

**Revisión del tratamiento contable del rubro de Propiedades de Inversión sección 16 de  
NIIF para PYMES de la empresa Inversiones Suarez y Compañía S en C en**

**Reorganización**

**Yorleida Freija Paternina**

**Informe consolidado como opción de grado para optar por el título Especialista en  
Gerencia Tributaria**

**Directora**

**Helga Lucero Barrera Arciniegas**

**Maestrante en Ciencias Contables**

**Universidad Santo Tomás, Bucaramanga**

**División de Ciencias Económicas, Administrativas y Contables**

**Especialización en Gerencia Tributaria**

**2022**

## Contenido

|                                                                                                                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Introducción .....                                                                                                                                                                  | 7  |
| 1. Revisión del tratamiento contable del rubro de Propiedades de Inversión sección 16 de NIIF para PYMES de la empresa Inversiones Suarez y Compañía S en C en Reorganización ..... | 9  |
| 1.1. Planteamiento del problema .....                                                                                                                                               | 9  |
| 1.2. Justificación.....                                                                                                                                                             | 9  |
| 1.3. Objetivos .....                                                                                                                                                                | 10 |
| 1.3.1 Objetivo general .....                                                                                                                                                        | 10 |
| 1.3.2 Objetivos específicos.....                                                                                                                                                    | 10 |
| 2. Casuística.....                                                                                                                                                                  | 10 |
| 2.1. Selección de la empresa e identificación del negocio .....                                                                                                                     | 10 |
| 2.1.1 Reseña histórica.....                                                                                                                                                         | 11 |
| 2.1.2 Visión .....                                                                                                                                                                  | 12 |
| 2.1.3 Misión.....                                                                                                                                                                   | 12 |
| 2.1.4 Hipótesis de Negocio en Marcha.....                                                                                                                                           | 12 |
| 2.2 Selección del componente (rubro) a trabajar de los estados financieros y la justificación del porqué selecciono el rubro .....                                                  | 12 |
| 2.3 Implementación de la NIIF en el rubro seleccionado o el mantenimiento de la política contable .....                                                                             | 14 |
| 2.3.1. Revisión del manual de políticas contables Propiedades de Inversión sección 16 de NIIF para PYMES .....                                                                      | 14 |
| 2.3.2. Efectuar procedimientos analíticos sobre el rubro Propiedades de Inversión y su impacto en el patrimonio .....                                                               | 15 |

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| 2.4. Marco conceptual .....     | 23 |
| 2.5. Marco legal.....           | 24 |
| 3. Resultados.....              | 25 |
| 3.1. Informe de hallazgos ..... | 25 |
| 4. Conclusiones .....           | 26 |
| Referencias.....                | 27 |

**Lista de tablas**

|                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Tabla 1.</b> <i>Detalles de la propiedad de inversión 31 de diciembre de 2021</i> .....         | 13 |
| <b>Tabla 2.</b> <i>Reconocimiento al valor razonable - diciembre de 2021</i> .....                 | 16 |
| <b>Tabla 3.</b> <i>Calculo impuesto diferido reconocimiento al valor razonable</i> .....           | 17 |
| <b>Tabla 4.</b> <i>Venta de activos - el refugio y la guaca</i> .....                              | 17 |
| <b>Tabla 5.</b> <i>Venta de activos el refugio y la guaca impacto al patrimonio</i> .....          | 17 |
| <b>Tabla 6.</b> <i>Reversión de impuesto diferido venta de activos el refugio y la guaca</i> ..... | 18 |
| <b>Tabla 7.</b> <i>Venta de activos fijos arenales - pozones y boquilla</i> .....                  | 18 |
| <b>Tabla 8.</b> <i>Venta de activos fijos arenales - pozones y boquilla</i> .....                  | 19 |
| <b>Tabla 9.</b> <i>Reversión de impuesto diferido</i> .....                                        | 19 |
| <b>Tabla 10.</b> <i>Venta de activos 2017</i> .....                                                | 19 |
| <b>Tabla 11.</b> <i>Venta de activos - ajuste a la cuenta del patrimonio</i> .....                 | 20 |
| <b>Tabla 12.</b> <i>Reversión de impuesto diferido</i> .....                                       | 20 |
| <b>Tabla 13.</b> <i>Venta del Alforjor</i> .....                                                   | 21 |
| <b>Tabla 14.</b> <i>Venta de mata plátano</i> .....                                                | 21 |
| <b>Tabla 15.</b> <i>Contabilización de avalúos año 2017</i> .....                                  | 21 |
| <b>Tabla 16.</b> <i>Contabilización del impuesto diferido del avaluó</i> .....                     | 22 |
| <b>Tabla 17.</b> <i>Contabilización de avalúos año 2020</i> .....                                  | 22 |
| <b>Tabla 18.</b> <i>Contabilización dación en pago año 2021</i> .....                              | 22 |

### **Resumen**

El presente informe tiene como propósito revisar el tratamiento contable del componente de propiedades de inversión sección 16 de NIIF para PYMES de la empresa Inversiones Suarez y Compañía S en C en Reorganización, toda vez que es el rubro de mayor relevancia de la compañía con una participación sobre el total de sus activos de más del 80%, desde la entrada en vigencia de la normativa NIIF no se ha realizado análisis que confirmen que los procedimientos contables estén acorde a los lineamientos de las normas internacionales de información financiera para pequeñas y medianas empresas. El desarrollo del informe se enfoca en revisar el manual de políticas contables de las propiedades de inversión sección 16 de NIIF para PYMES, efectuar procedimientos analíticos sobre el rubro objeto de revisión, concluyendo con un informe de hallazgos que le ayuden a la compañía a tomar decisiones acertadas a favor del crecimiento del negocio.

*Palabras clave:* reorganización empresarial, propiedades de inversión, políticas contables, normas internacionales de información financiera (NIIF).

### **Abstract**

The purpose of this report is to review the accounting treatment of the investment property component section 16 of the IFRS for SMEs of the company Inversiones Suarez and Compañía S en C in Reorganization, since it is the most relevant item of the company with a participation on the total of its assets of more than 80%, since the entry into force of the NIIF regulations, no analyzes have been carried out to confirm that the accounting procedures are in accordance with the guidelines of the international financial information standards for small and medium-sized companies. The development of the report focuses on reviewing the manual of accounting policies of investment properties section 16 of IFRS for SMEs, carrying out analytical procedures on the item under review, concluding with a report of findings that help the company to make decisions successful in favor of business growth.

*Keywords:* business reorganization, investment properties, accounting policies, international financial reporting standards (IFRS)

### **Introducción**

La aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad y reporte de la información financiera como marco normativo se han convertido en un desafío para las pequeñas y medianas empresas en Colombia, si bien es cierto que desde diciembre de 2015 los estados financieros de las empresas colombianas se deben presentar de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES (en adelante, NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante IASB, por sus siglas en inglés), así como las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones (en adelante, CINIIF), en la actualidad aún se presentan falencias en la comprensión de la norma y por ende la correcta aplicación de la misma, circunstancia que conllevan a emitir información financiera con errores o lejana a la realidad de las empresas.

La ley 1314 de 2009 trajo consigo la regulación de la información contable, estableciendo estándares financieros que le permiten a los usuarios de la información comprender, medir y analizar con mayor certeza la información financiera de un ente económico, sin embargo a pesar que no es un tema nuevo, la implementación de NIIF en pequeñas y medianas empresas no ha sido una labor fácil, ni para la administración, ni para los profesionales del ejercicio contable, por carecer de las herramientas técnicas y económicas.

La propiedad de inversión según lo define el párrafo 16.2 de NIIF para PYMES son bienes inmuebles (terrenos y edificios), destinados para obtener rentas por operaciones de arrendamiento a terceros, o para generar plusvalías por su venta y disposición en el curso ordinario de las operaciones; y no se usan en la producción o suministro de bienes o servicios, ni para fines administrativos; también se establece que la propiedad de inversión se reconocerá inicialmente al costo y posteriormente al valor razonable.

Este trabajo tiene como objetivo revisar el tratamiento contable de la propiedad de inversión de acuerdo con lo establecido en la sección 16 de NIIF para PYMES y como se impacta el patrimonio con los reconocimientos contables.

# **1. Revisión del tratamiento contable del rubro de Propiedades de Inversión sección 16 de NIIF para PYMES de la empresa Inversiones Suarez y Compañía S en C en Reorganización**

## **1.1. Planteamiento del problema**

Inversiones Suarez y Compañía S en C en Reorganización en el proceso de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera construyo su manual de políticas contables, pero de acuerdo con lo establecido en la sección 10 de NIIF para PYMES no cuenta con la estructura correspondiente a la realidad de la empresa, con especial relevancia en el rubro propiedad de inversión.

## **1.2. Justificación**

Es importante revisar el tratamiento contable que le da la empresa a las propiedades de inversión, siendo este el rubro más representativo en el estado de situación financiera con una participación del 80% del activo total de la compañía, es de gran relevancia, analizar si las disposiciones del componente se desarrollan dentro de los lineamientos de la sección 16 de NIIF para PYMES y su impacto en el patrimonio o cuentas de resultado. La adecuada aplicación de las NIIF para PYMES permite a la empresa tener información actualizada y real, facilitando el análisis financiero interno y externo para la toma de decisiones sobre el manejo de sus bienes.

### **1.3. Objetivos**

#### **1.3.1 Objetivo general**

Revisión del tratamiento contable del rubro de Propiedades de Inversión sección 16 de NIIF para PYMES de la empresa Inversiones Suarez y Compañía S en C en Reorganización.

#### **1.3.2 Objetivos específicos**

- ✓ Realizar revisión al manual de políticas contables Propiedades de Inversión sección 16 de NIIF para PYMES
- ✓ Efectuar procedimientos analíticos sobre el rubro Propiedades de Inversión y su impacto en el patrimonio
- ✓ Proponer un informe de revisión con los hallazgos

## **2. Casuística**

### **2.1. Selección de la empresa e identificación del negocio**

Inversiones SC Y CIA S en C., es una sociedad comercial constituida en la Ciudad de Bogotá D.C., el 03 de marzo de 2004, es una empresa de derecho privado establecida conforme a las leyes colombianas, el desarrollo económico de la entidad se soporta en importantes inversiones en finca raíz con proyecciones de parcelación y entrega con servicios completos. Es una Empresa de derecho privado establecida conforme a las leyes colombianas, su Objeto Social principal es la comercialización, administración, alquiler y o arrendamiento de bienes inmuebles propios o arrendados.

### **2.1.1 Reseña histórica**

Inversiones Suarez y Compañía S en C en Reorganización es una compañía familiar que hace inversiones de capital donde hay una oportunidad segura. Fundada en Bogotá, el 24 de marzo de 2004, con su centro de establecimiento comercial en Bucaramanga Santander, donde cuenta con sus oficinas. Hace 18 años, esta compañía familiar empieza a hacer inversiones importantes en finca raíz y tiene proyectos de desarrollo con estas tierras basada en la parcelación y entrega con servicios completos, que le permite con el desarrollo cumplir con el propósito inicial de la inversión.

Inversiones Suarez y Compañía S en C en Reorganización, también ha hecho inversiones en empresas que se encuentran en funcionamiento, dedicada a la venta de logística desde hace muchos años con una amplia experiencia y reconocimiento.

El 05 de marzo de 2018 fue admitida en el proceso de reorganización Ley 1116 de 2006 soportando las siguientes razones:

1. La Compañía con el fin de garantizar obligaciones contraídas por sociedad MKCA S.A. con Helm Bank (hoy Banco Itau) celebró contrato de fiducia mercantil de garantía y fuente de pago, con activos de su propiedad.
2. Por incumplimiento de la sociedad MKCA S.A. como sociedad garantizada, Itau Fiduciaria (antes Helm Fiduciaria) activó la garantía dando aviso de vencimiento y solicitando la restitución de los bienes que conforman el patrimonio autónomo, mediante la venta de ellos.
3. Por encontrarse MKCA S.A en crisis y haber solicitado la admisión al proceso de reorganización de ley 1116 ante esa Superintendencia, la contingencia generada por la garantía fiduciaria otorgada sitúa a Inversiones Suarez y Compañía S en C en Reorganización en imposibilidad de atender el pago de dicha obligación por falta de liquidez dentro de los próximos 12 meses.

No obstante, la difícil situación financiera la sociedad no se encuentra en ninguna causal de disolución de las consagradas en la legislación mercantil.

### **2.1.2 Visión**

La compañía busca la oportunidad de inversión en FINCA RAIZ con un enfoque para desarrollo y valorización, además de inversión en compañías de carácter familiar.

### **2.1.3 Misión**

Inversiones Suarez y Compañía S en C en Reorganización busca por medio de las mejores inversiones basadas en la valorización y desarrollo de compañías o predios que se puedan negociar con facilidad, y fortalecer posición y valor a NUESTROS socios CERCANOS Y FAMILIA.

### **2.1.4 Hipótesis de Negocio en Marcha**

Inversiones Suarez y Compañía S en C en Reorganización busca hacer sus inversiones basada en estudios y experiencias reales, los predios de ICS ubicados en la zona Guanentina, Curití, Valle de San José, Paramo, San Gil en Santander, están ubicados en zonas de alto transito ya que son zonas turísticas que reciben la visita de miles de colombianos motivados por conocer el gran Cañón del Chicamocha, El Parque Gallineral y Barichara monumento Nacional entre otros.

## **2.2 Selección del componente (rubro) a trabajar de los estados financieros y la justificación del porqué selecciono el rubro**

Inversiones SC Y CIA S en C. en Reorganización, es una sociedad comercial que desde la fecha de su constitución prepara y presenta su información contable y financiera de acuerdo a la normatividad vigente, con la entrada en vigencia del marco normativo de las Normas Internacionales de Contabilidad y reporte de la información financiera para PYMES, la entidad preparó sus políticas contables y presenta sus estados financieros bajo NIIF para PYMES, sin embargo es importante para el presente informe revisar el tratamiento contable al rubro de propiedades de inversión, sección 16 de NIIF para PYMES de la entidad, siendo este el rubro de

mayor representación en sus estado de situación financiera con una participación del 80% del activo total de la empresa.

Los bienes que conforman la propiedad de inversión son en su totalidad predios rurales ubicados en los municipios de Curití, Valle de San José, Paramo y San Gil Santander, están medidos al valor razonable y a corte 31 de diciembre de 2021 se detallan los siguientes inmuebles:

**Tabla 1.** *Detalles de la propiedad de inversión 31 de diciembre de 2021*

| <b>Terrenos Rurales</b>        | <b>Valor</b>             |
|--------------------------------|--------------------------|
| Las Vegas                      | \$ 5.119.475.000         |
| Porvenir                       | \$ 187.500.000           |
| La Gloria                      | \$ 539.000.000           |
| Copa de Barro                  | \$ 2.148.591.250         |
| Australia                      | \$ 758.309.500           |
| Reposo 2                       | \$ 558.516.000           |
| El Porvenir parcela #162       | \$ 615.020.000           |
| Lote Saldo el Diviso           | \$ 597.111.200           |
| Lote el Progreso               | \$ 660.835.150           |
| Lote #2 vereda Mata de Plátano | \$ 20.325.000            |
| Lote el Morichal               | \$ 238.000.000           |
| Lote la Victoria               | \$ 608.000.000           |
| Parcela la Lorena              | \$ 2.246.910.300         |
| Lote Miramar                   | \$ 37.500.000            |
| Finca Las Margaritas-San Gil   | \$ 2.805.750.000         |
| Lote la Vrigen Girón Vereda A  | \$ 4.239.375.000         |
| lote 1 Villa Helena            | \$ 3.351.692.109         |
| 11 Hect. Pozones 2             | \$ 5.500.000.000         |
| <b>Total</b>                   | <b>\$ 30.231.910.509</b> |

Adaptado de la información contable Inversiones Suarez y Compañía S en C en Reorganización (2021).

La tabla 1 correspondes al detalle de los bienes que conforman la propiedad de inversión a corte 31 de diciembre de 2021. Autoría propia

### **2.3 Implementación de la NIIF en el rubro seleccionado o el mantenimiento de la política contable**

La información usada para el desarrollo del contenido del informe fue facilitada por la administración y área contable de la empresa, en la revisión documental se tomó el manual de políticas contables, estados de situación financiera de apertura NIIF, estados financieros fin de ejercicio de los años 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021, con enfoque puntal a las transacciones de la propiedad de inversión.

Para llevar a cabo de la revisión propuesta sean planteados una serie de objetivos que se desarrollaran a continuación, con el fin de llegar a un informe de hallazgos que orienten la toma de decisiones que solidifiquen el futuro de la compañía.

#### ***2.3.1. Revisión del manual de políticas contables Propiedades de Inversión sección 16 de NIIF para PYMES***

En la revisión al manual de política contable de la propiedad de inversión de la empresa caso de estudio se evidencia lo siguiente:

##### ***Reconocimiento***

Se reconocerá como propiedades de inversión (los terrenos o edificios, o partes de un edificio o ambos) que se mantienen para obtener rentas, plusvalía o ambas, y no para:

- ✓ El uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos
- ✓ Su venta en el curso ordinario de las operaciones
- ✓ En las propiedades de uso mixto se separará entre propiedades de inversión y propiedades, planta y equipo.

Sin embargo, si el valor razonable del componente propiedades de inversión no se puede medir con fiabilidad sin costo de esfuerzo desproporcionado, se contabilizará la propiedad en su totalidad como propiedades, planta y equipo.

#### *Medición inicial*

El costo de la propiedad de inversión se medirá inicialmente al costo más cualquier gasto directamente atribuible.

#### *Medición posterior*

Se medirá las propiedades de inversión al valor razonable en cada fecha sobre la que se informa, reconociendo en resultados los cambios en el valor razonable.

### **2.3.2. *Efectuar procedimientos analíticos sobre el rubro Propiedades de Inversión y su impacto en el patrimonio***

Teniendo en cuenta que el desarrollo del presente informe tiene como fin principal la revisión del tratamiento contable de la propiedad de inversión de acuerdo a los lineamientos establecidos en la sección 16 de NIIF para PYMES, en la empresa caso de estudio Inversiones Suarez y Compañía S en C en Reorganización, para ello se procedió a realizar análisis de los movimientos contables efectuados en este rubro desde el reconocimiento inicial (2014) en NIIF a 31 de diciembre de 2021, entre las transacciones que impactan el rubro se evidencia ventas y avalúos de los bienes inmuebles. El análisis tiene como finalidad visualizar el impacto en el patrimonio como resultado de cada estimación contable.

En el contexto del análisis se procedió a elaborar una hoja de trabajo en la que se detalla cada uno de los bienes que componen el rubro de la propiedad de inversión, se tomaron los saldos iniciales reconocidos en la implementación de la NIIF, se procedió a identificar cada una de las

transacciones, los importes contables y la actualización del saldo al final del periodo. A continuación, los registros contables que imputo la empresa en cada periodo.

**Tabla 2.** *Reconocimiento al valor razonable - diciembre de 20214*

| <b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>   | <b>DEBITO</b>         | <b>CRÉDITO</b>        |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Granja La Cayita 1                 | 317.866.757           |                       |
| Cuchicute                          | 804.130.050           |                       |
| Las Vegas                          | 2.935.167.000         |                       |
| Finca Pinchote                     | 633.240.000           |                       |
| Porvenir                           | 148.827.000           |                       |
| La Gloria                          | 521.993.500           |                       |
| Copa de Barro                      | 2.010.386.750         |                       |
| Australia                          | 679.554.000           |                       |
| Reposo 2                           | 509.343.500           |                       |
| Finca el Entable                   | 45.200.000            |                       |
| El Porvenir parcela #162           | 578.188.500           |                       |
| Lote Saldo el Diviso               | 560.421.925           |                       |
| Lote el Progreso                   | 624.916.181           |                       |
| Lote el Morichal                   | 198.000.000           |                       |
| Lote la Victoria                   | 605.500.000           |                       |
| Finca Lo Lorena                    | 1.989.410.300         |                       |
| Finca Las Margaritas-San Gil       | 2.405.750.000         |                       |
| Lote la Virgen Girón Vereda A      | 620.660.000           |                       |
| lote 1 Villa Helena                | 1.536.700.000         |                       |
| Lote El refugio y la Guaca         | 6.050.000             |                       |
| Lote Bosquecito Mogotes            | 326.903.000           |                       |
| Lote El arrayan-Mogote             | 316.950.000           |                       |
| Lote La Mina Cuchicute             | 33.666.666            |                       |
| 16,92% Lote los arenales Cartagena | 169.000.000           |                       |
| 16,94% Lote los Pozones Cartagena  | -169.000.000          |                       |
| 11hECT.La Boquilla Cartagena       | 10.000.000            |                       |
| 11 Hect. Pozones 2                 | 5.350.000.000         |                       |
| Lote #4 La Junta-Curiti            | 69.100.000            |                       |
| Lote Horizonte                     | 350.000.000           |                       |
| Lote Santa Luca y San Cristóbal    | 120.000.000           |                       |
| Adoption por primera vez           |                       | 24.307.925.129        |
| <b>Sumas Iguales</b>               | <b>24.307.925.129</b> | <b>24.994.230.530</b> |

Adaptado de la información contable Inversiones Suarez y Compañía S en C en Reorganización (2014).

En el proceso de adopción de las NIIF se reconoció al valor razonable los bienes que componen propiedad de inversión usan como soporte avalúos comerciales con fecha 15 de

diciembre 2014. Los importes en libros aumentaron el saldo de propiedad con impacto favorable a la cuenta del patrimonio adopción por primera vez.

**Tabla 3.** *Calculo impuesto diferido reconocimiento al valor razonable*

| DETALLE                     | DEBITO               | CRÉDITO              |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| Impuesto diferido por pagar |                      | 2.430.792.513        |
| Adopción por primera vez    | 2.430.792.513        |                      |
| <b>Sumas Iguales</b>        | <b>2.430.792.513</b> | <b>2.430.792.513</b> |

Adaptado de la información contable Inversiones Suarez y Compañía S en C en Reorganización (2014).

Con el reconocimiento al valor razonable de la propiedad de inversión se genera un importe por impuesto diferido por pagar (pasivo) con afectación negativa a la cuenta del patrimonio adopción por primera vez.

En la vigencia 2015 la empresa realizo venta de bienes inmuebles y realizo los siguientes importes contables.

**Tabla 4.** *Venta de activos - el refugio y la guaca*

| Detalle                    | Debito             | Crédito            |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| Lote El refugio y la Guaca |                    | 157.300.000        |
| Lote La Mina Cuchicute     |                    | 43.333.333         |
| Bancos                     | 255.600.000        |                    |
| Ingreso en venta de PDI    |                    | 54.966.667         |
| <b>Sumas Iguales</b>       | <b>255.600.000</b> | <b>255.600.000</b> |

Adaptado de la información contable Inversiones Suarez y Compañía S en C en Reorganización (2015).

La tabla 4 muestra en importe en libros de la venta de los bienes.

**Tabla 5.** *Venta de activos el refugio y la guaca impacto al patrimonio*

| Código | Detalle                    | Debito | Crédito   |
|--------|----------------------------|--------|-----------|
| 3610   | Lote El refugio y la Guaca |        | 6.050.000 |

| <b>Código</b>        | <b>Detalle</b>           | <b>Debito</b>     | <b>Crédito</b>    |
|----------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| 3610                 | Lote La Mina Cuchicute   |                   | 33.666.666        |
| 3799                 | Adopción por primera vez | 39.716.666        |                   |
| <b>Sumas Iguales</b> |                          | <b>39.716.666</b> | <b>39.716.666</b> |

Adaptado de la información contable Inversiones Suarez y Compañía S en C en Reorganización (2015).

Con la venta de los activos relacionados la empresa realizó importe en libros, sustrayendo de la cuenta adopción por primera vez, el reconocimiento inicial de los bienes vendidos y trasladando el saldo a la partida del patrimonio de ganancias acumuladas.

**Tabla 6.** *Reversión de impuesto diferido venta de activos el refugio y la guaca*

| <b>Código</b>        | <b>Detalle</b>                     | <b>Debito</b>    | <b>Crédito</b>   |
|----------------------|------------------------------------|------------------|------------------|
| 2890                 | Cuenta por pagar impuesto diferido | 3.971.667        |                  |
|                      | ingresos no operacionales          |                  | 3.971.667        |
| <b>Sumas Iguales</b> |                                    | <b>3.971.667</b> | <b>3.971.667</b> |

Adaptado de la información contable Inversiones Suarez y Compañía S en C en Reorganización (2015).

En el 2016 se realizó la venta de los bienes que se detallan a continuación con su respectivo importe en libros.

**Tabla 7.** *Venta de activos fijos arenales - pozones y boquilla*

| <b>Detalle</b>                     | <b>Debito</b>        | <b>Crédito</b>       |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 16,92% Lote los arenales Cartagena |                      | 517.000.000          |
| 16,94% Lote los Pozones Cartagena  |                      | 517.000.000          |
| 11 Hect. La Boquilla Cartagena     |                      | 170.000.000          |
| Bancos                             | 1.450.000.000        |                      |
| Ingreso en venta de PDI            |                      | 246.000.000          |
| <b>Sumas Iguales</b>               | <b>1.450.000.000</b> | <b>1.450.000.000</b> |

Adaptado de la información contable Inversiones Suarez y Compañía S en C en Reorganización (2016).

**Tabla 8.** *Venta de activos fijos arenales - pozones y boquilla*

| <b>Código</b>        | <b>Detalle</b>                     | <b>Debito</b>     | <b>Crédito</b>    |
|----------------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 3610                 | 16,92% Lote los arenales Cartagena |                   | 169.000.000       |
| 3610                 | 16,94% Lote los Pozones Cartagena  |                   | -169.000.000      |
| 3610                 | 11 Hect. La Boquilla Cartagena     |                   | 10.000.000        |
| 3799                 | Adopción por primera vez           | 10.000.000        |                   |
| <b>Sumas Iguales</b> |                                    | <b>10.000.000</b> | <b>10.000.000</b> |

Adaptado de la información contable Inversiones Suarez y Compañía S en C en Reorganización (2016).

Con la venta de los activos relacionados la empresa realizó importe en libros, afectando las partidas del patrimonio adopción por primera vez y ganancias acumuladas.

**Tabla 9.** *Reversión de impuesto diferido*

| <b>Código</b>        | <b>Detalle</b>                     | <b>Debito</b>    | <b>Crédito</b>   |
|----------------------|------------------------------------|------------------|------------------|
| 2890                 | Cuenta por pagar impuesto diferido | 1.000.000        |                  |
|                      | Ingresos no operacionales          |                  | 1.000.000        |
| <b>Sumas Iguales</b> |                                    | <b>1.000.000</b> | <b>1.000.000</b> |

Adaptado de la información contable Inversiones Suarez y Compañía S en C en Reorganización (2016).

El cálculo del impuesto diferido se realizó con bases a los registros contables detallados en la tabla 8.

En el 2017 se realizaron los siguientes importes contables

**Tabla 10.** *Venta de activos 2017*

| <b>Detalle</b>                | <b>Debito</b> | <b>Crédito</b> |
|-------------------------------|---------------|----------------|
| Venta finca Pinchote          |               | 678.240.000    |
| Venta finca el Entamble       |               | 65.200.000     |
| Venta el horizonte            |               | 700.000.000    |
| Venta Santa Lucia y Cristóbal |               | 240.000.000    |
| Venta Bosquecito              |               | 406.903.000    |
| Venta Mateguadua              |               | 60.000.000     |
| Venta El Arrayan              |               | 376.950.000    |
| Venta lote #4 La Junta        |               | 74.100.000     |

|                         |                      |                      |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Bancos                  | 3.585.124.200        |                      |
| Ingreso en venta de PDI |                      | 983.731.200          |
| <b>Sumas Iguales</b>    | <b>3.585.124.200</b> | <b>3.585.124.200</b> |

Adaptado de la información contable Inversiones Suarez y Compañía S en C en Reorganización (2017).

**Tabla 11.** *Venta de activos - ajuste a la cuenta del patrimonio*

| <b>Código</b>        | <b>Detalle</b>                | <b>Debito</b>        | <b>Crédito</b>       |
|----------------------|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| 3610                 | Venta finca Pinchote          |                      | 633.240.000          |
| 3610                 | Venta finca el Entamble       |                      | 45.200.000           |
| 3610                 | Venta el horizonte            |                      | 350.000.000          |
| 3610                 | Venta Santa Lucia y Cristóbal |                      | 120.000.000          |
| 3610                 | Venta Bosquecito              |                      | 326.903.000          |
| 3610                 | Venta El Arrayan              |                      | 316.950.000          |
| 3610                 | Venta lote #4 La Junta        |                      | 69.100.000           |
| 3799                 | Adopción por primera vez      | 1.861.393.000        |                      |
| <b>Sumas Iguales</b> |                               | <b>1.861.393.000</b> | <b>1.861.393.000</b> |

Adaptado de la información contable Inversiones Suarez y Compañía S en C en Reorganización (2017).

Importes al patrimonio de acuerdo con las indicaciones del decreto 2483 de 2018.

**Tabla 12.** *Reversión de impuesto diferido*

| <b>Código</b>        | <b>Detalle</b>                     | <b>Debito</b>      | <b>Crédito</b>     |
|----------------------|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 2890                 | Cuenta por pagar impuesto diferido | 186.139.300        |                    |
|                      | ingresos no operacionales          |                    | 186.139.300        |
| <b>Sumas Iguales</b> |                                    | <b>186.139.300</b> | <b>186.139.300</b> |

Adaptado de la información contable Inversiones Suarez y Compañía S en C en Reorganización (2017).

En el 2017 se efectuaron ventas de bienes que el reconocimiento inicial no presentaron cambios, por esta razón al momento de la venta no se realizó ajuste a las cuentas del patrimonio.

**Tabla 13.** *Venta del Alforjor*

| <b>Código</b>        | <b>Detalle</b>               | <b>Debito</b>      | <b>Crédito</b>     |
|----------------------|------------------------------|--------------------|--------------------|
| 15                   | Venta Alforjor               |                    | 6.390.000          |
| 1105                 | caja                         | 174.940.000        |                    |
| 42                   | Utilidad en venta de activos |                    | 168.550.000        |
| <b>Sumas Iguales</b> |                              | <b>174.940.000</b> | <b>168.550.000</b> |

Adaptado de la información contable Inversiones Suarez y Compañía S en C en Reorganización (2017).

Se realizaron avalúos comerciales a los relacionados a continuación, aumentado el valor de activo y patrimonio la partida de revalorización.

**Tabla 14.** *Venta de mata plátano*

| <b>Código</b>        | <b>Detalle</b>               | <b>Debito</b>     | <b>Crédito</b>    |
|----------------------|------------------------------|-------------------|-------------------|
| 15                   | Venta Mata de Plátano        |                   | 63.949.500        |
| 1105                 | caja                         | 90.000.000        |                   |
| 42                   | Utilidad en venta de activos |                   | 26.050.500        |
| <b>Sumas Iguales</b> |                              | <b>90.000.000</b> | <b>90.000.000</b> |

Adaptado de la información contable Inversiones Suarez y Compañía S en C en Reorganización (2017).

**Tabla 15.** *Contabilización de avalúos año 2017*

| <b>Código</b>        | <b>Detalle</b>                           | <b>Debito</b>        | <b>Crédito</b>       |
|----------------------|------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 1516                 | Granja La Cayita 1                       | 69.994.500           |                      |
| 1516                 | Cuchicute                                | 131.252.950          |                      |
| 1516                 | Lote la Virgen Girón Vereda A            | 491.840.000          |                      |
| 1516                 | lote 1 Villa Helena                      | 1.814.325.000        |                      |
| 1516                 | Las vegas                                | 1.945.000.000        |                      |
| 3705                 | Revalorización de Propiedad de Inversión |                      | 4.452.412.450        |
| <b>Sumas Iguales</b> |                                          | <b>4.452.412.450</b> | <b>4.452.412.450</b> |

Adaptado de la información contable Inversiones Suarez y Compañía S en C en Reorganización (2017).

**Tabla 16.** *Contabilización del impuesto diferido del avalúo*

| <b>Detalle</b>                           | <b>Debito</b>      | <b>Crédito</b>     |
|------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Cuentas por pagar por impuesto diferido  |                    | 445.241.245        |
| Revalorización de Propiedad de Inversión | 445.241.245        |                    |
| <b>Sumas Iguales</b>                     | <b>445.241.245</b> | <b>445.241.245</b> |

Adaptado de la información contable Inversiones Suarez y Compañía S en C en Reorganización (2017).

En el año 2020 se realizaron avalúos comerciales a los bienes que se relacionan a continuación y se realizó el importe en libros con se detalla a continuación

**Tabla 17.** *Contabilización de avalúos año 2020*

| <b>Detalle</b>                           | <b>Debito</b>         | <b>Crédito</b>        |
|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Granja La Cayita 1                       | -                     | 199.454.500           |
| Cuchicute                                | 27.300.000            | -                     |
| Las vegas                                | 5.238.950.000         | -                     |
| Lote la Virgen Girón Vereda A            | 3.705.000.000         |                       |
| lote 1 Villa Helena                      | 1.939.182.375         |                       |
| Revalorización de Propiedad de Inversión |                       | 10.710.977.875        |
| <b>Sumas Iguales</b>                     | <b>10.910.432.375</b> | <b>10.910.432.375</b> |

Adaptado de la información contable Inversiones Suarez y Compañía S en C en Reorganización (2020).

En el año 2021 se entregó en dación en pago los bienes inmuebles que se detallan a continuación para la deuda con el banco Itaú.

**Tabla 18.** *Contabilización dación en pago año 2021*

| <b>Detalle</b>                    | <b>Debito</b> | <b>Crédito</b> |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Granja La Cayita 1                | -             | 316.275.000    |
| Cuchicute                         | -             | 1.029.400.000  |
| Las vegas                         | -             | 5.119.475.000  |
| Lote la Virgen Girón Vereda A     | -             | 605.625.000    |
| Lote 1 Villa Helena               | -             | 2.011.015.266  |
| Dación en pago Granja La Cayita 1 | 219.432.653   | -              |
| Dación en pago Cuchicute          | 714.201.164   | -              |
| Dación en pago Las vegas          | 3.583.632.500 | -              |

|                                            |                      |                      |
|--------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Dación en pago Lote la Virgen Girón Vereda |                      |                      |
| A                                          | 423.937.500          | -                    |
| Dación en pago Lote 1 Villa Helena         | 1.407.710.686        | -                    |
| Perdida en Venta de Propiedad de Inversión | 2.732.875.762        | -                    |
| <b>Sumas Iguales</b>                       | <b>9.081.790.266</b> | <b>9.081.790.266</b> |

Adaptado de la información contable Inversiones Suarez y Compañía S en C en Reorganización (2021).

Los datos informados fueron extraídos del sistema contable de empresa y contrastados con los estados financieros emitidos al final del periodo.

## 2.4. Marco conceptual

### *Propiedad de inversión*

Se definen como propiedades de inversión aquellos recursos que deben cumplir con requisitos como:

- ✓ Bien inmueble (terrenos o edificios),
- ✓ destinados a obtener rentas por operaciones de arrendamiento a terceros o para generar plusvalías por su venta y disposición en el curso ordinario de las operaciones, y
- ✓ NO se utilizan en la producción o suministro de bienes o servicios ni para fines administrativos.

### *Valor Razonable*

Se define como valor razonable el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

*Medición en el reconocimiento inicial*

Las propiedades de inversión por su costo en el reconocimiento inicial. El costo de una propiedad de inversión comprada comprende su precio de compra y cualquier gasto directamente atribuible.

**2.5. Marco legal***Ley 1314 de 13 de julio de 2009*

Esta ley regula los principios de la contabilidad e información financiera en Colombia, en este mismo se señalan las autoridades competentes para la expedición y respectiva regulación.

*Decreto 3022 de 27 de diciembre de 2013*

Con este decreto será la base para que las empresas empiecen con la convergencia e implementación de las NIIF para PYMES. “Por el cual se reglamenta la Ley 1314 de 2009 sobre el marco técnico normativo para los preparadores de información financiera que conforman el Grupo 2” (Gobierno Nacional, 2009).

Por la cual se regulan los principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia, se señalan las autoridades competentes, el procedimiento para su expedición y se determinan las entidades responsables de vigilar su cumplimiento". (Gobierno Nacional, 2013)

*Decreto 2496 del 23 de diciembre de 2015*

Reglamento para la aplicación de las NIIF.

El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo emitió el Decreto 2496 del 23 de diciembre de 2015, por medio del cual se modifica el Decreto 2420 de 2015 Único Reglamentario de

las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información y se dictan otras disposiciones. (Gobierno Nacional, 2015).

*Decreto 2483 de 2018.*

Mediante el Decreto 2483 de 2018, se compilan y actualizan los marcos técnicos de información financiera NIIF para el Grupo 1 y las Normas de Información Financiera para las PYMES, NIIF para las PYMES, Grupo 2, incorporados en el Decreto 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016 y 2170 de 2017, respectivamente.

### **3. Resultados**

#### **3.1. Informe de hallazgos**

Se revisó los movimientos contables del rubro de la propiedad de inversión de la sociedad Inversiones Suarez y Compañía S en C en Reorganización, correspondiente a los periodos 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021, así como el manual de políticas contables y disposiciones que establece la sección 16 de NIIF para PYMES, la Ley 1314 del 2009 y decreto 2496 de 2015 modificado por el Decreto 2483 de 2018.

El procedimiento de revisión y análisis de la cuenta propiedad de inversión se elaboró una hoja de trabajo en el que se plasmó la relación de los bienes que conforman el rubro, así como cada una de las transacciones débito y crédito que se efectuaron en cada periodo, se revisó el manual de políticas contables y cada uno de registros contables que se realizaron a la partida de inversiones. Basados en lo descrito se presentaron los siguientes hallazgos:

✓ El manual de políticas contable de empresa para la propiedad de inversión en la medición posterior no establece los lineamientos de la medición al valor razonable y el periodo de tiempo en el que se debe realizar.

✓ En el 2020 se realizaron avalúos comerciales a 5 predios, incrementando la propiedad de inversión en \$ 10.710.978, los avalúos se realizaron a una parte de los bienes que componen la propiedad de inversión, el importe en libros evidencia un incremento de la propiedad y un reconocimiento en el patrimonio por revalorización, en los registros contables no se evidencia ajuste al impuesto diferido que equivale a \$1.071.098.

✓ En el 2021 se dieron en dación en pago 5 predios de la propiedad de inversión por valor de \$6.348.915, en los registros contables no se evidencia la actualización por valor de \$3.243.425 de la cuenta de patrimonio adopción por primera vez por el consumo de los bienes inmuebles, no se evidencia el ingreso por valor \$324.345 correspondiente al ajuste del impuesto diferido.

✓ Se evidenció que durante el periodo revisado, Inversiones Suarez y Compañía S en C en Reorganización realizo avalúos comerciales de forma parcial y en periodos no determinados.

#### **4. Conclusiones**

Con base a la revisión realizada se pudo determinar que Inversiones Suarez y Compañía S en C en Reorganización debe realizar un mantenimiento al rubro de propiedad de inversión, de acuerdo con los lineamientos establecidos en la sección 16 de NIIF PYMES y le permitan presentar informes financieros con la realidad económica de la empresa.

Por otra parte, se recomienda revisar el manual de políticas contables, realizar las respectivas actualizaciones que se ajusten a lo dispuesto en la sección 10 de NIIF para PYMES y las disposiciones de la Ley 1314 del 2009, su decreto 2496 de 2015, modificado por el Decreto 2483 de 2018.

### Referencias

Decreto N.º 3022-2013. Decreto por el cual se reglamenta la Ley 1314 de 2009 sobre el marco técnico normativo para los preparadores de información financiera que conforman el Grupo 2 (27 de diciembre de 2013). <https://www.mincit.gov.co/temas-interes/documentos/decreto3022-2013->

[p.aspx#:~:text=Se%20establece%20un%20r%C3%A9gimen%20normativo,%2C%20separados%2C%20consolidados%20y%20combinados.](https://www.mincit.gov.co/temas-interes/documentos/decreto3022-2013-p.aspx#:~:text=Se%20establece%20un%20r%C3%A9gimen%20normativo,%2C%20separados%2C%20consolidados%20y%20combinados.)

Decreto N.º 2496-2015. Decreto por medio del cual se modifica el Decreto 2420 de 2015 Único Reglamentario de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información y se dictan otras disposiciones. (23 de diciembre de 2015).

[https://www.cancilleria.gov.co/sites/default/files/Normograma/docs/decreto\\_2496\\_2015.htm](https://www.cancilleria.gov.co/sites/default/files/Normograma/docs/decreto_2496_2015.htm)

Decreto N.º 2483-2018. Decreto por medio del cual se compilan y actualizan los marcos técnicos de las Normas de Información Financiera NIIF para el Grupo 1 y de las Normas de Información Financiera, NIIF para las Pymes, Grupo 2, anexos al Decreto 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016 y 2170 de 2017, respectivamente, y se dictan otras disposiciones. (28 de diciembre de 2018). <http://www.tams-ascr.com/wp-content/uploads/2019/01/DECRETO-2483-DEL-28-DE-DICIEMBRE-DE-2018.pdf>

Deloitte. (2016). Deloitte-ES-Auditoria-guia-rapida-NIIF-2016

<https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/pa/Documents/audit/Deloitte-ES-Auditoria-guia-rapida-NIIF-2016.pdf>

Fundación IASC: (2009). Material de formación sobre la NIIF para las PYMES Módulo 16:

Propiedades de Inversión

[file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/16\\_PropiedadesdeInversion\\_Casos%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/16_PropiedadesdeInversion_Casos%20(2).pdf)

Fundación IASC: (2013). Material de formación sobre la NIIF para las PYMES Módulo 16:

Propiedades de Inversión [https://crconsultorescolombia.com/wp-content/uploads/2014/10/16\\_Propiedades-de-Inversion\\_2013.pdf](https://crconsultorescolombia.com/wp-content/uploads/2014/10/16_Propiedades-de-Inversion_2013.pdf)

Ley N.º1314. Ley por la cual se regulan los principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia, se señalan las autoridades competentes, el procedimiento para su expedición y se determinan las entidades responsables de vigilar su cumplimiento (13 de julio de 2009).

[http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_1314\\_2009.html](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1314_2009.html)

Norma NIIF® para las PYMES (2015) [https://www.nicNIIF.org/home/descargar-documento/2426-norma-internacional-de-informacion-financiera-para-PYMES\\_2016.html](https://www.nicNIIF.org/home/descargar-documento/2426-norma-internacional-de-informacion-financiera-para-PYMES_2016.html)