

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE NICARAGUA, MANAGUA

UNAN - MANAGUA

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

DEPARTAMENTO DE CONTADURÍA PÚBLICA Y FINANZAS



**SEMINARIO DE GRADUACIÓN PARA OBTAR AL TITULO DE
LICENCIADO EN CONTABILIDAD PÚBLICA Y FINANZAS.**

TEMA GENERAL:

**NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERAS PARA
PEQUEÑAS Y MEDIANAS (NIIF PARA PYMES)**

SUB TEMA:

**ANALISIS DE LA SECCION 16 – “PROPIEDADES DE INVERSIÓN”,
SEGÚN LAS NIIF PARA LAS PYMES EN LA EMPRESA IMGESA DURANTE EL
PERIODO FINALIZADO 2018”.**

AUTORES:

BR. SCARLETTE VELÁSQUEZ DÍAZ.

BR. ASDRUBAL GIOVANY FLORES CERDA.

TUTOR:

LIC. GUTIÉRREZ JOSÉ S.

MANAGUA – NICARAGUA. MAYO 2019



i. *Dedicatoria*

A Dios primeramente nuestro señor por darme el conocimiento necesario, fortaleza de vida para llegar hasta donde estoy en este momento y poder llevar a cabo este trabajo de seminario de graduación para concluir satisfactoriamente un propósito más de mi vida.

A dos seres más que importantes, ausentes en este momento de vida, a ellos que me mostraron dedicación, esfuerzo y optimismo, Davis José Velásquez Díaz.

Br. Scarlette Velásquez Diaz.

Dedicatoria

Este texto investigativo es dedicado primeramente a **Dios** por darme un propósito que alcanzar en la vida, por darme sabiduría y entendimiento, dones que me permitieron culminar esta parte de mi vida.

A mi esposa **Sánchez López, Jessica Cristina** e hija **Almareli C. Flores S.** por su gran paciencia y siendo uno de los principales pilares de inspiración durante todo este proceso de aprendizaje.

A mi mamá **Azucena Cerda A** y hermanos que siempre me dieron su apoyo incondicional para alcanzar esta meta.

A mi tutor y demás docentes que con su paciencia y virtudes supieron trasmitirme sus conocimientos, que gracias a ello es el resultado de este trabajo.

Además agradezco a todos mis compañeros(as) de grupo de estudio que compartieron momentos de felicidad y tristeza en esta etapa de mi vida.

Br. Asdrúbal Giovany Flores Cerda.



ii. *Agradecimiento*

Agradezco primeramente a Dios padre por haberme permitido llegar a este día en el trayectoria de vida, a pesar de las diversas circunstancias.

A mis amistades y familiares que en todo momento han sido parte de este recorrido muy en especial a Marelin Vílchez García y MAG, dos seres incondicionales.

A los docentes por haber compartido parte de su conocimiento, por inculcarnos a ser mejores cada día, a ser profesionales y superarnos a nosotros mismo.

A la Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua por contribuir con la enseñan y preparación de los profesionales.

A mis compañero de curso, por su paciencia, comprensión y tolerancia a mi persona.

Br. Scarlett Velásquez Diaz.

Agradezco a:

Primeramente a **Dios** que a través del Espíritu Santo me ha permitido adquirir el conocimiento para alcanzar esta meta en mi vida.

A **mi hija y Esposita** que me dieron su apoyo y las que son fuentes de inspiración para lograr este propósito.

A **mamá y mis hermanos** que me inculcaron valores y virtudes positivos para ser una persona de bien ante la Sociedad.

A todos **los docentes** que con paciencia, tolerancia y metodología supieron compartir sus experiencias.

A **compañeros de clases**, que juntos supimos intercambiar ideas, conocimientos y superar cada reto en la aula de clases.

Br. Asdrúbal Giovany Flores Cerda

Carta Aval del Tutor

MSc. Ada Ofelia Delgado Ruz
Directora
Departamento de Contaduría Pública y Finanzas
Su despacho

Estimado Maestra:

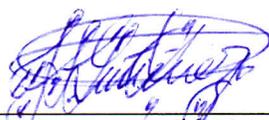
Remito a usted los ejemplares del informe final de Seminario de Graduación, titulado con el tema general: Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES), y el, **Subtema: Análisis de la Sección 16 Propiedades de Inversión Según las NIIF Para las PYMES en la Empresa IMGESA Durante el Período Finalizado 2018**. Presentado por los Bachilleres, **Scarlette María Velásquez Díaz**, Carnet No. **14-20623-9** y **Asdrúbal Giovany Flores Cerda**, Carnet No. **05-20149-0**, para optar al título de Licenciado en Contaduría Pública y Finanzas.

Este informe final reúne todos los requisitos metodológicos para el informe de Seminario de Graduación, que especifica la normativa para las modalidades de graduación como formas de culminación de estudios. Plan 2013 de la UNAN-Managua

Solicito a usted fijar fecha de defensa, según lo establecido para tales efectos.

Sin más que agregar al respecto, le saluda,

Atentamente,



Lic. José Salomón Gutiérrez Villalobos
Tutor



iv. *Resumen*

El presente estudio tiene como finalidad que conozcamos las generalidades de la contabilidad, desde su origen, evolución a través del tiempo, su conceptualización e importancia, cumpliendo con uno de los objetivos específicos planteados para el desarrollo del trabajo.

En una segunda parte del presente estudio describimos aspectos relevantes de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas empresas – NIIF para las PYME y como los especialistas en la contabilidad y otros usuarios han venido adaptándose a las necesidades de las empresas.

En nuestro estudio examinamos la sección 16- “Propiedades de Inversión” de las NIIF para PYME, en esta parte del documento planteamos la norma de acuerdo a sus propios términos, con la intención de tener dominio de los conocimientos teóricos, así como la base para la medición inicial y posterior, transferencias y revelación de los tratamientos contables sobre las propiedades de inversión, colaborando de esta forma a utilizar la contabilidad como una herramienta para la toma de decisiones, estableciendo también los parámetros para llevar una información contable entendible de manera uniforme entre países.

En la última parte de este análisis presentamos un caso con fines didácticos con el propósito de poner en práctica el tratamiento en el registro contable apegado a las Normas Internacionales Información Financieras para Pequeñas y medianas empresas sección 16- “propiedades de inversión”, como una herramienta con el cual nos beneficiamos en el conocimiento de la implementación en los registros contables capaz de orientar de manera más eficiente y efectiva a empresarios y demás usuarios que puedan hacer uso de la información.



v. Índice.

<i>i. Dedicatoria</i>	<i>i</i>
<i>ii. Agradecimiento</i>	<i>ii</i>
<i>iii. Valoración del docente</i>	<i>iii</i>
<i>iv. Resumen</i>	<i>iv</i>
<i>v. Índice.</i>	<i>v</i>
I. Introducción	1
II Justificación.	2
III Objetivos	3
3.1 Objetivo General	3
3.2 Objetivos Específicos	3
IV. Desarrollo del sub-tema	4
4.1 Conocer las generalidades de la contabilidad	4
4.1.1. Origen	4
4.1.3. Importancia de la Contabilidad:	6
4.1.4 Tipos de Contabilidad.....	6
4.1.5. Relación de la contabilidad con otras ciencias.	8
4.2 Describir los aspectos relevantes de las Normas Internaciones de Información Financiera para las pequeñas y medianas Empresas	10
4.2.1 Historia Grafica de las normas internacionales de Información Financiera.	10
4.2.2. Antecedentes de los principios contables generalmente aceptados.....	11
4.2.3 Definición de los principios contables Generalmente Aceptados:	13
4.2.4 Antecedentes de las Normas Internacionales de Contabilidad.	14
4.2.5 Normas Internacionales de Información Financieras.	14
4.2.6 Descripción de la NIIF para las PYMES	15
4.2.7 Ventajas de las Normas Internacionales de Información Financieras:	19
4.2.8 Conceptos y Principios Generales de los Estados Financieros.	21
4.2.9 Características de la información en los estados Financieros.....	21
4.3 - Sección 16 Propiedades de Inversión	22
4.3.1 Alcances de la norma.	22

v

Br. Scarlett Velásquez Diaz
Br. Asdrúbal Flores Cerda



4.3.2 Propiedades de Inversiones definición.....	23
4.3.3 Reconocimiento inicial de las propiedades de inversión.....	27
4.3.4. Medición en el reconocimiento inicial.	28
4.3.5 Definición de arrendamiento	29
4.3.6 Medición posterior al reconocimiento	29
4.3.7 Transferencias	31
4.3.8 Información a revelar	32
4.4. Caso Práctico de Propiedades de Inversión.	35
4.4.1. Perfil de la entidad.....	35
4.4. 1.1 Antecedentes Históricos de Importaciones Generales S. A.	35
4.4.1.2. Misión:	36
4.4.1.3. Visión:	36
4.4.1.4. Valores:	36
4.4.1.5. Expansión:	37
4.4.1.6. Figura No. 10 Estructura Organizativa de la Empresa IMGESA	37
4.4. 2. Planteamiento del caso práctico- Arrendamiento Financiero	38
4.4.2.1 Planteamiento del problema.	38
4.4.2.2 Diagnostico del problema.	40
4.3 Adquisición por Arrendamiento Financiero.....	41
4.3.1 Tratamiento contable para el arrendador.....	42
4.3.2 Contabilización desde el punto de vista de arrendador	42
4.3.3 Comprobante de Diario.....	43
VI. Conclusiones.....	50
VII. Bibliografía.....	51
VIII. Glosario:.....	53
IX. Anexos.....	55



I. *Introducción*

Las empresas tienen el enorme reto de hacer crecer sus negocios, entre otros riesgos deberán afrontar los retos regulatorios y las nuevas exigencias, en el caso de la información financiera-contable la tendencia apunta a nuevas exigencias de transparencia y desglose por parte de los supervisores. La emisión de las nuevas normas contables por parte de la ASB Y el FASB está generando una segunda revolución contable, analizando el impacto para los estados financieros de las compañías. Identificar las normas como el reconocimiento de ingresos y tratamiento de los arrendamientos y la contabilización de los instrumentos financieros son buenos ejemplos de los instrumentos financieros que los cambios contables puedan generar a las empresas y del reto que supone su implementación.

En este caso abordamos la Sección 16, Propiedades de Inversión de las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Empresas- NIIF para PYMES, las cuales se centran en la contabilización y presentación de la información financiera de las propiedades de inversión; el presente trabajo facilitara un poco el entendimiento de los requerimientos a través de ejemplos y específicamente aportando juicios profesionales importantes, que se requieren en la contabilización de las propiedades de inversión.

Dentro del desarrollo del sub tema; inciso cuarto abordaremos lo siguiente: 1. Estudio de las generales de la contabilidad, conoceremos su concepto, origen, y estructura 2. Describir aspectos relevantes relacionados con las Normas Internacionales de Información Financieras, se describen brevemente una Reseña Histórica en la evolución de la contabilidad, los profesionales en la materia van adaptando nuevas reglas, normas y procedimientos contables que se adecuan a la realidad actual a nivel internacional. 3. sección 16- Propiedades de Inversión, en la cual conceptualizamos el tratamiento contable así como la presentación de estados financieros aprobada por la IASB en el año 2009. El alcance de la norma en lo referente a las propiedades de Inversión, hacemos definiciones sobre los tipos de arrendamientos y describimos los arrendamientos financieros desde la perspectiva de distintos escenarios.

4 Caso Práctico de propiedades de Inversión – En esta punto o se plantea un caso práctico, donde se presentan el tratamiento contable y los requerimientos de los procesos contables que se llevaba a cabo.



II Justificación.

En Nicaragua, la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera en las empresas tanto privadas como Instituciones públicas, así como los procedimientos contables dentro del desarrollo de la práctica en las actividades cotidianas, existen fallas o errores voluntarios e involuntarios, los cuales no se logran visualizar a lo inmediato, sino una vez transcurrido el tiempo, convirtiéndose en muchas veces en pérdidas significativas.

En los últimos años han surgido muchas empresas de micro finanzas y a pesar que es una industria que tiene más de veinte años en Nicaragua hay poca información sobre cómo tratar ciertos asuntos como los mencionados en este trabajo.

Con esta investigación se pretende abordar la aplicación de la sección 16 sustentada en las Normas Internaciones de Información Financiera a través de la realización de los diversos escenarios mediante los cuales se podrá identificar si se podrá emplear o no la sección 16, en dependencia del giro de la empresa o actividad comercial de la entidad, las cuales son posteriormente sujeto a revisión confirmando la correcta aplicación de las NIIF para pymes conforme los procedimientos y políticas contables adoptadas por las empresas.

La aplicación de las Norma Internaciones de información financiera es prescribir el tratamiento de las cuentas; en este sentido abordaremos la Sección 16-Propiedades de Inversión y sus exigencias de revelación correspondientes; permitiendo que la entidad se incorpore como un enfoque positivo en el desarrollo y administración de los recursos asignados.

El beneficio de adoptar estas medidas es prevenir gestión de riesgo y/o fraude de lo contrario podría ser parte de las estadísticas de empresas víctimas de delitos económicos con las consecuencias financieras legales y el daño de reputación que estos casos generan.

Los profesionales que llevan a la práctica las normas internacionales de información financiera, deben utilizar correctamente la aplicación de los registros contables ya que constituye una herramienta valiosa que permite alcanzar con eficiencia y eficacia la realización de las pruebas de controles y pruebas sustantivas en el área de ingresos y egresos de la empresa.

Por todo lo descrito con anterioridad nos conlleva como futuros contadores a un análisis, con el fin de identificar la importancia que tiene la implementación de las Normas Internacionales de Información Financieras en las empresas, haciendo conciencias de los beneficios que brinda, sobre todo en este mundo que día a día se globaliza.



III Objetivos

3.1 Objetivo General

Analizar la Sección 16 – “Propiedades de Inversión”, según las NIIF para las PYMES en la empresa IMGESA durante el periodo finalizado al 2018.

3.2 Objetivos Específicos

- 1) Conocer las Generalidades de la contabilidad.
- 2) Describir aspectos relevantes de las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).
- 3) Examinar la sección 16- “propiedades de inversión” de las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Empresas.
- 4) Presentar mediante un caso práctico la aplicación de la sección 16- Propiedades de Inversión según las NIIF para las PYMES en la empresa IMGESA durante el periodo 2018.



IV. Desarrollo del sub-tema

4.1 Conocer las generalidades de la contabilidad.

4.1.1. Origen

ANTIGUEDAD

- Escritura Pictografica y Jeroglifica.

- Tablilla de Barro.

- Escritura Cuneiforme.

- Sistema de pesas y medidas.

- Papiro y la Moneda

RENACIMIENTO

- Registro de patida doble.

- Invención de la Imprenta

EPOCA CONTEMPORÁNIA

- Reglamentación contables.

- Reportes contables de mayor calidad.

EDAD MEDÍA

- Desarrollo del sistema numerico arábigo

REVOLUCIÓN INDUSTRIAL

- Validez oficial a la profesión contable.

- Surge la industria y el mercantilismo.

NUEVO MILENIO

- Globalización de la Economía.

- Internacionalización de mercados financieros.

Fuente: Elaborad por: Flores A. Velásquez S. (2019)
Información tomada de: Narváez A, Narváez J Mayo 2003
Contabilidad 1; Guajardo, G (2004) Contabilidad
Financiera

Figura 1 Evolución histórica de la contabilidad



Para una mejor comprensión en la figura No. 1 que hemos elaborado, reflejamos la evolución histórica de la contabilidad sus avances y tendencias de mejoras en el tiempo.

Para tener un mayor conocimiento de cómo a través del tiempo ha venido evolucionando la contabilidad, se presenta a continuación una reseña de los elementos que dieron origen a la contabilidad y como poco a poco a través de los años hemos logrados alcanzar lo que hoy en día conocemos como técnicas contables.

La Contabilidad se ubica en la historia como una ciencia de vieja data ya que su aparición se lleva a cabo desde el momento en que el hombre tuvo la necesidad de contar y anotar.

En la antigüedad nacieron algunos elementos que posteriormente fueron adoptados por la contabilidad, entre estos elementos se encuentran la tablilla de barro, la escritura cuneiforme, el sistema de pesas y medidas, la posesión y registro de cantidades, operaciones matemáticas la escritura pictográfica, los jeroglíficos, el papiro y la moneda.

En la edad media aproximadamente para el Siglo X no hay información de contabilidad sin embargo para estas épocas el comercio era reducido, llevando un registro metódico de las operaciones. Los maestros mercantiles eran Florencia, Venecia y Génova, las que se consideraban ciudades con un activo comercio; se crea el sistema numérico arábigo y nuevas rutas mercantiles surgen, situación que da lugar a la necesidad de contar con algún registro de las transacciones mercantiles.

En el renacimiento a raíz del surgimiento de la imprenta comienzan los primeros registros de las operaciones mercantiles bajo la partida doble, la que ayudara a perfeccionar las técnicas contables; tiempo después durante la época de la revolución industrial se le da su mérito y con ello se valida oficialmente la profesión contable y surge el mercantilismo.

Sin embargo la reglamentación de la actividad contable, así como los reportes públicos de mayor calidad, surgen en la época contemporánea. Dicha actividad fue evolucionando conforme se perfeccionó la propiedad y el comercio.

Pero aunque sus antecedentes se pueden encontrar desde la época de los sumerios alrededor de 8000 a.C. no es sino hasta el siglo XIV, en el año 1494 d. C. que Luca Pacioli publica en venecia sus primeros apuntes, un libro de matemática mercantil que trataba de contabilidad, comprendido por 36 capítulos “Métodos Contables” en el que aparece por primera vez la partida doble, el libro diario, el libro mayor y se dan las primeras reglas de cada una de ellas; desde allí quedarían impresos los fundamentos de la partida doble.



La contabilidad se fue perfeccionando en las distintas etapas históricas y se dice que las bases del pensamiento contable nacieron con la visión mecanicista de Newton y el Positivismo de Augusto Comte.

Dichas corrientes dejan por sentado la imperiosa necesidad de explicar el funcionamiento del mundo a través de leyes y principios, lo que sería el antecedente de la fundamentación contable a partir de los principios de contabilidad generalmente aceptados, que darían sustento, forma y difusión a la ciencia contable.

4.1.2. Concepto:

Durante el transcurso del tiempo en la historia de la contabilidad los especialistas contables han conceptualizado la contabilidad, para citar tenemos dos autores:

Andrés A. Narváez Sánchez y Juan Andrés Narváez Ruíz en su libro contabilidad I, le da el concepto: “ La contabilidad es el arte de registrar, clasificar y resumir en forma significativa y en términos de dinero, las operaciones y los hechos que son cuando menos de carácter financieros, así como el de interpretar sus resultados”.

Más adelante, en el mismo libro encontramos otro concepto: “conjunto de reglas y principios que enseñan la forma de registrar sistemáticamente las operaciones financieras que realiza una empresa o entidad y la presentación de sus significado, de tal manera, que puedan ser interpretados mediante los estados Financieros”.

Gerardo Guajardo Cantú en su libro Contabilidad financiera publicado en el año 2004 le da la siguiente definición: “Es la ciencia cuyo propósito consiste en generar y comunicar información útil para facilitar la toma de decisiones de sus diferentes usuarios como son acreedores, accionistas y todo público en general”.

4.1.3. Importancia de la Contabilidad:

Varios autores coinciden en la importancia de la contabilidad y han indicado que la importancia de un sistema contable se expresa en su exactitud, claridad y precisión con que se registren las operaciones de la empresa y lo más importante es que la información que se brinda servirá de base para la toma de decisión.

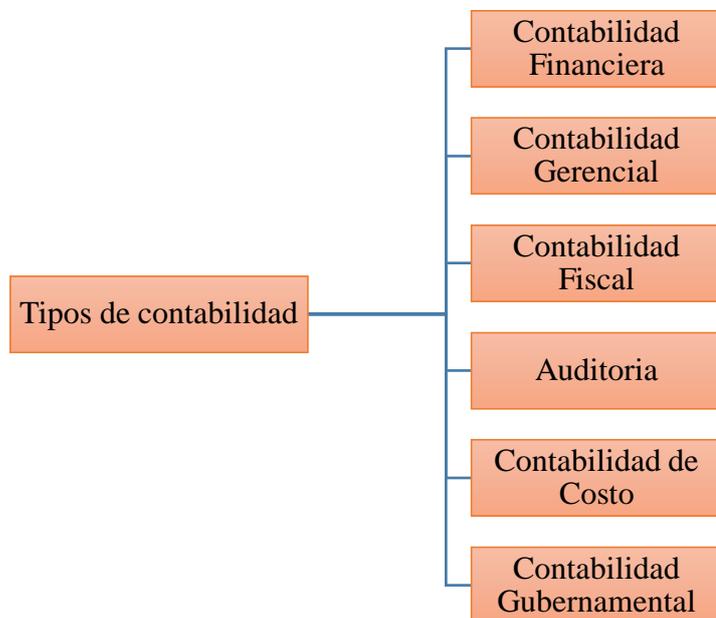
4.1.4 Tipos de Contabilidad.

Como hemos mencionado con anterioridad, el propósito de la contabilidad es proporcionar información fiable sobre la situación financiera de una entidad e información



oportuna que permita una toma de decisión de calidad. En consecuencia la contabilidad sirve a un conjunto de usuarios por lo que se originan diversas ramas o subsistemas. Mediante la siguiente grafica hacemos una segregación de los tipos de contabilidad y su aplicación.

Figura # 2, Tipos de Contabilidad.



Fuente: Elaborado por: Flores A. y Velásquez S. Información obtenida en documentos: Narváez A. y Narváez J. Contabilidad I, 2003. Guajardo G. Contabilidad Financiera. 2004.

- Contabilidad Financiera.

Se basa en las transacciones realizadas por una entidad, con el propósito de facilitar información útil y fiable a los usuarios externos que muestran interés en conocer la situación financiera de la empresa, en otras palabras, comprende la preparación y la presentación de los estados financieros a usuarios externos.

- Contabilidad Gerencial:

Abarca información relevante para la administración, facilitando la planeación, organización y control de los objetivos estratégicos para alcanzar las metas de la empresa establecidas por la dirección de la empresa.

- Contabilidad Fiscal.

Información que permite registrar y preparar los informes respecto a las declaraciones y pagos de impuestos ante el fisco, siendo más útil a las entidades gubernamentales.



- **Auditoria:**

Tiene como propósito revisar y comprobar los registros financieros de una empresa, para determinar si la entidad ha cumplido con las políticas contables propuestas por la administración y sean ajustadas a la normativas regulatoria del país.

- **Contabilidad de Costo:**

Consiste en implementar por parte de las entidades industriales el reconocimiento del costo de producción de sus productos, así como el costo de ventas de los artículos en fabricación, es decir el costo de cada unidad en producción.

También encontramos que la contabilidad de costo consiste en determinar el punto de equilibrio en base a los costos fijos y variables y la suma de los costos totales y de distribución.

- **Contabilidad Gubernamental:**

Están orientadas al sector público. Se encargan de recopilar y registrar transacciones monetarias que se llevan a cabo en concepto de impuestos, nóminas y los diversos servicios que ofrecen las entidades gubernamentales.

4.1.5. Relación de la contabilidad con otras ciencias.

La contabilidad como muchas otras ciencias y/o disciplinas intercambia elementos y se auxilian y apoyan a cuantificar las transacciones y operaciones para el buen registro y análisis de los estados financieros. Entre las principales ciencias que tiene relación están:

- **La matemática:**

Permite analizar y resolver problemas mediante un proceso lógico y sistemático.

- **La administración:**

Permite alcanzar los objetivos estratégicos de la empresa, mediante la planeación y el control de los recursos financieros, humanos, mediante la oportuna generación de información.

- **El derecho:**

Brinda las herramientas necesarias para que la entidad, funcione dentro de un marco de Legalidad.

- **La economía:**

Establece los hechos susceptibles a la contabilidad. Ayuda a entender las operaciones que se deben de registrar y que la contabilidad debe de informar por medio de su inclusión en los estados financieros.



- **Las finanzas:**

Analiza la obtención y aplicación óptima de los recursos financieros de la entidad para una toma de decisión acertada y oportuna.

- **La información:**

Permite a la contabilidad el desarrollo de un diseño sistemático de la información acorde a las necesidades de la empresa.

- **La estadística:**

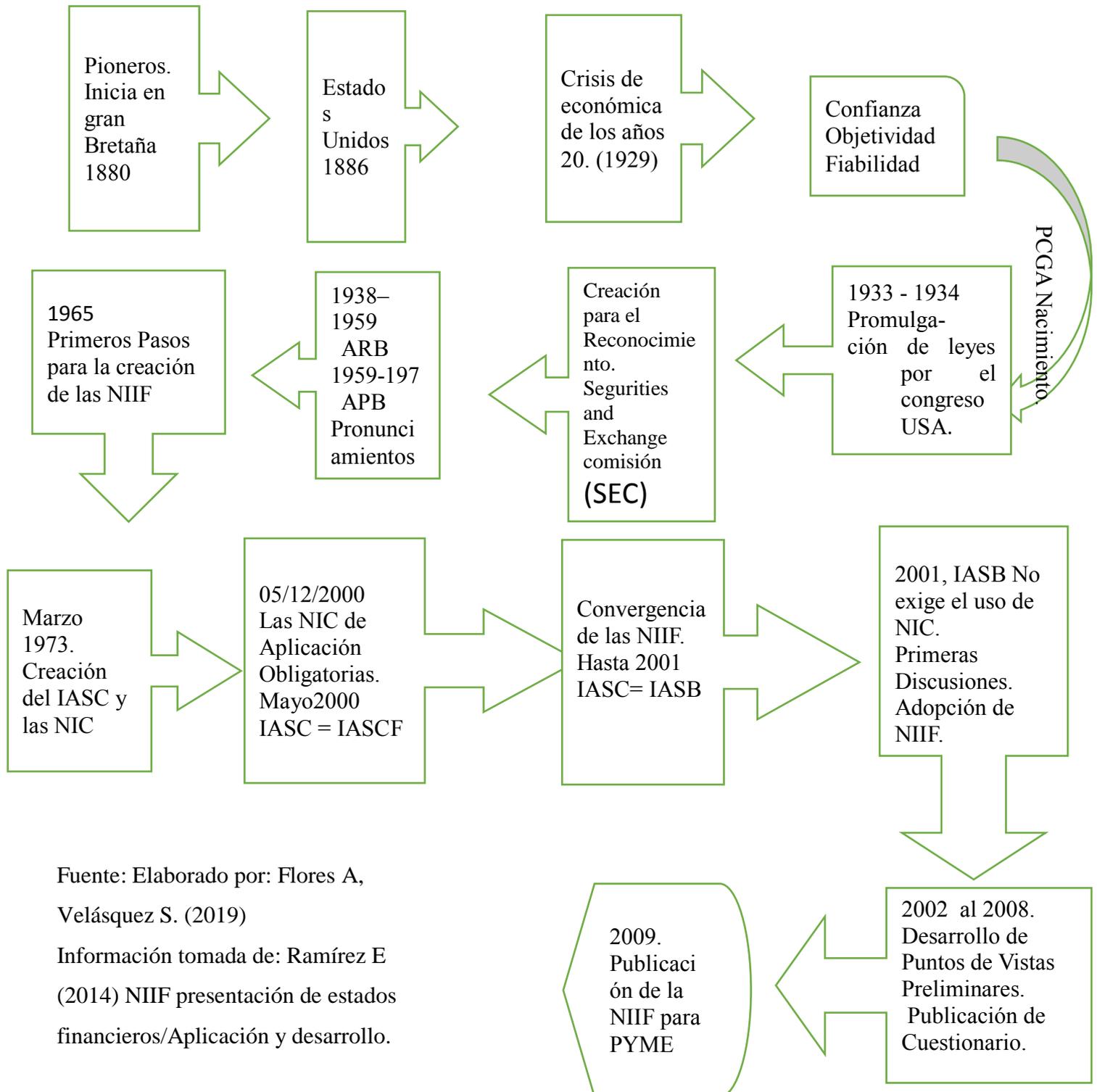
La estadística al igual que la matemática, Brinda herramientas cuantitativas cuando desea proyectar cifras de los estados financieros. Permite establecer diferentes registros contables que afectan los estados financieros. Apoya en la selección de una muestra representativa de movimientos o partidas de una cuenta.



4.2 Describir los aspectos relevantes de las Normas Internacionales de Información Financiera para las pequeñas y medianas Empresas

4.2.1 Historia Gráfica de las normas internacionales de Información Financiera.

Figura No. 3 Resumen sobre evolución de las NIIF.



Fuente: Elaborado por: Flores A, Velásquez S. (2019)
 Información tomada de: Ramírez E (2014) NIIF presentación de estados financieros/Aplicación y desarrollo.



En la figura No.3 expresamos un breve resumen a través del tiempo las leyes y normas se van adaptando a los estándares Internacionales y diversos organismos han unidos esfuerzo para que los registros contables tengan un único lenguaje a nivel universal.

4.2.2. Antecedentes de los principios contables generalmente aceptados

En la figura No. 3 presentada al inicio de este punto describimos que los principios tienen su origen en Gran Bretaña alrededor del periodo de 1880 y al poco tiempo se extiende hasta los estados unidos de américa a aproximadamente en el año 1886 con la finalidad de presentar cuentas uniformes, sin embargo no se le presto mucha importancia si no hasta 1929, con la llamada crisis de los años 20, cuando la información contable pasa a un primer plano, cuando se adoptaron medidas que permitiera devolver la confianza a los inversionistas y aquellos denominados para la época como ahorradores; los que exigían una información que fuera objetiva y fiable, dando lugar a la expresión “Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados” los que posteriormente se reafirmaron con la promulgación de leyes emitidas por el congreso de estados unidos de América en los años de 1933 y 1934.

En los años 1973, la emisión de los principios contables fue confiada a un comité independiente, con participación de representantes de diferentes organismos profesionales, tales como: de auditores, ejecutivos, financieros, analíticos, inversionistas, gremios de profesores y universidades; desde la creación del Financial Accounting Standard Board (FASB) se han emitido más de un center de normas contables.

Los **principios de contabilidad generalmente aceptados** son un conjunto de compendios que sirven de guía contable para formular criterios referidos a la relación entre los activos y los pasivos a través de la medición económicos de una entidad. Los **PCGA** tienen como objetivo la **uniformidad** en la presentación de las informaciones en los estados financieros. Entre los principales Principios están:

1 – Principio de Equidad: Es sinónimo de imparcialidad y justicia. Es una guía de orientación con el sentido de lo ético y justo, para la evaluación contable de los hechos que constituyen el objeto de la contabilidad.

La información contable debe prepararse con equidad respecto a terceros, a efecto de que los estados financieros reflejen equitativamente los intereses de las partes y que la información que brindan sea lo más justa posible para los usuarios interesados.



2 – Principio de Ente: Conocido como principio de entidad, establece el supuesto de que el patrimonio de la empresa se independiza del patrimonio personal del propietario. Se efectúa una separación entre la propiedad (accionistas o socios o propietario) y la administración (gerencia) como procedimiento indispensable de rendir cuenta por estos últimos.

El ente es sujeto de derechos y obligaciones, distinto de las personas que lo formaron. Los propietarios son acreedores de las empresas que han formado y aunque tengan varias empresas, cada una se trata como una entidad separada.

3 – Principio de Bienes Económicos. Los estados financieros refieren a bienes económicos, es decir bienes materiales e inmateriales que posean valor económico y por ende susceptibles de ser valuados en términos monetarios.

Cualquier activo, sobre el cual se ejerce derecho, sin estar acreditado necesariamente la propiedad de la misma, mientras no entre en conflicto con terceros que también reclaman la propiedad, están sujetos a ser registrados en libros en vía de regulación, a través de un asiento de ajuste, tratamiento que se hace extensivo a las diferencias en los costos de adquisición o registro en fecha anterior.

4 – Principio de Moneda de Cuenta: Consiste en elegir una moneda de cuenta y valorizar los elementos patrimoniales aplicando un precio a cada unidad. Generalmente se utiliza como moneda de cuenta el dinero que tiene curso legal en el país dentro del cual funciona la empresa.

5 – Principio de Empresa en marcha: Principio conocido como **continuidad de la empresa**, se basa en la presunción de que la empresa continuará sus operaciones por un tiempo indefinido y no será liquidado en un futuro previsible, salvo que existan situaciones como: pérdidas y/o insolvencia, entre otros factores que no permita la marcha normal de las operaciones de la empresa.

6 - Principio del ejercicio: Significa dividir la marcha de la empresa en periodos uniforme, de tiempo, a efectos de medir los resultados de la gestión, cumplir con las disposiciones legales y fiscales establecidas. En esta información periódica también están interesados terceras personas, como entidades bancarias y potenciales inversionistas.

7– Principios de Devengados: Significa el reconocimiento y el registro de las operaciones en cuentas y en determinadas fechas de acuerdo al evento. En estos principios se refiere al registro de los ingresos y gastos en el periodo contable, este principio elimina la posibilidad de aplicar el criterio de lo percibido.



8 – Principios de Objetividad.: Implica imparcialidad y actuación sin prejuicios.

Los cambios en los activos, pasivos y en la expresión contable deben reconocerse formalmente en los registros contables.

La objetividad en términos contables es una evidencia que respalda el registro de los estados financieros de la entidad.

9 – Realización.: Es de carácter general. Los resultados deben de computarse en el mismo momento que se llevan a cabo, esto significa, cuando las operaciones que las originan queda perfeccionada desde el punto de vista de la práctica comercial y se hayan ponderados todos los riesgos inherente.

10 – Principio de prudencia. Significa la contabilización todas las perdidas y/o ganancias cuando se conocen y si, solo si, se hayan realizado.

11 – Principio de uniformidad. Significa que una elaborado la aplicación de los principios contables, estos deben de mantenerse, siempre que no se modifique, las circunstancias que llevaron a dicha elección.

4.2.3 Definición de los principios contables Generalmente Aceptados:

El comité de Contadores públicos de Nicaragua pública a través de la junta directiva en el año 1977 un documento donde hacen referencias sobre Conceptos Básicos de la Contabilidad Financiera, titulado “Declaración del Comité de Principios de Contabilidad” donde conceptualiza los PCGA como: “Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (...) es un concepto técnico en la contabilidad financiera. Los PCGA abarcan las convecciones, regla y procedimientos necesarios para definir la práctica de contabilidad, aceptada en una época particular o en un momento dado. No incluyen solamente amplias guías de aplicación general, sino que también prácticas y procedimientos detallados” (Nicaragua, 1977).

Y sigue en el siguiente acápite conceptualizando: “Los PCGA son convencionales. Es decir, son generalmente aceptados por acuerdo, frecuentemente tácito, en vez de por derivación formal de un conjuntos de postulados o conceptos básicos. Los principios han sido desarrollados sobre la base de experiencias, razón, costumbres, uso y en un grado muy sustancial de la necesidad practica” (Nicaragua, 1977) .

Los PCGA fueron la base para registrar estados financieros uniformes a través de técnicas contables; los PCGA brindan importancia a los estados financieros por su elaboración adecuada y análisis en su conjunto para una adecuada toma de decisiones.



4.2.4 Antecedentes de las Normas Internacionales de Contabilidad.

En 1973 nace el IASC (Comité de Normas Internacionales de Contabilidad) por organismos profesionales de diferentes países como mencionar algunos: Alemania, Australia, Canadá, Estados Unidos de América, Francia, Holanda, Japón, México, Reino Unido e Irlanda. Cuyo organismo era responsable de emitir las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). El IASC con el objetivo de mejorar el entendimiento y la correcta aplicación de las Normas, en enero de 1997, crea, el Comité de Interpretaciones (SIC); cuya función fue: la de proporcionar una guía con generalidades, con el fin de hacer más fácil el entendimiento las NIC ya que para muchas empresas eran poco claras.

En el año 2001 el IASC es reestructurado y pasa a formar parte del Consejo de Normas



Internacionales de Contabilidad (en Inglés IASB, por sus siglas). Tal reestructuración también ha significado cambios importantes en la normativa, de tal forma que las NIC fueron absorbidas pasando a ser partes de las Normas Internacionales de Información Financiera ((NIIF).

Hasta el año 2003, eran conocidas como Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), como se hace mención en el diagrama tienen sus inicios en el año 1974 y son emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) antes Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC); cuya finalidad es de lograr uniformidad en la presentación de los estados financieros y facilitando la comparabilidad de la información entre los países que tomaron la decisión de adoptar dichas normas.

4.2.5 Normas Internacionales de Información Financieras.

Con el pasar de los años las Normas Internacionales de Información Financieras han sido adoptadas por varios países alrededor del mundo por la necesidad de contar con información financiera uniforme, que facilite las transacciones según las actividades empresariales en el mundo.

Desde algunos años atrás, organismos Internacionales han hecho varios esfuerzos por adaptar las Normas Internacionales de información Financieras (NIIF) a las Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES).



Uno de los esfuerzos se dio en el año 2000, la Organización de las Naciones Unidas (ONU) a través de la Junta de Comercio y Desarrollo en su 17º período de sesiones, se reunió en Ginebra, para discutir sobre el tema “La Promoción de la Transparencia Financiera: Contabilidad de las PYMES” en dicha reunión se concluyó lo siguiente:

1. Que las Normas Internacionales de Información Financiera y algunas Normas Nacionales, en materia de contabilidad y presentación de informes, han sido concebidas primordialmente para las grandes empresas que cotizan en Bolsa.
2. Muchas PYMES, de distintos países, se resisten a la aplicación de la Normativa Contable Internacional, porque temen una excesiva imposición fiscal.
3. Que las Pymes deben contar con un sistema de contabilidad e información financiera, que sea sencillo, comprensible y fácil de utilizar, uniforme y que sea adaptable al entorno en que operan cada una de ellas.

En su informe de transición de diciembre de 2000 al recién formado Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), la ONU le expresa: “Existe una demanda para una versión especial de las Normas Internacionales de Contabilidad para Pequeñas y Medianas Entidades”.b

Poco después de su nacimiento en 2001, el IASB comenzó un proyecto para desarrollar normas contables adecuadas para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES). El Consejo estableció un grupo de trabajo de expertos para proporcionar asesoramiento sobre las cuestiones y alternativas y soluciones potenciales.

4.2.6 Descripción de la NIIF para las PYMES

Las normas para contabilizar estados financieros así como los requisitos varían de un país a otro, lo que crea inconsistencia en las informaciones financieras. A estos dilemas se enfrentaban muchos inversionistas cuando trataban de identificar las diferencias sobre la información financiera generada, cuando se estaba pensando generar financiación a las empresas que buscan invertir su capital; sobre todo en aquellas que aplicaban las normas financieras de contabilidad del país donde se está estableciendo el negocio.

Es por eso que el cambio y la convergencia de las normas contables tienen un impacto a nivel de globalización, en una serie de componentes como son las gestiones de cada empresa, en los inversionistas, en los especialistas en manejo de información financieras – contadores – inclusive en los emisores de normas contables.



Con la suscripción de las normas internacionales de Información Financieras, los negocios podrán utilizar prácticas más simples, que aplican en la mayoría de los países. Este cambio permitirá a las PYMES la oportunidad de reducir la diversidad de prácticas contables en la preparación de información financiera, una mayor transparencia y una mejor comparabilidad, mejorara el análisis de los estados financieros y facilitara una mayor uniformidad que permita a los usuarios comprender y analizar la información contable de las empresas, generando en los proveedores y en los inversionistas en financiación confianza respecto a la toma de riesgos, como en la reducción del costo de capital.

La adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera generara para las pequeñas y medianas empresas costos importantes que se implementaran una sola vez al momento de su transición es decir costos que incurrirán una sola vez cuando se adopten las normas por primera vez; los que varían de una empresa a otra, tomando en cuenta su tamaño, giro comercial y significara una reducción de costos a largo plazo por un único manejo para subsidiarias, casa matriz y otros asociados, en cualquier zonas geográficas mundial. Se puede decir que su adopción significa una decisión estratégica que aumenta la confianza de los usuarios, ya que permite realizar comparaciones de la información financieras con los competidores, en especial en aquellos que llevan operaciones de empresas extrajeras y que se apegan a las Normas Internacionales de Información Financieras.

A diario las nuevas empresas se suman al proceso de globalización, la mayoría de los especialistas en generar información financieras, - contadores-, auditores, generadores fiscales, tendrán que irse capacitando en Normas Internaciones de Información Financieras a la mano de las Normas Internacionales de Auditoria y otros estándares existentes internacionalmente.; las asociaciones, los colegiados de contadores y auditores, las universidades y otros institutos, están obligados adoptar las Normas de Información Financieras e integrarlas en materiales de formación, las publicaciones, investigaciones y programas especializados en los que deberán de incluir las NIIF.

Al paso de los años las actividades comerciales se han ido globalizando y con ellos la información financiera contable. Por ejemplo: un empresario con su negocio en Nicaragua, estaba haciendo negocio con un colega de la región China o Viceversa- (En Nicaragua los más conocidos son los negocios chinos como son las conocidas textileras zonas francas – Astrocartón en el Municipio de Tipitapas establecimientos comerciales u otros)-.



Esta situación comenzó a repercutir en forma en que las personas de diferentes países soliciten ver los estados financieros, siendo esto el principal objetivo que dio pase a la conformación de las Normas Internacionales para la Información Financiera.

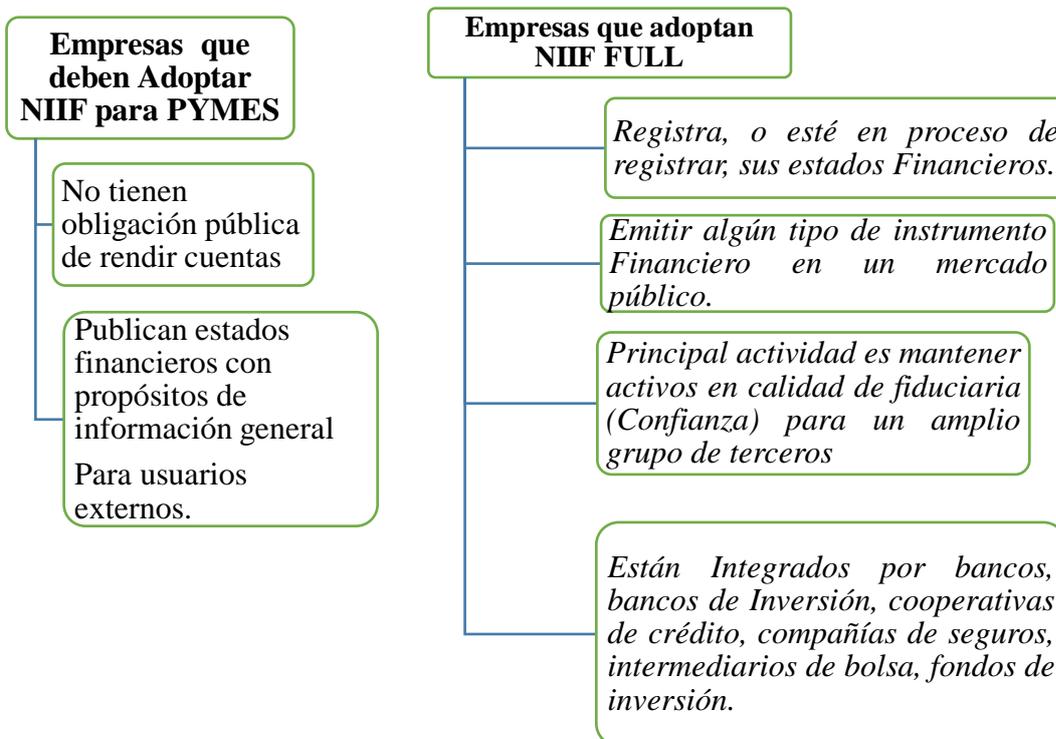
Después de varios años de estudios, investigaciones, preparación y definiciones, el consejo de Normas Internacionales Sobre Asuntos Contables (IASB) por sus siglas en inglés, en Julio del año 2009, emite por primera vez las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas – NIIF-PYMES.

Estas Normas (NIIF-PYMES), se han establecido como una respuesta a la exigencia de parte de pequeñas y medianas empresas de muchos lugares a nivel mundial, las que demandaban una versión más simplificada de las NIIF Full (Completas), que permitiera a las PYMES que sus estados financieros sean comparables y más confiables para los diferentes usuarios.

A continuación reflejamos un cuadro comparativo de cómo las Normas Internacionales de Información Financiera conceptualiza las pequeñas y medianas empresas con respecto a las empresas sujetas a NIIF FULL.

Figura No. 4. NIIF para PYMES Vs NIIF FULL.

En la siguiente figura definimos que se consideran pequeñas y medianas empresas a aquellas empresas que no tienen la posibilidad de cotizar en la bolsa de valores o no están obligadas a registrar sus instrumentos de deuda o de capital, aquellas empresas cuyo giro comercial principal no es la fiduciaria por créditos, es decir que las NIIF para PYMES no puede ser aplicables a empresas o compañías tales como: Bancos, Aseguradoras, corredores de Valores y aquellos bancos que su función se inclinan a la inversión



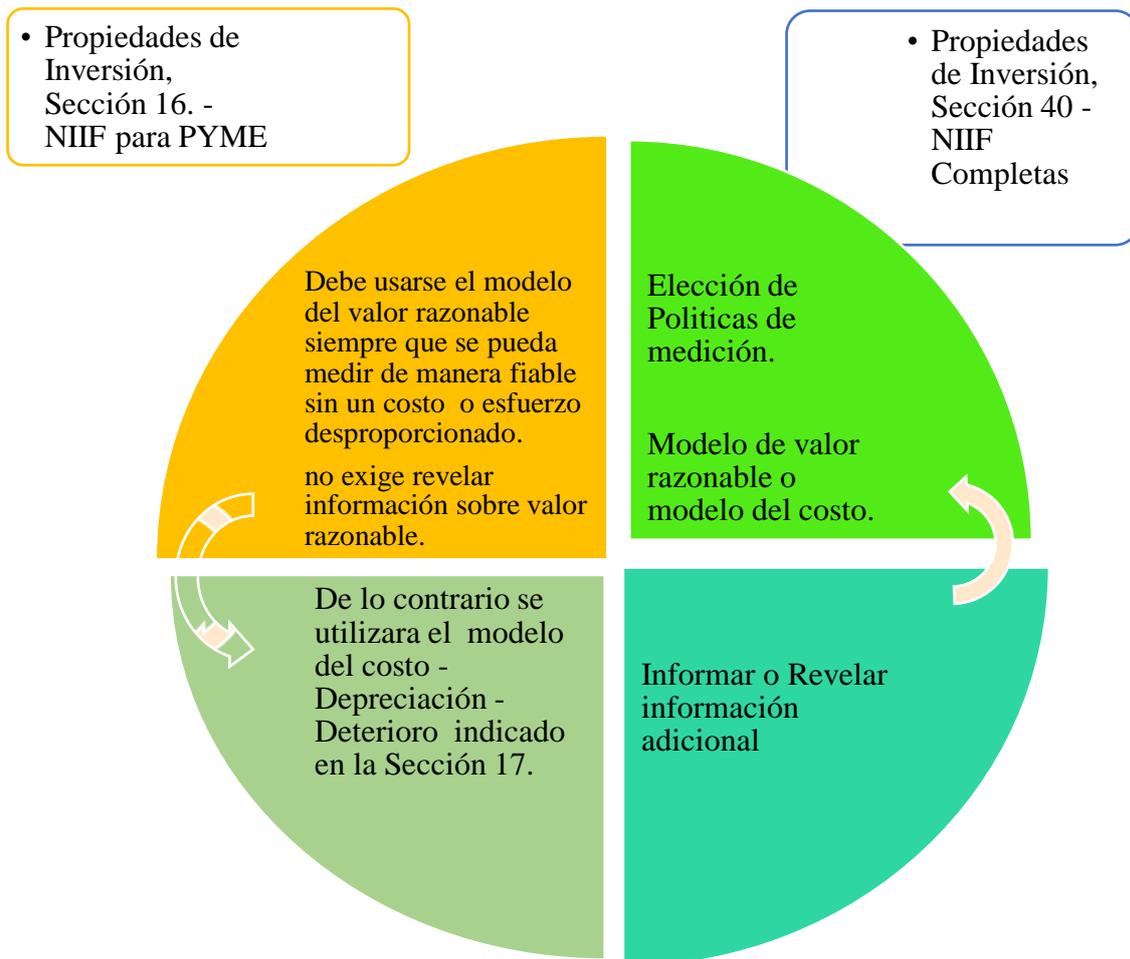
Fuente: Elaborado por: Flores A, Velásquez S. (2019)
Informaron tomada d: La fundación IFR en su documento NIIF-PYMES (2009) preguntas y respuestas.

Las NIIF-PYMES brindan un apoyo en los requerimientos de reconocimiento, medición, presentación a revelar sobre procesos de transacciones y otros sucesos y condiciones que son de suma importancia en el momento de generar los estados financieros. Las Normas Internacionales de Información Financieras hacen mención sobre los conceptos de cómo deben de ser presentados los estados financieros.

El objetivo de las NIIF- PYMES es fundamentalmente que a través del desarrollo y publicaciones de las Normas, así como la promoción de su uso en los estados financieros con propósito de información general y en otra información financiera. Además las empresas deben incorporar otra información financiera que haga fácil la comprensión de la información, suministrada fuera de los estados financieros, que ayuden en la interpretación de un conjunto completo de estados financieros o mejoras en la capacidad de los usuarios para tomar decisiones económicas eficientes. El término “información financiera” abarca los estados financieros con propósito de información general y la otra información financiera.



Figura No. 5 Sección 16 NIIF - PYME Vs Sección 40 NIIF Completas



Fuente: Elaboración por Flores A, Velásquez S. (2019)

Informaron tomada d: La fundación IFR en su documento NIIF-PYMES (2009) preguntas y respuestas.

Mediante la figura anterior hemos ilustrado una breve comparación entre la sección 16 NIIF-pymes y la NIIF 40 ambas de propiedades de inversión.

4.2.7 Ventajas de las Normas Internacionales de Información Financieras:

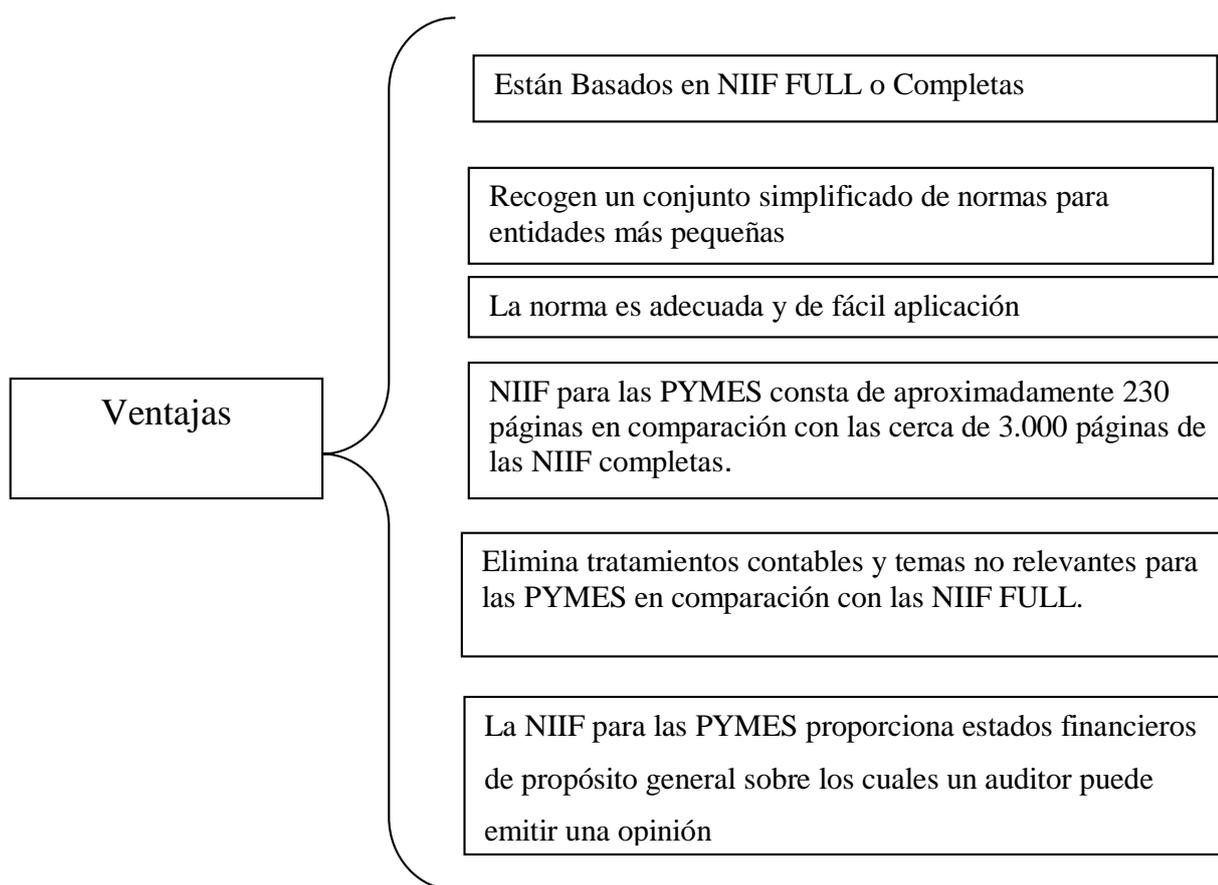
La NIIF para las PYMES de acuerdo a sus características facilita la preparación de los estados financieros, simplificando y minimizando la carga de trabajo al momento de la elaboración y presentación de la información financieras, son menos complejas en una serie de forma para tratar ciertos eventos y/o transacciones.



La Normas Internacionales de Información Financieras para Pequeñas y medianas empresas mejora la presentación de la información financiera, reflejándola con mayor transparencia, mejor calidad y permitiendo su comparabilidad.

Los estados financieros presentados bajo NIIF- PYMES permiten a los usuarios valorar con fiabilidad las perspectivas de una relación de negocios. A continuación se presenta un cuadro descriptivo sobre las ventajas del uso de las Normas Internacionales de Información Financieras para las pequeñas y medianas Empresas.

Figura No. 6. Ventajas de las NIIF para pymes.



Fuente: Elaborado por Flores A, Velásquez S. (2019). Información tomada de: Ramírez H; Suarez L. Guía NIIF-PYMES (2012)

En la figura anterior describimos de manera breve las ventajas que obtienen en la aplicación de los procedimientos en base a NIIF- PYMES

Con el fin de actualizar y reducir el tratamiento contable en base a NIIF-PYMES, se estableció una revisión de las NIIF-PYMES, una vez cada tres años.



4.2.8 Conceptos y Principios Generales de los Estados Financieros.

Los estados financieros de las PYMES deben de cumplir con ciertas características que permita alcanzar sus objetivos para satisfacer la necesidad de los diferentes usuarios.

El objetivo de los estados financieros en las pequeñas y medianas empresas es brindar información de cómo se encuentra la situación financiera de las empresas, su rendimiento, como se encuentran los flujos de efectivo, los que permitirá una adecuada toma de decisión de los diferentes usuarios, sumando que reflejan los resultados de las estrategias y objetivos propuestos por la administración en estos caso recae sobre la gerencia.

4.2.9 Características de la información en los estados Financieros

La información financiera tiene como propósito general, proporcionar información financiera confiable y oportuna sobre una entidad, esta información será útil para los inversores, prestamistas y otros acreedores existentes y potenciales en la toma de decisiones, por lo tanto estos atributos deben ser parte de toda información que se presenta en los estados financieros, siendo estos los siguientes.

Figura No. 7– Características o atributos de los estados financieros.

Comprensibilidad	<ul style="list-style-type: none">• Lenguaje Entendible.
Relevancia	<ul style="list-style-type: none">• Influye sobre las decisiones económicas
Fiabilidad	<ul style="list-style-type: none">• Representa fielmente lo que pretende representar.• libre de error significativo y sesgo.
Comparabilidad	Permite identificar y analizar las decisiones y/o similitudes con la información de la entidad y con otras entidades a lo largo del tiempo..
Confiable	Proceso de integración con objetividad, estabilidad y verificable
Oportuno	En el momento indicado, para que adecuada toma de decisión.
Esencia de la forma	Hechos económicos reconocidos de acuerdo a la realidad económica

Fuente: Elaborado por Flores A, Velásquez S. (2019). Información tomada de: Guajardo G. (2004) Contabilidad Financiera.



La figura No.07, nos permite entender la importancia que tiene las características de la información financiera, estas características son estándares básicos que permiten preparar y verificar la información contable.

En la figura anterior reflejamos, una descripción de las principales características o atributos que los especialistas contables debemos mantener presente en el momento de la elaboración de los estados financieros.

4.3 - Sección 16 Propiedades de Inversión

4.3.1 Alcances de la norma.

La sección 16-Propiedades de Inversión según las NIIF-PYMES tiene como objetivo establecer los lineamientos necesarios para que la entidad reconozca de manera adecuada y conforme a la legislación correspondiente; los hechos económicos que se clasifiquen como propiedad de inversiones en terrenos o edificios; así mismo, determinar los criterios a utilizar para su medición, deterioro y adecuada revelación.

La sección 16 Propiedades de inversión bajo NIIF-PYMES ha sido creada básicamente a partir de la NIIF 40 o NIIF full.; como hemos mencionado en el párrafo anterior su propósito es establecer el tratamiento contable y los requerimientos de información a revelar para las propiedades de inversión con el fin de que los usuarios de los estados financieros puedan ver información acerca de las propiedades de inversión de una entidad y los cambios realizados en dicha inversión.

En este resumen académico examinaremos el contenido de la Sección 16-“Propiedades de Inversión” bajo NIIF-PYMES, dentro del cual podremos distinguir entre las propiedades de inversión de los otros activos de la empresa, así como las condiciones para su reconocimiento en los estados financieros, su medición en el momento del reconocimiento inicial y posterior e identificar una partida de propiedades de inversión cuando deba ser eliminada o requiera ser transferida a otra clasificación.

Según los especialistas que han analizado la norma nos dicen que un aspecto relevante de la Sección 16- Propiedades de Inversión es el cálculo del valor razonable, especialmente donde no existe la profesión de tasador o bien esta no se encuentre determinada. La sección 16- Propiedades de Inversión exige contabilizar todas las partidas de propiedades de inversión a su costo en el reconocimiento inicial.



Si una entidad puede medir el valor razonable sin costo o esfuerzo desproporcionado debe usar el modelo de valor razonable, de lo contrario la partida de propiedad de inversión se contabilizara como propiedad planta y equipo, mediante el costo de depreciación – deterioro de la sección 17 Propiedad Planta y Equipo.

Cuando las propiedades se miden al costo, y no pueda medirse con fiabilidad al valor razonable sin costo o esfuerzo desproporcionado, lo más importante es determinar el costo inicial del activo, su vida útil prevista y su periodo de depreciación, y así como evaluar si se debe reconocer alguna perdida por deterioro de ese activo. Dicha partida de propiedades de inversión se deprecia a lo largo de su vida útil prevista.

La norma establece que el método de depreciación y la tasa de depreciación se deberán revisar anualmente. Así como también la fecha de presentación, una entidad evaluara si existen indicios de que alguna propiedad de inversión contabilizada como propiedad planta y equipo habrá sufrido algún deterioro, es decir si el importe en libro supera el importe del valor recuperable. La regla de costo o esfuerzo desproporcionado será aplicada en la clasificación de propiedades de inversión esto no exime a una entidad en realizar el cálculo del valor razonable de dicha propiedades, de las cuales podrían existir indicios de posibles deterioros.

La sección 16-propiedades de inversión exige a la entidad contabilizar todas las partidas de propiedades de inversión a su costo en el reconocimiento inicial. Una entidad que compra una propiedad de inversión mide su costo sobre la base del precio de compra y de cualquier gasto directamente atribuible, como honorarios legales y de intermediación, impuestos por la transferencia de propiedad y otros costos de transacción.

4.3.2 Propiedades de Inversiones definición.

“(…) Son propiedades de Inversión (terrenos o edificios, o partes de un edificio, o ambos) que mantiene el dueño o el arrendatario bajo un **arrendamiento financiero** para obtener rentas, plusvalías o ambas”. Así las define La fundación IFRS en su documento NIIF para pymes (2009) (IASCF, 2009).

Más adelante en el mismo documento se hace mención que los activos que generan beneficios económicos futuros, son los pueden usarse en la producción, estos activos intangibles como los bienes inmuebles se les concede el derechos que no sean monetarios como las propiedades de inversión que se arriendan a terceros; es decir la entidad adquiere un bien y a su vez este genera ganancia con la fluctuación de ese bien.



El documento menciona “Las propiedades de inversión son propiedades que un propietario, o un arrendatario por arrendamiento financiero, que mantiene para obtener rentas, plusvalías o ambas, y no para su uso en la producción o el suministro de bienes o servicios ni para fines administrativos en caso de ser requeridas de esta manera se debe aplicar de acuerdo a la sección 17 Propiedades, Planta y Equipo o cuando estas sean para el uso en la venta en el curso normal de las operaciones se tratara de acuerdo a la sección 13 Inventarios.

La normativa nos dice que la sección 16-Propiedades de Inversión se aplicará a la contabilidad de inversiones en terrenos o edificios que cumplen la definición de propiedades de inversión según lo indicado en el párrafo 16.2. La norma sigue mencionando solo las propiedades de inversión, se contabilizarán de acuerdo con esta sección tomando en cuenta su principal característica, su valor razonable y considerando que estos afectan directamente al resultados y no al superávit. Recordemos que el resto de bienes inmuebles considerados como propiedades de inversión deberán ser tratados bajo el modelo del costo de la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo, quedando estos dentro del alcance de la sección 17, a menos que pasen a estar disponible una medida fiable del valor razonable y se espere que dicho valor razonable será medible con fiabilidad en un contexto de negocio en marcha.

En la norma se lee textualmente, sección 16.2 “*Las propiedades de inversión son propiedades (terrenos o edificios, o partes de un edificio, o ambos) que se mantienen por el dueño o el arrendatario bajo un arrendamiento financiero para obtener rentas, plusvalías o ambas, y no para: (a) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos, o (b) su venta en el curso ordinario de las operaciones*”. (IASCF, 2009).

Podemos citar como ejemplo: Una entidad posee un edificio que arrienda a terceros de manera independientes mediante arrendamientos operativos, a cambio de pagos por el arrendamiento. Con esto queremos decir que la entidad (el arrendador) debe clasificar el edificio como una partida de propiedades de inversión considerando que se mantiene para obtener rentas.

En otro ejemplo decimos: Una entidad ha adquirido una extensión de terreno, para un uso futuro no determinado, la NIIF-PYMES no especifica como clasificar los terrenos que se mantienen para un propósito no determinado. Al desarrollar sus políticas contables para terrenos adquiridos para un propósito no determinado una entidad puede consultar los requerimientos de la NIIF completas, pero no está obligada hacerlo, la NIIF 40, especifica que los terrenos adquiridos para un propósito no determinado se clasifican como propiedades de



inversión, dado que la decisión posterior de utilizar dicho terreno como inventario o desarrollarlo como propiedad ocupada sería una decisión para la inversión.

La Empresa Calero Pereira (Mueblería S.A de C.V), quien es catalogada como mediano contribuyente se dedica a la fabricación y venta de muebles de madera. El 01 de enero de 2011 adquiere una propiedad compuesta por terreno y edificio, la cual se utilizará para generar renta y/o plusvalía, el costo es de \$250,000 del cual el 25% corresponde al terreno; la compra fue al contado

En el Registro contable se afecta a

Propiedades de Inversión	\$ 250,000.00
Terreno	\$ 62,500.00 *
Edificio	
Efectivo y Equivalentes	\$ 250,000.00
Bancos	

¿Que no es una propiedad de inversión?

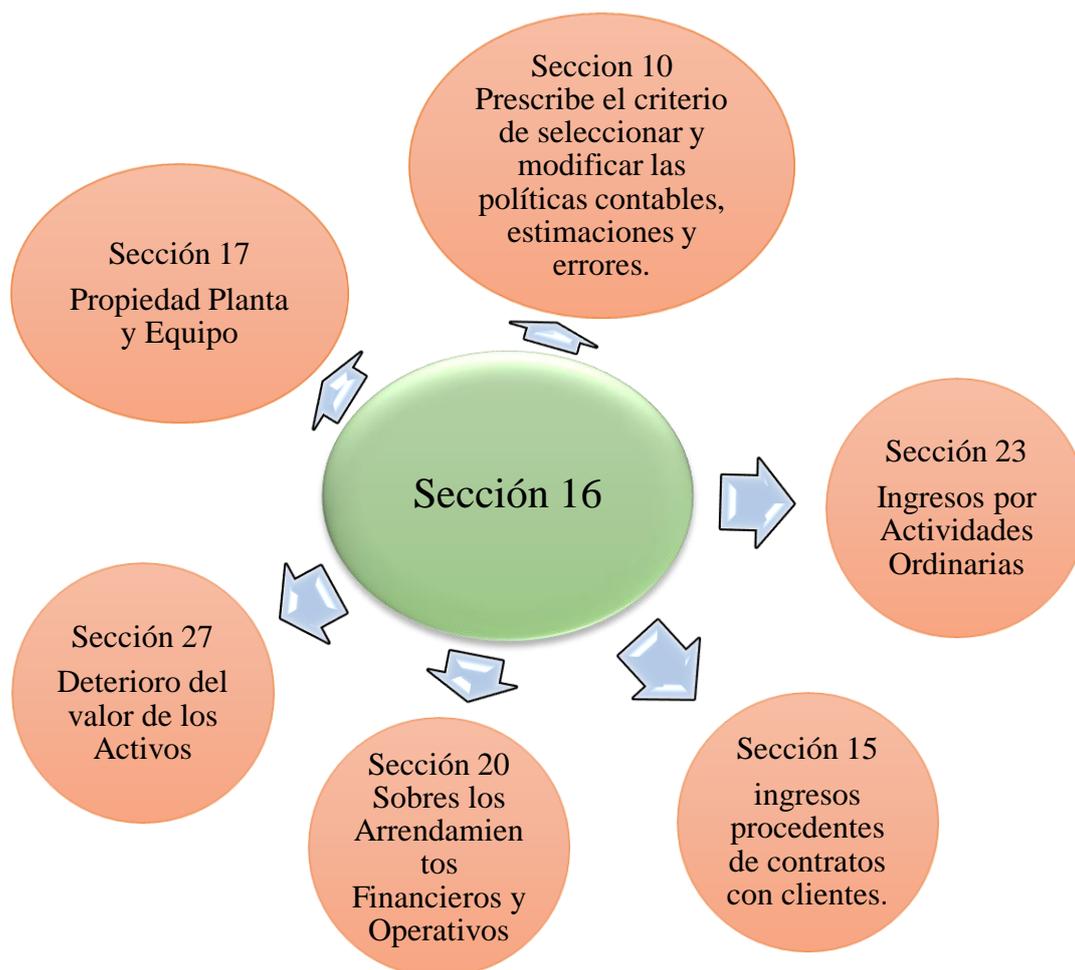
Todos los bienes que sea de uso en la producción, suministros, bienes o servicios o para fines administrativos, así como bienes que son de uso para la venta en el curso de las operaciones del negocio, estas no se deben clasificar dentro de propiedad de inversión.

Como ejemplo de este caso podemos citar el siguiente caso. Una entidad posee un edificio desde el cual opera un hotel (es decir, arrienda habitaciones de hotel a terceros independientes mediante un arrendamiento operativo a cambio de pagos por el arrendamiento). La entidad proporciona a los huéspedes del hotel una variedad de servicios comúnmente ofrecidos por hoteles boutique. Algunos de estos servicios están incluidos en la tarifa diaria por habitación (como desayuno y televisión); otros servicios se cobran por Separado (p. ej., otras comidas, bebidas a la habitación, gimnasio y visitas guiadas por los alrededores).

El edificio no es una propiedad de inversión. La entidad participa activamente en la operación del negocio hotelero en el edificio. La entidad debe clasificar el edificio como propiedades, planta y equipo, ya que las entradas de efectivo (ingreso derivado de rentas e ingreso por los demás servicios proporcionados) dependen de la manera en que opera dicho negocio.



Figura No. 8– Relación de la sección 16 con otras secciones de la NIIF - PYME.



Fuente: Elaborado por Flores A, Velásquez S. (2019) Lázaro Arias. (2016) Resumen Ejecutivo NIIF-PYMES, pág. 27. Filgueira C.(2017) Manual contable NIIF- Aplicación y prácticas.

En la figura No.8 reflejamos con cuales otras secciones de la NIIF-PYMES se interrelacionan con la sección 16-Propiedades de Inversión, en esta figura identificamos que las NIIF- PYMES aunque sean independientes cada una en sus tratamientos se relacionan entre si, consultandose en caso de ser necesario; todas ellas trabajando como un engranaje en su conjuntos que permite alcanzar tanto el proposito de las Normas Internacionales de Información Financieras, como los objetivos estrategicos propuestos por la empresa para poder enfretar el mercado competitivo.

Las propiedades inmobiliarias se reconocen y se registran según lo que se dispone en las secciones de NIIF-PYMES atendiendo el fin con el cual fueron adquiridas, es decir en dependencia del giro comercial de la entidad. Si la propiedad fue adquirida para ser usada como



instalación en el desarrollo de sus actividades productivas según NIIF –PYMES corresponde sección 17- propiedad planta y equipo; en el momento en que fuesen adquiridas sin propósito definido, estas generan renta o plusvalía serán aplicadas bajo la sección 16- Propiedades de Inversión; si estas pueden ser constituidas para la venta en el curso normal de las operaciones se tratarán bajo la sección 13- inventarios; en otro orden estas pudieran ser construidos por cuenta de terceros tomando en consideración la sección 23- contratos de construcción o bien que la propiedad ha sido retirada de producción para ponerla en venta según NIIF 5 Activos no corrientes disponible para la venta.

4.3.3 Reconocimiento inicial de las propiedades de inversión.

El documento denominado Material de información sobre las NIIF- PYMES realiza las siguientes interpretaciones sobre propiedades de Inversión sección 16.3 “Una participación en una propiedad, que se mantenga por un arrendatario dentro de un acuerdo de arrendamiento operativo, se podrá clasificar y contabilizar como propiedad de inversión utilizando esta sección (...) cumpliendo, la definición de propiedades de inversión”.

y en el mismo párrafo menciona que “ (...) el arrendatario pudiera medir el valor razonable dentro de la participación en la propiedad sin costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha”.

En este caso ejemplificaremos una entidad (como arrendatario) arrienda, da a un tercero independiente un edificio (edificio 1) mediante un arrendamiento operativo además, la entidad como arrendador sub arrienda el edificio 1, mediante arrendamiento operativo a varios terceros independientes. La entidad obtiene ganancias de su derecho de arrendamiento sobre el edificio cobrando a su arrendatario una renta mayor que la que tiene que pagar.

Si la entidad no puede identificar con fiabilidad el valor razonable del derecho sobre la propiedad; esta no puede elegir clasificar su derecho de arrendamiento sobre el edificio como partida de propiedades de inversión, de lo contrario, si el arrendatario puede medir con fiabilidad el valor razonable del derecho sobre la propiedad este puede clasificar su derecho como una partida de propiedades de inversión, ya que el derecho de arrendamiento sobre el edificio cumple con la definición de propiedades de inversión, este se mantiene para obtener rentas.

Par citar un ejemplo: Una entidad posee un edificio que arrienda a terceros independientes mediante arrendamientos operativos, a cambio de pagos por el arrendamiento. La entidad proporciona servicios de limpieza, seguridad y mantenimiento para los arrendatarios



del edificio; tomando en cuenta que los servicios proporcionados por la entidad son insignificantes para el acuerdo en su conjunto, la propiedad se clasifica como una propiedad de inversión. En la mayoría de los casos, los servicios de limpieza, seguridad y mantenimiento serán insignificantes y por ello, el edificio se clasificaría como propiedades de inversión. Cuando los servicios proporcionados son significativos, la propiedad debe clasificarse como propiedades, planta y equipo. 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.

¿Todos los arrendamientos son propiedad de inversión?

No todos los bienes que se arriendan son propiedad de inversión, solamente los inmuebles (terrenos o edificaciones) que se arriendan de manera parcial o total, la empresa se dedica a una actividad comercial definida y como alternativa tiene este otro ingreso por el concepto de arrendamiento de bienes inmuebles.

Sección 16.4 “En las propiedades de uso mixto se separará entre propiedades de inversión y propiedades, planta y equipo. Sin embargo, si el valor razonable (...) de propiedades de inversión no se puede medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, se contabilizará la propiedad en su totalidad como propiedades, planta y equipo.”

4.3.4. Medición en el reconocimiento inicial.



Citando textualmente la sección 16. Párrafo 5 (16.5) “Una entidad medirá las propiedades de inversión por su costo en el reconocimiento inicial. El costo de una propiedad de inversión comprada comprende su precio de compra y cualquier gasto directamente atribuible, tal como honorarios legales y de intermediación, impuestos por la transferencia de propiedad y otros costos de transacción. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales del crédito, el costo es el valor presente de todos los pagos futuros. (...)”

Una entidad determinará el costo de las propiedades de inversión en su reconocimiento inicial cuando:



- El arrendatario: Contabiliza un arrendamiento financiero como la compra de un activo a crédito.
- Arrendador: Contabiliza un arrendamiento financiero mediante el reconocimiento de una cuenta por cobrar.

Ahora bien definamos ¿En qué momento se realiza el reconocimiento inicial?.

1. Si se obtiene al costo: se reconoce al costo de adquisición más los gastos atribuibles.
2. Si es propiedad planta y equipo se cancela el valor en libros y se traspa a Propiedad de inversión
3. Si se obtiene como arrendamiento: Se mide el menor valor razonable del activo entre el valor presente de los pagos; basado en la sección 20. (Herrera, 2018)

4.3.5 Definición de arrendamiento

Recordemos que debemos diferenciar entre la sección 20 y la sección 16 en cuanto a la determinación del arrendamiento, la sección 16 en su párrafo 6 cita textualmente sección (16.6) *“El costo inicial de la participación en una propiedad mantenida en régimen de arrendamiento y clasificada como propiedades de inversión será el establecido para los arrendamientos financieros en el párrafo 20.9, incluso si el arrendamiento se clasificaría en otro caso como un arrendamiento operativo en caso de que estuviese dentro del alcance de la Sección 20 Arrendamientos. En otras palabras, el activo se reconoce por el importe menor entre el valor razonable de la propiedad y el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento. Un importe equivalente se reconoce como pasivo de acuerdo con el párrafo 20.9.”*

Más adelante haremos una definición más clara en cuanto a la relación con los arrendamientos y su intervención con la sección 16.

4.3.6 Medición posterior al reconocimiento

La medición posterior dependerá de las circunstancias en que se encuentre una entidad y no de la elección de una política contable sobre los modelos de costos y valor razonable, esto quiere decir que cuando existan evidencias de que el valor razonable de una propiedad no pueda medirse con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado siempre y cuando la propiedad se encuentre en un contexto de negocio en marcha, la propiedad se contabilizara al modelo de costo menos depreciación menos deterioro. La norma menciona: en su párrafo 7 (16.7) *“Las propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir de manera fiable*



sin costo o esfuerzo desproporcionado, se medirán al valor razonable en cada fecha sobre la que se informa, reconociendo en resultados los cambios en el valor razonable. Si una participación en una propiedad mantenida bajo arrendamiento se clasifica como propiedades de inversión, la partida contabilizada por su valor razonable será esa participación y no la propiedad subyacente”. Y sigue mencionando “(...) una entidad contabilizara todas las demás propiedades de inversión como propiedad planta y equipo, utilizando el modelo de costo menos depreciación, menos deterioro del valor de la sección 17”.

En las NIIF-PYMES se considera aceptable únicamente el método de valor razonable, en caso de no encontrarse el costo de adquisición a valor razonable sin costo o esfuerzo desproporcionado se aplica el tratamiento bajo la sección 17 de NIIF- PYMES, una vez encontrado el cálculo del costo a valor razonable con el tratamiento de la sección 17, se traslada el costo a propiedad de inversión.

El valor razonable indica el valor de mercado sin coerción. Recordemos que la depreciación es un tipo de deterioro que implica un ajuste en el valor razonable del costo de adquisición ya sea que incremente o disminuya, el resultado del ajuste afecta directamente al estado de resultados y no al patrimonio.

El estándar de los fundamentos indica las pautas en el tratamiento contable, pero quien toma la decisión es la administración o la gerencia basados en las recomendaciones contables de por qué se está presentando como propiedad de inversión o por que el tratamiento a valor razonable.

Que el estándar lo permita no significa que lo debo aplicar a conveniencia, se deben considerar a quienes se les presentará la información a revelar, cuales son las necesidades de información que el lector de los estados financieros necesita.

El efecto del valor razonable o el ajuste al valor razonable en la contrapartida afecta al estado de resultado de las operaciones.

- En el caso de encontrarse utilidades pueden ser distribuidas mediante ajustes.
- En el caso de encontrarse disminuciones; cuando se presente una medición en esta situación podría llevarlo al estado de resultado y un valor similar llevarlo a la reserva, reclasificando las utilidades acumuladas que no se van a distribuir.

Planteándonos la pregunta ¿por qué se afecta el estado de resultado?; asumiremos el escenario de que los socios pudiesen cambiar de opinión en cuanto a si el bien se ha revaluado durante el periodo que han sido socio, entonces este tendrá derecho sobre el valor del bien, es



decir tendrá una mayor participación. En el caso de realizar una distribución se podría cometer un error bastante complejo.

- Se puede tener una reserva y distribuir en otro tipo de eventos.
- Otro tipo de reserva que puede ser especial puede ser voluntaria por parte de la entidad.
- En algunos países la reserva legal es obligatoria. En este caso se identificaría como otro tipo de reserva.

Debemos tomar en cuenta que afecta el impuesto diferido, recordando que se generan utilidades; las propiedades de inversión aumentan el valor, es decir generan un ingreso contable y no un ingreso fiscal, el ajuste al valor razonable no es fiscal, este se paga cuando se vende el bien, cargando todo al patrimonio y no en el otro resultado integral.

Citando un ejemplo para este caso: Una entidad posee un edificio que arrienda a un tercero independiente (el arrendatario) mediante un arrendamiento operativo, a cambio de pagos fijos por el arrendamiento. El arrendatario opera, desde el edificio, un hotel que incluye una variedad de servicios comúnmente ofrecidos por los hoteles boutique. La entidad no proporciona servicio alguno a los huéspedes del hotel y su ingreso derivado de rentas no se ve afectado por la cantidad de huéspedes que se alojan en el hotel (es decir, es un inversor pasivo).

El edificio es una propiedad de inversión de la entidad. La entidad no participa en las operaciones comerciales del hotel (es un inversor pasivo).

4.3.7 Transferencias

La norma refiere en la sección 16 párrafo 8 “*Cuando ya no esté disponible una medición fiable del valor razonable sin un costo o esfuerzo desproporcionado, para un elemento de propiedades de inversión que se mide utilizando el modelo del valor razonable, la entidad contabilizará a partir de ese momento la partida como propiedades, planta y equipo, de acuerdo con la sección 17, hasta que vuelva a estar disponible una medición fiable del valor razonable*”. La sección 17, nos indica que el importe en libros de la propiedad de inversión en dicha fecha se convierte en su costo. Reafirmando lo indicado en el párrafo 16.10(c) (iii) en el que se requiere se revele la información sobre este cambio, tratándose como un cambio de circunstancias y no de un cambio de política contable.

Cuando un propietario ocupa una propiedad mantenida para obtener rentas por arrendamiento y plusvalía la propiedad se transfiere de propiedades de inversión a propiedad planta y equipo.



Citando otro ejemplo una entidad adquiere una propiedad de inversión, la entidad midió el valor razonable en el estado de situación financiera, en este caso la gerencia no puede medir el valor razonable de la propiedad.

La gerencia ha estimado el importe recuperable del edificio y su vida útil restante, en este caso se sospecha que el valor residual del edificio es nulo, debido a que el valor razonable no puede determinarse con fiabilidad, el valor del terreno sobre el cual se encuentra el edificio carece de importancia, en estos casos la entidad debe transferir el inmueble de propiedad de inversión a propiedad planta y equipo y su importe en los libros se considera el costo de la propiedad, la entidad reconoce de inmediato una pérdida por el deterioro en los resultados al final el ciclo contable la entidad debe revelar la nueva clasificación como un cambio de circunstancia.

La entidad debe depreciar el edificio bajo el método lineal durante su vida útil esta un valor residual nulo.

En otros casos debemos tomar en cuenta que en las transferencias de propiedades de inversión, en el caso de que el propietario decida desocuparla para generar renta a través del arrendamiento La propiedad en su totalidad del edificio se contabiliza bajo el tratamiento de la sección 17- propiedad planta y equipo, considerando que la entidad no puede medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado en un contexto de negocio en marcha.

La norma refiere párrafo (16.9) “Aparte de los requerimientos establecidos por el párrafo 16.8, una entidad transferirá una propiedad a propiedades de inversión, o a la inversa, solo cuando la propiedad cumpla en el primer caso, o deje de cumplir en el segundo, la definición de propiedades de inversión”.

4.3.8 Información a revelar

Este punto de la norma no podemos dejar sin mencionar que en mayo del año 2015 la IASB publicó modificaciones a las NIIF-PYMES entre ellas la enmienda al párrafo 16.10 de la sección 16 en su numeral (iii) de la información a revelar del cual haremos mención más adelante.

La sección 16 nos indica en su párrafo 10 “Una entidad revelará la siguiente información para todas las propiedades de inversión contabilizadas por el valor razonable con cambios en resultados”:





Enumerando que las entidades deben revelar la siguiente información al presentar los estados de situación financiera.

(a) Los métodos e hipótesis significativos empleados en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión.

(b) La medida en que el valor razonable de las propiedades de inversión (como han sido medidas o reveladas en los estados financieros) está basado en una tasación hecha por un tasador independiente, de reconocida cualificación profesional y con suficiente experiencia reciente en la zona y categoría de la propiedad de inversión objeto de valoración. Si no hubiera tenido lugar dicha forma de valoración, se revelará este hecho.

(c) La existencia e importe de las restricciones a la realización de las propiedades de inversión, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su disposición.

(d) Las obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de propiedades de inversión, o por concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras de las mismas.

(e) Una conciliación entre el importe en libros de las propiedades de inversión al inicio y al final del periodo, que muestre por separado lo siguiente:

(i) Adiciones, revelando por separado las procedentes de adquisiciones a través de combinaciones de negocios.

(ii) Ganancias o pérdidas netas procedentes de los ajustes al valor razonable.

(iii) Transferencias a y desde propiedades de inversión, propiedades registradas al costo menos la depreciación y el deterioro del periodo acumulado (de acuerdo a lo mencionado en el párrafo 16.8).

(iv) Las transferencias de propiedades a inventarios, o de inventarios a propiedades, y hacia o desde propiedades ocupadas por el dueño.

(v) Otros cambios. No es necesario presentar esta conciliación para periodos anteriores.

La sección 16.11 menciona en relación con la Sección 20, *“El dueño de propiedades de inversión proporcionará información a revelar del arrendador sobre arrendamientos en los que haya participado. Una entidad que mantenga propiedades de inversión en arrendamiento financiero u operativo, proporcionará la información a revelar del arrendatario para los arrendamientos financieros y la información a revelar del arrendador para los arrendamientos operativos en los que haya participado”*. (Foundation, 2015).



Hemos considerado para una mayor comprensión dejar unas definiciones en referencia a los arrendamientos esto con el propósito de aclaración en el momento de la aplicación de los juicios profesionales ahora bien.

“Un arrendamiento es un contrato, que contiene un arrendamiento si transfiere el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación” (Deloitte, 2016). Es decir podemos decir que el arrendamiento se define como el acuerdo en el que el arrendador conviene con el arrendatario en percibir una suma única de dinero o serie de pagos o cuotas, por cederle el derecho de uso de un activo durante un periodo determinado. Esto según lo contemplado en el documento de Normas Internacionales de Información Financieras en su tomo B como documento complementario.

La sección 20 hace referencia al arrendamiento operativo y arrendamiento financiero definamos como: clasificación según el tipo de arrendamiento.

El arrendamiento financiero es el que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo. Las propiedades de este, pueden ser eventualmente transferido o no serlo.

Otra definición de arrendamiento financiero nos dice que es un contrato a través del cual una institución financiera autoriza por un ente regulador, conociendo a una persona natural o jurídica, el uso y disfrute de un bien de capital, adquirido por la mencionada institución al fabricante o proveedor que es señalado por el interesado y al solo efecto del contrato. Es un contrato mercantil que tiene por objeto la colocación de un bien inmueble mediante un pago en cuotas.

La Norma de Registro y Valoración nº 8 del Plan General de Contabilidad define el arrendamiento operativo como el acuerdo mediante el cual el arrendador conviene con el arrendatario el derecho a usar un activo durante un período de tiempo determinado, a cambio de percibir un importe único o una serie de pagos o cuotas.

El arrendamiento operativo es un contrato en virtud del cual una persona natural o jurídica denominada arrendadora entrega a otra llamada arrendataria, la tenencia de un bien para su uso y goce, a cambio del pago de un canon o renta periódica, el arrendatario tiene la opción de devolverlo en el momento que le parezca más adecuado, sin aviso previo. Se trata de un contrato muchas más flexibles y es esta la razón del que este tipo de contrato sea el más utilizado. Los elementos esenciales operativos son: la entrega del bien, el pago del canon, la aptitud del bien para producir renta.



4.4. Caso Práctico de Propiedades de Inversión.

Con el propósito de brindar una mejor comprensión trataremos de ilustrar todo lo se ha referido con anterioridad en este seminario de graduación, se aplicara la sección 16 basada en propiedades de inversión a la empresa IMGESA, durante el periodo 2018 ilustrando de forma práctica como se contabilizan los arrendamientos financieros de acuerdo a las Normas internacionales de Información Financieras para pequeñas y medianas empresas.

4.4.1. Perfil de la entidad.

4.4. 1.1 Antecedentes Históricos de Importaciones Generales S. A.

La empresa inicia operaciones en el año 1988, cuando el Sr. Ignacio Enrique Obando comenzó a trabajar en una empresa de textiles y ahí le nace la idea de independizarse e iniciar un negocio.

En el año de 1989 se continúa madurando la idea del negocio y el Sr. Enrique Obando decide iniciar importando artículos varios para uso doméstico, y para el año 1990 se concretizan las primeras importaciones. Por tal motivo, cuando se constituye la empresa, su fundador el Sr. Enrique Obando decide ponerle el nombre de Importaciones Generales, S. A.

El 18 de mayo del año 1991, se constituye la sociedad anónima Importaciones Generales, S.A con nombre comercial IMGESA. Sin embargo, debido a problemas con las importaciones iniciales, en el año 1992, se decide cambiar el giro del negocio y con el apoyo del Sr. Guillermo Jiménez se comienza con la venta de repuestos para motocicletas. (Ver anexo No.1)

En Febrero de 1997, se realiza la primer importación directa desde Taiwán, con repuestos variados para los modelos existentes en el mercado Nicaragüense.

En 1999 se estableció contacto con Cheng Shin, una empresa fabricante de llantas, y el 5 de Febrero de 1999 se realizó la importación de un contenedor de llantas, de excelente calidad, sin embargo su precio era muy alto, y en el mercado no tuvo el éxito esperado.

Para el año 2000 se incorpora nuestro segundo proveedor a la empresa y de esta forma les brinda mayor variedad de productos a los clientes.

Después de doce años de trabajo continuo y con el apoyo de todos los colaboradores en Moto partes IMGESA se ha logrado ofertar una mayor diversidad en calidad, precios y marcas de repuestos a los clientes, siempre con el objetivo de dar el mejor servicio en toda Nicaragua. (Ver anexo No. 2).



4.4.1.2. Misión:

Ofrecer a nuestros clientes productos de calidad superior, confiables y de buen desempeño a través de los diferentes puntos de ventas con responsabilidad, capacidad y dedicación que se merecen.

4.4.1.3. Visión:

Lograr ser una empresa líder en el mercado nacional de ventas de repuestos para las diferentes marcas de motocicleta y la venta de motocicletas dando satisfacción a las necesidades de nuestros diferentes clientes y a aquellos usuarios relacionados con el giro comercial de la empresa.

4.4.1.4. Valores:



Figura: No. 9 Valores empresariales, Elaborado por: Flores A., Velásquez S. (2019),
Información tomada: Manuales de funciones de la empresa IMGESA.



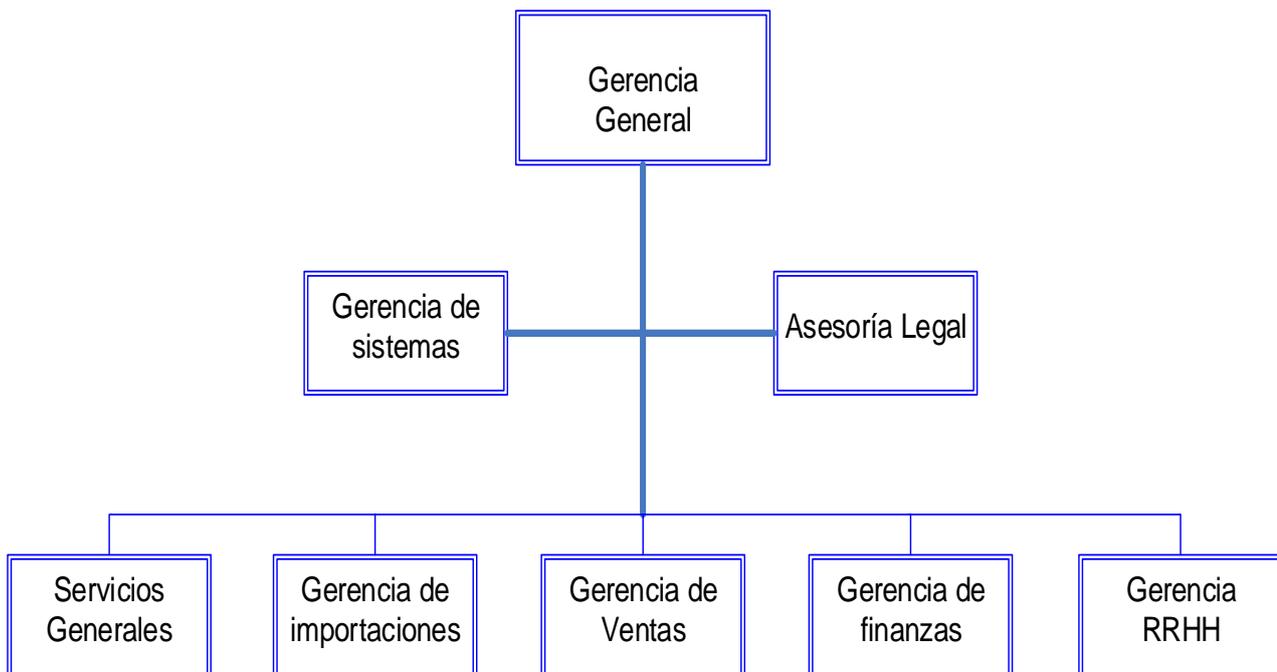
IMGESA ha promovido entre sus colaboradores y público en general los valores detallados en el diagrama anterior que permiten desarrollar estrategias y alcanzar sus objetivos

4.4.1.5. Expansión:

A inicio del año 2015, se plantea el proyecto de expansión a través de la apertura de una sucursal, ejecutando el proyecto e iniciando las operaciones de una primera sucursal el 01 de diciembre del año 2015 de aquí en adelante se consolidan los esfuerzo y después de un arduo trabajo en equipo se logran abrir operaciones en otras sucursales ubicadas en el departamento de Managua.

Hasta la fecha Importaciones Generales S.A.- IMGESA, cuenta con cuatro sucursales: 2 ubicadas en el municipio de Managua, 1 ubicada en el municipio de Ciudad Sandino y 1 sucursal en el municipio de Ticuantepe. Mediante un organigrama se refleja la estructura organizativa de la empresa de manera general, en el anexo No. 3 se refleja de manera más detallada la estructura de la organización.

4.4.1.6. Figura No. 10 Estructura Organizativa de la Empresa IMGESA



Estructura Organizacional IMGESA 2012 a la actualidad.

Fuente: Proporcionado por IMGESA



4.4. 2. Planteamiento del caso práctico- Arrendamiento Financiero

4.4.2.1 Planteamiento del problema.

En Nicaragua el porcentaje de empresas que implementa el uso de NIIF- PYMES es muy bajo, se puede considerar que el uso de ellas se da en los grandes contribuyentes. Por lo que no muchos conocen la importancia de su aplicación; con la actual globalización y las tendencias del cambio es indispensable que las empresas inicien la transición para implementar las Normas Internacionales de Información Financiera, es por ello que el Colegio de Contadores Publico de Nicaragua ha promovido que las empresas adopten estas normas, tomando en cuenta que aún no todas las empresas se han interesado en conocer la manera de su implementación.

Durante el proceso de los registros contables los contadores tienen el deber de conocer y entender el control interno de la empresa, inspeccionan documentos, observan activos, revisan la clasificación contable de la empresa y fuera de ella, realizando otros procedimientos, recopilando la documentación necesaria para que la gerencia tome decisiones. En el informe señalan los puntos importantes sobre la racionalidad de los estados financieros ajustable a las Normas Internacionales de Información Financiera.

En lo general las empresas aún están en la transacción o aún no se deciden a la implementación de NIIF - PYMES; en algunos casos desconocen el tratamiento de las normas; por lo que es necesario introducirnos en el conocimiento, tratamiento e implementación de las NIIF - PYMES.

Los conocimientos reunidos por los profesionales de la contabilidad se centra en si los estados financieros que se presentan están conforme las Normas Internacionales Contables. De manera más exacta, los profesionales de la contabilidad se concentra en las afirmaciones de la gerencia de que los activos incluidos en el balance general realmente existen, de que la empresa posee dichas propiedades (derechos) y de que las valuaciones asignadas se establecieron de conformidad a lo reglamentado por Normas Internacionales de Información Financiera. Al demostrar en el balance general que este contiene todo el pasivo de la empresa; estaremos confirmando lo establecido dentro de lo estándar que indican las NIIF - PYMES, de lo contrario, se dará una idea totalmente errónea del porque algunos pasivos importantes fueron omitidos como una incorrección material.

Los profesionales de la contabilidad acumulan los documentos necesarios para elaborar el estado de resultados, en base al criterio profesional donde se identificara el tratamiento a emplear en las cuentas contables, es decir basado en que sección de la aplicación oportuna de



las Normas Internacionales de Información Financiera, donde se le dará el tratamiento a esa cuenta o a los bienes inmueble de la empresa, ya que, en dependencia del giro del negocio o las ventas reportadas que se hicieron efectiva, los bienes se enviaron a los clientes, los costos y gastos registrados son aplicables al período actual y los gastos han sido reconocidos.

Un profesional de la contabilidad puede ayudar a los gerentes a establecer estrategias, medidas y buen control financiero, administrativo y de gestión. Pero no cabe duda de que el tratamiento contable lo debe evaluar el contador a quien le corresponde la decisión de la correcta aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF-PYMES), al momento de realizarse una revisión interna puede ser que estén debidamente registradas de acuerdo a los controles y procedimientos correctos.

En este trabajo se menciona con anterioridad que en Nicaragua como en algunos países del mundo las pequeñas y medianas empresas se encuentran en auge, su crecimiento es notorio a diario, es por ello que la creación de NIIF - PYMES, se han unificados esfuerzos para darlas a conocer y a su vez la implementación dentro de las actividades comerciales y financieras apegadas a las leyes de cada país de manera uniforme.

Las empresas presentan un problema que se conoce al momento en que deciden realizar una actividad económica, se requiere una fuerte inversión debido a que muchas empresas en Nicaragua no cuentan con parámetros adecuados en la presentación de la información financiera, recordemos que a la fecha las empresas poseen sigilo con la información, misma que sería de ayuda en forma colectiva.

Para las pequeñas y medianas empresas la obtención de financiamiento es importante debido a que se encuentran en un proceso de crecimiento y esto suele ser posible por el financiamiento que logren obtener por instituciones financieras u otras que integran el sistema financiero.

La presentación a revelar de manera oportuna y adecuada en los estados financieros es la base para alcanzar el objetivo el cual radica en la importancia de las implementación de las NIIF- PYMES puesto que el propósito de ellas es permitir la contabilización de los estados financieros de una manera constante, inalterable e invariable así como la comprensibilidad, revelación, fiabilidad, comparabilidad, transparencia y calidad.

Mediante el conocimiento de los estados de situación financiera, así como en la revisión de los estados financiero, el inversor podrá tomar la decisión de invertir de acuerdo a ciertos criterios, entre ellos podemos mencionar el nivel de endeudamiento que posee la entidad, el margen de utilidad, la cartera de crédito, etc. Es decir conocer la situación económica de la



entidad. (Se toma como referencia el planteamiento del problema de los arrendamientos sección 20. Seminario de graduación año 2017). (Morales, 2017)

En el mercado internacional el emprendimiento en la inversión es constante y continuo, lo que implica que este tipo de inversionistas necesitan que la información sea homogénea, para poder entenderla, analizarla y evaluarla, pero muchas empresas en nuestro país realizan estados de información financiera dependiendo a quien se le va a presentar la información, lo cual genera que las empresas pierdan credibilidad en el mercado internacional y consideran a Nicaragua un país con alto riesgo de inversión, situación que en la actualidad como país se ha ido mejorando y tratando de hacer llamativa la inversión nacional como internacional, las PYMES se han dado a la tarea de ser llamativas a los inversores por lo que se deben interesar por las NIIF- PYMES, con el propósito de cumplir estándares de calidad y fiabilidad.

Hemos mencionado que las NIIF- PYMES están encaminadas a incorporar en sus estados financieros políticas por separados en lugar de una política para todos.

Así como la consolidación de una política contable sobre la base de las circunstancias en lugar de una opción de libre decisión.

Ante diversas opiniones sobre el tratamiento contable de los arrendamientos financieros Nos hemos realizado las siguientes preguntas

1. ¿De qué manera IMGESA debe realizar el registro contable de propiedades de inversión, según las normas internacionales de información financiera NIIF- PYMES?.
2. ¿Se puede analizar el impacto que tendrá la Sección 16 Propiedades de Inversión en la Empresa IMGESA según las normas?
3. ¿Qué afectación tiene la presentación de los estados financieros en el tratamiento de la sección 16 Propiedades de Inversión en la Empresa IMGESA según NIIF para pymes?

4.4.2.2 Diagnostico del problema.

Las PYMES se encuentran en el proceso de conocimiento y adopción de las normas, estas van en dependencia no solo del giro de la entidad, esto incluye su estructura, proceso de comercialización, servicio o producción, así como las actividades a realizar; con fines didácticos en este trabajo tomaremos como referencia a la empresa IMGESA, analizando de qué manera afecta las variables cualitativas y cuantitativas en la presentación de los estados financieros.



Como se ha mencionado en los párrafos anteriores la globalización que se vive a nivel mundial, conlleva exigencias en el ámbito financiero, comercial, en todo lo aspectos económico con énfasis en la tecnología e infraestructura adecuada y adaptable a diversas situaciones emergentes, lo que implica no solo una mayor inversión, considerando los gastos que conllevan, para lo cual se apoyan en las entidades financieras, para ello se debe cumplir con un riguroso estándar de cumplimiento que no todas las PYMES responden de manera afirmativa.

Las PYMES que optan por implementar el arrendamiento financiero tienen la obligación de registrar en sus operaciones contables la renta generada, los convenios de arrendamiento financieros se deben realizar bajo las normativas y leyes establecidas para su implementación.

Los criterios de medición y reconocimiento así como los parámetros de información a revelar pueden variar debido a los diversos giros, así como el tratamiento contable.

Se debe tomar en cuenta que se deberán incluir modificaciones o ajustes a las medidas del sistema de información y comunicación, entre las diferentes áreas y procesos contable de la empresa IMGESA para que puedan optar a los nuevos requerimientos contables y financieros. Igualmente se deberá ajustar o implementar medidas a las políticas contables, todo ello con el propósito de garantizar el cumplimiento de las NIIF- PYMES.

A continuación presentamos el diseño con fines académicos de la práctica del registro contable de arrendamiento financiero según NIIF -PYMES, para la empresa IMGESA. Obteniendo una herramienta en la cual se benefician tanto IMGESA como los realizadores de la implementación, se adquirirá un nuevo conocimiento ampliando la metodología de los registros contables como la contribución a la sistematización de la información contable, capaz de orientar de manera más eficiente y efectiva a contadores, empresarios, estudiantes y demás usuarios que puedan hacer uso de la información.

Habiendo expuesto los planteamientos anteriores se procederá a ilustrar mediante un caso práctico el registro contable para arrendamiento financiero bajo las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas empresas en la empresa IMGESA.

4.3 Adquisición por Arrendamiento Financiero

La empresa IMGESA decidió arrendar una propiedad compuesta por terreno y edificio para generar renta adicionales a los ingresos comerciales, para ello la empresa firma contrato



bajo la figura de arrendamiento financiero con el señor Eli Escorcía Cardoza, este contrato tiene el propósito acondicionar una infraestructura y designarlo para la venta de todo tipo de alimentos, golosinas, jugos, refrescos y bebidas refrescantes, en el cual la empresa IMGESA no tendrá participación. (Ver anexo No.4 contrato el cual contiene los términos del arrendamiento).

4.3.1 Tratamiento contable para el arrendador.

Hemos identificado a IMGESA como una entidad que actúa bajo el ordenamiento fiscal de las leyes de Nicaragua, como ya se ha citado anteriormente la problemática de la mayoría de las PYMES al enfrentarse al proceso de adaptación de las Normas Internacionales de Información Financiera, al emprender con una actividad fuera del giro comercial y no conocer el tratamiento contable han decidido asesorarse sobre el tratamiento de arrendamiento tanto en lo financiero como en la parte contable; para ello se deberá tomar en cuenta lo siguiente.

4.3.2 Contabilización desde el punto de vista de arrendador

Importaciones Generales S.A (IMGESA)

Fecha de Adquisición:	03 de enero de 2018
Costo de la propiedad	C\$ 200,000.00
Impuesto por transferencia no recuperable	C\$ 22,000.00
Costos legales directamente atribuibles	C\$ 2,000.00
Costo	C\$ 222,000.00
Vida útil del edificio	30 años
Valor razonable según perito	C\$ 266,400.00
Valor en libros	C\$ 200,000.00
Impuesto por transferencia no recuperable	C\$ 20,000.00
Costos legales directamente atribuibles	C\$ 2,000.00
Reembolso al propietario anterior por pronto pago	C\$ 1,000.00
Recepción de apertura para celebrar el nuevo negocio	C\$ 20,000.00
Impuesto no recuperable anuales	C\$ 2,000.00



4.3.3 Comprobante de Diario.

1.- La empresa IMGESA tiene como giro comercial la compra y venta de partes de motocicletas de diferentes marcas, así como venta de motos a persona natural y jurídica constituida dentro del rango de pequeñas y medianas empresas (PYMES). En el año 2018 la empresa IMGESA ha adquirido una propiedad que incluye terreno y edificio con un área de 15 x 18 M2 ubicado en la calle 14 de septiembre frente al edificio P del H designada para obtener plusvalía. El costo de adquisición de la propiedad corresponde a C\$. 200,000.00 de los cuales el 20% corresponde a terreno y la diferencia al edificio, la transacción se realizó de contado.

Nota 1. Se adquiere propiedad de inversión al contado, el 20% corresponde al terreno y el 80% al edificio. Se reconocen según el alcance de la sección 16.1 el costo de adquisición de la propiedad. NIIF-PYMES 16.5. (1)

El valor razonable de las unidades puede medirse con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado en un contexto de negocio en marcha. Por lo tanto, conforme al párrafo 16.1, la PYME A contabiliza las unidades como propiedades de inversión empleando el modelo del valor razonable.

Importaciones generales, S. A (IMGESA)

Contabilización desde el punto de vista de arrendador

Comprobante de Diario

Fecha: 3 de enero de 2018

Concepto: Se adquiere propiedad de inversión al contado, el 20% corresponde al terreno y el 80% es de edificio, reconocido el costo de adquisición de la propiedad. (1)

Cuenta	Parcial	Debe	Haber
<i>Propiedades de inversión Costos (Terreno y edificio)</i>		200,000.00	
Terreno	40,000.00		
Edificio	<u>160,000.00</u>		
<i>Efectivo y Equivalente de Efectivo</i>			
Efectivo			200,000.00
Sumas iguales		C\$ 200,00 .00	C\$ 200,000.00

2.- Se cancela al Licenciado Gabriel Martínez, el pago por la elaboración de escritura de compra venta del inmueble y se efectúa el impuesto a la transferencia del inmueble así



como su respectivo pago de arancel en el registro público de la propiedad. (Comprobante de diario No. 2.) El monto a pagar es de C\$ 24,000.00

Nota. 2 El registro contable incluye la retención por servicios profesionales, contemplada en el Artículo 7 de la ley 822 LCT y su reglamento el cual establece que: Las personas jurídicas, las personas naturales para lo dispuesto en el párrafo segundo del art. 4 de la LCT, las donaciones, transmisiones a título gratuito y condonaciones constituyen Ganancias de capital las que están gravadas con una tasa del 10% de retención definitiva, establecida en el art. 87 de la LCT.

Fecha: 4 de enero de 2018

Concepto: Se reconocen los impuestos por pago de transferencia de bienes inmuebles. Incluyen los servicios profesionales del notario, como gastos atribuibles. (2)

Cuenta	Parcial	Debe	Haber
Propiedades de inversión		24,000.00	
Terreno	4,800.00		
Edificio	<u>19,200.00</u>		
Efectivo y Equivalente de Efectivo			23,800.00
Efectivo	23,800.00		
Retenciones legales			200.00
Retenciones por pagar	200.00		
Sumas iguales		<u>C\$ 24,00 .00</u>	<u>C\$ 24,000.00</u>

3.-Con el propósito de afianzar las relaciones comerciales IMGESA reconoce al arrendador el gasto de apertura de su negocio por un monto de C\$ 20,000.00.

Nota: 3 Contablemente se registra el gasto, según la norma los gastos después de la adquisición no son parte del costo de la propiedad.

Fecha: 4 de enero de 2018

Concepto: Se reconoce el desembolso por recepción de apertura para el negocio de las propiedades de inversión.

Cuenta	Parcial	Debe	Haber
Resultado (gastos operativos)		20,000.00	
Gasto de apertura	20,000.00		
Efectivo y Equivalente de Efectivo			20,000.00
Efectivo	20,000.00		
Sumas iguales		<u>C\$ 20,00 .00</u>	<u>C\$ 20,000.00</u>



4.-La empresa registra el impuesto de propiedad, ante las autoridades locales por el valor de C\$ 2,000.00

Nota 4. Contablemente se registra el gasto por pago de impuesto, los cuáles serán no son parte del costo de adquisición de la propiedad, pero deben ser reflejados en los registros.

Concepto: Se reconocen los impuestos propiedad del gobierno municipal a ser pagados al 30 de junio del 2019

(4)Fecha: 30 de enero de 2018			
Cuenta	Parcial	Debe	Haber
Gastos pagados por anticipado)		2,000.00	
Gastos pagados por anticipados	2,000.00		
Efectivo y Equivalente de Efectivo			2,000.00
Efectivo	2,000.00		
Sumas iguales		C\$ 2,000 .00	C\$ 2,000.00

5. Se realiza el pago de C\$ 1,000.00 por impuesto de propiedad de inversión en el registro local de la propiedad a ser pagaderos de manera anticipada al primer semestre del 2018.

Concepto: Se reconocen como un gasto de impuesto de propiedad del gobierno local pagaderos por anticipado el 1 de enero del 2018, para el primer semestre que finaliza el 30/06/18 (5)

(4)Fecha: 31 de diciembre de 2018			
Cuenta	Parcial	Debe	Haber
Resultado gastos operativos)		1,000.00	
Gastos operativos	1,000.00		
Gastos pagados por anticipado			1,000.00
Gastos pagados por anticipados	1,000.00		
Sumas iguales		C\$ 1,000 .00	C\$ 1,000.00

6.- Se registran los impuestos de propiedad pagados al gobierno local durante el último semestre por el valor de C\$ 1,000.00

Concepto: Se reconocen los impuestos de propiedad del gobierno local pagaderos al 30 de junio del 2018 durante el último semestre del periodo actual sobre el que se informa. El importe de C\$ 1,000.00 seguirá siendo un activo dado que se relaciona con el primer semestre del próximo periodo contable.



Cuenta	Parcial	Debe	Haber
Resultado gastos operativos)		1,000.00	
Gastos operativos	1,000.00		
Gastos pagados por anticipado			1,000.00
Gastos pagados por anticipados	1,000.00		
Sumas iguales		C\$ 1,000 .00	C\$ 1,000.00

7. El arrendatario señor Eli Escorcía realiza depósito por arrendamiento

Concepto: Registro contable del depósito canon pagados por el arrendamiento en 2018 (7)

Cuenta	Parcial	Debe	Haber
Efectivo y Equivalente de Efectivo		27,000.00	
Efectivo	27,000.00		
Rentas pagadas por arrendamiento			27,000.00
Depósito de rentas	27,000.00		
Sumas iguales		C\$ 27,000 .00	C\$ 27,000.00

8. IMGESA registra pagos por mantenimiento y limpieza por C\$ 12,000.00

Nota aclaratoria: En este caso si la empresa realiza la gestión para la venta del inmueble, es decir si el gasto por mantenimiento y limpieza para la venta se contabiliza como parte del costo.

Concepto: Se registran los gastos por mantenimiento, limpieza de área antes de la entrega al arrendatario (8)

Cuenta	Parcial	Debe	Haber
Gastos operativos		12,000.00	
Gastos operativos.	12,000.00		
Efectivo y equivalente en caja			12,000.00
Efectivo.	12,000.00		
Sumas iguales		C\$ 12,000 .00	C\$ 12,000.00

9. Con el propósito de obtener un dato de mayor satisfacción la empresa contrato a un tasador a través de la empresa CAPISA con reconocida experiencia en el ramo para brindar un valor tomando en cuenta la zona y la categoría de la propiedad. En la determinación de la tasación del valor razonable de la propiedad en la zona, con ajustes en función de los cambios en las condiciones del mercado ocurrido desde la transacción de compra y de las diferencias entre las propiedades en el mercado.se encontró un valor de C\$. 266,400.00.



La medición posterior de los activos de propiedades de inversión implica un análisis de dos tratamientos contables.

- En el primero se definen las erogaciones posteriores que una entidad hace en conexión con un activo de propiedades de inversión.
- En el segundo caso se hace teniendo conocimiento y aplicando los criterios técnicos y bases necesarios para cuantificar de forma apropiada el valor en libros de los activos de propiedades de inversión esto según (Figueroa, 2013)

Concepto: Reconocimiento del aumento en el valor razonable de las propiedades de inversión 2018 (12)

Cuenta	Parcial	Debe	Haber
<i>Efectivo y Equivalente de Efectivo</i>		44,000.00	
Efectivo	44,000.00		
<i>Ingresos por Arrendamiento</i>			44,000.00
Ganancias por ajustes por arrendamiento financiero	44,000.00		
Sumas iguales		C\$44,000.00	C\$44,000.00

De los planteamientos mencionados con anterioridad debemos tomar en cuenta que para la adquisición de una propiedad de inversión con fines de renta o plusvalía, no se incrementará por:

- los costos de la empresa incurridos en la 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),
- Los derivados de las pérdidas de operación incurridas antes de que la empresa alcance su ocupación planeada, o
- El desperdicio u otros recursos incurridos durante la construcción de la propiedad, mano de obra u otros recursos o en el desarrollo de la propiedad.

No forma parte del costo de la propiedad de inversión los gastos publicitarios, ya que no son parte del gasto operativo, debido a que han sido generados por un activo que no será utilizado en las operaciones principales del negocio,

El costo inicial del derecho sobre una propiedad mantenida en régimen de arrendamiento financiero y clasificado como propiedad de inversión, será el establecido para los arrendamientos financieros en el párrafo 20 de la NIC 17; esto es, el activo se reconocerá



por el menor importe entre el valor razonable de la propiedad y el valor presente de los pagos mínimos que se espera recibir por arrendamiento. De acuerdo con ese mismo párrafo, se reconocerá como pasivo, un importe equivalente

De acuerdo con la sección 20, si el arrendatario realiza pagos por adelantado en relación con el derecho de uso sobre una propiedad de un arrendamiento operativo, el arrendamiento contabiliza dicho pago como gasto anticipado, no como una partida de propiedades de inversión.

La Prescripción del tratamiento contable para el cálculo bajo la sección 17. Se realizara bajo el siguiente supuesto, basado en la norma asumiremos el escenario según lo establecido por la norma al no encontrarse el valor razonable el tratamiento que deberá darse de acuerdo a la norma bajo la sección 17 en la medición del costo inicial.

Una entidad posee un edificio con 10 apartamentos de las cuales una de ellas será ocupada por el propietario.

Según la norma NIIF-Pymes el contador debe reconocer la adquisición de los 9 apartamentos como propiedades de inversión y como propiedad planta y equipo que está siendo utilizado por el propietario.

El valor razonable de las unidades no puede medirse con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado en un contexto de negocio en marcha. Por lo tanto, conforme al párrafo 16.1, la PYME A se contabilizan las unidades como propiedades, planta y equipo empleando el modelo de costo-depreciación-deterioro de la Sección 17. Sin embargo, de acuerdo con el párrafo 17.31, revela las propiedades de inversión como una clase aparte de propiedades, planta y equipo.

Basado en lo anterior se ha presentado a la empresa importaciones Generales S. A un documentos que contienen las políticas a ser aplicadas bajo el tratamiento contable de la sección el cual mostraremos a detalle en el anexo No. 5.

Comprobante de Diario

Fecha: 3 de enero de 2018

Concepto: Reconocimiento por parte del propietario por la adquisición de los 9 apartamentos

Cuenta	Parcial	Debe	Haber
--------	---------	------	-------



Propiedades de inversión Costos (Terreno y edificio)		20,000,000.00
Terreno	18,000,000.00	
Propiedad Planta y Equipo costos	<u>2,000,000.00</u>	
Efectivo y Equivalente en caja.		
Efectivo		20,000,000.00
Sumas iguales		<u>20,000,000.00</u> <u>20,000,000.00</u>

2.- Según la norma lo correspondiente a propiedad planta y equipo se le debe realizar el cálculo bajo el tratamiento de la sección 17. Esto quiere decir que el costo de los apartamentos de le debe restar el valor residual bajo un supuesto entre la vida útil del edificio con el fin de conocer los beneficios económicos futuros de manera uniforme lo que nos dará como resultado la depreciación por cada año transcurrido.

Con fines didácticos reflejamos el siguiente cálculo.

$17,680,000 \text{ córdobas} - 0 \text{ (el valor residual nulo)} / 50 \text{ años} = 353,600 \text{ córdobas.}$

$\text{Valor razonable} = 17,680,000.00 - 353,600.00 = 17,326,400.00$

Fecha: 3 de enero de 2018

Concepto: Reconocimiento por deterioro del edificio.

Cuenta	Parcial	Debe	Haber
Gastos operativos		353,600.00	
Depreciación	353,600.00		
Propiedad planta y Equipo.			
Depreciación acumulada	353,600.00		353,600.00
Sumas iguales		<u>C\$ 353,600 .00</u>	<u>C\$ 353,600.00</u>



VI. Conclusiones

A través del presente trabajo se realizó un estudio referente al conjunto de Normas Internacionales de Información Financieras enfocado en las Normas Internacionales Información Financieras para Pequeñas y Medianas Empresas, las que tienen un carácter globalizado adjuntándose a un estándar de exigencias en calidad y con reflejo de transparencia. De acuerdo al estudiado sobre la sección 16, esta es aplicable a la contabilidad de las propiedades de Inversión cuyo valor razonable se pueda medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, dentro del contexto de Negocio en Marcha.

Al analizar la sección 16 Propiedades de Inversión, concluimos que la contabilización de las propiedades de Inversión es medible inicialmente a su costo de adquisición. Estos pueden incluir los gastos directamente atribuidos a la adquisición, la construcción o cualquier otro costo de transición que permita ponerlo en marcha.

Las empresas Nicaragüenses en lo referente a la adopción a las Normas Internacionales Información Financieras, estas, no le dan la importancia que se merece, por consecuencia al trabajo que conlleva, debido a que se necesita un amplio conocimiento para llegar a aplicar dichas normas.

De acuerdo al estudio realizado en la empresa Importaciones Generales S.A. (IMGESA) concluimos que dicha empresa emite estados financieros que sirve de base a sus usuarios internos como externos (Proveedores, Acreedores, otros usuarios), lo que permitiría adecuarse a lo que indica las Normas Internacionales de Información Financieras; información que es útil para la toma de decisiones y para mantener relaciones bancarias y comerciales.



VII. Bibliografía

(s.f.).

B, S. A. (abril 2015). *Estándares /Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS/NIIF)*. Bogotá : 5ta edición .

Carlos, F. R. (Octubre 2017). *Manual contable de NIIF aplicación y prácticas*. Santiago de Chile .

Colegio de Contadores públicos de Nicaragua. (1977). Declaracion del comite de principios de Contabilidad. En C. d. Nicaragua, *Declaracion del comite de principios de Contabilidad*.

Deloitte. (2016). Auditoria guia rapida NIIF 2016 . *Deloitte* , 136.

Figueroa, V. M. (2013). *Aplicaciones Practicas de las NIIF completas* . Costa Rica: Editorial tecnologica de Costa Rica.

Foundation, I. (2015). *Norma NIIF para las Pymes parte B documentos complementarios*. Londres : Copyright.

Godoy, R. E. (2014). *NIIF Presentación de Estados Financieros /Aplicación y desarrollo*. Bogotá.

Herrera, J. D. (9 de octubre de 2018). *Consultorio NIIF* . Obtenido de actualicese.com:
<https://youtu.be/0pCuwyg2XhQ>

Hurtado, D. A. (2013). *Análisis Jurídico Tributario del contrato de Arrendamiento financiero en Nicaragua*”. Managua: Monografía para optar al título de Licenciado en derecho,UCA.

IASCF. (2009). NIIF para PYMES. 94.

IFRS. (2009). *NIIF para pymes (2009) preguntas y respuestas*. . 30 Cannon Street, London:
IFRS .

ingreso, D. G. (2012). *Reglamento a la ley de Concertacion Tributaria*. Managua: la gaceta.

Morales, R. J. (30 de junio de 2017). Aplicacion de la seccion 20 Arrendamiento a la empresa Agroindustrial Nica, S.A. año 2015. Managua, Managua, Nicaragua: UNAN.

Nicaragua, C. d. (1977). Conceptos Basicos de la contabilidad Financiera . En C. d. DE,
Declaracion del comiete de principios de contabilidad (pág. 21). Managua:
Digitalizacion por Enriqu Bolaños Fundacion.

(2015). *Norma NIIF® para las PYMES Pronunciamiento oficial incorpora las Modificaciones de 2015 a la Norma NIIF para las PYMES, con aplicación Anticipada permitida).parte B documentos complementarios*. IFRS.



Pwc, F. A. (2018). Alerta Funcion técnica NIIF 16 Arrendamiento . PwC.

. (IFRS, Material de formación sobre la NIIF para las PYMES publicado por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad , julio 2009)

(Norma NIIF® para las PYMES Pronunciamento oficial incorpora las Modificaciones de 2015 a la Norma NIIF para las PYMES, con aplicación Anticipada permitida).parte B documentos complementarios, 2015)Norma NIIF® para las PYMES

Programación de especialización de NIIF y su aplicación técnica José Carlos Camacey Consultos Senior PWC Especialista.

Propiedad de Inversión. Contabilidad internacional Universidad UCESI. (Luisa María Correa A).

Propiedades de inversión URL: Internet: <http://www.iasb.org>

(B, abril 2015)Seminario de graduación NIIF para pymes tema: Análisis de la aplicación de la sección 7 de Niif para pyme para la empresa Martínez & salgado Cia. Ltda.



VIII. Glosario:

A continuación conceptualizamos el significado de algunas palabras con el propósito de lograr una mejor comprensión de parte del lector, la mayoría de ellas extraídas de la Sección 16 de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las pequeñas y medianas empresas.

IFRS / NIIF: Financial Reporting Standard en español normas Internacionales de información financiera.

IAS / NIC : International Accounting Standard / Normas Internacionales de Contabilidad.

IASB: Comité de Normas internacionales de contabilidad

IASB: Juntas de Normas Internacionales de contabilidad.

FASB: Fasb-Financial Accounting Standard Board (Consejo de normas de Contabilidad Financiera).

US GAAP/ PCGA: Principios contables generalmente Aceptados de los estaos unidos de America. **SEC:** Comisión de cambios y seguridad

CNIIF/ IFRIC: Comité de Interpretación de Normas Internacionales de Información Financiea.

SIC: Comité de Interpretaciones.

IASCF: Fundación del comité de Normas Internacionales de Contabilidad.

Actividades de inversión: Adquisición y disposición de activos a largo plazo, otras inversiones no incluidas en los equivalentes al efectivo.

Actividades de operación: Actividades que constituyen la principal fuente de ingreso de actividades ordinarias de la entidad, y otras actividades que no son inversión ni de financiación.

Amortización: Distribución sistemática del importe depreciable de una activo a lo largo de su vida útil.

Arrendamiento operativo: Contrato mediante el cual el propietario de un activo transfiere el derecho de uso a otra persona a cambio del pago de un canon periódico.

Arrendamiento financiero: Arriendo que trasfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo. La propiedad del mismo, en su caso, puede o no ser transferida.



Propiedad de inversión: Propiedad (Un terreno o un edificio o parte de un edificio- o ambos) tendido (Por el dueño o por el arrendatario que haya acordado un arriendo financiero) para ganar rentas o depreciación del capital, o ambos fines y no para:

1. Su uso en la producción o suministros de bienes o servicios o bien para fines administrativos; o
2. Su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Renta: Utilidad o Beneficio que rinde algo o lo que de ello se cobra. El término procede del latín reddita, es utilizado como sinónimo de ingreso en ciertas circunstancias.

Plusvalía: Beneficio obtenido como resultado de una diferencia positiva entre el precio al que se compró un bien y el precio de su venta en una operación o transacción económica.

Aplicación prospectiva: La aplicación prospectiva de un cambio en una política contable y del reconocimiento del efecto de un cambio en una estimación contable consiste, respectivamente, en:

Baja en cuentas de un activo financiero: Remoción de un activo financiero o del pasivo financiero previamente reconocido en el estado de situación financiera.

Base contable de acumulación: Los efectos de las transacciones y demás sucesos se reconocen cuando ocurren (y no cuando se recibe o paga dinero u otro equivalente al efectivo).

Costo: Importe de efectivo o equivalente al efectivo pagados, o bien el valor razonable de la contraprestación entregada para comprar un activo; habla de salida de dinero.

Reconocimiento: Es el proceso de incorporación en los estados financieros de una partida que cumple la definición de un activo, pasivo, ingreso o gasto.

Propiedades, planta y equipo: Activos tangibles que; posee una entidad para su uso en la producción o suministros de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos; y se espera usa durante un periodo.

Valor contable: Valor actualizado del bien, teniendo en cuenta el paso del tiempo o el uso del mismo. Este valor contable es el que se debe tener en cuenta a la hora de vender o enajenar el bien.

Pignorado. Dar una cosa en prenda como garantía del cumplimiento de una obligación.



IX. Anexos

Anexo No. 1

Logo tipo



Anexo No. 2 Colaboradores de IMGESA





Anexo No. 5. A continuación en base a lo estudiado sobre la Sección 16- Propiedades de inversión bajo NIIF- PYMES hemos de proponer a la empresa Importaciones Generales las posibles políticas a ser incluidas en su manual como parte del procedimiento en el registro contable.

Importaciones Generales Sociedad Anónima

Manual de Políticas Contables

Cuenta: Propiedades de inversión

En el reconocimiento: Se reconocerá como propiedades de inversión (los terrenos o edificios, o partes de un edificio o ambos) que se mantienen a Nombre de Importaciones Generales S. A para obtener rentas, plusvalía o ambas, y no para:

- El uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos
- Su venta en el curso ordinario de las operaciones

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

En la medición inicial la Empresa Importaciones Generales S. A medirá las propiedades de inversión por su costo en el reconocimiento inicial. El costo de la propiedad de inversión comprada, comprende el precio de compra y cualquier gasto directamente atribuible, tal como honorarios legales y de intermediación, impuestos por la transferencia de propiedad y otros costos de transacción. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales del crédito, el costo es el valor presente de todos los pagos futuros.

La empresa Importaciones Generales S. A determinará el costo de las propiedades de inversión construidas por ella misma de acuerdo con lo establecido en la normatividad vigente para tal fin y en especial los lineamientos de la sección 17 – Propiedades Planta y Equipo - , párrafos 17.10 a 17.14, de la NIIF - PYMES.

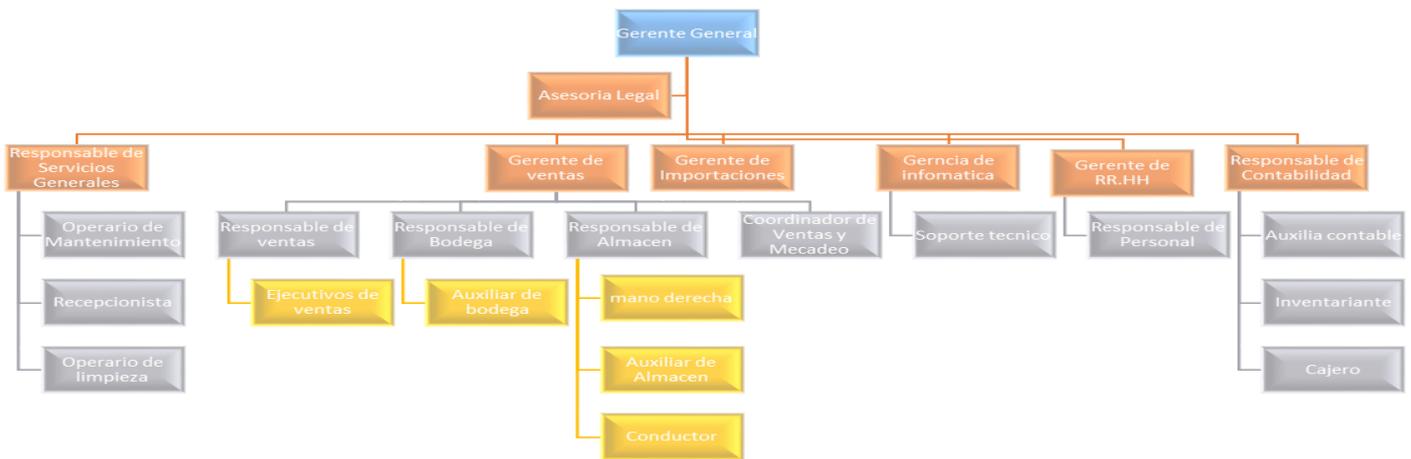
En la medición posterior la Empresa Importaciones Generales, medirá las propiedades de inversión al valor razonable en cada fecha sobre la que se informa, reconociendo en el estado resultados los cambios en el valor razonable.

En el valor razonable, de las propiedades de inversión, será calculado con base en lo establecido en los párrafos desde el 11.27 hasta el 11.32 de la sección 11 – Instrumentos Financieros Básicos -, de la NIIF para PYMES, las normas que le regulen, modifiquen o



adicionen y en todo caso las disposiciones emitidas por los organismos de vigilancia y control que disponga el gobierno nacional para tal fin.

Estructura Organizacional detallada, aprobada en el año 2012.



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En la ciudad de Managua, a los dos días del mes de enero del año dos mil dieciocho.

Nosotros, **Eli Escorcía Cardoza**, casado, mayor de edad con número de cédula 1 0060 0574, costarricense y de tránsito por la ciudad de Managua, en su carácter de arrendador como lo demuestra con documentos de identidad y que por brevedad en adelante se le denominará como “ARRENDADOR” y por la otra parte **IMPORTACIONES GENERALES, Sociedad Anónima (IMGESA)**, que en adelante se le denominará “ARRENDATARIO”, hemos convenido en celebrar el siguiente Contrato de Arrendamiento, bajo el régimen de las siguientes cláusulas:-

Clausula Primera Objeto del contrato: La empresa IMGESA en el objeto del presente contrato da por arriendo al arrendador un local el cual será normado bajo las relaciones de arrendamiento, entre el arrendador y el arrendatario de un terreno de 15 x 30 M² ubicado en la calle 14 de septiembre frente al edificio P del H.

Clausula segunda uso del local: El local arrendado se designará por el arrendatario para la venta de todo tipo de alimentos, golosinas, jugos, refrescos y bebidas refrescantes.

Clausula tercera Forma y tipo de pago: El terreno se da en arriendo al arrendatario por el valor de C\$ 27 000.00 veintisiete mil córdobas netos o su equivalente en dólares los cuales serán pagaderos al tipo de cambio oficial los días cinco de cada mes, los cuales se deberán pagar al arrendador, en los cinco días posteriores a la fecha de cumplimiento. El lugar de pago será en las instalaciones de Importaciones Generales S.A presentando recibo de caja.

Clausula Cuarta: Obligaciones del arrendador:

- Mantener limpio el local arrendado y sus alrededores.
- Ofrecer el producto que cumpla con la higiene y seguridad
- Presentar certificado de salud del personal que manipula los alimentos a más tardar el 01 de febrero del 2019.
- Responder por la seguridad de los bienes que tenga en el local tomando las medidas necesarias para su protección.
- Responsabilizarse por el almacenamiento adecuado y desechos de la basura que genere sin hacer uso de los recipientes de IMGESA.

Clausula quinta vigencia del contrato: El presente contrato tendrá una vigencia de un año a partir del día dos días del mes de enero del año dos mil dieciocho hasta el dos de enero del dos mil diecinueve. Este plazo será renovable únicamente con el mutuo consentimiento y por escrito de las partes.

Clausula Sexta Servicios Públicos: Será por cuenta del arrendatario los siguientes rubros:

- a) servicios de agua
- b) servicios de luz eléctrica
- c) cable de televisión
- d) otros servicios.

Clausula Séptima Restricciones.

- No está permitido en el local arrendado la venta de cigarrillos y bebidas alcohólicas o sustancias prohibidas por la ley.
- Manipulación o almacenamiento de productos explosivos, tóxicos o de alguna manera signifiquen riesgo para las personas.
- Firmar acuerdos con empresas que afectan el cumplimiento de este contrato.
- Hacer remodelaciones o mejoras de infraestructura sin previa comunicación con el arrendador.
- Acumular basura o desechos en las instalaciones.

Clausula Séptima Terminación: El arrendador podrá dar por terminado anticipadamente este contrato sin responsabilidad alguna en cualquier de los siguientes casos:

- 1) Si el arrendatario no destina el inmueble para el uso que fue arrendado.
- 2) Si el arrendatario no cumple con cualquier obligación contraída en el presente contrato.
- 3) Si el arrendatario se encuentra en una condición de insolvencia u otro estado semejante.

Clausula Octava aceptación de las partes: Habiendo las partes leído el presente Contrato de Arrendamiento y estando entendido de su contenido, la firman en señal de que lo aceptan,

aprueban y ratifican en dos tantos de un mismo tenor, en las oficinas de Importaciones Generales, S.A.(IMGESA).-

Eli Escorcía Cardoza
Arrendatario

Importaciones Generales, S.A.
Arrendador

CC.CONTABILIDAD
ARCHIVO

Estado de Resultado
Al 31 de diciembre del año 2018.
Moneda Cordobas
Importaciones Generales Sociedad Anomina.

Ingreso por actividades ordinarias		275488,739.08
Costo de venta		212604,815.53
Utilidad o perdida bruta		62883,923.55
Gastos de operación	28114,672.56	
Utilidad o perdida de operación		34769,250.99
Utilidad Neta antes del IR		34769,250.99
IR ANUAL 30%		10430,775.30
Utilidad Neta del Ejercicio	C\$	24338,475.69

Elaborado por:

Revisado por:

Autorizado por:

Debido a que no fue posible obtener información financiera por parte de la entidad, el estado de resultado presentado en este caso fue tomado de la Web y ajustado a la empresa IMGESA para fines didácticos.

Estado de Situacion Financiera
Al 31 de diciembre del año 2018.
Moneda Cordobas (miles de cordobas)
Importaciones Generales Sociedad Anomina.

Activo	Pasivos patrimonio
Activo Corriente	Pasivo corriente
Efectivo y Equivalente 1808,960.01	Pasivos Corriente
Pagos anticipado 14093,057.30	Acreeedores Comerciales y otros 56779,015.40
Inventarios 132859,724.48	Gastos acumulados por pagar 128,731.88
Suma activo corriente 148761,741.79	Retenciones por pagar 76,637.05
	Impuestos por pagar 7820,327.37
Activo No corriente	Suma de Pasivo Corriente 64804,711.70
Propiedad Planta y Equipo 32376,695.85	Pasivos no Corriente
Propiedades de Inversion 268,400.00	Documentos por pagar corto plazo 200,000.00
Depreciacion Acum PPyE -9067,428.96	Documentos por pagar a largo plazo 5689,272.51
Acciones y Valores 64052,700.00	Suma pasivo no corriente 5889,272.51
Suma activo no corriente 87630,366.89	Total pasivo 70693,984.21
Otros activos	Patrimonio
Gastos pagados por anticipados -	Capital en acciones 17010,400.00
Rentas pagados por anticipados -	Utilidad o perdida del ejercicio 24338,475.69
Suma otros activos -	Reserva legal 1700,000.00
Total activos C\$ 236392,108.68	Capital pediente de legalizar 67270,631.36
	Utilidad o perdida acumulada 55378,617
	Total Patrimonio 165698,124.47
	Total Pasivo + Patrimonio C\$ 236392,108.68

Elaborado por:

Revisado por:

Autorizado por:

Debido a que no fue posible obtener informacion financiera por parte de la entidad, el estado de situacion financiera presentado en este caso fue tomado de la Wed y ajustado a la empresa IMGESA para fines didacticos.

Estado de Resultado
Al 31 de diciembre del año 2018.
Moneda Cordobas
Importaciones Generales Sociedad Anomina.

Ingreso por actividades ordinarias		275488,739.08
Costo de venta		212604,815.53
Utilidad o perdida bruta		62883,923.55
Gastos de operación	28148,672.56	
Ganancias de valor razonable, propiedades de inversion	44,400.00	
Utilidad o perdida de operación		34779,650.99
Utilidad Neta antes del IR		34779,650.99
IR ANUAL 30%		10433,895.30
Utilidad Neta del Ejercicio	C\$	24345,755.69

Elaborado por:

Revisado por:

Autorizado por:

Debido a que no fue posible obtener informacion financiera por parte de la entidad, el estado de resultado presentado en este caso fue tomado de la Web y ajustado a la empresa IMGESA para fines didacticos.