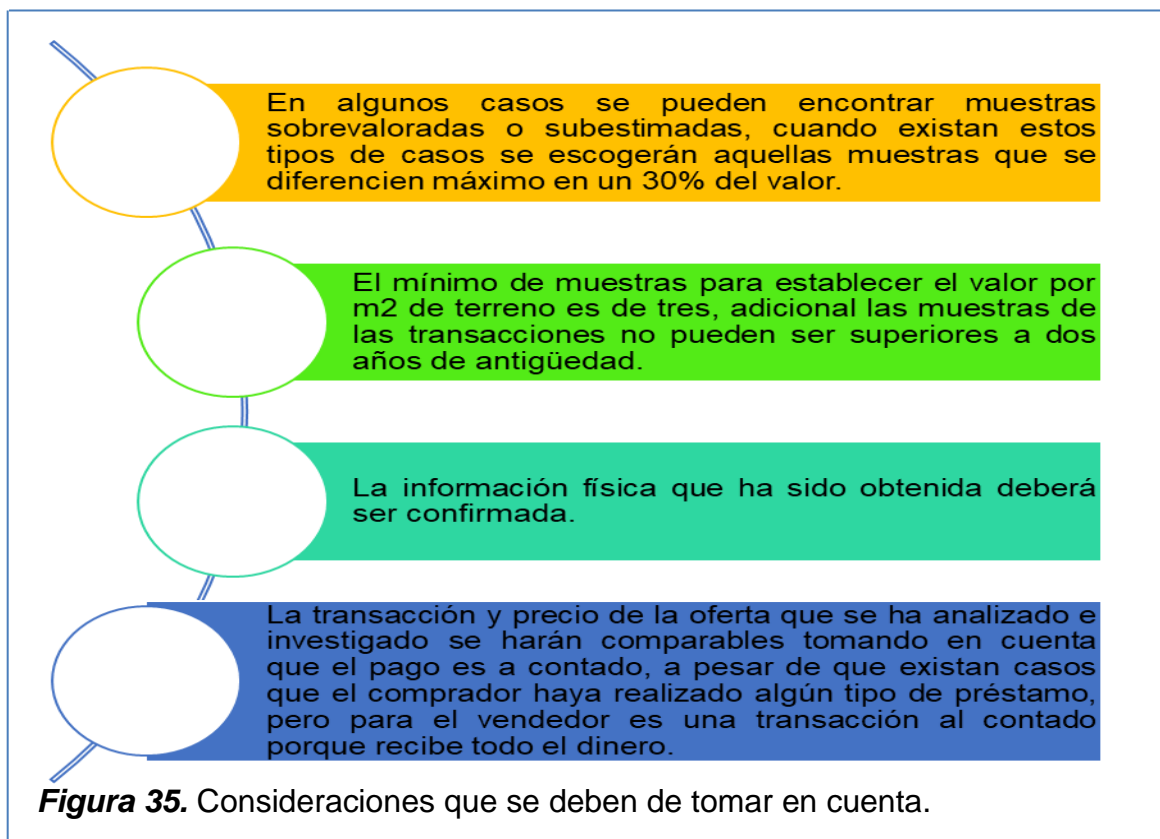
Cuando las características de mayor importancia del activo son expuestas a los participantes del mercado, ellos, frecuentemente tienen un conocimiento razonable del activo y pueden transar libremente por ellos. La intención de Telitas S.A es vender los activos, para esto hay que determinar el valor al que se podría transar el activo en una fecha determinada. Cabe recalcar que la NIIF 13 – Medición del Valor Razonable, menciona que la transacción se debe llevar a cabo en el mercado principal o en ausencia de este, en el mercado más ventajoso, para lo cual la entidad deberá tener consideración lo siguiente:

El mercado de Inmuebles es fluctuante, es un mercado regularmente activo, si bien es cierto no hay bienes inmuebles de naturaleza industrial con idénticas características, pero existen inmuebles con características similares. En el sector de los Ceibos Av. Segunda y Mapasingue, se han desarrollado conjuntos Industriales y comerciales. Es aquí donde se definirán las áreas de valor que delimiten la zona donde está ubicado el terreno y edificio de Telitas S.A. Es entonces en donde con los datos de los terrenos y las edificaciones similares desarrollamos, nuestro estudio de mercado y la aplicación de la técnica de homogenización de valores unitarios por metro cuadrado.

El valor de mercado que resulte de los estudios de valor es el que va a servir de base para determinar los valores por m<sup>2</sup> del terreno en cambio para la determinación de los valores unitarios por m<sup>2</sup> de construcción, según su tipología se realizara un análisis de precios unitarios, aquí se utilizara como herramienta de información los boletines informativos mensuales que publican las industrias de construcción. Para el correcto análisis de mercado se deben obtener muestras inmobiliarias que son aquellos bienes inmuebles que están disponible a la venta en un determinado sector y estas se pueden encontrar en avisos, periódicos, revistas, internet, corredores inmobiliarios, entre otros.

Existen fuentes de información del mercado inmobiliario y estas pueden ser de origen público o privado. Las de origen público son el Municipio y las oficinas de catastro que contienen la información valorativa de los predios y que en muchos casos los valores se ubican cerca del valor comercial o real. Otra fuente es el Banco del BIESS ya que ellos necesariamente deben determinar el valor del bien para dar el crédito hipotecario. También otra fuente de información de gran ayuda es el Registro de la propiedad pues aquí se registran las escrituras de la transferencia de dominio. Como fuente de origen privado se puede acudir a las oficinas inmobiliarias que frecuentemente están involucradas en la compra y venta de bienes inmuebles. Los periódicos en las sesiones especiales de ventas de inmuebles también son otra fuente que se puede emplear, así mismo las empresas constructoras y la cámara de construcción pueden también aportar con información de costos de materiales, presupuestos y otros.

Adicional, se tomará en cuenta algunas consideraciones que a continuación se detalla. “Ver Figura 35”.



A continuación, se detalla el estudio de mercado de valores de edificaciones de similares características, se utilizará la perspectiva de los niveles de datos de entradas 2 que menciona la NIIF 13, se ha realizado un estudio de 5 transacciones para poder tener un referente al valor por m2 de la zona en donde se encuentra los terrenos. “Ver Figura 36”.

Área de lote en estudio: 892.85 m2; Ubicación de lote en estudio: Avenida segunda, Urbanización los Ceibos sector norte de la ciudad.

FICHA				
Ofertas	Ubicación	Area	Valor por M2	Informante
1	Los Ceibos Av Primera	480,00	\$ 225,00	Sr. Cesar Fuentes Fono -2310222
2	Santa Cecilia	780,00	\$ 200,00	Sr. Jorge Henriquez Fono 2206125
3	Alcristal C.A.	2000,00	\$ 250,00	Clasificados el Universo
4	Los ceibos av Primera	800,00	\$ 240,00	Clasificados el Universo
5	Soluciones Dobin	500,00	\$ 280,00	Sr. Javier Vega Fono 2882572

**Figura 36.** Estudios de transacciones para poder tener un referente al valor por m2.

La fuente de información fue el Diario El Universo, sección clasificados Bienes y el Sr. César Fuente y Sr. Javier Vega corredores de bienes raíces.

Una vez obtenidos los valores referentes al valor de m2 por terreno de las transacciones de oferta, ponderamos estos resultados para estimar un promedio, como se detalla en la siguiente ficha. “Ver Figura 37”.



FICHA						
		Oferta 1	Oferta 2	Oferta 3	Oferta 4	Oferta 5
		\$ 225.00	\$ 200.00	\$ 250.00	\$ 240.00	\$ 280.00
	Total de factores	\$ 225.00	\$ 200.00	\$ 250.00	\$ 240.00	\$ 280.00
	Valor promedio por m2	<b>\$239.00</b>				

**Figura 37.** Valor Promedio por m2 en base a las 5 ofertas.

Se concluye que el valor base investigado por m2 es de \$239.00. Así mismo se realizará para el terreno que se encuentra ubicado en Mapasingue y que tiene 679.00 m2, a continuación, se detalla en la siguiente ficha. “Ver Figura 38”.

FICHA				
Ofertas	Ubicación	Area	Valor por M2	Informante
1	Mapasingue oeste	1000,00	\$ 75,00	Clasificados el Universo
2	Mapasingue oeste salida a dos calles	1000,00	\$ 90,00	Clasificados el Universo
3	Mapasingue, salida a 3 calles	1300,00	\$ 120,00	Clasificados el Universo
4	Mapasingue, cerca de Kimberly Clark	138,00	\$ 112,31	Clasificados el Universo
5	Mapasingue frente a El Trebol	1545,00	\$ 77,00	Sr. Javier Vega Fono 2882572

**Figura 38.** Determinar Valor por m2 para el terreno ubicado en Mapasingue.

La fuente de información fue el Diario El Universo, sección clasificados Bienes y el Sr. Javier Vega corredor de bienes raíces.

El promedio por metro cuadrado es el siguiente. “Ver Figura 39”.

FICHA						
		Oferta 1	Oferta 2	Oferta 3	Oferta 4	Oferta 5
		\$ 75.00	\$ 90.00	\$ 120.00	\$ 112.31	\$ 77.00
	Total de factores	\$ 75.00	\$ 90.00	\$ 120.00	\$ 112.31	\$ 77.00
	Valor promedio por m2	\$94.86				

**Figura 39.** Valor Promedio por m2 en base a las 5 ofertas.

- Se concluye que el valor base investigado por m2 es de \$94.86.

### **Análisis del valor en libros.**

Actualmente Telitas S.A tiene registrado en sus estados financieros sus Activos Fijos en este caso bienes inmuebles a valor de costo histórico a fecha de corte del 31-12-2019. La empresa Telitas S.A ha seguido el método de línea recta para depreciar los edificios, políticas contables comúnmente utilizadas en Ecuador. La vida útil estimada de los edificios es de 20 años.

Las edificaciones de la compañía tienen 14 años de haber sido construidas. En el transcurso del tiempo los edificios no han tenido mejoras considerables en infraestructuras que agreguen valor al costo de los edificios. Solo se ha dado mantenimientos para evitar el deterioro acelerado. La información contenida en los registros contables de la compañía con relación a los terrenos y edificios sujetos a medición de su valor razonable

. A continuación, se detalla el registro en sus estados financieros al termino culminado del 2019: “Ver Figura 40” y “Ver Figura 41”.

TELITAS S.A.

MOVIMIENTO DE LAS PROPIEDADES, MOBILIARIOS Y EQUIPOS - OTRAS PROPIEDADES

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

Movimiento Financiero de la cuenta Propiedades, mobiliarios y equipos

CUENTAS CONTABLES	Saldo final 31/12/2018	Compras	Depreciación	Reclasificaciones	Ajustes	Bajas	Saldo final 31/12/2019	Saldo final 31/12/2019	Diferencia
Terreno Telitas Ceibos y Mapasingue	55,116	-	-	-	-	-	55,116	55,116	-
Edificio Telitas Ceibos y Mapasingue	501,639	-	(25,082)	-	-	-	476,557	476,557	-
<b>Total Mobiliarios y equipo Hostelero</b>	<b>556,755</b>	<b>-</b>	<b>(25,082)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>531,673</b>	<b>531,673</b>	<b>-</b>
Depreciación acumulada:									
Edificio Telitas Ceibos y Mapasingue	(361,020)	-	(25,082)	-	-	-	(386,102)	(386,102)	-
<b>Depreciación acumulada</b>	<b>(361,020)</b>	<b>-</b>	<b>(25,082)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(386,102)</b>	<b>(386,102)</b>	<b>-</b>

**Figura 40.** Movimientos de las propiedades, mobiliarios y equipos - Otras propiedades.

**TELITAS S.A**  
**CUADROS DE DEPRECIACIÓN DE PROPIEDADES, MOBILIARIOS Y EQUIPOS**  
**CUENTA EDIFICIOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

Fecha	Edificio	Costo 2018 1231	Total Costo Edificio	Meses de depreciación	Depreciación Acumulada 2019 1231	A DICIEMBRE		Total depreciación 31 122019	Tiempo depreciable total	Depreciación acumulada 2019 1231	Costo neto
						Cálculo Depreciación 2019	Depreciación adiciones 2019				
Febrero 23, 2005	Telitas SA	501,639.45	501,639.45	240 meses	(361,019.72)	(25,081.97)	-	(25,081.97)	226 meses	(386,101.70)	115,537.76
		501,639.45	501,639.45		(361,019.72)	(25,081.97)	-	(25,081.97)		(386,101.70)	115,537.76
		501,639.45			(361,019.72)						
		-			(0.00)						

**Figura 41.** Cuadro de depreciación de propiedades, mobiliarios y equipos.

## Determinación del valor razonable.

Existen varios parámetros para realizar la valuación y también existen algunas técnicas de valuación generalmente aceptadas y reconocidas por algunas entidades como la American Society of Appraisers (ASA) que sugieren tres enfoques de valuación que son el enfoque de costos, enfoque de mercado y el enfoque de ingresos. Para determinar el valor razonable de los activos del avalúo presente, hemos escogido el enfoque de mercado. El enfoque de mercado asume que un comprador bien informado no pagara por un bien inmueble más del precio de compra de otro bien con similar característica.

Para la determinación del valor razonable del terreno se podrán aplicar varios enfoques de mercado tales como son el enfoque directo, residual, reposición y de no existir información para aplicar estos enfoques descritos se aplicará el enfoque de potencial desarrollo y otros que puedan existir. Cualquiera de los enfoques que se escoja se deberá aplicar la técnica de homogenización de los datos de base recolectados.

El enfoque de mercado para el terreno urbano determinará el valor de mercado que servirá como base para determinar los valores a utilizarse en los cálculos que de los avalúos de los terrenos de características similares. El enfoque de mercado podrá ser enfoque directo que es aquel que se obtiene directamente de la muestra del terreno, en cambio el enfoque Residual y reposición es aquel que se deriva del valor total del bien inmueble descontando el valor de la construcción y por último está el enfoque de potencial de desarrollo que es el valor del m<sup>2</sup> del terreno producto de estimar un porcentaje del costo total de un proyecto.

La fórmula matemática para determinar el valor del terreno será la siguiente. "Ver Figura 42".

Valor de terreno	=	Superficie del terreno	x	Valor unitario Promedio del terreno
<b>VT</b>	=	<b>ST</b>	<b>x</b>	<b>VUPT</b>

**Figura 42.** Determinar Valor del terreno.

Siempre en el cálculo del avalúo del terreno se deberá utilizar el área de la escritura pública. El enfoque que se utilizará en la implementación y en consideraciones a las características del activo será el enfoque de mercado directo.

Permanentemente se hace necesario avaluar las edificaciones ya existentes que tienen varios años de uso y que presentan un mejor o peor estado de conservación. Son edificaciones usadas que a través del tiempo van perdiendo valor y por tal motivo se aplican diferentes métodos de depreciación para llegar al valor actual o presente. Para determinar el valor de edificación el punto de inicial debe de ser identificar el Valor de Reposición o valor de construcción nuevo. Cuando no es posible identificar el mismo tipo de construcción por varios motivos, tales como, una construcción antigua en la cual ya no se utilizan los mismos materiales entonces se aplica el Valor de sustitución, es decir se determinará el tipo de construcción nueva que va a reemplazar la usada.

Otro punto importante es la depreciación que es la pérdida del valor en el tiempo de un bien, en este caso de los inmuebles es la pérdida de valor por causa del tiempo y del uso. Una edificación que se conserva se deprecia en el tiempo de forma regular más una edificación mal conservada se depreciara de forma acelerada, es por eso que existen tres clases de depreciaciones que son: Depreciación física o por edad, depreciación por estado de conservación, y la depreciación funcional. Así mismo existen varios métodos para poder estimar la depreciación de los bienes inmuebles. Un punto importante es que no se debe confundir la depreciación inmobiliaria con la depreciación contable.

Los diferentes métodos de depreciación buscan acercarse de forma fiel a la realidad económica del bien, los métodos más utilizados son los siguientes:

- Método de línea recta
- Método de Ross
- Método de parábola de Kuentzle

A continuación, se da una breve explicación de cada uno de ellos:

- **Método de línea recta.** - consiste en que la depreciación debe estar de forma lineal de la edad del bien inmueble con variación uniforme a lo largo de su vida útil, esta depreciación es muy acelerada en los años iniciales y no tiene realidad económica confiable.
- **Método de Kuentzle.** - es una depreciación menos acelerada que la de línea recta, pero para muchos valuadores es una depreciación demasiado lenta.
- **Método Ross Heideck.**- Ingeniero de origen alemán propone una técnica intermedia que fue exclusivamente diseñada para calcular la depreciación de un inmueble tasado en el mercado, esta técnica de depreciación es aplicada en edificaciones y es mayormente utilizada en Latinoamérica, este método tiene como ventaja el estado de conservación de la edificación, permitiendo realizar el cálculo de una depreciación más acorde con la realidad y este será el método de depreciación a utilizar para valorar las edificaciones de Telita S.A.

Para la aplicación de esta depreciación ROSS diseña una tabla y la define por nueve categorías de estados de conservación. “Ver Figura 43”.

TABLA DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO			
ESTADO	CONDICIONES FÍSICAS	CLASIFICACIÓN	COEFIC. DEPREC.
1	Edificaciones nuevas sin daños en acabados o estructura.	Óptimo-O	0.0
2	Presenta labores de mantenimiento a nivel de acabados como repellos y pintura.	Muy bueno-MB	0.032
3	Algunos acabados han sido sustituidos parcial o totalmente: guarniciones, marcos de ventanas y puertas, rodapiés, puertas, ventanas, grifería y otros.	Bueno B	2.52
4	Ha recibido reparaciones y sustituciones totales a nivel de acabados como repellos y cielos, parte de tuberías, canoas, bajantes, loza sanitaria.	Intermedio-I	8.09
5	Requiere reparaciones a nivel estructural y de acabados en forma parcial: contrapiso, pisos, paredes secundarias, cielos.	Regular-R	18.10
6	Requiere sustituciones totales a nivel estructural en uno o más elementos como: paredes secundarias, cubierta, y otros.	Deficiente-D	32.20
7	A nivel estructural requiere de sustituciones totales en cerchas, contrapiso y algunas paredes primarias.	Malo-M	52.60
8	Requiere sustituciones estructurales en cimientos, columnas, muros de carga, vigas en forma parcial e inmediata.	Muy Malo-MM	72.20
9	Edificaciones sin valor por ser necesaria su demolición.	Demolición-DM	100

**Figura 43.** Nueve categorías de estados de conversión.

Para la valoración de edificaciones se debe conocer las tipologías constructivas, en función de algunas variables: Estructura, Altura de la edificación y categoría de acabados. La estructura está conformada por el tipo de materiales que sirven de soporte al edificio como hormigón, acero hierro etc. En la altura de la edificación se establecen los diferentes rangos que pueden tener las edificaciones como son los pisos. En la categoría de acabados, estos pueden ser económicos, normales de lujos etc.

También se debe tener en cuenta los precios unitarios de construcción los cuales son emitidos por la Cámara de la Industria de la Construcción, el mercado mobiliario y entidades vinculadas con la construcción. Se debe observar en qué etapa esta la construcción, se define 3 etapas que son: Terminada, En construcción habitable, en construcción obra gris y en construcción estructura, en el caso que se aplicará será etapa terminada para el edificio de la empresa. Para la valoración de la edificación de Telitas S.A, se ha observado de forma física que el edificio se encuentra en buen estado y a su vez se ha estimado el costo de reposición por m<sup>2</sup>, los datos obtenidos son los boletines de que emite la cámara de la construcción, adicional se ha estimado una vida probable de 50 años. La fórmula para obtener el m<sup>2</sup> por construcción es la siguiente. “Ver Figura 44”.

$$VA = VN * \left( 1 - \frac{1}{2} \left( \frac{X}{N} + \frac{X^2}{N^2} \right) \right) * E$$

**Figura 44.** Fórmula para obtener el m<sup>2</sup> por construcción.

En donde:

VA= Valor actual

VN= Valor nuevo de edificación

X= Edad actual

N= Vida de útil probable

E = Factor de estado



Para definir el Factor E: que es el factor estado de la Formula de Ross debe restarse 100 del coeficiente correspondiente (Tabla de Ross) y luego dividir 100 por el resultado. “Ver Figura 45”.

$$E = \frac{100 - \text{Coef. depreciacion}}{100}$$

**Figura 45.** Definir Factor E.

Una vez definido el valor de metro cuadrado por construcción, se concluye que la medición de los bienes inmuebles estará conformada por los valores de los terrenos, las construcciones y en caso de existir, las mejoras que se han hecho en la propiedad, también llamado obras complementarias. Para la determinación del valor razonable del terreno y edificio de Telitas S.A. se utilizará la siguiente fórmula matemática. “Ver Figura 46”.

Valor del bien inmueble	=	Valor de terreno	+	Valor de la Edificación
<b>VI</b>	=	<b>VT</b>	+	<b>VE</b>

**Figura 46.** Determinar VR del Terreno y Edificio de Telitas S.A.

En el análisis de mercado se determinó el precio promedio del metro cuadrado a través de los factores de homogenización, ya obteniendo el valor por m2 del terreno se procede aplicar la fórmula para el valor total del terreno: Ceibos tiene el valor de \$239.00 m2 y Mapasingue \$94.86 m2 la suma total del VALOR del terreno es de \$333.86 m2. “Ver Figura 47”.

## Ceibos

Valor de terreno	=	Superficie del terreno	x	Valor unitario Promedio del terreno
VT	=	ST	x	VUPT
VT	=	892,85	x	239,00
VT	=	213.391,15		

## Mapasingue

Valor de terreno	=	Superficie del terreno	x	Valor unitario Promedio del terreno
VT	=	ST	x	VUPT
VT	=	679,00	x	94,86
VT	=	64.409,94		

**Figura 47.** Determinar precio promedio m2 a través de factores de homogenización.

En la valoración de edificaciones, se desarrolla una ficha para definir el valor por m2. “Ver Figura 48”.

FICHA			
<b>Prototipo de edificación Const. Principal</b>		<b>Prototipo de edificación Terraza cubierta</b>	
Costo Reposición m2	\$	650.00	320.00
Edad		14	14
Vida Útil		50	50
Coefficiente de estado		0.9748	0.9748
<b>Valor Final m2</b>	<b>\$</b>	<b>520.08</b>	<b>256.04</b>
<b>Prototipo de edificación Área de comedor</b>		<b>Prototipo de edificación Vestidores y S.H</b>	
Costo Reposición m2	\$	250.00	380.00
Edad		14	14
Vida Útil		50	50
Coefficiente de estado		0.9748	0.9748
<b>Valor Final m2</b>	<b>\$</b>	<b>200.03</b>	<b>304.04</b>

**Figura 48.** Valoración de Edificaciones.

Prototipo de edificación Área de producción 2		
Costo Reposición m2	\$	580.00
Edad		14
Vida Útil		50
Coefficiente de estado		0.9748
<b>Valor Final</b>	<b>\$</b>	<b>464.07</b>

Prototipo de edificación Área Cubierta		
Costo Reposición m2	\$	260.00
Edad		14
Vida Útil		50
Coefficiente de estado		0.9748
<b>Valor Final</b>	<b>\$</b>	<b>208.03</b>

Prototipo de edificación Garaje cubierto		
Costo Reposición m2	\$	280.00
Edad		14
Vida Útil		50
Coefficiente de estado		0.9748
<b>Valor Final</b>	<b>\$</b>	<b>224.03</b>

Prototipo de edificación Área de corte		
Costo Reposición m2	\$	650.00
Edad		14
Vida Útil		50
Coefficiente de estado		0.9748
<b>Valor Final</b>	<b>\$</b>	<b>520.08</b>

Prototipo de edificación Bodega		
Costo Reposición m2	\$	280.00
Edad		14
Vida Útil		50
Coefficiente de estado		0.9748
<b>Valor Final</b>	<b>\$</b>	<b>224.03</b>

Prototipo de edificación Área de producción 1		
Costo Reposición m2	\$	260.00
Edad		14
Vida Útil		50
Coefficiente de estado		0.9748
<b>Valor Final</b>	<b>\$</b>	<b>208.03</b>

Prototipo de edificación Área de producción 3		
Costo Reposición m2	\$	220.00
Edad		14
Vida Útil		60
Coefficiente de estado		0.9748
<b>Valor Final</b>	<b>\$</b>	<b>182.43</b>

Prototipo de edificación Auditorio		
Costo Reposición m2	\$	850.00
Edad		14
Vida Útil		60
Coefficiente de estado		0.9748
<b>Valor Final</b>	<b>\$</b>	<b>704.85</b>

Prototipo de edificación Oficinas		
Costo Reposición m2	\$	580.00
Edad		14
Vida Útil		60
Coefficiente de estado		0.9748
<b>Valor Final</b>	<b>\$</b>	<b>480.95</b>

Prototipo de edificación Planta alta Mapasingue		
Costo Reposición m2	\$	600.00
Edad		14
Vida Útil		60
Coefficiente de estado		0.9748
<b>Valor Final</b>	<b>\$</b>	<b>497.54</b>

**Figura 48.** Valoración de Edificaciones

De esta forma se ha obtenido el valor de construcción por metro cuadrado del edificio. A continuación, se realiza un detalle de los valores que han sido obtenidos por el respectivo estudio de terrenos y edificios. “Ver Figura 49”.

**FICHA**  
**Cuadro de valores**

Código	Descripción	Unidad	Área o Cantidad	Valor unitario	Valor Total
A 1	Terreno Ceibos	m2	892.85	239.00	213,391.15
A 2	Terreno Mapasingue	m2	679.00	94.86	64,409.94
		m2			0.00
B	Planta baja los Ceibos	m2	172.40	520.08	89,660.98
C	Planta alta Mapasingue	m2	253.30	497.54	126,026.36
D	Terraza cubierta	m2	51.70	256.04	13,237.12
E	Vestidores y unidades sanitarias	m2	11.30	304.04	3,435.70
F	Garaje los Ceibos	m2	41.25	224.03	9,241.34
G	Área de comedor	m2	58.24	200.03	11,649.69
H	Área cubierta	m2	24.00	208.03	4,992.72
<b>TOTAL DE VALOR FÍSICO</b>					<b>1,237,047.69</b>
I	Área de corte	m2	313.10	520.08	162,835.58
J	Bodega	m2	44.65	224.03	10,003.05
K	Área de producción 1	m2	319.68	208.03	66,503.07
L	Área de producción 2	m2	286.38	464.07	132,899.56
M	Área de producción 3	m2	415.80	182.43	75,854.63
N	Auditorio	m2	286.38	704.85	201,853.62
O	Oficinas	m2	106.15	480.95	51,053.20

**Figura 49.** Valor de Construcción por m2.

Con los resultados obtenemos de la siguiente forma el valor de terrenos y edificios en donde desarrollamos lo siguiente. “Ver Figura 50 “.

<b>Valor del bien inmueble</b>	=	<b>Valor de terreno</b>	+	<b>Valor de la Edificación</b>
<b>VI</b>	=	<b>VT</b>	+	<b>VE</b>
<b>VI</b>	=	\$277,801.09	+	\$959,246.60
<b>VI</b>	=	<b>\$1,237,047.69</b>		

**Figura 50.** Valor de la Edificación (Terrenos y Edificios).

**Valor de mercado =1.237.047,69**

Este Valor puede tasarse en el mercado con la probabilidad del 10% sobre su valor o -10% de su valor, son rangos aplicados a la compra y venta de los bienes inmuebles.

### **Memoria fotográfica de Avaluó.**





**Foto de edificio de lado de Mapasingue**



**Foto de edificio de lado de Mapasingue**



**Foto de edificio de lado de Ceibos**



**Foto de Área de producción**





**Foto de Área de Garajes**



**Foto de acabados**





**Foto de áreas administrativas**



**Foto de áreas cercanas**



## **Impacto Tributario**

### **Base Fiscal.**

En el Art 18 de la LRTI se menciona que no estarán sujetas al impuesto a la renta, las ganancias que han sido generadas en la venta ocasional de bienes inmuebles. Los costos, gastos e impuestos que se generen por este concepto, no serán deducibles por estar relacionados con la generación de rentas exentas.

Así mismo en el Art 9, numeral 14 de la LRTI, se menciona las exenciones del ingreso por la venta de bienes inmuebles considerando lo siguiente: Se considera como enajenación ocasional aquella que no corresponde a la actividad del negocio del contribuyente, esto quiere decir que se considera ocasional la venta de bienes inmuebles en no más de dos ocasiones al año, cuando la actividad principal de la compañía no es la de compra y venta de inmuebles.

## Conclusiones

En el presente trabajo de titulación se implementa una propuesta metodológica para la aplicación de la NIIF 13 en la medición del valor razonable en bienes inmuebles del sector textil. Entre las principales conclusiones tenemos:

En el Ecuador la Superintendencia de Compañías adopta las NIIF en el año 2010. Las NIIF que son normas internacionales cuyo cumplimiento es obligatorio, para todas las empresas del País, tienen el fin de asegurar la transparencia, comparabilidad, fiabilidad e integridad de los estados financieros del País, para poder tener empresas competitivas que sean capaces de desarrollarse en áreas financieras rigurosas y exigentes.

La NIIF 13 nace como complemento de otras normas internacionales, como lo es la NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo que hace mención a la NIIF 13 como método de valoración, es aquí que la NIIF 13 proporciona varios métodos de medición de activos establecidos en una jerarquía de tres niveles para las mediciones, que son el mercado, costos e ingresos. La entidad debe de analizar cuál es el método más eficaz para utilizar acorde a las circunstancias y sobre las cuales deben existir suficiente información para medir el valor razonable.

La información para el estudio y valoración de bienes inmuebles se puede obtener de varias fuentes, existen fuentes públicas y privadas, para realizar el respectivo análisis del activo. En el caso de los terrenos las fuentes principales son los predios, la información que brinda las oficinas de catastros, los anuncios escritos y las empresas inmobiliarias, para el caso de los edificios las fuentes son los precios de mercado que se los pueden encontrar en los boletines de la Cámara de la Construcción y los listados de precios de las empresas que venden materiales de construcción.

La NIIF 13 permite a la empresa que, al momento de su aplicación, las cuentas de Propiedad, planta y equipo no se encuentren sobrevaloradas ni subvaloradas, ya que se toma en cuenta el mercado del activo a valorar, así también como su máximo y mejor uso.

La falta de medición a valor razonable de los activos de una empresa hace que los estados financieros no muestren su verdadera esencia económica y dificulta la toma de decisiones para el cumplimiento de los objetivos de la empresa. Lo que quiere decir que una contabilidad sin valor razonable no permite reflejar la realidad del negocio al no proporcionar mayor relevancia en la información financiera.

La definición del método a utilizar para poder obtener el valor de mercado de un activo dependerá siempre de un previo análisis del activo, aquí se observarán sus características físicas y así mismo se debe observar en qué tipo de mercado se encuentra, si existe mercado para avaluarlo, si el mercado es activo, pero de volumen moderado, o si no hay un mercado existente.

En la NIFF 13 no se menciona que para la aplicación de esta norma se debe tener la intervención de un perito especializado sobre la materia, sin embargo, la Superintendencia de Compañías del Ecuador si lo tiene como requisito en la valuación de activos, para asegurar la fiabilidad de la información financiera presentada en esta área del Estado de Situación Financiera. Más si una empresa del sector quiere realizar un estudio de medición de activos bienes inmuebles y obtiene los datos necesarios a través de muestras, inspección física, estudio de mercado etc, el resultado que se obtuviese puede ser considerado una medición confiable y real sobre los activos de la empresa.

## **Recomendaciones**

Con lo antes mencionado, se recomienda para una mejor presentación de los estados financieros, aplicar la normativa vigente, para que de esta forma la información que es presentada sea acorde a la realidad de la empresa y se pueda tomar las mejores decisiones para beneficio de la empresa.

Crear concientización dentro del área contable, área financiera, el beneficio de contar con el personal adecuado que, a través de los conocimientos que tenga de mercado, análisis de datos y estudios, puedan obtener la medición del valor razonable de sus activos, sin la necesidad de un perito valuador.

No limitar al contador, con registrar el valor de mercado realizado por un perito, más bien buscar un trabajo en conjunto cuando se quiera elevar un avalúo a los Estados Financieros en el cual el perito realiza su trabajo y el contador lo confirma siempre y cuando tenga los conocimientos adecuados.

Se recomienda a las empresas a capacitar a sus empleados de las áreas financieras y contables en temas de Avalúos de bienes inmuebles, análisis de mercado de inmobiliarias, para que puedan adquirir un mayor conocimiento sobre la realidad del mercado.

Se recomienda a las empresas que una vez realizado un avalúo, deberán realizarlo por lo menos una vez al año, para ver si difieren sus valores.

## Referencias

- Amat, O., & Soldevila, P. (2011). *Contabilidad y Gestión de Costes* (Sexta ed.). Barcelona: Profit.
- Backer, M., Jacobsen, L., & Ramirez Padilla, D. (1988). *Contabilidad de costos. Un enfoque administrativo para la toma de decisiones* (2 ed.). México: McGrawHill.
- Bisquerra Alzina, R. (2009). *Metodología de la investigación educativa*. Madrid: La Muralla.
- Bowen, H., & Woersema, M. (1999). *Matching Method to Paradigm In Strategy Research: Limitations of Cross-sectional Analysis and Some Methodological Alternatives. Strategic Management*.
- Carlos Fernando, C. (2001). *Contabilidad de costos* (2 ed.). Colombia: Prentice Hall.
- Corre, J. (2016). De la partida doble al análisis financiero. *Contaduría Universidad de AntioquiA*, 169-194.
- Diario La Hora. (16 de Abril de 2018). *Sector textil representa el 6% del PIB industrial*. Obtenido de [https://lahora.com.ec/noticia/1102150131/sector-textil-representa-el-6\\_-del-pib-industrial](https://lahora.com.ec/noticia/1102150131/sector-textil-representa-el-6_-del-pib-industrial)
- Ezequiel, E. (s.f.). Obtenido de <https://www.mindomo.com/es/mindmap/tipos-de-investigacion-ezequiel-ander-egg-b37fdafb30194f85830a9f738d938170>
- Fontana, A., & Frey, J. (1994). *Interviewing. The Art of Science*. Lincoln: Norman Denzin e Yvonna S.
- Fuentes, J. (2013). *Análisis integral de la revaluación de la propiedad, planta y equipo*. Revista de la Agrupación Joven Iberoamericana de

- Contabilidad y Administración de Empresas (AJOICA). Universidad Central de Venezuela, 15-30.
- Guajardo, G., & Andrade, N. (2015). *Contabilidad Financiera*. México: McGraw-Hill Interamericana.
- Gutiérrez, M. (2018). *Criterio del valor razonable (NIIF13) en la medición de los activos de propiedad, planta y equipo*. Azuay: Universidad del Azuay.
- Herz, J. (2015). *Apuntes de contabilidad financiera*. Perú: Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas.
- IFRS. (2016). *Marco conceptual para la información financiera*. Londres: IFRS.
- Julio Oleas, H. J. (2011). Boletín mensual de análisis sectorial de MIPYMES. *Procesamiento de camarón para exportación (R6 Y R2)*, 39.
- Kenneth C. Laudon, & Jane Po. Laudon. (2012). *Sistemas de información gerencial*. Pearson.
- Marriott García, F. (Junio de 2003). *Análisis del Sector Camaronero*. Obtenido de Apuntes de Economía N° 29: <http://contenido.bce.fin.ec/documentos/publicacionesNotas/Catalogo/Apuntes/ae29.pdf>
- NIC 16. (2019). *NIC 16 Propiedad, planta y equipo*. Londres: IFRS.
- NIC 7. (2019). *NIC 7 Estados de Flujos de Efectivo*. Londres: IFRS.
- NIIF 13. (2019). *NIIF 13 Medición del Valor Razonable*. Londres: IFRS.
- Perez Serrano, G. (1994). *Investigación cualitativa. Retos, interrogantes y métodos*. España: La Muralla.
- Polimeni, R., Fabozzi, F., Adelberg, A., & Kole, M. (1999). *Contabilidad de Costos: Conceptos y aplicaciones para la toma de decisiones gerenciales* (3 ed.). Bogotá: McGraw-Hill.
- Rodríguez Gómez , G., Gil Flores, J., & García Jiménez, E. (1996). *Metodología de la investigación cualitativa*. Granada, España: Aljibe.
- Rodríguez Moguel, E. A. (2005). *Metodología de la investigación: La creatividad, el rigor del estudio y la integridad son factores que*

*transforman al estudiante en un profesionalista de éxito* (5ta ed.). Colección Héctor Merino Rodríguez.

- Rodríguez, S. (2018). El sector textil, una mina de oro a la que le urge potenciarse. *Regista Gestión*, 1-10.
- Rojas Medina, R. A. (2007). *Sistema de Costos. Un proceso para implementación* (Primera ed.). Colombia: Universidad Nacional de Colombia sede Manizales.
- Román G. , I. A. (Sept - Oct. 2001). Cámara de Productores de Camarones de El Oro. *Revista Informativa Ecuacamarón.*, 1(1).
- Salkind, N. (1999). *Métodos de investigación* (3ra ed.). México: Prentice Hall, Inc.
- Sarabia Sánchez, F. (1999). *Metodología para la investigación en marketing y dirección de empresas*. Madrid: Pirámide.
- Sinisterra, G., & Polancco, L. (2007). *Contabilidad Administrativa* (2 ed.). Bogotá: Ecoe Ediciones.
- Stoeker, R. (1991). *Evaluating and Rethinking The Case Study, The Sociological Review*.
- Strauss, A., & Corbin, J. (2002). *Bases de la investigación cualitativa: técnicas y procedimientos para desarrollar la teoría fundamentada*. Universidad de Antioquia.
- Téllez Castañeda, M. (12 de Junio de 2015). *Cultivo de camarón para desarrollar la acuicultura*. Obtenido de Opinión y Análisis: [eleconomista.com.mx/columnas/agro-negocios/2015/05/12/cultivo-camaron-desarrollar-acuicultura-ii](http://eleconomista.com.mx/columnas/agro-negocios/2015/05/12/cultivo-camaron-desarrollar-acuicultura-ii)
- Yin, R. (1989). *Case Study Research: Design and Methods, Applied social research Newbury Park CA: Sage*.



## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Pazmiño Villamar, Tatiana Elizabeth, con C.C: # 0926439639 autora del trabajo de titulación: **PROPUESTA METODOLÓGICA PARA LA APLICACIÓN DE LA NIIF 13 EN LA MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE DE LOS BIENES INMUEBLES EN EMPRESAS DEL SECTOR TEXTIL DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL**, previo a la obtención del título de **INGENIERA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA CPA** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de titulación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de titulación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la Información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 04 de marzo del 2020.

f. \_\_\_\_\_  
Nombre: Pazmiño Villamar, Tatiana Elizabeth  
C.C:0926439639

**REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA**

**FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN**

<b>TÍTULO:</b>	Propuesta metodológica para la aplicación de la NIIF 13 en la medición del valor razonable de los bienes inmuebles en empresas del sector textil de la ciudad de Guayaquil	
<b>AUTORA:</b>	Pazmiño Villamar, Tatiana Elizabeth	
<b>TUTOR:</b>	CPA. Ortiz Donoso, Raúl Guillermo, Msc.	
<b>INSTITUCIÓN:</b>	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil	
<b>FACULTAD:</b>	Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas	
<b>CARRERA:</b>	Ingeniería en Contabilidad y Auditoría CPA	
<b>TITULO OBTENIDO:</b>	Ingeniera en Contabilidad y Auditoría CPA	
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	4 de Marzo del 2020	<b>No. DE PÁGINAS:</b> 98
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	Contabilidad, Finanzas, Tributaria.	
<b>PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:</b>	Medición, valor razonable, avalúo, Valor de mercado/ Measurement, fair value, appraisal, market value.	

**RESUMEN:** El presente trabajo de titulación tiene como objeto desarrollar una propuesta metodológica para la aplicación de la NIIF 13 para medir los activos a valor razonable de las empresas textiles, mediante un esquema por niveles que es lo que propone la NIIF 13. La determinación del valor razonable muchas veces puede tener cierto grado de dificultad, quizás por temas de desconocimiento de mercado, o por la comúnmente práctica contable de tener en los estados financieros, los activos a valor del costo. Sin embargo, las empresas no han tenido problemas al registrar sus activos a su costo inicial, pero la información en sus estados financieros con respecto al rubro de activos fijos no es la acorde al mercado, ni refleja la realidad económica de la empresa, es por eso por lo que surge la necesidad de realizar la implementación de una guía para obtener el valor de mercado de los bienes inmuebles.

Este trabajo de titulación ha sido desarrollado en una sección de Introducción y tres capítulos: (a) Fundamentación teórica, (b) Metodología de la investigación, y (c) Propuesta metodológica. En la parte inicial del trabajo de titulación se presenta el contenido a tratarse, breve reseña de los estados financieros, Cronología de las NIIF en el mundo y en el Ecuador, conceptos de Propiedad, Planta y Equipo, costo histórico y modelo de revaluación. En lo que respecta al capítulo 1, la fundamentación teórica que se conceptualiza las teorías relacionadas al trabajo de titulación, así mismo como su marco referencial sobre la industria a la cual nos estamos enfocando, su marco teórico que es la NIIF 13 y NIC 16, y por último el marco legal. En el capítulo dos se propone la metodología a seguir que será bajo el enfoque cualitativo, se utilizará herramientas de investigación como las entrevistas a los peritos certificados por la Superintendencia de compañías y el respectivo método de caso. El finalmente en el capítulo tres se implementará una guía para poder obtener el valor razonable de los bienes inmuebles.

<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
<b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b>	Teléfono: +593-995705064	<b>E-mail:</b> <a href="mailto:tatylis18@hotmail.com">tatylis18@hotmail.com</a>
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN:</b>	Nombre: Bernabé Argandoña, Lorena Carolina Teléfono: +593-4-3804600 Ext. 1635 E-mail: <a href="mailto:lorena.bernabe@cu.ucsg.edu.ec">lorena.bernabe@cu.ucsg.edu.ec</a>	
<b>SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA</b>		
<b>No. DE REGISTRO (en base a datos):</b>		
<b>No. DE CLASIFICACIÓN:</b>		
<b>DIRECCIÓN URL (tesis en la web):</b>		