

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA, MANAGUA
UNAN-MANAGUA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
DEPARTAMENTO DE CONTADURÍA PÚBLICA Y FINANZAS



SEMINARIO DE GRADUACIÓN PARA OPTAR AL TÍTULO DE LICENCIADO
(A) EN CONTADURIA PUBLICA Y FINANZAS.

TEMA GENERAL:

NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA PARA
PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (NIIF PYME)

SUBTEMA:

“ANALIZAR LA PRESCRIPCION DE LA SECCION 16 “PROPIEDADES DE
INVERSION” DE LA NIIF PYME A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA ENTIDAD
DESARROLLOS SOONER S.A PARA EL PERIODO COMPRENDIDO 2018-2019.

AUTORES:

BR. VALESKA CAROLINA NARVAEZ ARCE

BR. ANAYANCY YASSIEL RUGAMA

BR. JULIO CESAR ABURTO TORRES

TUTOR:

LIC. DIEDRICH XAVIER MENESES ROQUE.

MANAGUA, MARZO DE 2020



i. Dedicatoria

Dedico este trabajo primeramente a Dios nuestro señor, quien me brindo la sabiduria necesaria para haber llegado a este momento tan importante en mi vida, me permites sonreir a todos mis logros que son el resultado de tu ayuda.

A mis padres y hermana que me han brindado dia a dia su apoyo, comprension y amor incondicional, a mi hijo Santiago Narváz por ser mi adrenalina de todos los días, el motor que me impulsa en seguir adelante, a mis abuelitos y a mis demas familiares quienes han estado presente a lo largo de mi carrera profesional aconsejandome y alentandome a seguir adelante, a mis amigos por ser parte de esta etapa de aprendizaje y haber estado ahí cuando los necesitaba ofreciendome su ayuda y amistad.

Br. Valeska Carolina Narváz Arce.



i. Dedicatoria

Es un placer dedicar este trabajo primeramente a mi padre celestial por su infinito amor, y misericordias en momentos difíciles de la carrera.

A mis padres por ser un pilar de apoyo en estos cinco años de luchas y esfuerzos, a todo el grupo de compañeros que estuvieron ahí para compartir ideas y saber sobre llevar las pruebas duras de la carrera y para finalizar a todos los profesores maravillosos que dieron horas de su tiempo para compartir sus valiosos conocimientos .

Br. Anayancy Yassiel Rugama



i. Dedicatoria

A Dios por darme la oportunidad de vivir cada día y darme la sabiduría necesaria de adquirir nuevos conocimientos para cumplir este sueño de esfuerzo continuo, entrega completa y perseverancia y culminar esta etapa de mis estudio.

A mis padre y demás familiares por ser guía Fundamentales en todo este proceso, en toda nuestra educación, tanto como académica, como de la vida, por sus valiosos consejos, por la motivación constante que fue el motor que me impulso a continuar adelante y apoyarme a lo largo de esta trayectoria universitaria.

Dedico este triunfo a toda mi familia que confiaron en mi, Especialmente a mi madre Johana Patricia Torres que fue el pilar de cumplir esta meta.

Br. Julio César Aburto Torres



ii. Agradecimiento

Son muchas las personas que han formado parte de mi vida profesional, a las que me gustaría agradecerles su amistad, apoyo, consejos ánimo y compañía en las circunstancias difíciles del camino de la vida.

Debo agradecer de manera especial a Dios; tu amor y bondad no tienen fin, me permites sonreír ante todos mis logros que son resultado de tu ayuda, y cuando caigo y me pones a prueba, aprendo de mis errores y me doy cuenta de que los pones en frente mío para que mejore como ser humano, y crezca en diversas maneras.

Quiero expresar también mis más sinceros y profundo agradecimiento a mis Padres; Karen Arce y German Narváez; por su importante aporte invaluable y participación activa en el transcurso de mi carrera profesional, a mi hijo y hermana, a mis abuelitos paternos Miriam y Juan Narváez por ser unos grandes pilares en mi vida a ellos les doy gracias por ser mis segundos padres en esta trayectoria, a mis familiares por su apoyo incondicional y por demostrarme la gran fe que tienen en mí.

A la Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua y Maestros: por darme la oportunidad de estudiar y ser una profesional, a mis compañeros de seminario Anayancy Rugama y Julio Aburto que gracias al equipo que formamos logramos llegar hasta el final del camino.

Para ellos infinitas gracias y muchas bendiciones....

Br. Valeska Carolina Narváez Arce.



ii. Agradecimiento

Es hermoso tener el placer de agradecer a DIOS primeramente la bendición de culminar una carrera, un meta de la vida.

A mis padres por estar ahí, dandome las fuerzas de seguir cuando ya no hay ganas de continuar a los profesores por todos los conocimientos que nos compartieron a lo largo de estos cinco años por últimos los compañeros por ser parte de esta maravillosa experiencia .

Br. Anayancy Yassiel Rugama



ii. Agradecimiento

Agradezco Infinitamente a Dios por permitirme cumplir mis sueños y metas de mi formación profesional, darme la sabiduría y el entendimiento de avanzar y romper obstaculos a lo largo de mi carrera.

A mi madre Johana Patricia por apoyarme siempre en lo que he necesitado en la carrera universitaria, por confiar en mi y a toda mi familia, hermano, abuela y mi padre que me impulsaron a cumplir con los logros de culminar mi formación profesional .

A mi Alma Mater UNAN-RUCFA que desde mi estudios de pregrado me han impulsado a seguir preparándome para contribuir con la profesión y desarrollo del país.

Br. Julio César Aburto Torres



iii. Carta aval del tutor

Lunes, 2 de Marzo 2020

Por medio de la presente, avalo el respectivo resumen final de Seminario de Graduación correspondiente al II Semestre 2019, con tema general “**Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF PARA PYMES)**” y el sub-tema “**Aplicación de la Sección 16-Propiedades de Inversión en las NIIF PYME en los Estados Financieros de la entidad Desarrollos Sooner S.A**”, presentado por los bachilleres «**Valeska Carolina Narváez Arce**» con número de carné «**15203027**», «**Anayancy Yassiel Rugama**» con número de carné «**15203137**», y «**Julio Cesar Aburto Torres**» con número de carné «**16203302**», para optar al título de Licenciados en Contaduría Pública y Finanzas.

Este trabajo reúne los requisitos establecidos para resumen final del Seminario de Graduación que especifica el Reglamento de la UNAN-Managua.

Esperando la fecha de defensa final, me suscribo deseándole éxito en sus labores cotidianas.

Cordialmente,

Lic. Diedrich Meneses Roque
Tutor de Seminario de Graduación

CC.: Archivo



iv. Resumen

El presente trabajo aborda la temática de las Normas Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF PYMES), planteando como subtema Aplicación de la Sección 16-Propiedades de Inversión en las NIIF PYME en los Estados Financieros de la entidad Desarrollos Sooner S.A periodo comprendido 2018-2019, teniendo como propósito enfocarnos en la correcta contabilización de sus registros contables de acuerdo a las operaciones o funciones que realizan sus propiedades.

La importancia de este trabajo aplicado a la sección 16 Propiedades de Inversión, se basa en mejorar la situación financiera de la empresa, para que en el transcurso del tiempo se pueda brindar información confiable, Relevante, comparable y entendible en la presentación de sus Estados Financieros, ya que no se esta utilizando la sección 16 para contabilizar dichos activos dados en arrendamiento operativo, y en su defecto aplican la sección 17 Propiedad Planta y Equipo, percibiendo utilidades y generando gastos.

Entre los objetivos planteados para este trabajo se encuentra la aplicación de los procedimientos para el uso de la sección 16 Propiedades de Inversión (NIIF PYME) en los registros contables de la Empresa Desarrollos Sooner, S.A.

De acuerdo al trabajo realizado y análisis de la situación financiera de Desarrollos Sooner, la empresa opta por reconocer y contabilizar sus activos en base a lo que indica la norma en su sección 16 de Propiedades de Inversión. Esta empresa cuenta con un gran número de propiedades el cual cada una de ellas deben cumplir con el propósito por el que fueron adquiridas.

Palabras Claves:

Niif para Pymes, Estados Financieros, Importe en Libros, Costo, Valor Razonable, Arrendamiento, Costo, Propiedad de Inversión, Plusvalías, Reconocimiento.



v. Índice

i. Dedicatoria	i
ii. Agradecimiento.....	ii
iii. Carta aval del tutor	iii
iv. Resumen	iv
v. Índice	v
I. Introducción	1
II. Justificación	2
III. Objetivos	3
3.1.1 General	3
3.1.2 Específicos	3
IV. Desarrollo del Subtema.....	4
4.1.Generalidades de la evolución y marco normativo de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas.....	4
4.1.1. Breve análisis de la contabilidad.	4
4.1.2. Proceso de transición contable.....	4
4.2. Conceptos fundamentales del marco conceptual de las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas empresas.	11
4.2.1. Objetivo de la información financiera con propósito general.....	11
4.2.2. Características cualitativas de la información financiera útil.	14
4.2.3 Los Elementos de los Estados Financieros.....	16
4.2.4 Reconocimiento de los elementos de los estados financieros	17
4.2.5 Concepto de capital y de mantenimiento del capital	19
4.3 "Propiedades de Inversión", Sección 16 – NIIF PYME.....	20
4.3.1 Introducción	20
4.3.2 Concepto.....	22
4.3.3 Objetivos.....	22



4.3.4 Alcance.....	22
4.3.5 Reconocimiento	23
4.3.6 Medición en el momento del reconocimiento	23
4.3.7 Medición posterior al reconocimiento.....	26
4.3.8 Transferencias.....	28
4.3.9 Disposiciones	29
4.3.10 Información a revelar	30
4.3.11 Principales Secciones relacionadas con Propiedades de Inversión.....	31
4.4. Caso Práctico.....	32
4.4.1 Introducción al caso practico.....	32
4.4.2 Objetivos.....	32
4.4.3 Perfil de la Empresa	33
4.4.4 Desarrollo del Caso práctico	35
V. Conclusiones.....	47
VI. Bibliografía	49
VII. Anexos	51



I. Introducción

La NIIF para las PYMES es una norma autónoma diseñada para satisfacer las necesidades de las pequeñas y medianas entidades que no tienen obligación de rendir cuentas, es decir sus instrumentos de deuda y patrimonio no se negocian en la bolsa de valores y publican sus estados financieros con propósito de información general que tiene como finalidad mostrar los resultados de las gestiones realizadas.

El presente seminario de graduación se refiere al tema de Normas Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF PYMES) Analisis de la Sección 16-Propiedades de Inversión en los Estados Financieros de la entidad Desarrollos Sooner S.A periodo comprendido 2018-2019.

En la práctica contable, el estudio, investigación y profundización de las NIIF para las pymes es fundamental y enriquecedora de la formación profesional, el aprender a utilizar estas normas contables permitirá ampliar más las oportunidades en el mercado laboral y lograr la correcta interpretación de los estados financieros de las empresas en cualquier parte del mundo.

En el presente trabajo se realizó estudio en la entidad Desarrollos Sooner S.A, del análisis de la sección 16 Propiedades de inversión durante el periodo comprendido 2018- 2019. El propósito del documento fue dar a conocer las generalidades teóricas de las Normas Internacionales de Información Financiera, desarrollandose de la siguiente manera en el acápite I. muestra la introducción la cual hacemos una corto resumen de nuestro trabajo. En el acápite II presentamos la justificación por la cual nos llevo a realizar esta investigación, Acápites III mostramos los objetivos los cuales consideramos para la realización del presente trabajo. IV se presenta el desarrollo, del proceso evolutivo de las normas internacionales de información financiera para las pymes, aplicación de un caso prácticos con la contabilización y ajustes de las propiedades de inversión. V presenta las conclusiones generales en el análisis obtenido de las sección 16, y generalidades de las NIIF desde el inicio de la línea de tiempo hasta sus últimos años .Acapite VI bibliografía con todas las fuente de información tomadas para la realización del presente documento y por ultimo el acápite VII donde presentamos los anexos compuestos por los estados financieros de la entidad en base a niif y el catalogo cuenta en base a niif uso y adopción, y todo lo referente a la sección 16 – Propiedades de Inversión.



II. Justificación

El siguiente trabajo de investigación servirá de estudio en primer instancia para los usuarios de la UNAN Managua, en segunda instancia para los acreedores, inventarios, activos, pasivos, accionistas, inversionista entre otros. debido a esto les dará una pauta de como contabilizar y en base a que sección de las niif pyme deben de contabilizar sus bienes y obligaciones, esto nos ayudara a encontrar la diferencias y similitudes entre los bienes con las propiedades de inversión

La presente investigación consiste en el análisis de Sección 16- Propiedades de Inversión, NIIF para las PYMES como marco de referencia para la contabilización y preparación de la Información Financiera en la empresa Desarrollos Sooner, S.A.con el fin de aportar una mejor presentación de los estados financieros en base a pymes de manera fiable y legibles.

La aplicación de esta sección de las Normas Internacionales de Información Financiera permitirá ampliar los conocimientos de futuras generaciones que tomen como referencia el presete documento asi como a dueños de entidades que quieran enriquecer sus conocimientos.

En este caso se tomó como marco de referencia la empresa Desarrollos Sooner S.A y las operaciones contables realizadas en el período 2018-2019 relacionadas a las Sección 16 Propiedades de Inversión; se espera brindar a los usuarios de esta información y a la empresa en general un estudio conforme lo que establece la norma para el reconocimiento y medición inicial o posterior al adquirir una propiedad o dar de baja de los activos, permitiendo servir de ejemplo de como llevar a cabo una contabilización de activos que cumplan con la definición de propiedades de inversión .

Tomamos en cuenta que esta investigación ayudara a enriquecer los conocimientos sobre esta sección y generalidades de las NIIF PYMES, consideramos que será de ayuda para los estudiantes y futuros contadores de la facultad de ciencias económicas debido a que servirá como fuente de información, así como todo público que quiera enriquecer sus conocimientos.



III. Objetivos

3.1.1 General

Analizar la prescripción de la sección 16, “Propiedades de Inversión” de la NIIF-Pyme a los Estados Financieros de la Empresa Desarrollos Sooner, S.A. durante el periodo comprendido 2018-2019.

3.1.2 Específicos

1. Enunciar los aspectos fundamentales de las directrices de la contabilidad y su evolución como las normas técnicas regionales e internacionales de información financiera.
2. Describir los criterios generales de la norma internacional de información financiera para las pymes.
3. Examinar los componentes de la sección 16 “Propiedades de Inversión” de las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades en los registros contables de la Empresa Desarrollos Sooner, S.A.
4. Presentar mediante un caso práctico el análisis de la Sección 16 de las NIIF PYME en los Estados Financieros de la Empresa Desarrollos Sooner, S.A, para el periodo comprendido 2018-2019.



IV. Desarrollo del Subtema

4.1. Generalidades de la evolución y marco normativo de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas

4.1.1. Breve análisis de la contabilidad.

La contabilidad es una técnica en constante evolución, basada en conocimientos razonados y lógicos que tienen como objetivo fundamental registrar y sintetizar las operaciones financieras de una entidad e interpretar los resultados obtenidos en el ejercicio económico, en la situación financiera de las empresas, en los cambios en la posición financiera y/o en el flujo de efectivo, y que con el tiempo y las circunstancias de los diferentes modelos económicos se ha venido adaptando a las necesidades de cada entidad. (Biondi, 1999, p.90).

Tabla 1 Historia de la contabilidad

Edad antigua: En el año antes de Cristo existieron elementos necesarios para considerar la existencia de actividades contables, por un lado, la escritura, por otro los números y desde luego elementos económicos indispensables, como el concepto de propiedad y la aceptación general de una unidad de medida de valor.
Edad moderna: Consideró que la contabilidad en su aplicación requiere conocimiento matemático, se establece la identidad de la partida doble, además señala el uso de tres libros: (Mayor, Diario y Borrador), y la imperiosa necesidad de enseñar contabilidad.
Edad media: Los acontecimientos ocurridos durante la Edad Media son considerados de poca importancia en virtud de que, durante esta etapa no se observó ninguna variación notable en los métodos y sistemas hasta entonces observados para realizar los registros contables.
Edad contemporánea: A partir del siglo XIX, la contabilidad encara trascendentales modificaciones sobre la naturaleza de las cuentas, constituyendo de esta manera y dando lugar a crear escuelas, entre las que podemos mencionar, la personalista, la abstracta, la jurídica y la positivista. Además se inicia el estudio de principios de contabilidad.

Fuente Rugama A., Narvaez V., Aburto J. (2019), Evolución e Historia de la contabilidad 2016

4.1.2. Proceso de transición contable

En la convergencia de la contabilidad a los nuevos marcos técnicos normativos de información financiera se inició sin el acoplamiento de las bases contables y las fiscales; pero éstas han evolucionado en concordancia con los cambios y necesidades sociales, adaptándose a la economía y a las empresas en particular.

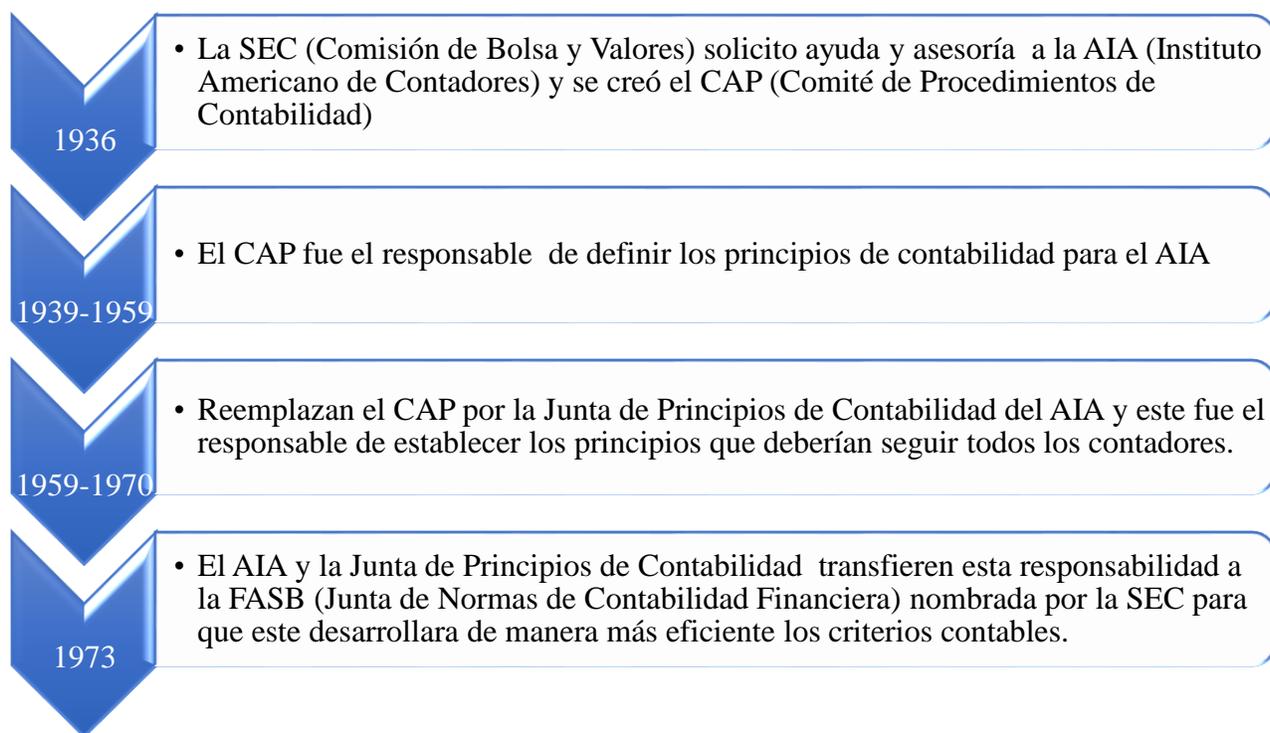


4.1.2.1. Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA)

Los principios de contabilidad generalmente aceptados (PCGA) son un conjunto de procedimientos, convencionalismos y reglas usadas por las empresas para medir y reflejar sus resultados financieros, como los ingresos netos o el margen de ganancia neta, la forma de registro y el reconocimiento de activos y pasivos. (PCGA, 2014)

El origen de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados se remonta a 1929, en la época de la Gran Depresión que se originó con el desplome del mercado de valores. Dado que la confianza en la economía de Estados Unidos estaba en niveles inusualmente bajos, el gobierno decidió crear la Comisión de Bolsa y Valores (SEC) con el propósito de regular las prácticas financieras.

Figura 1 Emisores de los principios de contabilidad generalmente aceptados



Fuente: Rugama A., Narvaez V., Aburto J. (2019), información obtenida de (PCGA 2014)

4.1.2.2 Normas Internacionales de Contabilidad (NIC)

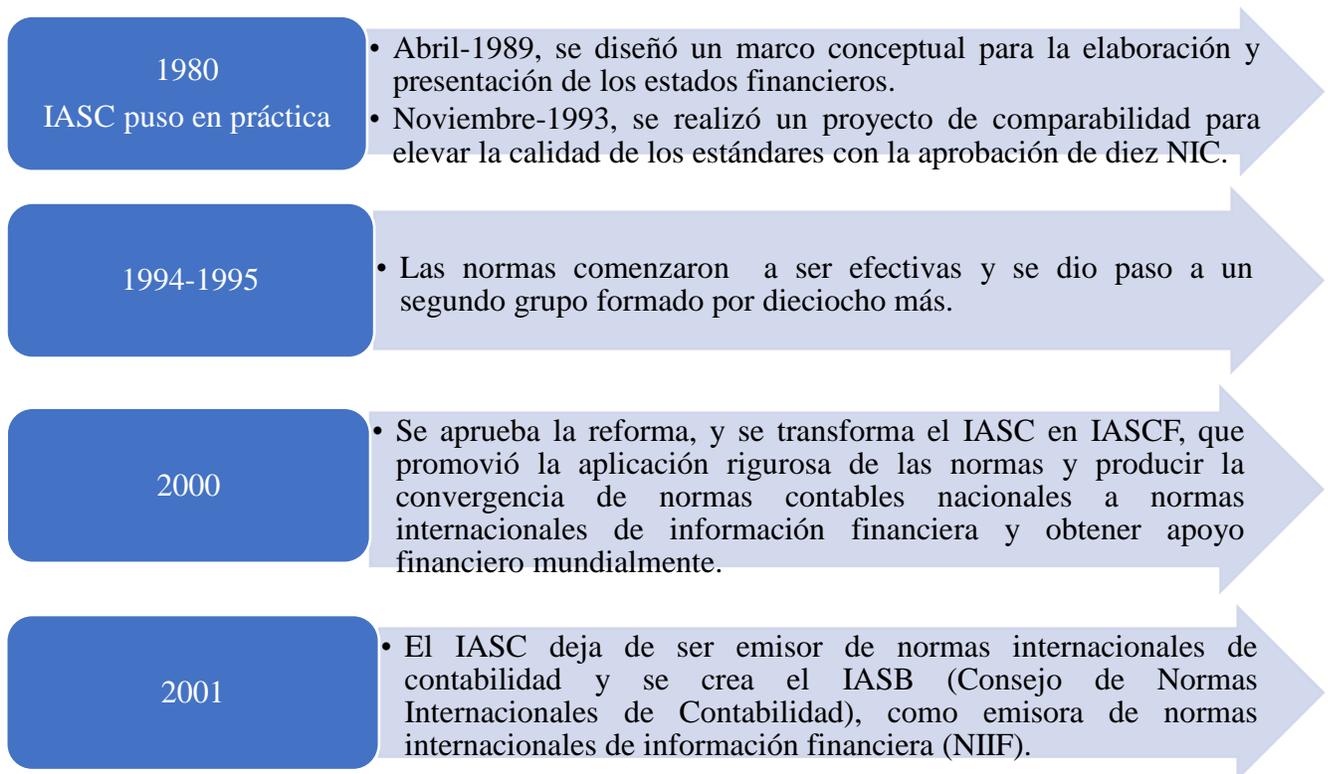
Las NIC (Normas Internacionales de Contabilidad) o IAS (International Accounting Standards) son un conjunto de estándares creados desde 1973 hasta 2001 por el IASC (International Accounting Standards Committee), antecesor del actual IASB (International Accounting Standards Board).



Accounting Standards Board - la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad) quien está encargado de revisarlas y modificarlas desde el 2001.

Estos estándares establecen la información que deben presentarse en los estados financieros y la forma en que esa información debe aparecer, en dichos estados. Las NIC no son leyes físicas o naturales que esperaban su descubrimiento, sino más bien normas que el hombre necesita, de acuerdo con sus experiencias comerciales, ha considerado de importancia en la presentación de la información financiera. Son normas contables de alta calidad, orientadas al inversor, cuyo objetivo es reflejar la esencia económica de las operaciones del negocio, y presentar una imagen fiel de la situación financiera de una empresa. . (Normas internacionales de contabilidad, 2001)

Figura 2 Emisores de las normas internacionales de contabilidad



Fuente: Rugama A., Narvaez V., Aburto J. (2019), información obtenida de NIC 2001

4.1.2.3 Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF).

Las normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), en inglés conocidas como IFRS (International Financial Reporting Standards), son una serie de principios contables y



estándares técnicos establecidos por la IASB (International Accounting Standards Board) cuyo objetivo consiste en armonizar la normativa contable a nivel internacional.

Son una serie de estándares internacionales o normas básicas cuyo objetivo es que sean de aplicación mundial, para que en todos los países la contabilidad sea similar. Su antecedente son las NIC (Normas Internacionales de Contabilidad), que tenían el mismo objetivo. (Financiera N. I., Normas Internacionales de Información Financiera, 2004)

Las NIIF son unos estándares realizados por una institución privada y, por tanto, no existe ninguna obligación de cumplimiento por parte de los Estados. Sin embargo, la realidad es que la mayoría de los países han implantado los principios básicos establecidos en las NIIF.

Los Estados no aplican directamente las NIIF, sino que adaptan su normativa en base a estos principios. Por tanto, la normativa interna de cada Estado se ha modificado en sus aspectos básicos, siguiendo las directrices que marcan las NIIF.

Cada vez que escuchemos hablar de NIIF, debemos comprender que estamos hablando de cuatro conjuntos de normas, que entre todas conforman lo que se conoce como Normas Internacionales de Información Financiera, las cuales son:

Figura 3 conjunto de normas internacionales de información financiera



Fuente Rugama A., Narvaez V., Aburto J. (2019), información obtenida de NIIF 2004



El objetivo de las NIIF es el armonizar y unificar la normativa contable a nivel internacional y de reflejar la imagen fiel de la empresa, tanto en su aspecto operacional como en su situación financiera, permitiendo la comparabilidad de los estados financieros y transparencia de información.

Las NIIF se organizan por temas y para cada cuenta contable nos presenta cada tema en una sección numerada, es así como logramos mostrar una información aplicada a los Estados Financieros con propósitos de información general. . (Financiera N. i (Financiera N. I., Normas Internacionales de Informacion Financiera, 2004)., 2004)

4.1.2.3 Normas Internacionales de Información Financieras para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES).

Las NIIF para las PYMES es una norma autónoma, diseñadas para satisfacer las necesidades y capacidades de las pequeñas y medianas empresas (PYME), que se estima representan más del 95 por ciento de todas las empresas de todo el mundo.

Las NIIF para las PYMES establecen los requerimientos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar que se refieren a las transacciones y otros sucesos y condiciones que son importantes en los estados financieros con propósito de información general. Estas se basan en un Marco Conceptual, el cual se refiere a los conceptos presentados dentro de los estados financieros con propósito de información general. Para las Pymes es de gran importancia conocer sobre la aplicabilidad de las NIIF.

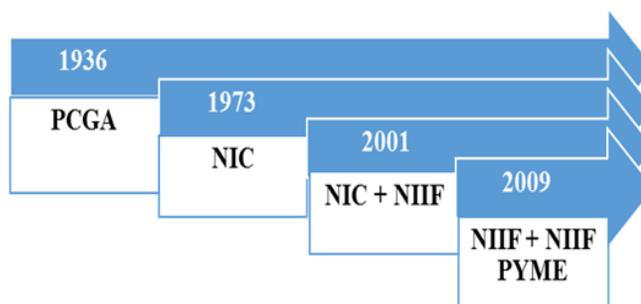
Tabla 2 Antecedentes de la NIIF para PYME

1973	Las normas contables dictadas en este fecha reciben el nombre de "Normas Internacionales de Contabilidad" (NIC) y fueron dictadas por el (IASC), precedente del actual IASB.
1997	El IASC para mejorar el entendimiento y correcta aplicación de estas normas creó un Comité de Interpretaciones (SIC) su función era proporcionar guía que sea aplicable con generalidades en los casos donde las NIC eran pocos claras.
2001	El IASC fue reestructurado y pasó a ser el IASB (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad) este organismo adoptó todas las NIC y continuó

	su desarrollo, denominando a las nuevas normas "Normas Internacionales de Información Financiera" (NIIF).
2001-2009	El IASB comenzó un proyecto para desarrollar normas contables adecuadas para Pequeñas y Medianas Entidades (PYME). Fue así que el 9 de julio del 2009, el IASB hizo público el documento final de las NIIF para las PYMES el cual consiste en: 1- Las NIIF para las PYMES (Glosario y Tabla de Fuentes), 2- El fundamento de las conclusiones y 3-La guía de Estados Financieros ilustrativos y lista de comprobación de comprobación de la información a revelar y presentar.

Fuente Rugama A., Narvaez V., Aburto J. (2019), información obtenida de Origen y evolución de las NIIF PYMES , 2009)

Figura 4 Desarrollo de las NIIF Pymes



Fuente Rugama A., Narvaez V., Aburto J. (2019), información obtenida de (NIIF PYMES 2009)

4.1.2.4.1 Clasificación de las secciones de las NIIF para PYMES

Las normas internacionales de información financiera para pequeñas y medianas entidades están divididas en 35 secciones.

Tabla 3 Secciones de la NIIF para Pymes

Secciones	Contenido
1	Pequeñas y Medianas Entidades.
2	Conceptos y Principios Generales.
3	Presentación de Estados Financieros.
4	Estado de Situación Financiera.
5	Estado del Resultado integral y Estado de Resultados.



6	Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Resultados y Ganancias Acumuladas.
7	Estado de Flujos de Efectivo.
8	Notas a los Estados Financieros.
9	Estados Financieros Consolidados y Separados.
10	Políticas Contables, Estimaciones y Errores.
11	Instrumentos Financieros Básicos.
12	Otros Temas relacionados con los Instrumentos Financieros.
13	Inventarios.
14	Inversiones en Asociadas.
15	Inversiones en Negocios Conjuntos.
16	Propiedades de Inversión.
17	Propiedades, Planta y Equipo.
18	Activos Intangibles Distintos de la Plusvalía.
19	Combinaciones de Negocios y Plusvalía.
20	Arrendamientos.
21	Provisiones y Contingencias.
22	Pasivos y Patrimonio.
23	Ingresos de Actividades Ordinarias.
24	Subvenciones del Gobierno.
25	Costos por Préstamos
26	Pagos Basados en Acciones.
27	Deterioro del Valor de los Activos.
28	Beneficios a los Empleados.
29	Impuesto a las Ganancias.
30	Conversión de la Moneda Extranjera.
31	Hiperinflación.
32	Hechos Ocurridos después del Periodo sobre el que se Informa.
33	Información a Revelar sobre Partes Relacionadas.
34	Actividades Especiales.
35	Transición a la NIIF para las PYMES

Fuente Rugama A., Narvaez V., Aburto J. (2019), información obtenida NIIF PYMES 2009



4.1.2.4.2 Adopción de las NIIF por el Colegio de Contadores Públicos en Nicaragua.

El Colegio de Contadores Públicos de Nicaragua ha adoptado las Normas Internacionales de Información Financiera, entre el periodo 2009 - 2010, con fundamento en dictamen técnico de la Comisión de Normas de Contabilidad, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB) con fecha 9 de julio de 2009, como el marco de referencia contable aplicable para todas las empresas privadas calificadas para adoptar la norma.

Con la implementación de las NIIF lo que buscan los contadores es tener un solo lenguaje para las informaciones financieras y que se apeguen a la Razonabilidad de los saldos que estos muestran. Esta normativa permite a las empresas presentar su información contable de forma más simple, expedita y apegada a reglas internacionales ya que son un conjunto de normas internacionales que establecen los requisitos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar en los estados financieros de una institución o empresa.

4.2. Conceptos fundamentales del marco conceptual de las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas empresas.

Actualmente el marco conceptual de la información financiera sobre la cual se construye la contabilidad, con base en NIIF para las grandes empresas y en NIIF para pymes, contiene un conjunto de conceptos y principios generales relacionados con la preparación y presentación de los estados financieros para los usuarios externos. (IASB, Marco conceptual para la Información Financiera, Septiembre 2010)

No es una norma internacional de contabilidad, no define reglas para algún tipo de medición o presentación, no deroga a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), su propósito es:

- a) Servir de base para el desarrollo de futuras normas internacionales de contabilidad.
- b) Ayudar a los organismos normalizadores de los distintos países, en el desarrollo de normas.
- c) Ayudar a los que elaboran los estados financieros, al aplicar las normas internacionales.
- d) Ayudar a los usuarios en la interpretación de la información de los estados financieros.

4.2.1. Objetivo de la información financiera con propósito general.

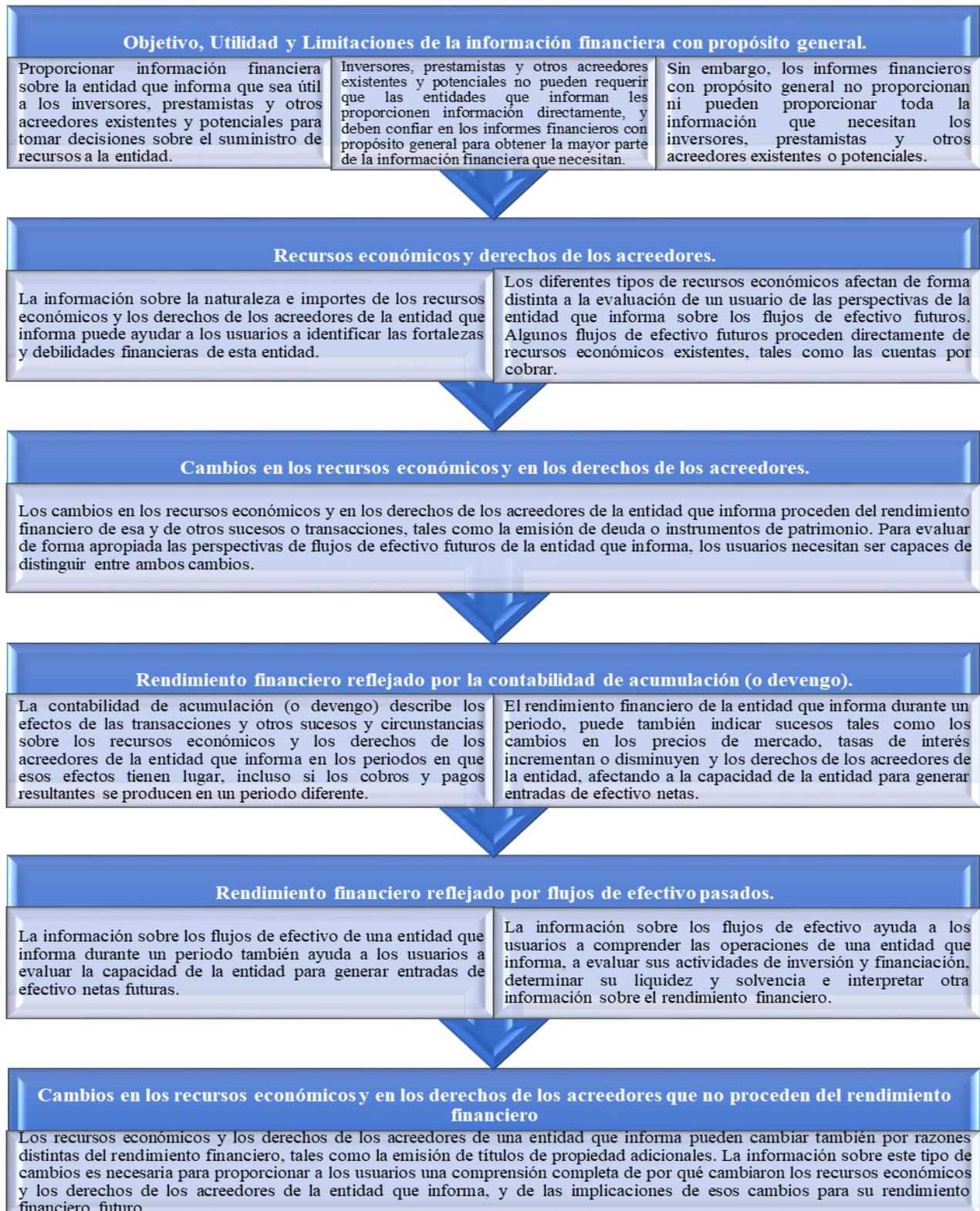
Según el marco conceptual de las NIIF-pyme, (2010) el objetivo de la información financiera con propósito general constituye “el fundamento del marco conceptual (NIIF-Pyme),



la información financiera útil, los elementos de los estados financieros, el reconocimiento, la medición, la presentación y la información a revelar” (ISAB, Septiembre 2010)

En gran medida, los informes financieros se basan en estimaciones, juicios y modelos en lugar de representaciones exactas. El Marco Conceptual establece los conceptos que subyacen en esas estimaciones, juicios y modelos. Los conceptos son las metas que se esfuerzan en alcanzar el Consejo y las personas encargadas de preparar los informes financieros.

Figura 5 Conceptos fundamentales de la información financiera



Fuente Rugama A., Narvaez V., Aburto J. (2019), información obtenida AISB 2010

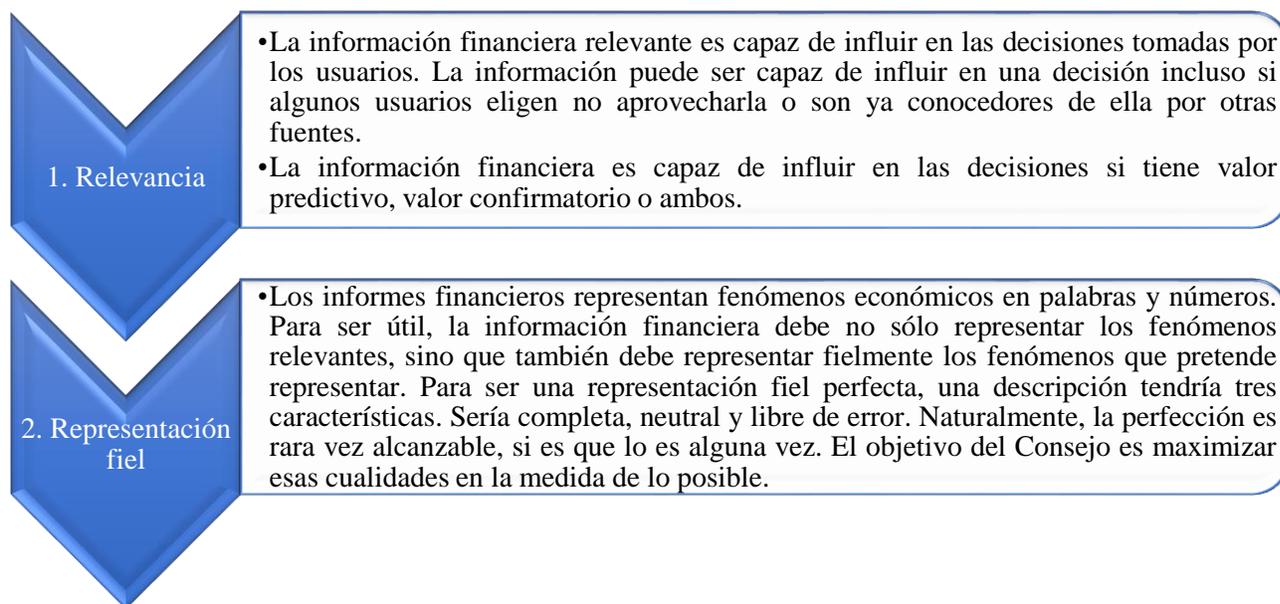
4.2.2. Características cualitativas de la información financiera útil.

Si la información financiera ha de ser útil, debe ser relevante y representar fielmente lo que pretende representar. La utilidad de la información financiera se mejora si es comparable, verificable, oportuna y comprensible.

4.2.2.1 Características cualitativas fundamentales

Las características cualitativas fundamentales son la relevancia y la representación fiel.

Figura 6 Características cualitativas fundamentales



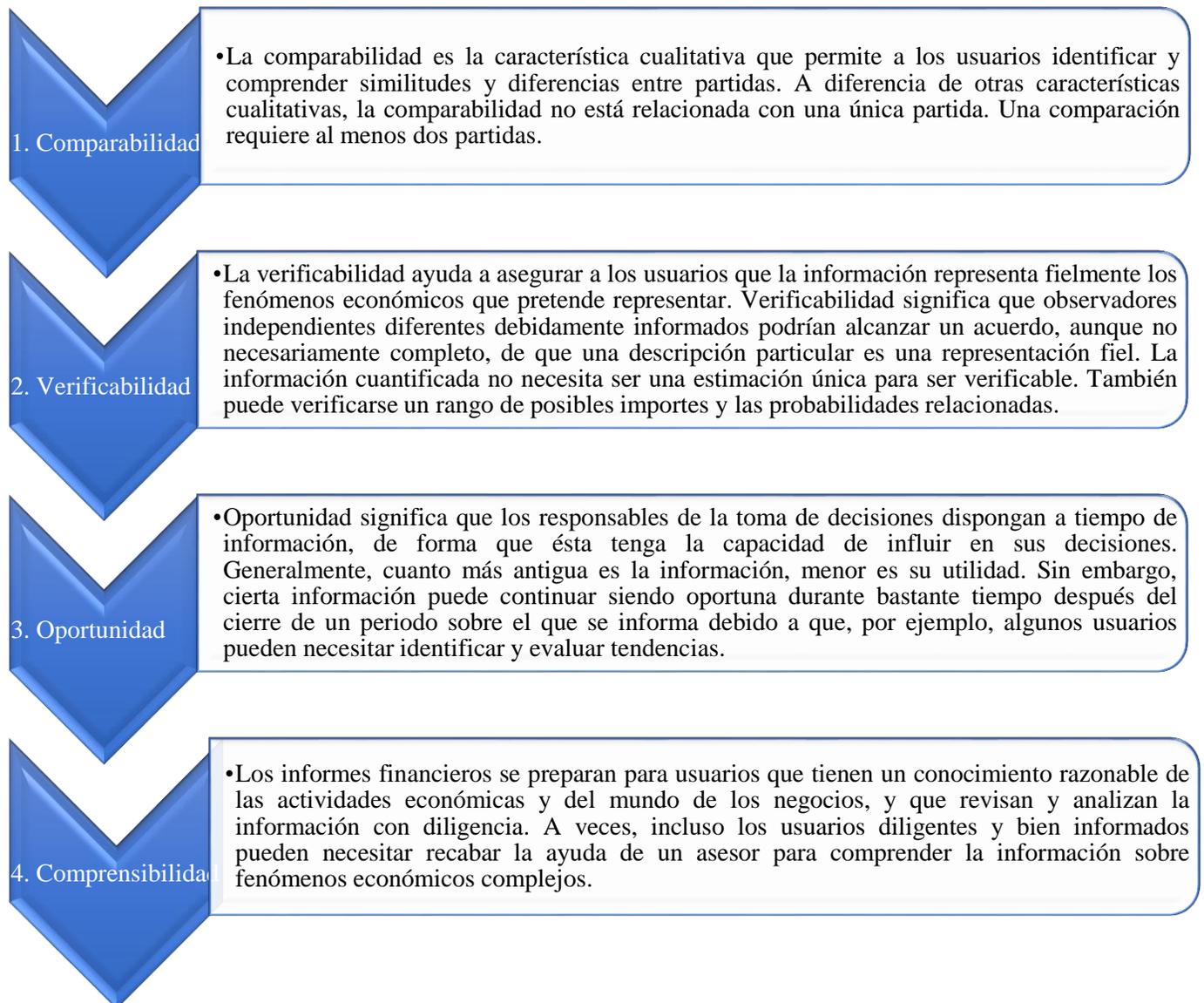
Fuente Rugama A., Narvaez V., Aburto J. (2019), esta información fue obtenida de AISB 2010

4.2.2.1.1 Aplicación de las características cualitativas fundamentales

Los procesos más eficientes y eficaces para aplicar las características cualitativas fundamentales serían habitualmente de la forma siguiente. Primero, identificar un fenómeno económico que tiene el potencial de ser útil a los usuarios de la información financiera de la entidad que informa. Segundo, identificar el tipo de información sobre ese fenómeno que sería más relevante si se encontrara disponible y pudiera ser representada fielmente. Tercero, determinar si esa información está disponible y puede ser representada fielmente. Si es así, el proceso de satisfacer las características cualitativas fundamentales termina en ese punto. Si no es así, el proceso se repite con el siguiente tipo de información más relevante.

4.2.2.2 Características cualitativas de mejora

La comparabilidad, verificabilidad, oportunidad y comprensibilidad son características



Fuente Rugama A., Narvaez V., Aburto J. (2019), esta información fue obtenida de AISB 2010

cualitativas que mejoran la utilidad de la información que es relevante y está fielmente representada. Las características cualitativas de mejora pueden también ayudar a determinar cuál de las dos vías debe utilizarse para describir un fenómeno, si ambas se consideran igualmente relevantes y fielmente representadas **Figura 7 Características cualitativas de mejora.**



4.2.2.2.1 Aplicación de las características cualitativas de mejora

La aplicación de las características cualitativas de mejora es un proceso iterativo que no sigue un orden determinado. Algunas veces, una característica cualitativa de mejora puede haberse tenido que reducir para maximizar otra característica cualitativa. Por ejemplo, una reducción temporal de la comparabilidad como resultado de la aplicación prospectiva de una norma de información financiera nueva puede merecer la pena para mejorar la relevancia o representación fiel en el largo plazo. La información a revelar adecuada puede compensar parcialmente la falta de comparabilidad.

4.2.3 Los Elementos de los Estados Financieros

Según las IFSR (2010) Los estados financieros reflejan los efectos financieros de las transacciones y otros sucesos, agrupándolos en grandes categorías de acuerdo con sus características económicas. Estas grandes categorías son los elementos de los estados financieros. relacionados directamente con la medida de la situación financiera en el balance son los activos, los pasivos y el patrimonio. en el estado de resultados son los ingresos y los gastos (P,10)

4.2.3.1 Activos

Un activo es un recurso controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados, del cual la entidad espera obtener en el futuro, beneficios económicos. (Horngren, 2008)

4.2.3.2 Pasivos

Son las obligaciones de pagos de dineros, prestación futura de servicios así como reclamaciones contra los activos y recursos presentes y futuros de una entidad (Javier Romero, 2010)

4.2.3.3 Patrimonio

Es el que representa el valor que contablemente tiene para la entidad sus activos y pasivos sujeto a reconocimiento en los estados financieros, se ejerce mediante su reembolso o decreto de dividendo (Lopez, contabilidad pag 172, 2010, pág. 172)

4.2.3.4 Rendimiento

Es la ganancia que permite obtener una cierta operación. Se trata de un calculo que realiza tomando la inversión realizada y la utilidad generada luego de un cierto periodo de tiempo (Julian Perez Porto, 2008-2012)



4.2.3.5 Ingresos

Son los incrementos en los beneficios económicos, en forma de entradas o incrementos de valor de los activos, o bien como decrementos de los pasivos de una entidad, durante un periodo contable con impacto favorable en la utilidad o pérdida (Lopez, principio de la contabilidad , 2010, pág. 172)

4.2.3.6 Gastos

Son los decrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del periodo contable, en forma de salidas o disminuciones del valor de los activos, o bien por la generación o aumento de los pasivos que provoca un efecto desfavorable en su utilidad neta (Lopez, principios de la contabilidad , 2010, pág. 229)

4.2.3.7 Ajustes por mantenimiento del capital

La revaluación o re expresión del valor de los activos y pasivos da lugar a incrementos o decrementos en el patrimonio. Aun cuando estos incrementos y decrementos cumplan la definición de ingresos y gastos, respectivamente, no son incluidos, dentro del estado de resultados, bajo ciertos conceptos de mantenimiento del capital. En su lugar, estas partidas se incluyen en el patrimonio como ajustes de mantenimiento de capital o reservas de revaluación.

4.2.4 Reconocimiento de los elementos de los estados financieros

Se denomina reconocimiento al proceso de incorporación, en el balance o en el estado de resultado, de una partida que cumpla la definición del elemento correspondiente, satisfaciendo además los criterios para su reconocimiento. (Normas internacionales de la contabilidad, 2015, p.51).

4.2.4.1 Reconocimiento de activos

Determina Carlos Alberto Garcias (2015) que un activo se reconoce en el balance cuando es probable que se obtengan del mismo beneficio económico futuro para la entidad, y además el activo tiene un costo o valor que puede ser medido con fiabilidad. Un activo no es objeto de reconocimiento en el balance cuando se considera improbable que, del desembolso correspondiente, se vayan a obtener beneficios económicos en el futuro.

4.2.4.2 Reconocimiento de pasivos



Según Carlos Alberto Garcia (2015) Se reconoce un pasivo en el balance cuando sea probable que del pago de esa obligación presente, se derive la salida de recursos que lleven incorporados beneficios económicos, y además la cuantía del desembolso a realizar pueda ser evaluada con fiabilidad. En la práctica, las obligaciones derivadas de contratos que están sin ejecutar por ambas partes en la misma proporción (por ejemplo, las deudas por inventarios encargados, pero no recibidos todavía) no se reconocen generalmente como tales obligaciones en los estados financieros.

4.2.4.3 Reconocimiento de ingresos

Se reconoce un ingreso en el estado de resultados cuando ha surgido un incremento en los beneficios económicos futuros, relacionado con un incremento en los activos o un decremento en los pasivos, y además el importe del ingreso puede medirse con fiabilidad. En definitiva, esto significa que tal reconocimiento del ingreso ocurre simultáneamente al reconocimiento de incrementos de activos o decrementos de pasivos (por ejemplo, el incremento neto de activos derivado de una venta de bienes y servicios, o el decremento en los pasivos resultante de la renuncia al derecho de cobro por parte del acreedor). (IASB, 2010, pág. 15)

4.2.4.4 Reconocimiento de gastos

Se reconoce un gasto en el estado de resultados cuando ha surgido un decremento en los beneficios económicos futuros, relacionado con un decremento en los activos o un incremento en los pasivos, y además el gasto puede medirse con fiabilidad. En definitiva, esto significa que tal reconocimiento del gasto ocurre simultáneamente al reconocimiento de incrementos en las obligaciones o decrementos en los activos (por ejemplo, la acumulación o el devengo de salarios, o bien la depreciación del equipo). (IASB, 2010, pág. 15)

4.2.4.5 Medición de los elementos de los estados financieros

Medición es el proceso de determinación de los importes monetarios por los que se reconocen y llevan contablemente los elementos de los estados financieros, para su inclusión en el balance y el estado de resultados. Para realizarla es necesaria la selección de una base o método particular de medición.

En los estados financieros se emplean diferentes bases de medición, con diferentes grados y en distintas combinaciones entre ellas. Tales bases o métodos son los siguientes:



Costo histórico. Los activos se registran por el importe de efectivo y otras partidas pagadas, o por el valor razonable de la contrapartida entregada a cambio en el momento de la adquisición. Los pasivos se registran al importe de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación o, en algunas circunstancias (por ejemplo, en el caso de los impuestos a las ganancias), por las cantidades de efectivo y equivalentes al efectivo que se espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación.

Costo corriente. Los activos se llevan contablemente por el importe de efectivo y otras partidas equivalentes al efectivo que debería pagarse si se adquiriese en la actualidad el mismo activo u otro equivalente. Los pasivos se llevan contablemente por el importe sin descontar de efectivo u otras partidas equivalentes al efectivo que se precisaría para liquidar el pasivo en el momento presente.

Valor realizable (o de liquidación). Los activos se llevan contablemente por el importe de efectivo y otras partidas equivalentes al efectivo que podrían obtenerse, en el momento presente, por la venta no forzada de los mismos. Los pasivos se llevan a su valor de liquidación; es decir, los importes no descontados de efectivo o equivalentes al efectivo que se espera pagar para cancelar los pasivos en el curso normal de la operación.

Valor presente. Los activos se llevan contablemente al valor presente, descontando las entradas netas de efectivo que se espera genere la partida en el curso normal de la operación. Los pasivos se llevan por el valor presente, descontando las salidas netas de efectivo que se espera necesitar para pagar las deudas, en el curso normal de la operación. (Normas Internacionales de Contabilidad , 2015, pág. 52)

4.2.5 Concepto de capital y de mantenimiento del capital

4.2.5.1 Concepto de Capital

La mayoría de las entidades adoptan un concepto financiero del capital al preparar sus estados financieros. Bajo esta concepción del capital, que se traduce en la consideración del dinero invertido o del poder adquisitivo invertido, capital es sinónimo de activos netos o patrimonio de la entidad. Si, por el contrario, se adopta un concepto físico del capital, que se traduce en la consideración de la capacidad productiva, el capital es la capacidad operativa de la entidad basada,



por ejemplo, en el número de unidades producidas diariamente. (Lopez, contabilidad , 2010, pág. 170)

4.2.5.2 Mantenimiento de capital

El concepto de mantenimiento de capital se relaciona con la manera en que una entidad define el capital que quiere mantener. Proporciona la conexión entre los conceptos de capital y los conceptos de ganancia, porque proporciona el punto de referencia para medir esta última; lo cual es un prerequisite para distinguir entre lo que es rendimiento sobre el capital de una entidad y lo que es recuperación del capital; solo las entradas de activos que excedan las cantidades necesarias para mantener el capital pueden ser consideradas como ganancia, y por tanto como rendimiento del capital. (Javier Romero Lopez, 2010, pág. 174).

Mantenimiento del capital financiero: Bajo este concepto se obtiene ganancia sólo si el importe financiero (o monetario) de los activos netos al final del periodo excede al importe financiero (o monetario) de los activos netos al principio del mismo, después de excluir las aportaciones de los propietarios y las distribuciones hechas a los mismos en ese periodo. El mantenimiento del capital financiero puede ser medido en unidades monetarias nominales o en unidades de poder adquisitivo constante.

Mantenimiento del capital físico: Bajo este concepto se obtiene ganancia sólo si la capacidad productiva en términos físicos (o capacidad operativa) de la entidad al final del periodo (o los recursos o fondos necesarios para conseguir esa capacidad) excede a la capacidad productiva en términos físicos al principio del periodo, después de excluir las aportaciones de los propietarios y las distribuciones hechas a los mismos durante ese periodo.

4.3 “Propiedades de Inversión”, Sección 16 – NIIF PYME.

4.3.1 Introducción

La Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades – Sección 16, establece la contabilización y presentación de información financiera de las Propiedades de Inversión. Estas propiedades de inversión son activos que no se pretenden vender en el curso normal de operaciones así mismo no se consideran ser utilizados para fines administrativos; si no que se pretende obtener rentas y apreciaciones de capital, así como conocer



los cambios que se han presentado por Valor Razonable, Depreciación y Deterioro. (Comité de Normas Internacionales de Contabilidad, 2009, p.17).

Para la entidad es importante distribuir las utilidades que provengan de la variación del valor razonable de sus propiedades de inversión y cuándo deben reconocerse en los estados financieros, información y modificaciones que se presenten a tiempo sobre éstas partidas y cuándo deben darse de baja estas partidas.

En esta sección, se requiere que una entidad contabilice las propiedades de inversión utilizando el modelo del costo en el reconocimiento inicial y luego al valor posterior al reconocimiento.

Cuando una partida de propiedades de inversión se mide al costo (es decir, cuando el valor razonable no puede determinarse con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha), lo más importante es determinar el costo inicial del activo, su vida útil prevista y su periodo de depreciación, como así también evaluar si se debe reconocer alguna pérdida por deterioro de ese activo. Dicha partida de propiedades de inversión se deprecia a lo largo de su vida útil prevista. El método de depreciación y la tasa de depreciación se revisan anualmente, y en cada fecha de representación, una entidad evaluara si existen indicios de que una alguna partida de propiedades de inversión contabilizada como propiedades, planta y equipo pueda haber sufrido un deterioro (es decir, si el importe en libros supera el importe recuperable). (Comité de Normas Internacionales de Contabilidad, 2009, p.17).

Tabla 4 Terminos contables aplicados a la seccion 16 de las NIIF para pymes

Importe en Libros	Es el importe por el que un activo se reconoce en el estado de situación financiera.
Costo	Es el importe de efectivo o equivalentes al efectivo pagados, o bien el valor razonable de la contraprestación entregada, para adquirir un activo en el momento de su adquisición o construcción o, cuando fuere aplicable, el importe que se atribuye a ese activo cuando se lo reconoce inicialmente.



Valor Razonable	Es el precio que se recibirá por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.
Propiedades de Inversión	(terreno o un edificio o parte de un edificio o ambos) mantenido (por el dueño o por el arrendatario como un activo por derecho de uso) para obtener rentas o apreciación del capital o con ambos fines y no para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones.
Propiedades ocupadas por el dueño	Son las propiedades que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario como un activo por derecho de uso) para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos.

Fuente Rugama A., Narvaez V., Aburto J. (2019), esta información fue obtenida NIIF PYMES, 2016

4.3.2 Concepto

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 su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

4.3.3 Objetivos

El objetivo de la sección 16 es establecer el tratamiento contable y los requerimientos de información a revelar para las propiedades de inversión, a fin de que los usuarios de los estados financieros puedan ver la información acerca de las propiedades de inversión de una entidad y los cambios realizados en dicha inversión.

4.3.4 Alcance

Esta sección se aplicará a la contabilidad de inversiones en terrenos o edificios que cumplen la definición de propiedades de inversión, así como a ciertas participaciones en propiedades mantenidas por un arrendatario, dentro de un acuerdo de arrendamiento operativo, que se tratan como si fueran propiedades de inversión.



Solo las propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, y en un contexto de negocio en marcha, se contabilizarán de acuerdo con esta sección por su valor razonable con cambios en resultados. Todas las demás propiedades de inversión se contabilizarán utilizando el modelo del costo de la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo, y quedarán dentro del alcance de la Sección 17, a menos que pase 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. (Financiera N. I., sección 16 Propiedades de Inversión , 2017, pág. 98)

4.3.5 Reconocimiento

Figura 8 Reconocimiento de las propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se reconocerán como activos cuando, y sólo cuando:

1. Sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad

2. El costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

Fuente Rugama A., Narvaez V., Aburto J. (2019), esta información fue obtenida NIIF PYMES, 2016

De acuerdo con el criterio de reconocimiento contenido en el párrafo 16, la entidad no reconocerá, en el importe en libros de una propiedad de inversión, los costos derivados del mantenimiento diario del elemento. Tales costos se reconocerán en el resultado se incurra en ellos. Los costos del mantenimiento diario son principalmente los costos de mano de obra y los consumibles, que pueden incluir el costo de pequeños componentes. El objetivo de estos desembolsos se describe a menudo como “reparaciones y conservación” de la propiedad. (Comité de Normas Internacionales de Contabilidad, (2009), (pp.5-17.)

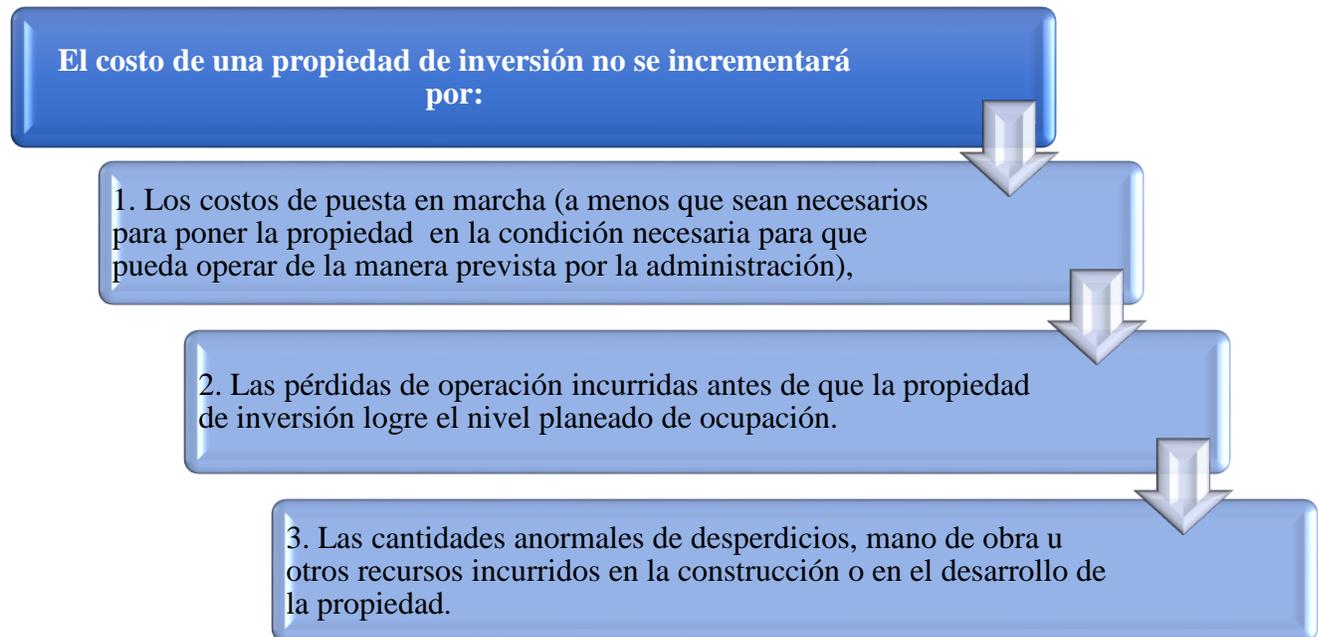
4.3.6 Medición en el momento del reconocimiento

Las propiedades de inversión de las que es dueño se medirán inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluirán en la medición inicial.



El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprenderá su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Los desembolsos directamente atribuibles incluyen, por ejemplo, honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costos asociados a la transacción.

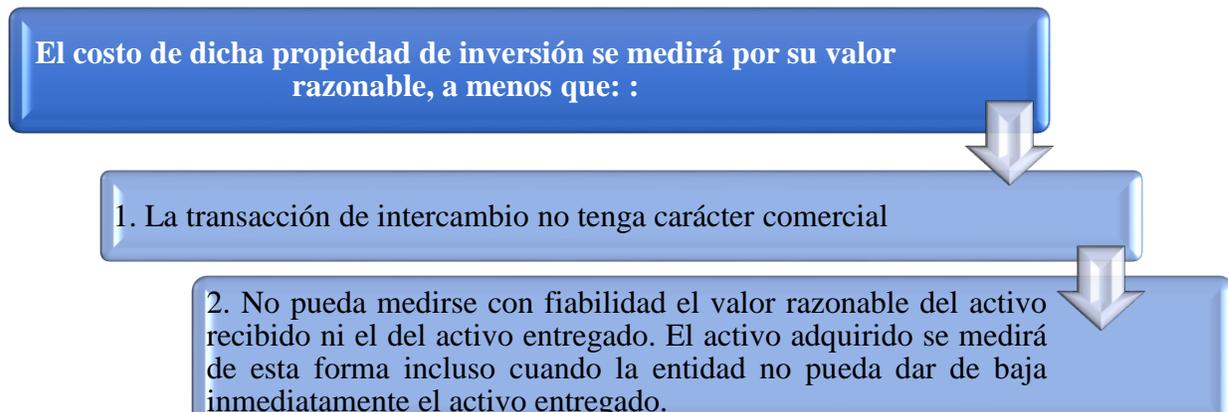
Figura 9 costos no atribuibles a una propiedad de inversion



Fuente Rugama A., Narvaez V., Aburto J. (2019), esta información fue obtenida NIIF PYMES, 2016

Si el pago por una propiedad de inversión se aplazase, su costo será el equivalente al precio de contado. La diferencia entre esta cuantía y el total de pagos se reconocerá como un gasto por intereses durante el periodo de aplazamiento. Algunas propiedades de inversión pueden haber sido adquiridas a cambio de uno o varios activos no monetarios, o de una combinación de activos monetarios y no monetarios. La siguiente discusión se refiere a la permuta de un activo no monetario por otro, pero también es aplicable a todas las permutas descritas en la frase anterior.

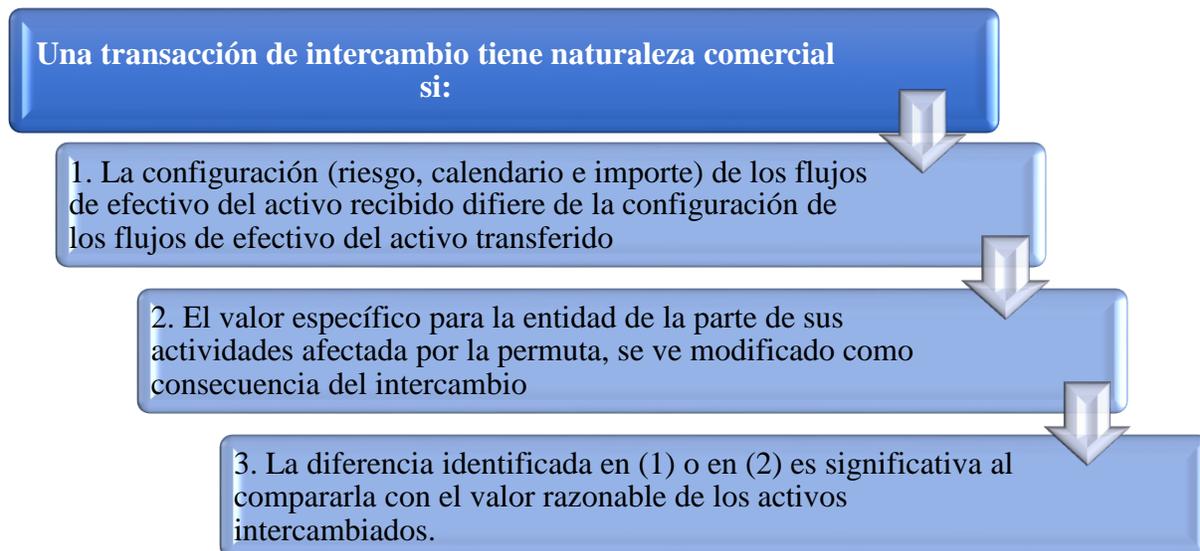
Figura 10 Medicion de permutas de dichas propiedades de inversion



Fuente Rugama A., Narvaez V., Aburto J. (2019),esta informacion fue obtenida NIIF PYMES, 2016

Una entidad determinará si una transacción de intercambio tiene carácter comercial mediante la consideración de la medida en que se espera que cambien sus flujos de efectivo futuros como resultado de la transacción.

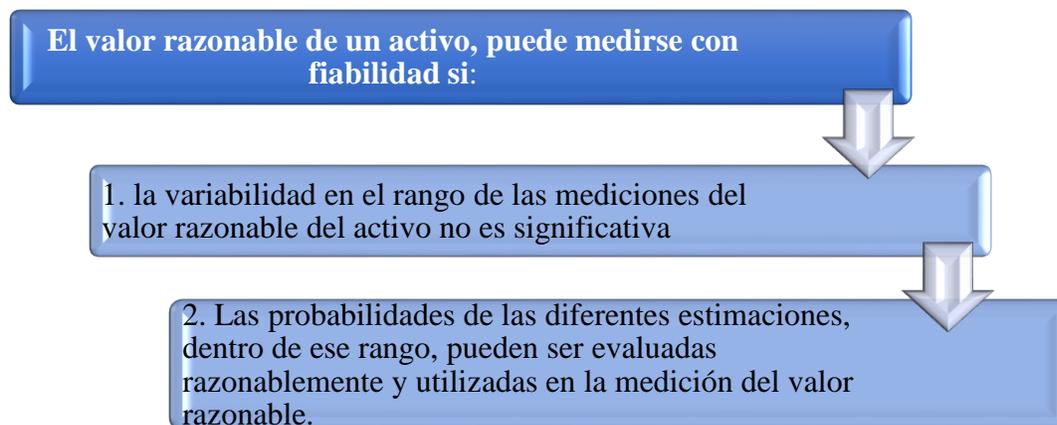
Figura 11 Transaccion de naturaleza comercia



Fuente Rugama A., Narvaez V., Aburto J. (2019),esta informacion fue obtenida NIIF PYMES, 2016

Al determinar si una permuta tiene carácter comercial, el valor específico para la entidad de la parte de sus actividades afectadas por la transacción deberá tener en cuenta los flujos de efectivo después de impuestos.

Figura 12 Un activo pueda medirse con fiabilidad



Fuente Rugama A., Narvaez V., Aburto J. (2019), esta información fue obtenida NIIF PYMES, 2016

4.3.7 Medición posterior al reconocimiento

La entidad elegirá como política contable el modelo del valor razonable, o el modelo del costo y este misma aplicará esas políticas a todas sus propiedades de inversión.

Políticas Contables

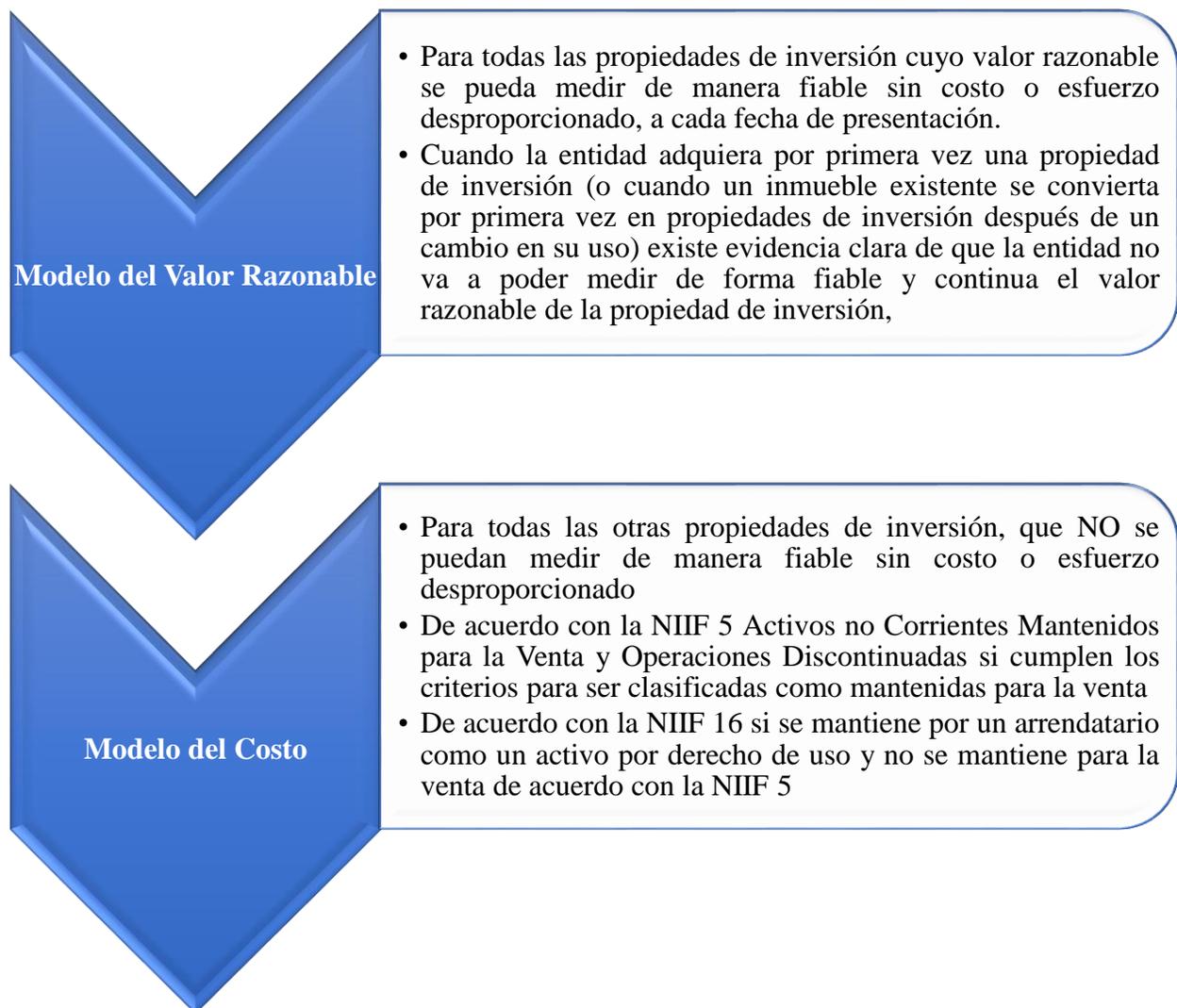
La NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores señala que se realizará un cambio voluntario en las políticas contables únicamente si dicho cambio diese lugar a que los estados financieros proporcionen información fiable y más relevante sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera de la entidad, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo.

Esta Norma requiere a todas las entidades medir el valor razonable de sus propiedades de inversión para propósitos de medición (modelo del valor razonable) o revelación (modelo del costo). Se recomienda a las entidades, pero no se les obliga, a medir el valor razonable de sus propiedades de inversión a partir de una tasación practicada por un experto independiente que tenga una capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y en el tipo de propiedad de inversión que está siendo medido. (IASB, Comité de Normas Internacionales de Contabilidad, 2009, pág. 5)

La entidad puede:

1. Escoger el modelo de valor razonable o el modelo del costo para todas las propiedades de inversión que respaldan obligaciones de pagar un retorno vinculado directamente con el valor razonable o con los retornos provenientes de activos especificados, incluyendo esa propiedad para inversión; y
2. Escoger el modelo de valor razonable o el modelo del costo para todas las otras
3. propiedades para inversión, independiente de la elección realizada en (a).

Figura 13 Mediciones posterior al reconocimiento



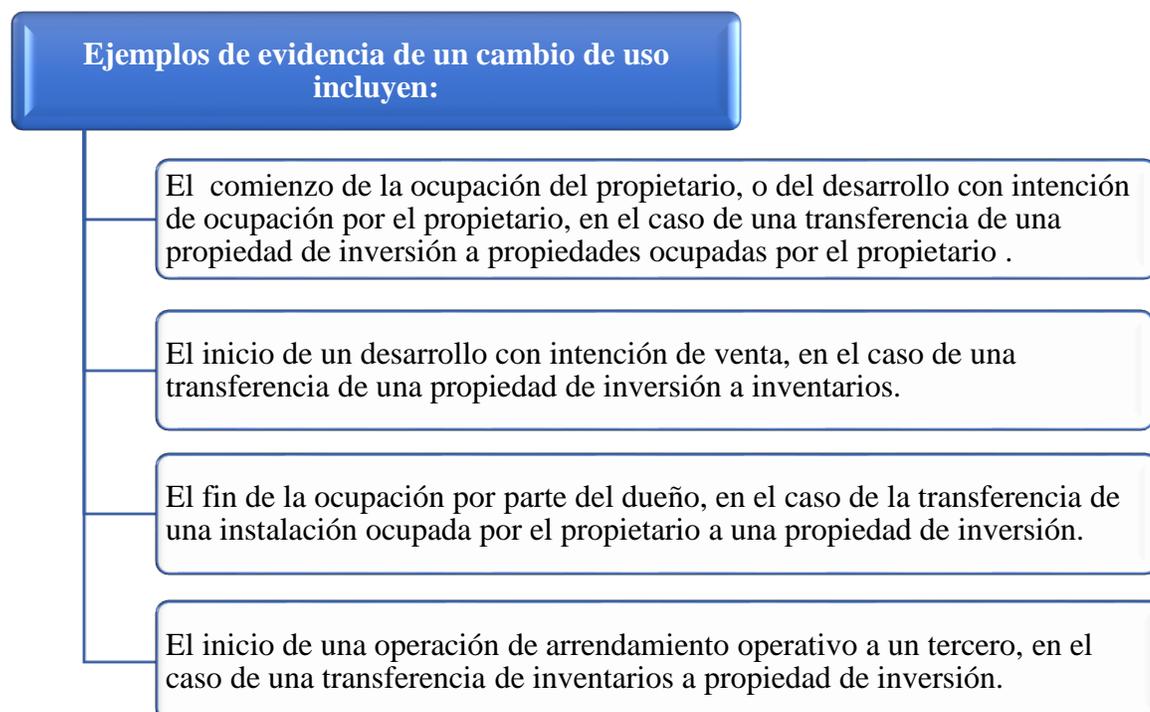
Fuente Rugama A., Narvaez V., Aburto J. (2019), esta información fue obtenida NIIF PYMES, 2016



4.3.8 Transferencias

Se realizarán transferencias a, o de, propiedad de inversión cuando, y solo cuando, exista cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedades de inversión y existe evidencia del cambio de uso. Aisladamente, un cambio en las intenciones de la gerencia de uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio de uso.

Figura 14 Transferencias de propiedades o a propiedades de inversion



Fuente Rugama A., Narvaez V., Aburto J. (2019), esta información fue obtenida NIIF PYMES, 2016

Para la transferencia de propiedades de inversión, contabilizadas según su valor razonable, a propiedades ocupadas por el dueño o a inventarios, el costo de la propiedad a efectos de contabilizaciones posteriores, será el valor razonable en la fecha del cambio de uso.

En caso de la transferencia de un elemento desde inventarios a propiedades de inversión, para contabilizarlo por su valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su importe en libros anterior se reconocerá en el resultado del periodo. El tratamiento de transferencias de inventarios a propiedades de inversión, que vayan a ser

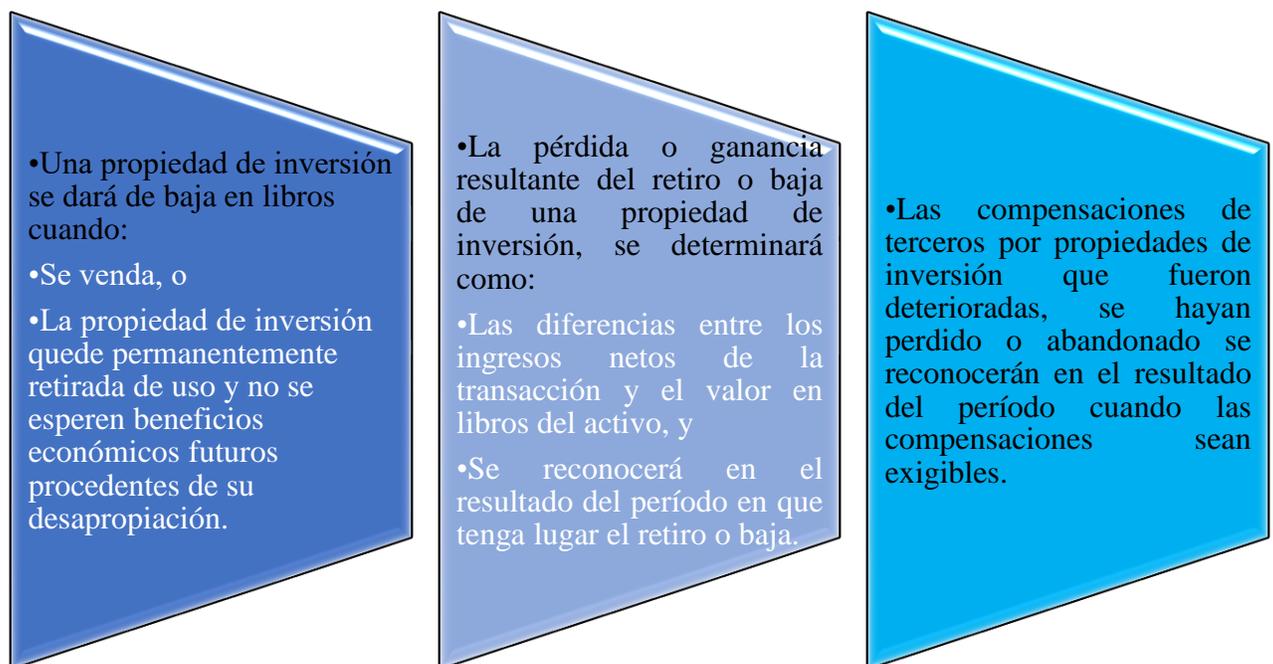
contabilizadas por su valor razonable, habrá de ser coherente con el tratamiento de las ventas de inventarios.

Cuando una entidad termine la construcción o desarrollo de una propiedad de inversión construida por la propia entidad, que vaya a ser contabilizada por su valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su importe en libros anterior, se reconocerá en el resultado del periodo. (Comité de Normas Internacionales de Contabilidad, (2009), (p.12-13.)

4.3.9 Disposiciones

4.3.9.1 Baja en Cuentas

Figura 15 Disposiciones en las propiedades de inversion



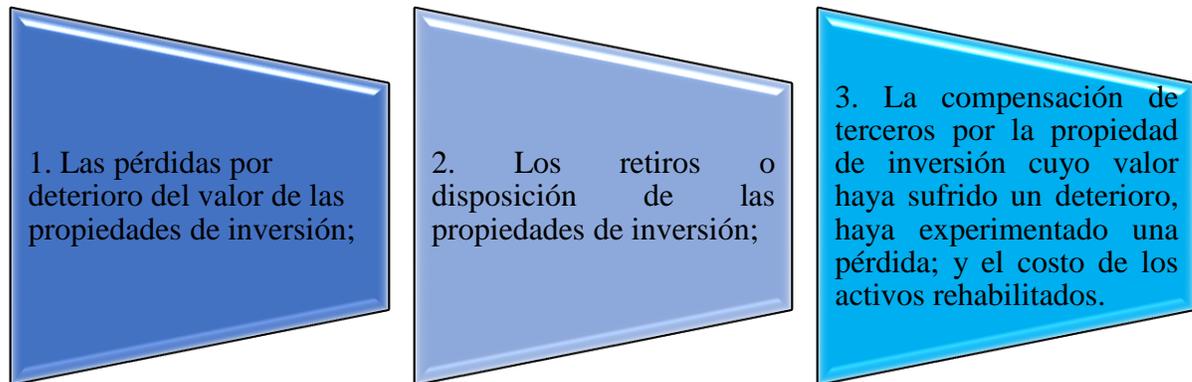
Fuente Rugama A., Narvaez V., Aburto J. (2019), esta información fue obtenida NIIF PYMES, 2016

La pérdida o ganancia resultante del retiro o la disposición de una propiedad de inversión, se determinarán como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el importe en libros del activo, y se reconocerá en el resultado del periodo en que tenga lugar el retiro o la disposición. (Comité de Normas Internacionales de Contabilidad, (2009), (p.14.)

4.3.9.2 Deterioro del valor o pérdidas en propiedades de inversión

El deterioro del valor o las pérdidas en propiedades de inversión, las reclamaciones asociadas o pagos por compensación de terceros y cualquier compra o construcción posterior de activos sustituidos son hechos económicos independientes y por eso se contabilizarán independientemente, de la forma siguiente:

Figura 16 Deterioro del valor o pérdidas en las propiedades



Fuente Rugama A., Narvaez V., Aburto J. (2019), esta información fue obtenida NIIF PYMES, 2016

4.3.10 Información a revelar

Una entidad revelará la siguiente información para todas las propiedades de inversión contabilizadas por el valor razonable con cambios en resultados:

Tabla 5 Información a revelar

1. Los métodos e hipótesis significativos empleados en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión.
2. La medida en que el valor razonable de las propiedades de inversión 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.
3. 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.



4. Las obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de propiedades de inversión, o por concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras de las mismas.
5. 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:
 - a. Adiciones, revelando por separado las procedentes de adquisiciones a través de combinaciones de negocios.
 - b. Ganancias o pérdidas netas procedentes de los ajustes al valor razonable.
 - c. Transferencias a propiedades, planta y equipo cuando ya no esté disponible una medición fiable del valor razonable sin un costo o esfuerzo desproporcionado.
 - d. Las transferencias de propiedades a inventarios, o de inventarios a propiedades, y hacia o desde propiedades ocupadas por el dueño.
 - e. Otros cambios. No es necesario presentar esta conciliación para periodos anteriores.

Fuente Rugama A., Narvaez V., Aburto J. (2019), esta información fue obtenida NIIF PYMES, 2016

4.3.11 Principales Secciones relacionadas con Propiedades de Inversión.

Sección 11 Instrumentos Financieros Básicos

El párrafo 16.7 de la sección 16 “Propiedades de Inversión” aborda que en los párrafos 11.27 a 11.32 de esta sección, proporciona una guía para determinar el valor razonable de un activo en cuanto al momento de su estimación, su técnica de valoración y cuando este no tenga un precio de mercado.

Sección 17 Propiedades Planta y Equipo

Esta sección se encuentra directamente relacionada con la sección 16 “Propiedades de inversión” ya que pudiese darse el caso de una incorrecta clasificación y estén contemplados elementos de Propiedades, Planta y Equipo de los cuales no se pueden obtener rentas o plusvalías.

Según el párrafo 16.4 de Propiedades de Inversión, se explica que las propiedades de uso mixto se separará entre Propiedades de Inversión y Propiedades planta y equipo, sin embargo, si el valor razonable del componente de las propiedades de inversión no se puede medir con fiabilidad



sin costo o esfuerzo desproporcionado, se contabilizará de la propiedad en su totalidad como propiedades plante y equipo.

Sección 20 Arrendamientos

Esta sección se relaciona con la sección 16 “Propiedades de inversión” , porque aborda el costo inicial de la participación de una propiedad mantenida en régimen de arrendamiento según el párrafo 16.6; en otras palabras, el activo se reconoce por el importe menor entre el valor razonable de la propiedad de inversión y el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento.

4.4. Caso Práctico

Caso práctico del tratamiento contable de la Sección 16, Propiedades de Inversión aplicado a los estados financieros de la empresa Desarrollos Sooner, S.A.

4.4.1 Introducción al caso practico

El presente caso práctico, está aplicado a una empresa en el rubro de la construcción, la cual pretende proporcionar una base o guía para el tratamiento contable de la Sección 16, Propiedades de Inversión de la NIIF para las PYMES, a los estados financieros de la empresa Desarrollos Sooner, S.A. para el periodo comprendido 2018-2019.

El propósito de las NIIF Pyme es identificar y evaluar la necesidad de aplicar las técnicas cuantitativas y cualitativas, a la información que se posee de una entidad, con el fin de establecer políticas, parámetros y procesos contables que ayude al desarrollo adecuado de la contabilidad de esta misma.

4.4.2 Objetivos

4.4.2.1 General

Aplicar el tratamiento contable de la Sección 16- Propiedades de Inversión aplicado a los estados financieros de la empresa Desarrollos Sooner, S.A, para el periodo comprendido 2018-2019



4.4.3 Perfil de la Empresa

4.4.2.2 Específicos

1. Presentar perfil de la empresa Desarrollos Sooner, S.A.
2. Desarrollar las operaciones contables de la empresa Desarrollos Sooner, S.A, en base a NIIF PYMES a las cuentas de Propiedades de inversión del periodo comprendido 2018-2019.
3. Presentar los ajustes propuestos a la empresa Desarrollos Sooner, S.A en las cuentas de propiedades para el periodo comprendido 2018-2019.

4.4.3.1 Misión

Somos una empresa constructora dedicada a la construcción de proyectos de Arquitectura y obra civil, en el ámbito público y privado, cuya misión es satisfacer las necesidades de nuestros clientes antes, durante y después de finalizado el proyecto. Dando cumplimiento a los estándares de calidad y plazos fijados por éste, satisfaciendo a nuestros clientes por medio de la exigencia en el control de calidad de nuestros productos terminados.

4.4.3.2 Visión

Ser la empresa constructora de referencia a nivel regional, liderando el mercado por medio de la responsabilidad, y eficiencia, cumpliendo a tiempo con todos y cada uno de los trabajos encomendados, lograr que todo nuestro personal se sienta motivado y orgulloso de pertenecer a nuestra organización, fomentando el control y la calidad en el servicio, buscando siempre dar mas de si mismos y con esto lograr la satisfacción del cliente. Una empresa diversificada e integrada, comprometida y admirada por su capacidad de crear valor y de innovar para dar respuesta a las nuevas necesidades sociales.

4.4.3.3 Objetivos Estratégicos

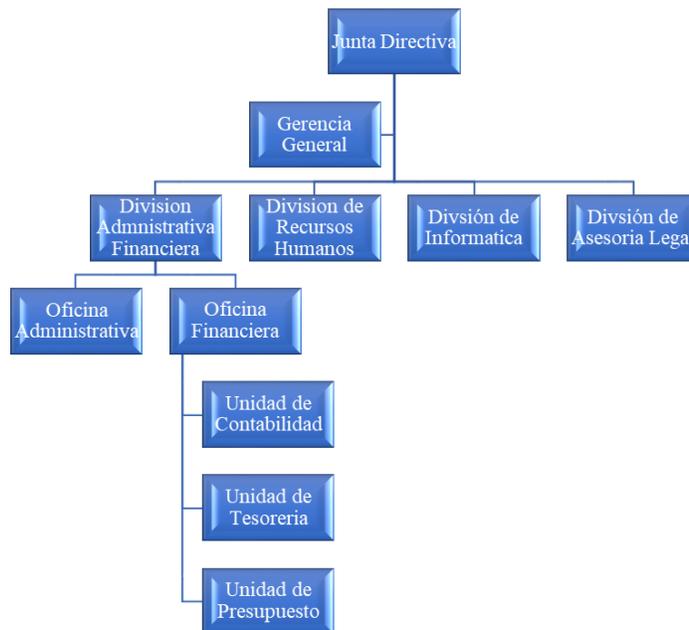
1. Prestar un oportuno servicio de asesoría durante la etapa de desarrollo del proyecto con el único objetivo de optimizar el producto compatibilizando los lineamientos comerciales con el diseño, manteniendo un adecuado costo de construcción que maximice las utilidades.
2. Actualizar permanentemente los conocimientos en el ámbito de la Construcción, propiciando la incorporación de nuevas tecnologías e innovaciones en los proyectos que desarrolle.



4.4.3.4 Valores

1. Honestidad, en su actuar.
2. Respeto, ante todo el público.
3. Eficiencia, en el servicio prestado.
4. Responsabilidad, de crear valor con el colaborador.
5. Liderazgo, comprometido con el crecimiento de la empresa

4.4.3.5 Estructura Organizacional de Desarrollos Sooner, S.A.



Fuente Rugama A., Narvaez V., Aburto J. (2019), esta información tomada de administración de la empresa



4.4.4 Desarrollo del Caso práctico

Proceso Contable del periodo 2018 El 01 de enero 2018 la empresa Desarrollo Sooner S.A inicia sus operaciones con los siguientes saldos.

 Desarrollos Sooner S.A Comprobante de Diario (Cifras Expresadas en miles de Cordobas)				
Fecha:		01 de Enero 2018		CD # 01
Concepto:		Registro de Saldos Iniciales al 01 de Enero 2018		
Codigo	Descripción de la cuenta	Parcial	Debe	Haber
1101-01	Caja General		136,752.00	
1101-01-01	Caja Moneda Nacional	50,000.00		
1101-01-02	Caja Moneda Extranjera	86,752.00		
1101-02	Bancos		6,750,000.00	
1101-02-01	Moneda Nacional Cuenta Corriente. N° 100-146510-1511(4,250,000.00		
1101-02-02	Moneda Extranjera Cuenta Corriente N° 1001(Banpro)	2,500,000.00		
1102-01	Cuentas comerciales por Cobrar		818,255.33	
1102-01-01	Repuestos Almir, S.A.	42,000.00		
1102-01-02	SINSA	606,581.51		
1102-01-03	CEMEX DE NICARAGUA, S.A.	169,673.82		
1103	Inventarios		11,946,012.00	
1103-01	Inventario de materiales y suministros	4,570,650.00		
1103-02	Combustibles	1,000,650.00		
1103-03	Equipo protección	650,000.00		
1103-04	Equipo rodante	550,000.00		
1103-05	Equipos de computación	2,575,000.00		
1103-06	Equipos para oficina	1,250,000.00		
1103-07	Equipos y materiales de seguridad	50,000.00		
1103-08	Herramientas	50,573.00		
1103-09	Materiales de aseo	120,000.00		
1103-10	Materiales de construccion	678,589.00		
1103-11	Papeleria y utiles de oficina	450,550.00		
1104	Pagos anticipados		150,000.00	
1104-01	Impuestos y retenciones	25,000.00		
1104-02	Arrendamientos 15%	65,000.00		
1104-03	Iva pagado por anticipado	37,500.00		
1104-04	Retención a cuenta del pago mínimo (1.5%)	22,500.00		
1201	Propiedades Planta y Equipo		17,815,000.00	
1201-01	Terrenos	5,785,000.00		
1201-02	Edificio	2,900,000.00		
1201-03	Maquinaria	4,700,000.00		
1201-04	Equipo de transporte	2,000,000.00		
1201-05	Mobiliario y equipo de oficina	1,130,000.00		
1201-06	Equipo de computo	1,300,000.00		



Seminario de Graduación – Sección 16: Propiedades de Inversión



Codigo	Descripción de la cuenta	Parcial	Debe	Haber
1202	Depreciación Acumulada			1,646,714.29
1202-01	Dep Edificio	145,000.00		
1202-02	Dep Maquinaria	225,714.29		
1202-03	Dep Equipo de transporte	400,000.00		
1202-04	Dep Mobiliario y equipo de oficina	226,000.00		
1202-05	Dep Equipo de computo	650,000.00		
1203	Propiedades de Inversión		6,705,843.75	
1203-01	P.I Terrenos	2,749,743.75		
1203-02	P.I Edificio	2,376,100.00		
1203-03	P.I Maquinaria	1,580,000.00		
1204	Activos Intangibles		1,725,000.00	
1204-01	Marcas	950,000.00		
1204-02	Patentes	775,000.00		
2101-01	Cuentas Comerciales Por Pagar			130,882.84
2101-01-01	Almacén del repuesto automotriz	46,401.99		
2101-01-02	Repuestos Amir, s.a	37,111.24		
2101-01-03	Servicios de vigilancia profesional comercial, s.a.	10,500.00		
2101-01-04	Servicios electromecánicos y comerciales, s.a. (semcomer	24,500.00		
2101-01-05	Industrial maintenance solutions, s.a (industrial ms, s.a)	12,369.61		
2104	Gastos Acumulados por Pagar			15,338,000.00
2104-01	Inss Patronal	25,000.00		
2104-02	Inatec	12,000.00		
2104-03	Nomina por Pagar	1,597,000.00		
2104-04	Aguinaldo	1,597,000.00		
2104-05	Indemnizacion	11,987,000.00		
2104-06	Servicios Básicos	120,000.00		
2203	Prestamos Bancarios a Largo Plazo			8,000,000.00
2203-01	Banco Confiansa	5,000,000.00		
2203-02	Banco de la Producción	3,000,000.00		
3	Patrimonio			20,931,265.95
3301	Capital Inicial	2,659,175.81		
3303	Reserva Legal	1,670,650.15		
3305	Ganancia Acumulada de ejercicios anteriores	1,050,100.00		
3306	Utilidad o perdida en el ejercicio	15,551,339.99		
Total Sumas Iguales			C\$ 46,046,863.08	C\$ 46,046,863.08
_____ Elaborado Por		_____ Revisado Por		_____ Firmado Por



1. El 18 de enero de 2018, la empresa Desarrollo Sooner S.A, decidió adquirir una propiedad, dicho inmueble consta de 1,100 m² de terreno y un edificio de 12 niveles además de un parqueo con capacidad para 30 vehículos. La entidad adquirió el inmueble que era propiedad de un cliente y para no tenerlo sin utilizar, se dispuso arrendarlo.

La distribución para la determinación del Costo de Adquisición fue la siguiente:

Precio de Compra (Terreno y Edificio)	C\$ 900,000.00
Derecho del registro de la propiedad (Costos legales)	C\$ 5,670.00
Honorarios Legales	C\$ 27,000.00
Honorarios del Perito Valuador	C\$ 8,500.00
Total de Costo de Adquisición	C\$ 941,170.00
*Impuesto Sobre Servicios Profesionales	C\$ 3,550.00
*Se ha calculado sobre los honorarios legales y los honorarios del perito valuador.	

De acuerdo al valuó realizado el terreno tiene un valor de C\$ 342,000.00 y el edificio del C\$ 558,000.00; lo que representa el 38% y 62% respectivamente.

Distribuciones	Terreno	Edificio	Totales
Costo de Adquisición	C\$ 342,000.00	C\$ 558,000.00	C\$ 900,000.00
Derecho del registro de la Propiedad	C\$ 2,154.60	C\$ 3,515.40	C\$ 5,670.00
Honorarios legales	C\$ 10,260.00	C\$ 16,740.00	C\$ 27,000.00
Valuación Perito	C\$ 3,230.00	C\$ 5,270.00	C\$ 8,500.00
Costo de adquisición	C\$ 357,644.60	C\$ 583,525.40	C\$ 941,170.00



DESARROLLOS SOONER S.A

Desarrollos Sooner S.A

Comprobante de Diario

(Cifras Expresadas en miles de Cordobas)

Fecha: _____ 18 de enero 2018 _____

CD # 02

Concepto: Adquisición de un terreno y edificio destinados al arrendamiento operativo.

Codigo	Descripción de la cuenta	Parcial	Debe	Haber
1203	Propiedades de Inversión		941,170.00	
1203-01	Bienes Inmuebles			
1203-01-01	Medidos al Valor Razonable			
1203-01-01-01	Terrenos	357,644.60		
1203-01-01-02	Edificio	583,525.40		
1101-02	Banco			937,620.00
1101-02-01	Moneda Nacional Cuenta Corriente. N° 100-146510-1511(937,620.00		
2102	Retenciones Por Pagar			3,550.00
2102-02	Servicios Profesionales 10%	3,550.00		
Total Sumas Iguales			C\$ 941,170.00	C\$ 941,170.00

Elaborado Por

Revisado Por

Firmado Por



Seminario de Graduación – Sección 16: Propiedades de Inversión



2. La 04 de abril la empresa Soles, solicita a la gerencia de Sooner que le arriende una de sus maquinarias pesadas por un periodo de un año, la gerencia accede mediante un arrendamiento operativo arrendarla con un precio de C\$150,000 mensuales, ya que el periodo de construcción de una de sus urbanizadoras ha concluido.
- Su precio de adquisición el 01/01/2015 fue de C\$500,000, su vida útil es de 7 años, se registra los montos correspondientes para la baja de estos activos.



Desarrollos Sooner S.A

Comprobante de Diario

(Cifras Expresadas en miles de Cordobas)

Fecha: 04 de abril 2018 **CD # 03**

Concepto: Registrando la baja de activo y el ingreso de la renta de la maquinaria.

Codigo	Descripción de la cuenta	Parcial	Debe	Haber
1201	Propiedad Planta y Equipo			500,000.00
1201-03	Maquinaria	500,000.00		
1202	Depreciación Acumulada		285,714.29	
1202-02	Maquinaria	285,714.29		
6103	Gastos de Depreciación		214,285.71	
6103-02	Maquinaria	214,285.71		
1203	Propiedades de Inversión		132,000.00	
1203-03	Maquinaria			
1203-03-02	Medidas al Costo	132,000.00		
2102	Retenciones Pagado por anticipado		18,000.00	
2102-04	Arrendamiento	18,000.00		
43	Otros Ingresos			150,000.00
4301-03	Ingresos por propiedades de Inversión.	150,000.00		
Total Sumas Iguales			C\$650,000.00	C\$650,000.00

Elaborado Por

Revisado Por

Firmado Por



Seminario de Graduación – Sección 16: Propiedades de Inversión



3. La empresa Desarrollos Sooner S.A al 05 de mayo aplica la política contable para las propiedades de inversión de valuar sus bienes inmuebles cada dos meses contables para mantener sus estados financieros razonables; el porcentaje para el terreno es del 56% y edificio 44% a la fecha. De acuerdo a la valuación realizada el valor razonable a la fecha es mayor al valor en libros.

Concepto	Mes de Adquisición	de Costo de Adquisición	de Mejoras	Valor en Libros	en Valor Razonable	Variación
Terreno	18/1/2018	357,644.60	3,610.00	361,254.60		
Edificio	18/1/2018	583,525.40	5,890.00	589,415.40		
		941,170.00	9,500.00	950,670.00	1,000,000.00	49,330.00



Desarrollos Sooner S.A

Comprobante de Diario

(Cifras Expresadas en miles de Cordobas)

Fecha: 05 de Mayo 2018 **CD # 04**

Concepto: Reconocimiento del valor del bien inmueble, el valor determinado por el perito es mayor al valor en libros.

Codigo	Descripción de la cuenta	Parcial	Debe	Haber
1203	Propiedades de Inversión			
1203-01	Bienes Inmuebles			
1203-01-01	Medidos al Valor Razonable		49,330.00	
1203-01-01-01	Terrenos	27,624.80		
1203-01-01-02	Edificio	21,705.20		
44	Ingresos por propiedades de Inversión medidas al valor razonable			49,330.00
4401-01	Terrenos	27,624.80		
4401-02	Edificios	21,705.20		
Total Sumas Iguales			C\$ 49,330.00	C\$ 49,330.00

Elaborado Por

Revisado Por

Firmado Por



Seminario de Graduación – Sección 16: Propiedades de Inversión



4. Al 07 de Julio del 2018 se realiza nuevamente la determinación del valor razonable, y la cuenta 1203 propiedades de inversión presenta el siguiente saldo:

Concepto	Mes de Adquisición	Valor en Libros Más Mejora	Aumento	Valor en Libros	Valor Razonable	Variación
Terreno	18/1/2018	361,254.60	27,624.80	388,879.40		
Edificio	18/1/2018	589,415.40	21,705.20	611,120.60		
Valuó			49,330.00	1,000,000.00	963,000.06	(36,999.94)

Se determinó que el valor razonable es menor al valor en libros los porcentajes determinados para el terreno son del 33 % y el edificio 67% para este período, se realizarán los ajustes correspondientes para mantener la razonabilidad en los estados financieros.



Desarrollos Sooner S.A

Comprobante de Diario

(Cifras Expresadas en miles de Cordobas)

Fecha: _____ 07 de Julio 2018 _____ **CD # 05**

Concepto: Reconocimiento del valuó de los bien inmueble, el valor razonable determinado por el perito resulto ser inferior al valor en libros a la fecha.

Codigo	Descripción de la cuenta	Parcial	Debe	Haber
6104-03	Gastos por valuó de propiedades de Inversión		36,999.94	
6104-03-01	Terrenos	12,209.98		
6104-03-02	Edificio	24,789.96		
1203	Propiedades de Inversión			
1203-01	Bienes Inmuebles			
1203-01-01	Medidos al Valor Razonable			36,999.94
1203-01-01-01	Terrenos	12,209.98		
1203-01-01-02	Edificio	24,789.96		
Total Sumas Iguales			C\$ 36,999.94	C\$ 36,999.94

Elaborado Por

Revisado Por

Firmado Por



Seminario de Graduación – Sección 16: Propiedades de Inversión



5. Para el 15 de septiembre la entidad mantiene sus propiedades de inversión al valor razonable por lo que le corresponde una nueva valuación para el período mencionado. La valuación efectuada a los inmuebles de la sociedad, no se pudo determinar al valor razonable debido a que significaba un costo o esfuerzo desproporcionado en comparación a los ingresos obtenidos en la fecha de la valuación.

Concepto	Mes de Adquisición	de Costo de Adquisición	Aumento	Disminución	Valor Libros	en Valor Razonable
Terreno	18/1/2018	361,254.60	27,624.80	12,209.98	369,854.58	
Edificio	18/1/2018	589,415.40	21,705.20	24,789.96		
Valuó	Mayo		49,330.00		1,000,000.00	
Valuó	Julio			36,999.94	963,000.06	
Valuó	Septiembre				963,000.06	No se Obtuvo

 <p style="text-align: center;">Desarrollos Sooner S.A Comprobante de Diario (Cifras Expresadas en miles de Cordobas)</p>				
Fecha: 15 de Septiembre 2018		CD # 06		
Concepto: Reclasificación de las Propiedades de Inversión Terreno/Edificio, debido a que el valor razonable no se pudo obtener ya que representa un costo desproporcionado para la entidad.				
Codigo	Descripción de la cuenta	Parcial	Debe	Haber
1203	Propiedades de Inversión			
1203-01	Bienes Inmuebles			
1203-01-02	Medidos al Costo		963,000.06	
1203-01-02-01	Terrenos	376,669.42		
1203-01-02-02	Edificio	586,330.64		
1203	Propiedades de Inversión			
1203-01	Bienes Inmuebles			
1203-01-01	Medidos al Valor Razonable			963,000.06
1203-01-01-01	Terrenos	376,669.42		
1203-01-01-02	Edificio	586,330.64		
Total Sumas Iguales			C\$ 963,000.06	C\$ 963,000.06
Elaborado Por _____		Revisado Por _____		Firmado Por _____



Seminario de Graduación – Sección 16: Propiedades de Inversión



6. En el mismo tiempo en el ejercicio anterior se reconoce financieramente la depreciación para este año, la vida útil estimada del edificio es de 20 años.

Edificio C\$ 586,300.64

Depreciación Anual C\$ 586,300.64 /20 años = C\$29,315.03

Depreciación primer mes C\$ 29,315.03 Ya que es el primer año que se inicia la depreciación

		<u>Desarrollos Sooner S.A</u>		
		<u>Comprobante de Diario</u>		
(Cifras Expresadas en miles de Cordobas)				
Fecha:	15 de Septiembre 2018		<u>CD # 07</u>	
Concepto:	Reconocimiento de la depreciación del edificio, para el año en curso.			
Codigo	Descripción de la cuenta	Parcial	Debe	Haber
6103	Gastos de Depreciación		29,315.03	
6103-01	Edificio	29,315.03		
1203	Propiedades de Inversión			
1203-01	Bienes Inmuebles			
1203-01-03	Depreciacion acumulada de propiedades de inversion			29,315.03
1203-01-03-01	Dep, Efidicio P.I Medidos al Costo	29,315.03		
Total Sumas Iguales			C\$ 29,315.03	C\$ 29,315.03
_____ Elaborado Por		_____ Revisado Por		_____ Firmado Por



Seminario de Graduación – Sección 16: Propiedades de Inversión



7. La gerencia decide destinar a la venta la propiedad de inversión del cual posee la siguiente información:

Propiedades de inversión medidas al costo

Edificio	C\$586,330.64
Terreno	C\$376,669.42
Dep. Acumulada	C\$29,315.03
Valor en Libros	C\$992,315.09

		<u>Desarrollos Sooner S.A</u>		
		<u>Comprobante de Diario</u>		
(Cifras Expresadas en miles de Cordobas)				
Fecha:	20 de Septiembre 2018		<u>CD # 08</u>	
Concepto:	Reclasificación de la Propiedad de Inversión del Edificio, su destino fue cambiado para ser vendido.			
Codigo	Descripción de la cuenta	Parcial	Debe	Haber
1201	Propiedades Planta y Equipo		933,685.03	
1201-01	Terrenos	376,669.42		
1201-02	Edificio	557,015.61		
1203-01-03	Depreciacion acumulada de propiedades de inversión		29,315.03	
1203-01-03-01	Dep, Edificio P.I Medidos al Costo	29,315.03		
1203	Propiedades de Inversión			
1203-01	Bienes Inmuebles			
1203-01-02	Medidos al Costo			963,000.06
1203-01-02-01	Terrenos	376,669.42		
1203-01-02-02	Edificio	586,330.64		
Total Sumas Iguales			C\$ 963,000.06	C\$ 963,000.06
_____		_____		_____
Elaborado Por		Revisado Por		Firmado Por



Seminario de Graduación – Sección 16: Propiedades de Inversión



8. El 01 de noviembre adquiere la empresa un nuevo edificio, cinco locales serán arrendados a terceros independientes; y los otros siete será para el personal administrativo y de venta. Como se observa la sociedad ocupará siete locales de los doce que posee el edificio para fines administrativos, reflejando el uso del 58%.

Entonces: el monto total del bien es de \$ 968,417.86 (35% terreno y 65% edificio) el edificio posee 12 locales de igual dimensión, el costo unitario por cada local es el siguiente:

$$\text{Precio de Adquisición } C\$968,417.86 / 12 = C\$80,701.49$$

$$C\$80,701.49 \times 7 = C\$564,910.42$$

Los C\$564,910.42 son la parte correspondiente a la propiedad planta y equipo, el resto se contabilizará como propiedades de inversión.

 Desarrollos Sooner S.A Comprobante de Diario (Cifras Expresadas en miles de Cordobas)				
Fecha:		01 de Noviembre del 2018		CD # 09
Concepto: Adquisición de una nueva propiedad para fines de arrendamiento y operaciones propias de la empresa.				
Codigo	Descripción de la cuenta	Parcial	Debe	Haber
1203	Propiedades de Inversión		403,507.44	
1203-01	Bienes Inmuebles			
1203-01-01	Medidos al Valor Razonable			
1203-01-01-01	Terrenos	141,227.60		
1203-01-01-02	Edificio	262,279.84		
1201	Propiedades Planta y Equipo		564,910.42	
1201-01	Terrenos	197,718.65		
1201-02	Edificio	367,191.77		
2102	Retenciones Por Pagar			19,368.36
2102-03	Compra de Bienes y servicios 2%	19,368.36		
1101-02	Bancos			949,049.50
1101-02-01	Moneda Nacional Cuenta Corriente. N° 100-146510-15110	949,049.50		
Total Sumas Iguales			C\$ 968,417.86	C\$ 968,417.86
Elaborado Por _____		Revisado Por _____		Firmado Por _____



V. Conclusiones

La contabilidad es una técnica de orden lógico, que ha venido evolucionando de acuerdo a las necesidades de las empresas, esta a desarrollado nuevas normas técnicas desde el año de 1936 hasta la actualidad. Las normas se han acoplado a la economía en la situación financiera de la empresa permitiendo presentar una información contable similar a nivel mundial.

La información financiera para que sea de carácter confiable debe de contar con las siguientes características, como características de mejoras y características fundamentales las cuales siempre le darán el pase a la información financiera de manera fiable

La empresa Desarrollos Sooner S.A, es una empresa dedicada a la construcción de proyectos de Arquitectura y obra civil, es por ello que la adopción y correcta aplicación de la Sección 16 NIIF para las PYMES, le ayudara en el crecimiento interno y externo debido a que está adquiriendo rendimiento de liquidez y solvencia.

A través del presente caso práctico se tomó en cuenta el correcto procedimiento contable para el adecuado reconocimiento, medición y presentación de las propiedades de inversión de la empresa, según los estándares de la sección de 16 de la NIIF para las PYMES, para que los usuarios de los estados financieros puedan conocer el verdadero monto de la inversión, el rendimiento.

Con el desarrollo y análisis de cada una de las operaciones que se dieron durante el periodo 2018-2019, se pudo determinar el valor razonable de algunos activos de la empresa, así como su correcta contabilización (en baja o uso) presentándole a los usuarios los cambios que sufrieron dichas activos en los estados financieros.

Los estados financieros han sido elaborados de acuerdo a NIIF para las PYMES, para presentar los saldos reales de cada uno de los rubros que lo integran y así cumplir con estándares internacionales que han venido a unificar la contabilización e información financiera de las empresas.



VI. Bibliografía

Biondi. (1999). principios de contabilidad pag 90.

contabilidad, N. i. (2001). Normas internacioneles de contablilidad. EE.UU:

<https://www.gestiopolis.com/normas-internacionales-de-contabilidad-y-financieras-nic-niif-y-dna/>.

Financiera, N. I. (2004). Normas Internacionales de Informacion Financiera.

<https://economipedia.com/definiciones/normas-internacionales-informacion-financiera-niif-ifs.html>.

Financiera, N. i. (2004). Normas internacionales de Informacion Financiera .

<https://economipedia.com/definiciones/normas-internacionales-informacion-financiera-niif-ifs.html>.

Financiera, N. I. (2009). Origen y evolucion de las NIIF PYMES .

Financiera, N. I. (2017). seccion 16 Propiedades de Inversion .

Horngren. (2008). Contabilidad . Practice Hall .

IASB. (2009). Comite de Normas Internacionales de Contabilidad.

IASB. (2010). El Marco Conceptual para la Imformacion Financiera .

IASB. (Septiembre 2010). Marco conceptual para la Informacion Financiarara .

Javier Romero, L. R. (2010). Principios de la Contabilidad . Mc Graw Hill.

Julian Perez Porto, M. M. (2008-2012). Definición de rendimiento.

<https://definicion.de/rendimiento/>).

Lopez, J. R. (2010). contabilidad .

Lopez, J. R. (2010). contabilidad pag 172.

Lopez, J. R. (2010). principio de la contabilidad .



Lopez, J. R. (2010). principios de la contabilidad . Mc Graw Hill.

NIIF. (2004). normas internacionales de informacion financiera .

NIIF. (2015). Normas Internacionales de Contabilidad .

PCGA. (2014). Principios de Conabilidad Generalmente Aceptados .

PYMES, N. (2016). seccion 16 propiedades de inversion .

Sebastian, Dante. (1977). "Los principios de contabilidad generalmente aceptados".



VII. Anexos



Anexo No.1: Estados Financieros Iniciales 2018

DESARROLLOS SOONER S.A			
BALANCE GENERAL			
AL 31 DE ENERO 2018			
CIFRAS EXPRESADAS MONEDA C\$			
<u>ACTIVO</u>		<u>PASIVO</u>	
<u>Activos Corrientes</u>	<u>19,801,019.33</u>	<u>Pasivo Corrientes</u>	<u>15,468,882.84</u>
Efectivo Equivalente a Efectivo	6,886,752.00	Cuentas Comerciales Por Pagar	130,882.84
Cuentas comerciales por Cobrar	818,255.33	Gastos Acumulados por Pagar	15,338,000.00
Inventarios	11,946,012.00		
Pagos anticipados	150,000.00		
	<u>22,874,129.46</u>	<u>Pasivo No Corrientes</u>	<u>8,000,000.00</u>
<u>Activos No Corrientes</u>		Prestamos Bancarios a Largo Plazo	8,000,000.00
Propiedades Planta y Equipo	17,815,000.00		
Depreciación Acumulada	-		
Propiedades de Inversión	6,705,843.75		
	<u>1,725,000.00</u>	<u>Patrimonio</u>	<u>20,931,265.95</u>
<u>Activos Intangibles</u>		Capital Social	2,659,175.81
Marcas	950,000.00	Reserva Legal	1,670,650.15
Patentes	775,000.00	Ganancia Acumulada de ejercicios anteriores	1,050,100.00
		Utilidad/Perdida del Período	15,551,339.99
TOTAL ACTIVO	<u>44,400,148.79</u>	TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	<u>44,400,148.79</u>
			
Elaborado Por		Revisado Por	Firmado Por



Seminario de Graduación – Sección 16: Propiedades de Inversión



DESARROLLOS SOONER S.A ESTADOS DE RESULTADO AL 31 DE ENERO DEL 2018

		MES
Ingresos de Actividades Ordinarias		
4101-01-01	Ingresos por Venta	51,162,606.91
4101-01-02	Descuentos, Rebajas y Devoluciones S/Venta	1,502,068.00
		=====
		C\$ 52,664,674.91
COSTOS		
5101-01	Combustible y Lubricantes	228,992.00
5101-02	Viaticos Alimentac, Transport, Hospedaje	111,250.00
5101-03	Mtto. y Reparaciones Menores	110,257.74
5101-04	Repuestos y Accesorios	101,801.90
5101-05	Llantas de Vehiculo	53,949.38
5101-06	Llantas de Maquinaria Pesada	155,640.00
5101-07	Materiales y Equipos de Proteccion	109,285.58
5101-08	Mantto y Reparac Maquinaria Pesada	761,020.49
		=====
		C\$ 1,632,197.09
		=====
UTILIDAD BRUTA		51032477.82
		=====
OTROS INGRESOS		
4301-02	Ganancias en venta de Activos	C\$ 950,000.00
		=====
GASTOS ADMINISTRACIÓN		
6101-01	Sueldos y Salarios	1,597,000.00
6101-02	Horas Extras	150,000.00
6101-03	Vacaciones	51,175.10
6101-04	Aguinaldo	1,597,000.00
6101-05	Indeminizacion	11,987,000.00
6101-06	Inss Patronal	25,000.00
6101-07	Inatec 2%	12,000.00
6101-08	Papeleria	550,000.00
6101-09	Servicios basicos	120,000.00
6101-10	Depreciación	(1,646,714.29)
6101-11	Alquileres	22,203.10
6101-12	Mantenimiento y Rep. de Instalaciones y Edificios	55,500.00
6101-13	Mantenimiento y Rep. de Equipo Rodante	77,650.00
6101-14	Mantenimiento y Rep. de Mob. y Eq. de Oficina	33,800.00
		=====
		C\$ 14,631,613.91



DESARROLLOS SOONER S.A
ESTADOS DE RESULTADO
AL 31 DE ENERO DEL 2018

	MES
GASTOS VENTA	
6102-01 Sueldos y Salarios	1,597,000.00
6102-02 Horas Extras	150,000.00
6102-03 Vacaciones	51,175.10
6102-04 Aguinaldo	1,597,000.00
6102-05 Indeminizacion	11,987,000.00
6102-06 Inss Patronal	25,000.00
6102-07 Inatec 2%	12,000.00
6102-08 Papeleria	550,000.00
6102-09 Servicios basicos	120,000.00
6102-10 Depreciación	(1,646,714.29)
6102-11 Alquileres	22,203.10
6102-12 Mantenimiento y Rep. de Instalaciones y Edificios	150,000.00
6102-13 Mantenimiento y Rep. de Equipo Rodante	145,000.00
6102-14 Mantenimiento y Rep. de Mob. y Eq. de Oficina	100,000.00
	C\$ 14,859,663.91
	C\$ (29,491,277.83)
GASTOS FINANCIEROS	
6103-03 Comisiones bancarias	150,000.00
6103-04 Otros gastos financieros	125,000.00
	C\$ (275,000.00)
GANANCIA O PERDIDA ANTE IMPUESTO	22,216,199.99
GASTOS POR IMPUESTO 30%	(6,664,860.00)
RESULTADO INTEGRAL DEL PERIODO	15,551,339.99

Elaborado Por

Revisado Por

Firmado Por



Anexo No.2: Modelo catálogo cuentas de la Empresa Desarrollo Sooner S.A basado en NIIF PYME



DESARROLLOS SOONER S.A

Catálogo de Cuentas

1			Activos
	11		Activos Corrientes
		1101	Efectivos y Equivalentes de Efectivo
		1101-01	Caja General
		1101-01-01	Caja Moneda Nacional
		1101-01-02	Caja Moneda Extranjera
		1101-02	Bancos
		1101-02-01	Moneda Nacional Cuenta Corriente. N° 100-146510-1511(BANPRO)
		1101-02-02	Moneda Extranjera Cuenta Corriente N° 1001(Banpro)
		1102	Cuentas por Cobrar Diversas
		1102-01	Cuentas comerciales por Cobrar
		1102-01-01	Repuestos Almir, S.A.
		1102-01-02	SINSA
		1102-01-03	CEMEX DE NICARAGUA, S.A.
		1102-02	Cuentas por Cobrar Funcionarios
		1102-03	Cuentas por Cobrar Empleados
		1102-04	Documentos comerciales por cobrar
		1103	Inventarios
		1103-01	Inventario de materiales y suministros
		1103-02	Combustibles
		1103-03	Equipo protección
		1103-04	Equipo rodante
		1103-05	Equipos de computación
		1103-06	Equipos para oficina
		1103-07	Equipos y materiales de seguridad
		1103-08	Herramientas
		1103-09	Materiales de aseo
		1103-10	Materiales de construccion
		1103-11	Materiales y equipos de servicios
		1104	Pagos anticipados
		1104-01	Impuestos y retenciones
		1104-02	Arrendamientos 12%
		1104-03	Iva pagado por anticipado
		1104-04	Retención a cuenta del pago mínimo (1.5%)



Seminario de Graduación – Sección 16: Propiedades de Inversión



12		Activos No Corrientes
	1201	Propiedades Planta y Equipo
	1201-01	Terrenos
	1201-02	Edificio
	1201-03	Maquinaria
	1201-04	Equipo de transporte
	1201-05	Mobiliario y equipo de oficina
	1201-06	Equipo de computo
	1202	Depreciación Acumulada
	1202-01	Edificio
	1202-02	Maquinaria
	1202-03	Equipo de transporte
	1202-04	Mobiliario y equipo de oficina
	1202-05	Equipo de computo
	1203	Propiedades de Inversión
	1203-01	Bienes Inmuebles
	1203-01-01	Medidos al Valor Razonable
	1203-01-01-01	Terrenos
	1203-01-01-02	Edificio
	1203-01-01-03	Maquinaria
	1203-01-02	Medidos al Costo
	1203-01-02-01	Terrenos
	1203-01-02-02	Edificio
	1203-01-02-03	Maquinaria
	1203-01-03	Depreciacion acumulada de propiedades de inversion
	1203-01-03-01	Dep, Edificio P.I Medidos al Costo
	1203-01-03-02	Dep, Maquinaria P.I Medidos al Costo
	1204	Activos Intangibles
	1204-01	Marcas
	1204-02	Patentes
2		Pasivos
	21	Pasivos Corrientes
	2101	Proveedores Nacionales y Otras Cuentas Por Pagar
	2101-01	Cuentas Comerciales Por Pagar
	2101-01-01	Almacén del repuesto automotriz
	2101-01-02	Repuestos Amir, s.a
	2101-01-03	Servicios de vigilancia profesional comercial, s.a.
	2101-01-04	Servicios electromecánicos y comerciales, s.a. (semcomer)
	2101-01-05	Industrial maintenance solutions, s.a (industrial ms, s.a)



Seminario de Graduación – Sección 16: Propiedades de Inversión



		2102 Retenciones Por Pagar
		2102-01 Ir Renta de Trabajo
		2102-02 Servicios Profesionales 10%
		2102-03 Compra de Bienes y servicios 2%
		2102-04 Arrendamiento 12%
		2102-05 Ir Retención en la fuente
		2102-06 Ir a empleados
		2102-07 Inss laboral
		2103 Impuestos Por Pagar
		2103-01 Iva Por Pagar
		2103-02 Inss Patronal
		2103-03 Inatec
		2103-04 IMI
		2103-05 Impuesto sobre la Renta 30%
		2104 Gastos Acumulados por Pagar
		2104-01 Inss Patronal
		2104-02 Inatec
		2104-03 Nomina por Pagar
		2104-04 Aguinaldo
		2104-05 Indemnizacion
		2104-06 Servicios Básicos
22		Pasivos No Corrientes
		2201 Cuentas Por Pagar a Largo Plazo
		2202 Documentos Por Pagar a Largo Plazo
		2203 Prestamos Bancarios a Largo Plazo
		2203-01 Banco Confiansa
		2203-02 Banco de la Producción
		2204 Hipotecas Por Pagar a Largo Plazo
3		Patrimonio
		3301 Capital Inicial
		3302 Superavit de Capital
		3303 Reserva Legal
		3304 Perdida de ejercicios anteriores
		3305 Ganancia Acumulada de ejercicios anteriores
		3306 Utilidad o perdida en el ejercicio
4		Ingresos
41		Ingresos de Actividades Ordinarias
		4101 Ventas
		4101-01-01 Ventas Brutas
		4101-01-02 Descuentos, Rebajas y Devoluciones S/Venta
42		Ingresos Financieros
		4201 Intereses ganados
		4202 Intereses y comisiones por cobrar
		4203 Mantenimiento al valor de la moneda



Seminario de Graduación – Sección 16: Propiedades de Inversión



	43		Otros Ingresos
		4301-01	Ganancias en Permutas de PP y E.
		4301-02	Ganancias en venta de Activos
	44		Ingresos por propiedades de Inversión.
		4401-01	Terenos
		4401-02	Edificios
5			Costos
	51		Costos de Ventas
		5101-01	Combustible y Lubricantes
		5101-02	Vífticos Alimentac, Transport, Hospedaje
		5101-03	Mtto. y Reparaciones Menores
		5101-04	Repuestos y Accesorios
		5101-05	Llantas de Vehiculo
		5101-06	Llantas de Maquinaria Pesada
		5101-07	Materiales y Equipos de Proteccion
		5101-08	Mantto y Reparac Maquinaria Pesada
6			Gastos
	61		Gastos de Operación
		6101	Gastos de Administración
		6101-01	Sueldos y Salarios
		6101-02	Horas Extras
		6101-03	Vacaciones
		6101-04	Aguinaldo
		6101-05	Indeminizacion
		6101-06	Inss Patronal
		6101-07	Inatec 2%
		6101-08	Papeleria
		6101-09	Servicios basicos
		6101-10	Depreciación
		6101-11	Alquileres
		6101-12	Mantenimiento y Rep. de Instalaciones y Edificios
		6101-13	Mantenimiento y Rep. de Equipo Rodante
		6101-14	Mantenimiento y Rep. de Mob. y Eq. de Oficina
		6102	Gastos de Venta
		6102-01	Sueldos y Salarios
		6102-02	Horas Extras
		6102-03	Vacaciones
		6102-04	Aguinaldo
		6102-05	Indeminizacion
		6102-06	Inss Patronal
		6102-07	Inatec 2%
		6102-08	Papeleria
		6102-09	Servicios basicos
		6102-10	Depreciación
		6102-11	Alquileres
		6102-12	Mantenimiento y Rep. de Instalaciones y Edificios
		6102-13	Mantenimiento y Rep. de Equipo Rodante
		6102-14	Mantenimiento y Rep. de Mob. y Eq. de Oficina



Seminario de Graduación – Sección 16: Propiedades de Inversión



		6103	Gastos Financieros
		6103-01	Intereses por Financiamiento
		6103-02	Perdida cambiaria
		6103-03	Comisiones bancarias
		6103-04	Otros gastos financieros
		6103	Gastos de Depreciación
		6103-01	Edificio
		6103-02	Maquinaria
		6103-03	Equipo de transporte
		6103-04	Mobiliario y equipo de oficina
		6103-05	Equipo de computo
		6104	Otros Gastos
		6104-01	Perdidas en Venta de Pp y Equipos
		6104-02	Rentas de Capital Inmobiliario
		6104-03	Gastos por valor de propiedades de Inversión
		6104-03-01	Terrenos
		6104-03-02	Edificio
62			Cuentas de cierre
		6201	Aporte de Capital



Anexo No.3 : Análisis de la Aplicación Sección 16 NIIF PYME, Empresa Desarrollos Sooner S,A. Periodo 2018-2019

Propiedad Planta y Equipo	2018		2019	
Terreno	5,785,000.00	43%	5,408,330.58	40%
Edificio	2,900,000.00	22%	2,342,984.39	18%
Maquinaria	4,700,000.00	35%	2,218,000.00	17%
	13,385,000.00		9,969,314.97	
	Baja	26%	3,415,685.03	

Propiedades de Inversión	2018		2019	
Terreno	2,749,743.75	41%	3,107,388.35	46%
Edificio	2,376,100.00	35%	2,959,625.40	44%
Maquinaria	1,580,000.00	24%	2,962,980.00	44%
	6,705,843.75		9,029,993.75	
	Aumento	35%	2,324,150.00	