



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES

ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD

**El cambio de política contable en los estados financieros de una
empresa de bienes raíces Lima, 2018**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Contador Público

AUTORA:

Alayo Alvarado, Joyce Paola (orcid.org/0000-0002-2475-8073)

ASESORES:

Mg. C.P.C. Huamán Almonacid, Genrry Smith (orcid.org/0000-0001-7610-4744)

Dr. Soto Abanto, Segundo Eloy (orcid.org/0000-0003-1004-5520)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Finanzas

LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:

Desarrollo económico, empleo y emprendimiento

TRUJILLO – PERÚ

2023

Dedicatoria

A mi madre Rosa, por su amor incondicional, a las personas que me apoyaron en cada etapa de este proceso, por su confianza y amistad.

Agradecimiento

Deseo expresar lo afortunada que me he sentido al tener personas que fueron mi fuente de inspiración para impulsarme a continuar en este proceso que recibí apoyo de forma directa e indirectamente y la incondicional de mi madre para cada situación, permitiéndome seguir con los objetivos. Los profesores por su apoyo, paciencia, empeño y vocación de servicio que tuvieron para la evolución de este objetivo permitiendo una transformación académica.

A mi amigo Jose, por compartirme sus conocimientos y brindarme apoyo profesional, dedicándome tiempo y ayuda a distancia.

Muchas gracias a todos ellos.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento.....	iii
Índice de contenidos.....	iv
Índice de tablas.....	v
RESUMEN.....	vi
ABSTRACT.....	vii
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. MARCO TEÓRICO.....	4
III. METODOLOGÍA.....	10
3.1 Tipo y diseño de investigación.....	10
3.2 Variables y operacionalización.....	11
3.3 Población, muestra, muestreo, unidad de análisis.....	11
3.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	12
3.5 Procedimientos.....	12
3.6 Método de análisis de datos.....	13
3.7 Aspectos éticos.....	13
IV. RESULTADOS.....	14
V. DISCUSIÓN.....	24
VI. CONCLUSIONES.....	28
VII. RECOMENDACIONES.....	29
REFERENCIAS.....	30
ANEXOS.....	37

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Análisis de la primera Dimensión: Nivel aplicación de política contable	14
Tabla 2 Análisis de segunda Dimensión: Nivel de tratamiento de la política contable.....	15
Tabla 3 Análisis de tercera Dimensión: Consecuencias de la aplicación de la política contable	15
Tabla 4 Estado de situación financiera (activo no corriente) de la entidad de bienes raíces al 31 de diciembre de 2018 (expresado en miles de soles)	16
Tabla 5 Distribución de las propiedades de inversión de la empresa de bienes raíces al costo	17
Tabla 6 Las propiedades de inversión respecto al total activo no corriente	17
Tabla 7 Estado de situación financiera (activo) de la empresa de bienes raíces al 31 de diciembre de 2018 (reexpresado) (en miles de soles).....	20
Tabla 8 Estado de situación financiera (activo) de la entidad de bienes raíces al 31 de diciembre de 2018 (variación) (expresado en miles de soles).....	20
Tabla 9 Reexpresión de las propiedades de inversión	21
Tabla 10 Estado de resultados de la empresa de bienes raíces al 31 de diciembre de 2018 (expresado en miles de soles)	22
Tabla 11 Resultado del ejercicio respecto al total de ventas	23

RESUMEN

La investigación que tiene como objetivo analizar el cambio de políticas contables NIC 8 en los estados financieros de la empresa de bienes raíces, Lima 2018. Considerando la problemática de uniformizar la información financiera de acuerdo a las políticas contables de cada empresa y/o grupo corporativo relacionado con dar la información fehaciente y confiable, la investigación aplicada, enfoque cuantitativo, no experimental de alcance descriptivo y como Instrumentos de investigación las fichas de registros y análisis de datos. Como resultados obtenidos son diferencias relevantes tanto para el valor sobre las propiedades de inversión de la empresa, su activo diferido e impuesto debido al cambio de medición de las propiedades de inversión al realizar la aplicación de la NIC 8 que se realizó el cambio de medición al costo por medición al valor razonable debido al ser la nueva política adquirida por la empresa matriz que fue absorbida esta subsidiaria en investigación. Se concluye que la política contable se refleja al ser aplicadas de forma correcta en cada procedimiento que reflejan en los estados financieros la aplicación de esta norma internacional de contabilidad en la presentación y situación financiera de la empresa.

Palabras clave: Propiedades de inversión, valor razonable, Normas Internacionales de Contabilidad

ABSTRACT

The research that aims to analyze the change of accounting policies IAS 8 in the financial statements of the real estate company, Lima 2018. Considering the problem of standardizing the financial information according to the accounting policies of each company and/or corporate group related to giving reliable and trustworthy information, the applied research, quantitative approach, non-experimental of descriptive scope and as Instruments of research the record cards and data analysis. As results obtained are relevant differences both for the value on the investment properties of the company, its deferred assets and tax due to the change of measurement of the investment properties when applying the IAS 8 that was made the change of measurement at cost for measurement at fair value due to the new policy acquired by the parent company that was absorbed this subsidiary under investigation. It is concluded that the accounting policy is reflected by being applied correctly in each procedure that reflects in the financial statements the application of this international accounting standard in the presentation and financial position of the company.

Keywords: Investment properties, fair value, International Accounting Standards

I. INTRODUCCIÓN

El trabajo tiene por logro demostrar la incidencia que tiene en la presentación, declaración de estados financieros el cambio de política contable, en el rubro de las propiedades de Inversión que son reconocidas de acuerdo a NIC 40, el cual corresponde a edificios, terrenos, bosquejos inmobiliarios en curso y también otras obras o construcciones el cual sean para emplear como régimen de arriendo. En lo que corresponde a propiedades que son de inversión se identifican primero a su costo del cual fue adquirido al precio de compra y cualquier gasto directamente atribuible.

La adaptación de Normas Internacionales de Información Financiera NIIF es un tratamiento que requiere de análisis, definir políticas, establecer cambios y entender la relación del contexto. Dado las características de las NIIF contienen parámetros para su identificación, exposición, revelación de información que es el elaborar más que el cómo aplicar dependiendo del tipo de negocio y el escenario de la operación del preparador de la información. Por lo consiguiente para tener una adecuada representación en informes financieros, sobre la situación de la empresa se requiere de mayor conocimiento de las normas técnicas y se requieren cambios en las entidades reguladoras y supervisoras (Vásquez y Franco, 2013).

En abril del 2001 el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad admitió la NIC 40, difundida por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad en abril del 2000. Debe ser comprendida en su contexto con el propósito y de los Fundamentos de las Conclusiones del IASB la NIC 40 (Deloitte, 2019).

Normas Internacionales de Contabilidad, la NIC 8, contiene importantes conceptos referentes al cambio de política contable, aplicado en la presente investigación, en específico en el rubro Propiedad de Inversión, teniendo así un impacto bastante significativo en la situación económica y financiera de la entidad, en el contexto de la adopción de NIC, dicho alcance prescribe el tratamiento del cambio de política contable, con una subsiguiente reexpresión de los estados financieros, para así realizar comparaciones con el año anterior. Esto para realizar y presentar una información consistente y fidedigna de la empresa.

La empresa de bienes raíces adquirida por un grupo corporativo extranjero en el año 2019, en el cual se implementaron y se cambiaron políticas contables del grupo económico ha sido de ejemplo para realizar la presente investigación el cual se centra principalmente en solo un cambio de política contable en específico, la empresa de bienes raíces realizó el acoplamiento de la nueva política contable en las propiedades de inversión, para el periodo 2019 iniciado el 1 de enero de ese año; teniendo impacto directo y relevante en los estados financieros y también impacto con que la información sea fehaciente, informado a usuarios o personas externas e internas de la empresa.

A raíz de lo ya expuesto, se establece la necesidad y la importancia que conlleva el cambio de políticas a nivel contable y su posterior impacto acorde con los lineamientos de la NIC 8, aplicado a la empresa de bienes raíces que cambió su política de medición de propiedades de inversión (de medición de costo al valor razonable), dando como resultado una adecuada presentación, declaración o revelación de la información de Estados Financieros, brindando a la sociedad información clara, oportuna y sobre todo fehaciente.

En este caso se realizó la auditoria de dos ejercicios el cual la subsidiaria estaba con medición al costo (que implica depreciación o agotamiento) y la empresa matriz con medición de valor razonable.

Ante ello que surge la necesidad de uniformizar la elaboración y presentación además la lectura y análisis de informes para empresas en diferentes países; antes de las NIIF esto era un problema porque cada país usaba sus propias reglas locales y los estados financieros preparados en diferentes países no podían compararse de ninguna manera.

Considerando lo indicado por Hernández, R. y Mendoza, C. (2018), la actual investigación tiene justificación *implicaciones prácticas*, porque busca determinar, discutir y divulgar un problema real que es la incidencia que se ocasiona por la aplicación de la NIC 8, en el rubro propiedad de inversión que es la NIC 40 que como consecuencia tendrá un impacto relevante en los estados financieros de la empresa de bienes raíces, *teóricamente* permite y sirve para reconocer la utilidad de las normas internacionales de contabilidad y dar la relevante fuente para obtener información veraz, *metodológicamente* contribuye a la definición de las variables aplicando métodos como la recolección de datos y estudio de la información para

obtener los resultados necesarios y con respecto a la *relevancia social* los resultados de esta investigación beneficiaran aquellas involucradas en bolsa de valores, auditores, y de interés público debido a que mostrará la información real y fidedigna para involucrados con casos similares a esta presente investigación.

Por ello la presente investigación, tiene como problemática uniformizar la información financiera de acuerdo a las políticas contables de cada empresa y/o grupo corporativo relacionado con dar la información fehaciente y confiable en cual según NIC 8, no se puede comparar estados financieros de dos ejercicios con las políticas contables distintas por lo cual se debe abrir para dicho caso la contabilidad del año anterior y el subsiguiente en este caso el cual se presentó enfocado en las propiedades de inversión de acuerdo a NIC40 que será la empresa de bienes raíces que fue adquirida por un Grupo Corporativo extranjero y esta empresa pasó a ser subsidiarias y según para lo cual también la NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos indica que las subsidiarias no pueden tener política contable distinta.

Como problema general ¿De qué manera interviene el cambio de políticas contables en los estados financieros de la empresa de bienes raíces, Lima 2018?, como problemas específicos 1 ¿De qué manera afecta el cambio de políticas contables en la empresa de bienes raíces, Lima 2018? y finalmente como problema específico 2 ¿Qué procesos intervienen en los estados financieros de la empresa de bienes raíces, Lima 2018?

El objetivo general es analizar el cambio de políticas contables en los estados financieros de la empresa de bienes raíces, Lima 2018, como objetivo específico 1 Analizar el cambio de políticas contables de la empresa de bienes raíces, Lima 2018 y en el objetivo específico 2 Analizar los estados financieros de la empresa de bienes raíces, Lima 2018.

El criterio de justificación para los tres objetivos a realizar será de valor metodológico porque se analizará la información, después de la recopilación de datos.

II. MARCO TEÓRICO

La investigación que señala que las NIIF es utilizado en la actualidad por la mayor parte del mundo para realizar la preparación y presentación de informes y estados financieros, la norma es adoptada en 28 países de la UE además Noruega, Liechtenstein e Islandia y también aquellas empresas que no son comunitarias y que se encuentren cotizados en mercado regularizado por UE, utilizan 3 formas de realizar la manifestación de sus estados financieros como las NIIF que son publicadas por la IASB, las NIIF publicadas en la UE, y principios de contabilidad especialmente los que son aceptados por la comisión europea, en España se permite el uso de las NIIF en las cuentas estables (Medina, 2018).

En la investigación que se realizó en Valencia que tiene por objetivo analizar si realmente la mayor flexibilidad de las NIIF ha continuado contemplada en el resultado contable y supone un incremento de la magnitud de ajustes que se empleados en Europa previo al año 2005 usando como factores de metodología el modelo de regresión logística, correlación de Pearson que tuvieron como muestra empresas chilenas cotizadas en mercados extranjeros que se obtuvo de Worldscope que es una base de datos. De sus resultados Se extrajo que la normativa NIIF es más flexible que la normativa europea puesto que los entes reconocidos como muestra utilizaban normas contables locales en la preparación y la presentación de sus estados financieros, se argumenta que la normativa NIIF permite aprobar una mayor cantidad de devengos en relación a los admitidos que estén en las normas contables de la localidad (Morales, 2018).

En el estudio que se realizó en la provincia constitucional del Callao, Lima, Perú que ha tenido como objetivo el análisis financiero y su incidencia en el rendimiento de la empresa. El fin es analizar la situación económica de la empresa. La metodología es para este proyecto es cualitativa, básica y de observación exploratoria, tiene definición descriptiva es de investigación correlacional de variables, para ser demostrada de forma explicativa, uso de instrumentos la entrevista, su diseño es transversal no experimental. De los resultados se obtiene después de las preguntas y observación exploratoria de los estados financieros las respuestas son asertivas con respecto a la veracidad de los estados financieras y su información obtenida en este, concluyéndose que esta empresa estaba en mala gestión administrativa viéndose así que los indicadores financieros se muestran

mediante ratios, por ende, la repercusión del análisis financiero (Cuichap y Cuadros, 2022).

En la investigación que se realizó en Miraflores, Lima, Perú el cual ha considerado como objetivo determinar la incidencia de las propiedades de inversión en las finanzas de empresas inmobiliarias de Miraflores Lima, 2020. Es una investigación básica no experimental, usan instrumento que es la selección de datos y la técnica de encuesta. Los resultados se dedujeron que las entidades del sector inmobiliario de esa localidad no están regidas de acuerdo a las normas internacionales de contabilidad, por lo consiguiente, no están aplicando de manera correcta las propiedades de inversión, puesto que estas deben a estar a la par con las finanzas de la organización por lo cual requiere de un proceso adecuado para realizar un análisis fiable. De la investigación se tiene como conclusión que las propiedades de inversión indican de forma significativa en las finanzas de las entidades inmobiliarias. (Marcos, 2021).

Con respecto al estudio que se realizó en Jesús María, Lima, Perú el cual tuvo como objetivo determinar el impacto de la NIC 40 propiedad de inversión en los Estados Financieros y en el Impuesto a la renta en las entidades dedicadas a actividades inmobiliarias de ese distrito. Es investigación descriptiva, correlacional y explicativo con métodos cuantitativos y cualitativos, usó entrevistas y encuestas. El resultado no es una norma sectorial ni exclusiva si no que alcanza a las compañías que mantengan un inmueble destinado a generar ingresos por alquileres o plusvalía, tiene diferencia de considerar que el valor razonable a diferencia del valor al costo refleja de manera adecuada en los estados financieros y otra de no considerar al costo porque sería como encontrarse aún bajo la NIC16, concluyendo que incide debido que al evaluar al valor razonable aumenta en los activos no corrientes en los estados financieros y aumenta en los estados de resultados, incrementando la utilidad (Pardave y Paredes, 2020).

En la investigación realizada en Barranco, Lima, Perú, el objetivo es determinar la incidencia que genera en los estados financieros de la empresa, la NIC 8, tiene un estudio cuantitativo, alcance fue de explicativo- causal, tipo no experimental, que como resultado se tiene relación entre variables debido a que el coeficiente de correlación es positiva considerable, teniendo como instrumento el cuestionario obteniendo la conclusión que la utilización de la NIC 8: Políticas

contables, cambios en las estimaciones contables y los errores incide en la información presentada en los Estados Financieros de la entidad en estudio (Vilca y Curo, 2020).

El estudio es en Santiago de surco, Lima, Perú, el objetivo es definir el impacto tributario y financiero de las propiedades de inversión y analizar la NIC 40 en las entidades del sector que son inmobiliarios en ese distrito. Es investigación cuantitativa, con recopilación de datos y cuestionario. El resultado es que la NIC 40 es utilizada más en el sector inmobiliario, siempre que su activo genere ingreso de arrendamiento y/o renta, y esta se diferencia cuando deja de ser activo y pasa a ser propiedad de inversión dependiendo primero mucho del modelo de negocio realizándose transferencia del bien, evidenciando cuando realice operación de arriendo y cuando finalice una construcción u ocupación del bien. En conclusión, impacta en lo financiero en los Estados Financieros y ratios, de forma favorable correspondiente al ingreso del inmueble arrendado y Tributariamente en la medición por el valor razonable del inmueble se genera deducciones temporales afectando el impuesto a la renta (Aucca y Ríos, 2019).

En el estudio que se realizó en Tarapoto, San Martín, Perú el cual tuvo como objetivo analizar la aplicación de la NIIF de la Constructora Inmobiliaria. Es investigación de tipo explicativa de diseño no experimental, empleó como instrumento la lista de cotejo a la Constructora Inmobiliaria ubicada en Tarapoto. De los resultados se evaluaron de acuerdo a porcentajes basada en tres preguntas para cada NIC, y NIIF. De la investigación se concluye que no se está cumpliendo cabalmente con la aplicación de estas normas de manera competente (Mego Silva, 2018).

La norma internacional de contabilidad NIC 40 que desarrolla como definición a un terreno, edificio (incluyendo si está en proceso de construcción) o ambos que son mantenidos para obtener rentas, es definido por adquirir apreciación de capital o ambos; que no está ocupado por el titular y/o dueño, al igual que tampoco son utilizados en la realización de los bienes y servicios, o que sean para la administración; y además no retenidos para las ventas en el curso regular de los negocios. Las propiedades de inversión se evalúan inicialmente al modelo del costo o modelos al valor razonable, la empresa debe admitir un modelo como su política contable para el caso. En general las empresas deben delimitar el

valor razonable para la medición (si la entidad usa el modelo del valor razonable) o la revelación (si usa el modelo del costo). El valor razonable refleja las situaciones del mercado al término del ejercicio sobre el que se notifica (IFRS, 2021).

Según el modelo de valor razonable, se miden al término de cada ejercicio sobre el que se comunica. La variación y cambios en el valor razonable se contempla en sus variaciones a medida que ocurren. En cuanto al valor razonable hace referencia al precio que se podría intercambiar dicha propiedad entre ambas partes que estén interesadas e informadas, dispuestas en una transacción de plena competencia, sin reducir los costos de transacción (ver NIIF 13). Bajo este prototipo del costo, las propiedades de inversión se calculan con el costo de adquisición menos deterioro acumulada o cualquier pérdida y la depreciación acumulada. Se revela el valor razonable (IFRS, 2021).

Sobre la determinación de la norma expertos lo describen como una obtención de plusvalía, muchos dueños de bienes inmuebles lo mantienen en estado puro esto quiere decir que mantienen el terreno para un mejor momento de inversión. Y también son todos aquellos bienes inmuebles, mantenidos por el propietario para su explotación o apreciación y no son obtenidos para su uso o producción o su venta, considera como ejemplos de estas, a los edificios para alquiler, centros comerciales y las playas de estacionamiento. Cabe mencionar que las empresas como Open plaza, Real plaza, Mega plaza, Los Portales aplican la NIC 40 al presentar su información financiera y a los inmuebles dedicados al estacionamiento vehicular (Pardave y Paredes, 2020).

Como definición de Propiedades de inversión a las personas entrevistadas han considerado que las propiedades de inversión son todo aquello que generan ingresos por arrendamiento, tales como lo son los terrenos que no se tiene uso futuro, edificios arrendados, inmuebles que se encuentran desocupados, pero son mantenidos para ser arrendados y los inmuebles en construcción que se espera mantener como propiedad de inversión (Aucca y Ríos, 2019)

Una declaración de materialidad o materialidad basada en esta información, sola o en combinación con otras declaraciones, se considera en los estados financieros en su conjunto (Deloitte, 2019)

Así mismo para la presente investigación se ha realizado una búsqueda exhaustiva, se buscó en diferente repositorio encontrando que la variable tanto de

estados financieros de esto se realizó la redacción de forma impersonal que son resúmenes el cual muestra el estado o situación de una empresa a determinada fecha, agrupado por partidas contables, los estados financieros son entre ellos: *Estado de resultados, Estado de Situación Financiera, Estado de Flujos de Efectivo, Estados de Cambios en el Patrimonio Neto* (Sanchez, 2019).

Los EFC (Estados Financieros Consolidados) es la única fuente de información grupal, debido a que los estados financieros individuales no son suficientes para que se determine la situación económico financiera de un grupo (Quintero y Mesa, 2019).

Según la opinión del IASC (Comité de Normas Internacionales de Contabilidad los estados financieros preparados reducen las diferencias resultantes de la concordancia, el uso de procedimientos y normas contables relacionados con la elaboración y exposición, cubriendo así los más comunes necesidades de usuarios para la toma de decisiones financieras derivando el juicio de realizar compras, conservar o vender inversiones de capital financiero, además de valorar la conducta y las actitudes de los administradores, las capacidades del ente para realizar cancelaciones y brindar demás beneficios a los colaboradores, acordar políticas, acordar en términos de utilidades y dividendos, previsión de ingresos y gastos, cada gobierno puede tener demandas distintas o adicionales de acuerdo y según sea sus intereses. pero dichas exigencias contables no corresponden repercutir en los estados financieros difundidos en merced de otros usuarios, excepto que de igual manera satisfagan los requerimientos de las personas de interés (Deloitte, 2019).

Para profundizar en las variables de investigación se buscó información bibliográfica, y para sustentar esta investigación, los *principios, bases, acuerdos, reglas y procedimientos* especiales aceptados por el ente para base teórica que posibilita y ayuda a realizar una investigación más detallada al proporcionar y revelar los estados financieros. La empresa cambia la política contable, lo que afecta la situación financiera (MEF, 2020).

Forma una presentación estructurada del estado financiero y resultado financiero de la empresa económica. El objetivo y propósito del informe es proporcionar y brindar información general sobre el estado de la empresa comercial y los resultados financieros y flujos de efectivo que sean útiles a una extensa serie

de usuarios para poder realizar la tomar decisiones financieras. Además, igualmente expone los resultados de la gestión que realizan los gestores con los medios que les son asignados (MEF, 2020).

III. METODOLOGÍA

3.1 Tipo y diseño de investigación

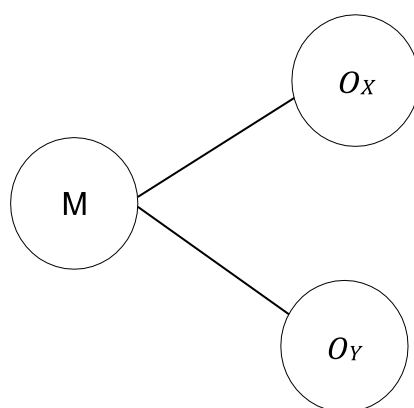
3.1.1 Tipo de investigación

La presente investigación realizada es de tipo aplicada; de enfoque cuantitativo, porque representa un conjunto de procesos que es secuencial y además es probatorio empleando así la recolección y análisis de los datos, que es estructurado y predeterminado, es transversal, es descriptivo porque está usando la técnica de contrastación de datos haciendo uso de métodos estadísticos, y separa una sucesión de determinaciones (Hernández, R. y Mendoza, C., 2018).

3.1.2 Diseño de investigación

El diseño hace referencia a una estrategia o plan desarrollado para adquirir la información necesaria para responder al enunciado del problema (Hernández, R. y Mendoza, C., 2018).

El diseño de la investigación es no experimental, conforme al alcance es descriptivo por la que se dará a conocer la gestión de la muestra escogida a la reexpresión de Estados Financieros.



Donde:

M: Muestra

O_x : Observación de la variable cambio de política contable

O_y: Observación de la variable Estados financieros

i: El cambio de política contable y su incidencia en los estados financieros de una empresa de bienes raíces Lima, 2018.

3.2 Variables y operacionalización

Cambio de política contable NIC 8

En la investigación la variable independiente es de categoría cuantitativa las políticas contables que son los acuerdos, principios, reglas, bases, y los procedimientos específicos utilizados por la empresa para preparar y presentar informes, una entidad cambia de política contable y afecta la situación financiera (MEF, 2020). En la NIC 40 es un terreno o un edificio (también incluye una parte del inmueble) o ambos que son mantenidos para adquirir rentas, tiene estimación de capital o ambos; estos no están ocupados por el propietario, de igual forma tampoco son utilizados en servicios y la producción de bienes, o en la administración no son mantenidos para la venta (IFRS, 2021).

Estados financieros

La variable dependiente en la presente investigación tiene categoría cuantitativa siendo estos los estados financieros que son resúmenes en el cual muestra el estado o situación de una empresa a una determinada fecha, agrupado por partidas contables, los estados financieros son entre ellos: Estado de Resultado, Estado de Situación financiera, Estado de Flujos de Efectivo, Estados de Cambios en el Patrimonio Neto (Sanchez, 2019).

3.3 Población, muestra, muestreo, unidad de análisis

3.3.1 Población:

La empresa de bienes raíces de Lima, año 2018.

3.3.2 Muestra:

Estados Financieros años 2018

3.3.3 Muestreo:

Análisis estadístico

3.3.4 Unidad de análisis:

Estados de situación financiera

Estado de resultados

3.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Técnicas de:

Registros de datos

En la investigación se utilizará la técnica: ficha de análisis de datos financieros y ficha de registro de datos documental.

Instrumentos de recolección de datos

Se empleará entre ellos:

Ficha de registros de datos documental

Instrumento utilizado en la investigación para recopilar información sobre un sujeto o fenómeno, utilizándose para una amplia gama de contextos, incluyendo una serie de preguntas y comportamientos observables permitiendo ser más objetivos y precisos en su registro de datos (Medina et al., 2023).

Ficha de análisis de datos financieros

Es una herramienta utilizada para resumir y evaluar información en los documentos escritos, permitiendo a los usuarios organizar y reunir la información de forma eficiente sea para fines comerciales, investigativos, legales o académicos (Medina et al., 2023).

3.5 Procedimientos

Se realizó el análisis de los Estados Financieros (2018), en donde demostraremos la aplicación de la NIC 8, realizando la valuación de las Propiedades de inversión, mediante la proyección de los Flujos Descontados,

traídos al valor presente determinaremos el impacto en las Inversiones Inmobiliarias, mediante la comparación de ambos periodos al valor razonable 2018 (reexpresado) y su variación mediante un análisis vertical y horizontal, análisis de la partida mediante cuadros comparativos.

Realizaremos la presentación de los Estados Financieros comparativos en aplicación de la NIC 1, en donde analizaremos la posición económica financiera de la compañía, análisis vertical y horizontal, análisis de la partida propiedades de Inversión bajo el modelo del valor razonable año 2018 en comparación con el año 2018 bajo método del costo, analizando la incidencia en el rubro propiedades de inversión.

Como consecuencia de la variación de las propiedades de inversión, este tendrá el impacto en el rubro activo diferido, por ser una partida temporaria que afecta dicha cuenta contable. La realización de estas dos variables (Propiedades de Inversión e Impuesto Diferido), tendrá como consecuencia su variación en sus contrapartidas contables vía estados de resultados, mediante el resultado del ejercicio e impuesto respectivamente, realizando el análisis de las partidas contable, mediante cuadros comparativos de ambos periodos 2018 al costo y 2018 al valor razonable, demostrando así, mediante cuadros comparativos, la variación en la reexpresión de los estados financieros.

3.6 Método de análisis de datos

En el proyecto se desarrolló el análisis de la información a través del uso de las hojas de cálculo de Microsoft Excel y tablas de distribución de cálculos necesarios para el estudio y el análisis descriptivo.

3.7 Aspectos éticos

En la presente investigación se realizó principios y conductas que fueron aceptadas para la búsqueda, considerando las normas APA para el citado tomando el autor y al año en la investigación, con citas parentética tanto en la realidad problemática, antecedentes y también el marco teórico. Adicionalmente, se ha considerado la normatividad según guía que se encuentra vigente de la Universidad César Vallejo.

IV. RESULTADOS

4.1. Objetivo específico 1, Es analizar el cambio de políticas contables de la empresa de bienes raíces Lima, 2018. Según la observación sobre sus dimensiones realizadas de forma general sobre la empresa a aplicar la NIC 8 y el efecto será relacionado con los rubros de propiedades de inversiones de la empresa, activo diferido y el resultado de ejercicio atribuyendo que será fuente de análisis las propiedades de inversión que son consideradas a costo de adquisición lo que comprende especialmente el precio de compra y cualquier otro desembolso que se le atribuyó.

NIC 40 que desarrolla como definición a un terreno, edificio (incluyendo si está en proceso de construcción) o ambos que son mantenidos para obtener rentas (IFRS, 2021).

Tabla 1

Situación general previa aplicación de política contable

Dimensión	Respuestas				Valoración de la observación
	SI	%	NO	%	
Percepción del cumplimiento de la NIC 8 en la empresa previo a su aplicación	1	25%	3	75%	Insatisfactorio
Total		25%		75%	

Nota: La empresa de bienes raíces

De la tabla 1, el análisis realizado demuestra que la situación general previa aplicación de políticas contable no es satisfactoria de acuerdo a los lineamientos del empleo de las políticas contables aplicadas correctamente, debido a que la empresa está con las propiedades de inversión bajo otra política de medición.

Tabla 2*Tratamiento de la aplicación y tratamiento de la política contable*

Dimensión	Respuestas				Valoración de la observación
	SI	%	NO	%	
Percepción de la aplicación y tratamiento de la NIC 8 en la empresa	3	75%	1	25%	Satisfactorio
Total		75%		25%	

Nota: La empresa de bienes raíces

De la tabla 2, el análisis realizado en cuanto a la aplicación y tratamiento de la política contable es satisfactorio el acoplamiento de la política contable de la empresa matriz o controladora sobre la subsidiaria en estudio, es adaptable, la norma permite acogerse a la otra política contable, realizando la corrección de forma retrospectiva.

Tabla 3*Consecuencias a la aplicación de las políticas contables*

Dimensión	Respuestas				Valoración de la observación
	SI	%	NO	%	
Percepción después de la aplicación NIC 8 en la empresa	3	100%	0	0%	Satisfactorio
Total		100%		0%	

Nota: La empresa de bienes raíces

De la tabla 3, en resultado obtenido de esta tabla sobre el nivel de consecuencias de haber aplicado las políticas contables es satisfactoria para la entidad porque le da un mejor desempeño, es adaptable y beneficioso para la empresa al ser reexpresado.

4.2 Objetivo específico 2, Es analizar los estados financieros de la empresa de bienes raíces Lima, 2018, al ser evaluado de acuerdo a sus dimensiones los estados de situación financiera y el estado de resultados.

Tabla 4

Estado de situación financiera (activo no corriente) de la entidad de bienes raíces al 31 de diciembre de 2018 (expresado en miles de soles)

ACTIVO NO CORRIENTE	2018	Análisis Vertical %
Otros Activos No Financieros, No Corriente	20	0.02%
Propiedades de Inversión (Costo)	74,125	83.77%
Activos Diferido por Impuesto a las Ganancias	1,345	1.52%

Nota: Información contable de la empresa de bienes raíces del 2018

De acuerdo al análisis Al 31/12/18 en las propiedades de inversión se representan el 83.70% de total Activo, las cuales para el año 2018 son reconocidas al costo de adquisición.

La empresa de bienes raíces. dentro de sus propiedades de inversión se dividen en los siguientes.

Tabla 5

Distribución de las propiedades de inversión de la empresa de bienes raíces al costo

CONCEPTOS	En Miles de S/
Propiedades de Inversión en Construcción o Desarrollo	17,963
Propiedades de Inversión Completadas	56,162
TOTAL, PROPIEDADES DE INVERSIÓN	74,125

Nota: Información contable de la Empresa de bienes raíces del 2018

En el cuadro las propiedades de inversión están compuesto principalmente por obras en curso por un importe de S/ 17,963 miles de soles (equivalentes al 24.23% del total de PPI), y propiedades de inversión terminadas por un importe de S/56,162 miles (equivalentes al 75.77% del total de PPI).

Tabla 6

Las propiedades de inversión respecto al total activo no corriente

NO CORRIENTE	Saldo al 31.12.2018 (Costo	
Otros Activos No Financieros, No Corriente	20	0.02%
Propiedades de Inversión	74,125	83.77%
Activos Diferido por Impuesto a las Ganancias	1,345	1.52%
	75,490	100.00%

Nota: Información contable de la Empresa de bienes raíces.

En el cuadro se muestra cuanto representa las propiedades de inversión S/.74,125 (miles de soles) respecto al total activo no corriente S/.75,490 (miles de soles); ello bajo el modelo de medición de las Propiedades al costo.

La empresa el 2019 ha elegido por valorizar las propiedades al valor razonable, debido al acoplamiento de las nuevas políticas contables que adquirió de la empresa matriz o controladora por la que fue absorbida. Por lo que posteriormente la gerencia valoriza anualmente al cierre contable las variaciones de este valor,

conforme al modelo de flujos descontados lo que las variaciones influyen en el ejercicio del periodo.

Para el año 2019 se realizó el cambio de política contable del costo al valor razonable para el rubro de propiedades de inversión, es por ello que según NIC 8 se procede a aplicar la política contable de manera retroactiva, lo cual afectará los Estados Financieros del año 2018.

Determinación del Valor Razonable de las Propiedades de Inversión RETROACTIVA

Las estimaciones se realizaron al 31 de diciembre de 2018, utilizando los siguientes supuestos de valorización:

FECHA DE VALORACIÓN	31/12/2018
MONEDA DE PROYECCIÓN	SOL
HORIZONTE EXPLICITO DE PROYECCIÓN	10 AÑOS
TASA DE DESCUENTO	9.60%
TASA DE CRECIMIENTO DE LARGO PLAZO	3.00%

Se realizó el detalle del procedimiento para encontrar el valor razonable:

NIC 40, “con sucesión al reconocimiento inicial, la empresa optó por la política contable el modelo de medición de valor razonable o del modelo del costo, y empleará esa política a todas las propiedades de inversión”.

La empresa de bienes raíces valora sus propiedades de inversión por medio del modelo del valor razonable, y utiliza un enfoque de ingresos. (NIIF13)

Bajo este enfoque se ha determinado los flujos de caja descontados estimándose el valor razonable que a continuación se refleja.

Propiedades de Inversión	Moneda	Valor razonable 2018
Empresa de bienes raíces	Soles	S/ 120,084

Los cambios realizados en los estados financieros y el impacto el valor razonable en las propiedades de inversión

Valor en Libros Activos 31.12.2018	Valor Razonable Activos 31.12.18	Ganancia / perdida
S/151,214	S/120,084	S/31,130

Es el valor en los libros de los activos de la empresa al 31/12/2018, asciende a S/ 151,214 miles de soles, y por efectos del valor razonable por cambio de política contable en las propiedades de inversión, en aplicación de la NIC 8, se determinó que dichos activos están valuados en S/ 120,084 miles de soles a dicha fecha, la empresa reconoce así, una perdida por S/ 31,130 miles de soles. El valor en libros de los activos esta dado como el resultado de adicionar los activos fijos de la empresa; tales como los activos intangibles y las propiedades de inversión.

Para el año 2018 las propiedades de inversión representan S/. 74,125 miles de soles de los activos de la empresa, es así que tras el cambio de política contable se procede a calcular de manera retroactiva de este rubro.

Propiedades de Inversión (Costo)	Perdida	Propiedades de Inversión (Valor Razonable)
S/74,125	S/31,130	S/ 42,995

Importe por impacto del valor razonable en el Activo Diferido

Para realizar el cálculo del activo diferido se ha tomado en consideración el impuesto a la renta diferido del año 2018 (29.5%).

Perdida por Impacto del Valor Razonable	Impuesto a la Renta Diferido	Activo Diferido
S/42,995	29.5%	S/ 12,684

Impacto obtenido por cambio de política

La empresa de bienes raíces reconoció el gasto por un importe de S/.42,995 miles de soles el cual se obtuvo al realizar el cambio a la nueva política contable en sus

propiedades de inversión de medición del costo a la medición de valor razonable.

Tabla 7

Estado de situación financiera (activo) de la empresa de bienes raíces al 31 de diciembre de 2018 (reexpresado) (en miles de soles)

NO CORRIENTE	2018	Análisis Vertical %
Otros Activos No Financieros, No Corriente	20	0.02%
Propiedades de Inversión	42,995	61.38%
Activos Diferido por Impuesto a las Ganancias	14,029	20.03%

Nota: Información contable de la empresa de bienes raíces.

Al 31/12/18 el Activo Diferido por Impuesto a las Ganancias representa un 20.03% del total de lo que antes representaba el 1.52% considerando como principal partida contable el efecto de la revaluación de las propiedades de inversión.

4.3 Objetivo general

ANÁLISIS HORIZONTAL DE AMBOS

Tabla 8

Estado de situación financiera (activo) de la entidad de bienes raíces al 31 de diciembre de 2018 (variación) (expresado en miles de soles)

NO CORRIENTE	2018	2018	Análisis Horizontal %
Otros Activos No Financieros, No Corriente	20	20	-
Propiedades de Inversión	74,125	42,995	-42%
Activos Diferido por Impuesto a las Ganancias	1,345	14,029	943%

Nota: Información contable de la empresa de bienes raíces.

En la comparación presentada del periodo con análisis horizontal respecto al estado de situación financiera en activos evaluando propiedades de inversión y activo diferido bajo el modelo de medición de costo y valor razonable se observa una disminución de S/ 31,130(miles de soles), lo cual representa una disminución de 42% en el rubro.

Tabla 9

Reexpresión de las propiedades de inversión

PROPIEDADES DE INVERSIÓN	PPI
Propiedades de Inversión (COSTO)	17,125
Propiedades de Inversión (VALOR RAZONABLE)	42,995

Nota: Información contable de la empresa de bienes raíces periodo 2018

Asiento contable por ajuste en la medición de las propiedades y activo diferido.

	DEBE	HABER
31 inversiones Inmobiliarias		42,995
66 perdida por Medición de Activos no Financieros al Valor Razonable	42,995	

	DEBE	HABER
37 activo Diferido	12,684	
88 impuesto a la Renta		12,684

Resultados del Ejercicio

Tabla 10

*Estado de resultados de la empresa de bienes raíces al 31 de diciembre de 2018
(expresado en miles de soles)*

	2018 Costo	Análisis Vertical %	2018 Valor Razonable	Análisis Vertical %
Valor Razonables de ProPiedad de inversión: de Inversión			42,995.00	247.37%
Utilidad (o Perdida) Neta Antes de IR	6,256.00	39.51%	-32,910.00	-207.86%
Impuesto a las Ganancias	1,546.00	9.76%		
Utilidad del Año	4,710.00	29.75%		
Otros Resultados Integrales				
UTILIDAD NETA	4,710.00	29.75%		

Nota: Información contable de la empresa de bienes raíces periodo 2018

De acuerdo a la información comparativa presentada líneas arriba, visualizamos el efecto en los resultados del ejercicio, bajo el modelo de costo y valor razonable, así mismo podemos apreciar la disminución del cual paso de utilidad antes de impuesto a la renta a perdida por lo cual, así mismo se atribuye que impuestos realizados con pago a cuenta formarían saldo a favor para el siguiente periodo.

Tabla 11*Resultado del ejercicio respecto al total de ventas*

Estado de Resultados	31.12.2018	
	Utilidad o Pérdida	Total, Ventas
Resultados del Ejercicio (Costo)	4,710	15,833
Resultados del Ejercicio (Valor Razonable)	0	15,833

Nota: Información contable de la empresa de bienes raíces 2018

De acuerdo al nuevo resultado no se tiene utilidad en el ejercicio por ende no se tiene impuestos que pagar.

V. DISCUSIÓN

Del resultado **obtenido del objetivo específico 1** que fue de analizar los procedimientos para aplicación de la NIC 8, políticas contables en la empresa de bienes raíces para el periodo 2018 obteniéndose como resultado la condición previa al cambio de política, el proceso del cambio e implementando de la nueva norma teniendo como resultado del análisis realizado demuestra que la situación general previa aplicación de políticas contable no es satisfactoria de acuerdo a los lineamientos del empleo de las políticas contables aplicadas correctamente, debido a que la empresa está bajo otros lineamientos de política de medición, en cuanto a la aplicación y tratamiento de la política contable es satisfactorio el acoplamiento de la política contable de la empresa matriz o controladora sobre la subsidiaria en estudio, es adaptable, la norma permite acogerse a la otra política contable, realizando la corrección de forma retrospectiva y en cuanto sobre el nivel de consecuencias de haber aplicado las políticas contables es satisfactoria para la entidad porque permite un mejor desempeño, es adaptable y beneficioso para la empresa al ser reexpresado. Este resultado comparado con la investigación del estudio que se realizó en Tarapoto, San Martín, Perú el cual tuvo como objetivo analizar la aplicación de la NIIF en la entidad Constructora Inmobiliaria. Es investigación de tipo explicativa de diseño no experimental, empleó como instrumento la lista de cotejo a la entidad Constructora Inmobiliaria ubicada en Tarapoto. De los resultados se evaluaron de acuerdo a porcentajes basada en tres preguntas para cada NIC, y NIIF. De la investigación se concluye que no se está cumpliendo cabalmente con la aplicación de estas normas de forma competente (Mego Silva, 2018).

En el que se concluye de tal forma para este primer objetivo de qué forma afecta e incide si no se aplica de manera eficiente las NIC y las NIIF por medio de porcentajes de acuerdo a la observación de la forma que llevan la aplicación de esta norma.

Como objetivo específico 2 es la presentación de estados financieros que se reflejen la nueva valorización de las propiedades de inversión de la empresa de bienes raíces Lima, 2018 al realizar las modificaciones y cambios realizados se obtiene como resultado reexpresados que al ser analizados tanto por análisis

vertical como horizontal se obtuvieron diferencias relevantes respecto a la primera presentación de estados de situación financiera y de estado de resultados teniendo como base que la forma estructurada del estado financiero y resultado financiero de la empresa económica, tiene objetivo y propósito de proporcionar y brindar información general sobre el estado de la empresa comercial y los resultados financieros y flujos de efectivo que sean útiles a una amplia gama de usuarios de esa forma realicen su toma de decisiones financieras.

De acuerdo al análisis Al 31/12/18 en las propiedades de Inversión se representan el 83.70% de total Activo, las cuales para el año 2018 son reconocidas al costo de adquisición y están compuesto principalmente por obras en curso por un importe de S/ 17,963 miles de soles (equivalentes al 24.23% del total de PPI), y propiedades de inversión terminadas por un importe de S/56,162 miles (equivalentes al 75.77% del total de PPI), representando las propiedades de inversión S/.74,125 (miles de soles) respecto al total activo no corriente S/.75,490 (miles de soles); ello bajo el modelo de medición de las propiedades de inversión al costo.

La empresa el 2019 ha elegido por valorizar las propiedades de inversión al valor razonable, debido al acoplamiento de las nuevas políticas contables que adquirió de la empresa matriz o controladora por la que fue absorbida. Por lo que posteriormente la gerencia valoriza anualmente al cierre contable las variaciones de este valor, conforme al modelo de flujos descontados lo que las variaciones influyen en el ejercicio del periodo por lo que cambió de política contable del costo al valor razonable para las propiedades de inversión, es por ello que según NIC 8 se procede a aplicar la política contable de manera retroactiva, lo cual afectará los estados financieros del año 2018. NIC 40, "con sucesión al reconocimiento inicial, la empresa optará siendo política contable el modelo de medición de valor razonable o del modelo del costo, y empleará esa política a todas las propiedades de inversión", la empresa de bienes raíces valora sus propiedades de inversión por medio del modelo del valor razonable, y utiliza un enfoque de ingresos. (NIIF13). Es el valor en los libros de los activos de la entidad al 31/12/2018, asciende a S/ 151,214 miles de soles, y por efectos del valor razonable por cambio de política contable en las propiedades de inversión, en aplicación de la NIC 8, se determinó que dichos activos están valuados en S/ 120,084 miles de soles a dicha fecha, la

empresa reconoce así, una pérdida por S/ 31,130 miles de soles.

Para el año 2018 las propiedades de inversión representan S/. 74,125 miles de soles de los activos de la empresa, es así que tras el cambio de política contable se procede a calcular de modo retroactiva las propiedades de inversión. La empresa de bienes raíces reconocerá en gasto el importe de S/.42,995 miles de soles el cual se obtuvo al realizar el cambio a la nueva política contable en sus propiedades de inversión de medición del costo a la medición de valor razonable.

Al 31/12/18 el Activo Diferido por Impuesto a las Ganancias representa un 20.03% del total de lo que antes representaba el 1.52% considerando como principal partida contable el impacto de la Revaluación de las Propiedades de Inversión. Concluyendo que los EFC (Estados Financieros Consolidados) es la única fuente de información con el autor que los estados financieros individuales no son suficientes para que se determine la situación económico financiera de un grupo (Quintero y Mesa, 2019).

Discusión de objetivo general

De acuerdo a la información comparativa presentada líneas arriba, se visualiza el efecto en los resultados del ejercicio, bajo el modelo de costo y valor razonable, así mismo se apreció la disminución del cual paso de utilidad antes de impuesto a la renta a pérdida por lo cual, así mismo se atribuye que impuestos realizados con pago a cuenta formarían saldo a favor para el siguiente periodo. De acuerdo al nuevo resultado no se tiene utilidad en el ejercicio por ende no se tiene impuestos que pagar. Se apoya en la misma afirmación de repercusión, incidencia que tiene la Norma Internacional de contabilidad NIC 8 sobre los estados financieros realizando el cambio de medición mediante la modificación y realización de asientos contables por diferencias tanto en las inversiones inmobiliarias, siendo una disminución como el activo diferido, teniendo así un incremento para el siguiente periodo concluyendo con el autor de la investigación que se realizó en Miraflores, Lima, Perú el cual ha tenido de objetivo determinar la incidencia de las propiedades de inversión en las finanzas de empresas inmobiliarias de Miraflores Lima, 2020. Es una investigación básica no experimental, usan instrumento que es la selección de datos y la técnica de encuesta. Los resultados se dedujeron que las

entidades del sector inmobiliario de esa localidad no están regidas conforme a las normas internacionales de contabilidad, por lo consiguiente, no están aplicando de manera correcta las propiedades de inversión, puesto que estas deben a estar a la par con las finanzas de la organización por lo cual requiere de un proceso adecuado para realizar un análisis fiable. De la investigación se tiene como conclusión que las propiedades de inversión indican de manera significativa en las finanzas de las entidades inmobiliarias. (Marcos, 2021).

Como aporte en esta investigación el cual tuvo como objetivo general de analizar el cambio de políticas contables en los estados financieros de la empresa de bienes raíces, Lima 2018. El proceso de cambio que empieza desde un reporte de la revisión de los estados financieros el cual muestra la diferencia notoria por lo cual al ingresar a los anexos y abrir la contabilidad, se verifica el cálculo de la medición de las propiedades de inversión por lo cual se realizó el recalcular que es el precio está cotizado en un mercado activo y luego ser expresado en asientos contables y luego en los estados financieros reexpresados nuevamente y se presentó el antes y después de la aplicación de la nueva medición a las propiedades de inversión que utilizó como instrumentos para realizar la investigación primero para la primera variable fueron fichas de registro de datos y segunda variable fichas de análisis de datos.

VI. CONCLUSIONES

1. De acuerdo al objetivo específico 1 se llega a conclusión sobre la situación de la empresa y la empleabilidad de las políticas contables antes de la aplicación, en la aplicación y tratamiento y finalmente la consecuencia después de ser aplicadas del cual se obtuvo satisfactoriedad en su aplicación.
2. De acuerdo al objetivo específico 2 se llega a conclusión sobre los estados financieros el impacto que tuvo mostrándose en el porcentaje de disminución de -42. % en las propiedades de la empresa después de ser medidas al valor razonable y el aumento de 943% en los activos diferidos.
3. Los hallazgos de acuerdo objetivo general encontrados en el valor de las propiedades de inversión tuvieron como resultados que la aplicación de la NIC 8 Cambio de políticas de manera eficiente afecta en una disminución de valor después de realizar la medición al valor de mercado por el método de valor razonable, el margen de diferencia que ocasiona en su empleabilidad es relevante sobre los resultados obtenidos.

VII. RECOMENDACIONES

1. De los análisis realizados se recomienda que, los responsables de la gestión interna de la empresa deben estar actualizados e informados sobre el estudio de las NIC y NIIF que para este caso se emplearon la NIC 8 como tema principal, NIIF 13, NIC 27 y NIC 40 que se ha considerado parte de esta investigación.
2. Del mismo modo se recomienda implementar una auditoría interna que permite detectar errores y realizar la empleabilidad de las normas internacionales de contabilidad para tener estados financieros veraz. A partir del informe realizado, considerar la veracidad de los estados financieros revisador por auditoría externa.
3. De acuerdo al estudio cuantitativo se recomienda para futuros investigadores considerar la aplicación de la NIC 8, y la aplicación de las demás normas internacionales de contabilidad para las pequeñas y medianas empresas.

REFERENCIAS

- Abregu, J. y Palomino, J. (2021). Arrendamiento y su efecto en la presentación del estado de situación financiera de las empresas constructoras, Lima Cercado. https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/109391/Abregu_QJA-Palomino_RJA-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Alva, C. y Avalos, M. (2021). Efecto del control interno en la rentabilidad de una empresa de transportes del distrito de Trujillo, 2021. https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/81240/Alva_MCF-Avalos_JMA-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Apaza, A. (2022). NIC 2 y los estados financieros de una empresa comercializadora de combustible, Lima 2021. https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/103667/Apaza_QA-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Aponte, K. y Gutiérrez, S. (2019). NIIF 15 Y Su Incidencia En La Situación Económica Financiera De Una Empresa Privada En La Ciudad De Trujillo, 2018. https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/46106/Aponte_GKM-Guti%c3%a9rrez_ASE-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Aucca, Z. y Ríos, M. (2019). NIC 40: Propiedades de Inversión y su impacto Financiero y Tributario en las empresas Inmobiliarias del distrito de Santiago de Surco, año 2018. https://repositorioacademico.upc.edu.pe/bitstream/handle/10757/648661/aucca_zl.pdf?sequence=2&isAllowed=y
- Bardales, I. (2023). Implementación de la NIC 8 y los estados financieros de Pura Fruit Company S.A, Distrito Cieneguillo-Piura Periodo 2021.

https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/109338/Bardales_YIM-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Bejarano, H. (2017). "EL USO DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA COMO INSTRUMENTOS DE INTERPRETACIÓN DE LA LEY DEL IMPUESTO A LA RENTA PERUANO"

https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/9859/Bejarano_P%c3%a9rez_Uso_normas_internacionales1.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Beltran, F. (2020). LA NIIF 15 Y SU INCIDENCIA EN EL IMPUESTO A LA RENTA DE LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS EN LIMA METROPOLITANA 2018-2019

<https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/6614/sichapb.pdf?sequence=3&isAllowed=y>

Br. Cruzado, M. (2022). Influencia de la Política Contable de Propiedad, Planta y Equipo en los Estados Financieros en la DRELM, 2019.

https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/80123/Cruzado_CMDC-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Br. Muñoz, O. (2019). "Influencia del control de inventarios en la rentabilidad de la empresa Comercializadora y Distribuidora RACSER SA Cajamarca, periodo 2018"

<https://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/22374/Mu%c3%b1oz%20Cabrera%20Olenka%20Zulyt.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Bonilla, S. (2020). La NIC 8 y su incidencia en los estados financieros de la empresa total car solution, corte 2019.

<http://dspace.unach.edu.ec/bitstream/51000/6467/1/LA%20NIC%208%20Y>

%20SU%20INCIDENCIA%20EN%20LOS%20ESTADOS%20FINANCIERO
S%20DE%20LA%20EMPRESA%20TOTAL%20CAR%20SOLUTION.pdf

Cabrera, R. y Cruzado, B. (2019). NIIF 29 Y Su Incidencia En La Situación Económica Y Financiera En La Empresa Curtiembre Ecológica del Norte Trujillo 2018.

https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/46107/Cabrera_VRA-Cruzado_RBA-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Cruzado, B. (2022). Influencia de la Política Contable de Propiedad, Planta y Equipo en los Estados Financieros en la DRELM, 2019.

https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/80123/Cruzado_CMDC-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Coro, A. (2020). Propuesta metodológica para la aplicación de la NIC 8 políticas contables, cambios en las estimaciones y errores en las empresas industriales del sector textil en la ciudad de Guayaquil.

<http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/14768/1/T-UCSG-PRE-ECO-CICA-414.pdf>

Cuichap, T. y Cuadros, C. (2022). El análisis financiero y su incidencia en la rentabilidad de la Empresa Covif & Me S.A.C. provincia constitucional del Callao, 2021.

https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/97879/Cuadros_CNS-Cuichap_TH-SD.pdf?sequence=4&isAllowed=y

Deloitte. (2019). Propiedades de Inversión

<https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cr/Documents/audit/documentos/niif-2019/NIC%2040%20->

[%20Propiedades%20de%20Inversi%C3%B3n.pdf](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cr/Documents/audit/documentos/niif-2019/NIC%2040%20-Propiedades%20de%20Inversi%C3%B3n.pdf)

- International Financial Reporting Standard (IFRS). (2021). NIC 40 Propiedades de Inversión. Obtenido de <https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ias-40-investment-property/#about>
- Iparraguirre, J. (2022). La NIIF 16 arrendamientos y su impacto en la gestión contable de las empresas del sector retail de Lima metropolitana, año 2019. https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/9984/yong_ija.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Lopez, R. y Yanamé J. (2022). Aplicación de la Norma Internacional de Contabilidad 19 y la presentación del estado de Situación Financiera de la Empresa Chalpon EIRL, Ayacucho 2021. https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/92180/Lopez_DR_Yanam%c3%a9_PJM-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Marcos, Y. (2021). “Propiedades de inversión y su incidencia en las finanzas de las empresas del sector inmobiliario del distrito de Miraflores, año 2020” https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/85742/Marcos_YDG-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Medina, I. (2018). hacia una nueva era: norma internacional de información financiera 9. <https://repositorio.comillas.edu/xmlui/bitstream/handle/11531/18569/TFG%2C%20Medina%20Gamez%2C%20Isabel.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Medina, G. (2021). Norma Internacional de Información Financiera N° 9 en la rentabilidad de Conecta CMS S.A. Periodo 2019, San Isidro - 2020. https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/108265/Medina_LGAN-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y

- Mego, D. (2018). Análisis de la aplicación de normas internacionales de información financiera en la empresa Constructora Inmobiliaria Rio Huallaga S.A.C. Tarapoto, San Martin. https://repositorio.upeu.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12840/1598/Diana_Tesis_Licenciatura_2018.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Mendoza, H. (2018). Metodología de la investigación <https://www.esup.edu.pe/wp-content/uploads/2020/12/2.%20Hernandez,%20Fernandez%20y%20Baptista-Metodolog%C3%ADa%20Investigacion%20Cientifica%206ta%20ed.pdf>
- Mesa, G. y Quintero D. (2019). *Scopus*. Homologación de políticas contables para consolidación de estados financieros del sector público. <https://www.redalyc.org/journal/290/29063446022/html/>
- Medina, R. (2023). Metodología de la investigación <https://www.editorial.inudi.edu.pe/index.php/editorialinudi/catalog/download/90/133/157?inline=1>
- Minaya, L. (2020). NIC 12 y su relación con el tratamiento contable-tributario de las empresas del sector chocolatero, Callao, 2020. https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/74502/Minaya_PLZ-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Ministerio de Economía y Finanzas (MEF). (2020). Norma Internacional de Contabilidad N° 1 Presentación de estados *financieros*. Obtenido de https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/NIC01_04.pdf
- Montes, C., Montilla, O. y Mejía, E. (2006). Análisis del marco conceptual para la preparación y presentación de estados financieros conforme al modelo internacional IASB http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0123-

59232006000400003

- Morales, F. (2018). Los efectos de la adopción de las NIIF en los estados financieros: evidencia para distintos contextos, Europa y Latinoamérica
<https://roderic.uv.es/bitstream/handle/10550/66094/tesis%20doctoral%20francisco%20sa%CC%81nchez%20morales.pdf?sequence=2>
- Pardave, P. y Paredes, A. (2020). 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
<https://repositorioacademico.upc.edu.pe/handle/10757/655210>
- Pino, W. y Sarmiento, K. (2023). La NIC 2 y su incidencia en la rentabilidad de las empresas farmacéuticas del distrito Ate-lima, año 2021
file:///C:/Users/user/Downloads/pino_wm-sarmiento_kk.pdf
- Pizarro, C. (2020). "Impacto Financiero en la Medición de Activos Biológicos por la Aplicación NIC 41 Agricultura, en una Empresa Agrícola de Guayaquil en 2019"
https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/64121/Pizarro_PCM-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Reyes, A. (2023). Incidencia de la NIC 16 en los estados financieros de la empresa inversiones F&Z S.A.C. año 2021.
https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/115502/Reyes_MAA-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Sanchez, C. (2019). Instrumentos financieros para la adquisición de unidades vehiculares y su incidencia en la rentabilidad financiera de la empresa de transportes Ave Fénix S.A.C. <https://hdl.handle.net/11537/22466>
- Vásquez, R. B, y Franco, W. F. (2013). El ABC de las NIIF. LEGIS

- Velásquez, M. (2017). Incidencia de las NIIF en la elaboración y presentación de la información financiera, en las empresas comerciales de Lima Metropolitana, 2016
https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/3098/palominno_ps.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Vilca, I., y Curo, A. (2020). NIC 8: Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores y su incidencia en la información revelada de los estados financieros de la empresa resto Aliaga S.A.C., del distrito de Barranco, Lima 2019
<https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/1053/Curo%20Huaquepaco%2c%20Aracely%20Shirley%3b%20Vilca%20Espinoza%2c%20lbeth%20Clarita.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Villanueva, A. (2019). Implicancia de la NIC 8: “Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores” en la presentación razonable del Estado de Situación Financiera en el periodo 2018 de la empresa Vidriería Marcelo S.R.L – Chimbote, 2019
https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/43858/Villanueva_LAA-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Zeta, L. (2021). Políticas Contables y su incidencia en los Estados Financieros de las Pequeñas y Medianas Empresas del Distrito de Lince, Año 2021.
https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/89359/Zeta_LJ-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y

ANEXOS

Anexo 1: Matriz de operacionalización

Variable	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensiones	Indicadores	Escala de medición
Cambio de política contable- NIC8	Son los principios, bases, acuerdos, reglas y procedimientos específicos adoptados por la entidad en la elaboración y presentación de sus estados financieros. Una entidad cambia de política contable afectan la situación financiera (MEF, 2020).	Las políticas contables están clasificadas en las dimensiones de principios, Bases y procedimientos e indicadores está la normativa y su aplicación contable.	Situación general previa aplicación de política contable	CONOCIMIENTO DE REVELACIÓN	razón
			Tratamiento de la política contable	RESPONSABILIDAD Y FUNCIÓN	razón
			Consecuencias de la aplicación de la política contable	CONSECUENCIA	razón
Estados financieros	Son resúmenes el cual muestra el estado o situación de una empresa a una fecha determinada, agrupado por partidas contables, los estados financieros son entre ellos: Estado de resultado, estado de situación financiera, Estado de Flujos de Efectivo, Estados de Cambios en el Patrimonio Neto (Sánchez, 2019).	En la variable de estados financieros se encuentra el Estado de situación financiera y el Estado de resultados.	Estado de situación financiera	Análisis Vertical	razón
				Análisis Horizontal	razón
			Estado de resultado	Análisis Vertical	razón
				Análisis Horizontal	razón

Anexo 2: Matriz de consistencia

MATRIZ DE CONSISTENCIA			
EL CAMBIO DE POLÍTICA CONTABLE Y SU INCIDENCIA EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE UNA EMPRESA DE BIENES RAÍCES LIMA 2018			
Problema general	Objetivo general	Variables	Metodología
¿De qué manera interviene el cambio de políticas contables en los estados financieros de la empresa de bienes raíces, Lima 2018?	Analizar el cambio de políticas contables en los estados financieros de la empresa de bienes raíces, Lima 2018	CAMBIO DE POLÍTICA CONTABLE	<p>Tipo de investigación: Es aplicada</p> <p>Diseño de investigación: Es no experimental, transversal y descriptivo</p> <p>Población y muestra:</p> <p>Técnicas: Registro de datos y análisis de datos</p> <p>Instrumentos: Ficha de registro de datos y ficha de análisis de datos</p>
Problemas específicos	Objetivos específicos		
¿De qué manera afecta el cambio de políticas contables en la empresa de bienes raíces, Lima 2018?	Analizar el cambio de políticas contables de la empresa de bienes raíces, Lima 2018	ESTADOS FINANCIEROS	
¿Qué procesos intervienen en los estados financieros de la empresa de bienes raíces, Lima 2018?	Analizar los estados financieros de la empresa de bienes raíces, Lima 2018		

Anexo 3:

Ficha 1 Observación general de la empresa

FICHA DE REGISTRO DE DATOS DE SITUACIÓN GENERAL PREVIA APLICACIÓN DE POLÍTICA CONTABLE (SITUACION GENERAL PREVIA)			
DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO	EVALUACIÓN DEL NIVEL DE CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	OBSERVACIÓN
La empresa subsidiaria tiene la misma política contable que la empresa matriz		1	
Está reconociendo la medición y revelación en lo que respecta al costo y valor razonable.		1	Una empresa está bajo el método de medición de valor razonable y la subsidiaria al costo
Está regida bajo los lineamientos de las Normas Internacionales de Contabilidad	1		
La empresa matriz puede adoptar las políticas contables de la subsidiaria		1	Según NIC 27 La empresa matriz obtiene el nombre de controladora que maneja las políticas financieras y operación.
TOTAL	1	3	

Ficha 2 Observación tratamiento de la política contable

FICHA DE REGISTRO DE DATOS TRATAMIENTO DE LA POLÍTICA CONTABLE			
DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO	EVALUACIÓN DEL NIVEL DE CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	OBSERVACIÓN
Corrección de errores, siendo retrospectivo	1		Siendo retrospectivo, periodos anteriores y actual
Se realiza cambios de estimaciones contables		1	Porque aplica para cálculos Prospectivo, periodo actual y futuro
Al ser aplicada puede ser alterada o cambiada en su interpretación	1		
La norma nos da temas a elegir (costo/ revalorización)	1		
TOTAL	3	1	

Ficha 3 de Observación consecuencias de la política contable

FICHA DE DATOS DE CONSECUENCIAS DE LA APLICACIÓN DE LA POLÍTICA CONTABLE			
DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO	EVALUACIÓN DEL NIVEL DE CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	OBSERVACIÓN
Mejora el desempeño de la empresa al ser aplicadas como tal	1		
El efecto de aplicar la política de forma retrospectiva es beneficioso para cualquier periodo.	1		
Está siendo una explicación clara y concisa.	1		
TOTAL	3	0	

Anexo 4:

EMPRESA DE BIENES RAICES

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (ACTIVO)

Al 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en Miles de Soles)

ACTIVO	2018	Análisis Vertical %
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>		
Efectivo y Equivalente de Efectivo	5,020	5.67%
Otros Activos No Financieros, Corriente	1,012	1.14%
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar	6,210	7.02%
Cuentas por Cobrar a partes relacionadas	19	0.02%
Activos por Impuestos, Corrientes	740	0.84%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	13,001	14.69%
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>		
Otros Activos No Financieros, No Corriente	20	0.02%
Propiedades de Inversión (Costo)	74,125	83.77%
Activos Diferido por Impuesto a las Ganancias	1,345	1.52%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	75,490	85.31%
TOTAL ACTIVO	88,491	100.00%

Anexo 5:

**EMPRESA DE BIENES RAICES
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (ACTIVO)
AI 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Reexpresado)
(Expresado en Miles de Soles)**

ACTIVO	2018	Análisis Vertical %
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>		
Efectivo y Equivalente de Efectivo	5,020	7.17%
Otros Activos No Financieros, Corriente	1,012	1.44%
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar	6,210	8.87%
Cuentas por Cobrar a partes relacionadas	19	0.03%
Activos por Impuestos, Corrientes	740	1.06%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	13,001	18.56%
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>		
Otros Activos No Financieros, No Corriente	20	0.03%
Propiedades de Inversión (valor razonable)	42,995	61.38%
Activos Diferido por Impuesto a las Ganancias	14,029	20.03%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	57,044	81.44%
TOTAL ACTIVO	70,045	100.00%

Anexo 6:

**EMPRESA DE BIENES RAICES
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (ACTIVO)
AI 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (variación)
(Expresado en Miles de Soles)**

ACTIVO	2015 Costo S/	2015 Valor Razonable S/	Análisis Horizontal %
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>			
Efectivo y Equivalente de Efectivo	5,020	5,020	-
Otros Activos No Financieros, Corriente	1,012	1,012	-
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar	6,210	6,210	-
Cuentas por Cobrar a partes relacionadas	19	19	-
Activos por Impuestos, Corrientes	740	740	-
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	13,001	13,001	-
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>			
Otros Activos No Financieros, No Corriente	20	20	-
Propiedades de Inversión	74,125	42,995	-42%
Activos Diferido por Impuesto a las Ganancias	1,345	14,029	943%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	75,490	57,044	-24%
TOTAL ACTIVO	88,491	70,045	-21%

Anexo 7: ESTADO DE RESULTADOS

EMPRESA DE BIENES RAICES
 AI 31 DE DICIEMBRE DE 2018
 (Expresado en Miles de Soles)

	2018 Costo	Análisis Vertical %	2018 Valor Razonable	Análisis Vertical %
Ingresos de Actividades Ordinarias	15,833.00	100.00%	15,833.00	100.00%
Costo de Ventas	3,618.00	22.85%	3,618.00	22.85%
UTILIDAD BRUTA	12,215.00	77.15%	12,215.00	77.15%
Gastos de Administración	2,667.00	16.84%	2,667.00	16.84%
UTILIDAD OPERATIVA	9,548.00	60.30%	9,548.00	60.30%
Otras Ganancias (Pérdida)	166.00	1.05%	166.00	1.05%
Ingresos Financieros	39.00	0.25%	39.00	0.25%
Gastos Financieros	2,073.00	13.09%	2,073.00	13.09%
Diferencia de Cambio, Neta	1,092.00	6.90%	1,092.00	6.90%
Valor Razonables de Propiedades de Inversión			42,995.00	247.37%
Utilidad (o Pérdida) Neta Antes de IR	6,256.00	39.51%	-32,910.00	-207.86%
Impuesto a las Ganancias	1,546.00	9.76%		
Utilidad del Año	4,710.00	29.75%		
Otros Resultados Integrales				
UTILIDAD NETA	4,710.00	29.75%		



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES
ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD**

Declaratoria de Autenticidad del Asesor

Yo, HUAMAN ALMONACID GENRRY SMITH, docente de la FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES de la escuela profesional de CONTABILIDAD de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - TRUJILLO, asesor de Tesis Completa titulada: "El cambio de política contable en los estados financieros de una empresa de bienes raíces Lima, 2018", cuyo autor es ALAYO ALVARADO JOYCE PAOLA, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 16.00%, verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

He revisado dicho reporte y concluyo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la Tesis Completa cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

En tal sentido, asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de información aportada, por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas vigentes de la Universidad César Vallejo.

TRUJILLO, 11 de Julio del 2023

Apellidos y Nombres del Asesor:	Firma
HUAMAN ALMONACID GENRRY SMITH DNI: 22995765 ORCID: 0000-0001-7610-4744	Firmado electrónicamente por: GHUAMAN22 el 21- 07-2023 14:18:54

Código documento Trilce: TRI - 0585764