

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CAJAMARCA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS, CONTABLES Y  
ADMINISTRATIVAS  
ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD



**TESIS**

**NORMA INTERNACIONAL DE CONTABILIDAD 40 PROPIEDADES  
DE INVERSIÓN EN LOS ESTUDIANTES DE CONTABILIDAD DE LA  
UNIVERSIDAD NACIONAL DE CAJAMARCA, 2025**

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:  
“CONTADOR PÚBLICO”**

**PRESENTADO POR LA BACHILLER:  
JHAJAYRA KARIME RUDAS AGUILAR**

**ASESOR:  
DR. JULIO NORBERTO SÁNCHEZ DE LA PUENTE**

**CAJAMARCA – PERÚ**

**2025**

## **CONSTANCIA DE INFORME DE ORIGINALIDAD**

**1. Investigador:**

Jhajayra Karime Rudas Aguilar

DNI: 75078162

Escuela Profesional - Facultad:

Escuela Profesional de Contabilidad – Facultad de Ciencias Económicas, Contables y Administrativas.

**2. Asesor:**

Dr. CPC. Julio Norberto Sánchez De La Puente

Departamento Académico:

Contabilidad

**3. Grado académico o título profesional para el estudiante**

Bachiller       Título profesional       Segunda especialidad

Maestro       Doctor

**4. Tipo de Investigación:**

Tesis       Trabajo de investigación       Trabajo de suficiencia profesional

Trabajo académico

**5. Título de Trabajo de Investigación:**

NORMA INTERNACIONAL DE CONTABILIDAD 40 PROPIEDADES DE INVERSIÓN EN LOS ESTUDIANTES DE CONTABILIDAD DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE CAJAMARCA, 2025

**6. Fecha de evaluación:** 29/10/2025

**7. Software antiplagio:**  TURNITIN       URKUND (OURIGINAL) (\*)

**8. Porcentaje de Informe de Similitud:** 21%

**9. Código Documento:** oid:::3117:520072419

**10. Resultado de la Evaluación de Similitud:**

**[X] APROBADO      [ ] PARA LEVANTAMIENTO DE OBSERVACIONES      [ ] DESAPROBADO**

Fecha Emisión: 29/10/2025

*Firma y/o Sello  
Emisor Constancia*



**Dr. CPC. Julio Norberto Sánchez De La Puente**  
DNI: 18112867



**Dr. Juan José Julio Vera Abanto**  
Director de la Unidad de Investigación F-CECA

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE CAJAMARCA**  
**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS, CONTABLES Y ADMINISTRATIVAS**  
Escuela Académico Profesional de Contabilidad

**APROBACIÓN DE LA TESIS**

El asesor y los miembros del jurado evaluador designados según Resolución de Consejo de Facultad N° 433-2025-F-CECA-UNC, aprueban la tesis desarrollada por el Bachiller **JHAJAYRA KARIME RUDAS AGUILAR** denominada:

**NORMA INTERNACIONAL DE CONTABILIDAD 40 PROPIEDADES DE INVERSIÓN  
EN LOS ESTUDIANTES DE CONTABILIDAD DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE  
CAJAMARCA, 2025**

Fecha Sustentación: 26/09/2025.

DR. CPC. JUAN JOSÉ JULIO VERA ABANTO  
PRESIDENTE

DR. CPC. LENNIN RODRÍGUEZ CASTILLO  
SECRETARIO

DR. CPC. ROBERTO ARTURO GRANADOS CRUZ  
VOCAL

DR. CPC. JULIO NORBERTO SÁNCHEZ DE LA PUENTE  
ASESOR

## **Dedicatoria**

A Dios, por ser mi guía constante, por darme la fortaleza en los momentos difíciles y por iluminar mi camino con sabiduría y esperanza.

A mis padres, por su amor incondicional, por enseñarme el valor del esfuerzo y por ser mi mayor fuente de inspiración y motivación a lo largo de este proceso.

A mis hermanos, por su compañía, comprensión y aliento, que me impulsaron a seguir adelante aun en los días más desafiantes.

A todos ustedes, les dedico este trabajo con profunda gratitud, porque cada logro alcanzado es también reflejo del amor, apoyo y dedicación que me han brindado.

## **Agradecimiento**

Agradezco, en primer lugar, a Dios, fuente de sabiduría y fortaleza, por haberme acompañado en cada etapa de este proceso académico, dándome la perseverancia necesaria para culminar con éxito este importante proyecto.

A mis padres, por su amor incondicional, sacrificio y constante apoyo emocional y material. Su ejemplo de esfuerzo y responsabilidad ha sido la base que me ha sostenido a lo largo de mi formación profesional.

A mi asesor de tesis Dr. Julio Norberto Sánchez De La Puente, por su guía académica, compromiso y paciencia. Su orientación y sus valiosos comentarios fueron fundamentales para enriquecer este trabajo de investigación.

A los docentes que formaron parte de mi formación universitaria, por compartir sus conocimientos con vocación y dedicación, sembrando en mí el interés por seguir aprendiendo y superándome cada día.

A los estudiantes encuestados, por brindarme su tiempo y colaboración desinteresada durante la recolección de información. Su participación fue clave para el desarrollo de esta investigación.

A todos ustedes, mi más sincero agradecimiento por haber sido parte esencial en este camino, que hoy culmina con la presentación de esta tesis.

## Índice de Contenidos

Hoja de Aprobación de la Tesis.....	3
Dedicatoria .....	4
Agradecimiento.....	5
Índice de Contenidos.....	6
Índice de Tablas.....	11
Índice de Figuras.....	12
Resumen .....	16
Abstract .....	17
Introducción.....	18
Capítulo I. Planteamiento de la Investigación.....	20
1.1 Descripción de la Realidad Problemática.....	20
1.1.1 Contextualización .....	20
1.1.2 Descripción del problema .....	21
1.2 Delimitación del Problema .....	22
1.2.1 Delimitación Espacial .....	22
1.2.2 Delimitación Temporal .....	23
1.2.3 Delimitación Teórica .....	23
1.3 Formulación del Problema.....	23
1.3.1 Pregunta General .....	23

1.3.2 Preguntas Específicas .....	23
1.4 Justificación de la Investigación .....	25
1.4.1 Justificación Teórica .....	25
1.4.2 Justificación Practica.....	25
1.4.3 Justificación Académica.....	25
1.5 Objetivos .....	26
1.5.1 Objetivos Generales .....	26
1.5.2 Objetivos Específicos.....	26
1.6 Limitaciones de la Investigación.....	27
Capítulo II. Marco Teórico .....	28
2.1 Antecedentes de la investigación: Internacionales, Nacionales y Regionales ...	28
2.1.1 Antecedentes Internacionales .....	28
2.1.2 Antecedentes Nacionales.....	30
2.1.3 Antecedentes Regionales .....	34
2.2 Base Legal .....	34
2.2.1 Ley N° 26887 Ley General de Sociedades .....	34
2.2.2 Resolución de Consejo Normativo de Contabilidad N° 002-2024EF/30....	34
2.2.3 NIC 40 Propiedades de Inversión .....	34
2.2.4 Marco Conceptual para la Información Financiera.....	35
2.3 Bases Teóricas.....	35

2.3.1 Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión.....	35
2.4 Definición de Términos Básicos .....	74
2.4.1 Cambio de uso.....	74
2.4.2 Costo. ....	74
2.4.3 Baja en cuentas.....	74
2.4.4 Ganancia o pérdida por valoración.....	74
2.4.5 Ingreso por rentas.....	74
2.4.6 Propiedad de inversión.....	74
2.4.7 Propiedad ocupada por el dueño. ....	75
2.4.8 Transferencia de uso. ....	75
Capítulo III. Variables.....	76
3.1 Identificación de la variable .....	76
3.2 Operacionalización de las Variables .....	77
Variables .....	77
Variables .....	78
Variables .....	79
Capítulo IV. Marco Metodológico.....	80
4.1 Enfoque y Métodos de la Investigación .....	80
4.1.1 Enfoques de la Investigación .....	80
4.1.2 Métodos de la Investigación.....	80

4.2 Nivel o Alcance de Investigación.....	81
4.3 Diseño de la Investigación .....	81
4.4 Población y Muestra.....	81
4.5 Técnicas para el procesamiento y análisis de la información. ....	81
4.5.1 Población.....	82
4.5.2 Muestreo.....	82
4.5.3 Muestra.....	82
4.6 Unidad de Análisis. ....	82
4.7 Técnica e Instrumento de recolección de datos.....	82
4.7.1 Técnica de Recolección de datos .....	82
4.7.2 Instrumento de Recolección de Datos .....	83
Capítulo V. Resultados y Discusión.....	84
5.1 Presentación, interpretación y análisis de Resultados.....	84
5.2 Discusión de Resultados. ....	96
Conclusiones .....	98
Recomendaciones.....	103
Referencias:.....	106
Apéndices:.....	110
Apéndice A. Matriz de Consistencia Metodológica.....	110
Apéndice B. Instrumento de recolección de datos .....	113

Apéndice C. Prueba de Fiabilidad del instrumento de recolección de datos .....	119
Apéndice D. Resultados estadísticos de la variable sistema de detacciones por ítems .....	120
<i>Anexos</i> .....	165
<i>Anexo A. Malla Curricular para ver las horas de Normas Contables</i> .....	165
<i>Anexo B: Aplicación de encuestas</i> .....	166
<i>Anexo C. Tabulación</i> .....	168

## Índice de Tablas

<b>Tabla 1</b> Conceptos que no alcanza la NIC 40 .....	36
<b>Tabla 2</b> Ejemplos de Propiedades de Inversión .....	39
<b>Tabla 3</b> Ejemplos de propiedades ocupadas por el dueño.....	40
<b>Tabla 4</b> Ejemplo de propiedades para doble propósito .....	42
<b>Tabla 5</b> Requisitos para reconocer un activo .....	44
<b>Tabla 6</b> Ejemplos de activos y pasivos que no se deben de reconocer por separado..	55
<b>Tabla 7</b> Contabilización independiente de hechos económicos en propiedades de inversión.....	67
<b>Tabla 8</b> Aspectos que las entidades deben revelar en sus estados financieros.....	68
<b>Tabla 9</b> Contenido de conciliación del importe en libros de la propiedad de inversión.	
.....	69
<b>Tabla 10</b> Adición de contenido a la conciliación del valor de las propiedades de inversión.....	70
<b>Tabla 11</b> Criterios de revelación para activos que se han medido según el modelo del costo .....	71
<b>Tabla 12</b> Tratamiento contable de la primera aplicación de la NIC 40 Propiedades de Inversión.....	72
<b>Tabla 13</b> Operacionalización de las Variables .....	77
<b>Tabla 14</b> Resumen de procesamiento de casos .....	119
<b>Tabla 15</b> Estadísticas de fiabilidad.....	119
<b>Tabla 16</b> Baremo de evaluación basado en escala de Likert.....	164

## Índice de Figuras

<b>Figura 1</b> Propiedades ocupadas por una entidad del mismo grupo.....	43
<b>Figura 2</b> Composición del costo de adquisición de una propiedad de inversión comprada .....	45
<b>Figura 3</b> Descripción gráfica de tratamiento contable del ejemplo según NIC 40 .....	47
<b>Figura 4</b> Ejemplo de una permuta con carácter comercial.....	48
<b>Figura 5</b> Ejemplo de permuta sin carácter comercial.....	49
<b>Figura 6</b> Ejemplo de un edificio con contrato especial .....	51
<b>Figura 7</b> Ejemplo de un edificio de alquiler sin contratos especiales .....	52
<b>Figura 8</b> Ejemplo de venta de una propiedad medida al valor razonable al grupo que se mide al costo .....	53
<b>Figura 9</b> Ejemplo de un paso de una propiedad de inversión a una propiedad ocupada por el dueño.....	58
<b>Figura 10</b> Ejemplo de transferencia de una propiedad de inversión a inventario .....	59
<b>Figura 11</b> Ejemplo de disminución de valor en una propiedad que se transfiere a inversión .....	61
<b>Figura 12</b> Nivel de conocimiento de la variable NIC 40 Propiedades de Inversión ..	84
<b>Figura 13</b> Nivel de conocimiento de la Dimensión del Objetivo de la NIC 40 .....	85
<b>Figura 14</b> Nivel de conocimiento de la Dimensión alcance de la NIC 40 .....	86
<b>Figura 15</b> Nivel de conocimiento de la Dimensión definiciones de la NIC 40 .....	87
<b>Figura 16</b> Nivel de conocimiento de la Dimensión Clasificación de Propiedades de la NIC 40 .....	88
<b>Figura 17</b> Nivel de conocimiento de la Dimensión Reconocimiento de la NIC 40....	89

<b>Figura 18</b> Nivel de conocimiento de la Dimensión Medición en el Momento de Reconocimiento de la NIC 40 .....	90
<b>Figura 19</b> Nivel de conocimiento de la Dimensión Medición posterior al reconocimiento de la NIC 40 .....	91
<b>Figura 20</b> Nivel de conocimiento de la Dimensión Transferencias de la NIC 40 .....	92
<b>Figura 21</b> Nivel de conocimiento de la Dimensión Disposiciones de la NIC 40.....	93
<b>Figura 22</b> Nivel de conocimiento de la Dimensión Información a revelar de la NIC 40 .....	94
<b>Figura 23</b> Nivel de conocimiento de la Dimensión de las Disposiciones transitorios de la NIC 40 .....	95
<b>Figura 24</b> Objetivo de la NIC 40.....	120
<b>Figura 25</b> Es aplicable la NIC 40 .....	121
<b>Figura 26</b> No es aplicable la NIC 40 .....	122
<b>Figura 27</b> Importe en libros.....	123
<b>Figura 28</b> Costo .....	124
<b>Figura 29</b> Valor razonable .....	125
<b>Figura 30</b> Propiedad de Inversión .....	126
<b>Figura 31</b> Propiedades ocupadas por el dueño .....	127
<b>Figura 32</b> Propiedades de Inversión .....	128
<b>Figura 33</b> Propiedades de Inversión (Ejemplo).....	129
<b>Figura 34</b> Propiedades ocupadas por el dueño .....	130
<b>Figura 35</b> Propiedades ocupadas por el dueño (Ejemplo).....	131
<b>Figura 36</b> Propiedades para doble propósito .....	132

<b>Figura 37</b> Propiedad ocupada por otra entidad del mismo grupo .....	133
<b>Figura 38</b> Marco Conceptual.....	134
<b>Figura 39</b> Características de las propiedades de inversión .....	135
<b>Figura 40</b> Desembolso Inicial .....	136
<b>Figura 41</b> Desembolso posterior .....	137
<b>Figura 42</b> Costo de adquisición.....	138
<b>Figura 43</b> Costo de adquisición.....	139
<b>Figura 44</b> Costos que no se incluyen en el costo inicial .....	140
<b>Figura 45</b> Casos especiales de medición inicial (pagos aplazados) .....	141
<b>Figura 46</b> Casos especiales de medición inicial (permutas) .....	142
<b>Figura 47</b> Política contable .....	143
<b>Figura 48</b> Modelo del valor razonable .....	144
<b>Figura 49</b> Modelo del valor razonable (ejemplo).....	145
<b>Figura 50</b> Modelo del costo .....	146
<b>Figura 51</b> De propiedad de inversión a propiedad ocupada por el propietario .....	147
<b>Figura 52</b> De propiedad de inversión a propiedad ocupada por el propietario (ejemplo) .....	148
<b>Figura 53</b> De propiedad de inversión a inventarios .....	149
<b>Figura 54</b> De propiedad ocupada por el propietario a una propiedad de inversión ..	150
<b>Figura 55</b> De propiedad ocupada por el propietario a una propiedad de inversión (ejemplo) .....	151
<b>Figura 56</b> De inventarios a propiedad de inversión .....	152
<b>Figura 57</b> De inventarios a propiedad de inversión (ejemplo).....	153

<b>Figura 58</b> Baja en cuentas .....	154
<b>Figura 59</b> Ganancia o pérdida del retiro o disposición .....	155
<b>Figura 60</b> Compensación de terceros .....	156
<b>Figura 61</b> Modelo del valor razonable .....	157
<b>Figura 62</b> Modelo del costo .....	158
<b>Figura 63</b> Modelo del valor razonable .....	159
<b>Figura 64</b> Modelo del costo .....	160
<b>Figura 65</b> Combinación de negocios .....	161
<b>Figura 66</b> NIIF 16 .....	162
<b>Figura 67</b> Transferencia de Propiedades de Inversión .....	163

## Resumen

La presente tesis titulada “Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025”, tuvo como objetivo determinar el nivel de conocimiento de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025. Se utilizó un enfoque cuantitativo, con un nivel de investigación descriptivo simple y un Diseño de Investigación No experimental con un corte transversal. Se emplearon los métodos: deductivo, inductivo-deductivo y analítico sintético. La población estuvo conformada por 492 estudiantes de Contabilidad de la Escuela Académico Profesional de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca matriculados en el ciclo académico 2025-II, seleccionando una muestra de 60 estudiantes de Contabilidad del IX ciclo matriculados en el semestre académico 2025-I mediante un muestreo no probabilístico intencional, la técnica utilizada fue la encuesta y el instrumento, cuestionario. Se obtuvo como resultado que el 65.00% tiene un nivel medio de conocimiento, el 30.00% se ubica en un nivel alto, y solo el 5.00% presenta un nivel bajo. Se concluye al determinarse el nivel de conocimiento de la variable Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión, un 65.00% (39) tienen un nivel medio de conocimiento, el 30.00% (18) tienen un nivel de conocimiento alto, evidenciando un dominio alto sobre el análisis, interpretación y aplicación de la NIC 40 Propiedades de Inversión. Por su parte, solo el 5.00% (3) presenta un nivel de conocimiento bajo, lo que representa una mínima parte de la muestra.

**Palabras clave:** Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión, Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca.

## Abstract

The present thesis entitled "International Accounting Standard 40 Investment Properties in Accounting Students of the National University of Cajamarca, 2025", aimed to determine the level of knowledge of the International Accounting Standard 40 Investment Properties in Accounting Students of the National University of Cajamarca, 2025. A quantitative approach was used, with a simple descriptive research level and a Non-experimental Research Design with a cross-section. The following methods were used: deductive, inductive-deductive and synthetic analytical. The population consisted of 492 Accounting students from the Professional Academic School of Accounting of the National University of Cajamarca enrolled in the 2025-II academic cycle, selecting a sample of 60 Accounting students from the IX cycle enrolled in the 2025-I academic semester through intentional non-probability sampling, the technique used was the survey and the instrument, questionnaire. The results showed that 65.00% had a medium level of knowledge, 30.00% had a high level, and only 5.00% had a low level. When determining the level of knowledge of the variable International Accounting Standard 40 Investment Property, it was concluded that 65.00% (39) had a medium level of knowledge, and 30.00% (18) had a high level of knowledge, demonstrating a high level of mastery of the analysis, interpretation, and application of IAS 40 Investment Property. Meanwhile, only 5.00% (3) had a low level of knowledge, which represents a small part of the sample.

**Keywords:** International Accounting Standard 40 Investment Property, Accounting Students at the National University of Cajamarca.

## Introducción

A pesar de la creciente relevancia de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en el contexto contable regional, los estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca evidencian la existencia de carencias en la comprensión, interpretación y aplicación de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión, como por ejemplo el objetivo, alcance, definiciones, clasificación de propiedades, reconocimiento, medición en el momento de reconocimiento, medición posterior al reconocimiento, transferencia, disposiciones, información a revelar y disposiciones transitorias, lo que continúa representando un desafío significativo en la formación profesional de los estudiantes de contabilidad en numerosas universidades públicas del Perú y del ámbito internacional.

El objetivo de esta investigación es determinar el nivel de conocimiento de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión de los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025, tiene como metodología un enfoque cuantitativo, de nivel descriptivo simple, diseño no experimental transversal, se utilizan los métodos deductivo, inductivo-deductivo y analítico-sintético, la población está conformada por 492 estudiantes matriculados en el semestre académico 2025-I de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, la muestra es de 60 estudiantes del IX ciclo, obteniendo los resultados a través de la aplicación de un cuestionario.

Esta investigación se estructura de la siguiente manera:

**Capítulo I:** En este capítulo se desarrolla la descripción y formulación del problema de investigación, se muestran los objetivos, las justificaciones y limitaciones del problema.

**Capítulo II:** En este capítulo se muestra el marco legal y teórico, en donde se muestra

los antecedentes y conceptos relacionados con la variable.

**Capítulo III:** En este capítulo se muestra la variable de investigación y su operacionalización.

**Capítulo IV:** En este capítulo se señala la metodología aplicada a la investigación, estableciendo además la población, muestra y las técnicas e instrumentos utilizados para la recolección de datos.

**Capítulo V:** Este capítulo contiene los resultados, el análisis, interpretación y discusión de los mismos.

Por último, se muestran las conclusiones, las recomendaciones, las referencias bibliográficas, apéndices y anexos.

## Capítulo I. Planteamiento de la Investigación

### 1.1 Descripción de la Realidad Problemática

#### 1.1.1 *Contextualización*

En la actualidad la adopción de las Normas Internacionales de Contabilidad incluida la NIC 40 - Propiedades de Inversión, ha sido un proceso importante en la globalización contable, a pesar de ello, diversos estudios muestran que la comprensión y aplicación de estas normas sigue siendo un desafío, tanto para profesionales como para estudiantes en formación , por ejemplo en España, Sánchez (2005) en su estudio menciona que se ha identificado un riesgo importante referido a la mala interpretación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), ya que estas normas se han diseñado principalmente para grandes empresas por lo que su aplicación en pequeñas y medianas empresas (pymes) puede resultar inapropiada. En el contexto español, es necesario modificar el Plan General de Contabilidad, puesto que este incrementa la complejidad y el riesgo de una mala interpretación de la normativa. Asimismo, a nivel profesional, se exige al contador tradicional adquirir nuevos conocimientos, especialmente en valoración y análisis financiero, compartiendo con expertos y manteniéndose en constante actualización. Esto representa un desafío frente a la evolución permanente de las NIIF y de las diversas interpretaciones de estas normas.

En Latinoamérica, en el caso concreto de Paraguay, González (2022) en su estudio revela que la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera representa un reto importante para el ejercicio profesional contable en Paraguay, pero al mismo tiempo genera oportunidades para el desarrollo individual de los contadores públicos y para fortalecer su reconocimiento profesional. Sin embargo, los resultados que se obtuvieron a

través de un proceso de recolección de información muestran que solo un 47% de los profesionales contables encuestados manifiestan tener un alto nivel de comprensión de estas normas, lo que pone en evidencia la necesidad de reforzar la formación académica en las Normas Internacionales de Información Financiera.

En el Perú, Castro (2013) en su estudio menciona que los resultados de su encuesta evidencian que existe un escaso conocimiento sobre los alcances de las NIIF, lo cual limita de manera significativa su aplicación en las pequeñas y medianas empresas. Esta situación es debido a que los profesionales contables se basan más en la normativa tributaria, debido a esto la contabilidad empresarial en muchos casos se orienta en la mayoría a cumplir con las disposiciones tributarias. Además, una de las principales barreras para la implementación de las NIIF para PYMES es la falta de capacitación, ya que tanto las universidades como los colegios profesionales no han ofrecido suficientes espacios de formación que fortalezcan el desempeño de los contadores públicos en este ámbito.

### ***1.1.2 Descripción del problema***

A pesar de la creciente relevancia de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en el contexto contable regional, los estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca evidencian la existencia de carencias en la comprensión, interpretación y aplicación de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión, como por ejemplo el objetivo, alcance, definiciones, clasificación de propiedades, reconocimiento, medición en el momento de reconocimiento, medición posterior al reconocimiento, transferencia, disposiciones, información a revelar y disposiciones transitorias, lo que continúa representando un desafío significativo en la formación profesional de los estudiantes de contabilidad en numerosas universidades públicas del Perú y

del ámbito internacional.

Dentro de las causas que originan el problema resaltan las siguientes: (a) Débil inclusión de la NIC 40 en el plan de estudios de pregrado, (b) Enfoque tradicional en la enseñanza contable, más centrado en normas locales que en NIIF, (c) Escasa actualización docente y capacitación permanente sobre cambios en las NIIF, (d) Insuficiente uso de casos prácticos relacionados con propiedades de inversión, (e) Limitado acceso a bibliografía actualizada o especializada en NIIF, (f) Poca aplicación práctica de la teoría contable y (g) Pocas horas semanales dedicadas a normas contables en el plan de estudios.

De continuar con el problema los estudiantes de Universidad Nacional de Cajamarca van a incurrir en las siguientes consecuencias: (a) Dificultad para analizar y aplicar correctamente la NIC 40 en contextos reales, (b) Formación incompleta del perfil profesional de egresado de la escuela de contabilidad, (c) Desventaja frente a egresados de otras universidades, (d) Escasa capacidad de análisis y juicio contable ante situaciones reales del sector inmobiliario, (e) Reducción en el nivel de comprensión teórica y conceptual de la NIC 40 y (f) Deficiente preparación para enfrentar demandas profesionales en sectores claves como el inmobiliario.

Es por eso que es importante evaluar el nivel de conocimiento que tienen los estudiantes sobre la interpretación, análisis y aplicación de la NIC 40 Propiedades de Inversión, con la finalidad de identificar debilidades en su proceso de formación, y proponer estrategias que fortalezcan su preparación profesional.

## **1.2 Delimitación del Problema**

### ***1.2.1 Delimitación Espacial***

- Sector: Educación

- Distrito: Cajamarca
- Provincia: Cajamarca
- Región: Cajamarca

### ***1.2.2 Delimitación Temporal***

La información que se tomó para la presente investigación corresponde al año 2025.

### ***1.2.3 Delimitación Teórica***

La presente investigación se sustentó en la NIC 40 propiedades de Inversión, normativa clave que regula el reconocimiento, medición y revelación de las propiedades de inversión, cuya correcta comprensión es esencial en la formación contable universitaria; esto facilitará la evaluación del grado de conocimiento tanto teórico como práctico de los estudiantes, la identificación de posibles deficiencias en su formación y la elaboración de propuestas que refuercen su preparación profesional de acuerdo con los estándares internacionales.

## **1.3 Formulación del Problema**

### ***1.3.1 Pregunta General***

- ¿Cuál es el nivel de conocimiento de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión de en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025?

### ***1.3.2 Preguntas Específicas***

- ¿Cuál es el nivel de conocimiento del Objetivo de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025?
- ¿Cuál es el nivel de conocimiento del Alcance de la NIC 40 Propiedades de Inversión

en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025?

- ¿Cuál es el nivel de conocimiento de las Definiciones de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025?
- ¿Cuál es el nivel de conocimiento de la Clasificación de Propiedades de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025?
- ¿Cuál es el nivel de conocimiento del Reconocimiento de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025?
- ¿Cuál es el nivel de conocimiento de la Medición en el Momento del Reconocimiento de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025?
- ¿Cuál es el nivel de conocimiento de la Medición Posterior al Reconocimiento de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025?
- ¿Cuál es el nivel de conocimiento de las Transferencias de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025?
- ¿Cuál es el nivel de conocimiento de las Disposiciones de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025?
- ¿Cuál es el nivel de conocimiento de la Información a Revelar de la NIC 40

Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025?

- ¿Cuál es el nivel de conocimiento de las Disposiciones Transitorias de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025?

## **1.4 Justificación de la Investigación**

### ***1.4.1 Justificación Teórica***

La NIC 40 Propiedades de Inversión forma parte de las NIIF, el propósito de esta norma es establecer criterios para la contabilización de las propiedades de inversión, estas normas ayudan a la presentación de unos estados financieros razonables, es por eso que estudiar cuánto saben los estudiantes sobre esta norma permite ver si su formación está de acuerdo con lo que se exige a nivel internacional en contabilidad.

### ***1.4.2 Justificación Práctica***

En la actualidad, es importante que los estudiantes de contabilidad aprendan a aplicar correctamente las normas internacionales, como la NIC 40, ya que esta norma ayuda a manejar adecuadamente ciertos bienes como las propiedades de inversión es por ello que evaluar el nivel de conocimiento de los estudiantes sobre esta norma permite identificar lo que aún necesitan aprender, mejorar los planes de estudio y asegurar que estén bien preparados para trabajar tanto en el país como en el extranjero.

### ***1.4.3 Justificación Académica***

A nivel académico, esta investigación ayudará a identificar el nivel de comprensión de esta norma en los estudiantes contribuirá a mejorar los planes de estudio y fortalecer la formación contable. También servirá para mejorar la forma de enseñar. Además, podrá ser útil

para futuras investigaciones en contabilidad.

## **1.5 Objetivos**

### ***1.5.1 Objetivos Generales***

- Determinar el nivel de conocimiento de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión de en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025.

### ***1.5.2 Objetivos Específicos.***

- Determinar el nivel de conocimiento del Objetivo de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025.
- Determinar el nivel de conocimiento del Alcance de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025.
- Determinar el nivel de conocimiento de las Definiciones de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025.
- Determinar el nivel de conocimiento de la Clasificación de Propiedades de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025.
- Determinar el nivel de conocimiento del Reconocimiento de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025.
- Determinar el nivel de conocimiento de la Medición en el Momento del

Reconocimiento de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025.

- Determinar el nivel de conocimiento de la Medición Posterior al Reconocimiento de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025.
- Determinar el nivel de conocimiento de las Transferencias de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025.
- Determinar el nivel de conocimiento de las Disposiciones de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025.
- Determinar el nivel de conocimiento de la Información a Revelar de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025.
- Determinar el nivel de conocimiento de las Disposiciones Transitorias de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025.

### **1.6 Limitaciones de la Investigación**

Se estima que no se presentan limitaciones, por el acceso a fuentes bibliográficas y a la muestra para la aplicación de la encuesta.

## Capítulo II. Marco Teórico

### 2.1 Antecedentes de la investigación: Internacionales, Nacionales y Regionales

#### 2.1.1 Antecedentes Internacionales

Según, Yagüe (2023) en su estudio propuso como objetivo general estudiar cómo las diferentes formas en que se valoran las inversiones inmobiliarias según las normas contables tanto nacionales como internacionales, inciden en los estados financieros en un sector inmobiliario donde la NIC 40 se aplica con más frecuencia. La metodología que empleó el autor es principalmente deductiva, ya que se ha sacado conclusiones a partir de: el análisis de la cotización en el mercado de 27 sociedades que cumplen el requisito de que su capitalización a 26 de junio de 2023 del BME Growth de las SOCIMI; también el autor utilizó información de distintos estudios sobre el valor razonable y sus distintas interpretaciones; y por último base principal del trabajo es la normativa internacional de información financiera, especialmente la NIC 40 así como lo establecido en el Plan General de Contabilidad de 2007. Dentro de los resultados más resaltantes a los que llegó en autor son que del total del valor de las inversiones inmobiliarias en el balance de las SOCIMI que presentan cuentas consolidadas, el 73% utilizan el valor razonable para medir sus inmuebles, mientras que el 27% lo hace según el método del coste. Aquellas SOCIMI que aplican elaboran estados financieros consolidados bajo las NIIF representan el 91% del valor total de las inversiones inmobiliarias y solo el 9% lo representan las que siguen el método del coste, es decir que en su mayoría aplican las NOFCAD para elaborar sus estados financieros consolidados, además en este estudio se refleja que las SOCIMI que presentan estados financieros separados reflejan el 71% del valor real de mercado de sus inversiones inmobiliarias. Por otro lado, las que elaboran estados financieros consolidados aplicando las NIIF llegan a reflejan el 94% de ese

valor en sus cuentas.

Asimismo, Espinosa (2023), en su tesis presenta como objetivo general caracterizar a las empresas fiscalizadas por la CMF que poseen propiedades de inversión, así como evaluar los métodos utilizados en la valorización de este tipo bienes inmuebles que son regulados por la NIC 40, para el desarrollo de este trabajo el autor utilizó para su metodología un tipo descriptivo correlacional debido a que se busca comprobar si hay relación entre las características de las empresas y el método que eligen para valorar sus inversiones. Para analizar esto el autor usó la técnica estadística llamada prueba chi-cuadrado de Pearson, además, esta investigación es de tipo cuantitativo porque se usan métodos estadísticos y no experimental porque solo se observa la relación entre ellas usando información que ya existente y que está recogida y publicada por la CMF. Para la recolección de datos, el autor creó una base con la información sacada de los estados financieros que se encuentran en la página de la CMF, solo de las empresas que reportan su información aplicando NIIF. La población estudiada por el autor serán las 595 sociedades anónimas que enviaron sus estados financieros del año 2020, de estas solo cumplen con el requisito 110 estados financieros los cuales se consideran como la muestra. El autor obtuvo los siguientes resultados, de las 110 empresas de la muestra que incluyen Propiedades de Inversión en sus estados financieros, el (78,2%) presentan estados financieros consolidados y solo el 21,8% entrega estados financieros individuales, por otro lado de las dos opciones que existen para la valoración que muestra la NIC 40 para las Propiedades de Inversión, el 70,9% de la muestra utiliza el modelo del costo, y un 29,1% aplica el valor razonable para medir sus propiedades de inversión, por último, en las 32 empresas que usan el valor razonable para medir sus Propiedades de Inversión, un (75%) emplea la técnica de Tasación, mientras que un 25% usa el descuento de

flujos. El autor finalmente concluyó que la mayoría de las empresas analizadas prefieren utilizar el método del costo que el valor razonable, independientemente de si cotizan en bolsa o no.

De la misma manera, Aguilar et al. (2018) en su tesis proponen como objetivo general determinar el impacto financiero que se reflejará en los Estados Financieros al adoptar la NIC 40 en las propiedades de inversión de la Empresa German E. Arbelaez y cia s.a.s, Inmobiliaria de la ciudad de Ibagué, para cumplir con este objetivo los autores aplicaron una investigación aplicada a la organización de las empresas, y utilizaron un alcance tipo descriptivo, los autores utilizaron como muestra a la Inmobiliaria German E. Arbelaez y cia s.a.s. Los autores realizaron una reunión con las partes encargadas del área contable, y mediante esa reunión llegaron a los siguientes resultados, la señora Liliana y la contadora confirmaron que ya se han definido las políticas contables conforme a las NIIF para PYMES. En particular, para reconocer correctamente los activos fijos generadores de ingresos como los locales comerciales en arriendo fue necesario realizar avalúos comerciales, y concluyeron que su investigación realizada determina que la formación y el nivel de conocimiento del equipo responsable de aplicar la NIC 40 en la empresa, han facilitado el proceso de convergencia contable, además este proceso permitió identificar que los beneficios obtenidos tras la implementación de la NIC 40 superaron los posibles inconvenientes, dentro de las ventajas más importantes se encuentran la posibilidad de determinar el valor real de las propiedades de inversión así como proporcionar información confiable tanto para los miembros de la empresa como para terceros, generar confianza entre los socios, incrementar el valor patrimonial y abrir oportunidades para competir en el mercado.

### ***2.1.2 Antecedentes Nacionales***

Según, Damian y Sandoval (2024) en su tesis proponen como objetivo general determinar la relación entre la NIC 40 y la valorización de propiedades de inversión en una inmobiliaria de la ciudad de Chiclayo, 2024, para cumplir con este objetivo los autores utilizaron un enfoque cuantitativo ya que permite medir de manera clara la relación entre las variables NIC 40 y valorización de propiedades de inversión, también el tipo de esta investigación es de tipo aplicada con un diseño no experimental, además esta indagación para los autores es de tipo mixto y correlacional, la población que eligieron los autores está conformada por la documentación contable disponible en el área correspondiente de la inmobiliaria seleccionada para la presente investigación, para la técnica de recolección de datos los autores optaron por aplicar la encuesta y el análisis documental, y los instrumentos utilizados son la entrevista y una guía de análisis documental. Los autores llegaron a obtener el siguiente resultado, solo en el 30% de los casos revisados se utiliza el valor razonable como indica la NIC 40, mientras que el 70% se basa en el costo histórico y no realiza actualizaciones frecuentes. También la documentación disponible es escasa y se enfoca únicamente en datos básicos como el precio y la ubicación de las propiedades. Asimismo, en una entrevista con el contador, se confirmó que no existen procedimientos claros para reconocer, medir y presentar y revelar la información financiera, ni se hacen evaluaciones después del registro inicial de las propiedades. Finalmente, los autores concluyeron que hay una relación directa entre la aplicación de la NIC 40 y la forma de valorizar las propiedades de inversión en la inmobiliaria de Chiclayo. El análisis de los documentos muestra que solo el 30% de los casos, presentan valoraciones aplicando la NIC 40, especialmente usando el valor razonable y considerando todos los factores del mercado. Por otro lado, el 60% de los casos que no siguen bien la norma muestra valoraciones pobres.

Asimismo, Onofre y Negreiros (2024) en su tesis proponen como objetivo principal determinar el impacto de la NIC 40 Propiedades de inversión en la rentabilidad financiera de las empresas Inmobiliarias del distrito de San Isidro, año 2022, Para el desarrollo de este trabajo los autores utilizaron un diseño transversal y no experimental, lo que significa que se recopilará información de un momento específico sin manipular las variables. Para ello, utilizaron fuentes como informes, referencias y revistas científicas que permitan reunir datos relevantes. También los autores emplearon un enfoque mixto, para recopilar y analizar los datos de manera general. Para el análisis y recolección de datos los autores utilizaron la entrevista a su muestra la cual está conformada por 3 especialistas en Normas internacionales de Información Financiera y rentabilidad financiera. Los resultados a los cuales llegaron los autores de reflejan de dos maneras para el estudio cualitativo y cuantitativo, en cuanto al estudio cualitativo los autores muestran como resultado que los expertos en materias de NIIF coinciden en que la NIC 40 se aplica a propiedades de inversión, como terrenos, edificios o casas, adquiridas con el fin de generar renta, además los expertos menciona que para que se aplique la NIC 40 las propiedades deben cumplir dos objetivos; el primero es que la propiedad debe generar ingresos o aumentar su valor y el segundo es que la propiedad tenga alta probabilidad de generar beneficios económicos futuros. Los expertos también mencionaron que para aplicar la NIC 40 es importante el alcance, el reconocimiento y especialmente la medición, para esta se puede elegir entre el método del costo o el valor razonable siendo este último el recomendado por los expertos. Finalmente los autores concluyeron que el resultado que han obtenido confirma que se ha alcanzado el objetivo general de la investigación, el cual fue determinar cómo impacta la aplicación de la NIC 40 en la rentabilidad financiera de las empresas inmobiliarias del distrito de San Isidro durante el año 2022, también en sus

conclusiones mencionan que los expertos recomiendan que las empresas deben establecer políticas contables claras para lograr un mejor control y planificación de las propiedades de inversión, también mencionan que aplicar correctamente el reconocimiento y la medición de sus propiedades de inversión beneficia al sector inmobiliario, ya que las compras se sustentan por contratos de compra y venta con valor legal.

Igualmente, Pardave y Paredes (2020) en su tesis proponen como objetivo establecer el impacto de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estados Financieros y en el Impuesto a la Renta en las empresas que realizan actividad inmobiliaria en el distrito de Jesús María, año 2019, para cumplir dicho objetivo los autores utilizaron un diseño no experimental y una investigación mixta, para la recolección de datos los autores realizaron entrevistas a 2 expertos en Normas Internacionales de Información Financiera y además tomaron en cuenta 15 profesionales contables que laboran en 15 empresas del sector inmobiliario a los cuales también se les aplicó una encuesta. Uno de los resultados más importantes es que los dos expertos coinciden en que la NIC 40 no solo alcanza al sector inmobiliario, sino también a cualquier otra compañía que tenga inmuebles para alquiler. También mencionan que uno de los expertos sugiere el uso del valor razonable para medir estos activos y el otro sugiere que se sigan permitiendo dos métodos el valor razonable y el modelo del costo. Finalmente estos autores concluyeron basándose en su investigación realizada y en los resultados obtenidos que la aplicación de la NIC 40 tiene impacto en los estados financieros como en el Impuesto a la Renta de las empresas del rubro inmobiliario en el distrito de Jesús María durante el año 2019, este impacto se debe a que la valuación de los inmuebles a valor razonable aumentan el monto de los activos no corrientes en el Estado de Situación Financiera, y también genera mayores ingresos en el Estado de Resultados, lo que se traduce en una utilidad más alta para el periodo.

También se mencionan que los pagos de impuestos pueden ser mayores o menores, según cómo se reconozcan los activos y pasivos diferidos.

### ***2.1.3 Antecedentes Regionales***

A la fecha no se encontraron antecedentes Regionales, en ninguno de los repositorios de las universidades tales como, la Universidad Nacional de Cajamarca, la Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo, Universidad Privada del Norte, Universidad San Pedro y Universidad Nacional Autónoma de Chota que se encuentran en la región de Cajamarca.

## **2.2 Base Legal**

### ***2.2.1 Ley N° 26887 Ley General de Sociedades***

El artículo 223° de la Ley General de Sociedades precisa que: “Los estados financieros se preparan y presentan de conformidad con las disposiciones legales sobre la materia y con principios de contabilidad generalmente aceptados en el país” (Ley General de Sociedades N° 26887, 1997).

### ***2.2.2 Resolución de Consejo Normativo de Contabilidad N° 002-2024EF/30***

Emitido por el Consejo Normativo de Contabilidad, esta aprueba el set completo de Normas Internacionales de Información Financiera versión 2024 que incluye el Marco conceptual para la información financiera para que sea utilizada en el país. Dentro de este set se encuentra la Norma Internacional 40 Propiedades de Inversión con la finalidad para que las empresas del sector privado presenten sus estados financieros con propósito general aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera (Resolución N° 002-2024-EF/30, 2024).

### ***2.2.3 NIC 40 Propiedades de Inversión***

La Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024), se aplica

para el reconocimiento, medición y revelación de las propiedades que generen ingresos por rentas o por ingresos por apreciaciones de capital, estas propiedades son conocidas como de Inversión.

#### ***2.2.4 Marco Conceptual para la Información Financiera.***

Este fue emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y aprobado por el Consejo Normativo de Contabilidad en nuestro país según resolución N° 002-2024-EF/30, esta norma establece los principios fundamentales que rigen en la preparación y presentación de la información financiera de propósito general. Su objetivo principal es proporcionar información relevante, útil y comprable para los usuarios internos y externos, a su vez este marco define los elementos de los estados financieros, establece criterios para su medición y brinda las características sobre la información financiera como relevancia, representación fiel, comparabilidad, comprensibilidad, etc. Por otro lado, aborda principios para que los estados financieros sean claros y entendibles (El Marco Conceptual para la Información Financiera, 2024).

### **2.3 Bases Teóricas**

#### ***2.3.1 Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión***

**2.3.1.1 Objetivo.** El objetivo de esta norma es brindar las pautas para el reconocimiento, medición y revelación de las propiedades de inversión (Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión, 2024).

**2.3.1.2 Alcance.** La Norma Internacional de Contabilidad 40: Propiedades de Inversión (2024), establece que:

**2.3.1.2.1 Es aplicable:** Esta norma será solo aplicable al reconocimiento, medición y revelación de la información de las propiedades de Inversión.

**2.3.1.2.2 No es Aplicable.** Esta Norma no será de aplicación a los puntos que se muestran en la Tabla 1.

### Tabla 1

*Conceptos que no alcanza la NIC 40*

Concepto	Norma que aplica
Los activos bilógicos relacionados con la actividad agrícola.	NIC 41 Agricultura
Plantas Productoras	NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo
Derechos Mineros y Recursos minerales	NIC 16 Propiedad; Planta y Equipo
	NIC 38 Activos Intangibles

*Nota.* Adaptado del párrafo 4 de la (Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión, 2024).

### 2.3.1.3 Definiciones.

**2.3.1.3.1 Importe en libros.** La Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024) en su párrafo 5 menciona que el “importe en libros es el importe por el que un activo se reconoce en el estado de situación financiera” (p. 1).

**2.3.1.3.2 Costo. La Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024) en su párrafo 5 menciona que:**

Es el importe de efectivo o equivalentes al efectivo pagados, o bien el valor razonable de la contraprestación entregada, para adquirir un activo en el momento de su adquisición o construcción o, cuando fuere aplicable, el importe que se atribuye a ese activo cuando se lo reconoce inicialmente de acuerdo con los requerimientos

específicos de otras NIIF, por ejemplo, la NIIF 2 Pagos Basados en Acciones (p. 1).

Además, para Pérez y Gardey (2024), el costo es un gasto necesario para fabricar un producto o prestar un servicio.

**2.3.1.3.3 Valor Razonable.** La Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024) menciona que “Es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición” (p. 2).

Para David (2010), el valor razonable no solo es un término compuesto de dos palabras, sino que al juntarlas forman un término con un significado propio y especial dentro de la contabilidad. Además, este término proviene de la traducción del inglés de la expresión "fair value" o "fair market value". Entonces él llega a traducir esa definición por el valor de los activos de un negocio que se basan en la cantidad de dinero que probablemente podría obtenerse si fueran vendidos.

**2.3.1.3.4 Propiedad de Inversión.** Es una propiedad ya sea un terreno o un edificio, o parte de un edificio o ambos, mantenidas por el dueño o el arrendatario como un activo por derecho de uso con la finalidad de obtener rentas (arrendamientos), Ganancias por revaluaciones o ambos. Esto excluye a los edificios, propiedades, o parte de edificios que sean utilizados para el uso en la producción o suministro de bienes o servicios, para fines administrativos o para su venta en el curso ordinario de las operaciones (Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión, 2024, p.1).

La definición de propiedades de inversión excluye: a las propiedades que son ocupadas por el dueño, ya que estas se tratan con la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo, y a las propiedades que se tienen para venderse en el curso ordinario de las operaciones, estas son

tratadas bajo la NIC 2 Inventarios (Documentos del IASB publicados para acompañar a la NIC 40, 2024).

**2.3.1.3.5 Propiedades ocupadas por el dueño.** Son las propiedades que se poseen por el dueño o se controlan como activos por derecho de uso con la finalidad de usarse en la producción o suministro de viene o para fines administrativos (Norma Internacional de Contabilidad 40: Propiedades de Inversión, 2024, p.1).

**2.3.1.4 Clasificación de Propiedades.** Las propiedades se pueden clasificar de dos formas según nos indica las NIC 40, como propiedades de Inversión y como propiedades ocupadas por el dueño.

#### **2.3.1.4.1 Propiedades de Inversión.**

**Definición.** Las propiedades se clasificarán como propiedades de inversión cuando se tengan para obtener rentas, apreciación del capital o ambas. Por lo tanto, estas generan flujos de efectivo independientes de otros activos de la entidad (Norma Internacional de Contabilidad 40: Propiedades de Inversión, 2024, p. 2).

**Características.** Según el párrafo 7 de Norma Internacional de Contabilidad (2024) nos menciona que:

- Las propiedades de inversión tienen la finalidad de obtener rendimientos o incrementos de capital (aumentos por revaluación), sin depender de la producción o prestación de servicios.
- Generan flujos de efectivo que no están asociados con otros activos de la entidad.

Se muestran ejemplos de propiedades de inversión en la Tabla 2.

## Tabla 2

### *Ejemplos de Propiedades de Inversión*

Ejemplo	Clasificación	Explicación
Terreno que se tiene para generar ganancia por revaluación a lo largo del plazo	Propiedad de Inversión	No hay intención de venderlo ni usarlo para operaciones del negocio.
Un terreno que se tiene para un uso futuro no determinado	Propiedad de Inversión	Se considera que ese terreno se mantiene para obtener apreciación del capital
Edificio propio alquilado bajo uno o más arrendamientos operativos	Propiedad de Inversión	El edificio genera rentas de forma independiente a otros activos.
Edificio desocupado que se tiene para arrendar a través de arrendamientos operativos	Propiedad de Inversión	Se tiene la intención de arrendarlo en un futuro.
Inmuebles en construcción o mejora para uso futuro como propiedad de inversión	Propiedad de Inversión	Cuando se termine, el objetivo es obtener rentas o apreciación de capital.

*Nota:* La información fue obtenida del párrafo 8 de la (Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión, 2024).

#### *2.3.1.4.2 Propiedades ocupadas por el dueño.*

**Definición.** Son aquellas propiedades utilizadas para la producción o suministro de bienes y para fines administrativos, estas propiedades están dentro del alcance de la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo y en caso estén controladas como un activo por derecho de uso se tratará con la NIIF 16 Arrendamientos (Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión, 2024, p. 2).

**Características.** La Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024) en su párrafo 7 nos menciona que las propiedades ocupadas por el dueño tienen las

siguientes características:

- Generan flujos de efectivo que no son independientes, ya que están relacionados con la producción o el proceso de prestación de servicios.
- Se utilizan como oficinas administrativas, como fábricas o centros de producción.

Se muestran ejemplos de propiedades de inversión en la Tabla 3.

**Tabla 3**

*Ejemplos de propiedades ocupadas por el dueño*

Ejemplo	Clasificación	Explicación
Inmuebles con el propósito de venderlos en el curso normal de las actividades	Propiedad ocupada por el propietario	Se considera como mercaderías o inventario se trata con la NIC 2
Propiedades ocupadas por el dueño, como oficinas administrativas	Propiedad ocupada por el propietario	Se considera como activo fijo y se trata con la NIC 16 <i>Arrendamientos</i>
Hotel operado directamente por la empresa	Propiedad ocupada por el propietario	El giro del negocio

*Nota:* La información ha sido extraída del párrafo 9 de la (Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión, 2024).

#### **2.3.1.4.3 Propiedades para doble propósito**

**Definición.** Algunas propiedades sirven para ambos propósitos: obtener rentas o apreciación del capital, y ser utilizadas para la producción de bienes o prestación de servicios.

**Clasificación y criterios.** El párrafo 10 de Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024), nos menciona dos criterios para considerar las propiedades para doble propósito.

- Si una propiedad tiene una parte destinada a obtener rentas o apreciación del capital y otra parte utilizada para la producción de bienes o servicios, y si estas partes pueden venderse o arrendarse separadamente bajo el régimen de arrendamiento financiero, la entidad

las contabilizará por separado.

- Si no se puede separar, la propiedad solo se clasificará como propiedad de inversión si existe una parte insignificante utilizada para la producción o administración.

**Servicios Complementarios.** Los párrafos 11 y 12 de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024), menciona casos especiales cuando existen servicios complementarios, estos son:

En ciertos casos, la entidad suministra servicios complementarios a los ocupantes de una propiedad. Esta entidad tratará dicho elemento como propiedad de inversión si los servicios son un componente insignificante del contrato. Un ejemplo podría ser la vigilancia y los servicios de mantenimiento que proporciona el dueño de un edificio a los arrendatarios que lo ocupan (p. 2).

En otros casos, los servicios proporcionados son un componente más significativo. Por ejemplo, si la entidad tiene y gestiona un hotel, los servicios proporcionados a los huéspedes son un componente significativo del contrato en su conjunto. Por lo tanto, un hotel gestionado por el dueño es una propiedad ocupada por éste y no propiedad de inversión (p. 3).

**Juicio Profesional.** El párrafo 14 y 14A de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024), nos menciona que es necesario aplicar un juicio profesional para determinar si una propiedad cumple con los requisitos para ser clasificada propiedad de inversión o como una propiedad ocupada por el dueño. En algunos casos, se debe evaluar si la adquisición de propiedades de inversión se considera una combinación de negocios según la NIIF 3.

### *Ejemplos de propiedades para doble propósito*

La empresa XYZ S.A.C dedicada a la confección y comercialización de pantalones es propietaria de un edificio de 5 pisos, los pisos se distribuyen como se muestran en la Tabla 4:

**Tabla 4**

#### *Ejemplo de propiedades para doble propósito*

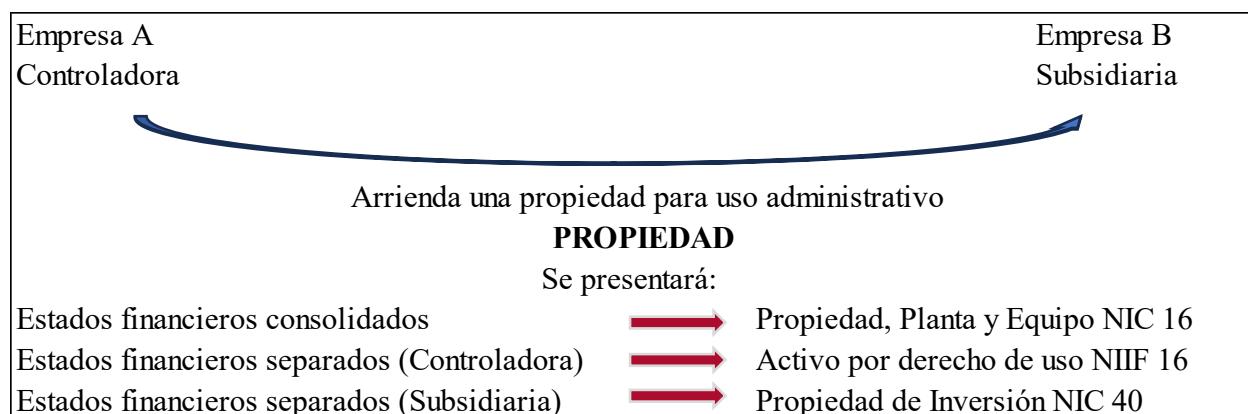
Nº de piso	Uso	Tratamiento contable	Explicación
Primer	Tienda para venta	Ocupado por el dueño	La venta es parte del giro del negocio
Segundo	Uso administrativo	Ocupado por el dueño	Es de uso administrativo
Tercero	Fábrica de Pantalones	Ocupado por el dueño	Se utiliza para la producción
Cuarto	Alquilado a la empresa	Propiedad de Inversión	Se obtiene una renta por el alquiler
	ABC		
Quinto	Desocupado para alquilar	Propiedad de Inversión	Se espera obtener una renta futura

*Nota:* En la tabla se muestra un ejemplo de un edificio para doble propósito en este caso para ser ocupado por el dueño y como propiedad de inversión.

**2.3.1.4.1 Propiedad ocupada por otra entidad del mismo grupo.** El párrafo 15 de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024), menciona que cuando una entidad arrienda una propiedad a su controladora o a otra subsidiaria dentro del mismo grupo, esta propiedad no se clasifica como propiedad de inversión, porque para el grupo en su conjunto, se considera como una propiedad ocupada por el dueño, es decir que en sus estados financieros consolidados se mostrará como una propiedad, planta y equipo; mientras que la entidad que arrienda ya se la controladora o la subsidiaria de manera individual sí puede clasificar la propiedad como inversión, ya que si cumple con la definición de propiedad de inversión según el párrafo 5 de la NIC 40.

**Figura 1**

*Propiedades ocupadas por una entidad del mismo grupo*



*Nota.* La figura muestra cómo se clasificaría la propiedad en los diferentes estados financieros. Fuente. Párrafo 15 de la (Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión, 2024).

**2.3.1.5 Reconocimiento.** El párrafo 5.1 del Marco Conceptual para la Información Financiera (2024), menciona que el reconocimiento es el proceso de captar en el estado de situación financiera o en los estados de rendimiento una partida que cumple con la definición de los elementos de los estados financieros de activo, pasivo, patrimonio, ingreso o gasto.

**2.3.1.5.1 Marco Conceptual para la Información Financiera.** Para reconocer un activo es necesario que el bien cumpla con la definición de un activo según los párrafos 4.3 y 4.4 del Marco Conceptual para la Información Financiera (2024), el cual nos menciona que un “activo es un recurso económico presente controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados y un recurso económico es un derecho que tiene el potencial de producir bienes económicos” (p.20).

Asimismo, un activo debe cumplir con los tres aspectos mencionados en el párrafo 4.5

del Marco Conceptual para la Información Financiera (2024), como se muestra en la Tabla 5.

**Tabla 5**

*Requisitos para reconocer un activo*

Requisitos	Explicación
Derecho	La entidad tiene un derecho que le permite beneficiarse económicamente del recurso, ya sea mediante cobro, uso, venta, o intercambio de recursos.
Potencial de producir beneficios económicos	El derecho debe tener el potencial, aunque no cierto o probable, de generar entradas de efectivo o evitar salidas de efectivo en algún momento.
Control	La entidad debe tener el poder de dirigir el uso del recurso y obtener los beneficios económicos, impidiendo que otros lo hagan.

*Nota.* La información fue tomada de los párrafos 4.5 al párrafo 4.25 del (Marco Conceptual para la Información Financiera, 2024).

**2.3.1.5.2 Características principales de la NIC 40 Propiedades de Inversión.** Además de lo estipulado en el Marco Conceptual para la Información Financiera, el párrafo 16 de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión menciona que para que una propiedad sea reconocida como inversión debe cumplir con dos criterios los cuales son que debe existir la probabilidad generar beneficios económicos futuros asociados con las Propiedades de Inversión y que el costo de dichas propiedades deben ser medidas de forma fiable.

**2.3.1.5.3 Desembolso inicial.** El párrafo 17 de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión menciona que estos se refieren a los costos que se desembolsan para adquirir o construir la propiedad de inversión.

**2.3.1.5.4 Desembolso posterior.** El párrafo 17 de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024), también a los desembolsos posteriores los cuales se pueden incurrir en añadir, sustituir al elemento correspondiente. Dentro de estos se

encuentras aquellos que se capitalizan y los que se consideran como gasto.

**Costos posteriores capitalizables.** El párrafo 19 de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024) menciona que los costos incurridos para sustituir un componente existente, siempre que cumplan los criterios de reconocimiento se reconocen en libros es decir será capitalizable. Por ejemplo, sustitución de paredes interiores.

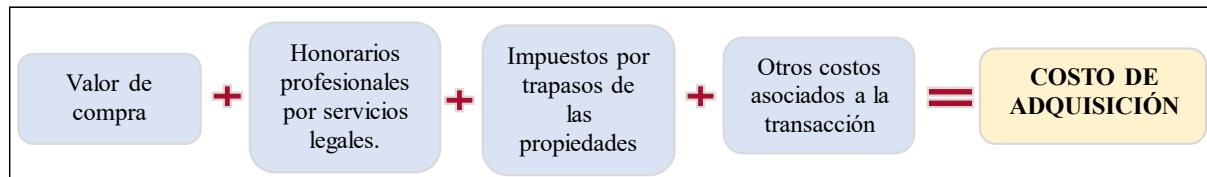
**Costos reconocidos como gastos.** El párrafo 18 de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024) señala que dentro de estos costos se consideran los que se incurren por mantenimiento diario como reparaciones, mano de obra y consumibles, estos solo se consideran como reparaciones y conservaciones de la propiedad.

**2.3.1.6 Medición en el momento de reconocimiento.** Esto significa determinar el valor inicial de una propiedad en el instante que entra en los libros, basándose en criterios de objetividad, relevancia y fiabilidad.

**2.3.1.6.1 Medición inicial al reconocimiento.** El párrafo 20 de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024), propone como regla general que las propiedades de inversión se medirán inicialmente al costo ya sea de adquisición o costo de construcción.

## Figura 2

*Composición del costo de adquisición de una propiedad de inversión comprada*



*Nota.* La figura muestra cómo se compone el costo de adquisición. Fuente: Párrafo 21 de la (Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión, 2024).

**2.3.1.6.2 Costos que no se incluyen en el costo inicial.** En el párrafo 23 de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024), nos menciona que los siguientes costos no incluyen el costo inicial de una propiedad de Inversión por lo tanto no serán capitalizables:

- (a) los costos de puesta en marcha (a menos que sean necesarios para poner la propiedad en la condición necesaria para que pueda operar de la manera prevista por la administración),
- (b) las pérdidas de operación incurridas antes de que la propiedad de inversión logre el nivel planeado de ocupación, o
- (c) las cantidades anormales de desperdicios, mano de obra u otros recursos incurridos en la construcción o en el desarrollo de la propiedad.

**2.3.1.6.1 Casos especiales de medición especial.** Dentro de estos casos especiales se encuentran:

**Pago aplazado.** En este caso el párrafo 24 de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024) dice que, “si el pago por una propiedad de inversión se aplazase, su costo será el equivalente al precio de contado. La diferencia entre esta cuantía y el total de pagos se reconocerá como un gasto por intereses durante el periodo de aplazamiento.” Es decir que, aunque los pagos se hagan en el futuro, el costo de la propiedad de inversión debe ser igual que el monto que la entidad habría pagado si comprara la propiedad en efectivo hoy. Porque si el vendedor permite pagar en un plazo determinado, normalmente cobrará un precio mayor donde incluirán intereses implícitos los cuales generarán un gasto.

Para analizar bien este caso se desarrollará un pequeño ejemplo.

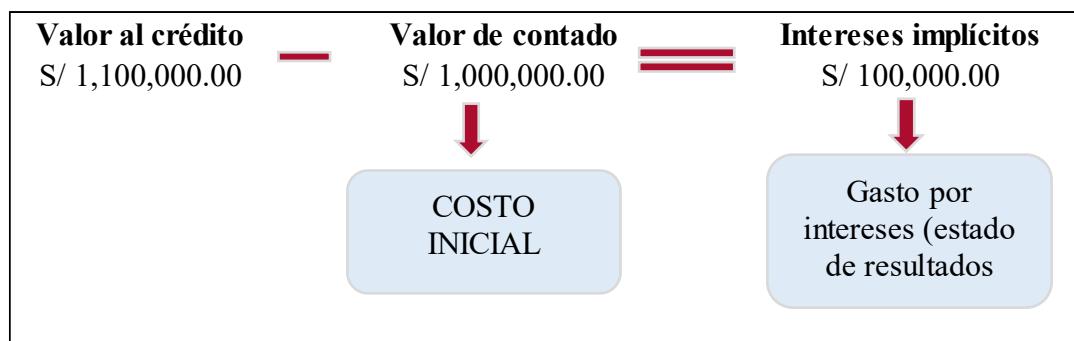
- Supongamos que la Empresa A obtiene una propiedad de la empresa B
- La empresa B muestra dos opciones de pago.
  - Al contado. el valor sería de S/1 000 000
  - Al crédito a 2 años: el valor sería de S/1 100 000

La pregunta es ¿a qué valor la **empresa A** medirá su propiedad de inversión inicialmente?

Al tomar en cuenta el párrafo 24 de la NIC 40 propiedades de Inversión la empresa A mediría su propiedad con un valor de S/1 000 000 y la diferencia entre el valor de contado y el valor de crédito que equivale a S/100 000 se reconocerá como gasto.

**Figura 3**

*Descripción gráfica de tratamiento contable del ejemplo según NIC 40*



*Nota.* Esta figura muestra cómo se consideran los valores mencionados en caso exista un pago aplazado. Fuente. Párrafo 24 de la (Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión, 2024).

**Adquisición mediante permuto.** El párrafo 27 de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024) menciona que existen propiedades que a veces en lugar de comprarla pagando dinero (activo monetario) optan por intercambiar un activo no monetario por otro no monetario. La norma dice que en estos casos el costo de la

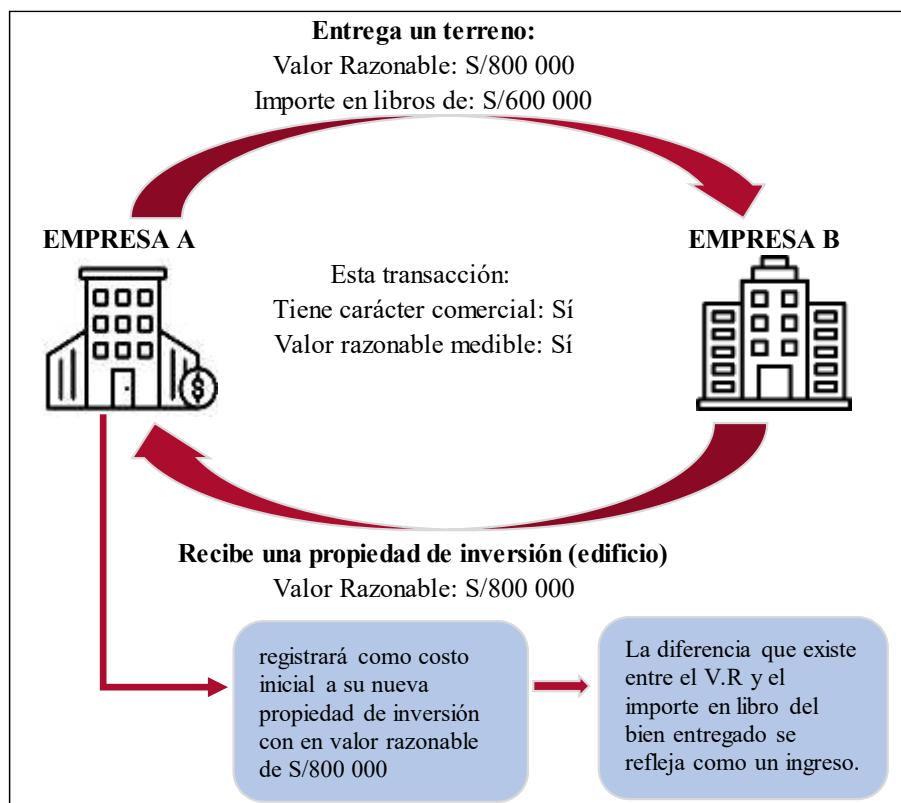
propiedad de inversión se medirá por su valor razonable solo y cuando:

▪ **La transacción tiene carácter comercial.** En el párrafo 28 de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024), menciona que una transacción de intercambio tendrá carácter comercial cuando:

- (a) la configuración (riesgo, calendario e importe) de los flujos de efectivo del activo recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo transferido; o
- (b) el valor específico para la entidad de la parte de sus actividades afectada por la permuta, se ve modificado como consecuencia del intercambio; y además
- (c) la diferencia identificada en (a) o en (b) es significativa al compararla con el valor razonable de los activos intercambiados. activos intercambiados (p. 4).

**Figura 4**

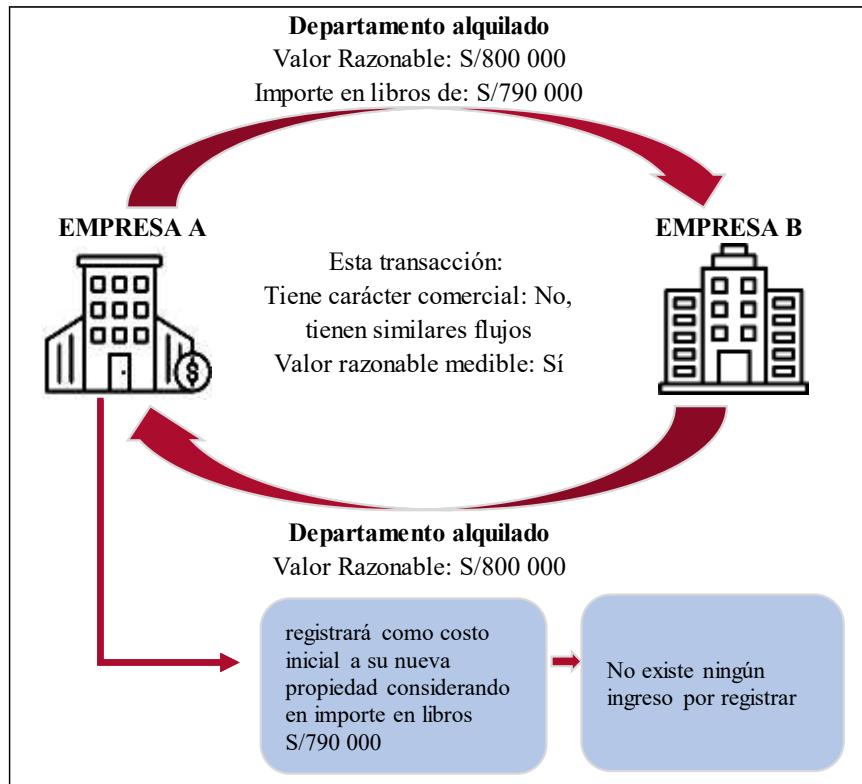
*Ejemplo de una permuta con carácter comercial*



*Nota.* La figura muestra cómo se debe registrar una propiedad de inversión adquirida en la modalidad de permuta cuando esta transacción tiene carácter comercial y el valor razonable es medible de manera clara. Fuente. Párrafo 28 de la (Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión, 2024).

**Figura 5**

*Ejemplo de permuta sin carácter comercial*



*Nota.* La figura muestra cómo se debe registrar una propiedad de inversión adquirida en la modalidad de permuta cuando esta transacción no tiene carácter comercial pero el valor razonable es medible de manera clara. Fuente. Párrafo 28 de la (Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión, 2024).

- **Se puede medir fiablemente el valor razonable tanto del activo entregado como del activo recibido.** El párrafo 29 de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades

de Inversión (2024), menciona que el valor razonable se puede medir con fiabilidad siempre y cuando cumpla con una de estas dos condiciones:

- La variabilidad en las estimaciones de la medición al valor razonables de un activo no es significativa.
- Se pueden evaluar razonablemente las probabilidades dentro del rango estimado.

En caso la entidad pueda medir fiablemente al valor razonable al activo recibido o entregado, se utilizará el valor razonable del activo entregado, para medir el costo del activo recibido, a menos que haya mejor evidencia del valor razonable del activo recibido.

En caso el activo no se pueda medir al valor razonable porque no cumple con los criterios establecidos, esta propiedad se medirá por el importe en libros del activo entregado.

### **2.3.1.7 Medición posterior al reconocimiento.**

**2.3.1.7.1 Política Contable.** El párrafo 30 de Norma Internacional de Contabilidad de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024), señala que una entidad podrá elegir entre el modelo del valor razonable o el modelo del costo para medir sus propiedades de inversión luego del reconocimiento y aplicará el modelo que elija a todas sus demás propiedades.

Sin embargo, en el párrafo 32A de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión brinda la posibilidad de que una entidad puede dividir sus propiedades de inversión en dos grupos y elegir uno de los dos modelos de medición posterior para cada uno. Dentro de estos grupos pueden estar:

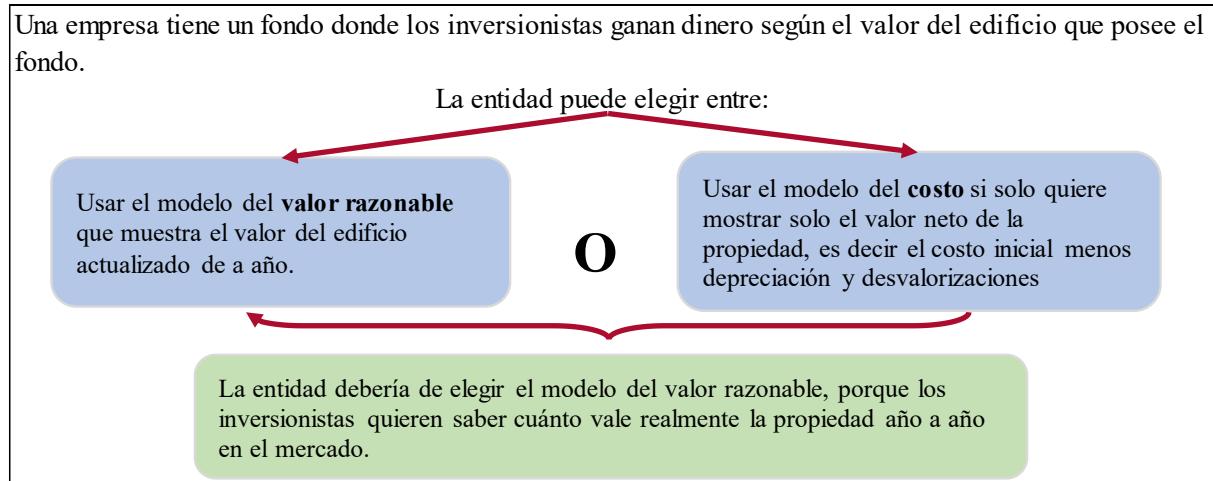
- a. Las propiedades de inversión que respaldan obligaciones de pagar un retorno vinculado directamente con el valor razonable o con los retornos provenientes de activos especificados, incluyendo esa propiedad para inversión. Por ejemplo, las propiedades que se

encuentran dentro de un fondo de inversión o que se relacionan con seguros que pagan beneficios según el valor de esa propiedad.

Para esto el párrafo 32B de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024), señala que algunas empresas operan ya sea internamente o externamente un fondo de inversión con lo que los inversionistas generan ganancias determinadas por unidad, además de ello ninguna de estas propiedades de inversión que se encuentre en el fondo se puede medir parcialmente con el modelo del valor razonable y parcialmente al modelo del costo, es decir solo se podrá elegir un modelo para medir el grupo a de propiedades de inversión.

### Figura 6

#### *Ejemplo de un edificio con contrato especial*



*Nota.* La figura muestra con que modelo es recomendable medir posteriormente al edificio.

Fuente. Párrafo 32B de la (Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión, 2024).

- a. Todas las otras propiedades para inversión. Por ejemplo, una entidad que compra un edificio para alquilarlo y no tiene ningún contrato ni con fondos ni con seguros.

**Figura 7***Ejemplo de un edificio de alquiler sin contratos especiales*

La misma empresa también tiene un edificio que alquila a oficinas, pero no está en un fondo ni relacionado con seguros.

La entidad puede elegir entre:

Usar el modelo del **valor razonable**.

O

Usar el modelo del **costo**.

La entidad debería de elegir el modelo del costo, si quiere evitar mostrar subidas y bajadas de valor cada año.

*Nota.* La figura muestra que modelo es más recomendable usar para medir este edificio sin contratos especiales. Fuente. Párrafo 32B (Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión, 2024).

Por otro lado, el párrafo 32C de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024), añade que:

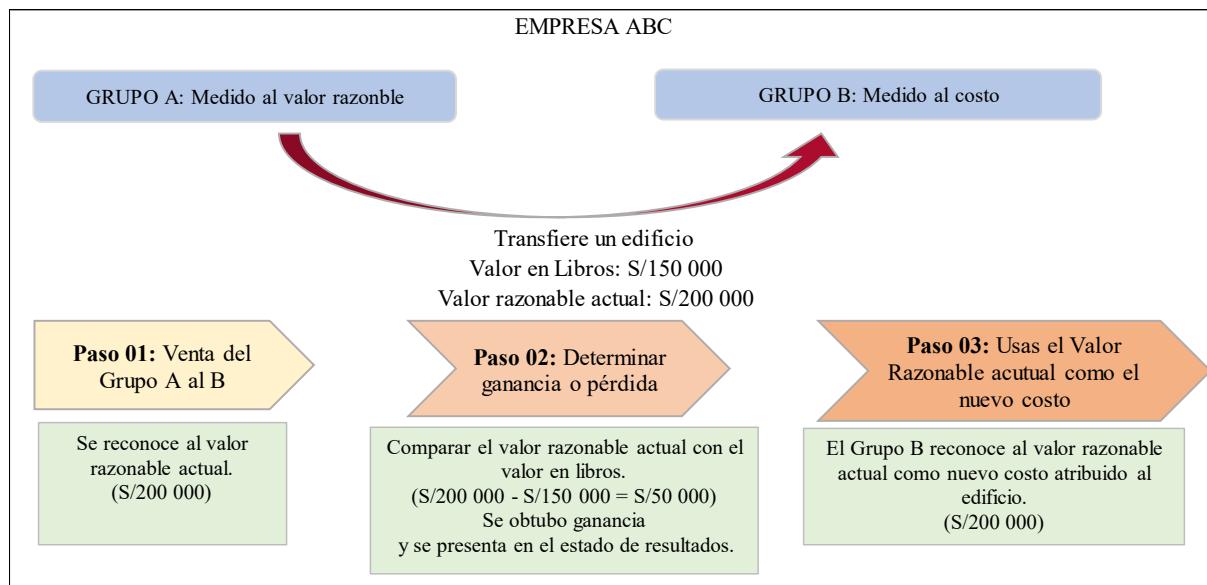
Si una entidad escoge modelos diferentes para las dos categorías descritas en el párrafo 32A, las ventas de propiedades de inversión que se hagan entre conjuntos de activos medidos usando diferentes modelos se deben reconocer a su valor razonable, y el cambio acumulativo en el valor razonable se debe reconocer en resultados. De acuerdo con ello, si la propiedad para inversión es vendida desde un conjunto en el cual se usa el modelo de valor razonable [Referencia: párrafos 33 a 55] a otro en que se emplea el modelo del costo [Referencia: párrafo 56], el valor razonable de la propiedad en la fecha de la venta será su costo atribuido (p. 5).

Es decir que cuando una entidad usa modelos diferentes para medir sus grupos propiedades de inversión y vende una propiedad de un grupo al otro, la entidad debe de registrar la venta al valor razonable, reconocer en resultados la ganancia o pérdida que resulte

de la diferencia entre el valor razonable y el importe en libros, y así ese nuevo valor razonable se convierte en el nuevo costo.

**Figura 8**

*Ejemplo de venta de una propiedad medida al valor razonable al grupo que se mide al costo*



*Nota.* En la figura se muestra un ejemplo de cómo se debe tratar las propiedades que pasan de un grupo a otro de propiedades de inversión medidos con diferentes modelos. Fuente, Párrafo 32C de la (Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión, 2024).

**2.3.1.7.1 Modelo del Valor Razonable.** En el párrafo 2 de la Norma Internacional de Información Financiera 13 Medición del Valor Razonable (2024), se define este modelo de medición y establece que “El valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad. Para algunos activos y pasivos, pueden estar disponibles transacciones de mercado observables o información de mercado...” (p. 1).

En el párrafo 33 de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024), menciona que “Con posterioridad al reconocimiento inicial, la entidad que haya escogido el modelo del valor razonable medirá todas sus propiedades de inversión al

valor razonable, excepto en los casos descritos en el párrafo 53” (p. 6).

El párrafo 35 de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024), menciona que en caso existan propiedades que suban de valor aplicando el modelo del valor razonable, este incremento se reconocerá como un ingreso, y en caso el valor baje se reconocerá como un gasto.

Por su parte el párrafo 48 y 53 de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024), menciona a pesar que se presume que una entidad puede medir el valor razonable de una propiedad de inversión de forma fiable y continua, existen casos excepcionales donde existe evidencia clara que las entidades no pueden utilizar este modelo de medición, como cuando una entidad adquiere por primera vez una propiedad de inversión o cuando una propiedad ya existente se reclasifica por primera vez como propiedad de inversión. Este caso surge si, y solo si:

- El mercado para propiedades similares está inactivo: es decir; que existe pocas o ninguna transacción reciente, cuando las cotizaciones de valores no son actuales o se evidencian ventas forzadas (remates judiciales), lo cual no representa un valor de mercado real.
- No se pueda disponer de otras formas de medir el valor razonable: es decir que no se pueden usar proyecciones de flujos de efectivo descontados.

Por su parte los párrafos 53A y 53B de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024) añaden que cuando una propiedad de inversión está en construcción y esta no se puede medir a su valor razonable de forma fiable, la entidad debe medirla al costo, y una vez finalizada o cuando exista la posibilidad de medir con fiabilidad al valor razonable se optara por este modelo. En caso que no se de ninguna de las opciones para

poder medirlas a su valor razonable, las propiedades que son propias de la empresa se medirán al costo aplicando la NIC 16 Propiedad, Plata y Equipo y los activos por derecho de uso se medirán al costo aplicando la NIIF 16 Arrendamientos. Además, la única etapa en la que una entidad puede refutar que no se puede medir al valor razonable una propiedad de inversión en construcción es en el reconocimiento inicial, aquí solo se medirá al costo.

El párrafo 50 de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024), menciona que “al determinar el importe en libros de una propiedad de inversión según el modelo del valor razonable, una entidad no duplicará la contabilización de activos o pasivos que se reconozcan como activos y pasivos separados” (p. 6).

Uno de los ejemplos es lo que se muestra en la Tabla 6.

### Tabla 6

*Ejemplos de activos y pasivos que no se deben de reconocer por separado*

Descripción	Tratamiento Contable	Se incluye en el valor razonable	Se reconoce como activo o pasivo separado
Equipos que son frecuentemente parte integrante de un edificio	Se incluye dentro del valor de la propiedad de inversión	SI	NO
Muebles de una oficina alquilada	Se incluye dentro del valor de la propiedad de inversión	SI	NO
Rentas anticipadas o a cobrar de arrendamientos operativos	Se reconocen por separado	NO	SI
Activo por derecho de uso	Se considera el valor razonable neto de pagos futuros esperados	SI	SI

*Nota.* Información tomada del párrafo 50 de la (Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de inversión, 2024).

**2.3.1.7.1 Modelo del costo.** Este modelo se define en el párrafo 30 de la Norma Internacional de Contabilidad 16 Propiedad, Planta y Equipo (2024), el cual menciona “...registrará por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor” (p. 6).

Es decir que para este modelo consideraremos el costo histórico deducido de la depreciación y cualquier desvalorización que exista.

Por su parte el párrafo 56 de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024), menciona que después que una entidad haya reconocido inicialmente una propiedad de inversión, la entidad que elija el modelo del costo medirá sus propiedades de inversión de la siguiente manera:

- a.** Se aplicará el modelo del costo de acuerdo con la NIIF 5 Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas si cumplen los criterios para ser clasificadas como mantenidas para la venta.
- b.** Se aplicará el modelo del costo de acuerdo con la NIIF si se mantiene por un arrendatario como un activo por derecho de uso y no se mantiene para la venta de acuerdo con la NIIF 5; y
- c.** Se aplicará el modelo del costo de acuerdo con los requerimientos de la NIC 16 en todos los demás casos.

**2.3.1.8** El párrafo 57 de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024), menciona que:

Se realizarán transferencias a, o de, propiedad de inversión cuando, y solo cuando, exista un cambio en su uso, que se haya evidenciado por: Un cambio de uso ocurre cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedades de inversión y existe evidencia del cambio de uso. Aisladamente, un cambio en las intenciones de la gerencia de uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio de uso... (p. 8).

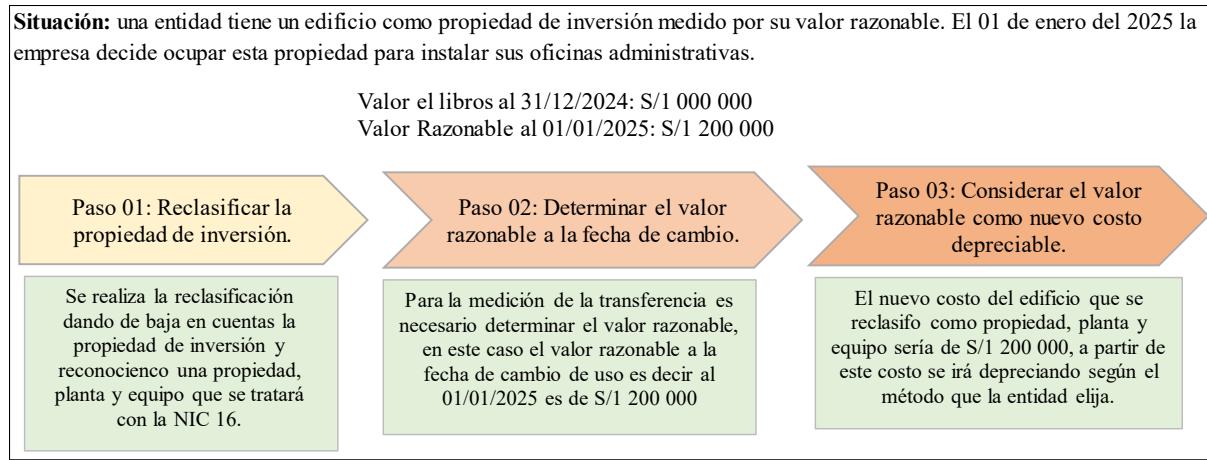
Es decir que las transferencias se permiten si y solo si se evidencie un cambio en el uso de la propiedad, ya sea cuando la propiedad deja de cumplir con la definición de propiedad de inversión. Dentro de los ejemplos que evidencian un cambio de uso están:

**2.3.1.8.1 De propiedad de inversión a propiedad ocupada por el propietario.** Este tipo de transferencia se menciona en el inciso (a) del párrafo 57 de la NIC 40 Propiedades de inversión, esto se da cuando es el comienzo de la ocupación de la propiedad por parte del propietario, o del desarrollo donde existe una intención de ser ocupado. Es decir, el activo deja de generar ingresos por rentas y pasa a ser usado por la entidad.

El párrafo 60 de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024), nos menciona que cuando una entidad opta por realizar la transferencia de una propiedad de inversión a una propiedad que ya sería ocupada por el dueño y esta se mide según su valor razonable, el nuevo costo contable del activo que se reclasifica será el valor razonable en la fecha que exista un cambio de uso. Por ende, en estos casos no se reconoce ninguna ganancia ni pérdida por esta transferencia, solamente se realiza la reclasificación del activo y se toma el valor razonable como nuevo costo.

### Figura 9

*Ejemplo de un paso de una propiedad de inversión a una propiedad ocupada por el dueño.*

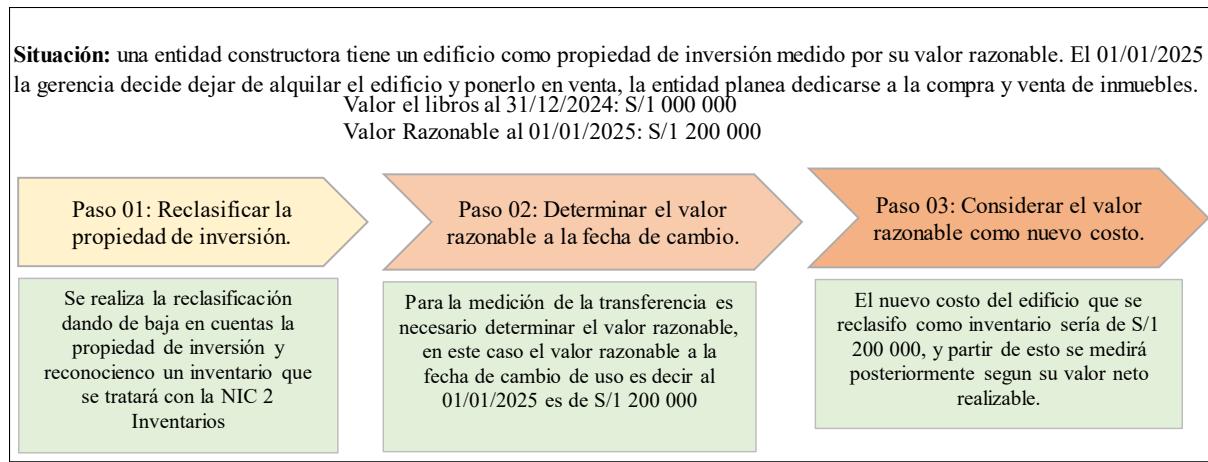


*Nota.* La figura muestra que tratamiento contable se debe seguir para reconocer y medir la transferencia de una propiedad de inversión a una propiedad ocupada por el dueño. Fuente.

Párrafo 60 de la (Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión, 2024).

**2.3.1.8.2 De propiedad de inversión a inventarios.** En el inciso (b) del párrafo 57 de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de inversión (2024), se menciona que existe una transferencia de una propiedad de inversión a inventarios cuando existe una intención de utilizar el activo para venderlo.

El tratamiento contable de este tipo de transferencia es el mismo que se muestra en el punto a es decir que la medición de la reclasificación se realizará al valor razonable que se de en la fecha de cambio de uso.

**Figura 10***Ejemplo de transferencia de una propiedad de inversión a inventario*

*Nota.* En la figura se muestra el tratamiento contable para la medición cuando existe una transferencia de una propiedad de inversión a inventario. Fuente. Párrafo 57 de la (Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión, 2024).

**2.3.1.8.3 De propiedad ocupada por el propietario a una propiedad de inversión.** El inciso (c) del párrafo 57 de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de inversión (2024), señala que existe este tipo de transferencia cuando se llega al final de la ocupación del activo por parte del dueño. Es decir, que el activo deja de usarse para operaciones y se empieza a arrendar.

Por su parte el párrafo 61 de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024), menciona como se debe tratar contablemente las propiedades ocupadas por el dueño que se reclasifican como propiedades de inversión por el cambio de uso, este párrafo menciona que:

Si una propiedad ocupada por el dueño se convierte en una propiedad de inversión, que se contabilizará por su valor razonable, una entidad aplicará la NIC 16 para

propiedades de inversión de las que sea dueña y la NIIF 16 para propiedades mantenidas por un arrendatario como un activo por derecho de uso hasta la fecha del cambio de uso. La entidad tratará cualquier diferencia, a esa fecha, entre el importe en libros de la propiedad determinado aplicando la NIC 16 o la NIIF 16 y el valor razonable, de la misma forma en la que registraría una revaluación aplicando lo dispuesto en la NIC 16 (p. 8).

Es decir que cuando una propiedad es ocupada por el dueño y pasa a convertirse en una propiedad de inversión se debe hacer lo siguiente

- Antes del cambio de uso (transferencia): cuando la propiedad es propia se tratará con la NIC 16 Propiedad, planta y equipo y en caso una propiedad este reconocida como un activo por derecho de uso se tratará con la NIIF 16 Arrendamientos.
- En la fecha de cambio de uso (transferencia): La propiedad se medirá al valor razonable y en caso exista una diferencia (ganancia) entre el importe en libros y el valor razonable a la fecha de la transferencia se aplicará una revaluación según la NIC 16 Propiedad, planta y equipo.

El párrafo 31 de la Norma Internacional de Contabilidad 16 Propiedad, planta y equipo (2024), menciona que el modelo de revaluación es “... su valor razonable en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido...” (p. 6).

El párrafo 62 de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024), añade la forma en que se debe contabilizar los aumentos o disminuciones que existan en el valor razonable de una propiedad cuando este deje de ser ocupada por el propietario y se convierta en propiedad de inversión.

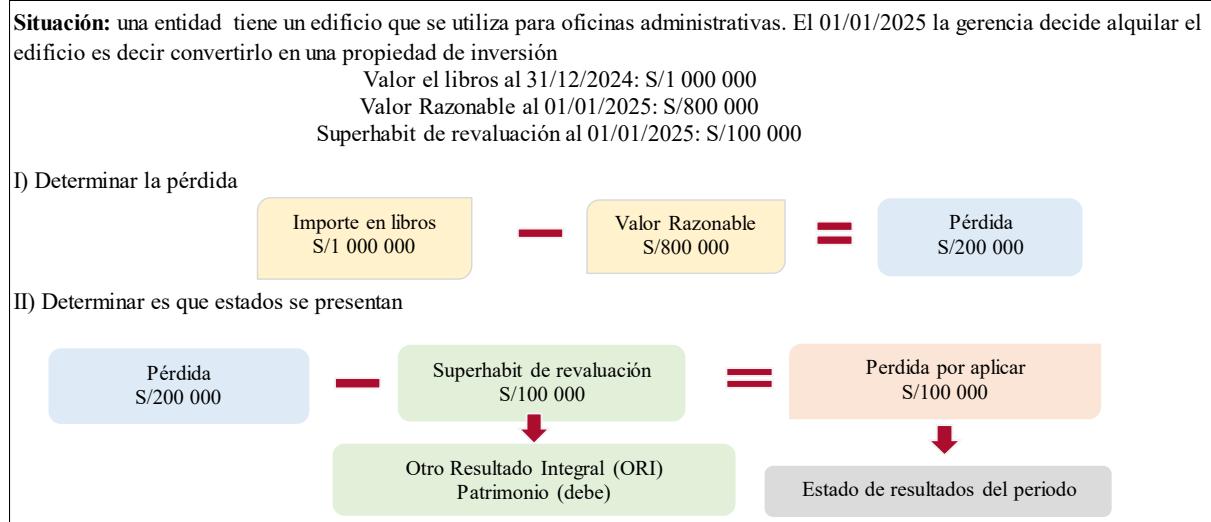
El inciso (a) del párrafo 62 de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024), menciona que:

Cualquier disminución que tenga lugar en el importe en libros de la propiedad, se reconocerá en el resultado. Sin embargo, en la medida en que el importe esté incluido en el superávit de revaluación de esa propiedad, la disminución se reconocerá en otro resultado integral y se reducirá el superávit de revaluación en el patrimonio (p. 9).

Es decir que si el valor razonable es menos que el importe en libros de la propiedad que se transfiere, la diferencia se reconocerá como gasto en el estado de resultados. Sin embargo, en caso haya un superávit de revaluación anterior, parte de la pérdida que se reconoce se lleva al Otro Resultado Integral (ORI) hasta agotarlo, y el resto al estado de resultados del periodo.

**Figura 11**

*Ejemplo de disminución de valor en una propiedad que se transfiere a inversión*



*Nota.* Esta figura muestra el tratamiento contable cuando existe perdida en una propiedad ocupada por el dueño que se transfiere a propiedad de inversión. Fuente. Párrafo 62 de la

(Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión, 2024).

El inciso (b) del párrafo 62 de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024), menciona que:

Cualquier aumento que tenga lugar en el importe en libros será tratado como sigue:

(i) En la medida en que tal aumento sea la reversión de una pérdida por deterioro del valor, previamente reconocida para esa propiedad, el aumento se reconocerá en el resultado del periodo. El importe reconocido en el resultado del periodo no excederá al importe necesario para restaurar el importe en libros que se hubiera determinado (neto de depreciación) si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro del valor de los activos.

(ii) Cualquier remanente del aumento se reconocerá en otro resultado integral e incrementa el superávit de revaluación dentro del patrimonio. En el caso de disposiciones posteriores de las propiedades de inversión, los superávits de revaluación incluidos en el patrimonio pueden ser transferidos a las ganancias acumuladas. Esta transferencia del superávit de revaluación a las ganancias acumuladas no se hará a través de los resultados (p. 9).

**2.3.1.8.1 De inventarios a propiedad de inversión.** El inciso (c) del párrafo 57 de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de inversión (2024), señala que existe este tipo de transferencia cuando la entidad inicia una operación de arrendamientos operativos a terceros.

El párrafo 63 de Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de inversión (2024), menciona que:

En caso de la transferencia de un elemento desde inventarios a propiedades de

inversión, para contabilizarlo por su valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su importe en libros anterior se reconocerá en el resultado del periodo (p. 9).

Es decir que cuando existe una transferencia de una propiedad que está clasificado como inventarios a propiedad de inversión esta propiedad a la fecha de cambio de uso se contabilizará por su valor razonable. Y si existe alguna diferencia entre el valor razonable y el importe en libros esta se reconocerá como ganancia en caso de aumento o como pérdida en caso de disminución en el estado de resultados del periodo.

**2.3.1.9 Disposiciones.** Una disposición es el acto mediante el cual una entidad retira de su contabilidad a una propiedad de inversión.

**2.3.1.9.1 Baja en cuentas.** El párrafo 66 de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de inversión (2024), señala que una entidad dará de baja en cuentas es decir eliminará del estado de situación financiera a sus propiedades de inversión por dos motivos, por su disposición o cuando sus propiedades de inversión queden permanentemente retiradas de uso y no se esperen beneficios económicos futuros procedentes de su disposición.

**Disposición:** El párrafo 67 de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de inversión (2024), menciona que.

La disposición de una propiedad de inversión puede producirse bien por su venta o por su incorporación a un arrendamiento financiero. La fecha de disposición de la propiedad de inversión es la fecha en que el receptor obtiene su control de acuerdo con los requerimientos de la NIIF 15 para determinar cuándo se satisface una obligación de desempeño. La NIIF 16 se aplicará a una disposición afectada por la contratación de un arrendamiento financiero y una venta con arrendamiento posterior (p. 9).

***Las propiedades quedan retiradas de uso de la empresa.*** El párrafo 68 de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de inversión (2024), trata sobre cómo contabilizar una sustitución en una propiedad de inversión, y señala que:

Si, de acuerdo con el criterio de reconocimiento del párrafo 16, la entidad reconociera dentro del importe en libros de un activo el costo de derivado de la sustitución de parte de la propiedad de inversión, dará de baja el importe en libros de la parte sustituida.

Para las propiedades de inversión contabilizadas según el modelo del costo, [Referencia: párrafo 56] el elemento sustituido podría no ser un elemento que se hubiera amortizado de forma independiente. Si no fuera practicable para la entidad determinar el importe en libros del elemento sustituido, podrá utilizar el costo de la sustitución como indicativo de cuál era el costo del elemento sustituido en el momento en el que fue adquirido o construido. Según el modelo del valor razonable, [Referencia: párrafos 33 a 55] el valor razonable de la propiedad de inversión podrá ya reflejar la pérdida de valor del elemento que va a ser sustituido. En otros casos puede ser difícil distinguir qué importe del valor razonable debería reducirse por causa del elemento que va a ser sustituido. Una alternativa para proceder a esta reducción del valor razonable del elemento sustituido, cuando no resulte practicable hacerlo directamente, es incluir el costo de la sustitución en el importe en libros del activo, y luego volver a evaluar el valor razonable, de forma similar a lo requerido para ampliaciones que no implican sustitución (p. 9-10).

Es decir que si una parte de un edificio se cambia tendríamos que dar de baja a esa parte quitando su valor del estado de situación financiera y poner el costo del nuevo. Si no se sabe cuánto valía la que se ha sustituido, se puede usar el precio de la nueva pieza. Y si se usa

el modelo de valor razonable, hay que tener en cuenta si esa pérdida ya estaba reflejada o no en el estado de situación financiera.

**2.3.1.9.2 La pérdida o ganancia.** El párrafo 69 de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024), señala que las pérdidas o ganancias que se generen del retiro del balance o la disposición de una propiedad de inversión, se determinarán calculando la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el importe en libros del activo, y se reconocerá en el resultado del periodo en que tenga lugar el retiro o la disposición (a menos que la NIIF 16 exija otra cosa, en el caso de una venta con arrendamiento posterior. Es decir que cuando se vende o retira una propiedad de inversión, la entidad debe comparar lo que se recibe por la disposición con el importe en libros, la diferencia que resulte va directamente al estado de resultados del periodo. Pero si la empresa vende y luego alquila ese mismo inmueble, hay que mirar también lo que dice la NIIF 16.

Además de esto, el párrafo 70 de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024), añade que:

El importe de la contraprestación a incluir en la ganancia o pérdida que surge de la baja en cuentas de una partida de una propiedad de inversión se determina de acuerdo con los requerimientos para determinar el precio de la transacción de los párrafos 47 a 72 de la NIIF 15. Los cambios posteriores al importe estimado de la contraprestación incluida en la ganancia o pérdida se contabilizarán de acuerdo con los requerimientos para cambios en el precio de la transacción de la NIIF 15 (p. 10).

Es decir que cuando una empresa da de baja una propiedad de inversión hay que aplicar las reglas de la NIIF 15 donde se trata sobre ingresos por contratos con clientes, especialmente los párrafos 47 a 72, para determinar correctamente el importe de la

contraprestación.

**2.3.1.9.3 Compensación de terceros.** El párrafo 62 de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024), señala que “las compensaciones de terceros por causa de propiedades de inversión que hayan deteriorado su valor, se hayan perdido o abandonado, se reconocerán en el resultado del periodo cuando dichas compensaciones sean exigibles” (p.10).

Es decir que cuando una propiedad de inversión ya sea un edificio alquilado sufre un daño, se pierde o se abandona, la empresa puede recibir una compensación de un tercero que normalmente se da por un seguro o alguna indemnización.

Por ejemplo. La empresa ABC tiene un edificio que se encuentra asegurado, y este edificio sufre lo siguiente.

- En enero del 2025 se enciende
- En marzo la aseguradora acepta pagar el importe del seguro
- La empresa ABC recibe el pago de la aseguradora en mayo.

Si tomamos en cuenta el párrafo 62 de la NIC 40 Propiedades de Inversión, la empresa debería de reconocer el ingreso por el importe del seguro en marzo, fecha en que se aprueba el pago, ya que esta compensación es exigible y se reconocerá en el estado de resultados independiente del deterioro que ha sufrido el edificio.

El párrafo 73 de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024), señala que, en caso ocurra deterioro de valor o las pérdidas que se generan en las propiedades de inversión, ya sea que se deteriore, se destruya, se reemplace o se venda, cada hecho económico se debe contabilizar por independientemente, los siguientes ejemplos son:

## Tabla 7

### *Contabilización independiente de hechos económicos en propiedades de inversión*

Hecho económico	Tratamiento Contable	Norma Aplicable
Perdidas por deterioro de valor	Se reconocen como pérdida cuando el valor recuperable < valor contable.	NIC 16 <i>Deterioro del valor</i>
Retiros o disposición	Se reconoce la ganancia o pérdida (Ingresos netos de la transacción – importe en libros).	NIC 40 <i>Propiedades de Inversión</i>
Compensación de terceros	Se reconoce en resultados cuando la compensación es exigible legalmente.	NIC 40 <i>Propiedades de Inversión</i>
Costo de los activos rehabilitados, comprados o construidos como sustitutos	Si luego dar de baja una propiedad, la sustituye, ese nuevo contabiliza según su costo	NIC 40 <i>Propiedades de Inversión</i>

*Nota.* La información fue extraída del párrafo 73 de la (Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión, 2024).

**2.3.1.10** Según la Norma Internacional de Contabilidad 1 Presentación de Estados Financieros (2024), el conjunto de estados financieros incluye también las notas a los estados financieros, además se menciona que el término “información a revelar”, se utiliza en un sentido general, aquí se incluyen la explicación de las partidas de los estados financieros, denominadas también como notas sobre los estados financieros.

Esta información que se requiere para revelar se relaciona específicamente sobre el modelo de medición posterior que se aplicó en las propiedades de información.

El párrafo 74 de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024), menciona que: además de las revelaciones que se requieren por la NIC 40 Propiedades de Inversión, las entidades también deben revelar considerando los requisitos de información

que se establecen en la NIIF 16 Arrendamientos, si la entidad es propietaria de propiedades de inversión y esta las arrienda, deberá revelar la información correspondiente como arrendador según lo estipulado en la NIIF 16 Arrendamientos. En caso de que la entidad utilice una propiedad de inversión mediante un arrendamiento y la reconozca como un activo por derecho de uso, deberá proporcionar las revelaciones requeridas para los arrendatarios considerando la NIIF 16.

El párrafo 75 de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024), nos indica lo que una entidad deberá revelar de manera general en cuanto al método de valuación de las propiedades de inversión.

### Tabla 8

*Aspectos que las entidades deben revelar en sus estados financieros*

Situación	Información que se debe revelar
Modelo de medición aplicado: Valor razonable o modelo del costo	La entidad debe revelar qué modelo utiliza para medir sus propiedades de inversión.
Criterios desarrollados para la clasificación de propiedades.	Si es difícil clasificar las propiedades de inversión como ocupadas por el dueño o mantenidas para la venta, la entidad debe revelar los criterios usados para clasificarlas.
Tasaciones hechas por un perito independiente	Se debe revelar si el valor razonable fue determinado por un perito independiente, y si no se realizó la valoración, se debe revelar.
Las cifras incluidas en el resultado del periodo por	Se revelan los ingresos obtenidos rentas.
	Gastos directos de operación de propiedades de inversión que generan ingresos por rentas.
	Gastos directos de operación de propiedades de inversión que no generan ingresos por rentas.
	Cambio acumulado en el valor razonable por transferencias.
Restricciones a la realización de las propiedades de inversión	Se deben revelar las limitaciones legales o contractuales sobre la disposición de las propiedades de inversión.

Situación	Información que se debe revelar
Obligaciones Contractuales	Se debe revelar los contratos para adquirir, construir, mejorar o mantener propiedades de inversión.

*Nota.* La información ha sido tomada del párrafo 75 de la (Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión, 2024).

**2.3.1.10.1 Modelo del Valor Razonable.** El párrafo 76 de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024), menciona que además de las revelaciones que se exigen en el párrafo 75 de la NIC 40, la entidad que aplique el modelo del valor razonable para medir sus propiedades de inversión, también revelará reporte detallado que muestra cómo cambió el valor contable de las propiedades de inversión durante un período contable. Inicia con el importe en libros de las propiedades de inversión al inicio y al final del período. Esta conciliación debe de contener lo que se muestra en la siguiente tabla:

**Tabla 9**

*Contenido de conciliación del importe en libros de la propiedad de inversión.*

Componentes	Significado
Adiciones, separando adquisiciones y desembolsos posteriores capitalizados	Informar cuántas propiedades nuevas se compraron y cuánto se gastó en mejoras o ampliaciones a propiedades de inversión que ya existía.
Adiciones por combinaciones de negocios	Si se adquirieron propiedades como parte de la compra o fusión con otra empresa.
Activos clasificados como mantenidos para la venta y otras disposiciones.	Incluir las propiedades que están clasificadas como mantenidos para la venta y las que hayan sido dadas de baja en cuentas.
Ganancias o pérdidas netas de los ajustes al valor razonable	Se debe mostrar cuánto aumentó o disminuyó el valor razonable de las propiedades de inversión.  En caso los estados financieros están en una moneda extranjera, o si hay negocios en el extranjero, deben revelarse los cambios por la conversión de moneda.
Diferencias de cambio	

Componentes	Significado
Transferencias realizadas	Si una propiedad cambió de uso debe revelarse.
Otros cambios	Cualquier otro movimiento que afecte el valor en libros de las propiedades de inversión.

*Nota.* Adaptado del párrafo 76 de la (Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión, 2024).

El párrafo 78 de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024), menciona que en caso la entidad por excepción use el modelo del costo ya sea según la NIC 16 o NIIF 16 se agregará a la conciliación lo que se muestra en la siguiente tabla:

**Tabla 10**

*Adición de contenido a la conciliación del valor de las propiedades de inversión*

Componentes	Significado
Descripción de las propiedades	Detallar las características de dichas propiedades.
Razón por la cual no puede medirse con fiabilidad el valor razonable;	Explicar por qué no es posible aplicar una tasación fiable del valor razonable.
Rango de estimaciones del valor razonable	Si se puede, indicar un rango de valores probables.
Información sobre disposiciones de estas propiedades	Revelar la enajenación propiedades no medidas a valor razonable, su valor en libros al momento de la venta y la ganancia o pérdida obtenida.

*Nota.* Adaptada del párrafo 78 de la (Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión, 2024).

El párrafo 77 de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024), menciona que, cuando la evaluación de una propiedad de inversión se haya modificado significativamente para utilizar en los estados financieros, por ejemplo, para evitar duplicar activos o pasivos ya registrados, la entidad debe revelar una conciliación entre el valor obtenido y el valor presentado, detallando por separado los arrendamientos u otros ajustes importantes.

**2.3.1.10.2 Modelo del costo.** El párrafo 79 de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024), menciona que además de los criterios de revelación que se muestran en el párrafo 75 de la misma norma, la entidad deberá revelar lo siguiente en caso esta haya optado por medir posteriormente al reconocimiento inicial sus propiedades de inversión utilizando el modelo del costo. Los criterios de revelación se mostrarán en la Tabla 11.

**Tabla 11**

*Criterios de revelación para activos que se han medido según el modelo del costo*

Criterios de revelación	Significado
Métodos de depreciación utilizados	Se debe revelar si se usa línea recta, depreciación acelerada u otro método, según la NIC 16 o NIIF 16.
Las vidas útiles o las tasas de depreciación utilizadas	Se debe revelar cuántos años o qué porcentajes se usan para depreciar las propiedades de Inversión.
El importe en libros bruto y la depreciación acumulada, al inicio y al final del periodo	Se debe revelar el costo histórico de las propiedades y cuánto se ha depreciado hasta la presentación de estados financieros.
Una conciliación del importe en libros de las propiedades de inversión al inicio y al final del periodo.	Mostrar todos los cambios en el valor contable de las propiedades de inversión, incluyendo: las adiciones por adquisición y desembolsos posteriores como mejoras a propiedades ya existentes, adiciones por combinación de negocios, ya sean compras o fusiones, activos clasificados como mantenidos para la venta, la depreciación, el importe del deterioro de valor o las reversiones del mismo, las diferencias de cambio, las transferencias realizadas y otros.
El valor razonable de las propiedades de inversión, cuando estas no se puedan medir fiablemente al valor razonable	Aunque se aplique el modelo del costo, la entidad debe revelar el valor razonable estimado revelando las siguientes informaciones: una descripción de las propiedades de inversión, una explicación del porqué no se puede medir fiablemente al valor razonable y el rango de estimaciones del valor razonable.

*Nota.* Adaptada del párrafo 79 de la (Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión, 2024).

### 2.3.1.11 Disposiciones Transitorias.

**2.3.1.11.1 Modelo del valor razonable.** El párrafo 80 de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024), menciona que las entidades que ya aplicaban la NIC 40 (versión 2000) y que por primera vez deciden clasificar como propiedades de inversión ciertos derechos sobre inmuebles en arrendamiento operativo, la entidad reconocerá el efecto de la aplicación como un ajuste en el saldo inicial de las ganancias acumuladas del periodo en el que se haya aplicado por primera vez la NIC 40.

**Tabla 12**

Tratamiento contable de la primera aplicación de la NIC 40 Propiedades de Inversión

Situación	Tratamiento
La entidad reveló públicamente en sus estados financieros en valor de sus propiedades de inversión.	<p>Se le recomienda a la entidad:</p> <p>Ajustar el saldo inicial de las ganancias acumuladas para el periodo más antiguo presentado con información de valor razonable publicada.</p> <p>Reexpresar información comparativa para esos períodos.</p>
La entidad no reveló públicamente en sus estados financieros en valor de sus propiedades de inversión.	La entidad no reexpresará la información comparativa, y revelará este hecho.

*Nota.* Adaptado del párrafo 80 de la (Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión, 2024).

**2.3.1.11.2 Modelo del costo.** Los párrafos 83 y 84 de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024), menciona que la entidad debe de aplicar la NIC 8 al cambiar una política contable o cuando se adapte por primera vez la NIC 40 en las propiedades de inversión, tal efecto incluye la reclasificación del superávit de revaluación que se ha generado anteriormente, y a partir de la medición inicial será prospectivamente.

**2.3.1.11.3 Combinación de negocios.** El párrafo 84A de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024), señala que, en diciembre de 2013, como parte del proceso de mejoras anuales de las NIIF, se introdujo el párrafo 14A en la NIC 40 para aclarar cómo debe evaluarse si una propiedad califica como propiedad de inversión cuando se adquiere, de este modo la entidad aplicara este párrafo de manera prospectiva y no se realizará ningún ajuste con respecto a la adquisición de propiedades de inversión.

**2.3.1.11.4 NIIF 16 Arrendamientos.** El párrafo 84 B de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024) menciona que:

Una entidad que aplique la NIIF 16 y sus modificaciones relacionadas con esta Norma por primera vez aplicará los requerimientos de transición del Apéndice C de la NIIF 16 a sus propiedades de inversión mantenidas como un activo por derecho de uso. (p. 13).

**2.3.1.11.5 Transferencias de propiedades de inversión:** El párrafo 84 C de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024) menciona que, las modificaciones realizadas a la NIC 40 en diciembre de 2016 cambiaron los párrafos 57 y 58, y deben aplicarse a los cambios en el uso de propiedades que ocurran a partir del inicio del primer periodo en que la entidad adopte esas modificaciones. En ese momento, la entidad debe revisar cómo tiene clasificadas sus propiedades y, si corresponde, reclasificarlas según las reglas de los párrafos 7 al 14, basándose en las condiciones existentes en esa fecha.

El párrafo 84 E de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024), menciona que en caso una entidad adopta por primera vez las modificaciones a la NIC 40, debe revisar sus propiedades y, si corresponde, reclasificarlas. Este proceso se debe hacer en la fecha de aplicación inicial, que es el inicio del periodo anual

en que se aplican las modificaciones.

Por su parte el párrafo 85 D de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión (2024) añade que, aunque normalmente no se requiere aplicar estas modificaciones a periodos anteriores, se permite hacerlo retroactivamente aplicando la NIC 8, solo si la entidad puede hacerlo sin tener que suponer o inventar información del pasado, es decir, sin el razonamiento retrospectivos.

## **2.4 Definición de Términos Básicos**

### **2.4.1 *Cambio de uso.***

Es la reclasificación de una propiedad por el uso que se le da en la entidad.

### **2.4.2 *Costo.***

Es el importe de efectivo o equivalentes al efectivo que se paga, o el valor razonable de la contraprestación entregada, para adquirir un activo en el momento de su adquisición o construcción.

### **2.4.3 *Baja en cuentas.***

Es el retiro del activo de la contabilidad cuando se vende se transfiere o ya no genera beneficios futuros.

### **2.4.4 *Ganancia o pérdida por valoración.***

Es la diferencia que existe entre el valor razonable y el importe anterior en libros.

### **2.4.5 *Ingreso por rentas.***

Son aquellos ingresos obtenidos por el alquiler de propiedades de inversión.

### **2.4.6 *Propiedad de inversión.***

Es un terreno o edificio, o parte de un edificio o ambos mantenidas por la empresa con el fin de obtener rentas o apreciaciones de capital o para ambos fines.

***2.4.7 Propiedad ocupada por el dueño.***

Son aquellas que la empresa mantiene para el uso en la producción de viene o suministros y/o para uso administrativo.

***2.4.8 Transferencia de uso.***

Es el cambio en la clasificación de una propiedad debido a cambio de uso.

## **Capítulo III. Variables**

### **3.1 Identificación de la variable**

Variable: Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión.

### 3.2 Operacionalización de las Variables

**Tabla 13**

*Operacionalización de las Variables*

Título: Norma Internacional de Contabilidad 40 <i>Propiedades de Inversión</i> en los estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025.						
Variables	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensiones	Indicadores	Ítems	Escala de medición
Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión.	La NIC 40 regula cómo reconocer, medir y revelar los inmuebles que se tienen para alquilar o invertir conocidos como Propiedades de Inversión, no para usar directamente ni para vender como parte del negocio habitual. Arreglar (Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión, 2024).	La variable 1 NIC 40 Propiedades de Inversión se va medir mediante la Escala de Likert a través de un cuestionario	Objetivo	Objetivo	a)	Ordinal
				Es Aplicable	b)	
			Alcance	No es Aplicable	c)	
				Importe en libros	d)	
			Definiciones	Costo	e)	
				Valor Razonable	f)	
				Propiedad de Inversión	g)	
				Propiedades ocupadas por el dueño	h)	
				Propiedades de Inversión	i), j)	
			Clasificación de propiedades	Propiedades ocupadas por el dueño	k), l)	
				Propiedades para doble propósito	m)	
				Propiedad ocupada por otra entidad del mismo grupo	n)	

Título: Norma Internacional de Contabilidad 40 <i>Propiedades de Inversión</i> en los estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025.						
Variables	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensiones	Indicadores	Ítems	Escala de medición
Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión.	La NIC 40 regula cómo reconocer, medir y revelar los inmuebles que se tienen para alquilar o invertir conocidos como Propiedades de Inversión, no para usar directamente ni para vender como parte del negocio habitual. Arreglar (Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión, 2024).	La variable 1 NIC 40 Propiedades de Inversión se va medir mediante la Escala de Likert a través de un cuestionario	Reconocimiento	Marco Conceptual	ñ)	Ordinal
				Características de las propiedades de inversión	o)	
				Desembolso Inicial	p)	
				Desembolso posterior	q)	
			Medición en el momento de reconocimiento	Costo de adquisición	r), s)	
				Costos que no se incluyen en el costo inicial	t)	
				Casos especiales de medición inicial	u), v)	
			Medición posterior al reconocimiento	Política contable	w)	
				Modelo del valor razonable	x), y)	
				Modelo del costo	z)	
			Trasferencia	De propiedad de inversión a propiedad ocupada por el propietario	aa), ab)	
				De propiedad de inversión a inventarios	ac)	

Título: Norma Internacional de Contabilidad 40 <i>Propiedades de Inversión</i> en los estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025.						
Variables	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensiones	Indicadores	Ítems	Escala de medición
Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión.	La NIC 40 regula cómo reconocer, medir y revelar los inmuebles que se tienen para alquilar o invertir conocidos como Propiedades de Inversión, no para usar directamente ni para vender como parte del negocio habitual. Arreglar (Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión, 2024).	La variable 1 NIC 40 Propiedades de Inversión se va medir mediante la Escala de Likert a través de un cuestionario	Transferencias	De propiedad ocupada por el propietario a una propiedad de inversión	ad), ae)	Ordinal
				De inventarios a propiedad de inversión	af), ag)	
			Disposiciones	Baja en cuentas	ih)	
				Ganancia o pérdida del retiro o disposición	ai)	
				Compensación de terceros	aj)	
			Información a revelar	Modelo del valor razonable	ak)	
				Modelo del costo	al)	
			Disposiciones transitorias	Modelo del valor razonable	am)	
				Modelo del costo	an)	
				Combinación de negocios	añ)	
				NIIF 16: Arrendamientos	ao)	
				Transferencia de Propiedades de Inversión	ap)	

## Capítulo IV. Marco Metodológico

### 4.1 Enfoque y Métodos de la Investigación

#### 4.1.1 Enfoques de la Investigación

**4.1.1.1 Cuantitativa.** Esta investigación adoptó un enfoque cuantitativo ya que permitió medir numéricamente el nivel de conocimiento de los estudiantes respecto a Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, para esta recolección de datos se utilizó un cuestionario estructurado, cuyos resultados se cuantificaron mediante una escala de Likert. Por otro lado, al trabajar con una muestra representativa, los hallazgos se generalizaron a toda la población estudiantil de la Escuela Académico Profesional de Contabilidad.

#### 4.1.2 Métodos de la Investigación

**4.1.2.1 Método Deductivo.** Esta investigación se enmarcó dentro del método deductivo, ya que parte de los principios generales establecidos por la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión esta norma brinda criterios específicos sobre el reconocimiento, medición y revelación de propiedades de inversión, para luego analizar el nivel de conocimiento de los estudiantes de la Escuela Académico profesional de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, para que de esta manera se logre el contraste de las respuestas de los estudiantes con los estándares establecidos en la norma.

**4.1.2.2 Método Inductivo – Deductivo.** La presente investigación adoptó el método inductivo-deductivo debido a que se buscó analizar el nivel de conocimiento que poseen los estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca respecto a la NIC 40 Propiedades de Inversión

**4.1.2.3 Método Analítico – Sintético.** La presente investigación se orientó bajo el método analítico–sintético, ya que se requirió un examen detallado del nivel de conocimiento que poseen los estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca respecto a la NIC 40 Propiedades de Inversión.

#### **4.2 Nivel o Alcance de Investigación**

En esta investigación se usó un nivel descriptivo ya que propósito principal fue identificar, analizar y caracterizar el grado de conocimiento que poseen los estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca sobre la NIC 40 Propiedades de Inversión, sin manipular variables ni buscar relaciones causales. Al centrarse en la descripción objetiva sin hipótesis causales, el estudio generó un diagnóstico preciso sobre la formación académica recibida, identificando fortalezas y brechas en el dominio de la NIC 40 Propiedades de Inversión.

#### **4.3 Diseño de la Investigación**

La investigación adoptó un diseño no experimental transversal, ya que no se manipularon variables, sino que se observó el fenómeno tal como se presenta en un momento determinado, este es el nivel de conocimiento de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión de los estudiantes de Contabilidad de la Universidad nacional de Cajamarca en su contexto natural, recopilando datos en un único momento temporal. Este diseño permitió analizar cómo los estudiantes analizaron, comprendieron y aplicaron la norma, sin alterar las condiciones de su formación académica.

#### **4.4 Población y Muestra**

#### **4.5 Técnicas para el procesamiento y análisis de la información.**

El procesamiento de la información se realizó mediante el programa IBM SPSS Versión

27, en las que se ordenó y clasificó la información para luego ser presentada en Tablas y Figuras para analizar, interpretar y discutir los resultados para obtener las conclusiones y recomendaciones de la investigación.

#### **4.5.1 Población**

La población de la investigación estuvo conformada por los 492 estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca matriculados en el ciclo académico del año 2025-I.

#### **4.5.2 Muestreo**

Para la selección de nuestra se empleó el método de muestreo no probabilístico intencional por conveniencia, el cual se justificó por la necesidad de contar con participantes que posean conocimientos específicos y contextualizados sobre la NIC 40, lo que permite obtener información más pertinente y enriquecedora para el análisis.

#### **4.5.3 Muestra**

La muestra de este estudio se encontró conformada por los 60 estudiantes de la Escuela Académico Profesional de Contabilidad matriculados en el IX ciclo académico del año 2025 en la Universidad Nacional de Cajamarca, estos fueron seleccionados por su cercanía al tema abordado con el objeto de investigación y su nivel alcanzado dentro de su formación académica.

### **4.6 Unidad de Análisis.**

Para la presente investigación se conformó por cada uno de los estudiantes del IX ciclo matriculados en el Semestre académico 2025-I de la Escuela Académico Profesional de Contabilidad de la Universidad Nacional Cajamarca.

### **4.7 Técnica e Instrumento de recolección de datos.**

#### **4.7.1 Técnica de Recolección de datos**

**4.7.1.1 Encuesta.** En esta investigación se utilizó la encuesta como técnica de recolección de datos, ya que permitió obtener información sobre opiniones y percepciones de los participantes, por medio de preguntas estructuradas con opciones de respuesta escalonadas.

#### **4.7.2 Instrumento de Recolección de Datos**

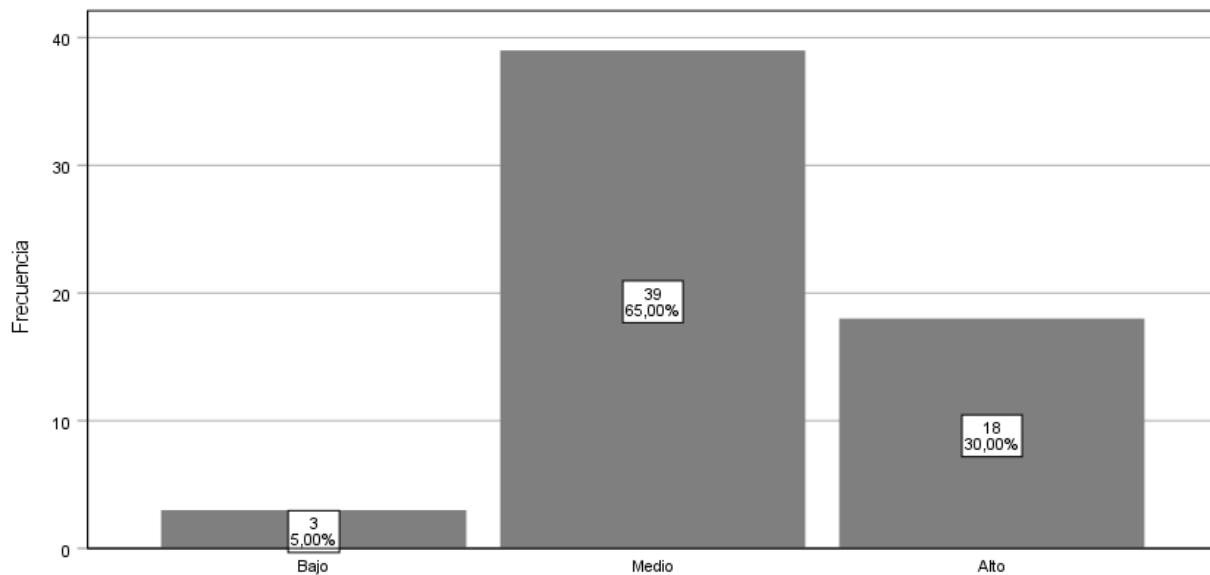
**4.7.2.1 Cuestionario.** En la presente investigación se utilizó el cuestionario como técnica de recolección de datos, ya que permitió obtener información sobre opiniones y percepciones de los participantes, por medio de preguntas estructuradas con opciones de respuesta escalonadas.

## Capítulo V. Resultados y Discusión

### 5.1 Presentación, interpretación y análisis de Resultados

**Figura 12**

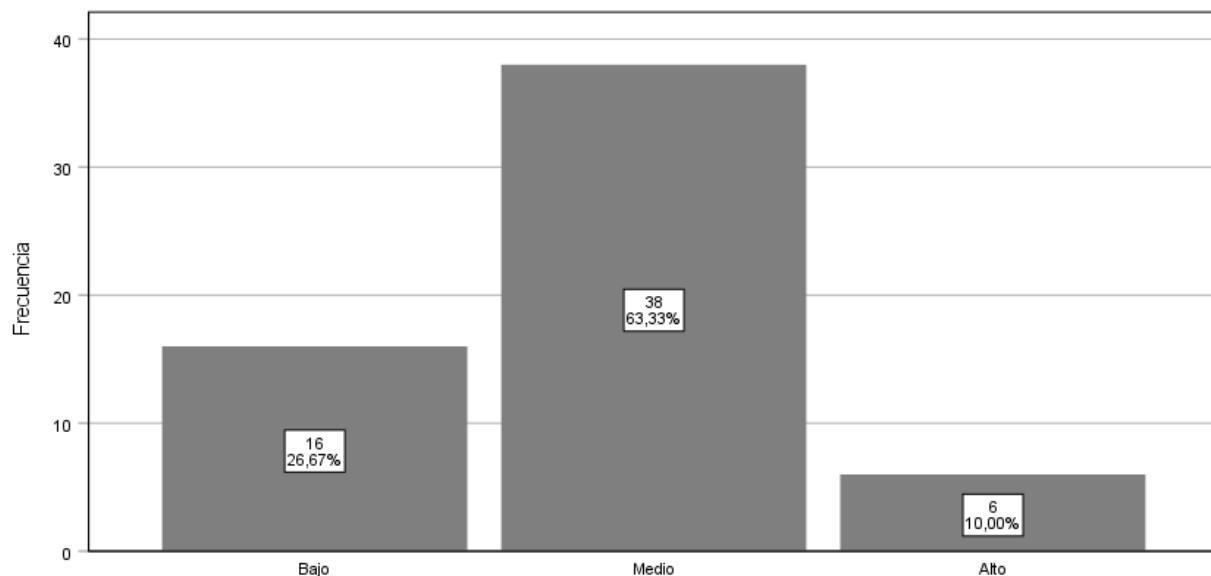
*Nivel de conocimiento de la variable NIC 40 Propiedades de Inversión.*



La Figura 12 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados, el 65.00% manifestó tener un nivel medio de conocimiento, lo que indica que poseen una base teórica aceptable, aunque aún con necesidad de mayor profundización, en segundo lugar, el 30.00% se ubicó en un nivel alto, evidenciando un dominio sólido sobre la NIC 40 Propiedades de Inversión, lo que resulta positivo para el desarrollo de competencias contables internacionales. Por su parte, solo el 5.00% presentó un nivel bajo, lo que representa una mínima parte de la muestra. Este dato es alentador, ya que sugiere que la gran mayoría de estudiantes ha logrado interiorizar adecuadamente los conocimientos relacionados con esta norma contable.

**Figura 13**

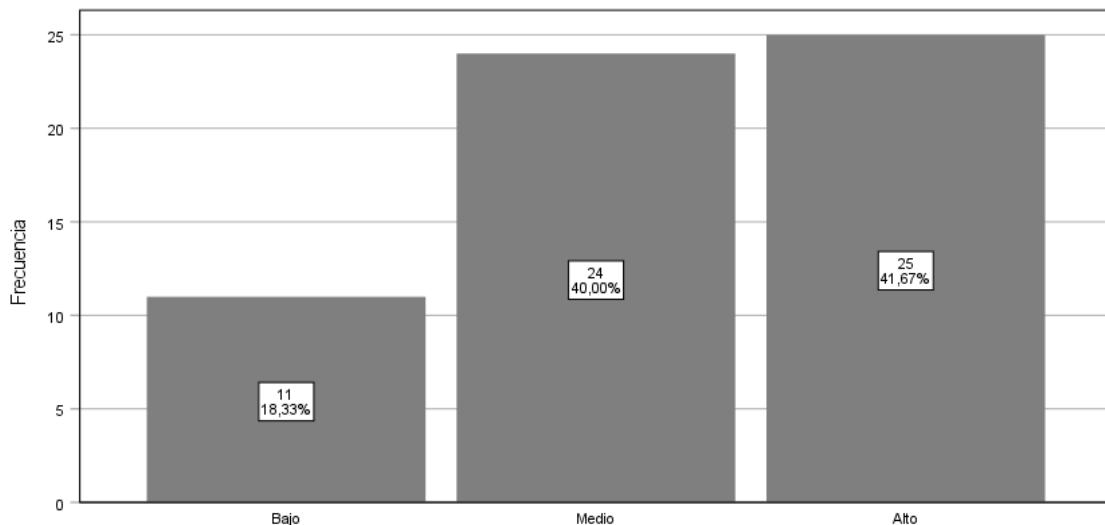
*Nivel de conocimiento de la Dimensión del Objetivo de la NIC 40*



La Figura 13 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 63.33% presentó un nivel medio de conocimiento, lo cual indica que tienen una comprensión general del objetivo de la NIC 40, aunque podrían beneficiarse de una formación más profunda y práctica. Por otro lado, el 26.67% se ubicó en un nivel bajo, lo que representa una proporción significativa que evidencia la necesidad de reforzar los contenidos teóricos y metodológicos relacionados con esta norma. Finalmente, tan solo el 10% de los encuestados alcanzaron un nivel alto de conocimiento, demostrando dominio y comprensión clara del objetivo de la NIC 40. Esta baja proporción sugiere que existe una brecha en la consolidación de aprendizajes, especialmente en lo que respecta a la aplicación práctica de esta normativa en contextos contables reales.

**Figura 14**

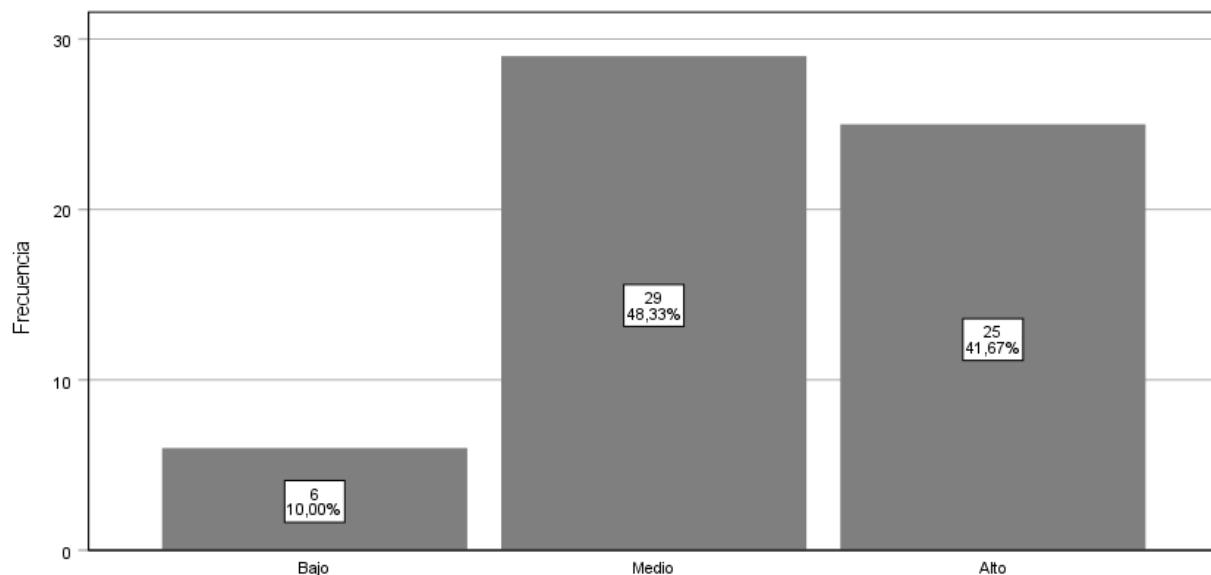
*Nivel de conocimiento de la Dimensión alcance de la NIC 40*



La Figura 14 muestra que el 41.67% de los 60 estudiantes encuestados tuvo un nivel alto de conocimiento sobre el alcance de la NIC 40, lo cual evidencia una comprensión sólida de sus principios y aplicaciones. A este grupo le sigue el 40.00% con un nivel medio, quienes han alcanzado una base conceptual adecuada, aunque aún podrían beneficiarse de un mayor fortalecimiento práctico y teórico. Por otro lado, el 18.33% restante se encontró en un nivel bajo, lo cual representa una porción significativa. Esta cifra indica que un grupo no menor de alumnos presenta dificultades para comprender el alcance de la NIC 40.

**Figura 15**

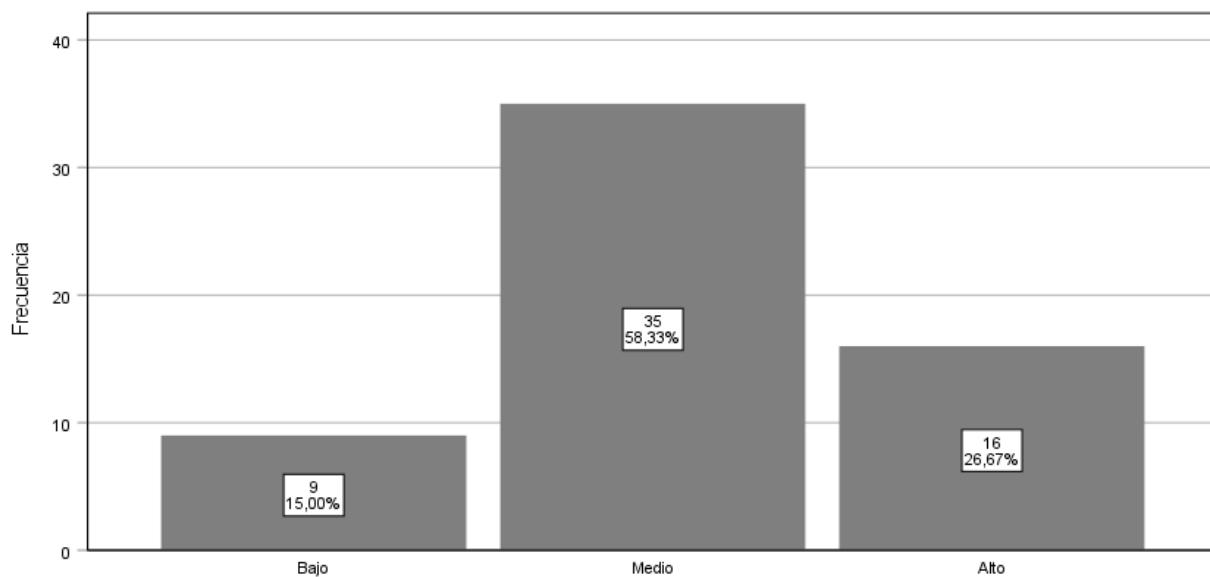
*Nivel de conocimiento de la Dimensión definiciones de la NIC 40*



La Figura 15 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 48.33% de los encuestados presentaron un nivel medio de conocimiento respecto a las definiciones establecidas en la NIC 40. Este grupo representa la mayoría, lo que sugiere que los estudiantes comprendieron parcialmente los conceptos fundamentales de la norma, aunque requieren mayor profundización para alcanzar una comprensión completa y precisa. Por otro lado, el 41.67% de los estudiantes alcanzaron un nivel alto, lo que es un indicador positivo en términos del dominio conceptual y finalmente, solo el 10% de los estudiantes se sitúo en un nivel bajo, lo que evidencia una baja incidencia de desconocimiento sobre las definiciones de la NIC 40.

**Figura 16**

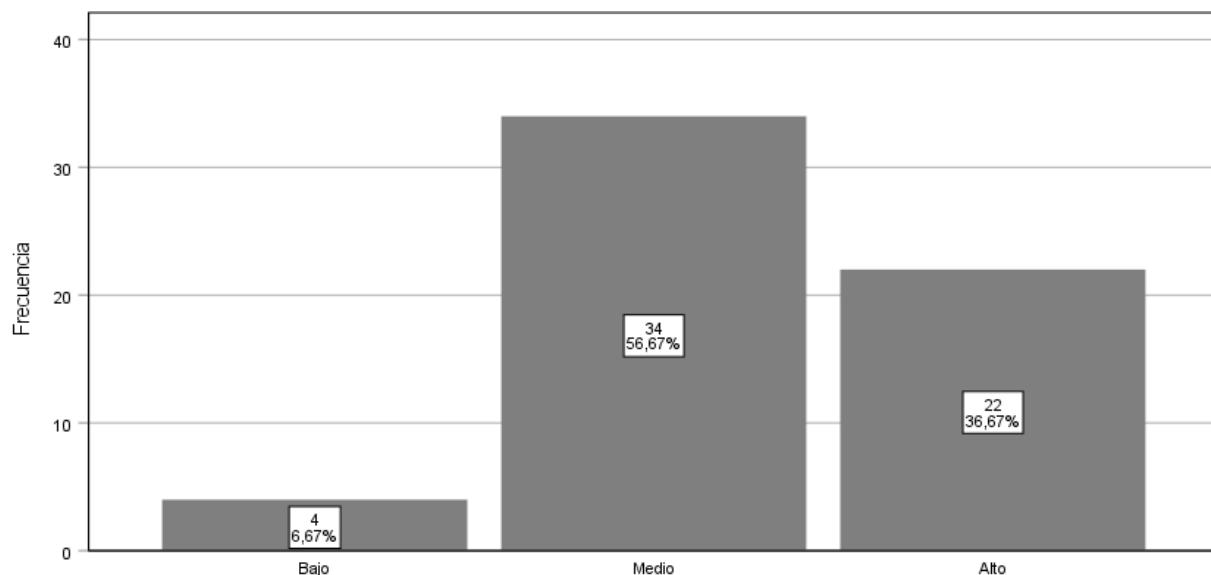
Nivel de conocimiento de la Dimensión Clasificación de Propiedades de la NIC 40



La Figura 16 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 58.33% de los encuestados presentaron un nivel medio de conocimiento respecto a la clasificación de las propiedades contempladas en la NIC 40. Esta mayoría sugiere que los estudiantes poseen una comprensión general de los criterios que diferencian las propiedades de inversión de otros activos, aunque requieren un mayor refuerzo. Por otra parte, el 26.67% de los estudiantes alcanzó un nivel alto, lo cual indica que una cuarta parte del grupo domina con claridad las categorías establecidas por la norma, finalmente, el 15% se encontraron en un nivel bajo, lo que representa un segmento que aún presenta dificultades para identificar o aplicar los conceptos relacionados con la clasificación de propiedades.

**Figura 17**

*Nivel de conocimiento de la Dimensión Reconocimiento de la NIC 40*

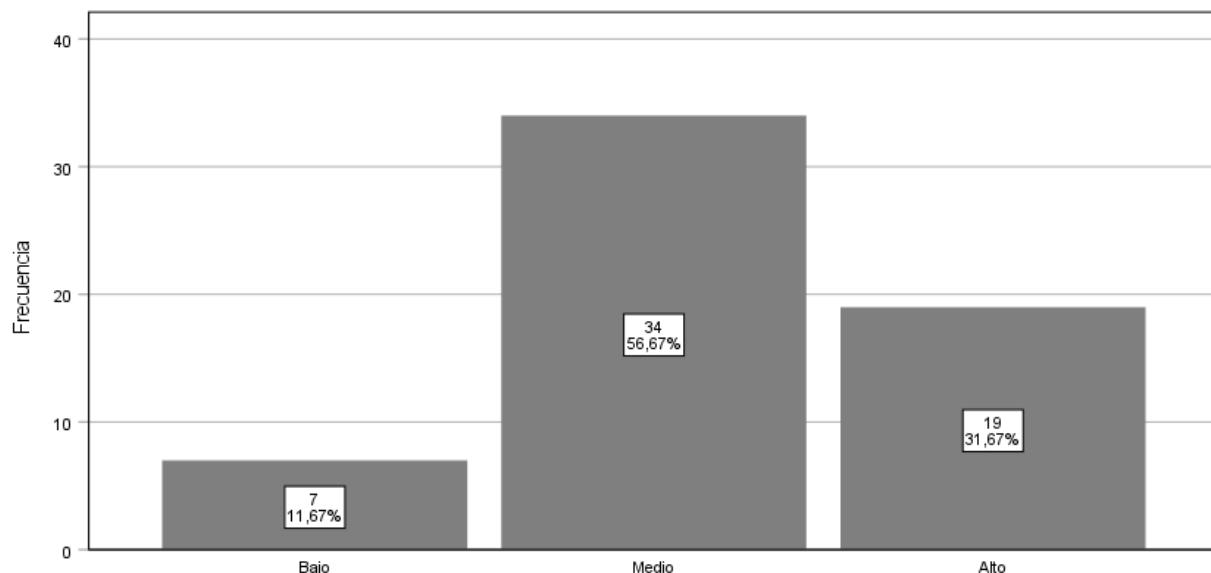


La Figura 17 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 56.67% de los estudiantes encuestados presentaron un nivel medio de conocimiento respecto al reconocimiento de las propiedades de inversión. Este grupo mayoritario evidenciaron una comprensión general de los criterios necesarios para reconocer este tipo de activos en los estados financieros, aunque podría requerir mayor profundización en cuanto a su aplicación normativa. A su vez, el 36.67% de los estudiantes alcanzaron un nivel alto, lo que refleja un grado de dominio considerable en cuanto a los requisitos que deben cumplirse para reconocer una propiedad como inversión. Por otro lado, solo el 6.67% de los estudiantes se encontraron en un nivel bajo, lo cual representa una minoría que presenta debilidades en este aspecto fundamental de la norma.

**Figura 18**

*Nivel de conocimiento de la Dimensión Medición en el Momento de Reconocimiento de la NIC*

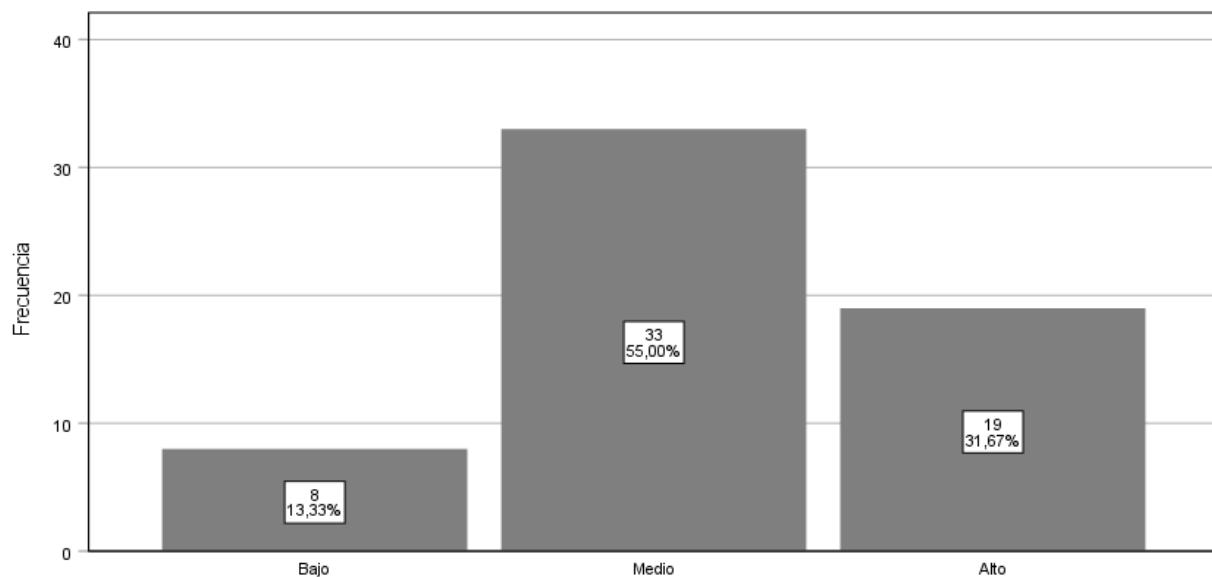
40



La Figura 18 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 56.67% de los estudiantes presentaron un nivel medio de conocimiento respecto a la medición inicial de las propiedades de inversión al momento del reconocimiento. Este porcentaje mayoritario indica que los estudiantes comprenden de forma general los criterios de valoración inicial, pero podrían beneficiarse de un mayor refuerzo. Asimismo, un 31.67% de los encuestados alcanzaron un nivel alto, lo que refleja un dominio de la medición inicial de las propiedades de inversión. Por otra parte, el 11.67% de los estudiantes se ubicó en un nivel bajo, lo cual revela la existencia de una proporción reducida de alumnos que presenta dificultades para comprender la medición inicial. Este grupo requiere estrategias de apoyo más específicas.

**Figura 19**

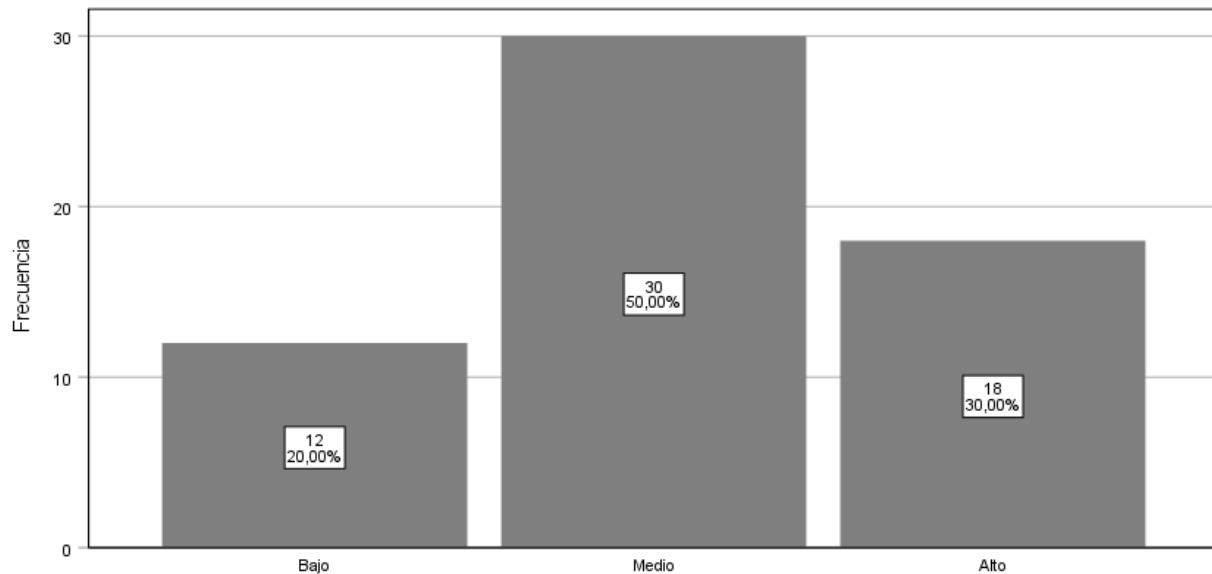
*Nivel de conocimiento de la Dimensión Medición posterior al reconocimiento de la NIC 40*



La Figura 19 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 55% de los estudiantes encuestados presentaron un nivel medio de conocimiento en relación con la medición posterior al reconocimiento de las propiedades de inversión establecida en la NIC 40. Esto indica que más de la mitad del alumnado posee una comprensión aceptable sobre los métodos de medición posteriores. Además, el 31.67% de los estudiantes alcanzó un nivel alto, lo cual evidencia un grado avanzado de comprensión y dominio sobre este tema. En contraste, el 13.33% de los estudiantes se situó en un nivel bajo, lo que refleja una proporción que presenta dificultades en este aspecto específico. Esta situación pone en evidencia la necesidad de aplicar estrategias de reforzamiento académico.

**Figura 20**

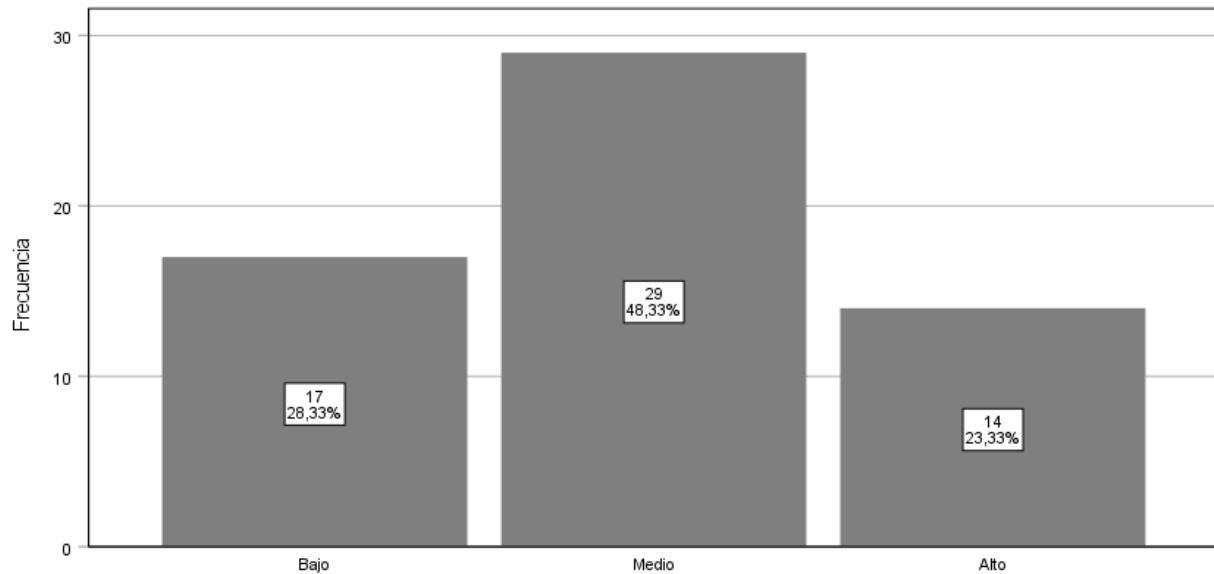
*Nivel de conocimiento de la Dimensión Transferencias de la NIC 40*



La Figura 20 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 50% de los estudiantes encuestados tuvo un nivel medio de conocimiento sobre las transferencias de propiedades contempladas en la NIC 40. Esto indica que la mitad del alumnado tiene una comprensión general de cuándo y cómo se deben reclasificar las propiedades entre diferentes categorías, aunque todavía pueden existir dudas respecto a los requisitos específicos y su correcta aplicación. Por otro lado, el 30% de los estudiantes demostró un nivel alto, lo que refleja una comprensión sólida sobre las transferencias de propiedades dentro del marco de la NIC 40. En contraste, el 20% de los estudiantes presentó un nivel bajo, lo que pone de manifiesto una proporción significativa con dificultades para identificar los principios y condiciones normativas relacionados con este aspecto.

## Figura 21

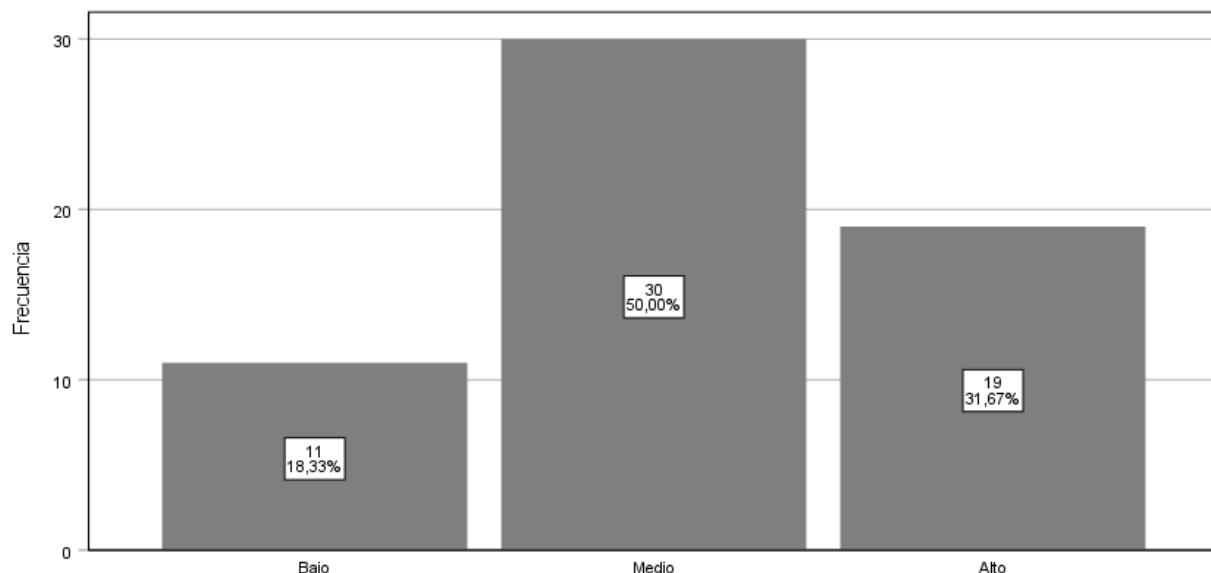
### *Nivel de conocimiento de la Dimensión Disposiciones de la NIC 40*



La Figura 21 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 48.33% de los estudiantes encuestados presentó un nivel medio de conocimiento en relación con las disposiciones de la NIC 40, lo cual indica que cerca de la mitad tiene una comprensión básica o intermedia el tema. Por su parte, el 23.33% de los estudiantes alcanzó un nivel alto, lo que demuestra que una parte del alumnado tiene un conocimiento avanzado y preciso de las disposiciones de las propiedades de inversión. Sin embargo, el 28.33% de los estudiantes se ubicó en un nivel bajo, lo que representa una proporción considerable que revela una brecha de comprensión importante sobre este aspecto. Este grupo requiere una atención educativa más focalizada, con apoyo didáctico que facilite el entendimiento sobre el tema.

**Figura 22**

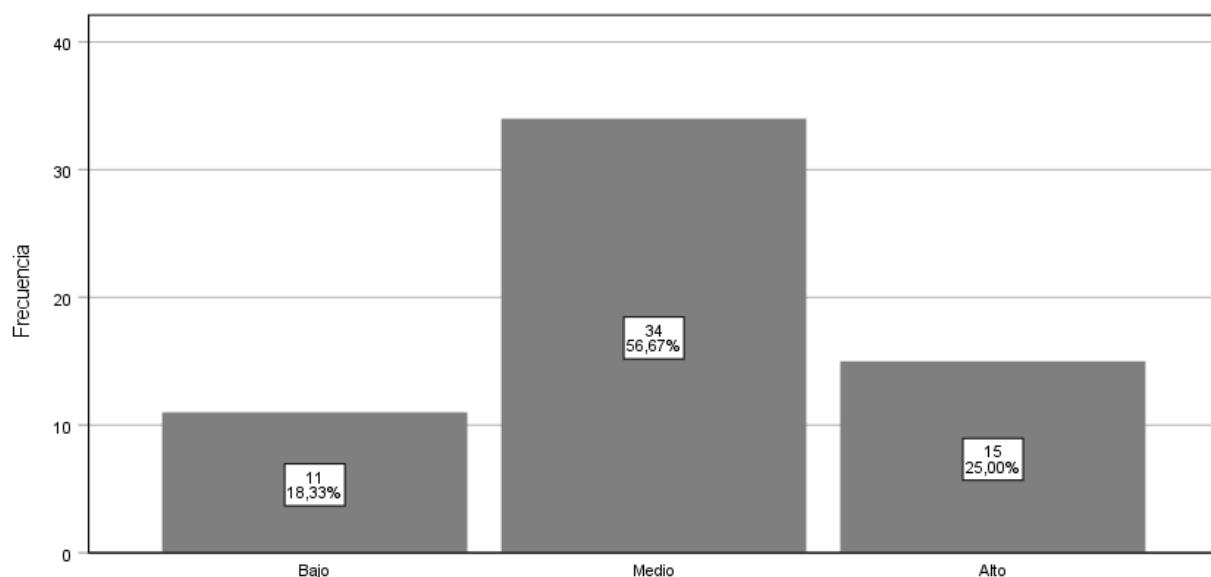
*Nivel de conocimiento de la Dimensión Información a revelar de la NIC 40*



La Figura 21 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 50% de los estudiantes encuestados presentó un nivel medio de conocimiento sobre los requerimientos de información a revelar que establece la NIC 40. Esto sugiere que la mitad del alumnado comprende parcialmente qué elementos deben ser incluidos en las notas a los estados financieros relacionados con propiedades de inversión, pero podría requerir una formación más detallada sobre los aspectos específicos que deben divulgarse. Por otro lado, el 31.67% de los estudiantes alcanzó un nivel alto, lo cual indica que una proporción importante tiene una comprensión clara y adecuada de los requerimientos de revelación. En contraste, el 18.33% de los estudiantes se encontró en un nivel bajo, lo que señala que este grupo enfrenta dificultades para identificar o aplicar correctamente las obligaciones de revelación establecidas por la NIC 40.

**Figura 23**

*Nivel de conocimiento de la Dimensión de las Disposiciones transitorios de la NIC 40*



La Figura 21 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 56.67% de los estudiantes se encontró en un nivel medio de conocimiento sobre las disposiciones transitorias establecidas por la NIC 40. Esto sugiere que más de la mitad del alumnado tiene una comprensión general de cómo deben aplicarse los cambios contables relacionados con la norma al momento de su adopción inicial o modificación, aunque aún requieren reforzamiento para lograr una aplicación precisa y segura. Por su parte, el 25% de los encuestados alcanzó un nivel alto, lo que indica que una cuarta parte del grupo demuestra un dominio avanzado del tratamiento contable transitorio que establece la norma. En cambio, el 18.33% de los estudiantes presentó un nivel bajo, lo cual señala que una proporción relevante aún no comprende adecuadamente los aspectos técnicos y procedimentales relacionados con las disposiciones transitorias.

## 5.2 Discusión de Resultados.

El objetivo de la investigación fue Determinar el nivel de conocimiento de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión de en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025, Se obtuvo como resultado tal y como se muestra en la Figura 12 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados, el 65.00% manifestó tener un nivel medio de conocimiento, lo que indica que poseen una base teórica aceptable, aunque aún con necesidad de mayor profundización, en segundo lugar, el 30.00% se ubica en un nivel alto, evidenciando un dominio sólido sobre la NIC 40 Propiedades de Inversión, lo que resulta positivo para el desarrollo de competencias contables internacionales. Por su parte, solo el 5.00% presenta un nivel bajo, lo que representa una mínima parte de la muestra. Este dato es alentador, ya que sugiere que la gran mayoría de estudiantes ha logrado interiorizar adecuadamente los conocimientos relacionados con esta norma contable. En comparación con estudios previos, como el de Yagüe (2023), se observa que, en la práctica profesional, la NIC 40 es aplicada de forma relevante en el sector inmobiliario, donde predomina el uso del valor razonable como método de medición de las propiedades de inversión, en un 73% de los casos. Este modo de uso muestra que hoy en día se busca que los estados financieros sean más claros y reflejen con mayor precisión el valor real de las propiedades. Por eso, es clave que los futuros contadores estén bien preparados para aplicar correctamente esta norma y entender todo lo que implica. En ese sentido, los estudiantes que tienen un nivel medio o alto de conocimiento están en una buena posición para enfrentar los retos del entorno profesional actual, ya que cuentan con una base sólida que les permitirá adaptarse con mayor facilidad a las exigencias del mundo contable. Por otro lado, el estudio de Espinosa (2023) muestra que, si bien muchas empresas reportan utilizando NIIF, el modelo del costo sigue siendo mayoritariamente preferido (70.9%)

frente al valor razonable (29.1%), esto muestra que muchas empresas prefieren actuar con cierta prudencia contable o buscan que sus estados financieros no cambien demasiado de un periodo a otro. Esta diferencia en cómo se aplica la NIC 40 deja ver que no es tan simple elegir un modelo de medición, ya que cada uno tiene sus ventajas y desventajas. Por eso, es importante que los estudiantes no solo conozcan lo que dice la norma, sino que también aprendan a analizar y cuestionar qué efectos puede tener cada opción en la situación financiera de una empresa y en sus decisiones estratégicas.

## Conclusiones

1. Se determinó el nivel de conocimiento de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión en los estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, y se concluye que un 65.00% (39) tienen un nivel medio de conocimiento, lo que indica que poseen una base teórica aceptable, el 30.00% (18) tienen un nivel de conocimiento alto, evidenciando un dominio alto sobre el análisis, interpretación y aplicación de la NIC 40 Propiedades de Inversión, lo que resulta positivo para el desarrollo de competencias contables internacionales. Por su parte, solo el 5.00% (3) presenta un nivel de conocimiento bajo, lo que representa una mínima parte de la muestra.
2. Se determinó el nivel de conocimiento del Objetivo de la NIC 40 en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025, y se concluye que un 63,33% (38) tienen un nivel de conocimiento medio. No obstante, un 26,67% (16) de los estudiantes presenta un nivel bajo de conocimiento, lo que representa una proporción significativa que pone de manifiesto la necesidad de reforzar los contenidos teóricos y metodológicos impartidos sobre esta normativa. Solo un 10% (6) alcanzó un nivel de conocimiento alto, demostrando un dominio adecuado del objetivo de la NIC 40, lo cual evidencia una brecha en la consolidación del aprendizaje.
3. Se determinó el nivel de conocimiento del alcance de la NIC 40 en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025, y se concluye que un 41,67% (25) de los estudiantes encuestados posee un nivel de conocimiento alto, lo que refleja una comprensión sólida de los principios fundamentales y aplicaciones prácticas de esta norma. Asimismo, un 40,00% (24) se ubica en un nivel de conocimiento medio, mostrando una base conceptual adecuada, aunque con margen para una mayor profundización, tanto teórica como

práctica. Sin embargo, el 18,33% (11) restante presenta un nivel de conocimiento bajo.

4. Se determinó el nivel de conocimiento de las Definiciones de la NIC 40 en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025, donde se concluye que, un 48,33% (29) de los estudiantes encuestados presenta un nivel de conocimiento medio, lo cual indica una comprensión parcial de los criterios establecidos por la norma para clasificar las propiedades de inversión. Asimismo, el 41,67% (25) de los estudiantes alcanza un nivel de conocimiento, lo que representa un dato alentador, ya que refleja un dominio adecuado sobre las definiciones y clasificaciones que establece la normativa. En contraste, solo el 10% (6) se ubica en un nivel de conocimiento bajo.

5. Se determinó el nivel de conocimiento de la Clasificación de Propiedades de la NIC 40 en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025, y se concluye que un 58,33% (35) de los estudiantes encuestados presenta un nivel de conocimiento medio. Esta mayoría refleja que los estudiantes poseen una comprensión general de los criterios que diferencian las propiedades de inversión de otros activos, aunque aún requieren un refuerzo más profundo para afianzar su capacidad de clasificación y aplicación normativa. Asimismo, el 26,67% (16) alcanzó un nivel de conocimiento alto, lo cual es un indicador positivo, ya que demuestra que una cuarta parte del grupo domina con claridad las categorías establecidas por la norma. Por otro lado, el 15% (9) se encuentra en un nivel de conocimiento bajo.

6. Se determinó el nivel de conocimiento del Reconocimiento de la NIC 40 en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025, donde se concluye que, un 56,67% (34) de los encuestados presenta un nivel de conocimiento medio, lo cual indica que poseen una comprensión general de los criterios requeridos para reconocer este tipo de activos en los estados financieros, aunque aún podrían beneficiarse de una mayor profundización en su aplicación

normativa y práctica. De forma alentadora, un 36,67% (22) alcanza un nivel de conocimiento alto, demostrando un dominio sólido respecto a los requisitos establecidos por la norma para el reconocimiento de las propiedades de inversión. En contraste, solo un 6,67% (4) se sitúa en un nivel de conocimiento bajo, representando una minoría con debilidades en este aspecto clave.

7. Se determinó el nivel de conocimiento de la Medición en el Momento del Reconocimiento NIC 40 en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025, donde se concluye que, un 56,67% (34) de los estudiantes encuestados posee un nivel de conocimiento medio en lo que respecta a la medición inicial de dichos activos. Esta mayoría sugiere que los estudiantes comprenden, en términos generales, los criterios que deben aplicarse al momento de reconocer una propiedad de inversión, aunque requieren un mayor refuerzo conceptual y práctico para consolidar su comprensión. Por otra parte, el 31,67% (19) alcanza un nivel de conocimiento alto, lo que es un indicativo positivo del dominio que tiene una parte significativa del grupo respecto a la valoración inicial contemplada en la normativa. Sin embargo, un 11,67% (7) se ubica en un nivel de conocimiento bajo.

8. Se determinó el nivel de conocimiento de la Medición Posterior al Reconocimiento de la NIC 40 en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025. Donde se concluye que, un 55% (33) de los estudiantes encuestados presenta un nivel de conocimiento medio. Este porcentaje indica que más de la mitad del alumnado posee conocimientos aceptables respecto a los métodos establecidos por la norma para la valoración posterior de estos activos. Por su parte, un 31,67% (19) alcanza un nivel de conocimiento alto, lo que evidencia un dominio avanzado en esta dimensión, aspecto que resulta favorable para el desarrollo de competencias contables internacionales. Sin embargo, el 13,33% (8) se encuentra en un nivel de conocimiento bajo.

9. Se determinó el nivel de conocimiento de las Transferencias NIC 40 en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025, donde se concluye que, un 50% (30) de los estudiantes encuestados presenta un nivel de conocimiento medio. Esto sugiere que la mitad del alumnado posee una comprensión general sobre los criterios que regulan la reclasificación de propiedades entre diferentes categorías contables, aunque aún pueden presentar dudas sobre el tema. Además, el 30% (18) demuestra un nivel de conocimiento alto, lo cual es positivo de que una parte significativa del grupo tiene un dominio claro y preciso sobre las condiciones y principios que rigen este proceso. No obstante, un 20% (12) se encuentra en un nivel de conocimiento bajo.

10. Se determinó el nivel de conocimiento de las Disposiciones de la NIC en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025 donde se concluye que, un 48,33% (29) de los estudiantes encuestados presenta un nivel de conocimiento medio. Esto indica que cerca de la mitad del alumnado cuenta con una comprensión básica o intermedia, pero que aún requiere mayor entendimiento y compresión. Asimismo, el 23,33% (17) alcanza un nivel de conocimiento alto, evidenciando que una parte del grupo posee un conocimiento avanzado y preciso sobre las disposiciones establecidas en la NIC 40, lo que resulta favorable para su formación profesional. También, el 28,33% (14) de los estudiantes se ubica en un nivel de conocimiento bajo.

11. Se determinó el nivel de conocimiento de la Información a Revelar de la NIC 40 en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025, donde se concluye que, un 50% (30) de los estudiantes encuestados presenta un nivel de conocimiento medio. Este porcentaje refleja que la mitad del alumnado comprende de forma parcial los elementos que deben incluirse en las notas a los estados financieros relacionados con propiedades de inversión,

aunque existe una necesidad evidente de profundizar en los detalles específicos de los requerimientos de revelación. Por su parte, el 31,67% (19) alcanza un nivel de conocimiento alto, lo cual es un indicador favorable, ya que evidencia una comprensión clara y adecuada de las obligaciones informativas establecidas por la norma. Sin embargo, el 18,33% (11) se encuentra en un nivel de conocimiento bajo.

12. Se determinó el nivel de conocimiento de las Disposiciones Transitorias de la NIC 40 en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025, donde se concluye que, un 56,67% (34) de los estudiantes encuestados se encuentra en un nivel de conocimiento medio. Este resultado indica que más de la mitad del alumnado posee una comprensión general sobre la forma en que deben aplicarse los cambios contables derivados de la adopción inicial o modificaciones de la norma; sin embargo, es evidente la necesidad de fortalecer su formación para garantizar una aplicación normativa precisa y segura. Además, el 25% (15) de los estudiantes alcanza un nivel de conocimiento alto, lo que refleja que una cuarta parte del grupo tiene un dominio avanzado del tratamiento contable transitorio que establece la NIC 40. No obstante, el 18,33% (11) presenta un nivel de conocimiento bajo.

## Recomendaciones

1. Dado que el 65% de los estudiantes posee un nivel medio de conocimiento sobre la NIC 40 y el 30% un nivel alto, se recomienda a los docentes del área de normas contables de la Universidad Nacional de Cajamarca consolidar este avance mediante la aplicación de casos prácticos y simulaciones contables, con el fin de reforzar la transferencia de los conocimientos teóricos hacia situaciones reales. Además, mantener el seguimiento al pequeño grupo con nivel bajo para evitar rezagos académicos.
2. Ante el hecho de que un 26,67% presenta un nivel bajo respecto al objetivo de la NIC 40, se recomienda a la coordinación académica de la Escuela de Contabilidad fortalecer los contenidos teóricos y metodológicos sobre este tema, incorporando materiales explicativos y actividades de reflexión guiada que promuevan una comprensión más profunda del propósito de la norma.
3. Considerando que un 41,67% de los estudiantes alcanzó un nivel alto de conocimiento sobre el alcance de la NIC 40, se recomienda a los docentes del área de Normas Contables de la Universidad Nacional de Cajamarca de aprovechar esta fortaleza para promover aprendizajes colaborativos, donde los estudiantes con mayor dominio apoyen a sus compañeros con niveles medios o bajos, favoreciendo el aprendizaje entre pares.
4. Dado que la mayoría de los estudiantes presenta un nivel medio en las definiciones de la NIC 40, se recomienda a los docentes del área de Normas Contables de la Universidad Nacional de Cajamarca diseñar actividades comparativas que permitan diferenciar con claridad las categorías de propiedades de inversión, usando ejemplos reales del contexto nacional e internacional.
5. En vista de que un 58,33% de los estudiantes tiene un conocimiento medio sobre la clasificación de las propiedades, se recomienda a los docentes del área de Normas Contables y a la escuela de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca implementar talleres de

análisis de casos donde se apliquen los criterios de clasificación y reconocimiento establecidos por la norma, fortaleciendo la precisión conceptual.

6. Dado que un 56,67% posee un nivel medio y un 36,67% alto en el reconocimiento de las propiedades de inversión, se recomienda a los docentes área de Normas Contables de la Universidad Nacional de Cajamarca consolidar la enseñanza mediante ejercicios prácticos de registro contable que involucren el reconocimiento de estos activos en los estados financieros, reforzando así la aplicación normativa.

7. Considerando que el 56,67% tiene un nivel medio en la medición al momento del reconocimiento, se recomienda a los docentes del área de Normas Contables de la Universidad Nacional de Cajamarca reforzar la enseñanza mediante simulaciones de valoración y registro contable, de modo que los estudiantes comprendan con mayor claridad los criterios de medición exigidos por la norma al momento del reconocimiento.

8. Dado que más de la mitad de los estudiantes muestra un nivel medio en la medición posterior al reconocimiento, se recomienda a la escuela de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca promover capacitaciones y seminarios sobre los métodos de medición para fortalecer las competencias profesionales de los estudiantes.

9. Ante el hecho de que un 50% de los estudiantes presenta un conocimiento medio y un 20% bajo sobre transferencias de propiedades, se recomienda a los docentes del área de Normas Contables de la Universidad Nacional de Cajamarca incorporar casos prácticos de reclasificación entre diferentes categorías contables, para mejorar la comprensión de los criterios que rigen estos procesos.

10. Dado que casi la mitad de los estudiantes tiene un conocimiento medio y un 28,33% bajo en disposiciones de la norma, se recomienda a los responsables del curso de normas contables

realizar sesiones de repaso y resolución de problemas guiados, con énfasis en la interpretación de los artículos y requisitos normativos.

11. Considerando que el 50% de los estudiantes posee un nivel medio y el 18,33% bajo en información a revelar, se recomienda a los docentes del área de Normas Contables de la Universidad Nacional de Cajamarca reforzar este tema mediante la revisión de notas explicativas reales de empresas que aplican la NIC 40, favoreciendo la comprensión del contenido y la importancia de la transparencia contable.

12. Finalmente, dado que un 56,67% presenta un nivel medio de conocimiento sobre las disposiciones transitorias, se recomienda a la Escuela de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca y a los docentes del área de Normas Contables desarrollar seminarios integradores que aborden los cambios contables derivados de la adopción inicial o modificación de la norma, para garantizar una comprensión completa y actualizada.

### Referencias:

- Aguilar, D., Martínez, B., & Ortegón, E. (2018). *Impacto financiero al implementar la NIC 40 en la inmobiliaria German Arbelaez* [Tesis de Maestría, Universidad Minuto de Dios]. Repositorio Institucional.  
<https://repository.uniminuto.edu/server/api/core/bitstreams/cca453a1-c1c3-4ce7-b64c-14ee09770635/content>
- Castro, L. (2013). Aplicación de las niif para pymes en perú: dificultades y desafíos. *Illustro, IV*, 23-37.  
<file:///C:/Users/Lenovo/Downloads/luciaximena,+2.+Castro+Revista+Illustro+2013+vol+4+pp+23-37.pdf>
- Congreso de la República. (1997, 9 de diciembre). Ley General de Sociedades  
[https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/2570358/ley\\_general\\_sociedades.pdf.pdf?v=1638566446](https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/2570358/ley_general_sociedades.pdf.pdf?v=1638566446)
- Consejo Normativo de Contabilidad. (2024). Documentos del IASB publicados para acompañar a la NIC 40. En C. N. Contabilidad, *Libro Rojo-NIIF y documentos adicionales*.  
[https://cdn-content-b.mef.gob.pe/dgcp/con\\_nor\\_co/nor\\_inter/Annotated\\_RB2024\\_C\\_ES\\_NIC40.pdf](https://cdn-content-b.mef.gob.pe/dgcp/con_nor_co/nor_inter/Annotated_RB2024_C_ES_NIC40.pdf)
- Consejo Normativo de Contabilidad. (2024, 9 de agosto). *Norma Internacional de Contabilidad I Presentación de Estados Financieros*.  
[https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta\\_publ/con\\_nor\\_co/nic/ES\\_GVT\\_2021\\_NIC01.pdf](https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/nic/ES_GVT_2021_NIC01.pdf)
- Consejo Normativo de Contabilidad. (2024, 9 de agosto). *Norma Internacional de Contabilidad*

*16 Propiedades, Planta y Equipo.*

[https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta\\_publ/con\\_nor\\_co/nic/ES\\_GVT\\_2021\\_NIC16.pdf](https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/nic/ES_GVT_2021_NIC16.pdf)

Consejo Normativo de Contabilidad. (2024, 9 de agosto). *Norma Internacional de Contabilidad*

*16: Propiedades, Planta y Equipo.*

[https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta\\_publ/con\\_nor\\_co/nic/ES\\_GVT\\_2021\\_NIC16.pdf](https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/nic/ES_GVT_2021_NIC16.pdf)

Consejo Normativo de Contabilidad. (2024, 9 de agosto). *Norma Internacional de Contabilidad*

*40: Propiedades de Inversión.*

[https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta\\_publ/con\\_nor\\_co/niif/NIC\\_40\\_BV2023\\_GVT.pdf](https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/niif/NIC_40_BV2023_GVT.pdf)

Consejo Normativo de Contabilidad. (2024, 9 de agosto). *Norma Internacional de Información*

*Financiera 13 Medición del Valor Razonable.*

[https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta\\_publ/con\\_nor\\_co/niif/NIIF\\_13\\_BV2024\\_IRA\\_CH.pdf](https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/niif/NIIF_13_BV2024_IRA_CH.pdf)

Consejo Normativo de Contabilidad. (2024, 9 de agosto). *Resolución N° 002-2024-EF/30.*

<https://www.mef.gob.pe/es/consejo-normativo-de-contabilidad/resoluciones-2/resoluciones-cnc/33528-resolucion-de-consejo-normativo-de-contabilidad-n-002-2024-ef-30/file>

Damian, V., & Sandoval, M. (2024). *NIC 40 y la valorización de propiedades de inversión en una inmobiliaria de la ciudad de Chiclayo, 2024* [Tesis para título; Universidad César Vallejo]. Repositorio Institucional. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/158462>

David, J. (2010). El Valor Razonable como criterio básico de medición. *Ciencias Económicas, I,*

- 89-97. [https://doi.org/https://doi.org/10.14409/ce.v1i12.1148](https://doi.org/10.14409/ce.v1i12.1148)
- Espinosa, G. (2023). *Propiedades de Inversión (NIC 40): análisis al tipo de valoración utilizado por las sociedades fiscalizadas por la CMF* [Tesis de Maestría, Universidad de Chile]. Repositorio Institucional. <https://doi.org/10.58011/n58b-hh11>
- González, C. (2022). Desafíos para la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera al sector de las MIPYMES en Paraguay. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinaria, IV*, 5717-5728. [https://doi.org/https://doi.org/10.37811/cl\\_rcm.v6i6.3838](https://doi.org/https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v6i6.3838)
- Onofre, J., & Negreiros, L. (2024). *NIC 40: Propiedades de inversión y su impacto en la rentabilidad financiera de las empresas inmobiliarias del distrito de San Isidro, año 2022* [Tesis de Título; Universidad Peruana de las Ciencias Aplicadas]. Repositorio Institucional. <https://doi.org/10.19083/tesis/673415>
- Pardave Peje, E. A., & Paredes Ayala, M. (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* [Tesis de Título, Universidad Peruana de las Ciencias Aplicadas]. Repositorio Intitucional. <https://doi.org/10757/655210>
- Perez Porto, J., & Gardey, A. (2 de Agosto de 2024). *Costo - Qué es, competencia, definición y concepto*. Definición. de: <https://definicion.de/costo/>
- Sánchez, J. (2005). La reforma de la contabilidad europea las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). *Sistema financiero y realidad empresarial*, (184), 98-103. <https://www.funcas.es/wp-content/uploads/2022/04/1119art13.pdf>
- Yagüe, J. (2023). *NIC40: Valoración de las inversiones inmobiliarias en las SOCIMI (España)*

[Tesis de Maestría, Universidad de Alcalá]. Repositorio Institucional.

[https://ebuah.uah.es/dspace/bitstream/handle/10017/58616/TFM\\_Yague\\_Palomares\\_2023.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://ebuah.uah.es/dspace/bitstream/handle/10017/58616/TFM_Yague_Palomares_2023.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

## Apéndices:

### Apéndice A. Matriz de Consistencia Metodológica

<p><b>Título de la investigación:</b> Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión en los estudiantes de contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca</p>						
<p><b>Investigadora:</b> Bachiller. Jhajayra Karime Rudas Aguilar</p>						
Problema	Objetivos	Variables	Dimensiones	Indicadores	Metodología	
Problema General	Objetivo General	Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión	Objetivo	Objetivo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Enfoque:</b> Cuantitativo</li> <li>- <b>Alcance o Nivel de investigación:</b> Descriptivo simple</li> <li>- <b>Diseño de investigación:</b> No Experimental /Transversal</li> <li>- <b>Método de investigación:</b> Deductivo Inductivo-Deductivo Analítico-Sintético</li> <li>- <b>Población:</b> Los 492 estudiantes de Contabilidad de la Escuela Académico Profesional de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca matriculados en el ciclo académico 2025-I</li> <li>- <b>Muestra:</b> 60 estudiantes de Contabilidad del IX ciclo matriculados en el semestre académico 2025-I de la Universidad Nacional de Cajamarca.</li> <li>- <b>Muestreo:</b> No Probabilístico Intencional</li> <li>- <b>Técnica:</b></li> </ul>	
¿Cuál es el nivel de conocimiento de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión de en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025?	Determinar el nivel de conocimiento de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión de en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025		Alcance	Es Aplicable		
			No es Aplicable			
			Definiciones	Importe en libros		
				Costo		
				Valor Razonable		
				Propiedad de Inversión		
				Propiedades ocupadas por el dueño		
			Clasificación de propiedades	Propiedades de Inversión		
				Propiedades ocupadas por el dueño		

<b>Título de la investigación:</b> Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión en los estudiantes de contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca					
<b>Investigadora:</b> Bachiller. Jhajayra Karime Rudas Aguilar					
Universidad Nacional de Cajamarca, 2025?					Encuesta
¿Cuál es el nivel de conocimiento de las Definiciones de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025?	Determinar es el nivel de conocimiento de las Definiciones de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025.	Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión	Clasificación de propiedades	Propiedades para doble propósito	- <b>Instrumento:</b> Cuestionario
¿Cuál es el nivel de conocimiento de la Clasificación de Propiedades de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025?	Determinar el nivel de conocimiento de la Clasificación de Propiedades de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025.		Propiedad ocupada por otra entidad del mismo grupo		
¿Cuál es el nivel de conocimiento del Reconocimiento de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025?	Determinar el nivel de conocimiento del Reconocimiento de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025.		Marco Conceptual		
¿Cuál es el nivel de conocimiento de la Medición en el Momento del Reconocimiento de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025?	Determinar el nivel de conocimiento de la Medición en el Momento del Reconocimiento de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025.		Características Principales de la NIC 40 propiedades de inversión		
¿Cuál es el nivel de conocimiento de la Medición en el Momento del Reconocimiento de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025?	Determinar el nivel de conocimiento de la Medición en el Momento del Reconocimiento de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025.		Desembolso Inicial		
¿Cuál es el nivel de conocimiento de la Medición en el Momento del Reconocimiento de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025?	Determinar el nivel de conocimiento de la Medición en el Momento del Reconocimiento de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025.		Desembolso posterior		
¿Cuál es el nivel de conocimiento de la Medición en el Momento del Reconocimiento de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025?	Determinar el nivel de conocimiento de la Medición en el Momento del Reconocimiento de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025.		Costo de adquisición		
¿Cuál es el nivel de conocimiento de la Medición en el Momento del Reconocimiento de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025?	Determinar el nivel de conocimiento de la Medición en el Momento del Reconocimiento de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025.		Costos que NO se incluyen en el costo inicial		
¿Cuál es el nivel de conocimiento de la Medición en el Momento del Reconocimiento de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025?	Determinar el nivel de conocimiento de la Medición en el Momento del Reconocimiento de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025.		Casos especiales de medición inicial		
¿Cuál es el nivel de conocimiento de la Medición Posterior al Reconocimiento de la NIC 40	Determinar el nivel de conocimiento de la Medición Posterior al Reconocimiento de la		Política contable		
		Modelo del valor razonable			
		Modelo del costo			
		De propiedad de inversión a propiedad ocupada por el propietario			

<b>Título de la investigación:</b> Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión en los estudiantes de contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca					
<b>Investigadora:</b> Bachiller. Jhajayra Karime Rudas Aguilar					
Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025?	NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025.			De propiedad de inversión a inventarios	
¿Cuál es el nivel de conocimiento de las Transferencias de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025?	Determinar el nivel de conocimiento de las Transferencias de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025.	Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión	Trasferencia	De propiedad ocupada por el propietario a una propiedad de inversión	
¿Cuál es el nivel de conocimiento de las Disposiciones de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025?	Determinar el nivel de conocimiento de las Disposiciones de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025.			De inventarios a propiedad de inversión	
¿Cuál es el nivel de conocimiento de la Información a Revelar de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025?	Determinar el nivel de conocimiento de la Información a Revelar de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025.		Información a revelar	Baja en cuentas	
¿Cuál es el nivel de conocimiento de las Disposiciones Transitorias de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025?	Determinar el nivel de conocimiento de las Disposiciones Transitorias de la NIC 40 Propiedades de Inversión en los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025.			Ganancia o pérdida del retiro o disposición	
				Compensación de terceros	
				Modelo del valor razonable	
				Modelo del costo	
			Modelo del valor razonable	Disposiciones transitorias	
			Modelo del costo		
			Combinación de negocios		
		NIIF 16			
		Transferencia de Propiedades de Inversión			

**Apéndice B. Instrumento de recolección de datos**

**Universidad Nacional de Cajamarca**

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

**Escuela Académico Profesional de Contabilidad**

**Cuestionario**

El cuestionario tiene como objetivo, determinar el nivel de conocimiento de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión de los Estudiantes de Contabilidad de la Universidad Nacional de Cajamarca, 2025

**INSTRUCCIONES:** Señale con una X, en aquella opción que exprese su nivel de conocimiento en cada una de las afirmaciones siguientes:

Puntuaciones de escala Likert				
CM	C	NCND	CP	NC
5	4	3	2	1

(CM=Conozco mucho) (C= Conozco) (NCND=No conozco ni desconozco) (CP=Conozco poco) (NC=No conozco)

	ÍTEM	CM	C	NCND	CP	NC
a)	El objetivo de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión es brindar las pautas para el reconocimiento, medición y revelación de las propiedades de inversión					
b)	La Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión aplica en el reconocimiento, medición y revelación de información de las propiedades de inversión.					
c)	La Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión, no es de aplicación a los activos biológicos relacionados con la actividad agrícola, Plantas productoras, los derechos mineros y reservas minerales.					

	ÍTEM	CM	C	NCND	CP	NC
d)	Entiendo que el importe en libros es el valor de activo que se reconoce y se encuentra en el Estado de Situación Financiera.					
e)	El costo es el importe de efectivo o equivalentes al efectivo que se paga, o el valor razonable de la contraprestación entregada, para adquirir un activo en el momento de su adquisición o construcción.					
f)	El valor razonable es el precio de mercado que se recibirá por vender un activo o se pagaría al transferir un pasivo en la fecha de medición.					
g)	La propiedad de Inversión es un terreno o edificio, o parte de un edificio o ambos mantenidas por la empresa con el fin de obtener rentas o apreciaciones de capital o para ambos fines.					
h)	Las propiedades ocupadas por el dueño son aquellas que la empresa mantiene para el uso en la producción de viene o suministros y/o para uso administrativo.					
i)	Las propiedades se clasifican como de inversión cuando se tenga para obtener rentas, apreciación de capital o ambas.					
(j)	Un edificio propio que se tiene alquilado bajo uno o más arrendamientos operativos se clasifica como propiedad de inversión.					
k)	Las propiedades que se clasifican como ocupadas por el dueño son utilizadas para la producción o suministro de bienes y para fines administrativos.					
l)	Un hotel que es administrado directamente por la entidad se clasifica como propiedad ocupada por el dueño.					
m)	Las propiedades que se clasifican para doble propósito si una propiedad tiene una parte destinada a obtener rentas o apreciación del capital y otra parte utilizada para la producción de bienes o servicios, y si estas partes pueden venderse o arrendarse separadamente bajo el régimen de arrendamiento financiero, la entidad las contabilizará por separado y se clasificará como una propiedad con doble propósito.					
n)	Una entidad ocupa una propiedad de otra entidad del mismo grupo, cuando existe un arriendo una propiedad de su controladora o a otra subsidiaria dentro del mismo grupo, esta propiedad no se clasifica como propiedad de inversión, porque para el grupo en su conjunto, se considera como una propiedad ocupada por el dueño, mientras que la entidad que arrienda sí puede clasificar la propiedad como inversión de manera individual.					

	ÍTEM	CM	C	NCND	CP	NC
ñ)	Las características de un activo según el Marco conceptual son tres: derecho, potencial de generar beneficios futuros y control.					
o)	La NIC 40 propone dos criterios para reconocer una propiedad de inversión los cuales son que: existir la probabilidad generar beneficios económicos futuros y que el costo de dichas propiedades deben ser medidas de forma fiable.					
p)	Es desembolso inicial se refieren a los costos que se desembolsan para adquirir o construir una propiedad de inversión.					
q)	Los desembolsos posteriores se incurren cuando se añade, sustituye al a un elemento o parte de una propiedad, estos se pueden capitalizar o considerar como gasto.					
r)	La medición inicial al reconocimiento de las propiedades de inversión se realiza al costo de adquisición o al costo de producción.					
s)	El costo de adquisición de una propiedad de inversión se compone por el valor de compra, honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspasos de las propiedades y otros costos asociados a la transacción.					
t)	Los costos que no se incluyen en el costo inicial son los costos de puesta en marcha, las pérdidas de operación cuando la entidad es ocupada por el dueño, las cantidades anormales de desperdicios en la construcción.					
u)	Si el pago por una propiedad de inversión se aplaza, su costo será el equivalente al precio de contado y la diferencia entre el valor de contado y el valor de crédito se reconocerá como un gasto por intereses durante el periodo.					
v)	Cuando existe una adquisición mediante permuta el costo de la propiedad de inversión se medirá por su valor razonable solo y cuando la transacción tenga carácter comercial y se pueda medir fiablemente el valor razonable tanto del activo entregado como del activo recibido.					
w)	Una entidad puede elegir como política contable para la medición posterior de sus propiedades de inversión el modelo del costo o el modelo del valor razonable.					
x)	El modelo del valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad.					

	ÍTEM	CM	C	NCND	CP	NC
y)	Al determinar el importe en libros de una propiedad de inversión según el modelo del valor razonable, una entidad no duplicará la contabilización de activos o pasivos que se reconozcan como activos y pasivos separados, por ejemplo: equipos que son frecuentemente parte integrante de un edificio.					
z)	El modelo del costo se define como el costo histórico menos la depreciación acumulada y las desvalorizaciones.					
aa)	Existe una transferencia de propiedad de inversión a propiedad ocupada por el propietario cuando es el comienzo de la ocupación de la propiedad por parte del propietario, o del desarrollo donde existe una intención de ser ocupado.					
ab)	Si una entidad tiene un edificio clasificado como propiedad de inversión medido por su valor razonable al momento de su cambio de usos para fines administrativos, se realizará una reclasificación midiéndolo al valor razonable a la fecha y no reconocerá ganancias o pérdidas por la transferencia.					
ac)	Cuando existe una transferencia de propiedad de inversión a inventarios es porque existe una intención de utilizar el activo para venderlo.					
ad)	Existe una transferencia de propiedad ocupada por el propietario a una propiedad de inversión cuando se llega el final de la ocupación del activo por parte del dueño					
ae)	Cuando exista una transferencia de una propiedad ocupada por el dueño a una propiedad de inversión la entidad debe medir la propiedad al valor razonable y en caso exista una diferencia entre el importe en libros y el valor razonable a la fecha de la transferencia se aplicará una revaluación.					
af)	Existe una transferencia de inventarios a propiedad de inversión cuando inicia una operación de arrendamientos operativos a terceros.					
ag)	Cuando una propiedad está clasificada como inventarios y se transfiere a propiedad de inversión esta propiedad se contabilizará por su valor razonable. Y si existe alguna diferencia entre el valor razonable y el importe en libros esta se reconocerá en el estado de resultados del periodo.					
ah)	Una entidad dará de baja en cuentas a sus propiedades de inversión por su disposición o cuando sus propiedades de inversión queden permanentemente retiradas de uso y no se esperen beneficios económicos futuros procedentes de su disposición.					

	ÍTEM	CM	C	NCND	CP	NC
(ai)	Las pérdidas o ganancias que se generen por la disposición de una propiedad de inversión, se determinarán calculando la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el importe en libros del activo, y se reconocerá en el resultado del periodo en que tenga lugar el retiro o la disposición.					
(aj)	Cuando una propiedad de inversión sufre un daño, se pierde o se abandona, la empresa puede recibir una compensación de un tercero que normalmente se da por un seguro o alguna indemnización.					
(ak)	La entidad que aplique el modelo del valor razonable para medir sus propiedades de inversión, revelará reporte detallado que muestra cómo cambió el valor contable de las propiedades de inversión durante un periodo contable.					
(al)	La entidad que haya optado por medir posteriormente al reconocimiento inicial sus propiedades de inversión utilizando el modelo del costo deberá revelar el método de depreciación, la vida útil de las propiedades y, el importe en libros inicial y el importe de la depreciación acumulada.					
(am)	Las entidades que midan sus propiedades de inversión con el modelo del valor razonable y aplicaban la NIC 40 (versión 2000) y que por primera vez deciden clasificar como propiedades de inversión ciertos derechos sobre inmuebles en arrendamiento operativo, la entidad reconocerá el efecto de la aplicación como un ajuste en el saldo inicial de las ganancias acumuladas del periodo en el que se haya aplicado por primera vez la NIC 40.					
(an)	La entidad que ha optado por medir sus propiedades de inversión con el modelo del costo debe de aplicar la NIC 8 al cambiar una política contable o cuando se adapte por primera vez la NIC 40 en las propiedades de inversión.					
(añ)	La entidad aplicará el párrafo 14A de la NIC 40 Propiedades de Inversión de manera prospectiva y no se realizará ningún ajuste con respecto a la adquisición de propiedades de inversión.					
(ao)	Una entidad que aplique la NIIF 16 y sus modificaciones relacionadas con esta Norma por primera vez aplicará los requerimientos de transición del Apéndice C de la NIIF 16 a sus propiedades de inversión mantenidas como un activo por derecho de uso.					

	ÍTEM	CM	C	NCND	CP	NC
(ap)	Cuando adopta por primera vez las modificaciones a la NIC 40, en específico el párrafo 57 y 58 Transferencia de propiedades debe revisar sus propiedades y, si corresponde, reclasificarlas. Este proceso se debe hacer en la fecha de aplicación inicial, que es el inicio del periodo anual en que se aplican las modificaciones.					

## Apéndice C. Prueba de Fiabilidad del instrumento de recolección de datos

**Tabla 14**

*Resumen de procesamiento de casos*

		N	%
Casos	Válido	60	100,0
	Excluido <sup>a</sup>	0	,0
	Total	60	100,0

a. La eliminación por lista se basa en todas las variables del procedimiento.

**Tabla 15**

*Estadísticas de fiabilidad*

Alfa de Cronbach	N de elementos
,922	12

El estadístico de fiabilidad Alfa de Cronbach tiene un valor de 0.933 revela una buena consistencia interna para aplicar el cuestionario

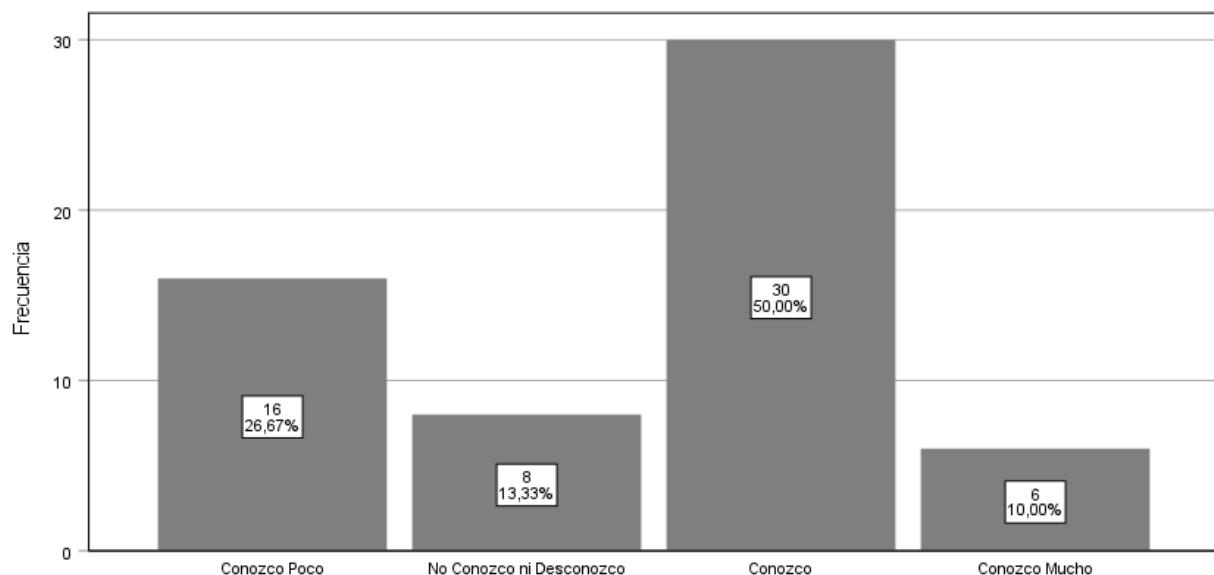
## Apéndice D. Resultados estadísticos de la variable sistema de detacciones por ítems

### Dimensión: Objetivo de la NIC 40 Propiedades de Inversión

#### Item a)

**Figura 24**

*Objetivo de la NIC 40*



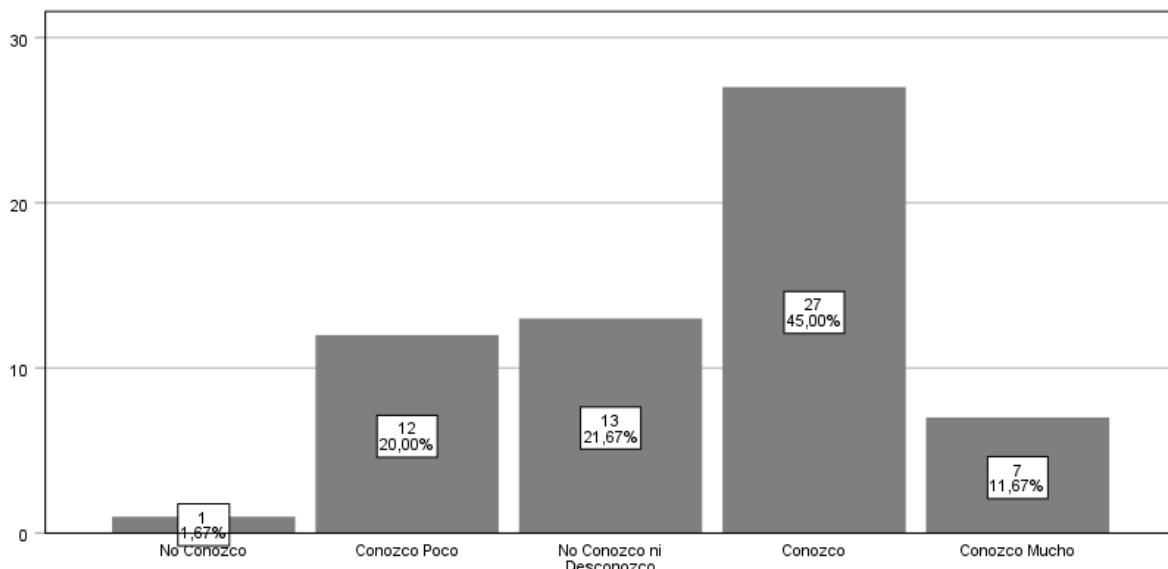
La Figura 24 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 50% manifiestan que conocen el objetivo de la NIC 40, lo cual representa una valoración positiva. Además, el 10% adicional afirma que conoce mucho sobre este objetivo, lo que indica un dominio avanzado del tema por parte de una parte del grupo. Sin embargo, el 26.67% indica que conoce poco, lo que pone de manifiesto una proporción considerable de estudiantes con un entendimiento limitado del objetivo de la NIC 40. A esto se suma el 13.33% que expresan que ni conocen ni desconocen sobre el tema.

## Dimensión: Alcance de la NIC 40 Propiedades de Inversión

### Item b)

**Figura 25**

*Es aplicable la NIC 40*

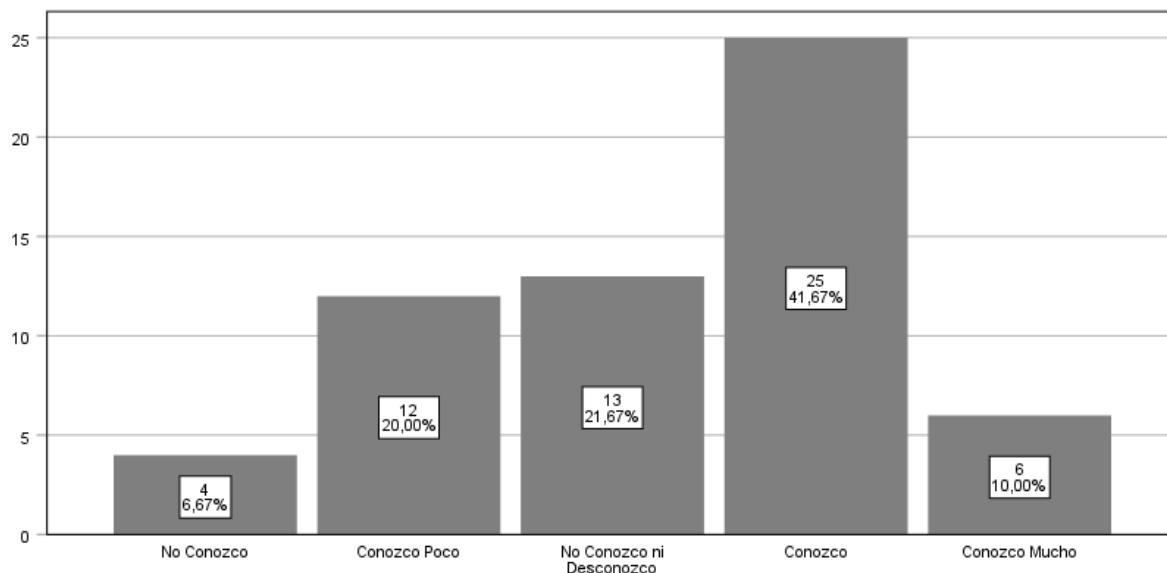


La Figura 25 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 45% señala que conoce a que es aplicable la NIC 40, mientras que un 11.67% indica que conocen mucho, sumando en conjunto un 56.67% del total encuestado con un nivel de conocimiento aceptable o elevado. Esto refleja que más de la mitad de los estudiantes tiene una comprensión clara sobre el tema. Por otro lado, el 21.67% de los estudiantes afirma que ni conoce ni desconoce la aplicación de la norma, lo cual representa un grupo con una comprensión ambigua o superficial. Adicionalmente, el 20% indica que conoce poco, y el 1.67% afirma que directamente no conoce la aplicación de la NIC 40. En total, un 21.67% se encuentra en niveles bajos de conocimiento.

### Item c)

**Figura 26**

*No es aplicable la NIC 40*



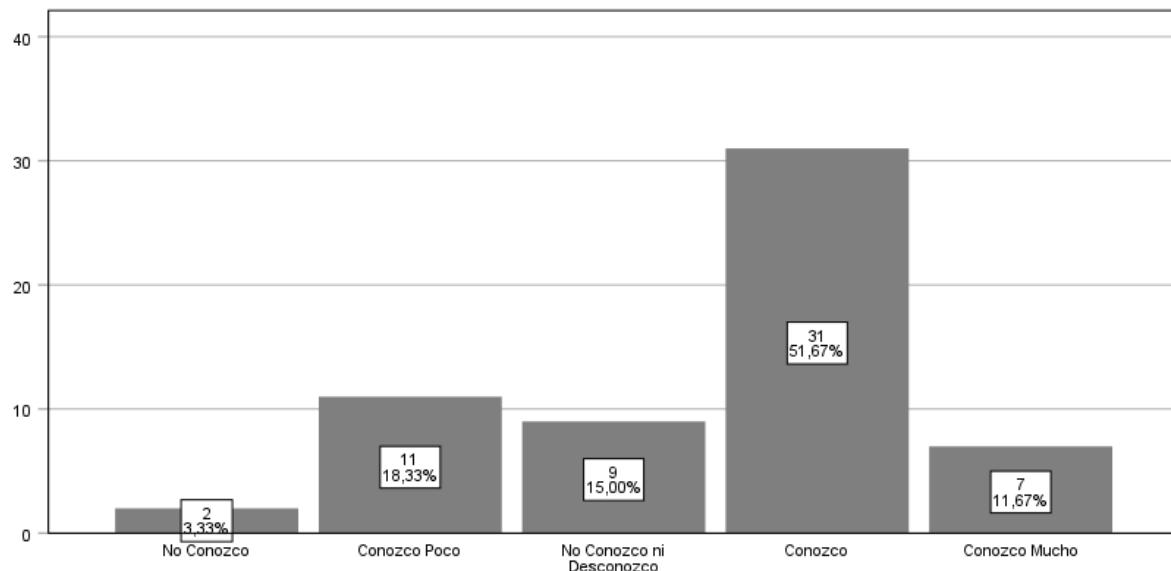
La Figura 26 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 41.67% afirma que conoce lo que no es aplicable según la NIC 40, mientras que un 10% adicional indica que conoce mucho. Esto da como resultado un total del 51.67% que posee un nivel de conocimiento adecuado o avanzado sobre las exclusiones específicas de esta norma contable. Sin embargo, el 21.67% manifiesta que "ni conoce ni desconoce" el tema, reflejando una falta de claridad conceptual. Esta postura intermedia puede indicar una comprensión parcial. Por otra parte, el 20% señala que "conoce poco", y el 6.67% expresa directamente que "no conoce" lo que no es aplicable según la NIC 40. En conjunto, este 26.67% representa a los estudiantes con mayor necesidad de apoyo académico.

## Dimensión: Definiciones de la NIC 40

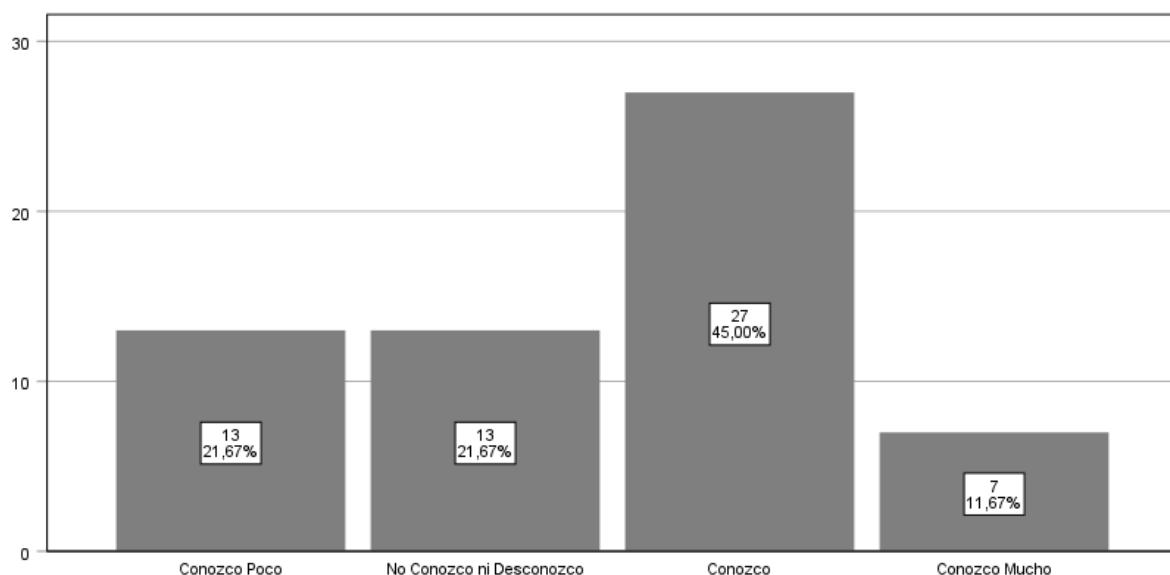
### Item d)

**Figura 27**

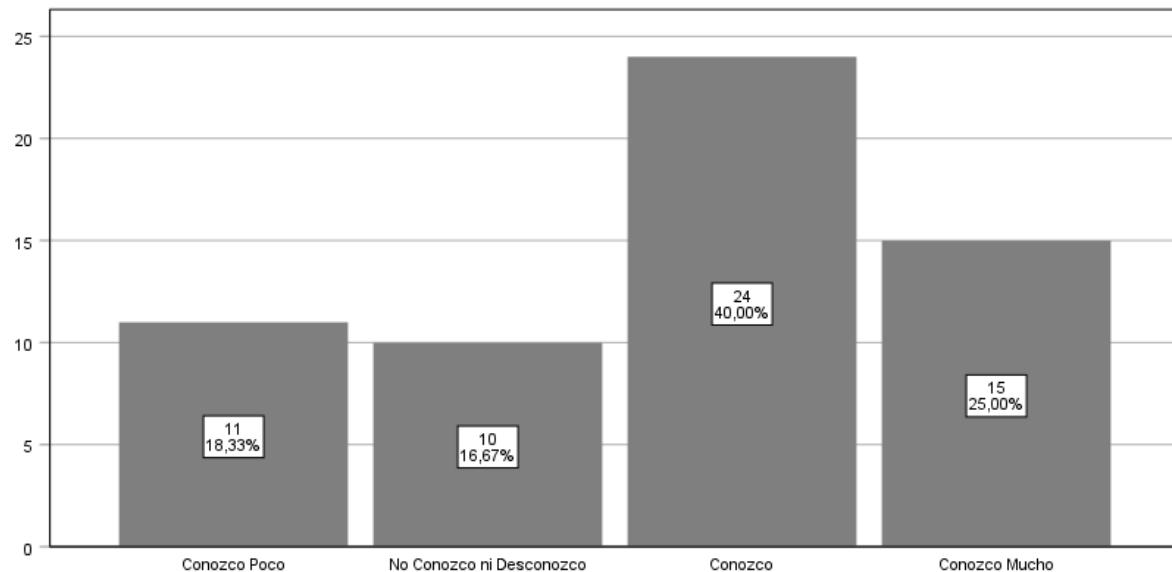
*Importe en libros*



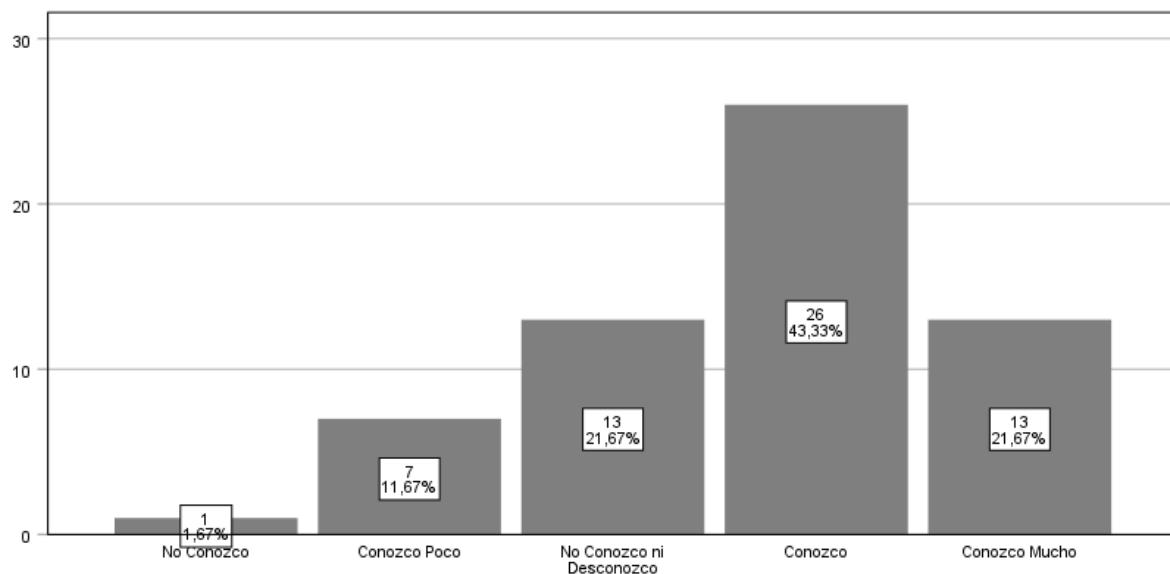
La Figura 27 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 51.67% afirma que "conoce" la definición de importe en libros en el contexto de la NIC 40, mientras que un 11.67% señala que "conoce mucho". Esto da como resultado un 63.34% de estudiantes con un nivel de conocimiento alto. Por otra parte, un 15% de los encuestados manifestó que "ni conoce ni desconece". Asimismo, el 18.33% indicó que "conoce poco", y el 3.33% señaló que "no conoce" la definición, lo cual suma un 21.66% con un nivel bajo de comprensión sobre este punto. Esta proporción es relevante y sugiere que aún existen debilidades en el dominio del lenguaje técnico contable, lo que podría dificultar la interpretación correcta de los estados financieros si no se aborda adecuadamente.

**Item e)****Figura 28***Costo*

La Figura 28 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 45% señala que "conoce" la definición de costo según la NIC 40, mientras que un 11.67% indica que "conoce mucho". En conjunto, un 56.67% demuestra un nivel de conocimiento avanzado. Por otro lado, un 21.67% indica que "ni conoce ni desconece", lo que refleja un nivel intermedio de comprensión. Asimismo, el 21.67% de los estudiantes expresa que "conoce poco", y ningún estudiante seleccionó la opción "no conozco", lo cual es alentador, ya que implica que todos tienen, al menos, un grado mínimo de familiaridad con el concepto.

**Item f)****Figura 29***Valor razonable*

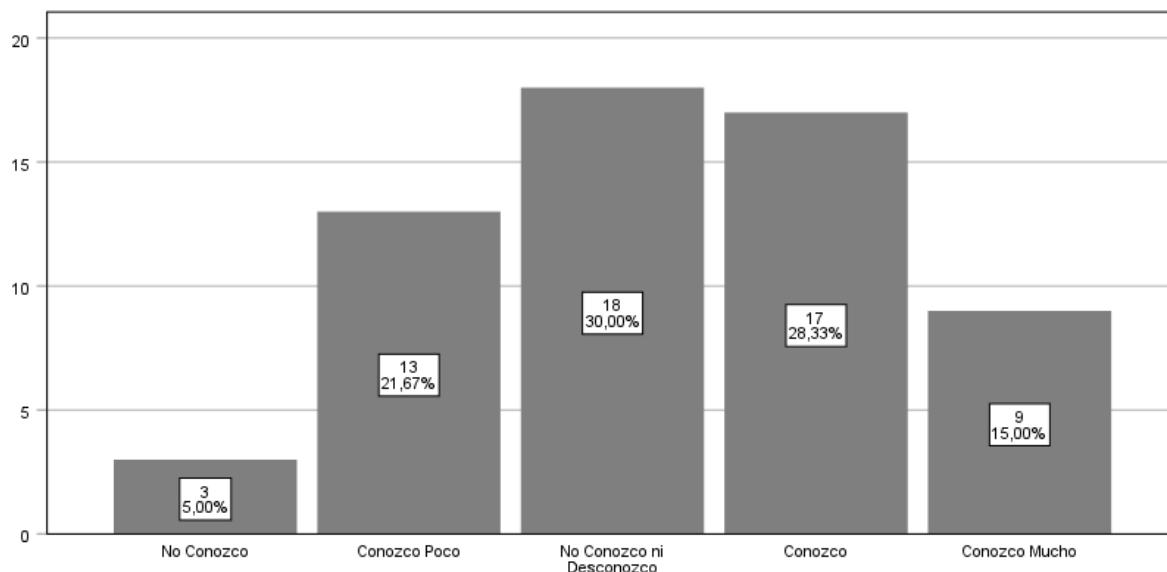
La Figura 29 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 40% afirma que "conoce" la definición de valor razonable, mientras que un 25% señala que "conoce mucho". Esto representa un 65% del total con un nivel avanzado de comprensión sobre este concepto clave, lo cual es altamente positivo. Por otra parte, un 16.67% indica que "ni conoce ni desconoce" la definición, lo que refleja un nivel intermedio de comprensión. Además, el 18.33% señala que "conoce poco", y notablemente, ningún estudiante respondió que "no conoce" el concepto, lo cual es un punto favorable.

**Item g)****Figura 30***Propiedad de Inversión*

La Figura 30 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 43.33% afirma que "conoce" la definición de propiedad de inversión, y un 21.67% adicional señala que "conoce mucho", lo cual representa un 65% del total con un nivel de conocimiento elevado. Por otro lado, un 21.67% manifiesta que "ni conoce ni desconoce" el concepto, lo que sugiere una comprensión parcial o insegura. En menor medida, el 11.67% expresa que "conoce poco" y el 1.67% indica que "no conoce" la definición, lo que suma un 13.34% con bajo nivel de conocimiento.

**Item h)****Figura 31**

*Propiedades ocupadas por el dueño*



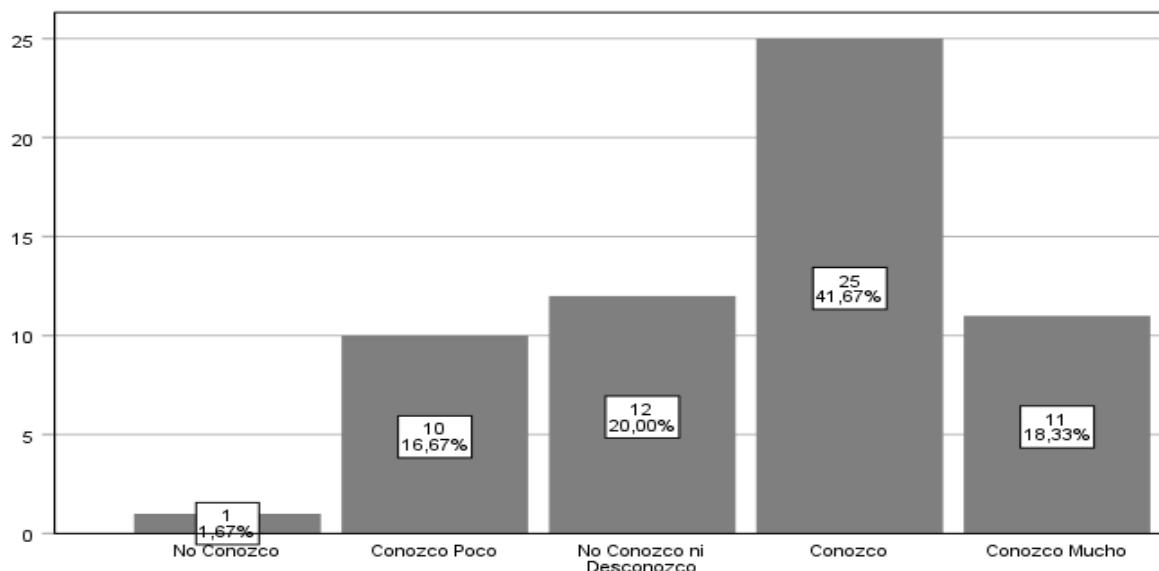
La Figura 31 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 28.33% afirma que "conoce" esta definición y el 15% indica que "conoce mucho", lo que representa un total del 43.33% con un nivel de conocimiento alto sobre el concepto. Por otro lado, el 30% de los estudiantes manifiesta que "ni conoce ni desconoce" el término, lo que refleja una posición ambigua. Además, el 21.67% señala que "conoce poco" y el 5% directamente "no conoce" el concepto, lo que suma un 26.67% del total con un nivel bajo de conocimiento.

## Dimensión: Clasificación de propiedades

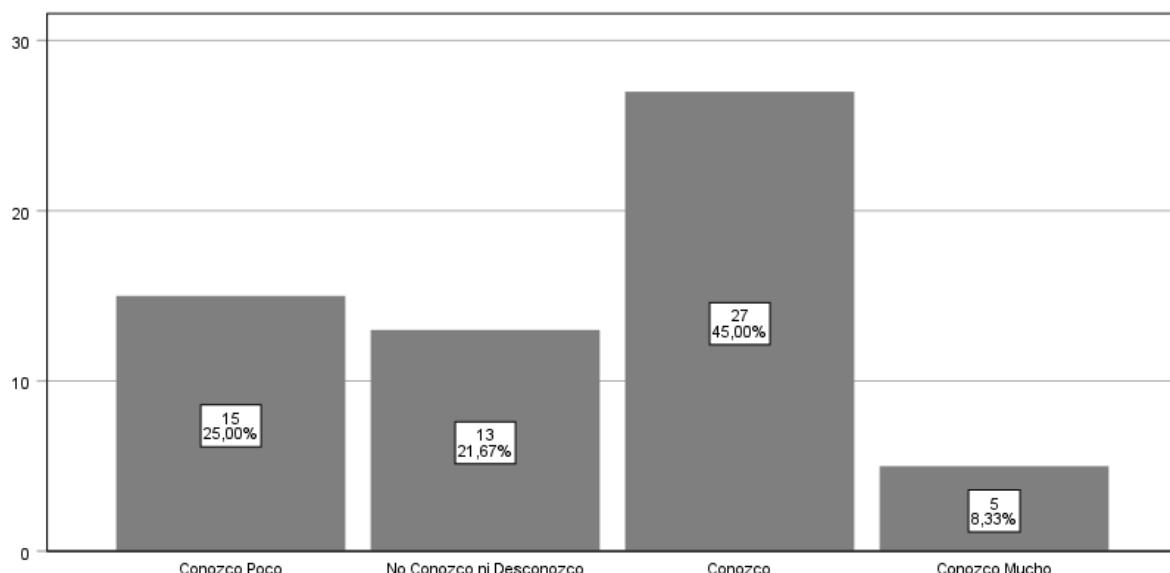
### Item i)

**Figura 32**

*Propiedades de Inversión*



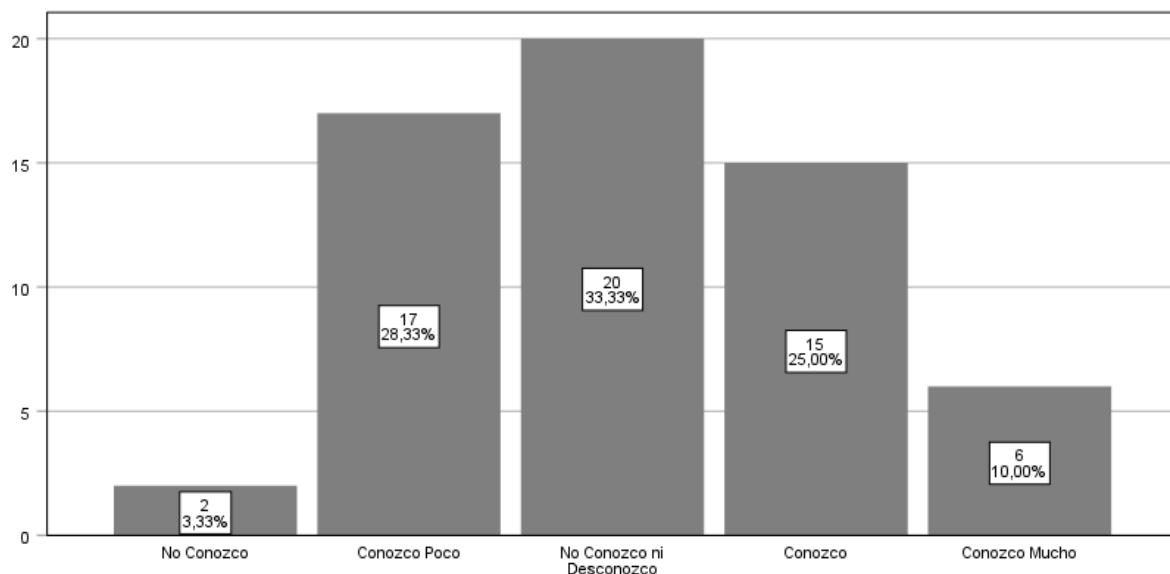
La Figura 32 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 41.67% afirma que "conoce" los criterios para clasificar una propiedad como propiedad de inversión, mientras que un 18.33% indica que "conoce mucho". En conjunto, esto representa un 60% del total con un nivel de conocimiento avanzado. Por otra parte, el 20% de los estudiantes manifiesta que "ni conoce ni desconoce", lo que refleja una comprensión parcial tema. Además, el 16.67% indica que "conoce poco", y el 1.67% señala que "no conoce" los criterios de clasificación, lo que suma un 18.34% con bajo nivel de conocimiento.

**Item j)****Figura 33***Propiedades de Inversión (Ejemplo)*

La Figura 33 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 45% afirma que "conoce" la clasificación de una propiedad como propiedad de inversión con base en ejemplos concretos, mientras que un 8.33% indica que "conoce mucho". En conjunto, un 53.33% del total demuestra un nivel avanzado de comprensión. Esto muestra que más de la mitad del alumnado es capaz de identificar y aplicar los criterios que definen si una propiedad se ajusta a la definición de inversión. Por otro lado, el 21.67% de los estudiantes manifiesta que "ni conoce ni desconece" el tema, lo cual sugiere una postura. Además, el 25% expresa que "conoce poco", y notablemente, ningún estudiante señaló que "no conoce" el tema, lo que es positivo.

**Item k)****Figura 34**

*Propiedades ocupadas por el dueño*

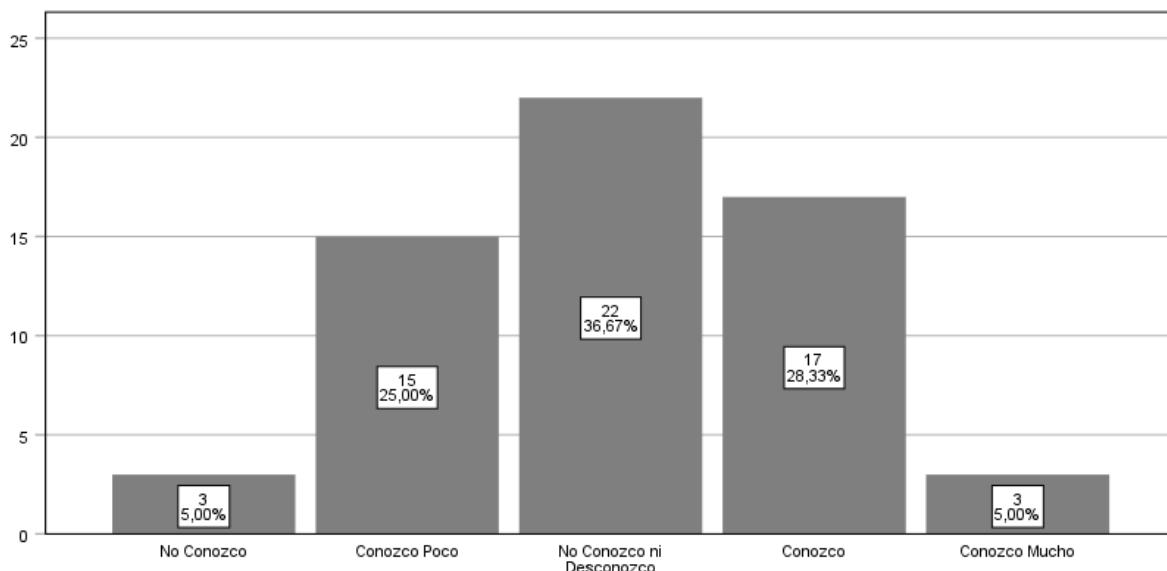


La Figura 34 muestra que, de los 60 estudiantes solo el 25% indica que "conoce" el tema, y un 10% señala que "conoce mucho", lo que suma apenas un 35% del total con un nivel de conocimiento alto. Esta cifra evidencia que la mayoría de los estudiantes no tiene un dominio suficiente sobre la clasificación de una propiedad como ocupada por el dueño. Un 33.33% afirma que "ni conoce ni desconoce" la clasificación, lo que refleja una posición de incertidumbre. Además, el 28.33% manifiesta que "conoce poco" y el 3.33% dice que "no conoce" el tema. En conjunto, un 31.66% presenta un nivel bajo de conocimiento.

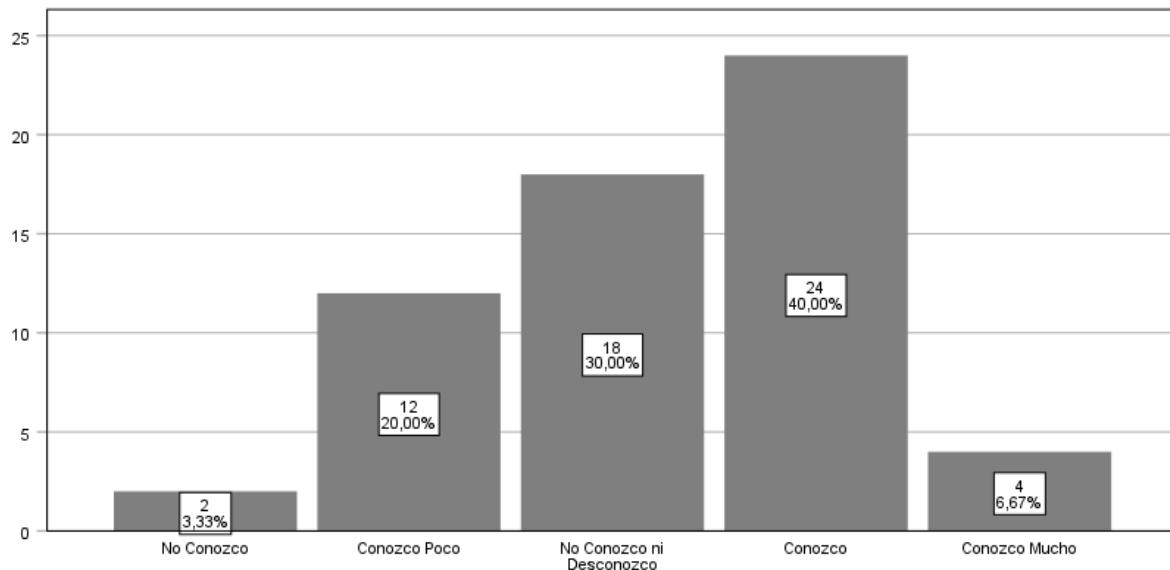
### Item I)

**Figura 35**

*Propiedades ocupadas por el dueño (Ejemplo)*



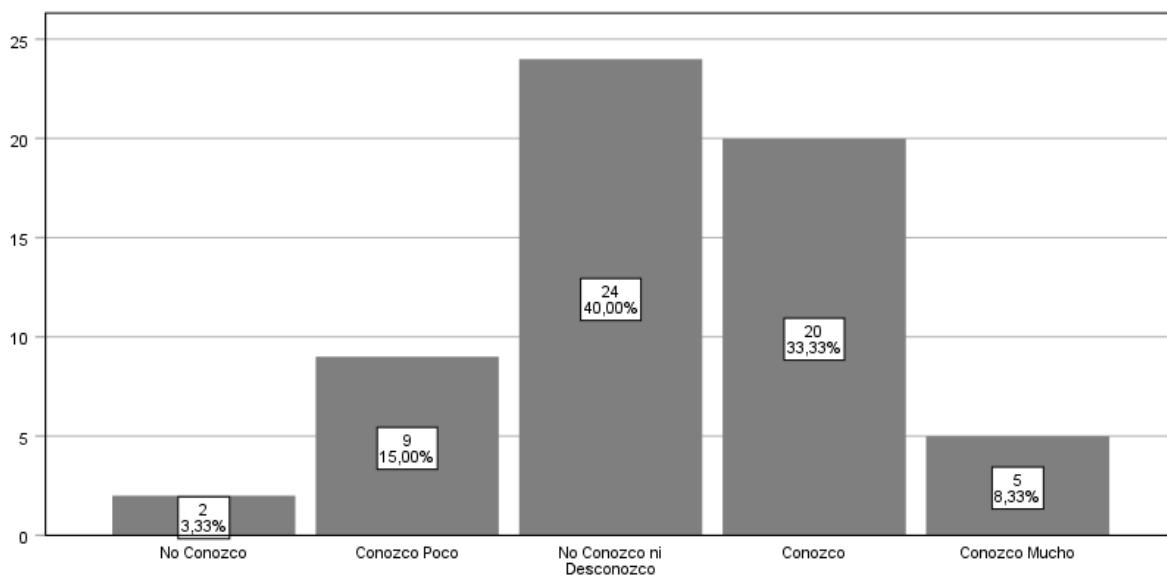
La Figura 35 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados solo el 28.33% afirma que "conoce" el tema, mientras que apenas un 5% dice que "conoce mucho". En conjunto, solo el 33.33% del total presenta un nivel de conocimiento avanzado, lo que evidencia que menos de la mitad del alumnado logra identificar correctamente —a través de ejemplos— cuándo una propiedad debe clasificarse como ocupada por el dueño. Por otro lado, el 36.67% de los estudiantes manifiesta que "ni conoce ni desconoce", lo que sugiere una comprensión ambigua del tema. Además, el 25% señala que "conoce poco" y un 5% indica que "no conoce" esta clasificación, lo que suma un 30% del total con bajo nivel de conocimiento.

**Item m)****Figura 36***Propiedades para doble propósito*

La Figura 36 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 40% manifiesta que "conoce" el concepto, mientras que un 6.67% adicional indica que "conoce mucho", sumando un 46.67% del total con un nivel de conocimiento avanzado. Esto es positivo, ya que casi la mitad del alumnado tiene nociones claras sobre cómo clasificar una propiedad con doble propósito. Sin embargo, el 30% de los encuestados señala que "ni conoce ni desconoce" el concepto, lo que refleja un nivel incierto. Asimismo, un 20% declara que "conoce poco" y un 3.33% indica que "no conoce" el tema, sumando un 23.33% con bajo nivel de conocimiento.

**Item n)****Figura 37**

*Propiedad ocupada por otra entidad del mismo grupo*



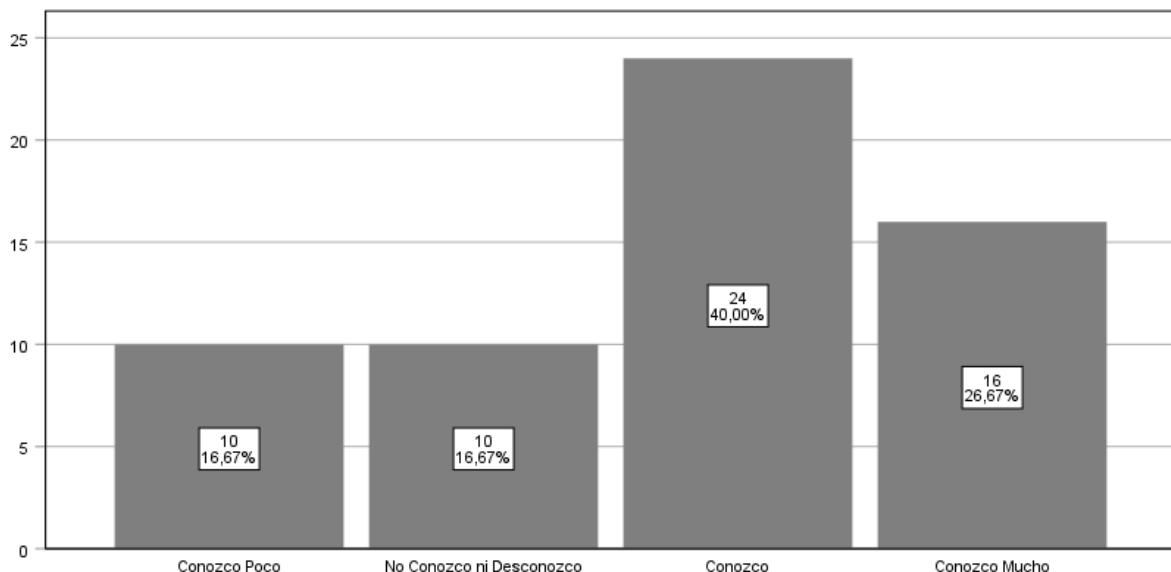
La Figura 37 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 33.33% afirma que "conoce" esta clasificación, y un 8.33% adicional señala que "conoce mucho", lo que representa un total de 41.66% con un nivel alto de conocimiento. Este grupo comprende que, según la NIC 40, una propiedad puede ser clasificada como de inversión, aunque esté ocupada por otra entidad del mismo grupo económico. Un 40% indica que "ni conoce ni desconoce" el concepto, lo que evidencia una postura ambigua. Por otra parte, el 15% manifiesta que "conoce poco" y un 3.33% señala que "no conoce" este tipo de clasificación. En total, el 18.33% del estudiantado se encuentra en un nivel bajo de conocimiento.

## Dimensión: Reconocimiento

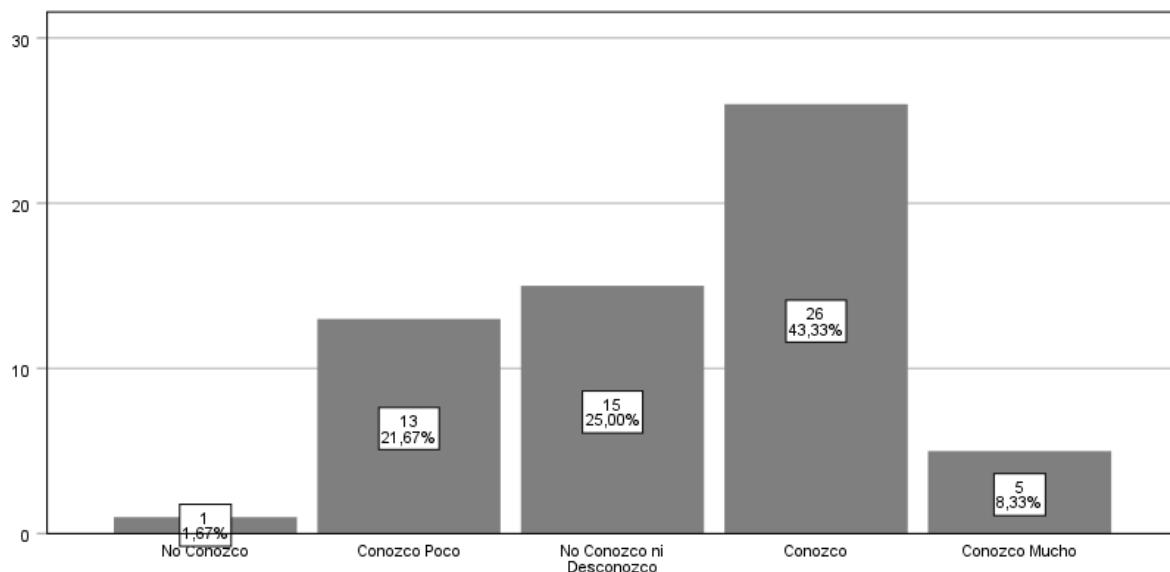
### Item n)

**Figura 38**

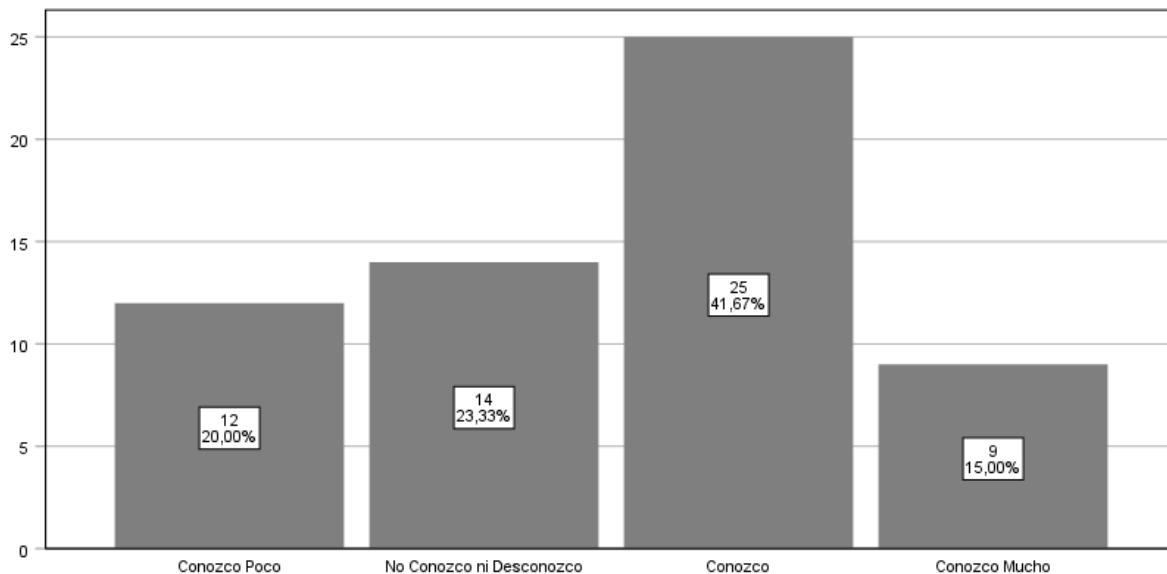
*Marco Conceptual*



La Figura 38 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 40% manifiesta que "conoce" este aspecto, mientras que un 26.67% indica que "conoce mucho", lo que representa un 66.67% del total con un nivel de conocimiento avanzado. Esta mayoría demuestra una buena comprensión del proceso de reconocimiento según el marco conceptual. Por otro lado, un 16.67% manifiesta que "ni conoce ni desconece", lo que indica un conocimiento ambiguo. Además, otro 16.67% afirma que "conoce poco", y de forma positiva, ningún estudiante expresó que "no conoce" este aspecto, lo que sugiere que todos tienen al menos una base mínima.

**Item o)****Figura 39***Características de las propiedades de inversión*

La Figura 39 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 43.33% afirma que "conoce" este aspecto, y un 8.33% adicional señala que "conoce mucho", lo que suma un total del 51.66% con un nivel de conocimiento alto. Este grupo comprende los criterios que definen una propiedad de inversión, así como los elementos que deben cumplirse para su reconocimiento contable adecuado. Por otro lado, un 25% de los estudiantes expresa que "ni conoce ni desconoce" este punto, lo que refleja una comprensión ambigua. Adicionalmente, un 21.67% indica que "conoce poco", y un 1.67% manifiesta que "no conoce" el tema, lo que da un 23.34% con un nivel bajo de conocimiento.

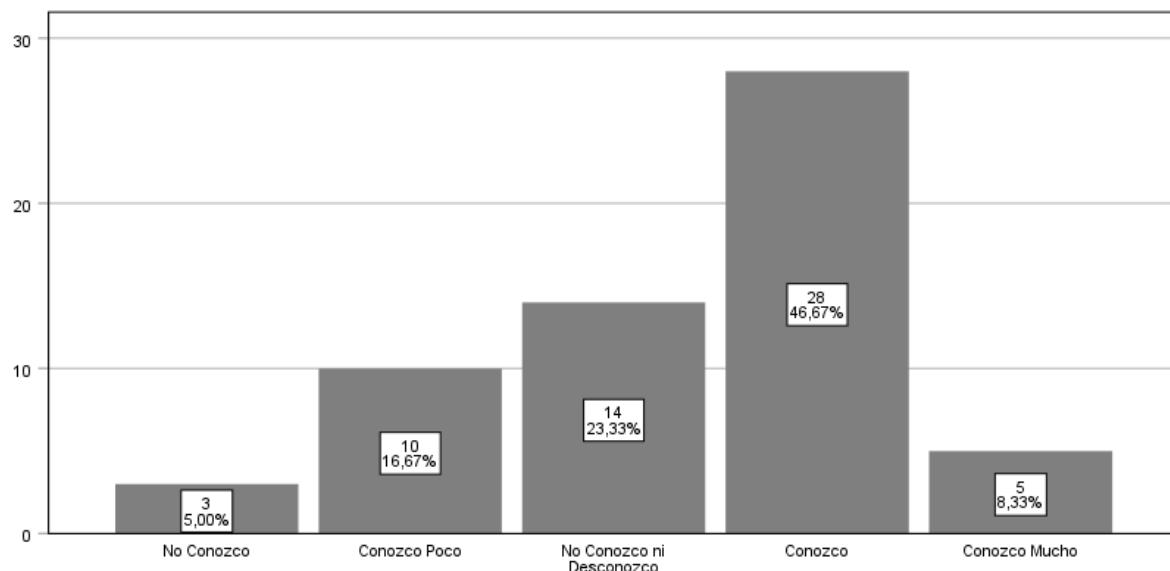
**Item p)****Figura 40***Desembolso Inicial*

La Figura 40 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 41.67% señala que "conoce" el reconocimiento basado en el desembolso inicial, mientras que un 15% afirma que "conoce mucho". Esto suma un 56.67% del total con un nivel de conocimiento avanzado, lo cual indica que más de la mitad del alumnado comprende que el desembolso inicial, para ser reconocido como propiedad de inversión. Por otro lado, un 23.33% de los estudiantes manifiesta que "ni conoce ni desconece" este aspecto, lo que denota un nivel de comprensión incierto. Además, el 20% indica que "conoce poco" y, de forma positiva, ningún estudiante respondió que "no conoce" el tema, lo cual evidencia que todos tienen al menos una noción básica del concepto.

### Item q)

**Figura 41**

*Desembolso posterior*



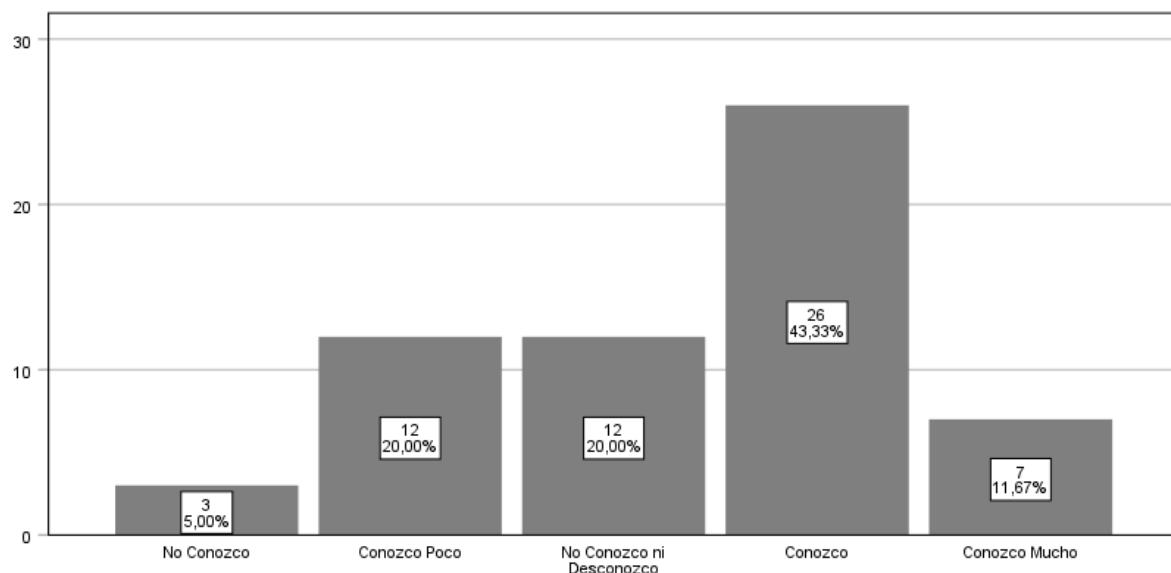
La Figura 41 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 46.67% afirma que "conoce" este aspecto, mientras que un 8.33% adicional indica que "conoce mucho", lo que da un total del 55% con un nivel de conocimiento aceptable o avanzado. Esto es un resultado positivo, ya que demuestra que más de la mitad del alumnado comprende que los desembolsos posteriores pueden capitalizarse como parte del valor en libros de la propiedad de inversión. Por otro lado, un 23.33% expresa que "ni conoce ni desconoce", lo que evidencia un grado de incertidumbre. Adicionalmente, el 16.67% señala que "conoce poco", y un 5% manifiesta que "no conoce" el tema, sumando un 21.67% con un nivel bajo de conocimiento.

## Dimensión: Medición en el momento de reconocimiento

### Item r)

**Figura 42**

*Costo de adquisición*

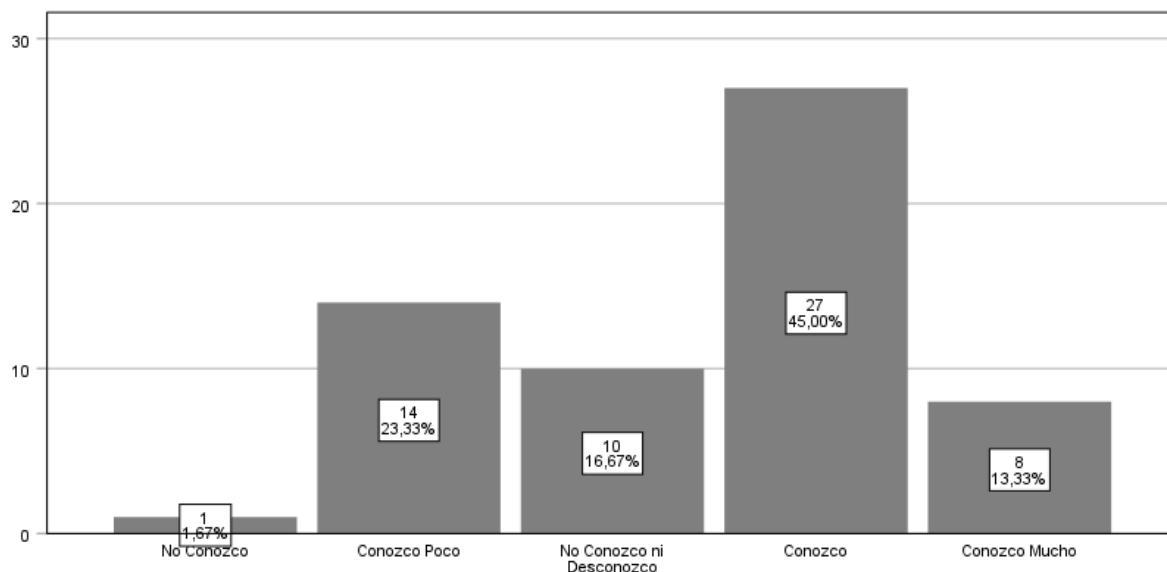


La Figura 42 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 43.33% manifiesta que "conoce" el tema, y un 11.67% señala que "conoce mucho", lo que suma un 55% del total con un nivel de conocimiento alto. Esto refleja que más de la mitad del alumnado comprende correctamente que, al momento del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión deben medirse al costo de adquisición. Por otro lado, un 20% indica que "ni conoce ni desconoce", lo cual sugiere una comprensión ambigua. Además, el 20% manifiesta que "conoce poco", y un 5% señala que "no conoce" este aspecto, sumando un 25% con un nivel bajo de conocimiento, lo cual representa una cuarta parte del grupo con limitaciones claras en la comprensión sobre el tema.

### Item s)

**Figura 43**

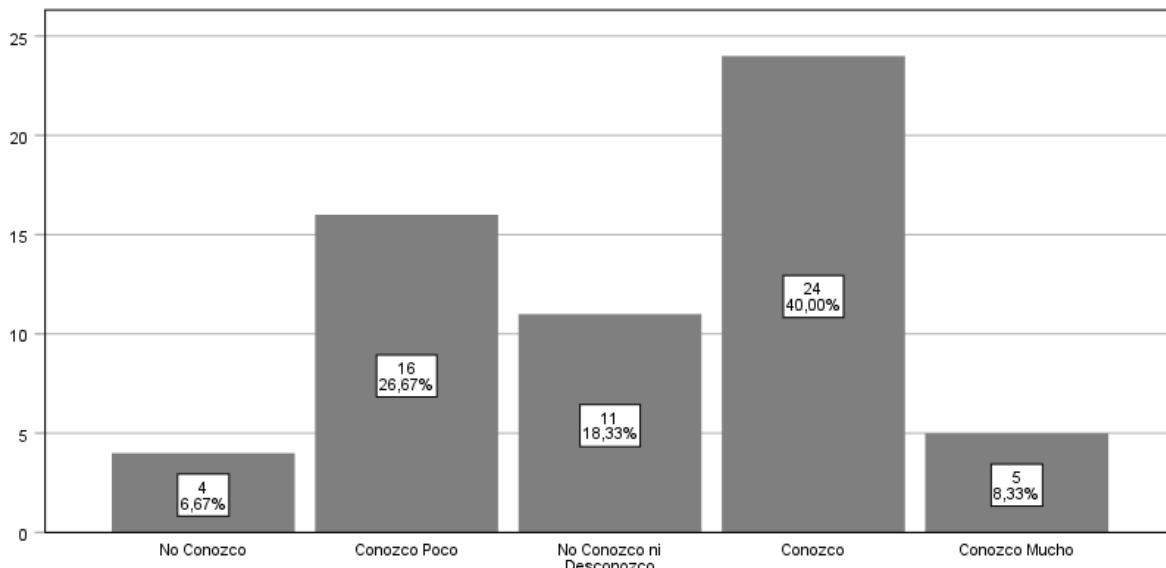
*Costo de adquisición*



La Figura 43 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 45% manifiesta que "conoce" este aspecto, mientras que un 13.33% señala que "conoce mucho", sumando un 58.33% del total con un nivel de conocimiento avanzado. Esto demuestra que más de la mitad del alumnado entiende, y en algunos casos domina, cómo se mide una propiedad de inversión en el momento del reconocimiento inicial, aplicando el concepto de costo de adquisición a través de ejemplos prácticos. Por otro lado, un 16.67% señala que "ni conoce ni desconoce", lo que refleja una posición de incertidumbre. Asimismo, el 23.33% indica que "conoce poco", y el 1.67% señala que "no conoce" el tema. Esto suma un 25% con un nivel bajo de conocimiento.

**Item t)****Figura 44**

*Costos que no se incluyen en el costo inicial*

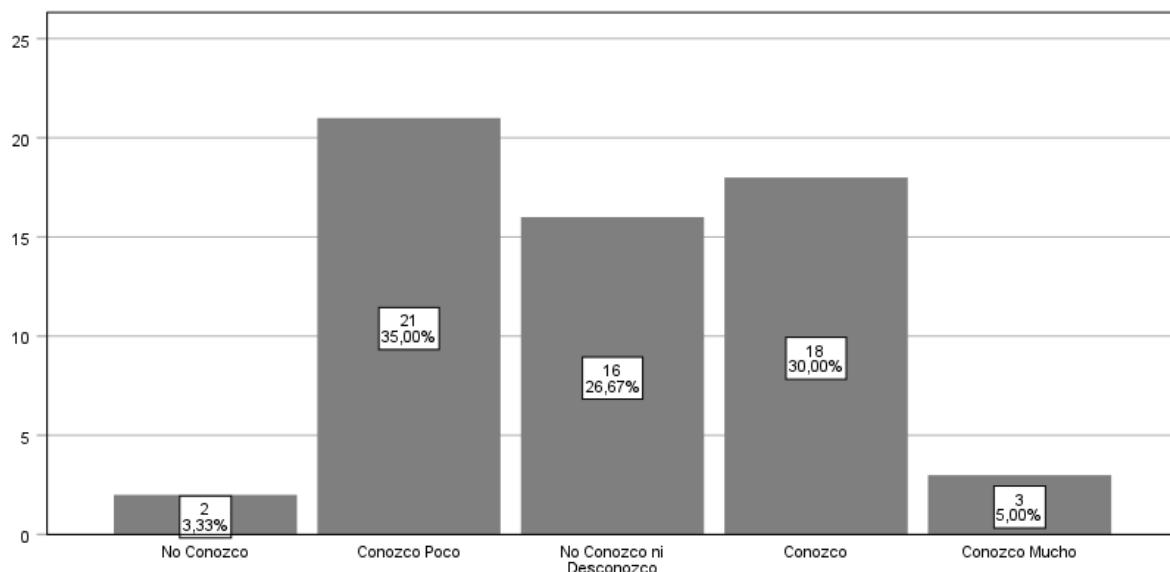


La Figura 44 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 40% afirma que "conoce" el tema, y un 8.33% señala que "conoce mucho", lo que representa un 48.33% del total con un nivel de conocimiento alto. Esto indica que casi la mitad del alumnado comprende cuáles son los costos que no deben formar parte del valor inicial de una propiedad de inversión. Por otra parte, un 18.33% declara que "ni conoce ni desconoce", lo cual sugiere un nivel de comprensión incierto. Asimismo, el 26.67% manifiesta que "conoce poco", y un 6.67% indica que "no conoce" este aspecto, sumando un 33.34% con un nivel bajo de conocimiento.

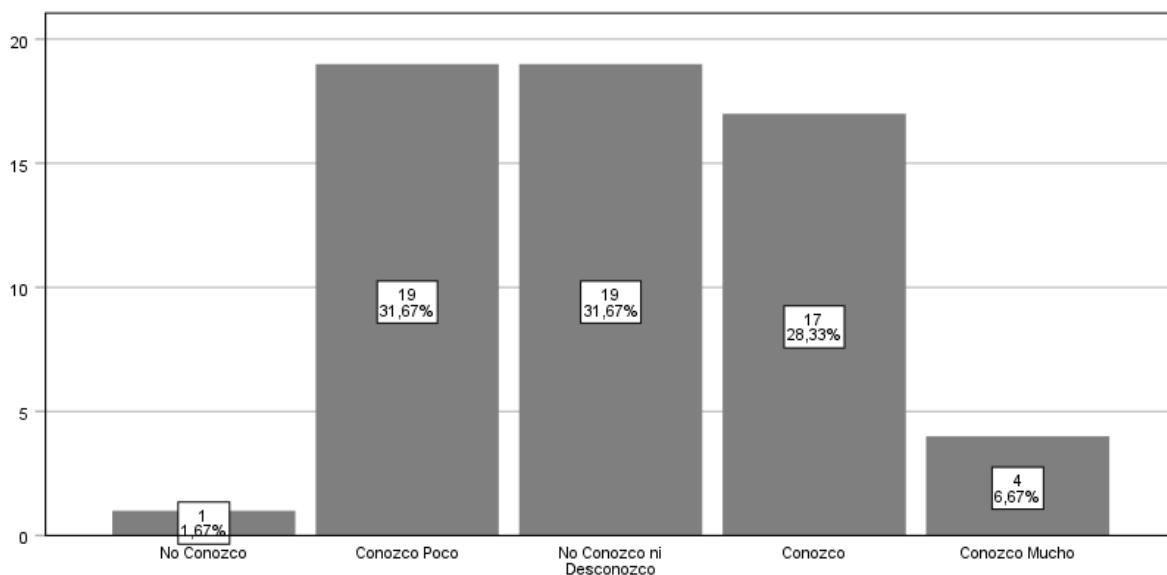
### Item u)

**Figura 45**

*Casos especiales de medición inicial (pagos aplazados)*



La Figura 45 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 30% afirma que "conoce" este tema, y apenas un 5% señala que "conoce mucho", lo que suma un 35% con un nivel de conocimiento alto. Esta cifra es baja y sugiere que menos de la mitad del alumnado comprende adecuadamente cómo se debe reconocer una propiedad de inversión adquirida mediante pagos aplazados. Por otro lado, un 26.67% manifiesta que "ni conoce ni desconoce", reflejando una postura ambigua. Además, el 35% indica que "conoce poco" y un 3.33% dice que "no conoce" este aspecto, sumando un 38.33% con un nivel bajo de conocimiento.

**Item v)****Figura 46***Casos especiales de medición inicial (permutas)*

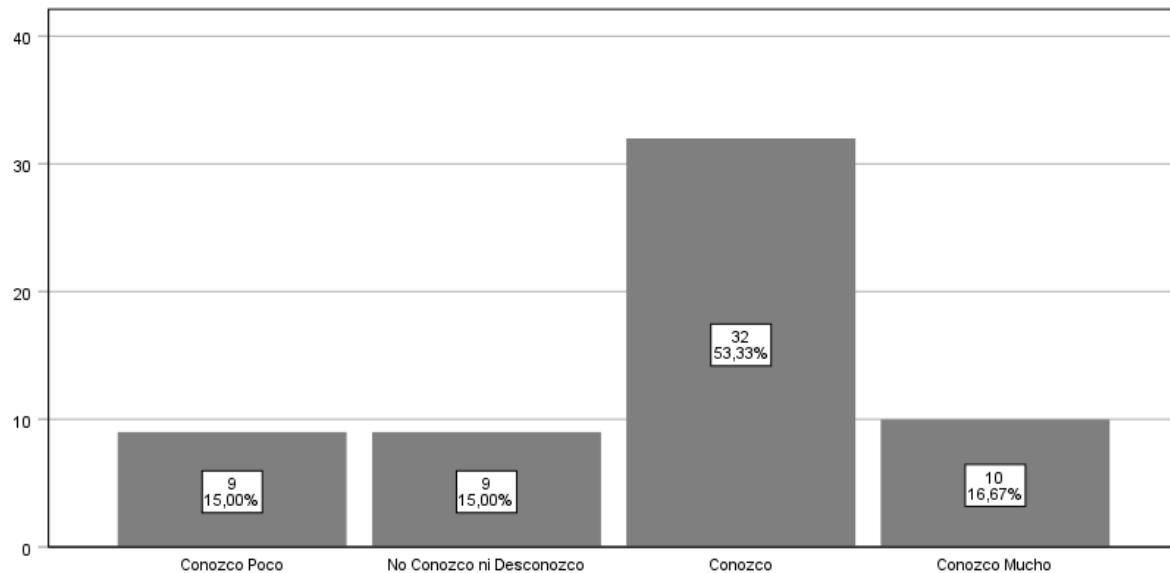
La Figura 46 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados solo el 28.33% manifiesta que "conoce" este aspecto, mientras que apenas el 6.67% indica que "conoce mucho", sumando un 35% con un nivel de conocimiento alto. Esto evidencia que menos de la mitad del alumnado comprende correctamente cómo se aplica la medición inicial en el caso de permutas. Por otro lado, un 31.67% de los estudiantes expresa que "ni conoce ni desconoce", lo que refleja una comprensión insegura. Además, el 31.67% indica que "conoce poco", y el 1.67% señala que "no conoce" el tema, sumando un 33.34% con nivel bajo de conocimiento.

### Dimensión: Medición posterior al reconocimiento

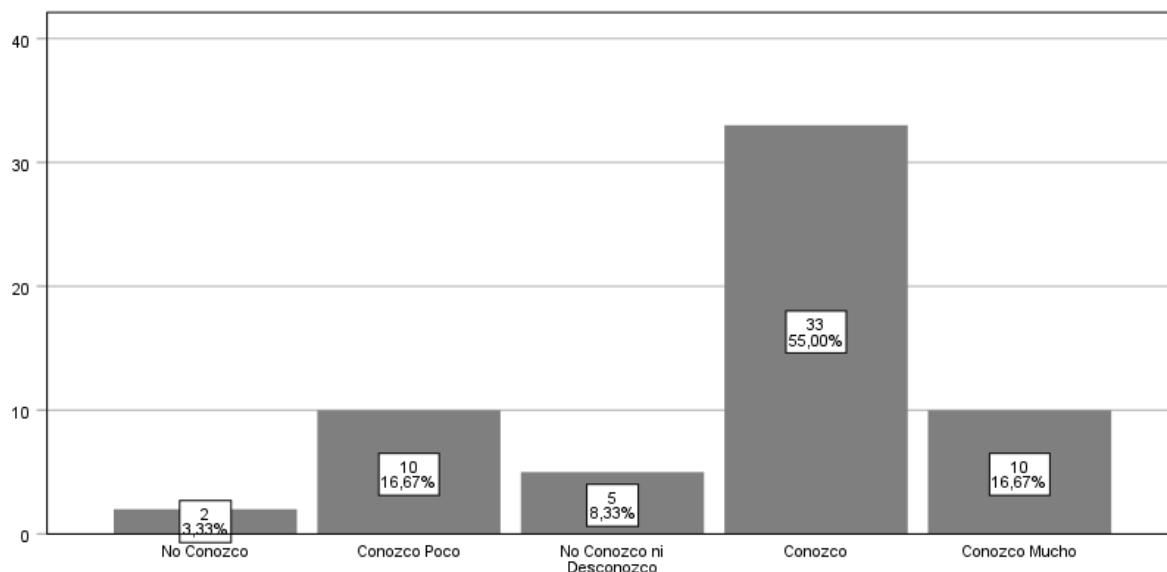
#### Item w)

**Figura 47**

*Política contable*



La Figura 47 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 53.33% señala que "conoce" este tema, y un 16.67% indica que "conoce mucho", lo que representa un total del 70% con un nivel de conocimiento alto. Esto refleja que una amplia mayoría del alumnado comprende correctamente que, según la NIC 40, una entidad debe establecer una política contable para la medición posterior de las propiedades de inversión. Por otro lado, el 15% manifiesta que "ni conoce ni desconoce" este criterio, lo que sugiere una comprensión insegura. Adicionalmente, un 15% indica que "conoce poco", y ningún estudiante señaló que "no conoce" el tema, lo cual es positivo y refleja que todos tienen al menos una noción básica del concepto.

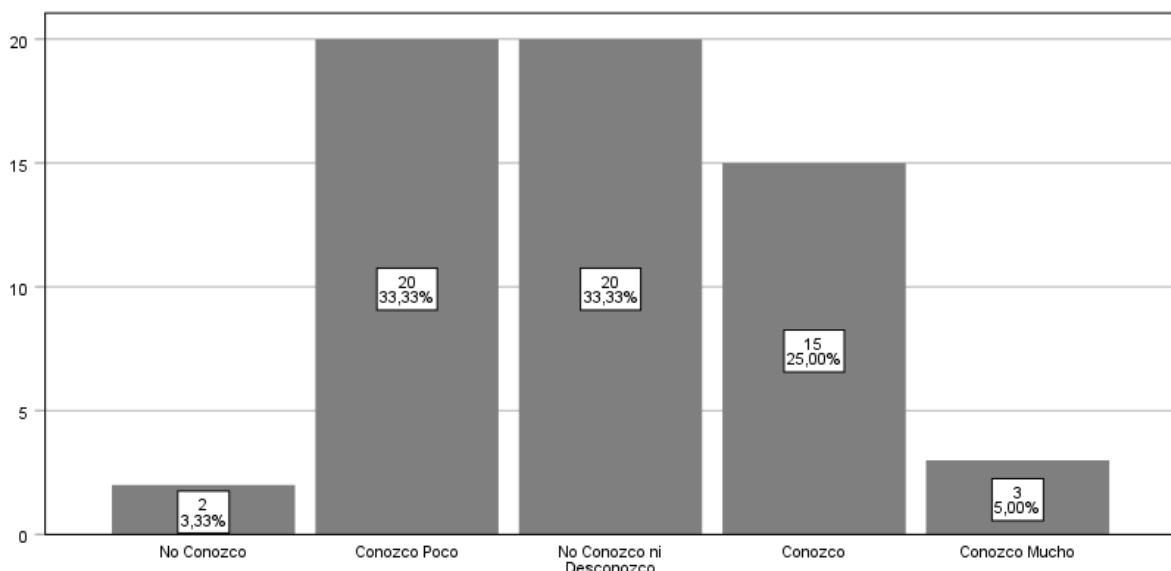
**Item x)****Figura 48***Modelo del valor razonable*

La Figura 48 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 55% afirma que "conoce" este modelo, y un 16.67% señala que "conoce mucho", lo que representa un total del 71.67% con un nivel de conocimiento alto. Este resultado es altamente positivo y sugiere que una gran mayoría del alumnado comprende que el modelo del valor razonable permite que las propiedades de inversión se midan después de su reconocimiento inicial a su valor razonable. Por otra parte, un 8.33% de los estudiantes manifiesta que "ni conoce ni desconoce" el concepto, lo que refleja conocimiento ambiguo. Adicionalmente, un 16.67% expresa que "conoce poco", y un 3.33% que "no conoce" el modelo del valor razonable, sumando un 20% con un nivel bajo de conocimiento.

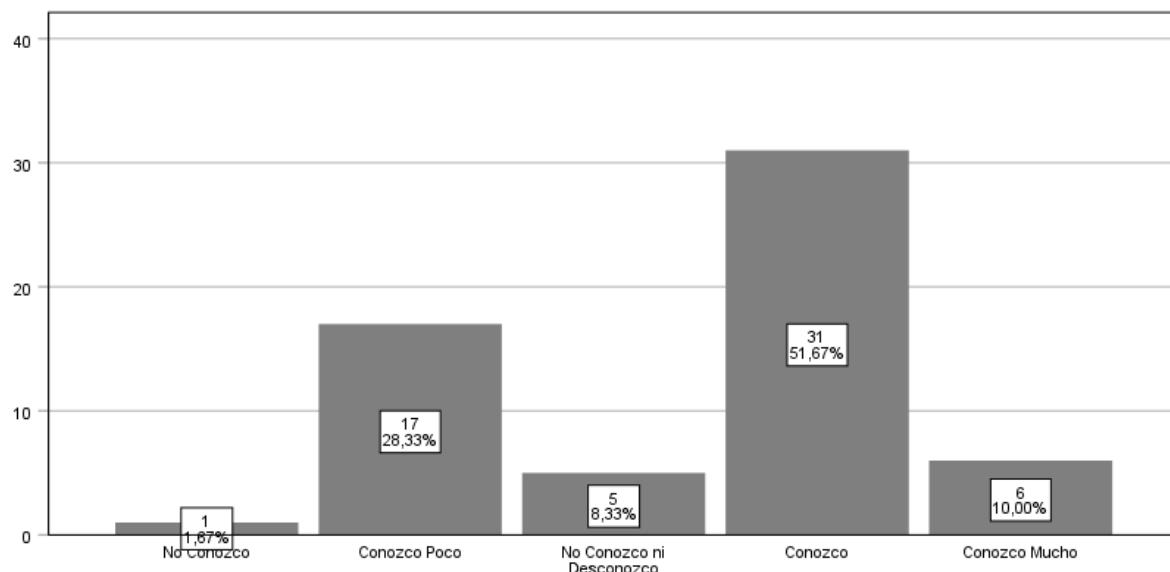
## Item y)

**Figura 49**

*Modelo del valor razonable (ejemplo)*



La Figura 49 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados solo el 25% indica que "conoce" el modelo del valor razonable aplicado con ejemplos, y apenas un 5% señala que "conoce mucho", sumando apenas un 30% del total con un nivel de conocimiento alto. Esto evidencia que una minoría del alumnado tiene una comprensión clara y aplicada del modelo del valor razonable como método de medición. Por otro lado, el 33.33% de los estudiantes manifiesta que "ni conoce ni desconoce", lo que refleja un nivel de comprensión ambigua. Además, otro 33.33% indica que "conoce poco" y un 3.33% declara que "no conoce" el tema, lo que da un total del 36.66% con nivel bajo de conocimiento.

**Item z)****Figura 50***Modelo del costo*

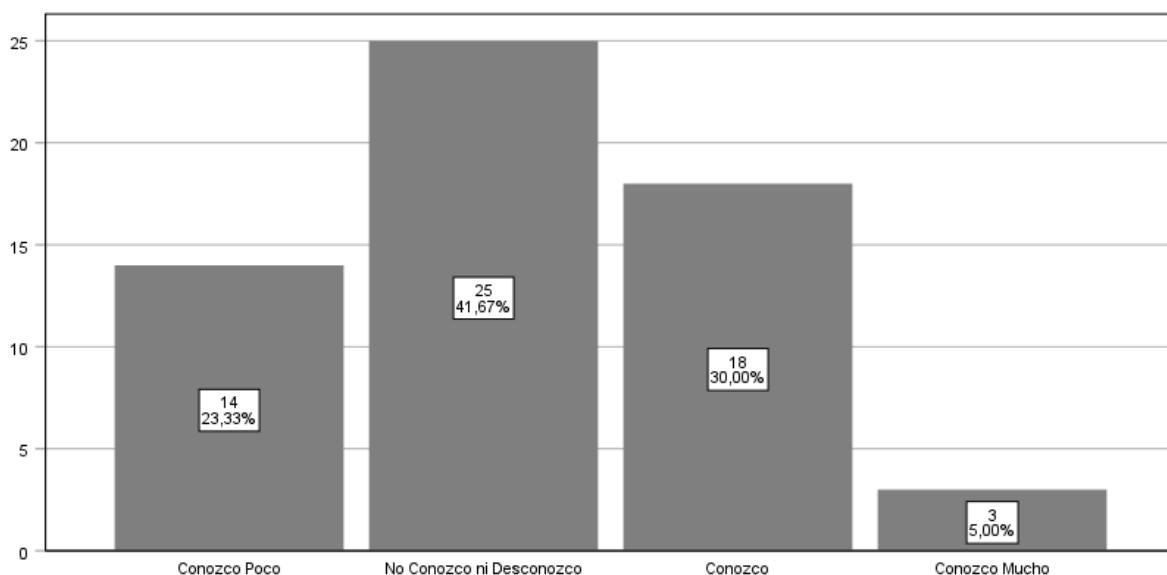
La Figura 50 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 51.67% manifiesta que "conoce" este aspecto, y un 10% adicional indica que "conoce mucho", lo que representa un total del 61.67% con un nivel de conocimiento aceptable o avanzado. Este dato es positivo y sugiere que más de la mitad del alumnado comprende correctamente el funcionamiento del modelo del costo. Por otro lado, un 8.33% de los estudiantes manifiesta que "ni conoce ni desconoce", lo que denota una comprensión insegura. Además, el 28.33% expresa que "conoce poco", y un 1.67% señala que "no conoce" el modelo del costo, lo que suma un 30% con un nivel bajo de conocimiento.

## Dimensión: Trasferencia

### Item aa)

**Figura 51**

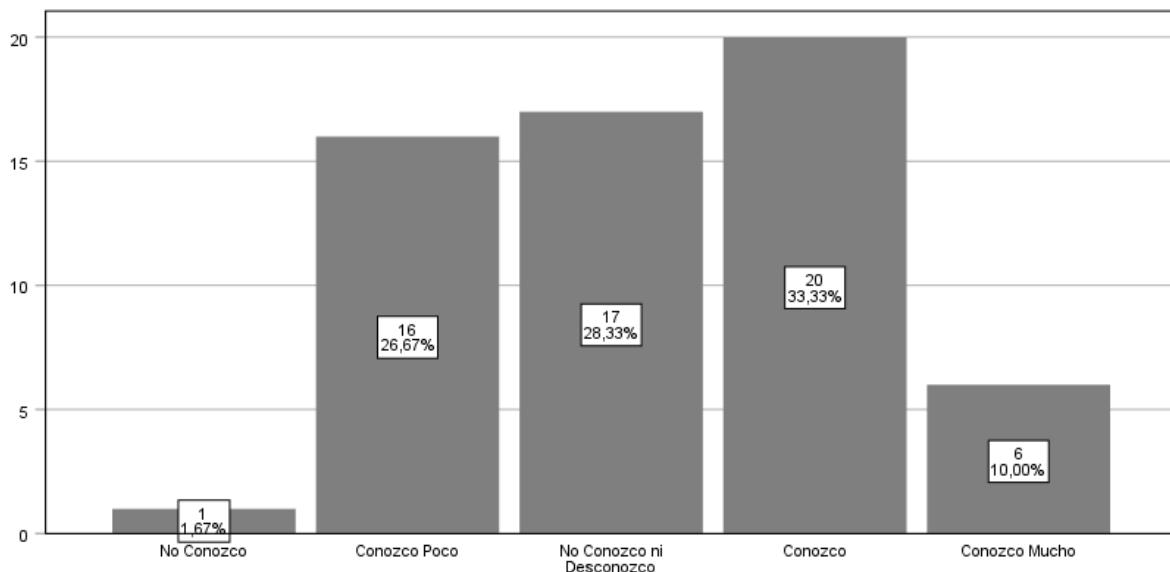
*De propiedad de inversión a propiedad ocupada por el propietario*



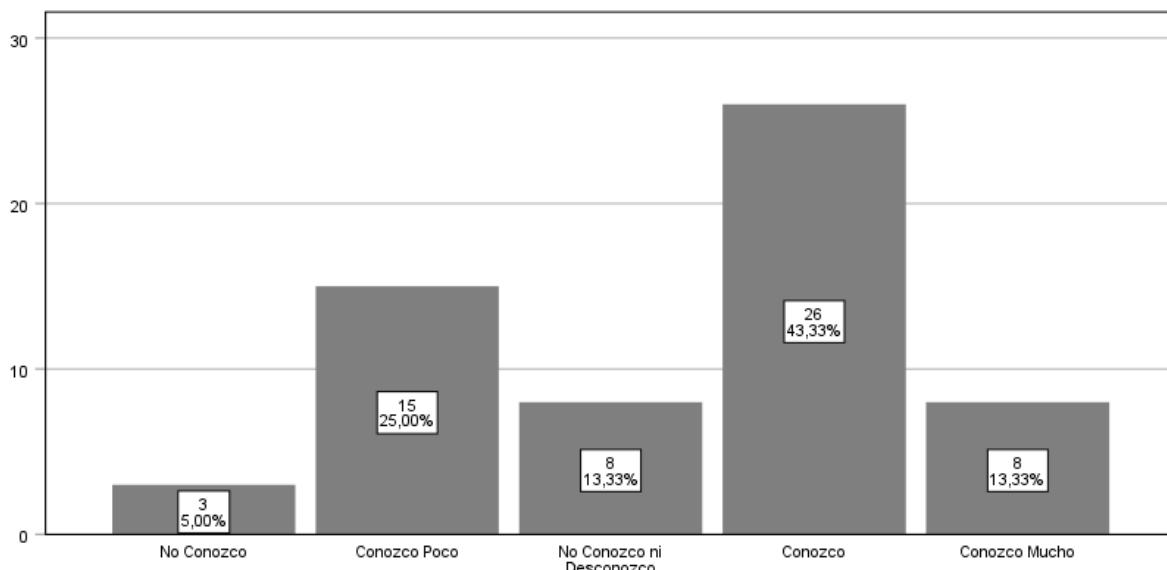
La Figura 51 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados solo el 30% afirma que "conoce" este aspecto, mientras que un 5% señala que "conoce mucho", sumando un 35% del total con un nivel de conocimiento avanzado. Este porcentaje indica que solo una minoría del alumnado tiene claridad sobre cómo debe realizarse una transferencia desde una propiedad de inversión hacia una propiedad ocupada por el propietario. Por otro lado, un 41.67% de los estudiantes indica que "ni conoce ni desconece", lo que sugiere incertidumbre. Además, el 23.33% expresa que "conoce poco", y ningún estudiante indicó que "no conoce", lo cual es positivo en cuanto a la familiaridad general, aunque aún insuficiente.

**Item ab)****Figura 52**

*De propiedad de inversión a propiedad ocupada por el propietario (ejemplo)*



La Figura 52 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 33.33% indica que "conoce" el tema y el 10% señala que "conoce mucho", lo que representa un total del 43.33% con un nivel de conocimiento avanzado. Por otro lado, el 28.33% manifiesta que "ni conoce ni desconoce" el tema, lo que refleja una falta de seguridad al momento de aplicar ejemplos reales de transferencia. Asimismo, el 26.67% expresa que "conoce poco", y el 1.67% indica que "no conoce" el tema, sumando un 28.34% con un nivel bajo de conocimiento.

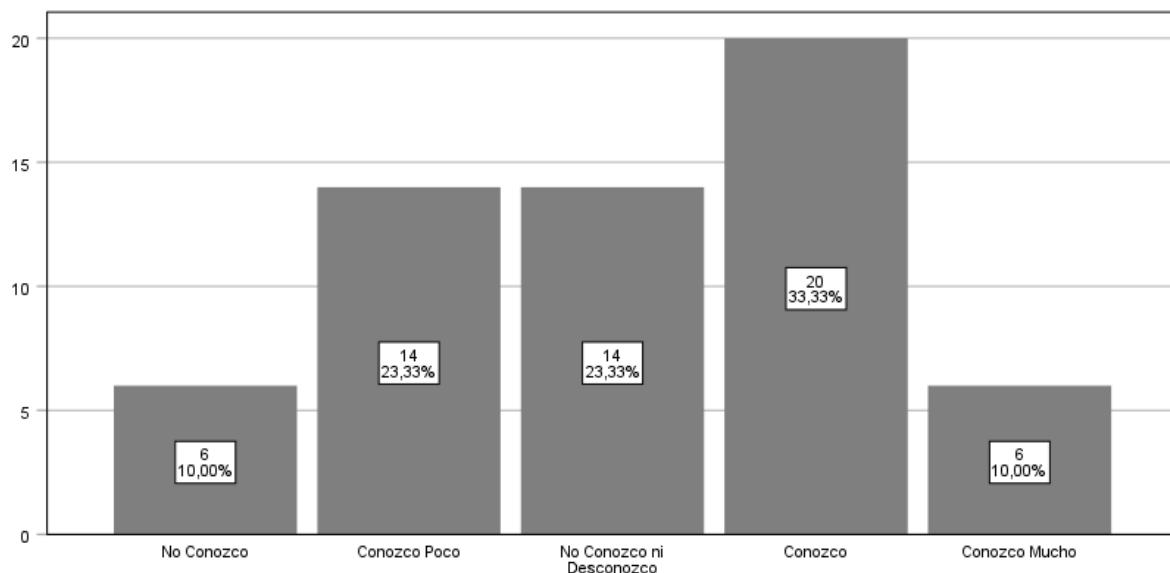
**Item ac)****Figura 53***De propiedad de inversión a inventarios*

La Figura 53 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 43.33% indica que "conoce" este proceso, y un 13.33% adicional manifiesta que "conoce mucho", lo que suma un 56.66% con un nivel de conocimiento aceptable o alto. Este grupo demuestra comprensión sobre el procedimiento contable que debe seguirse cuando una propiedad de inversión se reclasifica como inventario. Por otro lado, un 13.33% expresa que "ni conoce ni desconoce", lo que refleja una comprensión insegura. Además, el 25% indica que "conoce poco" y el 5% afirma que "no conoce" el tema, lo que suma un 30% del alumnado con nivel bajo de conocimiento.

**Item ad)**

**Figura 54**

*De propiedad ocupada por el propietario a una propiedad de inversión*

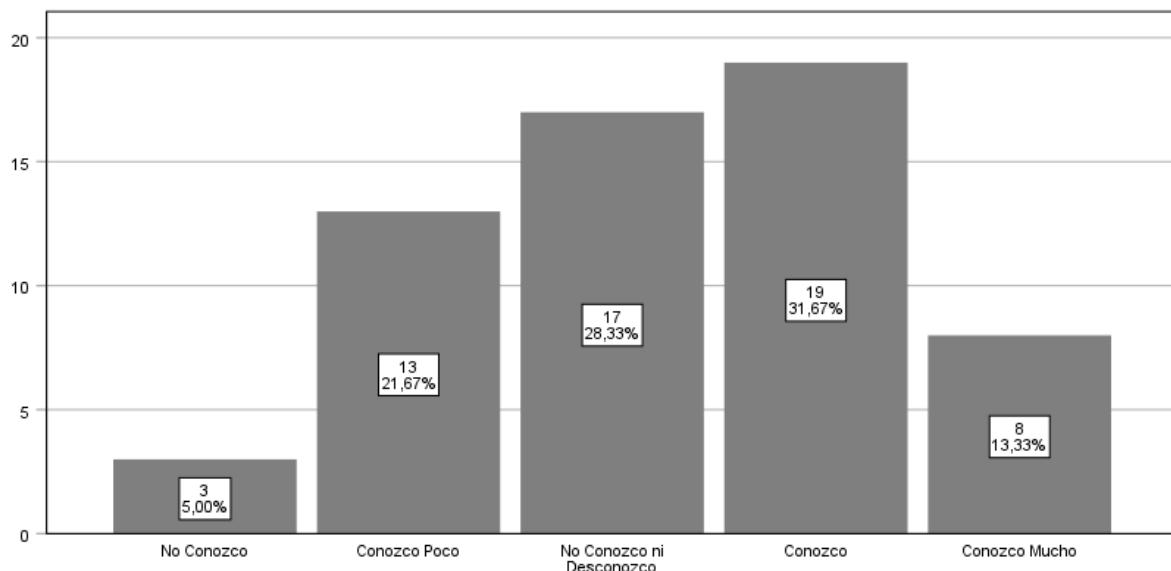


La Figura 54 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 33.33% señala que "conoce" este proceso, y un 10.00% adicional indica que "conoce mucho", lo que suma un 43.33% con un nivel de conocimiento alto. Este grupo tiene comprensión de que, según la NIC 40, cuando una propiedad deja de usarse para operaciones propias y pasa a destinarse a la generación de rentas o plusvalías, debe reclasificarse como propiedad de inversión. Por otro lado, un 23.33% señala que "ni conoce ni desconoce", lo que indica incertidumbre conceptual. Además, el 23.33% manifiesta que "conoce poco", y un 10% que "no conoce" el tema, lo que suma un 33.33% con nivel bajo de conocimiento.

**Item ae)**

**Figura 55**

*De propiedad ocupada por el propietario a una propiedad de inversión (ejemplo)*

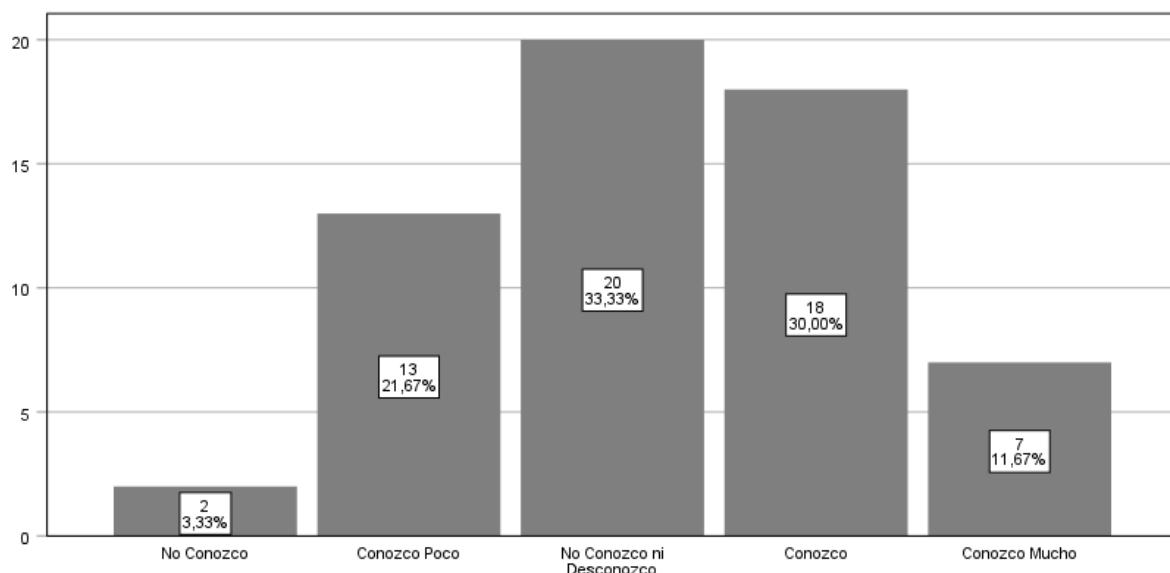


La Figura 55 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 31.67% de los estudiantes encuestados indica que "conoce" el tema y el 13.33% que "conoce mucho", sumando un 45% con un nivel de conocimiento alto. Esto muestra que casi la mitad del alumnado tiene una comprensión general adecuada, especialmente al aplicar ejemplos concretos donde una propiedad que antes era utilizada por la entidad cambia de uso y pasa a ser destinada al arrendamiento. Por otro lado, un 28.33% manifiesta que "ni conoce ni desconoce", lo que refleja una comprensión insegura. Además, el 21.67% declara que "conoce poco" y el 5% que "no conoce", lo que suma un 26.67% con nivel bajo de conocimiento.

### Item af)

**Figura 56**

*De inventarios a propiedad de inversión*

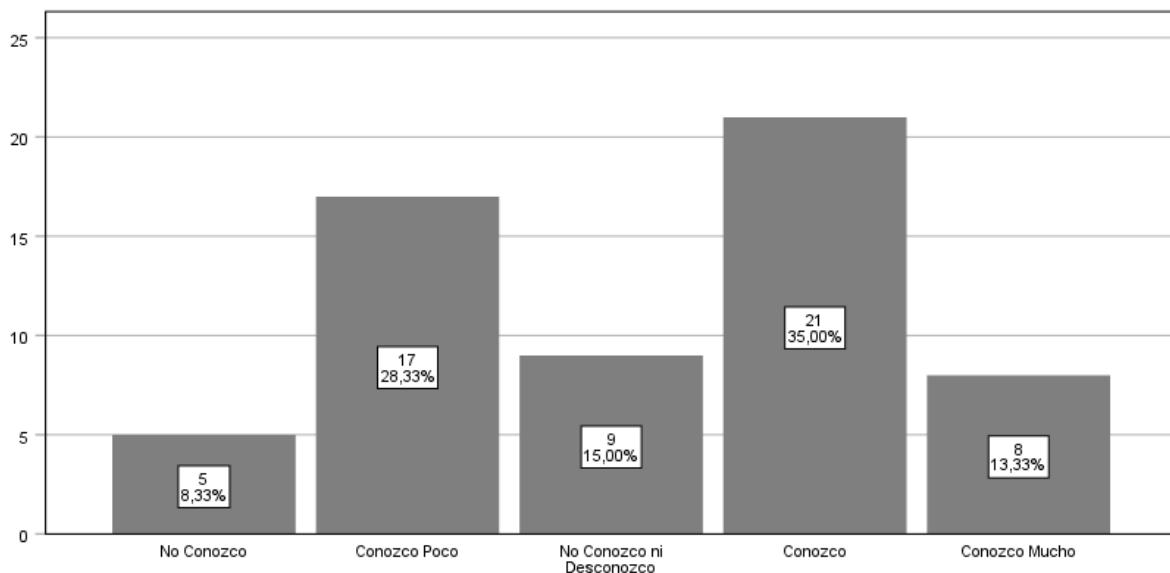


La Figura 56 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 30% afirma que "conoce" este proceso y un 11.67% señala que "conoce mucho", lo que representa un total del 41.67% con un nivel de conocimiento alto. Este grupo comprende que, según la NIC 40, una propiedad inicialmente clasificada como inventario puede reclasificarse como propiedad de inversión cuando cambia su uso previsto. Por otra parte, un 33.33% de los estudiantes manifiesta que "ni conoce ni desconoce", lo cual indica una comprensión ambigua. Además, el 21.67% declara que "conoce poco" y el 3.33% que "no conoce" este proceso, sumando un 25% del alumnado con nivel bajo de conocimiento.

### Item ag)

**Figura 57**

*De inventarios a propiedad de inversión (ejemplo)*



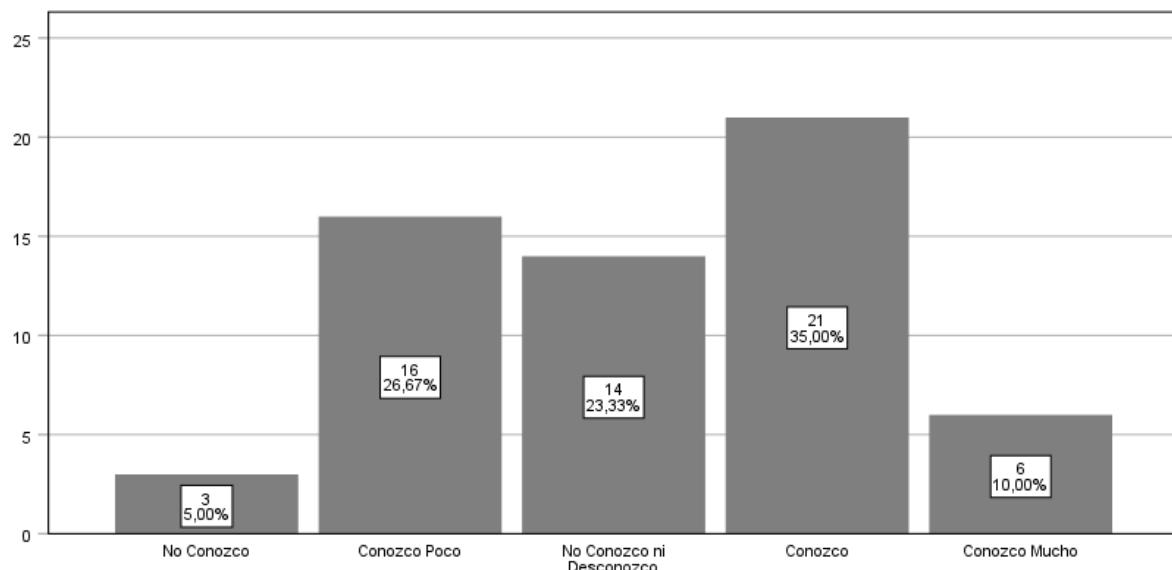
La Figura 57 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 35% señala que "conoce" este proceso, y un 13.33% indica que "conoce mucho", lo que representa un total del 48.33% con un nivel de conocimiento alto. Este grupo muestra que casi la mitad del alumnado comprende cómo aplicar la NIC 40 con ejemplos concretos, identificando correctamente situaciones en las que una propiedad inicialmente clasificada como cambia de destino y pasa a utilizarse como inversión. Por otro lado, un 15% manifestó que "ni conoce ni desconoce", lo que refleja un nivel comprensión ambiguo. Además, el 28.33% indica que "conoce poco" y un 8.33% expresa que "no conoce" el tema, sumando un 36.66% con un nivel bajo de conocimiento.

## Dimensión: Disposiciones

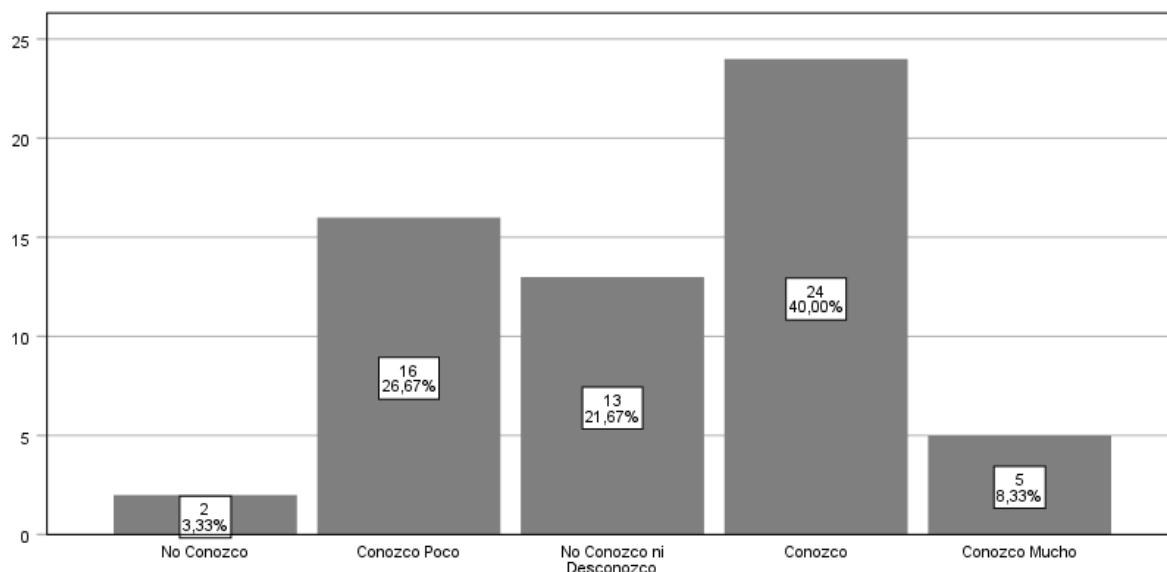
### Item ah)

**Figura 58**

*Baja en cuentas*



La Figura 58 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 35% afirma que "conoce" el procedimiento de baja en cuentas, y un 10% indica que "conoce mucho", lo que da un total del 45% con un nivel de conocimiento avanzado. Por otro lado, un 23.33% de los encuestados indica que "ni conoce ni desconoce", lo que evidencia una comprensión ambigua. Además, el 26.67% señala que "conoce poco", y el 5% indica que "no conoce" este aspecto, sumando un 31.67% del alumnado con un nivel bajo de conocimiento.

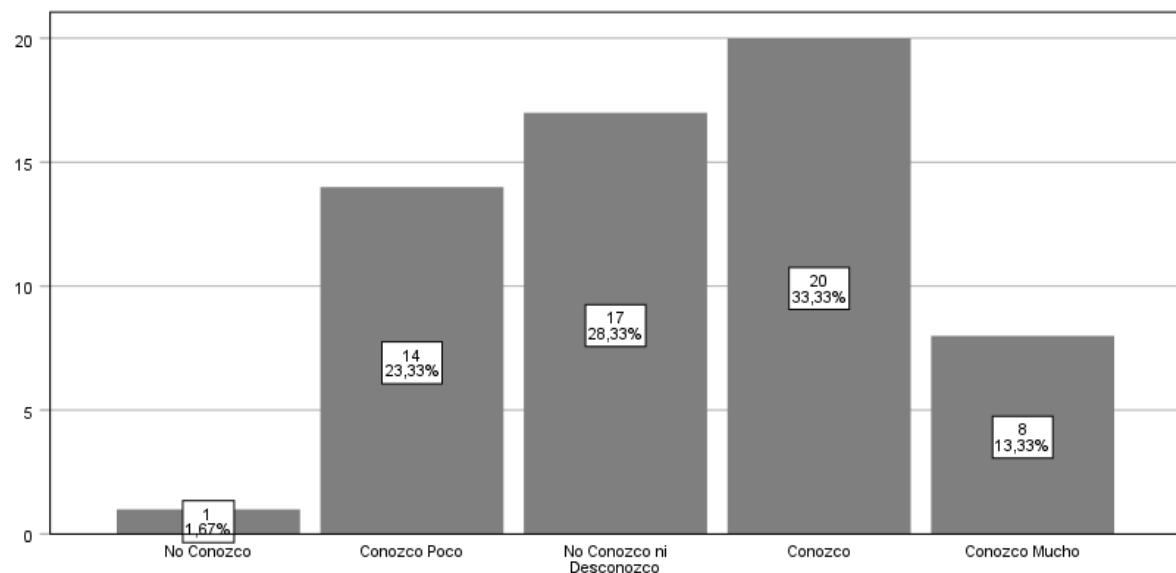
**Item ai)****Figura 59***Ganancia o pérdida del retiro o disposición*

La Figura 59 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 40% indica que "conoce" este aspecto, mientras que un 8.33% señala que "conoce mucho", lo que suma un total del 48.33% con un nivel de conocimiento avanzado. Por otro lado, un 21.67% de los estudiantes afirma que "ni conoce ni desconoce" este tratamiento, lo que refleja una comprensión de incertidumbre. Además, un 26.67% señala que "conoce poco", y un 3.33% manifiesta que "no conoce" el tema, sumando un 30% con nivel bajo de conocimiento.

### Item aj)

**Figura 60**

*Compensación de terceros*



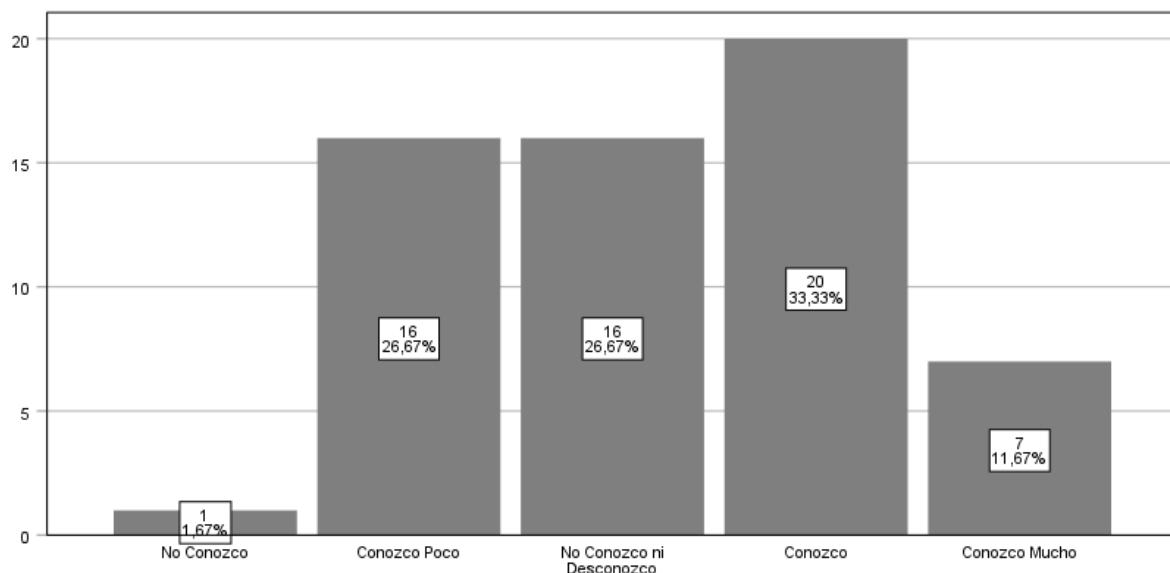
La Figura 60 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 33.33% de los estudiantes afirma que "conoce" este tema, mientras que un 13.33% señala que "conoce mucho", lo que representa un 46.66% del total con un nivel de conocimiento alto sobre el tema. Por otra parte, un 28.33% manifiesta que "ni conoce ni desconoce", lo que sugiere una comprensión incierta. Además, el 23.33% indica que "conoce poco", y un 1.67% declara que "no conoce", sumando un 25% del alumnado con nivel bajo de conocimiento.

## Dimensión: Información a revelar

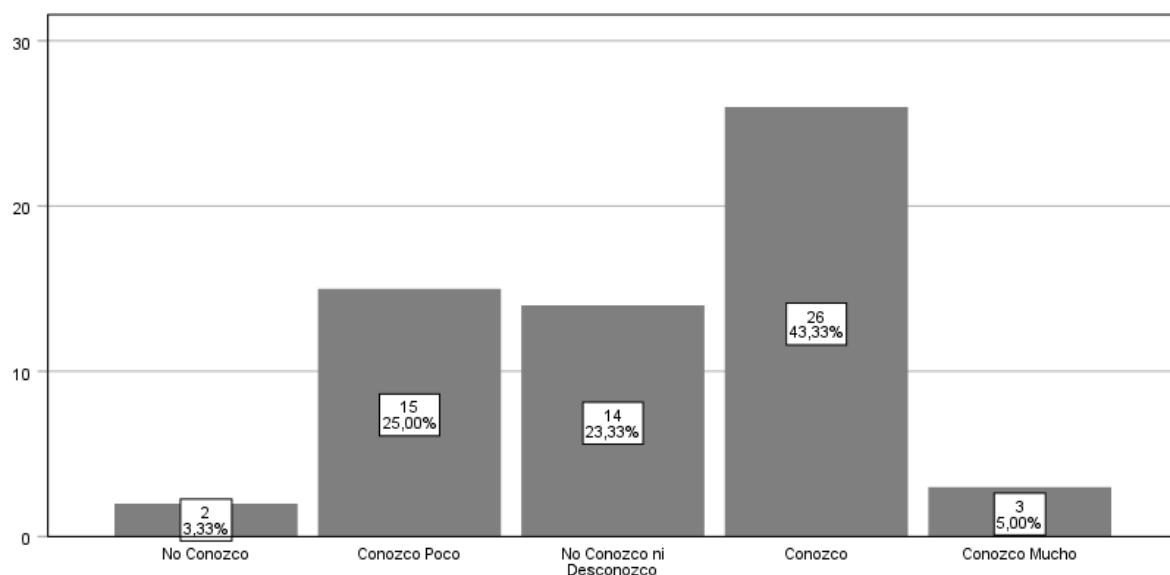
### Item ak)

**Figura 61**

*Modelo del valor razonable*



La Figura 61 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 33.33% de los estudiantes encuestados indica que "conoce" el tema y un 11.67% señala que "conoce mucho", lo que representa un total del 45% con un nivel de conocimiento avanzado. Este grupo comprende que la NIC 40 exige revelar información detallada cuando se aplica el modelo del valor razonable. Por otro lado, un 26.67% manifiesta que "ni conoce ni desconoce", lo cual indica una comprensión ambigua sobre el tema. Además, otro 26.67% indica que "conoce poco", y un 1.67% declara que "no conoce", sumando un 28.34% del alumnado con un nivel bajo de conocimiento.

**Item al)****Figura 62***Modelo del costo*

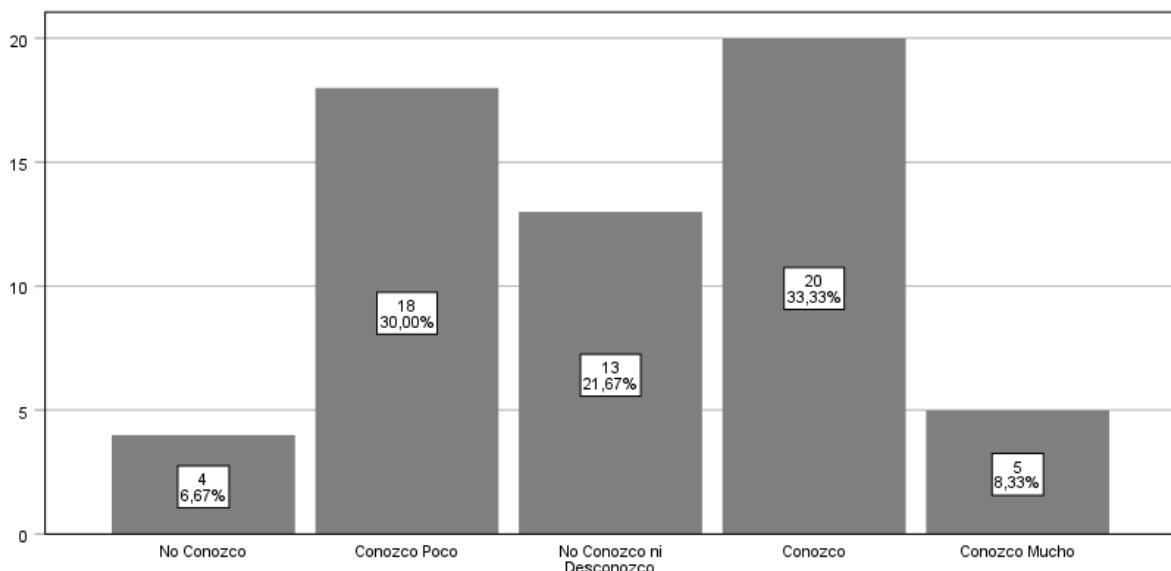
La Figura 62 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 43.33% manifiesta que "conoce" este aspecto, y un 5% adicional indica que "conoce mucho", sumando un 48.33% del total con un nivel de conocimiento alto. Este grupo comprende que, cuando se aplica el modelo del costo en la medición posterior de las propiedades de inversión, la NIC 40 exige igualmente revelar el valor razonable. Por otro lado, un 23.33% manifestó que "ni conoce ni desconoce", lo que sugiere una comprensión incierta sobre el tema. Además, un 25% indica que "conoce poco", y un 3.33% expresa que "no conoce" este aspecto, sumando un 28.33% del alumnado con nivel bajo de conocimiento.

## Dimensión: Disposiciones transitorias

### Item am)

**Figura 63**

*Modelo del valor razonable*

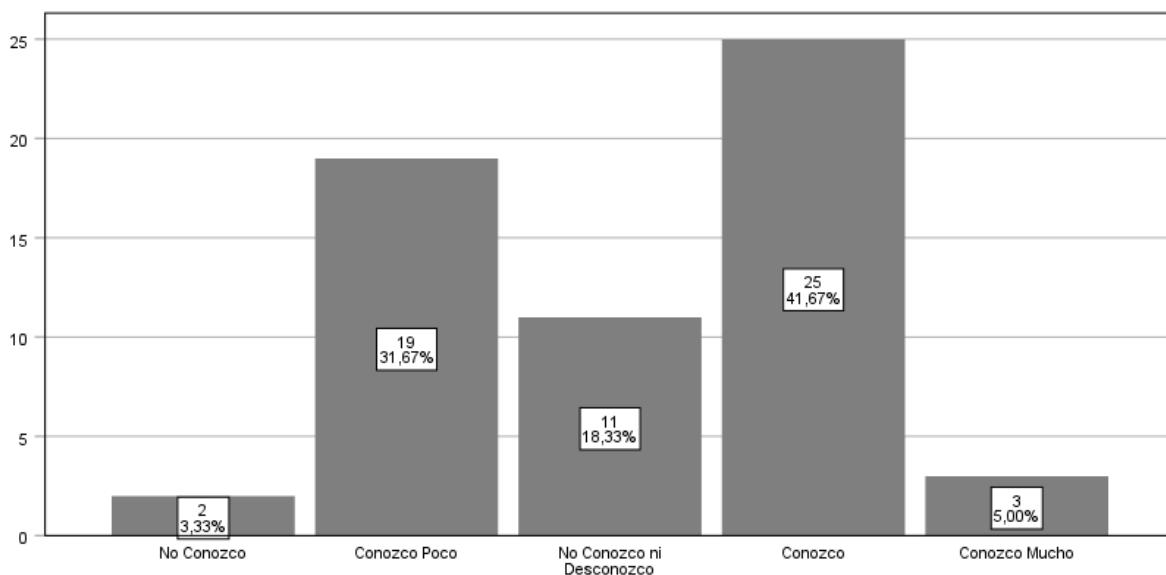


La Figura 63 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 33.33% afirma que "conoce" este aspecto y un 8.33% indica que "conoce mucho", lo que suma un 41.66% con un nivel de conocimiento avanzado. Este grupo tiene comprensión de que las disposiciones transitorias de la NIC 40 especialmente en relación con el modelo del valor razonable. Por otro lado, un 21.67% señala que "ni conoce ni desconoce", lo que indica una comprensión ambigua. Además, el 30% expresa que "conoce poco", y un 6.67% indica que "no conoce" este apartado, lo que representa un 36.67% con bajo nivel de conocimiento.

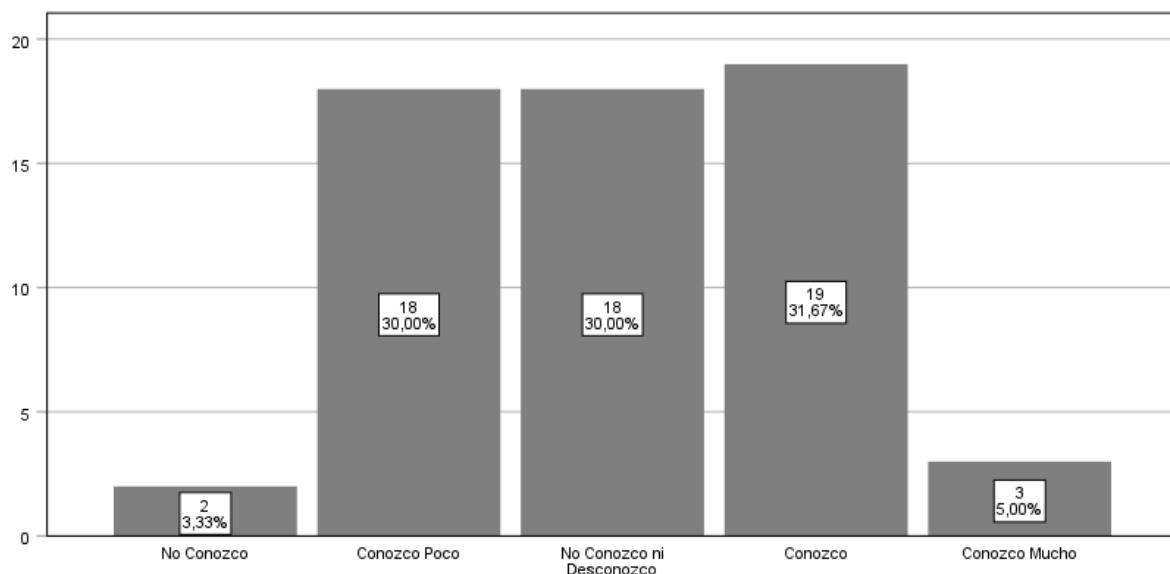
**Item an)**

**Figura 64**

*Modelo del costo*



La Figura 64 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 41.67% manifiesta que "conoce" este aspecto y un 5% adicional indica que "conoce mucho", sumando un total del 46.67% con un nivel de conocimiento avanzado. Este grupo comprende que, al aplicar el modelo del costo conforme a la NIC 40, las disposiciones transitorias se refieren principalmente al tratamiento inicial y revelación de propiedades de inversión cuando una entidad adopta por primera vez esta norma o cambia de política contable. Por otro lado, un 18.33% indica que "ni conoce ni desconoce", lo que revela una comprensión ambigua. Además, el 31.67% afirma que "conoce poco", y un 3.33% señala que "no conoce" este aspecto, sumando un 35% con nivel bajo de conocimiento.

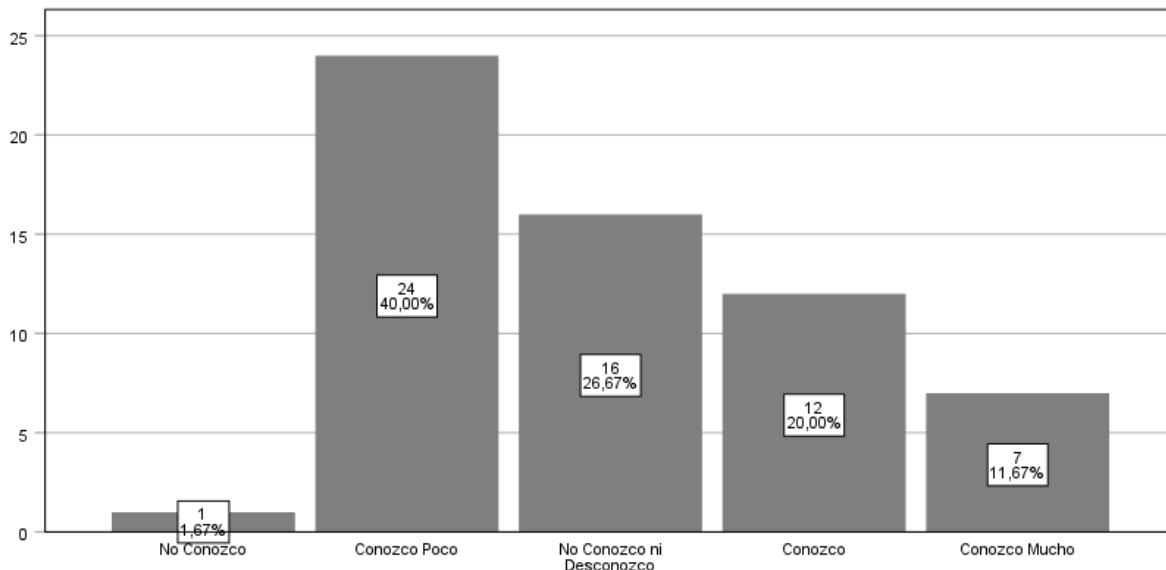
**Item añ)****Figura 65***Combinación de negocios*

La Figura 65 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 31.67% afirma que "conoce" este tema y un 5% adicional señala que "conoce mucho", lo que representa un total del 36.67% con un nivel de conocimiento avanzado. Este grupo demuestra comprensión sobre cómo aplicar la NIC 40 cuando una propiedad de inversión es adquirida como parte de una combinación de negocios. Sin embargo, un 30% de los estudiantes expresa que "ni conoce ni desconece", lo que refleja un nivel de comprensión ambigua. Por otro lado, el 30% también afirma que "conoce poco", y un 3.33% manifiesta que "no conoce" este aspecto, sumando un 33.33% con bajo nivel de conocimiento.

**Item ao)**

**Figura 66**

*NIIIF 16*

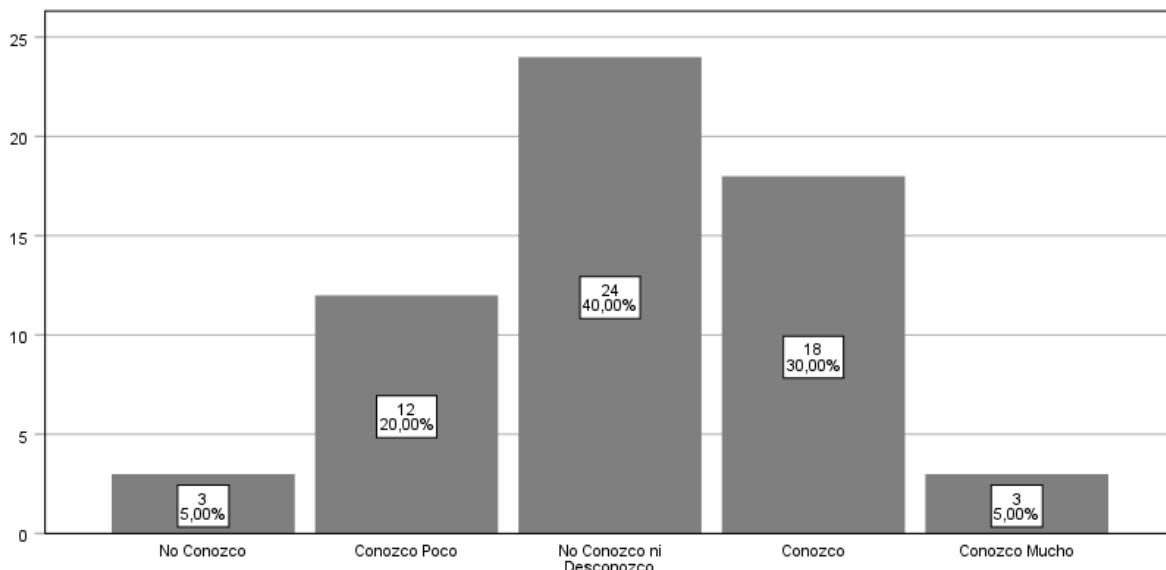


La Figura 66 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados solo el 20% afirma que "conoce" esta temática y apenas un 11.67% indica que "conoce mucho", sumando un 31.67% con un nivel de conocimiento avanzado. Este grupo tiene comprensión sobre la relación entre la NIC 40 y las disposiciones transitorias de la NIIIF 16. Sin embargo, el 40% señala que "conoce poco" y un 1.67% indica que "no conoce" el tema, lo que suma un 41.67% con un nivel bajo de conocimiento. Adicionalmente, el 26.67% de los estudiantes manifiesta que "ni conoce ni desconoce", lo que muestra comprensión ambigua sobre el tema.

### Item ap)

**Figura 67**

*Transferencia de Propiedades de Inversión*



La Figura 67 muestra que, de los 60 estudiantes encuestados el 30% afirma que "conoce" este tema y apenas un 5% señala que "conoce mucho", sumando un 35% con un nivel de conocimiento alto. Este grupo comprende que, según la NIC 40, las disposiciones transitorias aplicables a transferencias se refieren a la forma en que deben reconocerse y presentarse los cambios en la clasificación de propiedades. Sin embargo, un 40% de los estudiantes indica que "ni conoce ni desconoce", lo que revela compresión ambigua sobre el tema. Además, el 20% expresa que "conoce poco", y un 5% manifiesta que "no conoce" este apartado, sumando un 25% con un nivel bajo de conocimiento.

## Construcción de escala de valoración- Baremación

**Tabla 16**

*Baremo de evaluación basado en escala de Likert*

Variable	Nº Preguntas	Puntaje		Rango	Intervalo	Baremo		
		Puntaje Mínimo	Puntaje Máximo			Bajo (1)	Medio (2)	Alto (3)
V1 <sup>1</sup>	44	44	220	177	59.00	44-102	103-161	162-220
D1 <sup>2</sup>	1	1	5	5	1.67	1-2	3-4	5-5
D2 <sup>3</sup>	2	2	10	9	3.00	2-4	5-7	8-10
D3 <sup>4</sup>	5	5	25	21	7.00	5-11	12-18	19-25
D4 <sup>5</sup>	6	6	30	25	8.33	6-14	15-22	23-30
D5 <sup>6</sup>	4	4	20	17	5.67	4-9	10-15	16-20
D6 <sup>7</sup>	5	5	25	21	7.00	5-11	12-18	19-25
D7 <sup>8</sup>	4	4	20	17	5.67	4-9	10-15	16-20
D8 <sup>9</sup>	7	7	35	29	9.67	7-16	17-26	27-35
D9 <sup>10</sup>	3	3	15	13	4.33	3-7	8-11	12-15
D10 <sup>11</sup>	2	2	10	9	3.00	2-4	5-7	8-10
D11 <sup>12</sup>	5	5	25	21	7.00	5-11	12-18	19-25

Nota. La escala de Likert utilizada fue: 1 = No conozco, 2 = Conozco poco, 3 = No conozco ni desconozco, 4 = Conozco, 5 = Conozco mucho.

<sup>1</sup> V1= Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión

<sup>2</sup> D1= Objetivo

<sup>3</sup> D2= Alcance

<sup>4</sup> D3= Definiciones

<sup>5</sup> D4= Clasificación de propiedades

<sup>6</sup> D5= Reconocimiento

<sup>7</sup> D6= Medición en el momento de reconocimiento

<sup>8</sup> D7= Medición posterior al reconocimiento

<sup>9</sup> D8= Trasferencia

<sup>10</sup> D9= Disposiciones

<sup>11</sup> D10= Información a revelar

<sup>12</sup> D11= Disposiciones transitorias

## Anexos

### Anexo A. Malla Curricular para ver las horas de Normas Contables

#### QUINTO SEMESTRE

Nº	CÓDIGO	ASIGNATURA	CR	HT	HP	T. H.	TIPO	PRERREQUISITO
1		Contabilidad de Costos II	4	2	4	6	Específico	Contabilidad de Costos I
2		Contabilidad Laboral II	4	2	4	6	Específico	Contabilidad Laboral I
3		Contabilidad Tributaria II	4	2	4	6	Específico	Contabilidad Tributaria I
4		Finanzas II	4	2	4	6	Específico	Finanzas I
5		Informática Contable III	2	0	4	4	Específico	Informática Contable II
6		Normas Contables I	3	2	2	4	Específico	Contabilidad Intermedia II

#### SÉPTIMO SEMESTRE

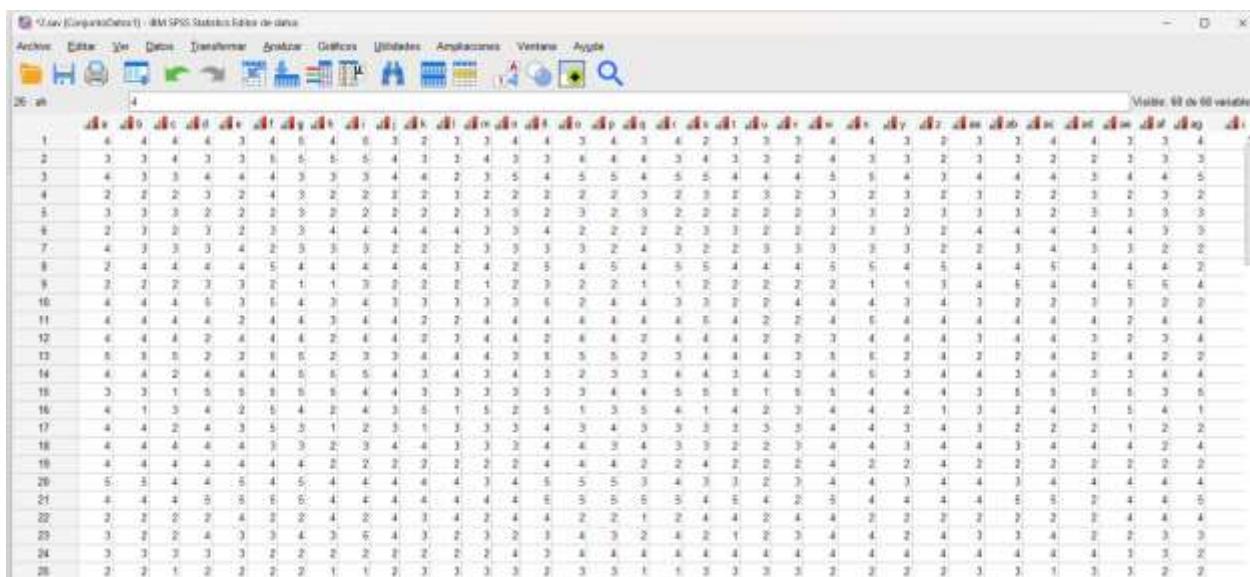
Nº	CÓDIGO	ASIGNATURA	CR	HT	HP	T. H.	TIPO	PRERREQUISITO
1		Contabilidad Gerencial II	4	2	4	6	Específico	Contabilidad Gerencial I
2		Contabilidad Gubernamental II	4	2	4	6	Especialidad	Contabilidad Gubernamental I
3		Control Interno y Normas de Auditoría	3	2	2	4	Especialidad	Normas Contables I
4		Evaluación Financiera de Proyectos de Inversión	4	2	4	6	Específico	Finanzas III
5		Ingles Básico	3	2	2	4	Específico	120 Créditos aprobados
6		Normas Contables III	4	2	4	6	Específico	Normas Contables II

*Anexo B: Aplicación de encuestas*



### Anexo C. Tabulación

1.sav [ConjuntoDatos1] - IBM SPSS Statistics Editor de datos

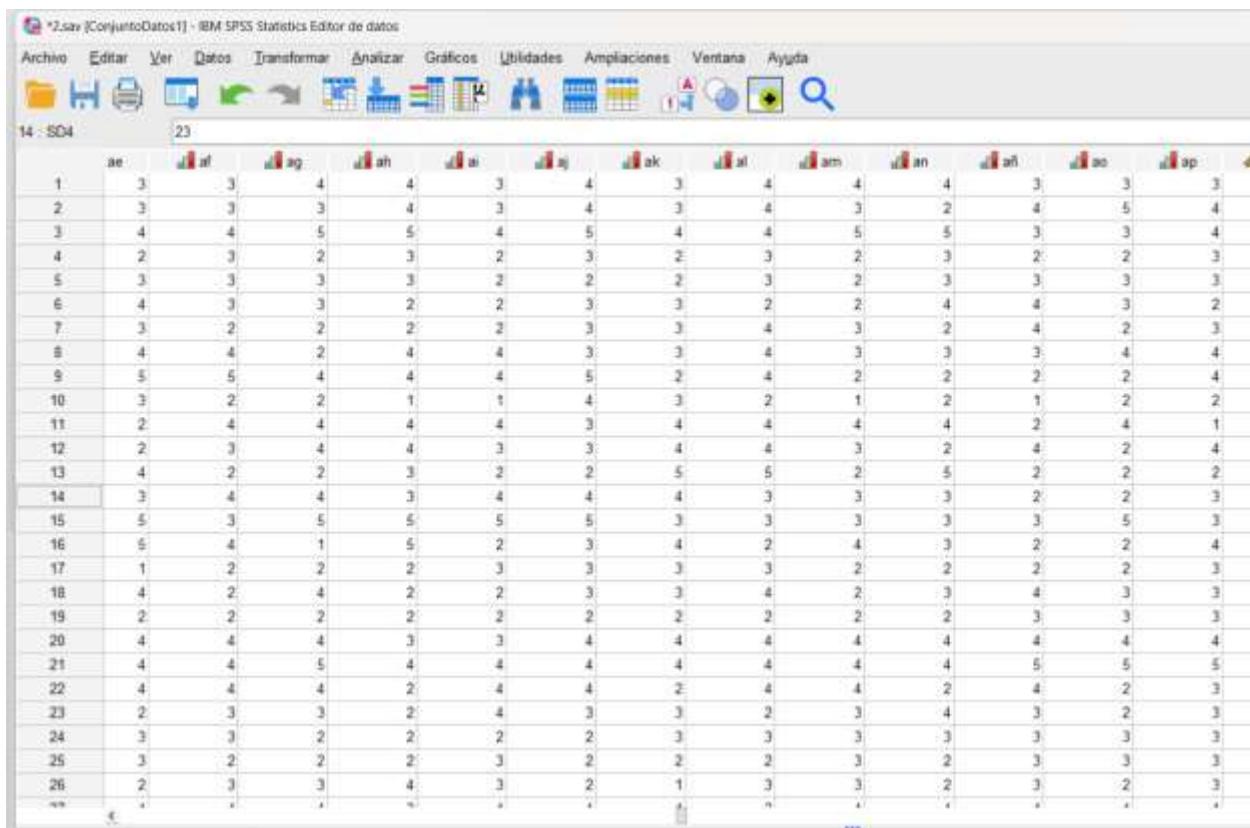


Archivo Editar Ver Datos Transformar Análisis Gráficos Utilidades Ampliaciones Ventana Ayuda

26 - 14

Visión: 60 de 60 variables

2.sav [ConjuntoDatos1] - IBM SPSS Statistics Editor de datos



Archivo Editar Ver Datos Transformar Análisis Gráficos Utilidades Ampliaciones Ventana Ayuda

14 - SD4 23