

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
LICENCIATURA EN CONTADURÍA PÚBLICA Y FINANZAS.**

TEMA:

NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA.

SUB TEMA:

**NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA 13,
MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE EN PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO
DE LA EMPRESA ROOHSING S.A EN EL AÑO 2017.**

ELABORADO POR:

BR. HAWER JOSE LÓPEZ CRUZ.

TUTOR:

EDUARDO LOGO

MANAGUA NICARAGUA, DICIEMBRE 2018

i. Dedicatoria.

A Dios, Creador de todo, quien me inspiró sabiduría para la realización de mi investigación y me brindó salud y bendiciones para alcanzar esta meta.

“Porque todas las cosas proceden de él y existen por él y para él. ¡A él sea la gloria por siempre! Amén”. Romanos 11:36

A mi familia, quienes son mi pilar y apoyo fundamental; y me dan nuevas razones cada día para ser mejor persona y profesional.

Hawer José López Cruz

ii. Agradecimiento.

Agradezco principalmente a Dios, por permitirme llegar hasta a este momento clave en mi formación profesional y por la fortaleza y entusiasmo que me proveyó en el recorrido de este enriquecedor camino.

A mi familia, a mi esposa e hija, por el apoyo, comprensión y ánimo que siempre me aportaron a lo largo de este proceso.

Al docente Eduardo Logo, por la paciencia, por las enseñanzas transmitidas y por las correcciones a los detalles que me permitieron enriquecer el presente trabajo como una guía de utilidad para nuestra profesión.

A mis compañeros, por tantos momentos y experiencias compartidas en el salón de clases, que contribuyeron a enriquecer mi aprendizaje.

Hawer José López Cruz

iii. Valoración Docente.

Managua, 11 de Diciembre del 2018.

Msc. Álvaro Guido.

DIRECTOR DEPARTAMENTO DE CONTABILIDAD PÚBLICA Y FINANZAS. UNAN-RUCFA.

Estimado Msc. Guido.

El Bachiller **Hawer José López Cruz**, después de haber cumplido con los requisitos y obligaciones que la Normativa para la modalidad del Seminario de Graduación estipula, presenta su tema de investigación titulado “**Normas Internacionales de Información Financiera**”, Con el Sub -Tema “**Medición del Valor Razonable (NIIF 13) en Propiedad, Planta y Equipo de la empresa ROOHSING S.A en el periodo 2017**”, como aspirante al título de Licenciado en Contaduría Pública y Finanzas.

Este estudio está relacionado con el perfil profesional de la Carrera de Contabilidad Pública y Finanzas y contribuye en la búsqueda de soluciones contables en la especialidad de Contabilidad Financiera.

El aspirante demostrará durante la consecución de su trabajo, la adquisición de nuevos conocimientos y habilidades, hábitos necesarios para los profesionales que demanda el desarrollo económico del País.

Tomando en cuenta la participación del estudiante, sus informes escritos, sus aportes y una completa asistencia al curso, le doy una evaluación de Aprobado.

Por lo antes expuesto, me permito solicitar ante las autoridades Universitarias la presentación y defensa de su tema de Seminario de Graduación.

Tutor: Eduardo Logo.
Docente del Departamento de Contaduría Pública y Finanzas
UNAN Managua

iv. Resumen.

Estas normas 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. Las NIIF se basan en un Marco Conceptual, el cual se refiere a los conceptos presentados dentro de los estados financieros con propósito de información general.

La NIIF 13 Establece una definición de valor razonable, este ofrece a Roohsing pautas sobre cómo calcular y fijar los desgloses obligatorios sobre mediciones de valor razonable. Esta Norma entro en vigor a partir del año 2013 y fue adoptada por la compañía en el 2014. Para la recolección de la información se utilizó la técnica de investigación documental, consultando diferentes fuentes bibliográficas

Los activos son parte fundamental de la medición del valor razonable, por lo tanto, es fundamental que al momento de valorarlos Roohsing S.A, tome en cuenta las características del activo de la misma manera que los participantes del mercado las tomarán en cuenta al fijar el valor para cada activo a una fecha determinada. Para ello, se detallan las características de cada uno de los elementos a valorar.

En este informe, se desarrollará la NIIF 13 en cuatro partes; las tres primeras se desarrolla el contenido teórico de la NIIF objeto de estudio adoptadas por Roohsing S.A, y en el último contenido se aborda el registro contable de las operaciones implicadas en la medición del valor razonable.

Índice V

i. Dedicatoria.	i
ii. Agradecimiento.	ii
iii. Valoración Docente.	iii
iv. Resumen.	iv
I. Introducción.	1
II. Justificación.	2
III. Objetivos.	3
IV. Desarrollo del Subtema.	4
4.1 Generalidades y conceptos básicos de la NIIF 13 medición del Valor razonable de Propiedad, Planta y Equipo en la empresa ROOHSING, S. A.	4
4.1.1. Introducción Al valor razonable.	4
4.1.2. Definición de valor razonable.	5
4.1.3. Alcance.	6
4.1.4. Exposición a riesgos de mercado.	7
4.1.5. Valor razonable en el reconocimiento inicial.	9
4.1.6. Técnica de valoración.	10
4.2. Características de los activos y pasivos para la medición del valor razonable NIIF 13 en propiedad planta y equipo de la empresa ROOHSING S,A. en el 2017.	13
4.2.1. Consideraciones para la valoración del activo y pasivo.	13
4.2.2. Transacción.	14
4.2.3. Participantes del mercado.	16
4.2.4 El precio.	16
4.2.5. Aplicación a activo no financiero.	17
4.2.6. Jerarquía del valor razonable.	19
4.2.7. Premisa de valoración de los activos no financieros	19
4.2.8. Reconocimiento de los Costos Iniciales de Rubros de Propiedad, Planta y Equipo.	21
4.2.9 Medición posterior al valor inicial	22
4.2.10. Depreciación y falta de conocimiento	26
4.2.11. Deterioro del valor de los activos fijos.	27
4.3. Relación de la NIIF 13 con Otras NIIF y Normas Internacionales de Contabilidad y su Adopción a la empresa ROOHSING S.A que aplican para determinar el Valor Razonable de Propiedad, Planta y Equipo en el año 2017	28
4.3.1. Norma Internacional NIC 2 – Inventarios.	28
4.3.2. NIC 16 Propiedad Planta y equipo.	29
4.3.3. NIC 40 Propiedad de Inversión.	30
4.3.4. NIIF 5. Activos no corriente mantenidos para la venta y operaciones descontinuadas .	31

4.3.5. <i>NIC 36 Deterioro de activos</i>	32
4.3.6. <i>NIC 17 Arrendamiento</i>	32
4.3.7. <i>NIC 38 Activos intangibles</i>	33
4.3.8. <i>NIC 3 Combinación de negocio</i>	33
4.3.9. <i>Efectivo y equivalente al efectivo</i>	35
4.4 <i>Tratamiento contable sobre la determinación del valor razonable de la propiedad planta y equipo siguiendo los lineamientos de la NIIF 13 Medición del valor razonable</i>	36
4.4.1. <i>Propiedad, planta y equipo</i>	37
4.4.2. <i>La Transacción</i>	38
4.4.3. <i>Mercado principal para la propiedad y planta</i>	38
4.4.4. <i>Mercado principal para el equipo</i>	39
4.4.5. <i>Participantes del Mercado</i>	39
4.4.6. <i>Costos de Transacción y Costos de Transporte</i>	40
4.4.7. Valor razonable para activos no financieros	41
4.4.7.1. <i>Máximo y mejor uso</i>	41
4.4.7.2. <i>Jerarquía del valor razonable</i>	42
4.4.7.3. <i>Datos de entrada nivel 2 para las edificaciones del terreno ubicado en Tipitapa y en el parque industrial de Zona Franca</i>	43
V. <i>Caso práctico</i>	49
VI. <i>Conclusión</i>	53
VII. <i>Bibliografía</i>	55
VIII. <i>Anexos</i>	56

I. Introducción.

El presente Seminario de Graduación muestra los conceptos básicos de valor razonable descritos en la norma internacional de información financiera 13 (NIIF 13). Describe los conceptos, alcance, valoración y medición del valor razonable.

Además hace un análisis de las características de las NIIF Y NIC que se ven involucradas con la medición del valor razonable. También se analiza las características de la NIIF 13 Medición del valor razonable en la propiedad planta y equipo de la empresa ROOHSING S, A. en el periodo 2017, se refiere las características de activos y pasivos que se deben conjugar para determinar su valor razonable, tales como la transaccionalidad, los participantes del mercado, precio, y las aplicaciones a activos no financieros. También contiene una descripción de la NIC 16 propiedad, planta y equipo; así como su incidencia contable por el uso del valor razonable. Refiere los lineamientos de estas normas y la incidencia contable. Explica conceptos de medición inicial y medición posterior al reconocimiento inicial donde intervenga el valor razonable. Mediante ejemplos se demuestra los impactos de valor razonable y su forma de registro en la contabilidad.

Se mencionan a las normas que aplican para determinar el valor razonable de la propiedad, planta y equipo en la empresa ROOHSING S.A en el periodo 2017. En el mismo se describe la actividad de la empresa y la manera en la que adopto normas, y como ha ido conjugando las normas que le aplican a la determinación del valor razonable en su propiedad, planta y equipo.

En el cuatro contenido se detalla el registro contable de las operaciones al momento de determinarse el valor razonable en las cuentas de propiedad, Planta y equipo.

II. Justificación.

La medición del valor razonable de los activos no financieros, es una práctica muy importante ROOHSING S.A, quien adopta las normas internacionales de información financiera en el año 2014, sin embargo no ha venido registrando las operaciones contables tal como lo indicado la NIIF 13.

La NIIF 13, proporciona a Roohsing, S.A. los lineamientos a considerar para determinar la medición de los activos. Dado que Roohsing está planeando trasladar sus instalaciones a una nueva ubicación, necesita determinar el valor adecuado de sus propiedades de Inversión y su propiedad planta y equipo.

La aplicación de la NIIF 13 permitiría a los accionistas de la compañía, tomar decisiones más acertadas en relación en las inversiones y obtener información financiera actualizada de valor de sus activos.

III. Objetivos.

Objetivo general:

Estudiar la Medición del valor Razonable en la propiedad planta y equipo de la empresa ROOHSING S.A en el año 2017.

Objetivos específicos:

- Describir las generalidades de la medición del valor razonable según la NIIF 13 en la propiedad planta y equipo de ROOHSING S, A.
- Mencionar las características para la medición del valor razonable en la propiedad Planta y equipo de la empresa ROOHSING S, A. en el periodo 2017, basados en la NIIF 13.
- Relacionar las normas internacionales de contabilidad con la norma internacional de información financiera – NIIF 13 y su adopción en la propiedad planta y equipo de la empresa ROOHSING S,A
- Demostrar el registro contable en la medición del valor razonable de propiedad planta y equipo en la empresa ROOHSING S, A.

IV. Desarrollo del Subtema.

4.1 Generalidades y conceptos básicos de la NIIF 13 medición del Valor razonable de Propiedad, Planta y Equipo en la empresa ROOHSING, S. A.

4.1.1. Introducción Al valor razonable.

La contabilidad tenía como criterio básico para su registro y presentación en el estado de situación Financiera, el del costo histórico o precio de adquisición. Varios profesionales de la contaduría pública manifestaron que este método de medición no se encontraba acorde con los principios básicos de la contabilidad como son la objetividad y la fiabilidad y, al efectuarse en algunos casos las valoraciones de una forma subjetiva, se afecta la confiabilidad de la contabilidad, la cual debe ofrecer una información verificable y auditable.

Bajo las Normas que emite el IASB se buscó en comienzo generar transparencia, favorecer la rendición de cuentas y la eficiencia de los mercados de capitales de todo el mundo, de modo que con ellas se promueve la confianza, el crecimiento y la estabilidad a largo plazo de la economía mundial. En particular, se puede mencionar que el valor razonable se inició como concepto a principios de los años 90 con la NIC 251; norma sustituida parcialmente cuando el IASB 2 en 1998 emitió la NIC 39. A partir de la emisión de esta norma, progresivamente se ha ido incluyendo este método de medición a otras normas emitidas por el IASB. Posteriormente, en mayo de 2011, el organismo International Accounting Standards Board (IASB), quien es el responsable de la emisión de las normas internacionales de contabilidad (NIC) y de las normas de información financiera (NIIF), las cuales son aplicadas y/o reconocidas por varias empresas en el

mundo; y la Financial Accounting Standards Board, FASB, emitieron una nueva norma que unifica la aplicación de la medición a valor razonable en las NIIF, bajo la NIIF 13.

4.1.2. Definición de valor razonable.

El valor razonable es una valoración basada en el mercado, no una valoración específica de la entidad. Para algunos activos y pasivos, es posible que se disponga de información de mercado o de transacciones de mercado observables. Para otros activos y pasivos, puede que no se disponga de información de mercado ni de transacciones de mercado observables. Sin embargo, el objetivo de la valoración del valor razonable en ambos casos es el mismo: estimar el precio al que se realizaría una transacción ordenada para vender un activo o transferir un pasivo entre participantes en el mercado en la fecha de valoración bajo las condiciones de mercado actuales (es decir, un precio de salida en la fecha de valoración desde la perspectiva de un participante en el mercado que mantiene el activo o es titular del pasivo).

(Paez, Luis, 2014, pág. 12) Páez define por medio de la NIIF 13 valor razonable “como el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración”.

Roohsing, valora el valor razonable empleando otra técnica de valoración que maximiza el uso de variables observables pertinentes y minimiza el uso de variables no observables cuando no disponga del precio de un activo o pasivo idénticos. Dado que el valor razonable es una valoración que se basa en el mercado, se obtiene aplicando las hipótesis que los participantes en el mercado emplearían a la hora de fijar el precio de

un activo o pasivo, incluyendo las hipótesis sobre el riesgo. Por tanto, la intención de Rooshing de mantener un activo o de cancelar o de cumplir una obligación de otro modo no es relevante para la valoración del valor razonable.

La definición de valor razonable se basa en los activos y pasivos porque estos constituyen unos de los principales elementos de la valoración contable. Además, esta NIIF debe aplicarse a los instrumentos de patrimonio propio de la entidad valorados al valor razonable.

4.1.3. Alcance.

Esta NIIF se aplica cuando otra NIIF requiere o permite valoraciones al valor razonable o la revelación de información sobre las valoraciones del valor razonable (y valoraciones, como las del valor razonable menos los costos de venta, basadas en el valor razonable o en revelaciones de información sobre dichas valoraciones), exceptuando lo especificado en los párrafos 6 y 71. (Documentos/Contabilidad/2.Internacional/020.NIIF-UE/010.NIIF%20Vigente, 2017, pág. 1)

Los requerimientos de valoración y revelación de información de esta NIIF no se aplican a lo siguiente:

Transacciones de pagos basados en acciones en el ámbito de la NIIF 2 Pagos basados en acciones.

Transacciones de arrendamiento contabilizadas de conformidad con la NIIF 16 Arrendamientos.

Valoraciones que guardan alguna similitud con el valor razonable pero no son el valor

razonable, como el valor realizable neto de la NIC 2 Existencias o el valor de uso de la NIC 36 Deterioro del valor de los activos.

La información a revelar requerida por esta NIIF no es necesaria en los siguientes casos:

Activos afectos al plan valorados al valor razonable de conformidad con la NIC 19
Retribuciones a los empleados;

Inversiones del plan de prestaciones por retiro valoradas al valor razonable de conformidad con la NIC 26 contabilización e información financiera sobre planes de prestaciones por retiro; y

Activos para los que el importe recuperable es el valor razonable menos los costes de enajenación o disposición por otra vía de conformidad con la NIC 36.

El marco de valoración del valor razonable descrito en esta NIIF se aplica tanto a la valoración inicial como a las posteriores si otras NIIF requieren o permiten el valor razonable.

4.1.4. Exposición a riesgos de mercado.

Roohsing debe aplicar el precio dentro del diferencial de precios comprador y vendedor que sea más representativo del valor razonable dadas las circunstancias a la exposición neta de la entidad a dichos riesgos de mercado, cuando emplee la excepción del párrafo 48 para medir el valor razonable de un grupo de activos financieros y pasivos financieros gestionados en función de la exposición neta de la entidad a un riesgo o riesgos de mercado concretos. Así mismo Roohsing debe garantizar que el riesgo o riesgos de mercado a que la entidad se ve expuesta dentro de dicho grupo de activos

financieros y pasivos financieros sean sustancialmente los mismos.

Por ejemplo, Roohsing no combinará el riesgo de tipo de interés de un activo financiero con el riesgo de precio de materias primas de un pasivo financiero, porque al hacerlo no se mitigaría la exposición de la entidad al riesgo de tipo de interés ni al riesgo de precio de materias primas. Cualquier riesgo de base que resulte del hecho de que los parámetros de riesgo de mercado no sean idénticos debe tenerse en cuenta en la valoración del valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros del grupo, Cuando se emplee la excepción del párrafo 48.

De forma análoga, la duración de la exposición de la entidad a un riesgo o riesgos de mercado concretos que se deriven de los activos financieros y pasivos financieros debe ser sustancialmente la misma. Por ejemplo, Roohsing que emplea un contrato de futuros a doce meses contra los flujos de efectivo que se asocian a una exposición al riesgo de tipo de interés correspondiente a doce meses en un instrumento financiero a cinco años dentro de un grupo compuesto únicamente por dichos activos financieros y pasivos financieros valorará el valor razonable de la exposición al riesgo de tipo de interés de doce meses en términos netos y la exposición al riesgo de tipo de interés restante (es decir, del segundo al quinto año) en términos brutos.

4.1.5. Valor razonable en el reconocimiento inicial.

En caso que Roohsing adquiriera un activo o asumiera un pasivo en una transacción de mercado para dicho activo o pasivo, el precio de la transacción es el pagado para adquirir el activo o recibido por asumir el pasivo (un precio de entrada). En cambio, el valor razonable del activo o pasivo es el precio que se recibiría por la venta del activo o se pagaría por la transferencia del pasivo (un precio de salida). Roohsing no vende necesariamente los activos a los precios que pago por adquirirlos. De forma análoga, tampoco transfiere necesariamente los pasivos a los precios que recibió por asumirlos.

En muchos casos, el precio de transacción será igual al valor razonable (p. ej. este podría ser el caso cuando en la fecha de la transacción se produce la transacción de compra de un activo en el mercado en el que se vendería el activo).

Al determinar si un valor razonable en el reconocimiento inicial es igual al precio de transacción, una entidad debe tener en cuenta factores específicos a la transacción y al activo o pasivo. El párrafo B4 describe las situaciones en las que el precio de transacción puede no representar el valor razonable de un activo o un pasivo en el reconocimiento inicial.

Si otra NIIF requiere o permite que una entidad mida un activo o un pasivo inicialmente al valor razonable y el precio de transacción difiere del valor razonable, la entidad debe reconocer la ganancia o pérdida en resultados a menos que dicha NIIF especifique lo contrario.

4.1.6. Técnica de valoración.

Roohsing debe utilizar técnicas de valoración que sean adecuadas a las circunstancias y para las que se disponga de datos suficientes para valorar el valor razonable, maximizando el uso de variables observables relevantes y minimizando el uso de variables no observables.

(Jezi Contadores Auditores Cia. Ltda., 2014). “Las técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable maximizara el uso de datos de entrada observables relevantes y minizara el uso de datos de entrada no observables.”

El objetivo de utilizar una técnica de valoración es estimar el precio al que se realiza una transacción ordenada de venta del activo o de transferencia del pasivo entre participantes en el mercado en la fecha de valoración bajo las condiciones de mercado actuales. El método de mercado, el método del costo y el método de la renta son tres técnicas de valoración que se emplean con frecuencia. Los aspectos principales de dichos métodos se resumen en los párrafos B5 a B11. Una entidad debe emplear técnicas de valoración coherentes con uno o varios de estos métodos para valorar el valor razonable.

En algunos casos una sola técnica de valoración será adecuada (p. ej., al valorar un activo o pasivo empleando precios cotizados en un mercado activo para activos o pasivos idénticos). En otros casos será pertinente aplicar varias técnicas de valoración (p. ej., ese sería el caso al valorar una unidad generadora de efectivo). Si se emplean varias técnicas de valoración para valorar el valor razonable, los resultados (es decir, las indicaciones respectivas del valor razonable) deben evaluarse teniendo en cuenta la razonabilidad del

rango de valores que dichos resultados indican. La valoración del valor razonable es el punto dentro de ese rango que resulte más representativo del valor razonable dadas las circunstancias.

En caso que el precio de la transacción es el valor razonable en el reconocimiento inicial y se emplea una técnica de valoración que utiliza variables no observables para valorar el valor razonable en los ejercicios posteriores, la técnica de valoración debe adaptarse de modo que en el reconocimiento inicial el resultado de la técnica de valoración sea igual al precio de la transacción. Tal adaptación garantiza que la técnica de valoración refleja las condiciones de mercado actuales y contribuye a que la entidad determine si es necesario un ajuste de la técnica de valoración (p. ej., puede que la técnica de valoración no englobe una característica del activo o del pasivo). Tras el reconocimiento inicial, cuando se valore un valor razonable mediante una o varias técnicas de valoración que empleen variables no observables, Roohsing garantizara que dichas técnicas de valoración reflejan datos de mercado observables (p. ej., el precio de un activo o pasivo similares) en la fecha de valoración.

Las técnicas de valoración empleadas para valorar el valor razonable deben aplicarse de forma coherente. Sin embargo, es pertinente una modificación de una técnica de valoración o de su aplicación (p. ej., una modificación de su ponderación al utilizar varias técnicas de valoración o una modificación en un ajuste aplicado a una técnica de valoración) si la modificación tiene como resultado una valoración que es tan representativa o más del valor razonable dadas las circunstancias. Este podría ser el caso, por ejemplo, en los casos siguientes: (a) se desarrollan nuevos mercados; (b) hay nueva información disponible; (c) información empleada con anterioridad deja de estar

disponible; (d) las técnicas de valoración mejoran; o (e) las condiciones de mercado cambian.

Las revisiones como resultado de un cambio en la técnica de valoración o en su aplicación deben contabilizarse como un cambio en la estimación contable de conformidad con la NIC 8. Sin embargo, no es necesario revelar la información que la NIC 8 prevé para una modificación en la estimación contable en el caso de las revisiones como resultado de una modificación en una técnica de valoración o en su aplicación.

4.2. Características de los activos y pasivos para la medición del valor razonable NIIF 13 en propiedad planta y equipo de la empresa ROOHSING S,A. en el 2017.

4.2.1. Consideraciones para la valoración del activo y pasivo.

Roohsing al valorar el valor razonable, tendrá en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes en el mercado tendrían en cuenta dichas características a la hora de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de valoración. Dichas características incluyen, por ejemplo, las siguientes:

Las condiciones y la ubicación del activo; y (b) Las restricciones, si las hubiera, sobre la venta o el uso del activo. (NIIF 13, 2017,)

El efecto sobre la valoración que una característica particular tenga dependerá del modo en el que los participantes en el mercado tendrían en cuenta dicha característica.

Pueden ser valorados al valor razonable cualquiera de los siguientes activos o pasivos: (a) un activo o pasivo independiente (p. ej., un instrumento financiero o un activo no financiero); o (b) un grupo de activos, un grupo de pasivos o un grupo de activos y pasivos (p. ej., un negocio o una unidad generadora de efectivo).

A efectos de revelación de información o reconocimiento, que el activo o pasivo sean un activo o pasivo independiente, un grupo de activos, un grupo de pasivos o un grupo de activos y pasivos depende de su unidad de cuenta. La unidad de cuenta del activo o pasivo debe determinarse de conformidad con la NIIF que requiera o permita la valoración al valor razonable, excepto en los casos previstos en esta NIIF.

4.2.2. Transacción.

En una valoración del valor razonable se presume que el activo o pasivo se intercambia en una transacción ordenada entre participantes en el mercado para vender el activo o transferir el pasivo en la fecha de valoración bajo las condiciones de mercado actuales.

En una valoración del valor razonable se presume que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo se lleva a cabo: (a) en el mercado principal del activo o pasivo; o (b) en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o el pasivo.

Roohsing no necesita realizar una búsqueda exhaustiva de todos los posibles mercados para identificar el mercado principal o, en ausencia de un mercado principal, el mercado más ventajoso, pero sí debe tener en cuenta toda la información que esté razonablemente disponible. En ausencia de prueba en contrario, se considera que el mercado en el que la entidad realizaría normalmente una transacción para vender el activo o transferir el pasivo constituye el mercado principal o, en ausencia de un mercado principal, el mercado más ventajoso.

Si hay un mercado principal para el activo o pasivo, la valoración del valor razonable debe representar el precio en dicho mercado (ya sea el precio directamente observable o estimado por medio de otra técnica de valoración), incluso aunque el precio en un mercado diferente sea potencialmente más ventajoso en la fecha de valoración.

La entidad debe disponer de acceso al mercado principal (o al más ventajoso) en la fecha de valoración. Dado que entidades diferentes (y los negocios dentro de dichas

entidades) con distintas actividades pueden tener acceso a mercados diferentes, el mercado principal (o el más ventajoso) para un mismo activo o pasivo puede variar de una entidad a otra (y entre negocios dentro de dichas entidades). Por tanto, el mercado principal (o el más ventajoso), y con ello, los participantes en el mercado, debe considerarse desde el punto de vista de la entidad, lo que permitirá que se produzcan diferencias entre una misma entidad y entre entidades con actividades distintas.

Roohsing, no necesitará poder vender el activo concreto ni transferir el pasivo determinado en la fecha de valoración para poder valorar el valor razonable en función del precio en ese mercado. Incluso cuando se carece de mercado observable que proporcione información sobre fijación de precios para la venta de un activo o para la transferencia de un pasivo en la fecha de valoración, en una valoración del valor razonable debe presumirse que se realiza una transacción en esa fecha, considerada desde el punto de vista de un participante en el mercado que mantiene el activo o es titular del pasivo. Esa transacción supuesta establece una base para la estimación del precio de venta del activo o de transferencia del pasivo.

4.2.3. Participantes del mercado

Roohsing determinara el valor razonable de un activo o pasivo aplicando las hipótesis que los participantes en el mercado emplearían a la hora de fijar el precio del activo o pasivo, suponiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico.

A la hora de desarrollar dichas hipótesis, la entidad no tiene necesidad de identificar a los participantes concretos en el mercado. En su lugar, la entidad debe determinar las características que distinguen a los participantes en el mercado en general, teniendo en cuenta factores específicos a todo lo siguiente:

- (a) el activo o pasivo;
- (b) el mercado principal (o el más ventajoso) para el activo o pasivo; y
- (c) los participantes en el mercado con los que la entidad efectuaría una transacción en ese mercado.

4.2.4 El precio.

El valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o en el más ventajoso) en la fecha de valoración bajo las condiciones de mercado actuales (es decir, un precio de salida) con independencia de si el precio es observable directamente o se estima mediante otra técnica de valoración.

(Documents/deloitte-analytics, 2018). “El precio en el mercado principal (o el más

ventajoso) empleado para valorar el valor razonable del activo o pasivo no debe ajustarse en función de los costes de transacción.

Los costes de transacción deben contabilizarse de conformidad con otras NIIF. Los costes de transacción no constituyen una característica de un activo o pasivo, sino que son específicos a una transacción y variarán en función de cómo efectúe la entidad la transacción con el activo o pasivo.

Los costes de transacción no incluyen gastos de transporte. Si la ubicación es una característica del activo (como podría ser el caso, por ejemplo, de una materia prima), el precio en el mercado principal (o en el más ventajoso) debe ajustarse en función de los gastos, si los hubiera, generados por el transporte del activo desde su ubicación actual hasta dicho mercado.

4.2.5. Aplicación a activo no financiero.

Una valoración del valor razonable de un activo no financiero tiene en cuenta la habilidad de un participante en el mercado para generar beneficios económicos mediante el activo en su mejor y mayor uso o mediante la venta del mismo a otro participante en el mercado que emplearía el activo en su mejor y mayor uso.

En un activo no financiero se toma en consideración el uso mejor y mayor del activo físicamente posible, legalmente permisible y económicamente viable, del modo siguiente: (a) Un uso físicamente posible tiene en cuenta las características físicas del activo que los participantes en el mercado considerarían a la hora de fijar el precio del

activo (p. ej., la ubicación o el tamaño de la propiedad inmobiliaria). (b) Un uso legalmente permisible tiene en cuenta cualquier restricción legal sobre la utilización del activo que los participantes en el mercado considerarían a la hora de fijar el precio del activo (p. ej., las normas en materia de urbanismo aplicables a una propiedad inmobiliaria).

Un uso económicamente viable tiene en cuenta si el uso de un activo que es tanto físicamente posible como legalmente permisible genera flujos de efectivo o ingresos adecuados (considerando los costes de destinar el activo a ese uso) para producir un rendimiento de la inversión acorde con la que los participantes en el mercado requerirían de una inversión en el activo destinado a dicho uso.

Desde la perspectiva de los participantes en el mercado el mejor y mayor uso se determina, incluso cuando la entidad tiene la intención de hacer un uso diferente. Sin embargo, se presume que el uso actual que la entidad haga de un activo no financiero debe ser su mejor y mayor uso a menos que el mercado u otros factores indiquen que un uso diferente por parte de otros participantes en el mercado maximizaría el valor del activo.

Para proteger su posición competitiva, o por otros motivos, Roohsing puede tener la intención tanto de no utilizar un activo no financiero adquirido de forma activa como de no usarlo conforme a su mejor y mayor uso. Por ejemplo, este podría ser el caso de un activo intangible adquirido que la entidad planea utilizar de forma defensiva impidiendo que otros lo empleen. No obstante, la entidad debe valorar el valor razonable de un activo no financiero presumiendo que los participantes en el mercado lo utilizarán conforme a su mejor y mayor uso.

4.2.6. Jerarquía del valor razonable.

Nivel 1: Datos de entrada totalmente observables. (Precio no ajustados cotizado en un mercado activo para activos y pasivos idénticos que la entidad pueda valorar a la fecha de medición).

Más confiable puesto que no puede ser manipulado por quien lo aplica simplemente se basa en los parámetros del mercado.

Nivel 2: Los datos de entrada diferentes a los precios cotizados dentro del nivel 1 que sea directa e indirectamente observables. (Flujo de caja descontado utilizando la oficial.).

Nivel 3 No son observables (flujo de caja descontado utilizando la tasa definida por el área de tesorería sobre la base de un modelo interno.).

Menos confiables puestos que es potencialmente susceptible de ser manipulado por quien lo aplica.

4.2.7. Premisa de valoración de los activos no financieros

Para un activo no financiero el mejor y mayor uso de constituye la premisa de valoración que se empleará para valorar el valor razonable del activo, de la siguiente forma:

(a) El mejor y mayor uso de un activo no financiero puede proporcionar el valor máximo a los participantes en el mercado por medio de su utilización en combinación con otros activos de forma agrupada (instalado o configurado de cualquier otro modo para su uso) o en combinación con otros activos y pasivos (p. ej., un negocio):

(i) Si el mejor o mayor uso del activo es su utilización en combinación con otros activos o con otros activos y pasivos, el valor razonable del activo es el precio que se

percibiría en una transacción actual de venta del activo suponiendo que el activo se empleara junto con otros activos o con otros activos y pasivos y que dichos activos y pasivos (es decir, sus activos complementarios y los pasivos asociados) estuvieran a disposición de los participantes en el mercado.

(ii) Los pasivos asociados al activo y a los activos complementarios incluyen pasivos que financian el capital circulante, pero no incluyen pasivos que se emplean para financiar activos distintos de aquellos que conforman el grupo de activos.

(iii) Las hipótesis sobre el mejor y mayor uso de un activo no financiero deben ser coherentes para todos los activos del grupo de activos en los que el mejor y mayor uso sea relevante o el grupo de activos y pasivos en el que el activo se emplearía.

(b) El mejor y mayor uso de un activo no financiero puede proporcionar un valor máximo a los participantes en el mercado de manera independiente. Si el mejor y mayor uso del activo radican en emplearlo de manera independiente, el valor razonable del activo es el precio que se recibiría en una transacción actual por la venta del activo a participantes en el mercado que utilizaran el activo de manera independiente. En la valoración del valor razonable de un activo no financiero se presume que el activo se vende en coherencia con la unidad de cuenta especificada en otras NIIF (que puede ser un activo individual). Tal es el caso incluso cuando en dicha valoración se presume que el mejor y mayor uso del activo es emplearlo en combinación con otros activos o con otros activos y pasivos, porque en una valoración del valor razonable se presume que el participante en el mercado ya dispone del activo complementario y de los pasivos asociados. El párrafo B3 describe la aplicación del concepto de premisa de valoración para los activos no financieros.

Revisión de la NIC 16 e Incidencias Contables por el uso de Valor Razonable.

La NIC 16 proporciona lineamientos para los siguientes aspectos de la contabilización de Propiedad, Planta y Equipo.

El objetivo de esta Norma es prescribir el tratamiento contable de propiedades, planta y equipo, de forma que los usuarios de los estados financieros puedan conocer la información acerca de la inversión que la entidad tiene en sus propiedades, planta y equipo, así como los cambios que se hayan producido en dicha inversión. Los principales problemas que presenta el reconocimiento contable de propiedades, planta y equipo son la contabilización de los activos, la determinación de su importe en libros y los cargos por depreciación y pérdidas por deterioro que deben reconocerse con relación a los mismos.

4.2.8. Reconocimiento de los Costos Iniciales de Rubros de Propiedad, Planta y Equipo.

Un elemento de propiedades, planta y equipo se reconocerá como activo si, y sólo si:

- (a) sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y
- (b) el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Las piezas de repuesto y el equipo auxiliar se registran habitualmente como inventarios, y se reconocen en el resultado del periodo cuando se consumen. Sin embargo, las piezas de repuesto importantes y el equipo de mantenimiento permanente, que la entidad espere utilizar durante más de un periodo, cumplen normalmente las

condiciones para ser calificados como elementos de propiedades, planta y equipo. De forma similar, si las piezas de repuesto y el equipo auxiliar sólo pudieran ser utilizados con relación a un elemento de propiedades, planta y equipo, se contabilizarán como propiedades, planta y equipo.

Esta Norma no establece la unidad de medición para propósitos de reconocimiento, por ejemplo no dice en qué consiste una partida de propiedades, planta y equipo. Por ello, se requiere la realización de juicios para aplicar los criterios de reconocimiento a las circunstancias específicas de la entidad. Podría ser apropiado agregar partidas que individualmente son poco significativas, tales como moldes, herramientas y troqueles, y aplicar los criterios pertinentes a los valores totales de las mismas.

La entidad evaluará, de acuerdo con este principio de reconocimiento, todos los costos de propiedades, planta y equipo en el momento en que se incurre en ellos. Estos costos comprenden tanto aquéllos en que se ha incurrido inicialmente para adquirir o construir una partida de propiedades, planta y equipo, como los costos incurridos posteriormente para añadir, sustituir parte de o mantener el elemento correspondiente.

4.2.9 Medición posterior al valor inicial

Algunos elementos de propiedades, planta y equipo pueden ser adquiridos por razones de seguridad o de índole medioambiental. Aunque la adquisición de ese tipo de propiedades, planta y equipo no incremente los beneficios económicos que proporcionan las partidas de propiedades, planta y equipo existentes, puede ser necesaria para que la entidad logre obtener los beneficios económicos derivados del resto de los activos.

Dichos elementos de propiedades, planta y equipo cumplen las condiciones para su reconocimiento como activos porque permiten a la entidad obtener beneficios económicos adicionales del resto de sus activos, respecto a los que hubiera obtenido si no los hubiera adquirido. Por ejemplo, una industria química puede tener que instalar nuevos procesos de fabricación para cumplir con la normativa medioambiental relativa a la producción y almacenamiento de productos químicos, reconociendo entonces como parte de propiedades, planta y equipo las mejoras efectuadas en la planta, en la medida que sean recuperables, puesto que sin ellas la entidad quedaría inhabilitada para producir y vender esos productos químicos. No obstante, el importe en libros resultante de tales activos y otros relacionados con ellos se revisará para comprobar la existencia de deterioro del valor, de acuerdo con la NIC 36 Deterioro del Valor de los Activos.

Costos posteriores.

De acuerdo con el criterio de reconocimiento contenido en el párrafo 7, la entidad no reconocerá, en el importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo, los costos derivados del mantenimiento diario del elemento. Tales costos se reconocerán en el resultado cuando 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” del elemento de propiedades, planta y equipo.

Esta norma debe ser aplicada en la contabilización de los elementos de propiedades, planta y equipo, salvo cuando otra norma exija o permita un tratamiento contable

diferente. Esta norma no será de aplicación a:

(a) las propiedades, planta y equipo clasificadas como mantenidas para la venta de acuerdo con la NIIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones descontinuadas;

(b) los activos biológicos relacionados con la actividad agrícola (véase la NIC 41 Agricultura

(c) el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación (véase la NIIF 6); Exploración y evaluación de recursos minerales (d) las inversiones en derechos mineros, exploración y extracción de minerales, petróleo, gas natural y otros recursos no renovables similares.); O no obstante, esta norma será de aplicación a los elementos de propiedades, planta y equipo utilizados para desarrollar o mantener los activos descritos en los párrafos (b) a (d). Otras normas pueden obligar a reconocer un determinado elemento de propiedades, planta y equipo de acuerdo con un tratamiento diferente al exigido en esta norma. Por ejemplo, la NIC 17 Arrendamientos

Una entidad que utilice el modelo del costo para las propiedades de inversión de acuerdo con la NIC 40 propiedades de inversión, utilizará el modelo del costo al aplicar esta norma. Exige que la entidad evalúe si tiene que reconocer un elemento de propiedades, planta y equipo sobre la base de la transmisión de los riesgos y ventajas. Sin embargo, en tales casos, el resto de aspectos sobre el tratamiento contable de los citados activos, incluyendo su depreciación, se guiarán por los requerimientos de la presente norma.

Ciertos componentes de algunos elementos de propiedades, planta y equipo pueden necesitar ser reemplazados a intervalos regulares. Por ejemplo, un horno puede necesitar

revisiones y cambios tras un determinado número de horas de funcionamiento, y los componentes interiores de una aeronave, tales como asientos o instalaciones de cocina, pueden necesitar ser sustituidos varias veces a lo largo de la vida de la aeronave. Ciertos elementos de propiedades, planta y equipo pueden ser adquiridos para hacer una sustitución recurrente menos frecuente, como podría ser la sustitución de los tabiques de un edificio, o para proceder a un recambio no frecuente. De acuerdo con el criterio de reconocimiento del párrafo 7, la entidad reconocerá, dentro del importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo, el costo de la sustitución de parte de dicho elemento cuando se incurra en ese costo, siempre que se cumpla el criterio de reconocimiento. El importe en libros de esas partes que se sustituyen se dará de baja en cuentas, de acuerdo con las disposiciones que al respecto contiene esta norma

(véanse los párrafos 67 a 72).

Frecuencia de Revaluación

La NIC 16 menciona que las revaluaciones se deben llevar acabo de acuerdo a los cambios que experimentan los valores razonables de los elementos de propiedad, planta y equipo que se están revaluando.

En este sentido los elementos de propiedad, planta y equipo que experimentan cambios significativos y volátiles en sus valores razonables necesitarán revaluaciones anuales, mientras que para aquellos elementos de propiedad, planta y equipo con variaciones insignificantes en su valor razonable será suficiente revaluaciones cada tres o cinco años.

4.2.10. Depreciación y falta de conocimiento

Se depreciará de forma separada cada parte de un elemento de propiedades, planta y equipo que tenga un costo significativo con relación al costo total del elemento. Una entidad distribuirá el importe inicialmente reconocido con respecto a una partida de propiedades, planta y equipo entre sus partes significativas y depreciará de forma separada cada una de estas partes. Por ejemplo, podría ser adecuado depreciar por separado la estructura y los motores de un avión, tanto si se tiene en propiedad como si se tiene en arrendamiento financiero. De forma análoga, si una entidad adquiere propiedades, planta y equipo sujeto a un arrendamiento operativo en el que es el arrendador, puede ser adecuado depreciar por separado los importes reflejados en el costo de esa partida que sean atribuibles a las condiciones favorables o desfavorables del arrendamiento con respecto a las condiciones de mercado.

Una parte significativa de un elemento de propiedades, planta y equipo puede tener una vida útil y un método de depreciación que coincidan con la vida y el método utilizados para otra parte significativa del mismo elemento. En tal caso, ambas partes podrían agruparse para determinar el cargo por depreciación.

En la medida que la entidad deprecie de forma separada algunas partes de un elemento de propiedades, planta y equipo, también depreciará de forma separada el resto del elemento. El resto estará integrado por las partes del elemento que individualmente no sean significativas. Si la entidad tiene diversas expectativas para cada una de esas partes, podría ser necesario emplear técnicas de aproximación para depreciar el resto, de forma que represente fielmente el patrón de consumo o la vida útil de sus componentes, o ambos.

4.2.11. Deterioro del valor de los activos fijos

La NIC 16 hace referencia a la NIC 36 que se refiere al deterioro del valor de los activos, donde se explica a profundidad cómo se debe determinar el importe recuperable de un activo y cuándo se debe proceder a reconocer, o en su caso, revertir, las pérdidas por deterioro del valor.

4.3. Relación de la NIIF 13 con Otras NIIF y Normas Internacionales de Contabilidad y su Adopción a la empresa ROOHSING S.A que aplican para determinar el Valor Razonable de Propiedad, Planta y Equipo en el año 2017

4.3.1. Norma Internacional NIC 2 – Inventarios

El valor neto realizable hace referencia al importe neto que la entidad espera obtener por la venta de los inventarios, en el curso normal de la operación. La medición del valor razonable de la NIIF 13 se refleja el precio al que tendría lugar una transacción ordenada para vender el mismo inventario en el mercado principal (o más ventajoso) para ese inventario, entre participantes de mercado en la fecha de la medición. El primero es un valor específico para la entidad, mientras que el último no. El valor neto realizable de los inventarios puede no ser igual al valor razonable menos los costos de venta.

Las entidades deberán realizar la prueba del valor neto realizable, por lo que será necesario adecuar los procesos y los sistemas para obtener la información de precios de venta y los costos necesarios para la venta.

(MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS [PE], 2015) “El valor razonable refleja el importe por el cual este mismo inventario podría ser intercambiado en el mercado, entre compradores y vendedores interesados y debidamente informados.” P.2

4.3.2. NIC 16 Propiedad Planta y equipo.

Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad, se contabilizará por su valor revaluado, que es su valor razonable, en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido. Las revaluaciones se harán con suficiente regularidad, para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable al final del periodo sobre el que se informa. Normalmente, el valor razonable de los terrenos y edificios se determinará a partir de la evidencia basada en el mercado mediante una tasación, realizada habitualmente por tasadores cualificados profesionalmente. El valor razonable de los elementos de planta y equipo será habitualmente su valor de mercado, determinado mediante una tasación.

Las entidades deberán establecer una política contable por grupos de activos, y evaluar los métodos utilizados por el evaluador, que deberán ser conformes con aquellos incluidos en los estándares internacionales de valuación

Un activo debe reconocerse, inicialmente, a su costo, lo que incluye todos los costos relacionado con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones actuales. (Orozco, 2015, pág. 5)

(Ministerio de Economía y Finanzas [PE], 2018). “El costo de dicho elemento de propiedades, planta y equipo se medirá por su valor razonable, a menos que (a) la transacción de intercambio no tenga carácter comercial, o (b) no pueda medirse con fiabilidad el valor razonable del activo recibido ni el del activo entregado.” P.4

4.3.3. NIC 40 Propiedad de Inversión.

De acuerdo a lo mencionado en el párrafo 75 de la NIC 40, una entidad revelará lo siguiente:

- Si aplica el modelo del valor razonable o el modelo del costo. Cuando aplique el modelo del valor razonable, en qué circunstancias se clasifican y contabilizan como propiedades de inversión los derechos sobre propiedades mantenidas en régimen de arrendamiento operativo. - Cuando la clasificación resulte difícil, los criterios desarrollados por la entidad para distinguir las propiedades de inversión de las propiedades ocupadas por el dueño y de las propiedades que se tienen para vender en el curso normal de las actividades del negocio.

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

La medición de las propiedades de inversión a valor razonable es un tratamiento alternativo permitido. El valor razonable debe determinarse fiablemente.

Valor razonable es valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción organizada entre participantes del mercado a una fecha de medición.

La aplicación del enfoque dependerá del propósito, naturaleza, tipo de elemento de

propiedad, planta y equipo, naturaleza del mercado y otra información relevante a considerar, que permita identificar las ventajas y desventajas de los enfoques

(nicniif.org, 2016). “La Norma requiere a la entidad que revele: (a) si aplica el modelo del valor razonable o el modelo del costo; y NIC 40 © IASCF 2243 (b) cuando aplique el modelo del valor razonable, en qué circunstancias se clasifican y contabilizan como propiedades de inversión los derechos sobre propiedades mantenidas en régimen de arrendamiento operativo.” P.3 IN7

4.3.4. NIIF 5. Activos no corriente mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas

Una entidad medirá los activos no corrientes (o grupos de activos para su disposición) clasificados como mantenidos para la venta, al menor de su importe en libros o su valor razonable menos los costos de venta. Valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción organizada entre participantes del mercado a una fecha de medición.

(Orozco, 2015, pág. 50) Orozco hace mención de la NIIF 5 una operación discontinuada es un componente de la entidad que se ha vendido o se ha dispuesto de el por otra vía, o bien que ha sido clasificado como mantenido para la venta

Se debe determinar que activos no corrientes cumplen los requerimientos de IFRS 5 para ser clasificados como disponibles para la venta. Adicionalmente, se deben realizar la valoración teniendo en cuenta los tres enfoques permitidos por la IFRS 13 y estimar los costos de venta.

4.3.5. NIC 36 Deterioro de activos.

El valor recuperable se corresponderá con el valor razonable si los costos de enajenación, o puesta a disposición por otra vía del activo, son nulos o poco significativos. Si estos costos fueran cuantitativamente significativos, el valor recuperable se encontraría por debajo, incluso, del valor razonable, y daría lugar a un incremento del posible deterioro de valor.

El valor razonable difiere del valor en uso. El valor razonable refleja las hipótesis que los participantes en el mercado utilizarían a la hora de fijar el precio del activo. Por el contrario, el valor en uso refleja los efectos de factores que pueden ser específicos de la entidad y no aplicables, en general, al resto de entidades.

La norma requiere que se evalúe anualmente la existencia de indicios de deterioro de valor, en caso de presentarse, se deberá determinar el importe recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo.

4.3.6. NIC 17 Arrendamiento

Al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, éste se reconocerá, en el estado de situación financiera del arrendatario, como un activo y un pasivo por el mismo importe, igual al valor razonable del bien arrendado, o bien al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, si éste fuera menor, determinados al inicio del arrendamiento.

Valor razonable es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesado y debidamente informado, que realizan una transacción libre.

Se debe estimar el valor razonable del activo al inicio del contrato, compararlo con el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento, y reconocer el activo y el pasivo del arrendamiento financiero, por el menor.

4.3.7. NIC 38 Activos intangibles.

Valor razonable Una de un activo es el importe por el cual podría ser intercambiado un activo entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.

La revaluación al valor de mercado de los activos intangibles distintos a crédito mercantil es un tratamiento alternativo permitido. Como una revaluación requiere referencia a un mercado activo para el tipo específico de intangible, esta práctica es relativamente poco común.

4.3.8. NIC 3 Combinación de negocio.

La adquirente medirá los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a sus valores razonables en la fecha de su adquisición. Para cada combinación de negocios, la adquirente medirá en la fecha de adquisición los componentes de las participaciones no controladoras en la adquirida que son participaciones en la propiedad actuales y que otorgan a sus tenedores el derecho a una participación proporcional en los activos netos de la entidad en el caso de liquidación:

al valor razonable; o (b) a la participación proporcional de los instrumentos de

propiedad actuales en los importes reconocidos de los activos netos identificables de la adquirida.

Todos los demás componentes de las participaciones no controladoras se medirán al valor razonable

La adquirente medirá los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a sus valores razonables en la fecha de su adquisición.

La adquirente reconocerá una plusvalía (crédito mercantil) en la fecha de la adquisición medida como el exceso del apartado (a) sobre el (b) siguientes: (a) suma de: (i) la contraprestación transferida (ii) el importe de cualquier participación no controladora en la adquirida medida de acuerdo con esta NIIF; y (b) el neto de los activos y pasivos al valor razonable.

El crédito mercantil no se amortiza, pero se debe efectuar una prueba anual de deterioro.

Cada vez que se realice una adquisición de negocios, se deberán realizar procedimientos de valoración detallados de cada uno de los activos identificables y pasivos asumidos, conforme a los requerimientos de la IFRS 13 Fair Value Measurement. Los juicios y estimados realizados en la asignación del precio de compra pueden afectar significativamente los resultados futuros de la operación. Por lo tanto, es importante que se obtenga la asistencia de un experto independiente en la valuación. Anualmente se deben realizar pruebas de deterioro sobre el crédito mercantil para determinar si el monto recuperable es inferior a su valor en libros-

4.3.9. Efectivo y equivalente al efectivo.

Toda inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento próximo, por ejemplo tres meses o menos desde la fecha de adquisición y debe poder ser fácilmente convertible en una cantidad determinada de efectivo y estar sujeta a un riesgo insignificante de cambios en su valor.

Efectivo: valor razonable equivalente al efectivo: Costo o costo amortizado aproximado a valor razonable

Los instrumentos equivalentes de efectivo deben valorarse con el método del costo amortizado, que por lo general se aproxima a su valor razonable por el corto tiempo de maduración de estos instrumentos y su bajo riesgo.

4.4 Tratamiento contable sobre la determinación del valor razonable de la propiedad planta y equipo siguiendo los lineamientos de la NIIF 13 Medición del valor razonable.

ROOHSING S.A, dedicada a confeccionar tela de tipo jean, inició sus operaciones en Nicaragua en el año 1999, situando su planta industrial y oficinas en el complejo de zona franca industrial las Mercedes. Con el paso de los años y el crecimiento que ha tenido la ciudad, el lugar donde se ubicó inicialmente la planta industrial se saturó de tráfico vehicular y comercio, hechos que causaron que la entidad tuviera problemas de distribución de su mercadería. Estos sucesos motivaron a que los accionistas de la compañía ROOHSING S.A en el año 2017 tomen la decisión de adquirir una nueva planta industrial en el sector de Tipitapa para reubicar su planta.

Así mismo, los accionistas de la compañía toman la decisión de no vender el terreno con la edificación donde ROOHSING S.A inicio sus operaciones a cambio de conservar la propiedad con el objetivo de arrendarla a un tercero y obtener rentas.

En lo que respecta a temas financieros, ROOHSING S.A. adopta las Normas internacionales de información financiera en el año 2012, por lo tanto para el caso de estudio (año 2017), los estados financieros de ROOHSING S.A., están bajo estándares internacionales.

Desarrollo:

Si bien la entidad no es experta en temas de valoración de activos, tiene presente que la valoración realizada por un experto externo de sus propiedades, planta y equipo

tienen incidencia en la posición financiera de la compañía al registrar sus efectos. Con esto, desde el punto de vista de la administración de la empresa, el valor razonable determinado por el perito valuador debe estar ceñido a la realidad, para lo cual es obvio suponer que la administración de la empresa puede deducir que la valoración es adecuada.

Para ello, se detallan las características de cada uno de los elementos a valorar:

4.4.1. Propiedad, planta y equipo.

El terreno que posee ROOHSING S.A se encuentra situado en el parque industrial las Mercedes y tiene una extensión de 6.000 metros cuadrados.

El sector donde se ubica el terreno tiene facilidades como: teléfono, energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, aceras, alumbrado público y vías de acceso empedradas.

Dentro de la propiedad se encuentra una construcción de 5.000 metros cuadrados dividida en dos partes:

Área administrativa: En esta área se ubican las oficinas administrativas y baños para el personal de la compañía ROOHSING S.A, tiene un área de construcción de 1000 metros cuadrados en una sola planta y tiene una edad de 10 años de construcción.

Almacén de tejeduría y bodega: El galpón de tejeduría y bodega es el lugar donde se desarrolla la confección de telas y posee un área de almacenamiento para el producto terminado, tiene un área de construcción de 4.000 metros cuadrados y tiene una edad de 10 años.

Estructuralmente, la edificación tiene una estructura metálica de hormigón armado con recubrimiento de cemento y cubierta de teja.

Toda el área restante ha sido distribuida como parqueaderos para los automóviles de los trabajadores de la entidad.

Dentro del área de tejeduría, ROOHSING S.A posee 15 telares de serie ZX'123 año 2012 de marca Tejedura, todos ellos con 5 años de uso y con una vida útil estimada de 10 años de producción.

La entidad renovó todos sus telares hace 5 años por los telares Teje duro y desde entonces trabaja con ellos a su máximo nivel de producción por la gran demanda de tela de jean que posee.

4.4.2. La Transacción.

Cuando las características más importantes del activo a ser valorado son expuestas a los participantes de mercado, ellos, tienen la posibilidad de obtener un conocimiento razonable del activo y transar libremente por él.

Cabe destacar que esta transacción es hipotética y no considera la intención de vender o no el activo, su único fin es determinar el valor al que se podría transar el activo en una fecha determinada. Por otra parte, la norma menciona que la transacción se debe llevar a cabo en el mercado principal o en ausencia de este, en el mercado más ventajoso para lo cual la entidad deberá considerar lo siguiente:

4.4.3. Mercado principal para la propiedad y planta.

De la misma manera que las propiedades de inversión, el sector donde se ubica la planta industrial de la entidad se ha desarrollado como un patio industrial en una zona alejada de la ciudad, por lo tanto, aun cuando un desarrollo distinto brinde mayor

beneficio a la entidad, el mercado principal para el inmueble será las entidades del sector Industrial.

4.4.4. Mercado principal para el equipo.

Los telares ZX´123 son actualmente utilizados por una gran cantidad de entidades dedicadas a la industria Textil en el país, esto denotaría que los mercados a los que la entidad puede tener acceso para transar con su equipo son las compañías de la industria textil. Posteriormente la entidad realiza una investigación del nivel y volumen de transacciones para el activo y determina que el sector textil de Zona Franca es aquel que muestra un mayor volumen y nivel de transacciones para los telares en cuestión, por ello la entidad puede concluir que el mercado principal para sus telares es la industria textil de Zona Franca, aun cuando un sector de la industria en otra ubicación le brinde un mayor beneficio a la empresa.

4.4.5. Participantes del Mercado.

La determinación de los participantes de mercado en nuestro caso de estudio sería de la siguiente manera:

-Propiedades de inversión y propiedad y planta: Los mercados principales son las entidades del sector industrial, por lo tanto, los participantes del mercado serían los compradores en ese mercado.

Equipo: El mercado principal para los telares de la compañía ROOHSING S.A es la industria textil de Zona Franca, por lo tanto, los participantes del mercado serían los compradores en ese mercado.

En ambos casos podemos observar que los participantes de mercado han sido definidos como los compradores en el mercado principal tal y como lo menciona la norma.

4.4.6. Costos de Transacción y Costos de Transporte.

-Costos de la transacción: Tanto para las propiedades y planta como para las propiedades de inversión, ROOHSING S.A debe considerar que si transara con ellas debería pagar el valor del impuesto de bienes inmuebles que es un impuesto que debe ser cancelado en Nicaragua cuando se transa con un bien inmueble. Este debe ser cubierto por ROOHSING S.A. y no se lo debe considerar al momento de tasar el bien dado que este valor no es una característica del bien sino es una característica de la transacción.

En lo referente al equipo no existen costos asociados a la transacción que deban ser mencionados.

Costos de transporte: Dado que las propiedades de inversión y propiedades y planta de la Compañía ROOHSING S.A poseen la característica de inmuebles, el concepto de costos de transporte no tiene validez al momento de determinar su valor razonable.

Para el caso de los telares de la entidad, su ubicación es tipi tapa (Planta Industrial de ROOHSING S.A), mientras que la ubicación de su mercado principal es complejo industrial de Zona Franca, este hecho supone que el valor razonable debe ser ajustado

por el costo de desmontar y transportar el activo de su ubicación actual (Planta Industrial) a su mercado principal (Parque industrial Zona Franca).

4.4.7. Valor razonable para activos no financieros

4.4.7.1. Máximo y mejor uso.

ROOHSING S.A presume que el máximo y mejor uso de sus propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión es su uso actual. Adicionalmente, para corroborar esta presunción menciona que el uso de sus activos es:

Legalmente permisible: Tanto sus propiedades y planta y equipo, como sus propiedades de inversión se encuentran en sectores donde por ley está permitido el desarrollo de la industria dentro de la ciudad.

Ambos sitios, por el contrario, tienen prohibiciones por parte del municipio de la ciudad de desarrollos residenciales, ya que las industrias allí establecidas provocan vibraciones en el suelo que a construcciones convencionales pueden causar daños estructurales a largo plazo.

- Físicamente posible: Las características físicas de los inmuebles como ubicación y principalmente tamaño permiten que sean sitios ideales para el desarrollo industrial.

- Financieramente factible: ROOHSING S.A ha analizado cuidadosamente el hecho de retener la propiedad para arrendarla a terceros y establecer su planta industrial a las afueras de la ciudad, este análisis ha sido concluyente al determinar que la rentabilidad que obtendrá será la que espera por el uso de sus activos.

La entidad conoce que el máximo y mejor uso se determina en base a la perspectiva

de los participantes del mercado, por este motivo decidió analizar usos alternos para sus activos, pero encontró que la prohibición del desarrollo residencial antes mencionado limita un uso diferente al actual, por lo tanto queda ratificado que el máximo y mejor uso de las propiedades es su uso actual.

4.4.7.2. Jerarquía del valor razonable:

Datos Nivel 1: Los datos de entrada Nivel 1 son los datos de mayor fiabilidad al momento de determinar el valor razonable de un activo, sin embargo, encontrar estos datos resulta complicado debido a que son datos que provienen de mercados activos para activos idénticos.

A pesar de que se puede observar transacciones de activos, éstas no son ininterrumpidas y por lo general no son transacciones de activos idénticos, por lo tanto el uso de este tipo de datos no es posible debido a que no se puede ubicar mercados activos en Nicaragua para las propiedades del sector inmobiliario.

Datos Nivel 2: El valor razonable constituye una medición basada en el mercado, por este motivo la norma pide que para su determinación se priorice la información que provenga del mismo. En los casos en los que una búsqueda de datos de entrada nivel 1 no sea posible para una medición del valor razonable, la norma pide una búsqueda de datos de entrada nivel 2 que en el entorno nicaragüense serían datos de transacciones que se pueden observar para activos similares ocurridas en tiempos recientes en mercados que no son activos. Llevando los datos de entrada nivel 2 al caso en estudio tendríamos que:

- Datos de entrada nivel 2 para el terreno ubicado en tipitapa y el terreno ubicado en

el complejo de zona franca las Mercedes.

Se puede realizar un estudio de campo en la zona de influencia del lote a tasar. Este estudio comprendería la recolección de muestras y su posterior análisis al compararlo con el lote en estudio, aplicando criterios como: ubicación, tamaño, forma, adecuación y un factor de negociación en función de las condiciones del mercado.

Bajo este esquema, los datos de entrada nivel 2 obtenidos a través de una búsqueda en el mercado serían datos consistentes para el uso de un enfoque de mercado que en esencia es una valoración por referencia a precios de venta alcanzados por propiedades similares

4.4.7.3. Datos de entrada nivel 2 para las edificaciones del terreno ubicado en Tipitapa y en el parque industrial de Zona Franca.

Para las edificaciones, realizar un estudio de campo para determinar el valor mediante comparación con otras edificaciones podría resultar impracticable debido a que se tendría que lidiar con muchas variables, como las características de los materiales utilizados en su construcción, acabados de las edificaciones, etc. Por ello sería más viable analizar las características constructivas de la edificación tomando como base de partida los costos unitarios de todos y cada uno de los elementos constitutivos de la misma. Estas referencias de valores podrían ser tomados de revistas de distribuidores y datos del mercado de la Bajo este esquema, los datos de entrada nivel 2 obtenidos para valorar las edificaciones serían datos que se los puede usar en un enfoque de costo, debido a que este enfoque refleja el costo que se requeriría actualmente para reemplazar la capacidad

de servicio de un activo ajustado por la obsolescencia. Esto se refiere a que los cálculos de construcción a costo nuevo, efectivamente provocará un valor superior al que realmente representa el bien motivo de valuación, debido justamente al uso que ha tenido el mismo por lo que debe ser reducido. Construcción en general.

- Datos de entrada nivel 2 para el equipo.

Se puede realizar un estudio de campo que comprenda la recolección de muestras de telares y su posterior análisis al compararlo con los telares de marca Teje duro que posee la entidad aplicando criterios como: ubicación, capacidad de producción, años de uso y marcas.

Bajo este esquema, los datos de entrada nivel 2 obtenidos a través de una búsqueda en el mercado serían datos consistentes para el uso de un enfoque de mercado que en esencia es una valoración por referencia a precios de venta alcanzados por activos similares.

El siguiente cuadro muestra la jerarquía en la medición del valor razonable de los activos.

Caso Práctico N°1- Jerarquía del valor razonable

Cuadro 1: Información sobre el valor razonable

			Mediciones del valor Razonable utilizando		
Descripción	Fecha de Medición	Total U\$	Datos Nivel 1	Datos Nivel 2 U\$	Datos Nivel 3
Propiedades de Inversión					
Terreno	31-12-2017	442,098		442,098	
Edificación	31-12-2017	203,589		203,589	
	Total	645,687			
Propiedades, planta y equipo					
Terreno	31-12-2017	1,251,255		1,251,255	
Edificación	31-12-2017	322,963		322,963	
Equipo	31-12-2017	255,830		255,830	
	Total	1,830,048			

Elaborado por Hawer López

Información sobre Propiedad Planta Y Equipo

Cuadro 2: Información sobre Propiedad, Planta y Equipo

	Terrenos U\$	Edificaciones U\$	Equipos U\$	Total U\$
Costo revaluado al 31-12-16	1.071.630	642.978	428.652	2.143.260
Adiciones	-	-	-	-
Ventas	-	-	-	-
Revaluación reconocida en otro resultado integral	179.625	109.874	170.643	460.142
Al 31-12-2017	1.251.255	752.852	599.295	2.603.402
Depreciación y deterioro de valor al 31-12-16	-	335.000	223.334	558.334
Depreciación del ejercicio	-	32.149	22.333	54.482
Transferencia*	-	62.739	97.798	160.538
Al 31-12-2017	-	429.889	343.465	773.354
Neto al 31-12-2017	1.251.255	322.963	255.830	1.830.048

*Corresponde a la depreciación acumulada a la fecha de revaluación que se eliminó contra el importe bruto en libros del activo revaluado.

Elaborado por Hawer López

El valor razonable de las propiedades, planta y equipo se determinó utilizando el método de valores de mercado comparables, Nivel 2 de jerarquía. Esto significa que las valuaciones realizadas por el valuador se basan en precios de cotización comparables en mercados no activos, ajustados por las diferencias en la naturaleza, ubicación y/o condición de cada bien en particular. A la fecha de revaluación, 31 de enero de 2017, los valores razonables de las propiedades se basaron en valuaciones realizadas por Experto Valuador S.A., un valuador independiente reconocido y calificado por la Superintendencia de Bancos (SIBOIF).

CUADRO 3 Información sobre Propiedad de inversión.

	Terreno U\$	Edificación U\$
Al 1 de enero 2017	209,271.00	185,714.00
Adiciones	-	-
Ingreso por ajuste de valor razonable (1)	232,826.96	17,875.04
Al 31 de diciembre del 2017	442,097.96	203,589.04
Ganancias incluidas en resultados por valor razonable	232,826.96	17,875.04

El valor razonable de las propiedades de inversión ha sido medido de acuerdo al Nivel 2, previsto en la jerarquía de valor razonable para la valuación del mismo.

Elaborado por Hawer López

Las propiedades de inversión consisten en un terreno y una edificación ubicados en Tipitapa

Al 31 de diciembre del 2017, las propiedades de inversión se presentan a valor razonable, el cual ha sido determinado en base a la valuación realizada por Experto Valuador S.A., un valuador independiente reconocido y calificado por la SIBOIF.

Para la realización del avalúo se aplicó un modelo de tasación basado en la comparación con inmuebles similares ajustados por las características propias del inmueble. Los supuestos utilizados fueron los siguientes:

Tasa de rendimiento del inmueble	9.10%
Tasa de inflación	3.5%
Tasa anual de crecimiento de arrendamientos	5%
Tasa anual de ocupación	100%

Los rendimientos generados por estas propiedades de inversión corresponden al canon de arriendo mensual. Los costos que se derivan de estos activos son por mantenimiento. A continuación, el detalle de lo mencionado:

CUADRO 4. Información sobre arrendamientos

Descripción	Monto en U\$
Ingresos por arrendamientos	600,000.00
Gastos operativos directos (incluidas las reparaciones y mantenimiento) relacionadas con propiedades que generan ingresos por arrendamiento	25,383.00
Ganancia neta generada por las propiedades de inversión medidas a valor razonable	574,617.00

Elaborado por: Haver López

V. Caso práctico:

Con la información proporcionada se requiere:

a- Identificar y contabilizar el valor razonable de la Propiedad, Planta y Equipo según el método de revaluación.

b- Presentar Estados Financieros.

Identificar y contabilizar la revaluación inicial de la Propiedad, Planta y Equipo.

Se pide: Contabilice, según la opción del modelo de valor razonable, la revalorización del activo a finales del ejercicio 1 aplicando los dos tratamientos contables previstos en la NIC 16, pero sin tener en cuenta el efecto fiscal.

Solución.

<u>FECHA</u>	<u>CUENTA</u>	<u>DEBE</u>	<u>HABER</u>
31/12/16	Terrenos	179.625	
	Edificios	320.015	
	Equipos	172.822	
	Depreciación Acumulada		54.482
	Reservas de revalorización (180.000 – 150.000)		617.980
	Totales	672.462	672.462
2. Eliminar la depreciación acumulada del activo.			
<u>FECHA</u>	<u>CUENTA</u>	<u>DEBE</u>	<u>HABER</u>
31/12/16	Depreciación Acumulada	160.538	
-	Edificios	-	62.739
	Equipos		<u>97.799</u>
31/12/16	Terreno	179.625	
	Edificio	109.874	
	Equipo	170.643	
	Reservas de revalorización		460.142
	Totales	620.680	620.680

Presentar Estados Financieros.

ROOHSING S.A.
 ESTADOS DE RESULTADOS
 INTEGRALES
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE
 2017 Y 2016

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
VENTAS	\$5,246,669.00	\$2,861,214.00
INGRESOS DERIVADOS DE PROPIEDAD DE INVERSION	\$600,000.00	\$480,000.00
AUMENTO EN EL VALOR RAZONABLE DE LA PROPIEDAD DE INVERSION EN EL AÑO	\$250,702.00	\$10,525.00
COSTOS DE LABORATORIO	-\$4,458,786.00	-\$2,428,046.00
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	\$1,638,585.00	\$923,693.00
GASTOS DE ADMINISTARCION Y VENTA	-\$749,657.00	-\$557,594.00
OTROS INGRESOS Y EGRESOS NETO	\$75,597.00	\$89,322.00
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA	\$964,525.00	\$455,421.00
IMPUESTO A LA RENTA (30%)	\$203,812.00	\$85,347.00
UTILIDAD NETA	\$760,713.00	\$370,074.00
OTROS RESULTADOS INTEGRALES		
SUPERAVIT POR REVALUACION	\$299,604.00	\$25,000.00
TOTAL DE RESULTADOS INTEGRALES	<u>\$1,060,317.00</u>	<u>\$395,074.00</u>

Jamileth
Margarita

ELABORADO POR

Kenia Ruiz

REVISADO POR

Abigail Lopez

AUTORIZADO POR

ROOHSING S.A.
Estado de situación
financiera
Al 31 de diciembre del
2017 y 2016
En dólares estadounidenses

	<u>2017</u>	<u>2016</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>ACTIVOS</u>			<u>PASIVO Y</u>		
CAJA Y BANCO	\$25,772.00	\$38,339.00	<u>PATRIMONIO</u>		
CUENTAS POR COBRAR	\$600,000.00	\$279,604.00	<u>PASIVO CORRIENTE</u>		
INVENTARIO	\$300,000.00	\$62,704.00	OBLIGACIONES		
PAGOS ANTICIPADOS	\$16,369.00	\$5,124.00	BANCARIAS	\$11,008.00	\$2,292.00
<u>TOTAL ACTIVOS</u>			CUENTAS POR PAGAR	\$834,758.00	\$507,853.00
<u>CORRIENTES</u>	\$942,141.00	\$385,771.00	PASIVOS		
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	\$1,830,048.00	\$1,584,926.00	ACUMULADOS	\$424,659.00	\$229,048.00
PROPIEDAD DE INVERSION	\$645,687.00	\$394,985.00	PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	\$0.00	\$90,084.00
			<u>TOTAL PASIVO</u>		
			<u>CORRIENTE</u>	\$1,270,425.00	\$829,277.00
			PASIVO A LARGO PLAZO	\$118,658.00	\$292,396.00
			<u>TOTAL PASIVO</u>	\$1,389,083.00	\$1,121,673.00
			<u>PATRIMONIO</u>		
			CAPITAL SOCIAL	\$685,000.00	\$579,038.00
					-\$106,538.00
			RESERVA LEGAL SUPERAVIT POR REVALUACION UTILIDADES ACUMULADAS	\$191,411.00	\$106,886.00
			RESULTADO ACUMU	\$299,604.00	\$82,530.00
			ACEPTACION NIIF	\$82,925.00	\$300,000.00
			UTILIDAD DEL EJERCICIO	\$9,140.00	-\$87,982.00
			<u>TOTAL DE</u>	\$760,713.00	\$370,075.00
			<u>PATRIMONIO</u>	\$2,028,793.00	\$1,244,009.00
<u>TOTAL</u>	\$3,417,876.00	\$2,365,682.00	<u>TOTAL</u>	\$3,417,876.00	\$2,365,682.00

Jamileth Margarita
Elaborado por

Kenia Ruiz
Revisado Por

Abigail Lopez
Autorizado Por

VI. Conclusión.

El concepto de valor razonable plasmado en la NIIF 13, busca que las entidades reflejen el valor de mercado de sus elementos a la fecha de medición, enmarcados en una misma norma que permita que las mediciones realizadas a valor razonable sean comparables entre las entidades y de esta manera internacionalizar la información y disponer de un único lenguaje de aceptación mundial.

La NIIF 13 enfatiza que las mediciones del valor razonable deben basarse en mercados, para ello menciona la importancia de encontrar mercados activos (Datos nivel 1), este punto en la realidad Nicaragüense denota un considerable grado de dificultad por la complejidad e incluso la imposibilidad de identificar un mercado activo para estos rubros, derivando entonces a las otras alternativas mencionadas por la norma (Datos nivel 2 y 3) que consisten en datos tomados de mercados no activos que deban ser ajustados y el uso de supuestos. En el medio Nicaraguense, realizar una medición del valor razonable bajo estos datos (Datos nivel 2 y 3) supone la intervención de peritos expertos valuadores y por lo tanto obliga a los profesionales de la contabilidad y a empresarios en general a capacitarse y conocer sobre este tema, lo cual facilitara analizar, interpretar e involucrarse directamente en trabajos realizados por otros profesionales encaminados al logro de este objetivo, toda vez que todo su proceso no puede circunscribirse a un solo profesional.

La aplicación del concepto de valor razonable a la Propiedad, Planta y Equipo y Propiedades de Inversión provocara en la generalidad de los casos un incremento de valor de estos rubros, debido a que la metodología anterior de valoración se relacionaba con el costo histórico, metodología que no siempre refleja la realidad económica de las

entidades

Las revalorizaciones de Propiedad, Planta y Equipo y Propiedades de Inversión suponen incrementos en el valor de los activos y patrimonio. Los activos y el patrimonio son variables consideradas para el cálculo y pago de impuestos como los son: 1,5 por mil sobre los activos, contribuciones a la Superintendencia de Compañías, anticipo del impuesto a la renta, entre otros. En consecuencia, dichos incrementos supondrán que el valor pagado en impuestos sea superior al que pagaría bajo un enfoque de costo histórico.

VII. Bibliografía.

- Cuellar, M. C. (2015). *Maestría en Auditoría integral, Normas de auditoría*. Managua, Nicaragua. *Documentos/Contabilidad/2.Internacional/020.NIIF-UE/010.NIIF%20Vigente*. (13 de NOVIEMBRE de 2017). Obtenido de <http://www.icac.meh.es/Documentos/Contabilidad/2.Internacional/020.NIIF-UE/010.NIIF%20Vigente/130.NIIF%2013%20Valoración%20del%20valor%20razonable.pdf>
- Documents/deloitte-analytics*. (30 de JUNIO de 2018). Obtenido de <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/ec/Documents/deloitte-analytics/Estudios/Guia%20de%20Bolsillo%202017.pdf>
- Jezl Contadores Auditores Cia. Ltda.* (2014). Obtenido de <https://www.jezl-auditores.com/index.php/normativa/144-valor-razonable-niif-13>
- MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS [PE]*. (AGOSTO de 2015). Obtenido de https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/vigentes/nic/2_NIC.pdf
- Ministerio de Economía y Finanzas [PE]*. (3 de Noviembre de 2018). Obtenido de https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/vigentes/nic/16_NIC.pdf
- nicniif.org*. (agosto de 2016). Obtenido de [nicniif.org](https://www.nicniif.org/files/u1/NIC_40.pdf): https://www.nicniif.org/files/u1/NIC_40.pdf
- Orozco, M. j. (noviembre de 2015). *Maestría en auditoría integral*. Managua Nicaragua.
- Paez, Luis. (abril de 2014). *GUÍA%20PRÁCTICA%20PARA%20LA%20APLICACIÓN%20DE%20LA%20NIIF%2013.pdf*. Recuperado el noviembre de 2017

VIII. Anexos

Impacto por el uso del valor razonable

Impacto Tecnológico.

Los sistemas contables y sus aplicaciones relacionadas con el control de los diferentes componentes del rubro de propiedad, planta y equipo y propiedades de inversión, estaban diseñadas para efectuar procesamientos en base a costos históricos. Con la incorporación de valores razonables vía avalúos técnicos, estas plataformas deben ser rediseñadas con la finalidad de incorporar esta nueva forma de valoración, lo que implica un rediseño de programas de computación y de procesamiento de datos, toda vez que esta nueva forma de valoración repercute en la identificación individual de los activos como elementos, originándose la necesidad de disponer de nuevas plataformas de sistemas para su control y procesamiento.

Impacto tributario.

Efectos en anticipo de impuesto a la renta

Habíamos mencionado que la normativa internacional permite medir los elementos de propiedad, planta y equipo y propiedades de inversión a su valor razonable con posterioridad a su reconocimiento inicial. Este hecho crea la certeza de que deba reconocerse un incremento o disminución en el valor de dichos activos, lo cual tendría una afectación en el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, debido a que la revalorización implica incrementar o disminuir el valor de los activos (revalorización de propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión) y reconocer un incremento o disminución en la composición patrimonial de la empresa (revalorización de

propiedades, planta y equipo).

Para clarificar los efectos de revaluar las propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión, se ha preparado un ejemplo en el que en un primer escenario se presentan los Estados Financieros antes de incluir ajustes por revalorización y posteriormente Estados Financieros con dichos ajustes.

A continuación, el caso demostrativo:

Caso Práctico N°2- Calculo de anticipo de IR previo a la inclusión de ajustes de revalorización

Cálculo del anticipo de Impuesto a la Renta, previo la inclusión de ajustes por revalorización de propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión:

CUADRO 5. Estado de Situación Financiera ROOHSING, S.A

ROOHSING, S.A			
Estado de Situación Financiera			
Al 31 de diciembre del 2017			
<u>ACTIVOS</u>		<u>PASIVO Y</u>	
		<u>PATRIMONIO</u>	
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
Bancos	25,000	Cuentas por pagar	- 340,250
Cuentas por cobrar	50,000		
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	U\$ 75,000	TOTAL PASIVO CORRIENTE	- U\$ 340,250
ACTIVO NO CORRIENTE		PATRIMONIO	
Propiedad, planta y equipo	1,000,000	Capital	- 200,000
Depreciación acumulada	- 600,000	Utilidades del ejercicio 2017	- 134,750
Propiedades de inversión	200,000		
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	U\$ 600,000	TOTAL PATRIMONIO	- U\$ 334,750
TOTAL ACTIVO	U\$ 675,000	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	- U\$ 675,000
Jamilet Margarita	Kenia Ruiz	Abigail Lopez	
Elaborado por	Revisado por	Autorizado por	

Considerar que la compañía Anticipo S.A tenía en el año 2017 un valor de US \$ 500 de retenciones en la fuente. La compañía solo cuenta con ingresos gravables. La compañía solo cuenta con gastos deducibles.

A continuación se prepara el cálculo del anticipo de impuesto a la renta:

CUADRO 7 Cálculo del anticipo del impuesto a la renta

Cálculo del anticipo mínimo de impuesto a la renta	
Anticipo mínimo definitivo	13,520
(-) Retenciones	500
Valor a anticipar	13,020

Elaborado por: Hawer López

Calculo del anticipo de Impuesto a la Renta incluidos ajustes por revalorización de propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión:

CUADRO 8. Estado de Situación Financiera Roohsing, S.A.

Roohsing, S.A
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre del 2017

<u>ACTIVOS</u>		<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
Bancos	25,000	Cuentas por pagar	- 344,850
Cuentas por cobrar	50,000		
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	U\$75,000	TOTAL PASIVO CORRIENTE	- U\$344,850
ACTIVO NO CORRIENTE		PATRIMONIO	
Activos Fijos	1,875,000	Capital	- 200,000
Depreciación acumulada	- 1,125,000	Superavit por revalorización	- 350,000
Propiedades de inversión	220,000	Utilidades del ejercicio 2017	- 150,150
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	U\$970,000	TOTAL PATRIMONIO	- U\$700,150
TOTAL ACTIVO	U\$1,045,000	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	- U\$1,045,000

Hawer López

Kenia Ruiz

Abigail Lopez

Elaborado por:

Revisado por

Autorizado por

CUADRO 9. Estado de Resultados Roohsing, S.A

Roohsing, S.A	
Estado de resultados	
Al 31 de diciembre del 2017	
Total ingresos	1,525,000
Ingresos por revalúos Propiedad de Inversión	20,000
Costos y gastos	1,350,000
Utilidad después de participación trabajadores	195,000
Impuesto a la renta 23%	44,850
Utilidad neta	U\$ 150,150

Elaborado por: Hawer López

Caso Práctico N°3- Impactos societarios de la revaluación

La Ley Concertación Tributaria establece que los saldos acreedores de los superávits que provienen de la adopción por primera vez de las NIIF, así como los de medición posterior, no podrán ser capitalizados.

Mientras tanto la NIC 16 (2012: A715) menciona en su párrafo 41 lo siguiente: El superávit de revaluación de un elemento de propiedades, planta y equipo incluido en el patrimonio podrá ser transferido directamente a ganancias acumuladas, cuando se produzca la baja en cuentas del activo. Esto podría implicar la transferencia total del

superávit cuando la entidad disponga del activo. No obstante, parte del superávit podría transferirse a medida que el activo fuera utilizado por la entidad. En este caso el importe del superávit transferido sería igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original. Las transferencias desde las cuentas de superávit de revaluación a ganancias acumuladas no pasarán por el resultado del periodo.

Para clarificar este enunciado de la norma, se adjunta el siguiente ejemplo:

CUADRO 10. Datos para ejemplo.

	Costo	50.000		
	Vida útil	10 años		
	Reavalúo año 6	30.000		
		Costo	Depreciación	Saldo
		100%	60% 40%	(Cuellar,
2015) (Cuellar, 2015)		Antes de reavalúo	50.000	30000
20.000				
	Después reavalúo	75000	45000	30000
	Diferencia	(25.000)	(15.000)	(10.000)

Registro contable de la revalorización

Cuenta	Debe	Haber
Propiedad, Planta y Equipo	25.000	
Depreciación Acumulada		15.000
Superávit por revalorización		10.000

Elaborado por: Hawer López

En el cuadro se muestra el registro contable correspondiente a la revalorización de propiedad, planta y equipo del ejemplo. A continuación se ilustra el tratamiento contable que debe recibir la cuenta de superávit por revalorización de acuerdo a lo descrito en el párrafo 41 de la NIC 16:

CUADRO 11. Registros contables.

Saldo a depreciar	30,000
Años por depreciar	4
Depreciación anual	7,500

Registro de la depreciación del año 7

Cuenta	Debe	Haber
Gasto depreciación	7.500	
Depreciación acumulada		7.500
Depreciación sg. Reavalúo	7.500	
Depreciación sg. Costo	5.000	
Diferencia	2.500	

Registro de la transferencia del superávit por revalorización a resultados acumulados

Superávit por revalorización	2.500	
Resultados acumulados		2.500

Elaborado por: Hawer López

Glosario.

- **Estados financieros:** Un juego completo de estados financieros comprende:
(a) un estado de situación financiera al final del periodo; (b) un estado del resultado integral del periodo; (c) un estado de cambios en el patrimonio del periodo; (d) un estado de flujos de efectivo del periodo; (e) notas, que incluyan un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa; y (f) un estado de situación financiera al principio del primer periodo comparativo, cuando una entidad aplique una política contable retroactivamente o realice una reexpresión retroactiva de partidas en sus estados financieros, o cuando reclasifique partidas en sus estados financieros.
- **Valor razonable:** el importe por el que puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre partes conocedoras e interesadas, que actúan en condiciones de independencia mutua.
- **Medición:** 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 (estado de situación financiera) y el estado de resultados (estado del resultado integral).
- **Reconocimiento:** proceso de incorporación, en el balance (estado de situación financiera) o en el estado de resultados (estado del resultado integral), de una partida que cumpla la definición del elemento

correspondiente y que satisfaga los siguientes criterios para su reconocimiento: (a) que sea probable que cualquier beneficio económico asociado con la partida llegue a, o salga de la entidad, y (b) el elemento tiene un costo o valor que pueda ser medido con fiabilidad.

- **Políticas contables:** principios específicos, bases, acuerdos reglas y procedimientos adoptados por una entidad para la elaboración y presentación de sus estados financieros.
- **Propiedad, planta y equipo:** son los activos tangibles que posee una empresa para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, y se esperan usar durante más de un período económico.
- **Propiedades de inversión en las NIIF para Pyme:** son las propiedades inmobiliarias, que se mantienen para producir rentas, plusvalía o ambas, y no para su uso o venta (IASB, 2009, 16.2), y que además deben llevarse al valor razonable (IASB, 2009, 16.1).17 nov. 2016.
- **Revaluación:** es el proceso y la consecuencia de revaluar. Este verbo se refiere a evaluar nuevamente una cosa o a incrementar el valor de algo, por lo general de una moneda, en un proceso opuesto a devaluación.