

**ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DEL LITORAL**

**Facultad de Ciencias Sociales y Humanísticas**

Análisis tributario de la medición a valor razonable de la  
propiedad de inversión del Hotel XYZ S.A.

**PROYECTO INTEGRADOR**

**Previo a la obtención del Título de:**

**Licenciado/a en Auditoría y Control de Gestión**

Presentado por:

Anthony Rolando Vera López

Dayanne Yamilex Vergara Pin

**GUAYAQUIL – ECUADOR**

Año: 2022

## **AGRADECIMIENTOS**

Agradezco a la Escuela Superior Politécnica del Litoral por la infraestructura y calidad de enseñanza impartida a lo largo de mi formación académica.

A mis tutores que me otorgaron una guía, recomendaciones y correcciones para una correcta elaboración de este trabajo.

A mis amigos por sus consejos y apoyo durante mi carrera universitaria.

**Anthony Rolando Vera López**

## **AGRADECIMIENTOS**

Agradezco a Dios, por permitirme lograr una de mis metas tan anheladas; a mis tutores por guiar y valorar este proyecto.

Agradezco a mis padres y hermano, por su apoyo absoluto a lo largo de mi carrera universitaria.

Y mi más profundo agradecimiento a Miguel Gómez, quién pudo asesorar y brindar información en este trabajo.

**Dayanne Yamilex Vergara Pin**

## **DEDICATORIA**

Dedico este trabajo a Dios que me ha brindado vida, salud y protección en mis caminos, y por permitirme estar a un paso de cumplir una de mis metas.

A mis padres, Nubia López y Rolando Vera por sus consejos, enseñanzas y valores que me enseñaron para crecer como una persona para bien. Además, su apoyo incondicional en cada etapa de mi vida, en mis decisiones, por impulsarme a seguir superándome como persona y profesional.

**Anthony Rolando Vera López**

## **DEDICATORIA**

Dedico este proyecto a Dios, por permitirme cumplir cada meta y por cada bendición que derrama en mí.

A mis padres, Ramón y María, por ser mi pilar fundamental, por guiar e impulsar cada decisión que tomo y por estar presentes en cada etapa, incluso ahora que tendré mi título profesional.

A mi hermano, Miguel, por su apoyo y ser siempre un amigo incondicional.

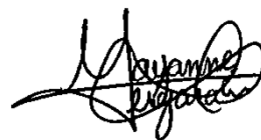
**Dayanne Yamilex Vergara Pin**

## DECLARACIÓN EXPRESA

Los derechos de titularidad y explotación, nos corresponde conforme al reglamento de propiedad intelectual de la institución; *Anthony Rolando Vera López* y *Dayanne Yamilex Vergara Pin* damos nuestro consentimiento para que ESPOL realice la comunicación pública de la obra por cualquier medio con el fin de promover la consulta, difusión y uso público de la producción intelectual.



Anthony Rolando Vera López



Dayanne Yamilex Vergara Pin

## EVALUADORES

A handwritten signature in blue ink, reading "Azucena Torres N." with a large, stylized flourish above the text.

**Azucena Torres Negrete, MsC.**

PROFESORA DE LA MATERIA

**Marlon Manyá Orellana, MsC.**

PROFESOR TUTOR

## RESUMEN

Las pérdidas ocasionadas en algunas empresas por la COVID-19, ha generado que las compañías opten por ingresos adicionales; dado esto, se presenta el estudio de caso aplicado al Hotel XYZ S.A., que en busca de rentas destinan un piso de su edificio como una propiedad de inversión. La metodología de medición aplicada es el valor razonable porque permite conocer el valor real de la propiedad al ser medido en un mercado de activos idénticos o similares, brindando transparencia a los interesados de la actualidad financiera del negocio. Por ello, para la consecución de esta meta, se determinó en tres fases la metodología realizada: obtención de información; análisis de información recopilada; y comparación de resultados, adicionando que la recolección de evidencia será mediante análisis documental y artefactos físicos. La medición y reconocimiento de una propiedad de inversión es conforme a normativas contables como NIC 40 Propiedades de Inversión y NIIF 13 Medición del Valor Razonable. Dando como resultado que, bajo la normativa tributaria ecuatoriana no contempla los impuestos diferidos surgidos por las ganancias o pérdidas ocasionadas por este modelo de medición, ocasionando escenarios en que la empresa se beneficia o perjudica y, en otras, que la entidad recaudadora se beneficia por esta medición. Por lo que, se recomienda el análisis y consideración de esta situación para contemplarlo en su legislación tributaria.

**Palabras Clave:** Propiedad de inversión, valor razonable, edificio.



## **ABSTRACT**

*The losses caused in some companies by COVID-19, generated that the companies opt for additional income; given this, the case study applied to the Hotel XYZ S.A. is presented, which in search of income allocate a floor of its building as an investment property. The measurement methodology applied is the fair value because it allows to know the real value of the property when measured in a market of identical or similar assets, providing transparency to stakeholders of the financial actuality of the business. Therefore, to achieve this goal, the methodology was determined in three phases: obtaining information; analysis of the information collected; and comparison of results, adding that the collection of evidence will be by means of documentary analysis and physical artifacts. The measurement and recognition of an investment property is in accordance with accounting standards such as IAS 40 Investment Properties and IFRS 13 Fair Value Measurement. As a result, under Ecuadorian tax regulations, deferred taxes arising from gains or losses produced by this measurement model are not contemplated, causing scenarios in which the company benefits or harms and, in others, the tax collecting entity benefits from this measurement. Therefore, it is recommended to analyze and consider this situation to contemplate it in its tax legislation.*

**Keywords:** *Investment property, fair value, building.*

## ABREVIATURAS

NIIF	Norma Internacional de Información Financiera
NIC	Norma Internacional de Contabilidad
LRTI	Ley de Régimen Tributario Interno
RALRTI	Reglamento de Aplicación para la Ley de Régimen Tributario Interno
PPE	Propiedad, Planta y Equipo
PI	Propiedad de Inversión
VR	Valor Razonable
EEFF	Estados Financieros
ER	Estado de Resultados
ID	Impuestos Diferidos
AID	Activo por Impuestos Diferidos
PID	Pasivo por Impuestos Diferidos
IR	Impuesto a la Renta
SCVS	Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

# ÍNDICE GENERAL

<b>RESUMEN</b> .....	i
<b>ABSTRACT</b> .....	ii
<b>ABREVIATURAS</b> .....	iii
<b>CAPÍTULO 1</b> .....	1
Introducción .....	1
Descripción del problema .....	2
Justificación del problema .....	3
Objetivos .....	4
Objetivo general .....	4
Objetivos específicos .....	4
Marco Teórico.....	5
Medición de la propiedad de inversión .....	5
Comparación de los métodos de medición .....	5
Limitaciones para la aplicación del método de valor razonable .....	6
Revelación de la medición posterior a valor razonable .....	7
Implicaciones en el ámbito tributario al seleccionar el método de valor razonable ...	7
Marco conceptual .....	9
Marco Legal.....	10
<b>CAPÍTULO 2</b> .....	11
Metodología.....	11
Alcance del proyecto .....	11
Fases de la metodología .....	11
Tipo de metodología.....	12
<b>CAPÍTULO 3</b> .....	17
Resultados y análisis.....	17
Situación del caso de análisis .....	17

Desarrollo y análisis .....	17
Supuesto 1. Superávit por medición a valor razonable de la propiedad de inversión.	24
Supuesto 1.1. Superávit por medición a valor razonable de la propiedad de inversión considerado como impuesto diferido.....	28
Presentación de los efectos en el Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados .....	30
CAPÍTULO 4.....	35
Conclusiones y recomendaciones .....	35
REFERENCIAS .....	36
ANEXOS.....	38

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Recursos de recolección de evidencia .....	12
Figura 2. Pasos de reconocimiento de la propiedad de inversión.....	14
Figura 3. Reconocimiento de diferencias temporarias y permanentes .....	15
Figura 4. Métodos de investigación .....	16
Figura 5. Análisis comparativo del Estado de Situación Financiera.....	30
Figura 6. Análisis comparativo del Estado de Resultados Integrales .....	32
Figura 7. Análisis comparativo de la Conciliación Tributaria.....	33

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Reclasificación de cuentas de activo .....	18
Tabla 2. Determinación del valor de mercado .....	20
Tabla 3. Reversión de la depreciación.....	21
Tabla 4. Determinación de la pérdida por valor razonable.....	21
Tabla 5. Ajuste por medición a valor razonable .....	22
Tabla 6. Ingreso del arrendamiento .....	24
Tabla 7. Determinación de la ganancia por valor razonable .....	25
Tabla 8. Ajuste por medición a valor razonable .....	26
Tabla 9. Registro del ingreso por arrendamiento.....	27
Tabla 10. Cálculo del impuesto diferido .....	28
Tabla 11. Pasivo por impuesto diferido.....	29

# CAPÍTULO 1

## Introducción

El turismo se sitúa como una de las actividades primordiales en un país, además de que “constituye un eslabón fundamental en la cadena de valor de la industria turística” (Rondi et. al, 2020, p.20); y, en conjunto con las empresas turísticas, brindan al cliente una experiencia distinguible en cada viaje, lo cual proporciona resultados favorables al desarrollo sostenible y económico del sector.

Las operaciones de una compañía hotelera requieren de tratamientos especiales debido al nivel de dificultad en la que estas incurren. Por un lado, comprenden actividades relacionadas a prestación de espacios adecuados para la estadía y confort del cliente, con la finalidad de generar satisfacción en el consumidor, a través de la experiencia obtenida en este ambiente; y, por otro lado, el arrendamiento de espacios para otras actividades que generan fuentes de ingresos a la compañía, a través de la renta.

Uno de los elementos principales del sector hotelero es el bien inmueble, específicamente el edificio, el cual es utilizado para la prestación del servicio de estadía de huéspedes y actividades complementarias. Al contar con un activo fijo que posee una estructura de considerables dimensiones, contempla un rubro significativo en los estados financieros y su importancia radica por el uso al que se destina; por lo que requiere de tratamientos específicos, especialmente en su medición.

Es por esto que, el edificio está expuesto a un desgaste por el uso diario de las operaciones, generando un desconocimiento de su valor real en comparación con los demás activos similares, ocasionando que exista una sobrevaloración o subestimación del bien.

Para conocer su situación económica actual, requiere de tratamientos específicos que conllevan a ajustes contables y afectaciones tributarias durante el periodo fiscal en el que ocurre.

## **Descripción del problema**

El Hotel XYZ S.A. ha utilizado el edificio para desempeñar sus actividades ordinarias generadoras de ingreso y complementarias a estas. Sin embargo, dados los acontecimientos de la pandemia de la Covid-19, en conjunto con las restricciones de aforo y las medidas de bioseguridad, esta situación ocasionó pérdidas en la compañía.

Por lo que, la compañía optó por generar ingresos adicionales a través del arrendamiento de ciertos espacios del inmueble. Para esto, la figura de mantener el piso “Hotel subsuelo 1” como PPE cambia, y se destina a una propiedad de inversión [PI].

Atendiendo a los requerimientos y las expectativas que se tienen en el sector, los dueños decidieron contar con servicios de peritaje para conocer la valorización del edificio a la fecha, y analizar la situación financiera y tributaria de este activo en mención en el cierre fiscal 2021.

Dicho lo anterior, el Hotel XYZ S.A. tiene la necesidad de conocer el valor real de su edificio y sus implicaciones tributarias producidas del reconocimiento al valor razonable [VR] de su PI, esto puede generar una valoración sobreestimada o subestimada en los libros contables. Al no cuantificar el valor real del edificio, puede reflejar valores inciertos en los estados financieros [EEFF] al término de un periodo, imposibilitando una acertada toma de decisiones en la sociedad.



## Justificación del problema

El estudio de caso se orienta en el análisis del impacto tributario producido por la medición a VR del edificio, que forma parte de la PI del Hotel XYZ S.A. en los EEFF, bajo las pautas y consideraciones establecidas en las normas contables y tributarias vigentes.

La importancia de realizar este trabajo surge a partir de que los edificios utilizados en el sector hotelero forman parte de la principal unidad generadora de ingresos, a través del alquiler de los espacios disponibles del hotel otorgados a terceros, mismos que no están exentos de sufrir un desgaste por la antigüedad y el uso del bien inmueble.

Por lo que, este desgaste genera una diferencia en el valor monetario del edificio respecto a su reconocimiento inicial, conllevando una afectación a los EEFF, manteniendo el importe neto en libros de las PI sobrevalorados o subestimados, los cuáles deben ser ajustados a su VR.

Teniendo en cuenta esta situación, el efecto tributario que surge del reconocimiento del VR, puede generar impuestos diferidos [ID] por las diferencias obtenidas en las bases para el cálculo del impuesto a la renta [IR].

Las normas contables favorecen en la integridad y control de la información financiera de las organizaciones, determinando las reglas propicias para una correcta valuación, interpretación y reconocimiento de las partidas contables. La Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión [NIC 40], específicamente en su párrafo 40, señala que:

Cuando se mide al valor razonable una propiedad de inversión acorde a NIIF 13, una entidad se asegurará de que el valor razonable refleje, entre otras cosas, los ingresos por alquileres de los arrendamientos actuales y otros supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio de la propiedad de inversión en condiciones de mercados actuales. (NIC 40, 2018, p. A1663)

La finalidad del proyecto es presentar los EEFF de manera razonable al presentarse un reconocimiento de una PI, cumpliendo con la Administración Tributaria; afín de que le permita a la gerencia tomar decisiones acertadas.

# **Objetivos**

## **Objetivo general**

- Analizar la incidencia tributaria por la medición a valor razonable de la propiedad de inversión del Hotel XYZ S.A. mediante la aplicación de la NIC 40 Propiedades de Inversión en el ejercicio fiscal 2021.

## **Objetivos específicos**

- Estudiar a detalle la información bibliográfica, normativa contable y tributaria vigente que determine la existencia de la medición a valor razonable de la Propiedad de Inversión en análisis.
- Examinar el impacto tributario que se genera en la implementación de la medición a valor razonable acorde a lo estipulado en la NIC 40 Propiedades de Inversión.
- Aplicar el tratamiento adecuado contable y tributario para una correcta presentación de las cifras de los estados financieros del Hotel XYZ S.A. conforme a la normativa vigente aplicable a las propiedades de inversión.

## **Marco Teórico**

### **Medición de la propiedad de inversión**

La medición de las PI ha generado diversos análisis y posturas, siendo el propósito de esta investigación examinar el efecto tributario que surge al medir a VR este activo.

La NIC 40 (2018), establece que una PI se mide inicialmente al modelo del costo. Sin embargo, la medición posterior sugiere que puede ser al modelo del costo o al VR; siendo este último método de mayor análisis. Si bien, se recomienda en la NIC 40 la intervención de un perito especializado para realizar el avalúo, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros [SCVS] del Ecuador lo considera como un requisito primordial para la valoración de los activos, con el fin de asegurar la fiabilidad de la información financiera (Pazmiño, 2020).

Dado este hecho, no todos los sectores o tipos de empresas optan por medir sus PI con el método de VR. Es así como en un estudio realizado por Chau (2018), el cual trata sobre el criterio de medición y revelación de la PI, indicó que existe mayor probabilidad de escoger el método de VR en el sector inmobiliario ya que, estos tipos de activos figuran como los principales bienes en el sector.

Otro estudio, realizado por Duque (2020) sobre el análisis de la medición a VR de las PI en emisores financieros, concuerda con la investigación de Chau (2018), ya que concluyó que existe una alta probabilidad de que un negocio inmobiliario tienda a seleccionar para su medición posterior el método del VR.

### **Comparación de los métodos de medición**

Es importante recalcar las diferencias entre la medición al costo histórico o VR: Por un lado, si la compañía opta por aplicar el modelo del costo, su tratamiento será similar a la medición posterior de una PPE de acuerdo con la NIC 16. Por otro lado, si elige el método de VR, medirá todas sus propiedades al VR.

Al medir posteriormente a través del modelo del costo proporciona una ventaja a las propiedades ya que, brinda seguridad en la información respecto al detalle o desglose de los montos adjudicados a un bien inmueble. Establecen que el modelo del costo “se encuentra enmarcado en el control, en la prudencia, la objetividad y la verificabilidad” (Caivano & Barbei, 2019, p. 8)., por esto se trata como un método bastante seguro y conservador para efectos contables.

Ahora bien, el modelo del VR es un método complicado para la medición de las PI debido a que la información y comparación de bienes inmuebles similares al activo, en ocasiones no se mide de una forma directa, sino a través de estimaciones y ajustes apropiados basados en: las condiciones, años de uso, dimensiones, entre otras características de interés.

A pesar de que, en el párrafo anterior se describe el comportamiento del modelo del VR de una forma negativa, ese no es el caso. El VR permite reflejar la situación financiera de una compañía y contar con información comparable a los valores de mercado. Además, muestra transparencia en la información de los EEFF porque los activos valuados mediante este método son comparables a demás activos del mercado.

Es así como Peñuela, establece que el motivo por el que el VR como método de medición es importante para una compañía se debe a que:

Se considera útil para la toma de decisiones económicas por parte de los usuarios de esta, creando una comunicación y ayudando a tomar la mejor decisión basados en los precios de mercado al momento de adquirir o emitir cada instrumento financiero. Así obtienen una imagen fiel de la posición financiera y establecen mejor los flujos de caja, e informa mejor los riesgos a los que está expuesta la empresa. (Peñuela, 2018, p. 9)

Por dicha situación, las compañías solicitan la prestación de servicios a personas especializadas y con años de experiencia para la tasación de la propiedad. Esto se da gracias a la transparencia y comparabilidad que el mismo otorga para clientes o personas interesadas en la situación de la compañía.

### **Limitaciones para la aplicación del método de valor razonable**

Una de las limitaciones detectadas para la aplicación del método de VR es que el mercado en el que se halla (mercado principal) sea un mercado competitivo y no sea un mercado no competitivo como, por ejemplo, la existencia de monopolio y mercados similares.

Esto se refleja con respecto al conocimiento que posee la gerencia sobre el entorno o sector, en el que se encuentra la PI de interés. Esta toma de decisiones es importante para el procedimiento de medición de la propiedad, se frecuentan casos en que los directivos o gerentes administrativos de una compañía suponen que conocen sobre la aplicación e implicación que se presentan al optar por dicho método. Sin embargo, hay situaciones en

las que no se puede comparar el activo con un mercado competitivo o similar con respecto a sus características de la PI.

### **Revelación de la medición posterior a valor razonable**

Es imprescindible conocer cuán responsables son las empresas en el cumplimiento de sus revelaciones de estas mediciones, ya que permite a los usuarios financieros tomar decisiones acertadas, lo que da paso a la confianza en la información financiera que estos reflejan. (Chau, 2018, como cita a Católico, Cely & Pulido, 2013)

Dentro de las revelaciones sobre la medición posterior a VR, se debe considerar también, el grado de confiabilidad y obtención de información mediante el cual se valoró el activo medido.

### **Implicaciones en el ámbito tributario al seleccionar el método de valor razonable**

Al realizar una medición a VR, en la contabilidad se verá intrínsecamente relacionado con el resultado fiscal en que transcurra esta variación; por otro lado, en el ámbito tributario, el efecto podría estar contemplando ciertos ajustes o tratamientos especiales, ya que sus bases muestran diferencias para el cálculo del IR.

La normativa contable hace referencia a que los ingresos o gastos se registran en el momento en el que surgen, indistintamente si la fecha de cobro o pago coincide con este. No obstante, la ley tributaria contempla un ingreso o gasto cuando ya está realizado el respectivo cobro o pago de la obligación correspondiente; además de que, no todos los ingresos son gravables de la misma manera que no todos los gastos son deducibles. Por ende, estas controversias en las normativas dan apertura a diferencias en la base contable y tributaria para el cálculo fiscal.

Un estudio realizado en Lima, por Pardave & Paredes (2019), indicó que, un superávit por revaluación en el sector inmobiliario motivó un incremento contable y tributario; además de que, al aplicar como parte de la política de la compañía el modelo del VR, se produjeron deducciones temporales a nivel de depreciación tributaria y PI. Dado que surgió una deducción temporal, acorde a la normativa tributaria de ese país, se tuvo que deducir una nueva base de IR y consigo registrar un pasivo por impuesto diferido [PID].

Cuando se opta por una medición a VR, se verá una tendencia lineal en sus efectos contables; y, por ende, en su contribución fiscal. Lo que puede generar una utilidad distribuable; por el contrario, si disminuye, hará que la utilidad también se reduzca.

Por consiguiente, los ID se verán obligados a estar presentes, ya que, si bien existe una utilidad contable por el superávit, no conlleva a que precisamente surja una utilidad fiscal; y, viceversa. Esto sucede debido a que el bien aún no ha sido vendido, por lo que, los impuestos aún no se han pagado y se tendrá que registrar un PID el cual se devengará cuando se efectúe la venta del inmueble.

## Marco conceptual

Para mayor entendimiento del trabajo de investigación es necesario conocer los siguientes términos:

**Propiedad de inversión:** Son los terrenos, edificios, o parte de ellos, utilizados para la obtención de rentas y/o apreciación del capital; y, no serán usados en la producción, administración o para su venta durante la realización de operaciones ordinarias. (NIC 40, 2018)

**Valor razonable:** Es el precio a obtener por la venta de un activo, o el valor a pagar por el traspaso de un pasivo en una transacción ordenada entre integrantes de un mercado en la fecha que se realiza la medición. (NIIF 13, 2016)

**Base fiscal de un pasivo:** Es el importe en libros menos cualquier importe que, eventualmente, sea deducible fiscalmente respecto de tal partida en periodos futuros. (NIC 12, 2016, p. A1132)

**Impuesto diferido:** Constituye a la diferencia temporaria que existe entre la contabilidad (valor en libros conforme NIIF) y los saldos de declaración de rentas. Este puede originar dos escenarios: activo por impuesto diferido o pasivo por impuesto diferido. (NIC 12, 2016)

**Pasivo por impuesto diferido:** Son “cantidades de impuestos sobre las ganancias a pagar en periodos futuros, relacionadas con las diferencias temporarias imponibles”. (NIC 12, 2016, p. A1130)

**Diferencias temporarias imponibles:** Son valores que “dan lugar a cantidades imponibles al determinar la ganancia (pérdida) fiscal correspondiente a periodos futuros, cuando el importe en libros del activo sea recuperado o el del pasivo sea liquidado.” (NIC 12, 2016, p. A1130)

**Diferencias temporarias deducibles:** Son aquellos valores que permiten reducir la carga fiscal frente a la declaración de tributos en un periodo futuro. (NIC 12, 2016)

**Diferencias permanentes:** Son las diferencias que, a pesar de ser consideradas en la base imponible, no podrán ser recuperadas en el tiempo. (NIC 12, 2016)

## **Marco Legal**

Para el desarrollo del análisis tributario, se consideran las estipulaciones dictadas en las normativas vigentes a nivel ecuatoriano comprendidas por:

- Ley de Régimen Tributario Interno [LRTI] con especial énfasis a los artículos contemplados en los capítulos I, II y III que tratan sobre las normas generales del impuesto a la renta, ingresos de fuente ecuatoriana y exenciones respectivamente.
- Reglamento para Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno [RALRTI] con respecto a lo mencionado en el capítulo IV de la normativa, el cual abarca sobre la depuración de los ingresos.



# CAPÍTULO 2

## Metodología

### Alcance del proyecto

El proyecto se enfocó en la aplicación del procedimiento para analizar el impacto tributario de la medición posterior a VR del edificio, mediante la normativa contable vigente NIC 40, en el Hotel XYZ S.A., el cual pertenece al sector económico hotelero.

Toda la información necesaria correspondiente de enero a diciembre del año 2021 fue obtenida a través de documentación oficial disponible ofrecida por las entidades implicadas del caso, tal como el informe de peritaje y los sitios de dominio público como la SCVS.

A pesar de contar con el informe de peritaje pertinente, el hotel XYZ S.A. no ha contabilizado la PI para el año fiscal 2021, por lo que no se tuvo políticas contables sobre PI. El estudio de caso analizó el supuesto de cómo habría impactado esta medición al final del periodo en mención.

### Fases de la metodología

Como primer punto, se planteó dividir el trabajo en 3 fases para la obtención de resultados comparables:

**Fase 1 - Obtención de información.** – se recopiló información sobre la PI a estudiar, que en este caso es el edificio, en su medición a VR a través del informe de peritaje asignado para este inmueble. Así mismo, se obtuvieron las políticas contables que mantiene el Hotel XYZ S.A. y se investigó en otras fuentes sobre los efectos que tienen estas mediciones posteriores en sus EEFF. Consecuentemente, se recopiló toda la base legal aplicable al estudio de caso, esto es, NIC 40, NIIF 13, NIC 12, LRTI y RLRTI.

**Fase 2 - Análisis de la información recopilada.** - se desarrolló la inferencia apropiada de las causales observadas a través de la lectura y entendimiento de los informes, a base de lo que se estipula dentro de las NIIF y NIC, y lo que rige dentro de la normativa tributaria; así como la problemática en común detectada en la información recopilada en la fase 1.

La estrategia para el análisis de la información se fundamentó desde la reclasificación contable del activo hasta el reconocimiento y los efectos tributarios que surgen de la medición posterior aplicada, considerando que la estrategia implementada es idónea para la adaptación al caso y permite evaluar todas las características de interés y pertinente para

la problemática en análisis, no siendo sometida a ninguna estrategia preestablecida de análisis, sino más bien optando por una estrategia propia.

**Fase 3 - Comparación de resultados con la hipótesis.** - se verificó si los resultados están alineados a la hipótesis propuesta o difiere de la misma.

### Tipo de metodología

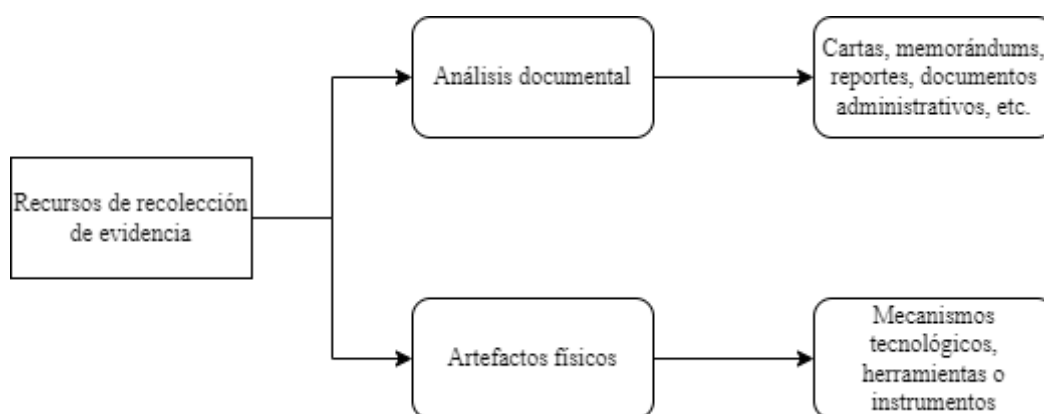
El proyecto se basó en un estudio de caso, puesto que, “permite realizar acciones encaminadas a la descripción del objeto de estudio, lo que en primer momento sirve para formular hipótesis” Torres et. al. (como se citó en Yin, 1994). Considerando que la explicación de la problemática de interés fue dar una solución, se lo realizó mediante la implementación de un caso demostrativo y con la información real para la premisa, evaluación y explicación pertinente a la situación plasmada.

A través del estudio de caso, se buscó la demostración de este acontecimiento respecto a qué sucede en torno al ámbito tributario cuando las PI son medidas al VR.

En su informe, Torres, et al. (2017), argumentaron que existen seis diferentes recursos de recolección de evidencia aplicables al estudio de caso. En la figura 1 se detallan los recursos aplicables en esta metodología de estudio:

**Figura 1**

*Recursos de recolección de evidencia*



**Nota.** Recursos aplicables a la metodología aplicada al caso. Fuente: Autoría propia (2022) a base de (Yin, 1994)

**Análisis documental.** - para la investigación se hizo una recopilación de información relacionada a la compañía sobre sus políticas contables significativas (**Ver Anexo 1**), resumen de activos fijos (**Ver Anexo 2**), y normativa vigente aplicable al caso de estudio. Además, de situaciones y/o casos similares al propuesto para contar con una base de datos amplia y detectar causas en la información obtenida. Lo antes expuesto se realizó con el fin de validar la premisa propuesta y mostrar las afectaciones que se pueden omitir al no tratar correctamente la medición del edificio.

Este incumplimiento de la medición implica sanciones y/o pérdidas ocasionadas por un reconocimiento no adecuado al momento de efectuar las declaraciones tributarias frente al organismo competente de la recaudación de tributos en este caso, el Servicio de Rentas Internas [SRI].

Para la investigación, se consideró los lineamientos de la NIC 40 para el reconocimiento y la transferencia de uso del “Hotel Subsuelo 1” (piso del hotel). De tal forma que, el piso destinado para obtención de rentas adicionales fue considerado como una PI, ya que se prevé alcanzar beneficios económicos a plazos futuros y la medición del bien inmueble es fiable.

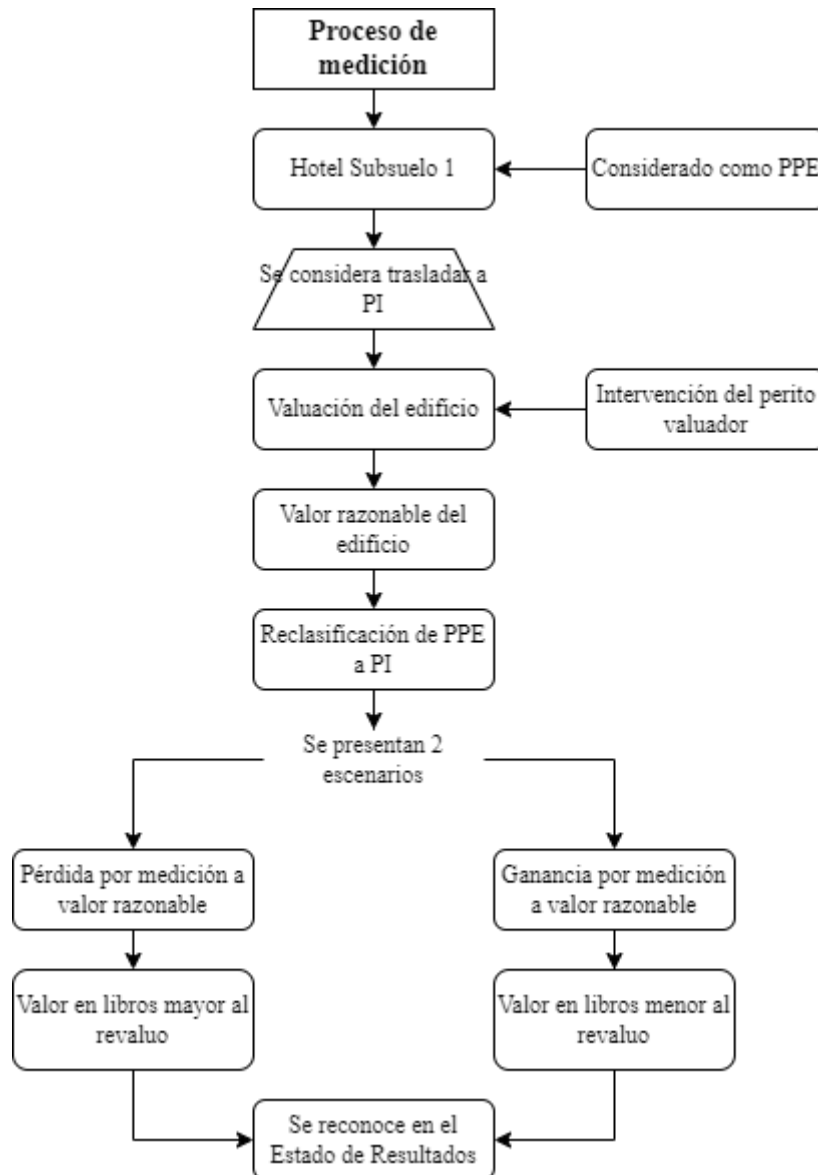
Considerando que al presentarse la diferencia de método de valuación, las ganancias o pérdidas producidas por su política de medición, se lo detalla en el periodo en que ocurre dicho cambio en la medición.

Para un mayor entendimiento de lo efectuado en el caso de estudio, el posterior análisis y conclusión del trabajo de investigación, se proyecta en la figura 2 el proceso de medición y consideración del “Hotel Subsuelo 1” y los pasos seguidos para su valuación y reconocimiento en los estados financieros.

Además, en la figura 3 se da a conocer el criterio de análisis aplicado para el reconocimiento de una diferencia temporaria o permanente, ya que son efectos presentes en el caso de estudio.

**Figura 2**

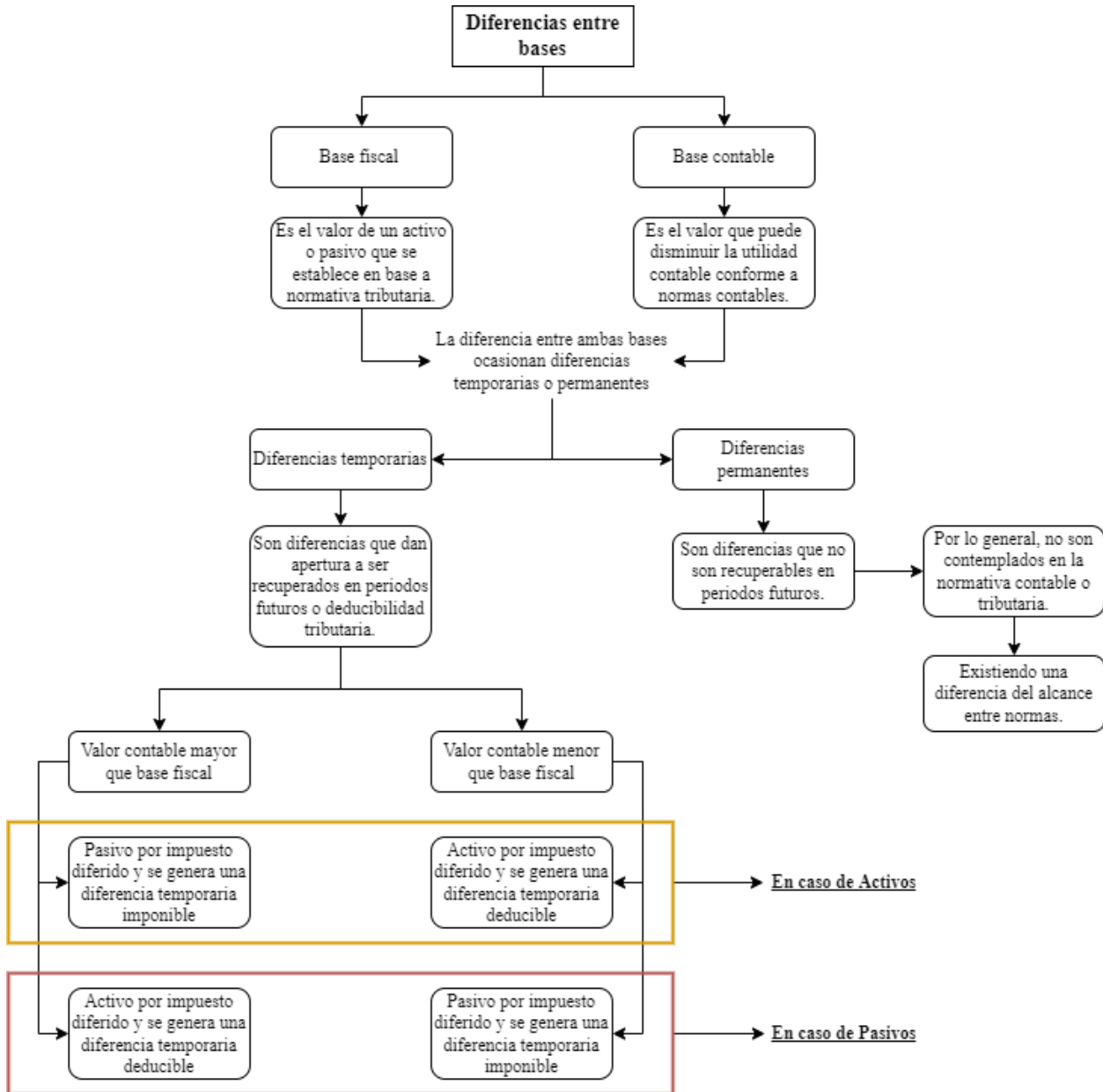
*Pasos para el reconocimiento de la propiedad de inversión*



**Nota.** Flujograma de reconocimiento y transferencia de uso de PPE a PI. Fuente: Autoría propia (2022) a base de NIC 40 (2018)

**Figura 3**

*Reconocimiento de diferencias temporarias y permanentes*



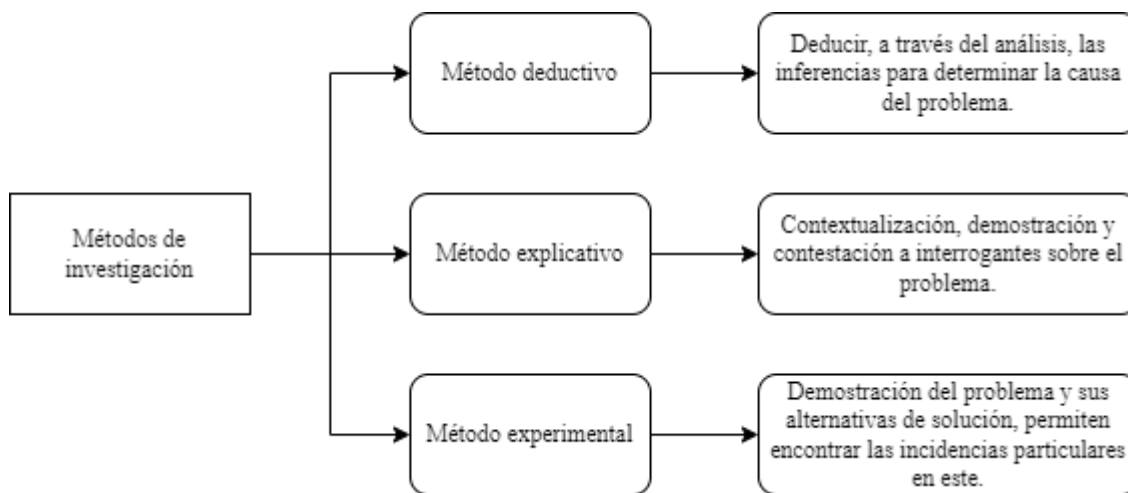
**Nota.** Flujograma de las diferencias temporarias y permanentes con su efecto. Fuente: Autoría propia (2022) a base de NIC 12 (2016)

**Artefactos físicos.** - se tuvo como herramienta de uso Microsoft Excel para realizar los asientos contables pertinentes a los registros, cálculos y/o ajustes en contabilidad y tributación.

En adición de las características de investigación que se utilizó en el estudio, fue pertinente conocer sobre los métodos de investigación usados, tal cual se muestran en la figura 4:

**Figura 4**

*Métodos de investigación*



**Nota.** Métodos de investigación aplicables a la metodología de estudio. Fuente: Autoría propia (2022) a base de Castillo (2020)

# CAPÍTULO 3

## Resultados y análisis

### Situación del caso de análisis

El estudio se enfocó en determinar el efecto tributario de la PI del Hotel XYZ S.A., bajo los lineamientos de la NIC 40 medido al VR.

En el último bimestre, esta compañía hotelera decidió dar en arrendamiento operativo un piso de su edificio catalogado como “Hotel Subsuelo 1” a partir del 1 de noviembre 2021, durante tres años, de acuerdo a las cláusulas estipuladas en el contrato, por un canon mensual de US\$1.086,42.

El edificio, al ser el principal activo de una empresa hotelera para el desarrollo de sus operaciones, presenta un desgaste en su estructura lo que genera incertidumbre en su valor económico real. Esta situación impulsó a la compañía a realizar un avalúo del edificio mediante el método del VR, para tener una mayor certeza y transparencia con respecto al valor de mercado de la propiedad en comparación con activos idénticos o similares.

Para este estudio, se presentó supuestos adicionales para comparar los resultados con el obtenido del caso real.

### Desarrollo y análisis

#### 1. Aplicación de la NIC 40

De acuerdo con lo estipulado en la normativa contable, se reconoce una PI cuando el rendimiento asociado a este inmueble sea probable; y, el costo de este activo se pueda medir con fiabilidad.

Para este apartado, el rubro correspondiente al edificio refleja la fecha de su adquisición en el año 1998 (**Ver Anexo 3**); dado que el propósito de una parte de este inmueble fue el arrendamiento, la compañía optó por contratar un servicio de peritaje para que se estime el valor actual del edificio de acuerdo a las condiciones del mercado. Por lo que, cumplió con las características para ser reconocida como una PI.

Por su parte, la NIC 40 establece que se puede transferir a una PI cuando se dan por culminadas las actividades realizadas por el dueño para ser destinadas a otras que generen

rentas. Bajo esta premisa, el tratamiento contable aplicado en este escenario empezó por reclasificar la PPE a PI, con su respectiva depreciación acumulada.

El valor correspondiente al piso “Hotel Subsuelo 1”, de acuerdo con el detalle presentado en el informe de peritaje, es de US\$1.310.44,91 (**Ver Anexo 4**). Este monto se reclasificó de la cuenta de PPE a PI, con su depreciación acumulada a la fecha, como se presenta en la Tabla 1.

Este rubro por depreciación acumulada se calculó en base al monto reclasificado como PI a la fecha del traslado del bien, en base a la vida útil estimada en la compañía. (**Ver Anexo 5**)

**Tabla 1**

*Reclasificación de cuentas de activo*

Fecha	Detalle	Parcial	Debe	Haber
1/11/2021	-1-			
	<u>Propiedad de inversión</u>		1.310.044,91	
	Edificio/ Hotel subsuelo 1	1.310.044,91		
	<u>Propiedad, Planta y Equipo</u>			1.310.044,91
	Edificio/ Hotel subsuelo 1	1.310.044,91		
	<i>P/r reclasificación del piso Hotel Subsuelo 1 de PPE a PI</i>			
1/11/2021	-2-			
	<u>Depreciación acum. Edificio (PPE)</u>		568.510,05	
	Edificio/ Hotel subsuelo 1	568.510,05		
	<u>Depreciación acum. Edificio (PI)</u>			568.510,05
	Edificio/ Hotel subsuelo 1	568.510,05		
	<i>P/r reclasificación depreciación acumulada de PPE a PI</i>			

**Nota.** Asiento contable de la reclasificación de PPE a PI con su respectiva depreciación.

Fuente: Autoría propia (2022)



## **1.1. Medición a valor razonable**

La NIIF 13 establece que la medición a VR supone que el activo, tiene lugar en el mercado principal o más ventajoso (en ausencia del principal) del activo o pasivo. Además, el VR es:

El precio que sería recibido por vender un activo o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva. (NIIF 13, 2016, p. A720)

Si bien, la NIC 40 no obliga a las compañías a que opten posteriormente por el modelo del VR, recomienda que sea medida por un experto con recorrido profesional en el sector. Por lo que, el Hotel XYZ S.A. decidió realizar esta medición a VR para tener conocimiento de la situación económica real de su edificio; además de que, se pueda medir con fiabilidad el precio del activo a la fecha y se pueda estimar el precio del arrendamiento acorde al mercado.

Continuando con los lineamientos contables, los supuestos (también denominados “datos de entrada”), bajo los cuales se fija el precio de un activo o pasivo para quienes participan en este mercado; se clasifican en los siguientes niveles:

Nivel 1. - Precios que se pueden cotizar sin necesidad de un ajuste en mercados activos o similares al activo o pasivo a fijar precio.

Nivel 2. - Precios que se pueden cotizar con la necesidad de un ajuste al mercado activo o similar al activo o pasivo a fijar precio.

Nivel 3. - Precios que no se pueden cotizar al activo o pasivo a fijar precio debido a la no existencia del mercado activo o similar al activo o pasivo.

Dado esto, el VR para el Hotel XYZ S.A. se situó en el primer nivel.

## **1.2. Determinación del valor razonable**

Se dispuso como fuente de evidencia del VR para el análisis del caso, un informe de peritaje realizado al Hotel XYZ S.A. en el periodo fiscal 2021. En este documento se presenta la información relacionada al edificio como la fecha de adquisición del bien, costo del terreno, valor del bien inmueble al momento de su avalúo y descripción de los pisos que contiene.

**(Ver Anexo 3)**

Para la realización del avalúo, el perito ejecutó dos métodos: Costo y Mercado.

Método directo o de costos (reposición): Considera que el valor del inmueble es comparable al costo de reposición de uno nuevo con las mismas características y con utilidad semejante al que se está comparando.

Método del mercado (comparación): Supone que un comprador no pagará por un bien, un valor superior al que costaría otro bien similar. Para esto, se considerarán tres bienes con características iguales o parecidas, en la misma zona o en una similar del inmueble y se identificarán los factores de homologación.

Lo anteriormente mencionado dio como resultado que el valor del “Hotel subsuelo 1” se situó por US\$1.310.044,91 obtenido en los dos métodos de medición. **(Ver anexo 6 y 7)**

En la tabla 2, se muestra el VR al valor comercial mediante el cual se determinó el valor de realización de la PI, acorde a lo que se presentó en el informe de peritaje.

## **Tabla 2**

### *Determinación del valor de mercado*

<b>Porcentaje del valor razonable</b>	15%
<b>Nivel de comercialización:</b>	Medio

**Nota.** Determinación del valor de la PI al valor de mercado. Fuente: M.G. (comunicación personal, 25 de mayo de 2022)

### **1.3. Ajustes por medición a valor razonable**

La NIC 40 establece que una PI medida al VR no aplica la depreciación para su activo, por lo que se realizó el reverso del valor depreciado a la fecha correspondiente al área del “Hotel subsuelo 1”.

Por su parte, se contempló que la vida útil estimada por la compañía para el inmueble es de 53 años. A través de la tabla 3, se refleja el asiento contable para el reverso de la depreciación, de acuerdo al valor de la depreciación a la fecha. **(Ver Anexo 5).**

**Tabla 3***Reversión de la depreciación*

<b>Fecha</b>	<b>Detalle</b>	<b>Parcial</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
1/11/2021	<b>-1-</b>			
	Depreciación acumulada PI		568.510,05	
	<i>Hotel subsuelo 1</i>	568.510,05		
	<u>Propiedad de inversión</u>			568.510,05
	<i>Costo histórico Hotel</i>	568.510,05		
	<i>Subsuelo 1</i>			
	<i>P/r cierre de depreciación por</i>			
	<i>transferencia de PPE a PI</i>			

**Nota.** Asiento contable de la reversión de la depreciación de la PI por medirse a VR.

Fuente: Autoría propia (2022)

Dado esto, el valor neto en libras de la PI correspondió a US\$741.534,85. Puesto que, el VR fue del 15%, se evidenció que este valor se situó por debajo del costo neto en libras, lo cual originó una pérdida por esta medición; en la tabla 4 se resume lo mencionado.

**Tabla 4***Determinación de la pérdida por VR*

Valor en libras de la PI	741.534,85
Valor razonable	630.304,62
<b>Pérdida neta por deterioro del valor</b>	
<b>de la propiedad de inversión</b>	<b>(111.230,23)</b>

**Nota.** Determinación de la pérdida por medición a VR del Hotel Subsuelo 1. Fuente:

Autoría propia (2022)

La NIC 40 establece mediante su párrafo 35, “cualquier ganancia o pérdida ocasionada por una medición a VR de las PI se incluirán en el periodo en que surja” (NIC 40, 2018, p. A1663), por lo que se realizó el registro de esta pérdida en la tabla 5.

**Tabla 5**

*Ajuste por medición a VR*

Fecha	Detalle	Parcial	Debe	Haber
01/11/2021	-1- Pérdida por medición al VR <u>Propiedad de inversión</u> <i>Hotel subsuelo 1</i> <i>P/r ajuste por pérdida de medición a VR</i>	111.230,23	111.230,23	111.230,23

**Nota.** Asiento contable de la pérdida de la PI por la medición a VR. Fuente: Autoría propia (2022)

Evidentemente, este ajuste mostró una disminución en la utilidad del periodo contable, y seguido a ello, surgieron las diferencias en las bases de cálculo para el IR. Debido a esto, se tuvo que analizar si existe o no un ID para la correcta presentación en los EEFF.

## **2. Aplicación de la NIC 12 Impuesto a las ganancias y análisis tributario**

### **2.1. Aplicación de la NIC 12**

Al contemplar una pérdida por medición a VR, en este caso de la PI del Hotel XYZ S.A., se generó dos situaciones: primero, se tiene la premisa contable de que se reconoce la pérdida en el momento en que surge (criterio del devengado); y, segundo, fiscalmente se reconoce la pérdida cuando existe la salida del dinero (criterio de realización).

Dado esto, la NIC 12 tiene como fin prescribir el tratamiento de la ganancia en los impuestos y por ello menciona que los activos medidos al VR ajustarán su base fiscal de acuerdo a la legislación tributaria en cada país. Como se mencionó en los pasos anteriores, se tuvo que la base contable por este ajuste correspondió a US\$630.604,62 y la base fiscal tuvo un valor de US\$741.534,85, dando como resultado una diferencia por US\$111.230,23.

Retomando lo que estipula la normativa contable, este impuesto a las ganancias pudo dar paso a una diferencia temporaria. Sin embargo, no es lo que la legislación tributaria establece para este caso.

## **2.2 Análisis tributario del ajuste por valor razonable del piso del edificio catalogado como propiedad de inversión**

El artículo innumerado posterior del Art. 28 de la RALRTI, establece puntualmente las situaciones en las que se considera un ID. No obstante, dentro de sus numerales, no establece que la pérdida por medición a VR de una PI pueda generar impuestos diferidos. Por lo que, este rubro correspondió a un gasto no deducible a efectos tributarios y se debió reflejar en la conciliación tributaria.

## **3. Registro del ingreso por arrendamiento**

Como se mencionó previamente, se estipuló un canon mensual de US\$1.086,42, el cual reflejó un ingreso por arrendamiento, como se evidenció en la tabla 6.

**Tabla 6***Registro del ingreso por arrendamiento*

<b>Fecha</b>	<b>Detalle</b>	<b>Parcial</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
30/11/2021	<b>-1-</b>			
	<b>Efectivo y equivalente de efectivo</b>		1.086,42	
	<i>Banco Guayaquil</i>	1.086,42		
	<b>Ingreso por arrendamiento</b>			1.086,42
	<i>Arrendamiento del Hotel Subsuelo</i>			
	<i>1</i>	1.086,42		
	<b>P/R Ingreso por arrendamiento del</b>			
	<b>Hotel Subsuelo 1</b>			
30/12/2021	<b>-2-</b>			
	<b>Efectivo y equivalente de efectivo</b>		1.086,42	
	<i>Banco Guayaquil</i>	1.086,42		
	<b>Ingreso por arrendamiento</b>			1.086,42
	<i>Arrendamiento del Hotel Subsuelo</i>			
	<i>1</i>	1.086,42		
	<b>P/R Ingreso por arrendamiento del</b>			
	<b>Hotel Subsuelo 1</b>			

**Nota.** Asiento contable de la pérdida de la PI por la medición a VR. Fuente: Autoría propia (2022)

**Supuesto 1. Superávit por medición a valor razonable de la propiedad de inversión.**

Ahora, se analizó cuál es el efecto que surge a partir de una medición a VR en donde el VR estuvo por encima del valor registrado inicialmente en los libros contables correspondientes a esta PI.

Teniendo en consideración que los pasos iniciales, tanto del caso de estudio como del supuesto, son los mismos se realizó el análisis de este supuesto a partir de “Ajustes por medición a VR”.

## 1. Ajustes por medición a valor razonable

Dado que, la PI fue medida al VR, la depreciación del activo no es aplicable, así que se procedió a realizar la reversión del valor depreciado a la fecha correspondiente al piso “Hotel subsuelo 1”, tal como se puede apreciar en la tabla 3 mostrada previamente en el desarrollo del caso.

Posteriormente, se obtuvo que el valor neto en libros de la PI correspondió a US\$741.534,85 y que el VR del bien se situó en US\$835.342,71 (valor para el supuesto). Esta diferencia, generó el reconocimiento de una ganancia por VR; ya que, el VR superaba del valor neto en libros de la PI. En la tabla 7 se refleja lo mencionado.

### Tabla 7

*Determinación de la ganancia por VR*

Valor razonable	835.342,71
Valor en libros	741.534,85
<b><i>Ganancias netas por medición de propiedades de inversión a valor razonable</i></b>	<b>93.807,86</b>

**Nota.** Determinación de la ganancia por medición a VR del Hotel Subsuelo 1. Fuente:  
Autoría propia (2022)

La norma contable establece que, cualquier ganancia o pérdida ocasionada por una medición a VR se deberá reflejar en el periodo en el que surja, por lo que se realizó el registro de la ganancia en la tabla 8.

**Tabla 8**

*Ajuste por medición a VR*

<b>Fecha</b>	<b>Detalle</b>	<b>Parcial</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
1/11/2021	<b>1</b> <u>Propiedad de Inversión</u> <i>Hotel subsuelo 1</i> Ganancia por medición de PI a VR P/r. ganancia por medición a VR	93.807,86	93.807,86	93.807,86

**Nota.** Asiento contable de la ganancia de la PI por la medición a VR. Fuente: Autoría propia (2022)

Como consecuencia de este ajuste, se observó un incremento en la utilidad contable, y surgieron valores diferentes entre la base fiscal y contable para el cálculo del IR.

## **2. Aplicación de la NIC 12 Impuesto a las ganancias y análisis tributario**

### **2.1. Aplicación de la NIC 12**

La NIC 12 menciona que las propiedades medidas al VR ajustarán su base fiscal conforme a las leyes tributarias de cada país. Se tiene que la base contable por este ajuste está representada por US\$835.342,71 y la base fiscal corresponde a US\$741.534,85, ocasionando una diferencia por US\$93.807,86.

### **2.2. Análisis tributario del ajuste por valor razonable del piso del edificio catalogado como propiedad de inversión**

Desde una perspectiva tributaria, las ganancias por medición a VR de las PI no están contempladas en las siguientes normativas:

- En RALRTI en su artículo innumerado posterior al 28 que trata sobre los ID, a pesar de la diferencia entre base fiscal y contable, no reconoce a la ganancia por medición a VR de las PI como un ID.
- En la LRTI en sus artículos 1, 2, 8 y 9 que tratan sobre “objeto de impuesto”, “concepto de renta”, “ingresos de fuente ecuatoriana” y “exenciones”



respectivamente, se detallan los ingresos que son considerados como gravables para efectos tributarios. Sin embargo, la ganancia por medición a VR de las PI no está dentro del alcance, de acuerdo a la normativa, como un ingreso gravable.

Por ello, es un ingreso no objeto de impuesto. Sin embargo, es considerada posteriormente en la conciliación tributaria.

Por otro lado, al final de cada mes, se reconocerá el ingreso por arrendamiento del piso “Hotel subsuelo 1” como se presenta en la tabla 9.

**Tabla 9**

*Registro del ingreso por arrendamiento*

Fecha	Detalle	Parcial	Debe	Haber
30/11/2021	<b>1</b>			
	<u>Efectivo y equivalentes de efectivo</u>		1.086,42	
	Banco Pichincha	1.086,42		
	<u>Ingreso por arrendamiento</u>			1.086,42
30/12/2021	Arrendamiento del Hotel subsuelo	1.086,42		
	1			
	P/r. ingresos por arrendamientos			
	<b>2</b>			
30/12/2021	<u>Efectivo y equivalentes de efectivo</u>		1.086,42	
	Banco Pichincha	1.086,42		
	<u>Ingreso por arrendamiento</u>			1.086,42
	Arrendamiento del Hotel subsuelo	1.086,42		
30/12/2021	1			
	P/r. ingresos por arrendamientos			

**Nota.** Asiento contable para el ingreso por arrendamiento del piso “Hotel subsuelo 1”.

Fuente: Autoría propia (2022)

### **Supuesto 1.1. Superávit por medición a valor razonable de la propiedad de inversión considerado como impuesto diferido.**

Se consideró el caso de que la Administración Tributaria permita reconocer como “ingreso gravable” por concepto de ganancia por medición a VR de las PI, además de que, esta ganancia se pueda reconocer como un ID.

Para este análisis, se consideró los asientos contables y ajustes pertinentes realizados en el supuesto 1, por lo que se empezó con la generación del ID.

#### **1. Generación de impuesto diferido**

Dado que, se encuentra dentro del alcance el reconocimiento de un impuesto por ganancia (pérdida) por la medición a VR, se procedió a realizar el cálculo del ID, tal como se visualiza en la tabla 10.

#### **Tabla 10**

*Cálculo del ID*

Base contable	835.342,71
Base fiscal	741.534,85
Diferencia temporaria	93.807,86
Impuesto a la Renta	25%
<b>Impuesto diferido</b>	<b>23.451,96</b>

**Nota.** Impuesto diferido obtenido de la diferencia temporaria. Fuente: Autoría propia (2022)

Al tratarse de un activo y que la base contable es superior a la base fiscal, se evidenció una diferencia temporaria imponible, lo que generó un PID. Esta situación surgió ya que, la ganancia contable percibida en el periodo presente por la medición a VR de la PI pagará el IR en periodos futuros. Es por ello que, el registro contable para este PID fue como se muestra en la tabla 11.

**Tabla 11**

*Registro del PID*

<b>Fecha</b>	<b>Detalle</b>	<b>Parcial</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
31/12/2021	<b>1</b> Gasto por impuesto diferido <u>Pasivo por impuesto diferido</u> Por superávit en medición de VR <i>P/r. impuesto diferido por medición a VR de PI</i>	23.451,96	23.451,96	23.451,96

**Nota.** Asiento contable del PID por la ganancia en medición a VR de la PI. Fuente: Autoría propia (2022)

El rubro del PID será pagado cuando la compañía opte por transferir el bien inmueble.

## Presentación de los efectos en el Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados

### Figura 5

#### Análisis comparativo del Estado de Situación Financiera

<b>HOTEL XYZ S.A.</b>			
<b>Estado de Situación Financiera</b>			
<b>Al 31 de Diciembre 2021</b>			
<b>Expresados en dólares americanos</b>			
	<b>Caso aplicado</b>	<b>Supuesto 1</b>	<b>Supuesto 1.1</b>
	Pérdida por medición a valor razonable	Ganancia por medición a valor razonable	Ganancia gravable de ID por medición a valor razonable
	<b>2021</b>	<b>2021</b>	<b>2021</b>
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes</b>	<b>2.172,84</b>	<b>2.172,84</b>	<b>2.172,84</b>
Efectivo y equivalente de efectivo	2.172,84	2.172,84	2.172,84
<b>Activos no corrientes</b>	<b>(111.230,23)</b>	<b>93.807,86</b>	<b>93.807,86</b>
Propiedad, Planta y Equipo, neto	(741.534,85)	(741.534,85)	(741.534,85)
Propiedad de inversión, neto	630.304,62	835.342,71	835.342,71
<i>Costo</i>	741.534,85	741.534,85	741.534,85
<i>Valor razonable</i>	(111.230,23)	93.807,86	93.807,86
Activo por impuesto diferido	-	-	-
<b>Total activos</b>	<b>(109.057,39)</b>	<b>95.980,69</b>	<b>95.980,69</b>
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>	-	-	-
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>543,21</b>	<b>602,96</b>	<b>37.849,07</b>
Pasivo por impuesto diferido	-	-	23.451,96
Participación a los trabajadores	-	325,93	14.397,10
Impuesto a la renta corriente	543,21	277,04	-
<b>Total pasivos</b>	<b>543,21</b>	<b>602,96</b>	<b>37.849,07</b>
<b>Patrimonio</b>			
Utilidad / Pérdida del ejercicio	(109.600,60)	95.377,73	58.131,63
	-	-	-
<b>Total patrimonio</b>	<b>(109.600,60)</b>	<b>95.377,73</b>	<b>58.131,63</b>
<b>Total pasivos + patrimonio</b>	<b>(109.057,39)</b>	<b>95.980,69</b>	<b>95.980,69</b>

**Nota.** Análisis del Estado de Situación Financiera para el caso de estudio y bajo el supuesto abordado. Fuente: Autoría propia (2022)

En la figura 5 se presentó el efecto del Estado de Situación Financiera al medir a valor razonable del Hotel Subsuelo 1. A pesar de reconocer el ingreso por el arrendamiento, los activos totales presentaron una disminución para el caso aplicado dado la pérdida por esta

medición. Por su parte, los supuestos evidenciaron que se incrementó su ganancia por la aplicación de este modelo de medición a sus PI.

Por otro lado, los pasivos reflejaron un incremento mayor en el supuesto 1.1. por el PID. Mientras que, en el patrimonio solo se evidenció una utilidad mayor en el supuesto de existir una ganancia por la medición a VR del Hotel Subsuelo 1, lo cual se detalló de mejor manera en la figura 6.

Para el IR, como se mostró en la figura 6, en el supuesto 1.1 se puede evidenciar que el efecto neto de este impuesto fue cero; esto surgió por el efecto del reconocimiento del ID por la ganancia de la medición a VR, como se mencionó previamente en los puntos anteriores.

**Figura 6**

*Análisis comparativo del Estado de Resultados Integrales*

<b>HOTEL XYZ S.A.</b>			
<b>Estado de Resultados Integrales</b>			
<b>Al 31 de Diciembre 2021</b>			
<b>Expresados en dólares americanos</b>			
	<b>Caso aplicado</b>	<b>Supuesto 1</b>	<b>Supuesto 1.1</b>
	Pérdida por medición a valor razonable	Ganancia por medición a valor razonable	Ganancia gravable de ID por medición a valor razonable
	<b>2021</b>	<b>2021</b>	<b>2021</b>
Ingresos de actividades ordinarias	-	-	-
Costo de venta	-	-	-
<b>Utilidad bruta</b>	-	-	-
<b>Otros ingresos</b>			
<i>Por arrendamiento operativo "Hotel     Subsuelo 1"</i>	2.172,84	2.172,84	2.172,84
<i>Ganancias netas por medición de     propiedades de inversión a valor     razonable</i>	-	93.807,86	93.807,86
<b>Gastos operacionales</b>	-	-	-
<b>Gasto de administración</b>	-	-	-
<b>Gastos de ventas</b>	-	-	-
<b>Otros gastos</b>	-	-	-
<b>No operacionales</b>			
<i>Pérdida neta por deterioro del valor     de la propiedad de inversión</i>	(111.230,23)	-	-
<b>Utilidad (Pérdida) en operación</b>	(109.057,39)	95.980,69	95.980,69
Gastos financieros	-	-	-
<b>Utilidad (pérdida) antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta</b>	(109.057,39)	95.980,69	95.980,69
Participación a trabajadores	-	(325,93)	(14.397,10)
<b>Impuesto a la renta</b>			
Impuesto a la renta corriente	(543,21)	(277,04)	-
Impuesto a la renta diferido	-	-	(23.451,96)
<b>(Pérdida) neta del ejercicio</b>	(109.600,60)	95.377,73	58.131,63
<b>Otros resultados integrales</b>	-	-	-
<b>Resultado integral del año</b>	(109.600,60)	95.377,73	58.131,63

**Nota.** Análisis del Estado de Resultados Integrales para el estudio de caso y bajo el supuesto abordado. Fuente: Autoría propia (2022)

**Figura 7**

*Análisis comparativo de la Conciliación Tributaria*

		<b>Caso aplicado</b>	<b>Supuesto 1</b>	<b>Supuesto 1.1</b>
		Pérdida por medición a valor razonable	Ganancia por medición a valor razonable	Ganancia gravable de ID por medición a valor razonable
	<b>Formulario 101</b>	<b>2021</b>	<b>2021</b>	<b>2021</b>
<b>CONCILIACIÓN TRIBUTARIA</b>	<b>Casillero</b>			
Utilidad del ejercicio	<b>801</b>	-	95.980,69	95.980,69
Pérdida del ejercicio	<b>802</b>	(109.057,39)		
<b><u>DIFERENCIAS PERMANENTES</u></b>				
(-) Participación a trabajadores	<b>803</b>	-	(14.397,10)	(14.397,10)
(+) Gastos no deducibles locales <i>Pérdida por valor razonable</i>	<b>806</b>	111.230,23	-	-
(-) Otras rentas exentas e ingresos no objeto de Impuesto a la Renta (no relacionadas a actividades con Impuesto a la Renta Único) <i>Ganancia por medición a valor razonable de la propiedad de inversión</i>	<b>805</b>	-	(93.807,86)	-
(+) Participación trabajadores atribuible a ingresos exentos y no objeto de impuesto a la renta	<b>809</b>	-	14.071,18	-
<b><u>GENERACIÓN DE DIFERENCIAS TEMPORARIAS (IMPUESTOS DIFERIDOS)</u></b>				
Por otras diferencias temporarias permitidas por la normativa tributaria	<b>834</b>	-	-	(93.807,86)
<b>Utilidad gravable</b>	<b>836</b>	<b>2.172,84</b>	<b>1.846,91</b>	
<b>Pérdida sujeta a amortización en períodos siguientes</b>	<b>837</b>		-	<b>(12.224,27)</b>
Impuesto a la renta causado	<b>850</b>	543,21	277,04	-

**Nota.** Análisis de la Conciliación Tributaria para el estudio de caso y bajo el supuesto abordado. Fuente: Autoría propia (2022)

Considerando que en todos los casos presentados, se reflejó el ingreso por el arrendamiento del piso del edificio. Y, dado que, en la situación real de la compañía hotelera en estudio, reflejó una pérdida al cierre fiscal 2021 (**Ver Anexo 8 y 9**), los efectos que pudieron surgir al aplicar la medición a VR del piso “Hotel Subsuelo 1” correspondió a una utilidad del ejercicio de US\$2.172,84 con un IR mayor a los supuestos planteados.

Para el supuesto 1, al presentar una ganancia no objeto de IR y al no poder ser compensada como un ID por la medición a VR, generó una utilidad gravable de IR. Si bien, se consideró

la utilidad contable de US\$95.980,69 para el cálculo de la participación a los trabajadores, el ingreso exento por US\$93.807,86 descontó posteriormente el porcentaje aplicable a esta obligación, de acuerdo a la conciliación tributaria.

Para el último supuesto, se registró el PID en la conciliación tributaria en el casillero 834 correspondiente a la generación de este impuesto, este valor registrado generó una pérdida contable; esto es, no podrá ser amortizada en periodos futuros como establece el numeral 8 del artículo 28 del RALRTI:

Su amortización se efectuará dentro de los cinco periodos impositivos siguientes a aquel que se produjo la pérdida, siempre que tal amortización no sobrepase el 25% de la utilidad gravable realizada en el respectivo ejercicio. El saldo no amortizado dentro del lapso establecido no podrá ser deducido en los ejercicios económicos posteriores. (RALRTI, Ecuador).

Sin embargo, se vio reflejada en el casillero 837 "Pérdidas sujetas a amortización" de la conciliación tributaria.



# CAPÍTULO 4

## Conclusiones y recomendaciones

Con el propósito de analizar el efecto tributario de la medición a VR de la PI, en este caso el piso “Hotel Subsuelo 1”, del Hotel XYZ S.A., se analizó la información proporcionada y obtenida de la compañía, en conjunto a los lineamientos contables y tributarios. Luego de los procesos metodológicos, resultados y análisis, se concluye que:

- En el resultado de la compañía, se evidenció que tanto en pérdida y ganancia por medición a VR de una PI, se genera un IR a pagar. Sin embargo, dado que en el caso de la ganancia, este ingreso es exento del IR, esta situación permitió disminuir el rubro de participación a los trabajadores.
- En el caso de que se pueda generar un ID, como fue el último supuesto planteado, a pesar de representar una pérdida en la conciliación tributaria, se contempló que no cumplía con el criterio para que se pueda amortizar en periodos futuros.

Como complemento y para un mayor entendimiento sobre los efectos de la medición a VR, se recomienda que:

- Motivar a las empresas a contratar servicios de un especialista calificado para valorizar los inmuebles, especialmente las PI, para que puedan asegurar la fiabilidad de sus EEFF.
- Investigar en diversas fuentes sobre los efectos de los ID que se generan, y no son considerados tributariamente, por la ganancia o pérdida por medición a VR de las PI.
- Realizar un estudio por parte de la Administración Tributaria sobre las consideraciones de ampliar las situaciones que son considerados como ID con el fin de evitar situaciones adversas por transferencias futuras de las PI medidas a VR que puedan afectar a la compañía, como es en el caso de una venta.

# REFERENCIAS

- Caivano, G. y Barbei, A. (octubre 2019). *Revisión doctrinaria e investigación empírica de las propiedades de inversión*. Conferencia Académica Permanente de Investigación Contable, Santa Marta, Colombia.
- Castillo, B. (14 de octubre 2020). *6 tipos de métodos de investigación*. Guía universitaria. <https://guiauniversitaria.mx/6-tipos-de-metodos-de-investigacion/>
- Chau, K. (2018). *Criterio de medición y revelación de la propiedad de inversión: un análisis comparativo entre empresas peruanas y chilenas* [Tesis de licenciatura en Contabilidad y Auditoría, Universidad de Piura]. [https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/3624/CyA\\_002.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/3624/CyA_002.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Duque, V. (2020). *Análisis del modelo del valor razonable de la medición de las propiedades de inversión en Emisores Privados*. [Tesis de maestría en Administración Financiera, Universidad EAFIT]. <http://hdl.handle.net/10784/24385>
- Pardave, E; Paredes, M. (2019). *NIC 40: Propiedades de inversión y su impacto en los Estados Financieros y el Impuesto a la Renta en las empresas que realizan actividades inmobiliarias del distrito de Jesús María, año 2019*. [Tesis de titulación de Licenciado en Contabilidad, Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas]. <https://repositorioacademico.upc.edu.pe/handle/10757/655210>
- Pazmiño, T. (2020). *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*. [Trabajo de titulación previo a la obtención del título de ingeniera en Contabilidad y Auditoría CPA, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil]. <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/14769/1/T-UCSG-PRE-ECO-CICA-417.pdf>
- Peñuela Muñoz, M. (2018). *Valor razonable, ventajas y desventajas en su método de valuación* [Tesis de titulación, Universidad de Bogotá Jorge Tadeo Lozano]. <http://hdl.handle.net/20.500.12010/3793>

- Ramírez Sánchez, M., Rivas Trujillo, E., y Cardona Londoño, C. (2019). El estudio de caso como estrategia metodológica. *Revista Espacios*, Volumen 40 (N° 23), página 30. <http://www.revistaespacios.com/a19v40n23/a19v40n23p30.pdf>
- Rondi, G. R., Casal, M. D. C., Galante, M. J., Gómez, M., & Giai Levra, V. (2020). *Reconocimiento y medición de ingresos en la actividad hotelera*. In XL Jornadas Universitarias de Contabilidad (pp. 20-29).
- Torres Rivera, A., Jiménez Galán, Y., y Rojas Pantoja, J. (s.f.). *El Estudio de caso, estrategia de investigación para entender los negocios* [Archivo PDF]. <https://www.acacia.org.mx/busqueda/pdf/P21T16.pdf>
- Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno [RALRTI]. Artículo innumerado posterior al 28. 29 de noviembre del 2021 (Ecuador).
- Servicio de Rentas Internas [SRI]. (2021). *Guía para Contribuyentes Formulario 101: Declaración del Impuesto a la Renta y presentación de información financiera* [Archivo PDF]. [https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUK Ewj4o8TvicX4AhVXSzABHQmpDvYQFnoECAwQAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.sri.gob.ec%2Fo%2Fsri-portlet-biblioteca-alfresco-internet%2Fdescargar%2Fb1fcb20c-44d4-4bd1-b968-2b042b3c2443%2FGUIA%2BDEL%2BCONTRIBUYENTE%2BFORMULARIO%2B101.pdf&usg=AOvVaw1TELiKQioG4Zv\\_niewQTWH](https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUK Ewj4o8TvicX4AhVXSzABHQmpDvYQFnoECAwQAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.sri.gob.ec%2Fo%2Fsri-portlet-biblioteca-alfresco-internet%2Fdescargar%2Fb1fcb20c-44d4-4bd1-b968-2b042b3c2443%2FGUIA%2BDEL%2BCONTRIBUYENTE%2BFORMULARIO%2B101.pdf&usg=AOvVaw1TELiKQioG4Zv_niewQTWH)

# ANEXOS

## Anexo 1

### *Políticas contables significativas del Hotel XYZ S.A.*

#### **Propiedades, planta y equipo.**

##### **4.11 Propiedades, planta y equipo.**

En este grupo contable se registra todo bien tangible adquirido para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Medición inicial. - Las propiedades, planta y equipo, se miden al costo, el cual incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Medición posterior. - Las propiedades, planta y equipos se miden por su valor revaluado, que es su valor razonable en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido.

Las revaluaciones se harán con suficiente regularidad (cada tres o cinco años o en la fecha en la cual la Administración cuente con información de cambios significativos en el valor razonable de dichos activos), para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable al final del período sobre el que se informa.

Las ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades, planta y equipo se incluirán en los otros resultados integrales del período en que surjan, cuando se reduzca el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación.

Las pérdidas se reconocerán en otro resultado integral en la medida en que existiera saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo, en caso de ser insuficiente, dicha pérdida se registrará como un gasto del período.

Método de depreciación. - Los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método de línea recta sobre las vidas útiles estimadas por la Administración del fideicomiso.

A continuación, se presenta las partidas de propiedades, planta y equipo y la vida útil usada en el cálculo de la depreciación:

<u>Activos</u>	<u>Años</u>
Edificios	53
Instalaciones y adecuaciones	10 y 20
Maquinarias y equipos	10
Muebles y enseres	5 y 10
Equipos y otros	3,5 y 5

A criterio de la Administración del fideicomiso, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y, al no ser sujetos de venta a terceros, el valor residual asignado a los activos es cero o nulo.

## **Ingresos**

### **4.17 Ingresos de actividades ordinarias**

Los ingresos por ventas de servicios son reconocidos por el fideicomiso considerando el precio establecido en la transacción para el cumplimiento de cada una de las obligaciones de desempeño.

El fideicomiso reconoce el ingreso cuando se ha dado cumplimiento a las obligaciones de desempeño para la transferencia al cliente de los bienes y servicios comprometidos.

Los ingresos son medidos al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir y representa los montos a recibir por los servicios provistos en el curso normal de los negocios, neto de los descuentos e impuestos relacionados.

El fideicomiso reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos puede ser valorado de manera fiable, y es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir al fideicomiso, según se describe a continuación:

- Venta de servicios: Los ingresos por ventas de servicios hoteleros, de alimentación y bebidas, se reconocen cuando pueden ser estimados con fiabilidad y en función a los servicios efectivamente prestados a la fecha de cierre de los estados financieros.

## **Costos y gastos**

### **4.18 Costos y gastos**

Costos de ventas. - En este grupo contable se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias; incluyen las pérdidas generadas por valor neto de realización y bajas de inventarios.

Gastos. - En este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias del fideicomiso; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

## Estimaciones y juicios contables

### b) Impuestos diferidos

Al final de cada periodo contable se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos en la medida que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal, a través de su compensación con el pago de impuestos fiscales futuros.

### e) Vidas útiles y valores residuales

Al final de cada periodo contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

### f) Valor razonable de activos y pasivos

En ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

## Anexo 2

### Reportes de activos fijos

#### Notas a los Estados financieros

### 11. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre		Tasa anual de depreciación
	2021	2020	
Terrenos	1.867.546	1.867.546	-
Edificios	16.667.742	16.667.742	5%
Instalaciones y remodelaciones	2.035.412	2.027.929	10%
Muebles y enseres	1.177.360	1.177.360	10%
Maquinarias y equipos	628.254	627.018	10%
Equipos y otros	853.521	844.094	33,33%
	<b>23.229.835</b>	<b>23.211.689</b>	
(-) Depreciación acumulada	(6.934.263)	(6.412.523)	
	<b>16.295.572</b>	<b>16.799.166</b>	

### Anexo 3

Datos del edificio proporcionados por la compañía e informe de peritaje

Datos de la compañía	
<b>Activo:</b>	Edificio
<b>Compraventa de alícuotas:</b>	30/10/1998
<b>Cesión de derechos fiduciarios:</b>	19/10/2006
<b>Costo total:</b>	16.667.742,00
<b>Costo terreno:</b>	2.736.268,00
<b>Costo edificio:</b>	13.931.474,00

**Nota.** Datos principales del edificio del hotel, obtenidos en el informe de auditoría 2021.

Fuente: M.G. (comunicación personal, 25 de mayo de 2022)

### Edificaciones

Descripción (Áreas cubiertas)	Area Cubierta (AC) [m <sup>2</sup> ]	Material predominante	Edad (Años)	Estado de Conservación	Porcentaje de alícuota
1 Hotel Subsuelo 3 (HS3)	666,79	Hormigón armado	25 años	Bueno	
2 Hotel Subsuelo 2 (HS2)	1.645,35	Hormigón armado	25 años	Bueno	
3 Hotel Subsuelo 1 (HS1)	1.317,29	Hormigón armado	25 años	Bueno	
4 Hotel Planta Baja (HPB)	1.191,77	Hormigón armado	25 años	Bueno	
5 Hotel Mezzanine (HMz)	622,94	Hormigón armado	25 años	Bueno	
6 Hotel Planta Uno (HP1)	716,73	Hormigón armado	25 años	Bueno	
7 Hotel Planta Dos (HP2)	716,73	Hormigón armado	25 años	Bueno	
8 Hotel Planta Tres (HP3)	716,73	Hormigón armado	25 años	Bueno	
9 Hotel Planta Cuatro (HP4)	716,73	Hormigón armado	25 años	Bueno	39,0258
10 Hotel Planta Cinco (HP5)	716,73	Hormigón armado	25 años	Bueno	
11 Hotel Planta Seis (HP6)	716,73	Hormigón armado	25 años	Bueno	
12 Hotel Planta Siete (HP7)	716,73	Hormigón armado	25 años	Bueno	
13 Hotel Planta Ocho (HP8)	716,73	Hormigón armado	25 años	Bueno	
14 Hotel Planta Nueve (HP9)	716,73	Hormigón armado	25 años	Bueno	

**Nota.** Detalle de los pisos del edificio. Fuente: M.G. (comunicación personal, 25 de mayo de 2022)

## Memoria descriptiva del piso y revestimientos

Nivel / Ubicación	Ambiente	Pisos	Paredes
1 Hotel Subsuelo 1	Amplio Lobby-Hall de acceso a los salones, Salón Antizana (90 personas), Salón Cayambe (70 personas), Salón Sangay (100 personas), Salón Atacazo (90 personas), Salón Altar (100 personas), baños con ambientes para hombres y mujeres, Oficinas A & B, cuarto eléctrico, área de servicio con área de lava vajillas y posillería.	Circulaciones generales, hall y baños con granito, salones con alfombra y cerámica, área de servicio con cerámica.	Muros perimetrales de horm. Armado. Paredes interiores de bloque con recubrimientos. Los salones tienen paredes interiores movibles para conformar ambientes unificados.

**Nota.** Detalle de las condiciones del piso. Fuente: M.G. (comunicación personal, 25 de mayo del 2022)

## Anexo 4

### Determinación del valor correspondiente al Hotel Subsuelo 1

U. Cálculo del valor de las Edificaciones (VE)

	Descripción (Áreas cubiertas)	Área Cubierta (AC) [m <sup>2</sup> ]	V. Unit. Edif. Nvo. (VUE) [\$ Usd/m <sup>2</sup> ]	V. Reemplazamiento Nuevo (VRN) [\$ Usd]	F. Dep. (D)	Valor de Edificaciones (VE) [\$ Usd]
1	Hotel Subsuelo 3 (HS3)	666,79	\$1.100,00	\$733.469,00	0,80	\$586.775,20
2	Hotel Subsuelo 2 (HS2)	1.645,35	\$1.100,00	\$1.809.885,00	0,80	\$1.447.908,00
3	Hotel Subsuelo 1 (HS1)	1.317,29	\$1.170,00	\$1.541.229,30	0,85	\$1.310.044,91
4	Hotel Planta Baja (HPB)	1.191,77	\$1.300,00	\$1.549.301,00	0,85	\$1.316.905,85
5	Hotel Mezzanine (HMz)	622,94	\$1.150,00	\$716.381,00	0,85	\$608.923,85
6	Hotel Planta Uno (HP1)	716,73	\$1.200,00	\$860.076,00	0,80	\$688.060,80
7	Hotel Planta Dos (HP2)	716,73	\$1.200,00	\$860.076,00	0,80	\$688.060,80
8	Hotel Planta Tres (HP3)	716,73	\$1.200,00	\$860.076,00	0,80	\$688.060,80
9	Hotel Planta Cuatro (HP4)	716,73	\$1.200,00	\$860.076,00	0,80	\$688.060,80
10	Hotel Planta Cinco (HP5)	716,73	\$1.200,00	\$860.076,00	0,80	\$688.060,80
11	Hotel Planta Seis (HP6)	716,73	\$1.200,00	\$860.076,00	0,80	\$688.060,80
12	Hotel Planta Siete (HP7)	716,73	\$1.200,00	\$860.076,00	0,80	\$688.060,80
13	Hotel Planta Ocho (HP8)	716,73	\$1.200,00	\$860.076,00	0,80	\$688.060,80
14	Hotel Planta Nueve (HP9)	716,73	\$1.200,00	\$860.076,00	0,80	\$688.060,80
15	Hotel Planta Diez (HP10)	716,73	\$1.200,00	\$860.076,00	0,80	\$688.060,80
16	Hotel SPA (HSPA)	716,73	\$900,00	\$645.057,00	0,80	\$516.045,60
17	Cafetería Desayunador (Cooks)	282,46	\$1.200,00	\$338.952,00	0,80	\$271.161,60
18	Mezzanine (Salón Bolívar)	399,25	\$1.150,00	\$459.137,50	0,80	\$367.310,00
	<b>Subtotal Edificaciones (VE)</b>	<b>14.009,88</b>	<b>\$949,74</b>	<b>\$16.394.171,80</b>		<b>\$13.305.683,01</b>

**Nota.** Detalle de los aspectos considerados para la determinación del valor del piso.  
Fuente: M.G. (comunicación personal, 25 de mayo del 2022)



## Anexo 5

### *Políticas de depreciación del edificio*

<b>Método de depreciación:</b>	<b>Línea recta</b>	
Vida útil (años):	53	
Porcentaje de depreciación:	5%	Límite máximo permitido por normativa tributaria
Porcentaje de depreciación:	1,89%	Porcentaje aplicado en el caso

**Nota.** Detalle de políticas de depreciación del edificio del hotel, obtenidos del informe de auditoría 2021. Fuente: M.G. (comunicación personal, 25 de mayo de 2022)

*Cálculo de la depreciación del Hotel Subsuelo 1, correspondiente al piso del edificio*

**Depreciación de Hotel Subsuelo 1**

Valor de piso:	1.310.044,91
Edad útil (peritaje):	25
Vida útil (años/empresa):	53
Depreciación anual:	24.717,83
Depreciación mensual:	2.059,82

PERIODO	Fecha	DEP. ANUAL	DEP. ACUMULADA	SALDO POR DEPRECIAR
0	31/10/1998	-	-	1.310.044,91
1	31/12/1998	4.119,64	4.119,64	1.305.925,27
2	31/12/1999	24.717,83	28.837,47	1.281.207,44
3	31/12/2000	24.717,83	53.555,29	1.256.489,61
4	31/12/2001	24.717,83	78.273,12	1.231.771,78
5	31/12/2002	24.717,83	102.990,95	1.207.053,95
6	31/12/2003	24.717,83	127.708,78	1.182.336,12
7	31/12/2004	24.717,83	152.426,61	1.157.618,30
8	31/12/2005	24.717,83	177.144,44	1.132.900,47
9	31/12/2006	24.717,83	201.862,27	1.108.182,64
10	31/12/2007	24.717,83	226.580,09	1.083.464,81
11	31/12/2008	24.717,83	251.297,92	1.058.746,98
12	31/12/2009	24.717,83	276.015,75	1.034.029,15
13	31/12/2010	24.717,83	300.733,58	1.009.311,33
14	31/12/2011	24.717,83	325.451,41	984.593,50
15	31/12/2012	24.717,83	350.169,24	959.875,67
16	31/12/2013	24.717,83	374.887,06	935.157,84
17	31/12/2014	24.717,83	399.604,89	910.440,01
18	31/12/2015	24.717,83	424.322,72	885.722,18
19	31/12/2016	24.717,83	449.040,55	861.004,36
20	31/12/2017	24.717,83	473.758,38	836.286,53
21	31/12/2018	24.717,83	498.476,21	811.568,70
22	31/12/2019	24.717,83	523.194,03	786.850,87
23	31/12/2020	24.717,83	547.911,86	762.133,04
24	31/12/2021	24.717,83	572.629,69	737.415,21

25	31/12/2022	24.717,83	597.347,52	712.697,39
26	31/12/2023	24.717,83	622.065,35	687.979,56
27	1/1/2024	24.717,83	646.783,18	663.261,73
28	2/1/2024	24.717,83	671.501,00	638.543,90
29	3/1/2024	24.717,83	696.218,83	613.826,07
30	4/1/2024	24.717,83	720.936,66	589.108,24
31	5/1/2024	24.717,83	745.654,49	564.390,42
32	6/1/2024	24.717,83	770.372,32	539.672,59
33	7/1/2024	24.717,83	795.090,15	514.954,76
34	8/1/2024	24.717,83	819.807,98	490.236,93
35	9/1/2024	24.717,83	844.525,80	465.519,10
36	10/1/2024	24.717,83	869.243,63	440.801,27
37	11/1/2024	24.717,83	893.961,46	416.083,44
38	12/1/2024	24.717,83	918.679,29	391.365,62
39	13/1/2024	24.717,83	943.397,12	366.647,79
40	14/1/2024	24.717,83	968.114,95	341.929,96
41	15/1/2024	24.717,83	992.832,77	317.212,13
42	16/1/2024	24.717,83	1.017.550,60	292.494,30
43	17/1/2024	24.717,83	1.042.268,43	267.776,47
44	18/1/2024	24.717,83	1.066.986,26	243.058,65
45	19/1/2024	24.717,83	1.091.704,09	218.340,82
46	20/1/2024	24.717,83	1.116.421,92	193.622,99
47	21/1/2024	24.717,83	1.141.139,74	168.905,16
48	22/1/2024	24.717,83	1.165.857,57	144.187,33
49	23/1/2024	24.717,83	1.190.575,40	119.469,50
50	24/1/2024	24.717,83	1.215.293,23	94.751,68
51	25/1/2024	24.717,83	1.240.011,06	70.033,85
52	26/1/2024	24.717,83	1.264.728,89	45.316,02
53	27/1/2024	24.717,83	1.289.446,71	20.598,19
54	27/1/2024	20.598,19	1.310.044,91 -	0,00

**Nota.** Tabla de depreciación del piso. Fuente: M.G. (comunicación personal, 25 de mayo del 2022)

## Anexo 6

*Valor comercial mediante método del costo*

Método de valoración	Área Cubierta (m2)	Valor Unitario (Edif.)	V. Repos. Nuevo	F. Dep	Valor Edificaciones (US\$)
<b>Costo (Reposición)</b>	1.317,29	1.170,00	1.541.229,30	0,85	1.310.044,91

**Nota.** Determinación del valor comercial de la propiedad de inversión mediante el método de costo (reposición). Fuente: M.G. (comunicación personal, 25 de mayo de 2022)

## Anexo 7

*Valor comercial mediante método de mercado*

<b>Método de valoración</b>	<b>Área Cubierta (m2)</b>	<b>Valor Unitario (Mercado)</b>	<b>Factor Ajuste y/o avance de obra</b>	<b>Valor Unitario Ajustado</b>	<b>Valor de Mercado (US\$)</b>
<b>Mercado (Comparación)</b>	1,317.29	994.5	1.00	994.50	1,310,044.91

**Nota.** Determinación del valor comercial de la propiedad de inversión mediante el método de mercado (reposición). Fuente: M.G. (comunicación personal, 25 de mayo de 2022)

## Anexo 8

### Estado de situación financiera del Hotel XYZ S.A.

<b>Expresados en dólares</b>			
<b>Diciembre 31,</b>	<b>Notas</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalente de efectivo	7	344.772	275.911
Inversiones corrientes	8	915.120	205.000
Clientes y otras cuentas por cobrar no relacionadas, neto	9	533.421	348.677
Activos por impuestos corrientes	16	18.937	58.845
Inventarios	10	101.917	71.848
Servicios y otros pagos anticipados		5.634	7.829
<b>Total activos corrientes</b>		<b>1.919.801</b>	<b>968.109</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades, planta y equipo, neto	11	16.295.572	16.799.166
Activos por impuestos diferidos	16	205.832	46.232
Otros activos no corrientes		13.000	13.000
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>16.514.404</b>	<b>16.858.397</b>
<b>Total activos</b>		<b>18.434.206</b>	<b>17.826.506</b>
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Proveedores y otras cuentas por pagar no relacionados	12	1.013.604	625.418
Proveedores y otras cuentas por pagar relacionados	13	43.325	43.297
Obligaciones con instituciones financieras		-	30.895
Pasivos por impuestos corrientes	16	26.425	29.222
Obligaciones beneficios a los empleados	14	96.891	5.235
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>1.180.246</b>	<b>734.067</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Obligaciones por beneficios definidos	15	423.380	265.823
Pasivos por Impuestos diferidos	16	2.127.201	2.163.255
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>2.550.582</b>	<b>2.429.078</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>3.730.827</b>	<b>3.163.146</b>
<b>Patrimonio</b>			
Aporte de constituyentes	17	532.488	532.488
Otros resultados integrales	18	8.448.541	89.344
Resultados acumulados	19	5.722.350	14.041.528
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>14.703.379</b>	<b>14.663.361</b>
<b>Total patrimonio neto y pasivos</b>		<b>18.434.206</b>	<b>17.826.506</b>

Nota. Estado de Situación Financiera del Hotel XYZ S.A. Fuente: M.G. (comunicación personal, 25 de mayo de 2022)

## Anexo 9

### Expresados en dólares

Diciembre 31,	Notas	2021	2020
Ingresos de actividades ordinarias	20	4.247.279	2.250.707
Costo de venta	21	(547.552)	(323.978)
<b>Utilidad bruta</b>		<b>3.699.727</b>	<b>1.926.729</b>
Otros ingresos		159.508	195.794
<b>Gastos operacionales</b>			
Gastos de administración	22	(1.423.283)	(1.316.805)
Gastos de ventas	22	(2.203.435)	(1.937.952)
Otros gastos		(22.568)	(7.598)
<b>Utilidad (Pérdida) en operación</b>		<b>209.949</b>	<b>(1.139.832)</b>
Gastos financieros	22	(89.184)	(60.754)
<b>Utilidad (pérdida) antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta</b>		<b>120.765</b>	<b>(1.200.586)</b>
Participación a trabajadores	14	(18.115)	-
<b>Impuesto a la renta</b>			
Impuesto a la renta corriente	16	(108.679)	-
Impuesto a la renta diferido	16	(78)	41.417
<b>(Pérdida) neta del ejercicio</b>		<b>(6.106)</b>	<b>(1.159.169)</b>
<b>Otros resultados integrales</b>			
<u>Partidas que no se reclasificarán al resultado del período:</u>			
Planes de beneficios definidos		(149.608)	134.558
Revaluación de propiedad, planta y equipo		144.217	-
<b>Resultado integral del año</b>		<b>(11.497)</b>	<b>(1.024.611)</b>

Nota. Estado de Resultado Integral del Hotel XYZ S.A. Fuente: M.G. (comunicación personal, 25 de mayo de 2022)