

**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 EN CONTADURÍA PÚBLICA Y FINANZAS**

**TEMA GENERAL**

**NORMAS INTERNACIONAL DE INFORMACION FINANCIERA**  
**PARA LAS PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (NIIF**  
**PYMES)**

**SUB TEMA**

**APLICACIÓN DE LA SECCIÓN 16 “PROPIEDADES DE**  
**INVERSIÓN” SEGÚN LAS NIIF PARA PYMES EN LA EMPRESA**  
**“INVERPRO, S.A.” EN EL PERIODO FINALIZADO 2019.**

**AUTORES:**

**BR. MARÍA MERCEDES NORORI OCAÑA**  
**BR. SAMUEL ULISES RIVERA MEJÍA**  
**BR. JHONSON RUBÉN VALLECILLO MENDOZA**

**TUTOR**

**MSC. MARLENE LANUZA**

**MANAGUA, NICARAGUA**  
**MARZO, 2021**



## **i. Dedicatoria**

Dedico este Seminario de Graduación principalmente:

A Dios por permitirme llegar hasta esta etapa de mi vida, por ser nuestro creador y darme cada día la fuerza de voluntad y sobre todo la perseverancia para culminar con éxito este trabajo investigativo y por haber concluido este periodo de forma profesional, ya que sin él nada es posible.

A mi madre María Auxiliadora Ocaña Rodríguez que es y ha sido un pilar muy importante para mi éxito, apoyándome en todo momento, guiando y animándome siempre.

A mis tías y abuela gracias por todo su cariño incondicional, sus consejos y haber fomentado en mí el deseo de superación y el anhelo de triunfo en la vida.

A mis maestros por enseñarme a lo largo de esta carrera, por ser mis guías en este arduo camino de preparación profesional.

A todos ellos, gracias por ser parte de mi formación profesional.

**María Mercedes Norori Ocaña**



## **i. Dedicatoria**

Dedico este trabajo principalmente a Dios pues es quien permitió cada una de las situaciones que me llevaron a escoger esta carrera y llegar a realizar este trabajo, abrió puertas y dio cada uno de los recursos que necesitaba en cada momento de forma oportuna.

A mis padres Jorge Rivera y Rebeca Mejía por ser los facilitadores de los recursos requeridos en esta etapa, por darme palabras de aliento y motivarme a surgir hacia delante en cada momento. No olvidado a los profesores de esta prestigiosa universidad, UNAN-RUCFA, quienes con denuedo y amabilidad brindan sus conocimientos adquiridos a los nuevos profesionales de las ciencias económicas; también agradecer a mis compañeros con los cuales mutuamente nos ayudábamos en todo lo que estuviera a nuestro alcance, no sacando ventajas sino con un corazón bondadoso dispuesto a dar una mano amiga en todo tiempo.

Todo lo que hagáis, hacedlo de corazón, como para el Señor y no para los hombres.

**Colosenses 3:23**

**Samuel Ulises Rivera Mejía**



## **i. Dedicatoria**

Dedico este trabajo primeramente a Dios, por haberme dado la sabiduría y fortaleza para poder llevarlo a cabo con éxito a pesar de las dificultades.

También dedico este trabajo de forma especial a mi difunta madre Francis Mendoza, a mi hermana Nathalie Vallecillo, a mi papá César Vallecillo, a mis tías María Mendoza y Arlen Vallecillo y a mis abuelos Yadira López y Alberto Vallecillo quienes siempre me han apoyado de todas las maneras posibles, brindándome el ánimo necesario.

**Jhonson Rubén Vallecillo Mendoza**



## **ii. Agradecimiento**

Agradezco de manera muy sincera y especial:

A Dios por darme la dicha de haber vivido y concluido una parte muy importante de mi vida y por ser la luz que guía mi camino, ya que sin la ayuda de él no hubiese sido posible alcanzar ninguna de mis metas propuestas.

A mi madre María, que en el transcurso de estos cinco años ha contribuido a mi formación como profesional por su grata dedicación paciencia y entrega.

También agradezco de manera muy especial a mis maestros quienes me guiaron a lo largo de esta etapa de invaluable importancia para mi formación.

Gracias a todos.

**María Mercedes Norori Ocaña**



## **ii. Agradecimiento**

Agradezco primeramente a Dios por guíame a lo largo de esta carrera, por cuidarme en todo tiempo y por responder mis peticiones en el momento oportuno; demostrando que sus misericordias son día a día y su fidelidad es para siempre.

Agradezco a mis padres Jorge Rivera y Rebeca Mejía por creer en mí, por motivarme y alentarme a dar mi mejor esfuerzo en esta carrera y sobre todo por cada una de las oraciones que levantaron hacia el Altísimo para que me vaya bien.

Agradezco a mis familiares por ayudarme cuando necesité de su apoyo y a mis compañeros de clases por su más sincera colaboración.

**Samuel Ulises Rivera Mejía**



## **ii. Agradecimiento**

Doy las gracias principalmente a Dios por bendecirnos con la vida, por guiarnos a lo largo de nuestra existencia, ser el apoyo y fortaleza en aquellos momentos de dificultad y de debilidad.

También agradezco a mi papá: César Vallecillo y mis abuelos: Yadira López y Alberto Vallecillo; por ser los principales promotores de mis sueños y metas, por confiar y creer en mis expectativas, por los consejos, valores y principios que me han inculcado.

**Jhonson Rubén Vallecillo Mendoza**



### iii. Resumen

El presente Seminario de graduación tiene como finalidad determinar la relevancia de la implementación de las Normas Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF PYMES) específicamente aplicar la sección 16 “propiedades de inversión” en la empresa “INVERPRO, S.A.” en el periodo finalizado 2019.

De acuerdo a las diversas fuentes de información consultadas se precisa que la práctica contable desarrollada en diversas entidades es lo que permite procesar, documentar y generar información relevante para los distintos usuarios de la información financiera definiendo de esta forma a la contabilidad como una aliada indispensable para los profesionales relacionados en el mundo de los negocios.

La disciplina contable adjudica la efectividad de originar información de gran importancia y de comprensibilidad general a las Normas Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades, siendo estas normas un esfuerzo que por años una gran variedad de organismos se ha dedicados a la globalización de la contabilidad, permitiendo a esta disciplina una constante evolución donde se benefician los usuarios de la información financiera.

En el presente seminario de graduación se presenta el proceso evolutivo de las Normas Internacionales de Información Financiera para las PYMES en el tiempo, hasta lo que es hoy en día. Luego se aborda la sección 16 “propiedades de inversión” la cual se desarrolla a través de la explicación de los aspectos que componen esta sección de las NIIF PYMES, se realiza el análisis tributario correspondiente en base a la Ley No. 822. Ley de Concertación Tributaria con sus reformas y adiciones, también mediante un caso práctico de la empresa ficticia “INVERPRO, S.A.” se ejemplifica la contabilización que esta sección establece.

A lo largo del desarrollo se da a conocer la importante contribución que la sección 16 “propiedades de inversión” genera a través de sus parámetros, los cuales permiten elaborar estados financieros más comprensibles y que reflejan con mayor grado de confiabilidad la situación real de la empresa y los resultados obtenidos.

**Palabras claves: NIIF y Propiedades de Inversión**





#### **iv. Valoración del tutor**

Managua, enero del 2021

**Msc. Ada Delgado**

**Directora de Departamento de Contaduría Pública y Finanzas**

**Su Despacho.**

Estimada Maestra:

Remito a usted los ejemplares del Informe Final de Seminario de graduación Integral con el tema: “Aplicación de la sección 16 “propiedades de inversión” en la empresa “INVERPRO, S.A.” en el periodo finalizado 2019”.

Presentado por los bachilleres: María Mercedes Norori Ocaña; carnet No. 16-20066-2, Samuel Ulises Rivera Mejía; carnet No. 16-20076-1, Jhonson Rubén Vallecillo Mendoza; carnet No. 16-20106-9. Para optar al título de Licenciados en Contaduría Pública y Finanzas.

Este Informe Final reúne todos los requisitos metodológicos para el Informe de Seminario de Graduación que especifica la normativa para las modalidades de graduación como formas de culminación de estudios, Plan 2016, de la UNAN-Managua.

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

Sin más que agregar al respecto, deseándole éxitos en sus funciones, aprovecho la ocasión para reiterar mis muestras de consideración y aprecio.

---

**Msc. Marlene Lanuza Velásquez.**  
**Tutor(a)**



## v. Índice

i. Dedicatoria.....	i
ii. Agradecimiento.....	ii
iii. Resumen.....	iii
iv. Valoración del tutor.....	iv
I. Introducción.....	1
II. Justificación.....	2
III. Objetivos.....	3
3.1 Objetivo general.....	3
3.2 Objetivos específicos.....	3
IV. Desarrollo del subtema.....	4
4.1 Generalidades de las Normas Internacionales de Información Financiera para las PYMES y su evolución.....	4
4.1.1 Concepto de contabilidad.....	4
4.1.2 Objetivos de la contabilidad.....	4
4.1.3 Ramas de la contabilidad.....	6
4.1.3.1 Contabilidad financiera.....	6
4.1.3.2 Contabilidad administrativa.....	7
4.1.3.3 Contabilidad de costos.....	9
4.1.3.4 Contabilidad fiscal.....	9
4.1.4 Evolución de la contabilidad.....	10
4.1.4.1 Edad prehistórica. (6.000 años A de C).....	10
4.1.4.2 Edad Antigua. Finaliza en el siglo V D. C.....	10
4.1.4.2.1 Egipto.....	10
4.1.4.2.2 Roma.....	10



4.1.4.3 Edad Media (Del siglo V al siglo XV D. C.).....	11
4.1.4.4 Edad Moderna (Siglo XV al siglo XVIII).....	11
4.1.4.4.1 El Renacimiento. ....	11
4.1.4.4.2 Influencia de la sociedad anónima. ....	11
4.1.4.4.3 La revolución industrial. ....	12
4.1.4.5 Edad Contemporánea (Finales de siglo XIX y Principios del siglo XX).....	12
4.1.4.6 La contabilidad en el siglo XXI.....	12
4.1.5 Contabilidad. El lenguaje de los negocios.....	12
4.1.6 Desarrollo de los Principios y Normativas regidores de la Contabilidad.....	14
4.1.6.1 Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA).....	14
4.1.6.1.1 Definición de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.....	14
4.1.6.1.2 Origen de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.....	14
4.1.6.1.3 Los 14 Principios. ....	15
4.1.6.2 Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).....	17
4.1.6.2.1 Origen de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).....	17
4.1.6.2.2 Listado de normas internacionales de Contabilidad (NIC).....	17
4.1.6.3 Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).....	19
4.1.6.3.1 Antecedentes históricos de las NIIF.....	19
4.1.6.3.2 Origen de las NIIF.....	20
4.1.6.4 Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas Y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).....	22
4.1.6.4.1 Origen de las NIIF para las PYMES.....	23
4.1.7 Organismos promotores de las Normas Internacionales de Información Financiera a nivel Nacional.....	26
4.1.7.1 Colegio de Contadores Públicos de Nicaragua.....	26
4.1.7.2 Instituto de auditores internos de Nicaragua.....	27



4.1.8 Organismos promotores de las Normas Internacionales de Información Financiera a nivel Internacional. ....	28
4.1.8.1 Federación Internacional de Contadores (IFAC).....	28
4.1.8.2 Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC). ....	29
4.1.8.3 Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). ....	30
4.1.8.3.1 Responsabilidades de la IASB. ....	31
4.1.8.3.2 Objetivos de la IASB. ....	31
4.1.8.4 Grupo de Implementación de las PYMES (SMEIG). ....	32
4.2 Parámetros de la Sección 16 “Propiedades de Inversiones” según las Normas Internacionales de Información Financiera para las PYMES. ....	34
4.2.1 Concepto de Propiedad de Inversión. ....	34
4.2.2 Objetivo de la Sección 16 “Propiedad de Inversión”. ....	34
4.2.3 Características de los elementos que forman parte de las Propiedad de Inversión. ....	34
4.2.4 Términos contables empleados en la Sección 16 “Propiedad de Inversión” de las NIIF para PYMES. ....	35
4.2.5 Alcance. ....	36
4.2.6 Definición y reconocimiento inicial de las propiedades de inversión. ....	36
4.2.7 Medición en el reconocimiento inicial. ....	37
4.2.8 Medición posterior al reconocimiento. ....	39
4.2.9 Transferencias. ....	40
4.2.10 Otras consideraciones.....	43
4.2.11 Bajas.....	44
4.2.12 Información a revelar.....	44
4.3 Base legal de la Sociedad Anónima “Empresa INVERPRO” y su implicación con los arrendamientos financieros. ....	46
4.3.1 La sociedad anónima. ....	46



4.3.1.1 Junta general de accionistas.....	48
4.3.1.2 Las acciones.....	48
4.3.1.3 La administración y fiscalización. ....	49
4.3.2 Análisis tributario del arrendamiento financiero.....	50
4.3.2.1 Tratamiento tributario con respecto al Arrendador financiero. ....	50
4.3.2.1.1 Tratamiento sobre el impuesto sobre la renta. ....	51
4.3.2.1.2 Tratamiento sobre el impuesto al valor agregado (IVA). ....	53
4.3.3.2 Tratamiento tributario con respecto al Arrendatario financiero. ....	54
4.3.2.2.1 Tratamiento sobre el impuesto sobre la renta. ....	54
4.3.2.2.2 Tratamiento sobre el impuesto al valor agregado (IVA). ....	54
4.4 Mostrar de forma práctica la aplicación de la sección 16 “Propiedad de Inversión” en la empresa “INVERPRO, S.A” en el periodo comprendido 2019.....	55
4.4.1 Caso práctico.....	55
V. Conclusiones .....	65
VI. Bibliografía.....	66



## I. Introducción

La presente investigación consiste en aplicar la sección 16 “Propiedades de inversión” en la empresa INVERPRO, S.A. en el periodo finalizado 2019.

En los últimos años se ha comprobado la importancia de aplicar las normas internacionales de información financiera debido al crecimiento económico que han tenido las empresas al rededor del mundo. Es por eso que el IASB, el cual es el encargado de emitir las NIIF, tiene el compromiso de crear un lenguaje universal para que las empresas puedan entenderlas y aplicarlas correctamente.

La existencia de un juego de normas diferenciadas para las entidades como las PYMES permite que también este tipo de entidades se vieran beneficiadas por contar con un lenguaje financiero común y poder gozar de las ventajas competitivas que le ofrece el incorporarse al proceso de globalización de las relaciones económicas.

Las fuentes de información utilizadas para llevar a cabo el presente seminario de graduación fueron libros, seminarios anteriores y páginas en internet.

En el desarrollo del trabajo se muestra acápite I, introducción donde se describen las generalidades de la investigación; acápite II, justificación donde se aborda el porqué de la investigación, la importancia y los resultados de la misma; acápite III, los objetivos donde figura el objetivo general de forma vertical y los objetivos específicos de forma horizontal; acápite IV, desarrollo del tema en el cual se describen toda la teoría vinculada con la información de la investigación; acápite V, conclusiones donde se le da salidas a los objetivos específicos; por último el acápite VI, bibliografía es toda la bibliografía utilizada en el desarrollo del seminario de graduación.



## **II. Justificación**

El presente seminario de graduación tiene como propósito la aplicación de la sección 16 “Propiedades de inversión” de las NIIF para las PYMES en la empresa INVERPRO, S.A. Las NIIF son un conjunto de herramientas que resultan útiles para una mejor comprensión de la información financiera a nivel nacional e internacional mejorando la calidad de los informes y su funcionalidad.

Para efectos de análisis financiero es importante que las entidades establezcan un marco de referencia aceptable, que sea calificado y aceptado internacionalmente, con el fin de que se obtenga un buen entendimiento de los resultados y que permita proporcionar información que resulte apropiada para la toma de decisiones. Gran parte de las entidades tienen a su control muchas propiedades, las cuales frecuentemente se usan para efectos administrativos y demás, pero que también se usan para obtener rentas y/o plusvalías, razón por la cual es importante que haya una comprensión apropiada de la clasificación de las propiedades, por ende, el análisis de la sección 16 es importante para las empresas.

Es por ello que el presente seminario de graduación se ha llevado a cabo para el beneficio de las nuevas generaciones de futuros profesionales que deseen obtener un enfoque práctico de la sección 16, pero especialmente para todos aquellos que tengan interés en el estudio de las Normas Internacionales de Información Financiera, su historia, su aplicación legal y además para efectos de este trabajo, específicamente sobre la aplicación de las “Propiedades de inversión”.



### **III. Objetivos**

#### **3.1 Objetivo general**

3.1.1 Aplicar la sección 16 “propiedades de inversión” según las NIIF para PYMES en la empresa “INVERPRO, S.A.” en el periodo finalizado 2019.

#### **3.2 Objetivos específicos**

3.2.1 Describir las generalidades de las Normas Internacionales de Información Financiera para las PYMES y su evolución.

3.2.2 Identificar los parámetros de la Sección 16 “Propiedades de Inversiones” según las Normas Internacionales de Información Financiera para las PYMES.

3.2.3 Explicar la base legal de la Sociedad Anónima “Empresa INVERPRO” y su implicación con los arrendamientos financieros.

3.2.4 Mostrar de forma práctica la aplicación de la sección 16 “Propiedad de Inversión” en la empresa “INVERPRO, S.A.” en el periodo comprendido 2019.





## **IV. Desarrollo del subtema**

### **4.1 Generalidades de las Normas Internacionales de Información Financiera para las PYMES y su evolución.**

#### **4.1.1 Concepto de contabilidad.**

La contabilidad tiene la particularidad de que a lo largo de los años se ha caracterizado por una falta de acuerdo en su conceptualización por diferentes estudios, puesto que unos las definen como un arte, otros como una ciencia, algunos como una técnica o una disciplina. Uno de estos conceptos determina a la práctica contable como:

La contabilidad es una disciplina técnica que se ocupa de la medición, registro, comunicación e interpretación de los efectos de actos y hechos susceptibles de cuantificación y con repercusiones económicas sobre el patrimonio de las entidades en general y que determinen el monto de la ganancia realizada con el propósito de contribuir al control de sus operaciones y a la adecuada toma de decisiones (Revista del Instituto de Contabilidad de la Facultad de Ciencias Económicas y de Administración de la Universidad Católica de Córdoba, 2010 ).

En años anteriores la contabilidad era vista como una herramienta para cumplir con las obligaciones tributarias, en el tiempo actual esta óptica ha cambiado gracias a la información provechosa que esta técnica brinda al empresario y ahora la percibe como un aliado estratégico; debido a esto a la contabilidad se le ha denominado como “lenguaje de los negocios”.

Otros conceptos resaltan el enfoque informativo de la contabilidad concibiéndola como: “...un sistema de información, ya que captura, procesa, almacena y distribuye un tipo particular de dato, la información financiera, vital para la correcta toma de decisiones en la empresa” (Serrano Cinsa, 2013).

En correspondencia a los autores anteriormente citados se puede ver como un objetivo principal el aporte valioso que la práctica contable suministra a través de la información financiera de importancia relativa a una amplia gama de usuarios, tanto internos como externos de la entidad, que les es eficiente para la toma de decisiones económicas con un alto grado de confiabilidad.

#### **4.1.2 Objetivos de la contabilidad**

La finalidad de la contabilidad como un sistema de información que procesa datos financieros para su posterior difusión es la de emitir los estados financieros de una entidad en



donde se refleje la situación económica y los cambios que experimenta la misma a un periodo determinado.

De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para las pequeñas y medianas entidades (NIIF para PYMES), esta determina el objetivo de los estados financieros para este tipo de entidades como el de: “...proporcionar información sobre la situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo de la entidad que sea útil para la toma de decisiones económicas de una amplia gama de usuarios de los estados financieros...” (International Accounting Standards Board (IASB), 2015, pág. 13).

Para cumplir con dicho objetivo, en la contabilidad se recopilan los datos financieros utilizando diversos instrumentos como lo son: registros de mayor, registros de mayores auxiliares, los registros de diario, registros de diarios auxiliares, balance de comprobación, hojas de trabajo, comprobantes y diversidad de documentación (SoloContabilidad, s.f.).

Tanto con los estados financiero y las herramientas que colaboran a su realización sirven de fácil acceso a información sistematizada referente a lo económico y financiero de la entidad, para garantizar esa organización se debe de procesar monetariamente la información proyectada e histórica, la primera busca el estudio anticipado de las probabilidades futuras del negocio, en cuanto a las secunda refiere a la situación de las distintas cuentas y el patrimonio que dispone la empresa; para lograr lo último, en la práctica contables se asegura el registro en forma clara y precisa de las operaciones de ingresos y egresos lo que permite determinar los resultados al final del ciclo contable.

Esta información es un recurso indispensable para las operaciones de evaluación del desarrollo operativo de la organización y en las de control, apoyando en la salvaguardar de los activos de la institución y comunicarse con las partes interesadas y ajenas a la empresa como lo pueden ser terceras personas involucradas en actos de carácter jurídico que acuden a la contabilidad como comprobante fidedigno ante la Ley (Thompson Baldiviezo , 2008).

Los objetivos de forma más detallada y precisa dependerán de la rama de la contabilidad de la cual se está abarcando puesto que cada extensión de esta disciplina tiene diversos usuarios a los cuales rendir cuentas y de ello se precisará el tipo de información a proporcionar y la forma de presentarla.



### 4.1.3 Ramas de la contabilidad

Las ramas de la contabilidad más utilizadas dentro de las empresas son la contabilidad financiera, la contabilidad administrativa, la contabilidad de costos y la contabilidad fiscal.

#### 4.1.3.1 Contabilidad financiera.

La contabilidad financiera es un medio a través del cual diversos interesados pueden medir, evaluar y seguir el progreso, estancamiento o retroceso en la situación financiera de las entidades, a partir de la lectura de los datos económicos y financieros de naturaleza cuantitativa, recolectados, transformados y resumidos en informes denominados estados financieros (Romero López, 2010, pág. 73).

De acuerdo a este concepto, la contabilidad financiera es la que permite conocer el estado de una entidad en un periodo de tiempo determinada por medio de los estados financieros que emite. Documentos que deben contar con las siguientes características:

Tabla 1

Características cualitativas de la información en los estados financieros

Características cualitativas	Síntesis conceptual
Comprensibilidad	La información debe presentarse de forma comprensible para los diversos usuarios sin omitir información relevante.
Relevancia	La información debe de influenciar en la toma de decisiones de los usuarios.
Materialidad o importancia relativa	La información es material si su omisión o presentación errónea influye en las decisiones económicas de los usuarios.
Fiabilidad	La información es fiable cuando está libre de error significativo y sesgo, representando razonablemente los estados financieros.
La esencia sobre la forma	El registro de todas las operaciones contables y su presentación deben de estar en correspondencia con su esencia y no únicamente a su forma legal.
Prudencia	Inclusión de un cierto grado de precaución al realizar los juicios necesarios para efectuar las estimaciones requeridas bajo condiciones de incertidumbre.
Integridad	la información debe ser completa teniendo en consideración la importancia relativa y el costo.



Comparabilidad	Los usuarios deben ser capaces de comparar la información de una entidad a lo largo del tiempo y comparable entre varias entidades. Para ello es indispensable la uniformidad en la presentación de la información.
Oportunidad	La información debe ser proporcionada dentro del periodo tiempo brindado para la toma de decisión de los usuarios.
Equilibrio entre costo y beneficio	Los beneficios derivados de la información deben exceder a los costos de suministrarla.
Esfuerzo y costo desproporcionados	Se realizan ciertas exenciones por esfuerzo o costo desproporcionado para algunos requerimientos pedidos por la normativa contable.

---

**Fuente:** (International Accounting Standards Board (IASB), 2015, págs. 13-15)

Los principales estados financieros son los cuatro siguientes:

- Estado de Situación Financiera o Balance General: Muestra la situación patrimonial de la empresa, mediante tres diferentes cuentas que son: los activos, representa los bienes y derechos de la entidad; los pasivos, representa las deudas y obligaciones contraídas; y el capital, representa las aportaciones realizadas por los accionistas con el objetivo de generar utilidades.
- Estado de resultados o estado de pérdidas y ganancias: Permite identificar los ingresos, costos y gastos generados en un periodo determinado para determinar la utilidad o pérdida neta del ejercicio.
- Estado de flujo de efectivo: Muestra la fluctuación del dinero en un periodo de tiempo determinado al realizar las actividades operativas, inversiones o financiamientos de la entidad.
- Estado de variaciones en el capital contable: Además de permitir obtener las variaciones en el capital de los inversionistas, permite identificar el uso que se le da a las utilidades generadas por la empresa. (Universidad Interamericana para el Desarrollo, s.f.)

#### ***4.1.3.2 Contabilidad administrativa.***

Según Ramírez P. David N. (2008) en su libro “Contabilidad administrativa” define a esta rama de contabilidad como:

Sistema de información orientado a proporcionar a los usuarios internos información relevante, útil y oportuna que aplaquen las necesidades de la administración. Está diseñada a



facilitar las funciones de planeación, control y el proceso de toma de decisiones, tanto en el corto como en el largo plazo, en los diversos niveles de la administración.

La contabilidad administrativa se enfoca en la planeación operativa la cual busca trazar acciones que permitan cumplir con los objetivos a desarrollar en la parte operacional de la empresa que fueron establecidos en un lapso de tiempo definido. Para diseñar esta planeación se apoya en los presupuestos y el modelo costo-volumen-utilidad de una entidad como instrumentos informativos.

La contabilidad administrativa colabora en el proceso de control administrativo de la siguiente manera; una vez que se ha concluido una determinada operación, se deben medir los resultados y compararlos con un estándar fijado previamente con base en los objetivos planeados. Es en esta parte donde entra la contabilidad gerencial ya que a través de centros de responsabilidad se generan informes con el fin de repostar a la administración si los recursos fueron manejados con efectividad y eficiencia teniendo como parámetro el estándar determinado.

La contabilidad administrativa facilita la toma de decisiones. Para ello se requiere un previo análisis que consiste en identificar un problema, definir el problema con sus datos y estudiar dichos datos; posteriormente se llega la etapa de la decisión que consta en proponer diferentes alternativas para seleccionar la mejor. En todo este proceso se requiere de información suministrada por la contabilidad administrativa y el éxito de seleccionar la mejor decisión consta en la calidad de la información que se posea.

La finalidad principal de esta rama es que, con sus diferentes tecnologías, permite que la empresa logre una ventaja competitiva, de tal forma que alcance un liderazgo en costos y una clara diferenciación que la distinga de otras empresas. El análisis de todas sus actividades facilita detectar áreas de oportunidad para lograr una estrategia que asegure el éxito.

La contabilidad administrativa está enfocada hacia el futuro, debido a que una de las funciones esenciales del ejecutivo es la planeación, dirigida al diseño de acciones que proyectan a la empresa hacia el porvenir en búsqueda de estrategias que permitan lograr una ventaja competitiva. (Ramírez Padilla, 2008, págs. 11-18)



#### **4.1.3.3 Contabilidad de costos.**

Los costos son objeto esencial de estudio en toda empresa debido a que son el valor que se paga para la obtención de bienes o servicios por lo que provoca una reducción en los activos de mayor liquidez y teniendo en cuenta que se relacionan con las actividades que se realizan a diario en una empresa, esto origina que los costos tengan su propia rama de la contabilidad dedicada su análisis y posterior presentación en informes (Raffino, 2020).

Dentro de los conceptos de contabilidad de costos se puede apreciar los siguientes:

La contabilidad de costos nos ofrece información real y concreta de todos los costos y gastos que tiene una empresa para producir. Establecer el costo de un producto sirve para tener control sobre la producción, la venta del producto, la administración y la financiación del mismo (Raffino, 2020).

Según el escritor Lazo P. Merlin en su Obra “Contabilidad de Costos I” (2013), define a esta rama de la contabilidad de la siguiente forma. La contabilidad de costos aporta información de los hechos en el momento preciso para tomar decisiones respecto a maximizar beneficios o minimizar costos.

Se puede decir que la contabilidad de costos cumple roles de la contabilidad financiera al medir los costos de producción y ventas. Así mismos desempeña funciones de la contabilidad administrativa pues brinda las bases para la planeación, control y toma de decisiones.

Esta extensión de la contabilidad no solo se limita a empresa industriales dedicadas a la fabricación de productos, sino que sus procedimientos son aplicables a todo tipo de empresa; pues emite información respecto al costo total y unitario de cada producto, lo que incluye a empresas que se dedican a la compraventa de productos (Lazo Palacios, 2013).

#### **4.1.3.4 Contabilidad fiscal.**

Contabilidad fiscal se encarga del control y la supervisión de los compromisos tributarios de una empresa. En sus funciones esta detectar, evaluar y efectúa el pago de impuestos.

Dentro de las actividades que la contabilidad fiscal desarrolla está la justificación de las retenciones practicadas por la empresa durante un tiempo determinado y que por tanto deben



presentarse al fisco. También dar soporte al pago de los diversos impuestos a los que tiene que hacer frente periódicamente la empresa (Sánchez Galán, s.f.).

Estas cuatro ramas de la contabilidad fueron definidas de forma clara gracias a la influencia de la sociedad anónima y la revolución industrial en la llamada Edad Moderna de la historia humana y han ido creciendo y desarrollándose a lo largo de en tiempo transcurrido.

#### **4.1.4 Evolución de la contabilidad**

La contabilidad ha sido una práctica que ha pasado por las diversas eras de la humanidad desde que el hombre asentó los fundamentos más primitivos para dejar registro que perdurara durante el tiempo, conforme los diferentes saberes de la humanidad han evolucionado, la contabilidad no ha sido la excepción y aún sigue desarrollándose en los tiempos actuales. Gertz Manero (1964) como se citó en (Narváez Sánchez & Narváez Ruiz, 2002, págs. 19-26) determina la historia de la contabilidad de la siguiente forma:

##### ***4.1.4.1 Edad prehistórica. (6.000 años A de C).***

Antes de la era cristiana se ya se habían desarrollado fundamentos como la escritura y los números los cuales son medios básicos para desarrollar una contabilidad primitiva aplicada en una economía rudimentaria que tenía como componentes principales el concepto de propiedad y el reconocimiento general de una unidad de medida de valor; Aspecto clave para llevar una contabilidad.

Como hallazgo particular de esta época se encontró con una tablilla de barro de la antigua Mesopotamia que testifica la primitiva actividad contable llevada a cabo desde el 6.000 a. C.

##### ***4.1.4.2 Edad Antigua. Finaliza en el siglo V D. C.***

###### ***4.1.4.2.1 Egipto.***

En esta Era Egipto aportó grandes contribuciones en distintos campos del conocimiento que permitieron crear una sólida civilización con gran poder comercial, por ende, mercantilizaban un vasto volumen de productos los cuales eran registrados por los escribas, los encargaban de dicha labor contable.

###### ***4.1.4.2.2 Roma.***

La expansión de este imperio en Europa influyó significativamente en su territorio y los pueblos con los que se relacionaba política y económicamente en distintos campos de sus



costumbres. Estudiosos aseguran que, en cuanto al aspecto contables de los romanos, llamado “Expesa el acepa”, era llevada por un sistema basado en partida simple utilizando una doble columna.

#### ***4.1.4.3 Edad Media (Del siglo V al siglo XV D. C.).***

Al dar inicio el feudalismo la contabilidad era herramienta empleada por los señores feudales y los monasterios europeos en donde los grandes comerciantes enviaban a sus hijos a capacitarse en las prácticas contables siendo maestros los monjes de la contabilidad por partida doble.

Las ciudades italianas donde la contabilidad por partida doble se empleaba y fomentaba su uso y estudio en el siglo VIII fueron Florencia, Venecia y Génova, siendo esta última donde se llevaba la práctica contable en un juego de libros manejando expresiones de “debe” y “haber”, haciendo uso de asientos cruzados y aplicando cuenta de Pérdida y Ganancia.

#### ***4.1.4.4 Edad Moderna (Siglo XV al siglo XVIII).***

##### ***4.1.4.4.1 El Renacimiento.***

En esta época la partida doble transformó la contabilidad de forma notable. Se considera pionero del estudio y registro de operaciones mercantiles por partida doble a Benedetto Cotugli Rangeo quien en su obra escrita en 1458 enseñó la identidad de la partida doble. Otro estudioso que dio un gran aporte a la contabilidad fue Fray Lucas de Pacioli en su tratado público en 1494, consideró que para aplicar de forma acertada la contabilidad es necesario tener conocimiento matemático y el uso de los libros de Mayor, Diario y Borrador.

##### ***4.1.4.4.2 Influencia de la sociedad anónima.***

La sociedad anónima contribuye al crecimiento de la práctica contable durante este periodo histórico, ya que este tipo de organización tiene la característica de estar al mando de varios socios a los cuales se les debe de rendir cuentas a través de los estados financieros. Gracias al naciente concepto de “entidad” no únicamente se debe de informar a los socios de esta sino también a los usuarios externos de la sociedad, originando así “La contabilidad financiera”; de igual manera surge la llamada “Contabilidad administrativa” encargada de aportar información financiera peculiarmente a la gerencia y también surge “La contabilidad fiscal” la cual rinde información al fisco por su actividad económica que recauda utilidad.





#### ***4.1.4.4.3 La revolución industrial.***

Periodo en donde se inician un cambio radican de producción manual a un sistema mecanizado dando pie al concepto de “Depreciación de maquinaria” y a una nueva rama de la contabilidad llamada “Contabilidad de costos” basada en tres pilares como lo son: la materia prima, la mano de obra y los costos indirectos de fabricación.

#### ***4.1.4.5 Edad Contemporánea (Finales de siglo XIX y Principios del siglo XX).***

Varios hechos de esta etapa permitieron el continuo desarrollo de la contabilidad hasta como se conoce hoy en día, dentro de estos acontecimientos se encuentra el considerable incremento de las sociedades anónimas y la industria dando paso a una mayor regulación en la parte fiscal a las empresas.

También se extendió la enseñanza y los libros de textos de la práctica contable llegando cada vez más profesionales en este saber, por lo cual fue necesario la organización de colegios e institutos dedicados a la regulación de esta profesión para que en su aplicación fuese regida por los mismos principios en las distintas partes del mundo donde se practique la contabilidad; gracias a esta organización, la contabilidad tomo el carácter de sistema de información financiera para la toma de decisiones. Tanto el auge de la industria como la regulación de la contabilidad abre puertas a la comercialización entre países a través de tratados, surgiendo “La contabilidad internacional”.

#### ***4.1.4.6 La contabilidad en el siglo XXI.***

En este siglo la tecnología juega un rol clave en el constante avance de la profesión contable, permite un aumento notable en la eficiencia y eficacia de las operaciones, la disminución y protección contra fraude y error, preparación automática de la diversa gama de informes y los sistemas de cómputos son aliados indispensables en el sistema de control interno.

#### **4.1.5 Contabilidad. El lenguaje de los negocios.**

En una entrevista realizada a Antonio Marín, Director del Departamento de Contabilidad y de la Carrera de Contador Público de la Universidad del CEMA (UCEMA) en Argentina, (Maggini, 2010, págs. 17-18) define que: “La contabilidad no sólo se encarga de la recopilación y registro de información en forma histórica, exacta y fiel, sino también de su interpretación a través de los estados financieros, balance, estado de resultados, estado de flujo de efectivo, etc.” Es debido a esta exposición de la situación de la empresa de donde la contabilidad la gerencial,



una de las ramas de la contabilidad, se dedica a ver el futuro de la compañía a partir del gerenciamiento facilitando definir el rumbo de la entidad.

La contabilidad gerencial permite tomar decisiones estratégicas y operativas. Relacionando el presupuesto, control presupuestario, la estrategia, los procesos y la gerencia. Es esta proyección hacia el futuro de la entidad que aporta la contabilidad gerencial respaldada con la contabilidad financiera la cual refleja en estado de una entidad en determinado periodo de tiempo es en donde se establece un gran interés por parte de los negociadores de la disciplina contable como “Lenguaje de los negocios”.

La contabilidad evolucionó básicamente a la globalización, donde gracias a que esta busca la comparabilidad de la información en varios niveles: dentro del país, hacia el exterior, hacia delante y hacia atrás.

La globalización es una realidad en el mundo contemporáneo, esto conlleva el rápido crecimiento de los flujos de capital. “La disciplina contable enfrenta el desafío de satisfacer cabalmente la demanda de insumos de información que tienen los responsables de las decisiones de índole económica y financiera” (Maggini, 2010).

La amplia comunicación permite a más accionistas realizar transacciones internacionales gracias a la facilidad de obtener información financiera. Una ventaja de la globalización es la de brindar instrumentos de recopilación de datos financieros que coadyuven a que esta información llegue a manos de los inversores y estos puedan tomar decisiones en los diversos negocios; el tener un medio eficiente por donde le sean suministrados los datos financieros no significa que estos puedan ser comprensibles y después comparables para que el inversor defina su criterio de invertir o no invertir en determinada entidad.

“Los usuarios de la información requieren que los estados financieros de las empresas sean preparados y auditados de acuerdo a determinados estándares globales”, definidos por un único marco contables que regule esta disciplina de forma global y con uniformidad. Es en este aspecto donde las NIIF juegan un rol importante como ese marco normativo estándar de la contabilidad, lenguaje de los negocios.

Las NIIF se originan como respuesta a los usuarios de la información financiera de requerir un parámetro de información más consistente y transparente. Esto incluyendo la



uniformidad que las NIIF ofrecen como modelo normativo de la contabilidad caracterizan a esta profesión como el lenguaje común en el mundo de los negocios eliminando el llamado riesgo contable, una de las mayores barreras a la confianza de los inversionistas.

#### **4.1.6 Desarrollo de los Principios y Normativas regidores de la Contabilidad**

##### ***4.1.6.1 Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA).***

###### ***4.1.6.1.1 Definición de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.***

Los principios de contabilidad generalmente aceptados se definen como un conjunto de reglas y normas las cuales sirven de guía contable para formular criterios referidos a la medición de patrimonio y a la información de los elementos patrimoniales y económicos de una entidad, es decir, que estos constituyen parámetros para que la realización de los estados financieros sea sobre la base de métodos uniformes de técnica contable. Asimismo, tienen como objetivo la uniformidad en la presentación de las informaciones en los estados financieros, sin importar la nacionalidad de quien los estuvieres leyendo e interpretando.

###### ***4.1.6.1.2 Origen de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.***

El origen de los principios contables, en correspondencia a (Sullon Neira, 2016), va ligado al movimiento asociativo de la profesión que se inicia en Gran Bretaña en 1880 y poco más tarde en 1886, en los Estados Unidos de América, sin embargo desde un principio comenzaron a emitirse normas contables para propiciar una presentación uniforme de las cuentas pero tenía que ocurrir un hecho trascendental para que la importancia a la información contable y financiera de las empresas pasara a un primer plano y esto se logró a partir de los hechos ocurridos en la economía norteamericana cuando la Bolsa de Nueva York considerado el mayor mercado de valores del mundo se hundió por la gran depresión de los años 30 en los Estados Unidos entre 1928 a 1936.

En 1934 se crea el SEC (Securities and Exchange Comision-Comision de cambios y valores) la cual tenía como cargo el reconocimiento de los principios contables a aplicar, no obstante en lugar de abordar directamente la emisión de tales principios encargo esta tarea a la AIA (Instituto americano de Contadores) en 1936 para que fuesen estos los encargados de expedir los PCGA; fruto de la cual han surgido los sucesivos pronunciamientos sobre principios contables denominados ARB (1938-1959) y APB (1959-1973).



A partir de 1973 la emisión de los principios contables fue confiada a un comité más independiente denominado FASB (Consejo para los Estándares de Contaduría Financiera) el cual ha emitido una cantidad de normas contables e incluso actualmente está participando activamente en procesos de convergencia de los PCGA y las NIIF

#### ***4.1.6.1.3 Los 14 Principios.***

Está formado por 14 principios los cuales, según (Rodríguez, 2015) estos son los siguientes:

- **Principio de Equidad:** Este Principio dice que todo estado financiero debe reflejar la equidad entre intereses opuestos, los cuales están en juego en una empresa o ente dado.
- **Principio de Ente:** El principio de ente considera que el patrimonio de la empresa no se debe mezclar con el patrimonio personal del propietario. Del mismo modo que si una persona es propietaria de varias empresas, estas deben llevar su contabilidad por separado.
- **Principio de Bienes Económicos:** Establece que los bienes económicos son todos aquellos bienes materiales y/o inmateriales que pueden ser valuados en términos monetarios.
- **Principio de Moneda común:** Este principio menciona que en toda empresa se debe elegir una moneda con la cual se debe llevar la contabilidad y que esta debe ser la moneda que tiene curso legal en el país donde funciona la empresa.
- **Principio de Empresa en marcha:** El principio de empresa en marcha se refiere a que toda empresa tiene vigencia hasta que deje de existir, ya sea por diversos motivos como significativas y continuas pérdidas u otros.
- **Principio de Valuación al Costo:** El principio de valuación al costo como su nombre lo dice es la valoración al costo; ya que estos van a ser los que van a aparecer en los libros contables de la empresa.
- **Principio de Ejercicio:** Es el lapso de tiempo en que se mide la gestión económica de la entidad, ya que las empresas tienen una duración indefinida e ilimitada; por consiguiente, sus resultados solo se conocen sino hasta que concluya su existencia, por lo que es necesario dividir el desarrollo de sus actividades en periodos contables y establecer al cierre del periodo los resultados de operación y su situación financiera.



- **Principio de Devengado:** El principio de devengado quiere decir que se deben registrar los ingresos o gastos en el periodo contable al que se refiere.
  
- **Principio de Objetividad:** Menciona que los cambios en los activos, pasivos y el patrimonio deben medirse y registrarse objetivamente (adecuadamente) en los registros contables siguiendo todos los principios, tan pronto como sea posible.
  
- **Principio de Realización:** El principio de realización nos dice que un bien se considera vendido cuando se concreta la entrega de la mercadería o es puesta a disposición del comprador.
  
- **Principio de Prudencia:** Este principio menciona que, si el contador tuviera dos o más opciones contables a aplicar, tiene que optar por el registro de aquella que muestre en libros un menor valor del activo o que incida en una menor utilidad de la empresa con la finalidad de no sobreestimar las ganancias.
  
- **Principio de Uniformidad:** Este principio implica que las empresas una vez que hayan decidido la aplicación de una norma o método contable; todas las operaciones siguientes deberán ser tratadas en la última forma; porque de lo contrario los cambios alterarían los estados financieros, dificultando o haciendo impracticable la comparación de un periodo y otro.
  
- **Principio de Materialidad:** Este principio establece que las transacciones de poco valor significativo no se deben tomar en cuenta porque no alteran el resultado final de los estados financieros.
  
- **Principio de Exposición:** Este principio dice que todo estado financiero debe tener toda la información necesaria para poder interpretar adecuadamente la situación financiera del ente al que se refieren.



#### **4.1.6.2 Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).**

##### **4.1.6.2.1 Origen de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).**

Las Normas Internacionales de Contabilidad comprenden un conjunto de estándares creados desde 1973 hasta el 2001 con el fin de establecer la información de cómo deben presentarse los estados financieros y la forma en que esa información debe aparecer en dichos estados. Estas normas fueron emitidas por el IASC (Internacional Accounting Standards Committee) como resultado de un acuerdo por los cuerpos de la contabilidad de Australia, Canadá, Francia, Alemania, Japón, México, los Países Bajos, el Reino Unido y la Irlanda y los Estados Unidos, y estos países constituyeron el Comité de IASC en aquella época.

Las actividades profesionales internacionales de los cuerpos de la contabilidad fueron organizadas bajo la Federación Internacional de los Contables (IFAC) en 1977. El éxito de las NIC está dado porque las normas se han adaptado a las necesidades de los países, sin intervenir en las normas internas de cada uno de ellos.

##### **4.1.6.2.2 Listado de normas internacionales de Contabilidad (NIC)**

En el transcurso de esos años se publicaron los siguientes estándares internacionales de Contabilidad, conocidos IAS o NIC. Estas normas son:

Tabla 2

Listado de normas internacionales de Contabilidad (NIC)

Número	Norma	Emisión	Entrada en vigor
NIC 1	Presentación de estados financieros	2003	01/01/2005
NIC 2	Existencias	2003	01/01/2005
NIC 7	Estado de flujos de efectivo	1992	01/01/1994
NIC 8	Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores	2003	01/01/2005
NIC 10	Hechos posteriores a la fecha del balance	2003	01/01/2005
NIC 11	Contratos de construcción	1993	01/01/1995
NIC 12	Impuesto sobre las ganancias	1996	01/01/1998
NIC 14	Información financiera por segmentos	1997	01/07/1998
NIC 16	Inmovilizado material	2003	01/01/2005



NIC 17	Arrendamientos	2003	01/01/2005
NIC 18	Ingresos ordinarios	1993	01/01/1995
NIC 19	Retribuciones a los empleados	1998	01/01/1999
NIC 20	Contabilización de las subvenciones oficiales e información a revelar sobre ayuda públicas	1983	01/01/1984
NIC 21	Efectos de las variaciones en los tipos de cambio de la moneda extranjera	2003	01/01/2005
NIC 23	Costes por intereses	2007	-
NIC 24	Información a revelar sobre partes vinculadas	2004	01/01/2005
NIC 26	Contabilización e información financiera sobre planes de prestaciones por retiro	2003	01/01/2004
NIC 27	Estados financieros consolidados y separados	2008	-
NIC 28	Contabilización de inversiones en empresas asociadas	2003	01/01/2005
NIC 29	Información financiera en economías hiperinflacionarias	1994	-
NIC 30	Información a revelar en los estados financieros de bancos y entidades financieras similares	-	-
NIC 31	Información financiera de los intereses en negocios conjuntos	2003	01/01/2005
NIC 32	Instrumentos financieros. Presentación e información a revelar	2003	01/01/2005
NIC 33	Beneficios por acción	2003	01/01/2005
NIC 34	Información financiera intermedia	1998	01/07/1999
NIC 36	Deterioro de valor de los activos	2004	01/04/2004
NIC 37	Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes	1998	01/07/1999
NIC 38	Activos inmateriales	2004	01/04/2004
NIC 39	Instrumentos financieros. Reconocimiento y valoración	2004	01/01/2005
NIC 40	Inmuebles de inversión	2003	01/01/2005
NIC 41	Agricultura	2000	01/01/2003

**Fuente:** (descuadrando.com, 2011)



Estas normas contables son consideradas 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.

Para el año 2000 se transforma el IASC en IASCF, fundación que busca promover una aplicación más rigurosa de las normas y logra la convergencia de normas contables nacionales a normas internacionales de información financiera para así obtener apoyo financiero mundialmente.

Fue en 2001 que la IASC dejó de emitir normas internacionales de contabilidad y se crea el IASB (Consejo de normas internacionales de contabilidad) el cual decidió dejar de publicar más NIC o IAS sino que inició un proceso para emitir Normas internacionales de información financiera (NIIF) el cual presentó un cambio de enfoque de normas de contabilidad por estándares de información financiera.

#### ***4.1.6.3 Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)***

##### ***4.1.6.3.1 Antecedentes históricos de las NIIF.***

Con el paso del tiempo para fines de recopilación y procesamiento de la información financiera se ha requerido de la utilización de diversas técnicas aplicables al ámbito contable, las cuales se han agrupado en un conjunto de normativas, disposiciones legales y principios que permiten que la información obtenida sea más fiable, que permita una mejor interpretación tanto a nivel local como internacional y que además incida positivamente en el mejoramiento de la calidad financiera de las entidades.

Las Normas Internacionales de Información financiera, mejor conocidas simplemente por sus siglas como NIIF son un conjunto de normas emitidas con el propósito de que la aplicación de las normativas sea uniforme mundialmente, de una manera tal que sean aceptadas, comprensibles y de alta calidad para todos. Siguiendo un principio básico y el cual persigue dicha norma, el cual consiste en alcanzar la comparabilidad y transparencia de los estados financieros, en búsqueda del mejoramiento en el rendimiento de las instituciones y a su vez de que se puedan tomar mejores decisiones en el ámbito de las inversiones y para las participaciones en los mercados de capitales por todo el mundo.





El IASC (Internacional Accounting Standards Comite) firmó en 1995 con los ISOCO (Organización Internacional de los Organismos rectores de Bolsa) un acuerdo mediante el cual se comprometían a revisar las NIC (Normas Internacionales de Contabilidad) con el fin de que fueran utilizadas por las empresas que cotizaban bolsa. Fruto de dicho acuerdo la Unión Europea decidió aprobar un reglamento cuya finalidad era la de garantizar la aplicación de la norma a partir del 1 de enero de 2005.

La unión europea consigue eliminar en cierta medida barreras que dificultan la movilidad de personas y capital. Más tarde se lleva a cabo una reestructuración en el AISC. Debido a esta reestructuración en 2001 el IASC pasa a llamarse IASB (Internacional Accounting Comite Foundation), y las NIC se empezaron a conocer como NIIF. El principal objetivo del IASB es conseguir la homogeneización de normas contables a nivel mundial. Los objetivos que se establece la IASB son: “Desarrollar estándares contables de calidad, comprensibles y de cumplimiento forzoso, que requieran información de alta calidad, transparente y comparable dentro de los estados financieros para poder tomar decisiones en función de estos”.

Entre los países que se unieron a la adopción de estas normas recientemente se encuentran: Colombia, México, Estados Unidos; Costa Rica, Ecuador, Guatemala, Honduras, Panamá, Perú, y República Dominicana. Otros Países Como Japón, Singapur, Australia y en febrero China, también se unieron (la base de la contaduría, 2018).

#### ***4.1.6.3.2 Origen de las NIIF.***

Las NIIF tienen su origen en el año de 1973 y nace producto del acuerdo de una serie de representantes de la profesión contable de varios países (Alemania, Australia, Estados Unidos, Francia, Holanda, Irlanda, Japón, Reino Unido) con el fin de formular una serie de normas contables que se pudieran aceptar y ser aplicadas de una manera general y uniforme en distintos países, en búsqueda de favorecer la armonización de los datos y poder efectuar comparaciones entre los mismos.

El antiguo comité IASC trabajó desde 1973 hasta el 2000 para lograr estos objetivos.

Promulgó un cuerpo sustancial de normas, interpretaciones, y un marco conceptual y otras guías que son acogidas directamente por muchas compañías y que también se espera sean acogidas por muchos emisores en el desarrollo de las normas contables nacionales.



Dada su vital importancia dichas normas son usadas en muchas partes del mundo. En la actualidad unos 120 países obligan el uso de las NIIF, o parte de ellas. Otros países han decidido adoptar las normas en el futuro, bien mediante su aplicación directa o su adaptación a las legislaciones nacionales.

Tabla 3

### Historia de las NIIF

Año	Acontecimientos importantes	Detalles relacionados
1966	Nacimiento de la idea	•Una propuesta para crear un grupo de estudio internacional de contadores es acordada por los órganos profesionales de la contabilidad en Canadá, reino Unido y Estados Unidos.
1967	Grupo IASC	•Se crea un grupo de estudio internacional de contadores. Precursor de la IASC comité internacional de estándares de contabilidad con el objetivo principal de formular y publicar principios contables.
1973	Nace IASC	•Las normas contables dictadas entre 1973 y 2001, reciben el nombre de "normas internacionales de contabilidad" (NIC) y fueron dictadas por el IASC. Tiene su origen en 1973 y nace del acuerdo de los representantes de varios países.
2001	Año de construcción de IASB	•IASB "Junta de normas internacionales de contabilidad" fue creado en el año 2001 para ejercer las funciones que desde 1973 y hasta el año 2001 ejerció el IASC
2001	Objetivos IASB	•En principio, desarrollar y buscar el interés público a través de normas contables unificadas para que se utilicen de manera internacional.
2001	Desarrollo NIC-NIIF	•Año de constitución del IASB, este organismo adoptó todas las NIC y continuó su desarrollo, denominado a las nuevas normas "normas internacionales de información financiera" (NIIF).



2003	Primer borrador NIIF	• Se publica la primera NIIF final y el primer borrador de interpretación IFRIC.
2008	Adopción de las NIIF a nivel mundial	• Las NIIF son usadas en muchas partes del mundo, desde el 28 de marzo de 2008, alrededor de 75 países obligan el uso de las NIIF.

**Fuente:** (Molina, s.f.)

El proceso de adaptación y transición de las NIC las NIIF ha sido un proceso complejo que ha llevado una cantidad importante de tiempo, esto debido a que con el paso de los años tanto la contabilidad como las ciencias comerciales en general han avanzado a un ritmo constante, lo cual implica que las normativas deben ir a la vanguardia en ese sentido, para de esa manera poder cumplir con las funciones y beneficiar a las instituciones que aplican tales normas. Así pues, tal como el órgano rector encargado de emitir las normativas contables, el ambiente empresarial debe estar al día con las periódicas actualizaciones.

#### ***4.1.6.4 Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas Y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).***

Las instituciones o entes independientemente del giro del negocio tienen diversas similitudes en el campo de la información financiera, aunque algunas requieren de mayor trabajo para poder compilar todos los detalles por factores como el tamaño de la entidad o el orden que se lleve en las mismas. Dicho esto, cada institución es responsable de aplicar las normativas relacionadas con la información financiera, las cuales se clasifican según el tipo de entidad, como lo son las grandes, pequeñas y medianas empresas.

Así pues, para analizar los detalles relacionados con las NIIF para las PYMES (pequeñas y medianas entidades) es importante reconocer en qué momento una entidad entra en la definición o clasificación de tal tipo de entidad. Según Ferrer y Tresierra citado en (Espinosa Mosqueda, Archundia Fernández, & Contreras Soto, 2011), una empresa es clasificada PYME si posee la mayoría de las siguientes características:

- No emiten valores negociables.
- Los propietarios no disponen de portafolios de inversión diversificados.
- La responsabilidad de los propietarios es ilimitada o inefectiva.
- La primera generación de propietarios es emprendedores y propensos al riesgo.



- No cuentan con un equipo gerencial completo para dirigir la empresa.
- Se enfrentan a costes de mercado elevados.
- Las relaciones de los accionistas son menos formales, y los esquemas de compensación son altamente flexibles.
- La opacidad en la información y la falta de un historial financiero limitan el acceso a las PYMES a las fuentes de financiación, siendo en muchos casos el acceso al mercado de capitales públicos relativamente costoso.
- Motivados por mantener la propiedad y control, lo que demanda una inversión cuantiosa por parte de los propietarios, al punto de constituir la mayor proporción de sus portafolios de inversión escasamente diversificados.
- Sus inversores y acreedores, tienen a demandar garantías de tipo personal o no corporativa en calidad colateral de la deuda, por lo cual los propietarios de las PYMES están altamente expuestos al riesgo de quiebra personal.
- Durante los primeros años de constitución, los beneficios e indemnizaciones de los propietarios pueden ser postergados en procura de la estabilidad económica y financiera de la empresa.

#### ***4.1.6.4.1 Origen de las NIIF para las PYMES.***

De acuerdo a en su escrito Luis Raúl Uribe Medina “NIIF para PYMES. Antecedentes y principios básicos”. En el mes de Julio del año 2009, el IASB (International Accounting Standards Board) hizo pública la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Mediana Entidades (NIIF para las PYMES). Esta norma tiene como objetivo su aplicación a los estados financieros con propósito de información general de entidades que no tienen una obligación pública de rendir cuentas.

Las entidades que, en cambio, tienen la obligación pública de rendir cuentas, y que por ende se encuentran fuera del alcance de las NIIF para las PYMES, abarcan aquellas entidades cuyas acciones o cuyos instrumentos de pasivo se negocian en el mercado público, bancos, cooperativas de crédito, intermediarios de bolsa, fondos de inversión y compañías de seguros. En muchos países a las entidades descritas con anterioridad que no tienen la obligación pública de rendir cuentas se les denomina de diferente forma, entre ellas, entidades no cotizadas y entidades sin obligación pública de rendir cuentas.

¿Por qué una norma de información financiera global para las PYMES?



Una correcta aplicación de las normas de información financiera globales se traduce en una mejoría significativa en la comparabilidad de la información financiera. Las diferencias contables pueden oscurecer las comparaciones que los inversores, prestamistas y otros hacen, lo cual implicaría en una incertidumbre por la inviabilidad del análisis de la información. Al exigir la presentación de información financiera útil (es decir, información que sea relevante, fiable, comparable, etc.), las normas de información financiera globales de alta calidad mejoran la eficiencia de la distribución y el precio del capital.

Esto beneficia no sólo a quienes proporcionan deuda o capital de patrimonio sino también a quienes buscan capital, porque reduce sus costos de cumplimiento y elimina incertidumbres que afectan a su costo de capital. Las normas globales también mejoran la coherencia en la calidad de las auditorías y facilitan la educación y el entrenamiento (Uribe Medina, s.f.)

Los beneficios de las normas de información financiera globales no se limitan a entidades cuyos títulos cotizan en bolsa. A juicio del IASB, las PYMES -y quienes utilizan sus estados financieros- se pueden beneficiar de un conjunto común de normas contables. Los estados financieros de las PYMES que son comparables entre países son necesarios por las siguientes razones:

- Las instituciones financieras hacen préstamos transfronterizos y operan en el ámbito multinacional. En la mayoría de las jurisdicciones, más de la mitad de todas las PYMES, incluidas las más pequeñas, tienen préstamos bancarios. Los banqueros confían en los estados financieros al tomar decisiones de préstamo y al establecer las condiciones y tasas de interés.
- Los vendedores quieren evaluar la salud financiera de los compradores de otros países antes de vender bienes y servicios a crédito.
- Las agencias de calificación crediticia intentan desarrollar calificaciones transfronterizas uniformes. Los bancos y otras instituciones que operan más allá de las fronteras a menudo desarrollan calificaciones crediticias similares. La información financiera presentada es crucial para el proceso de calificación.
- Muchas PYMES tienen proveedores en el extranjero y utilizan los estados financieros de un proveedor para valorar las perspectivas de una relación de negocios a largo plazo viable.
- Las firmas de capital de riesgo proporcionan financiación transfronteriza a las PYMES (Uribe Medina, s.f.).

El término "PYMES" es ampliamente reconocido y utilizado en todo el mundo, aunque muchas jurisdicciones han desarrollado su propia definición del término para un amplio rango de



propósitos, incluido el establecimiento de obligaciones de información financiera. A menudo esas definiciones nacionales o regionales incluyen criterios cuantificados basados en los ingresos de actividades ordinarias, los activos, los empleados u otros factores. Frecuentemente, el término se usa para indicar o incluir entidades muy pequeñas sin considerar si publican estados financieros con propósito de información general para usuarios externos.

El IASB consideró la posibilidad de utilizar otro término. Incluso antes de publicar el proyecto de norma en febrero de 2007, el IASB había usado el término "entidad sin obligación pública de rendir cuenta" (ESOPRC) durante varios meses a lo largo de 2005. Durante sus nuevas deliberaciones de las propuestas al proyecto de norma durante 2008, el IASB también usó los términos ESOPRC y "entidades no cotizadas" durante varios meses. Puesto que el IASB llegó a la conclusión de que las NIIF completas son necesarias para las entidades con obligación pública de rendir cuentas, los términos "entidad con obligación pública de rendir cuentas" y "entidad sin obligación pública de rendir cuentas" tenían cierto atractivo.

Sin embargo, las partes constituyentes argumentaron que este término no está ampliamente reconocido, mientras que "pequeñas y medianas entidades" y el acrónimo PYMES son universalmente reconocidos. Algunos dijeron también que "entidades sin obligación pública de rendir cuentas" parecía implicar, de forma incorrecta, que las entidades más pequeñas no tenían obligación de rendir cuentas públicamente de nada. Además, los objetivos de la Fundación IASC y el IASB, según se establecen en la Constitución de la Fundación, utilizan el término "pequeñas y medianas entidades".

El término "entidades no cotizadas" se utiliza habitualmente en algunas jurisdicciones - más particularmente en Norteamérica- para referirse a los tipos de entidades que cumplen con la definición de PYMES del IASB (entidades sin obligación pública de rendir cuentas). Sin embargo, en otras jurisdicciones -más particularmente en las que es habitual que el gobierno posea participaciones en el patrimonio en entidades de negocio- el término "entidades no cotizadas" se usa de forma mucho más restrictiva para hacer referencia únicamente a aquellas entidades en las que no hay propiedad del gobierno. En tales jurisdicciones, el término "entidades no cotizadas" podría malinterpretarse.

Por estos motivos, el IASB decidió utilizar "pequeñas y medianas entidades". Diferentes necesidades de los usuarios y consideraciones costo-beneficio El objetivo de los estados



financieros es suministrar información acerca de la situación financiera, el rendimiento y los cambios en la situación financiera de una entidad, que sea útil a una amplia gama de usuarios al tomar sus decisiones económicas.

Al establecer normas sobre la forma y el contenido de los estados financieros con propósito de información general, las necesidades de los usuarios de los estados financieros son primordiales (Uribe Medina, s.f.).

Existen una serie de entidades que promueven el uso y adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera, tanto organismos nacionales como internacionales:

#### **4.1.7 Organismos promotores de las Normas Internacionales de Información Financiera a nivel Nacional.**

##### ***4.1.7.1 Colegio de Contadores Públicos de Nicaragua.***

El Colegio de Contadores Públicos de Nicaragua, en su sitio web oficial dice que: “fue creado por decreto ejecutivo No. 6 del 14 de abril de 1959, publicado en la Gaceta, diario oficial No. 94 del 30 de abril de 1959 (El Colegio de Contadores Públicos de Nicaragua, s.f.)”.

Funcionó sin Reglamento Interno hasta el 29 de abril de 1967, en que el presidente de la República doctor Lorenzo Guerrero, dictó el acuerdo no. 41-J, aprobando el reglamento de la profesión de Contador Público y su Ejercicio, convirtiéndose de esta forma en la institución representativa de los profesionales de Contabilidad pública.

Este es el organismo encargado de emitir y promulgar las actualizaciones de la profesión en sus aspectos técnicos y metodológicos, está formado por una junta directiva integrada por siete miembros y para el cumplimiento de las facultades establecidas en la ley se organiza en comisiones de trabajo.

Tiene como misión:

Ser la Institución nacional rectora de la profesión contable, que ofrezca seguridad a las instituciones públicas y privadas, en lo referente a la actuación contable, proporcionando a sus asociados la información más actualizada sobre normas contables y auditorías, así como los factores tecnológicos de la profesión, mediante un nivel organizativo apropiado, con personal motivado, practicando valores de honestidad, integridad y excelencia, que permitan garantizar el



más alto nivel de desarrollo del Contador y asegurar que el país y la sociedad reciban un servicio ético y con alto estándares de calidad (El Colegio de Contadores Públicos de Nicaragua, s.f.).

El colegio de contadores públicos de Nicaragua ha jugado un papel muy importante en el momento de promover la adopción e implementación de las NIIF en Nicaragua y en la preparación técnica de los profesionales encargados de su aplicación.

Fue el 31 de mayo de 2010 que se emitió una resolución para la adopción de estas normas para las pequeñas y medianas entidades que cita lo siguiente:

**Aprobación:** La Junta Directiva del Colegio de Contadores Públicos de Nicaragua, Con fundamento en dictamen técnico del Comité de Normas de Contabilidad basado en el Estudio de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB) con fecha 9 de julio 2009, resuelve aprobar dicha norma, para que constituya un marco contable normativo en Nicaragua, aplicable a las entidades que califiquen como tales bajo los criterios que se establecen en el numera 4 de esta resolución con base en los fundamentos de la referida norma.

**Entrada en vigencia:** La fecha de entrada en vigencia de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), será el 01 de julio 2011, teniéndose como periodo de transición el comprendido del 01 de julio de 2010 al 30 de junio 2011, con referencia a la sección 35 (Transición a la NIIF para las PYMES) de dicha Norma. Los primeros Estados Financieros de acuerdo a la NIIF para las PYMES serán aquellos que cubran los estados financieros por el año terminado el 30 de junio de 2012 o inmediatos posteriores en correspondencia al cierre contable más cercano utilizado por las entidades aplicables (El Colegio de Contadores Públicos de Nicaragua, s.f.).

#### ***4.1.7.2 Instituto de auditores internos de Nicaragua.***

En correspondencia al sitio web oficial del Instituto de auditores internos de Nicaragua, este manifiesta lo siguiente. La Asociación de Auditores Internos de Nicaragua obtuvo su personalidad jurídica el 25 de noviembre de 1981, según decreto No. 14 del Consejo de Estado de la República de Nicaragua, enviado a publicar por el Ministro Secretario de la Junta de Gobierno de la República de Nicaragua el día 3 de diciembre de 1981 y publicado en la Gaceta, Diario Oficial No. 286 del 16 de diciembre de 1981.





El Instituto de Auditores Internos de Nicaragua es el Representante del Instituto of Internal Auditors Global y de la Federación Latinoamericana de Auditores Internos. Tiene como misión liderar la profesión de la auditoría interna en Nicaragua y promover su valor entre los principales interesados de sus servicios y su objetivo principal es promover la asistencia y participación de los miembros a las conferencias y foros de debates sobre el desarrollo profesional, tanto nacional como internacional.

En un inicio un contador público solo necesitaba haber ejercido durante tres años el cargo de auditor encargado o contador general en una empresa y ser recomendado por agremiados del Colegio de Contadores Públicos, para solicitar ante el Ministerio de Educación la licencia de auditor, que debe ser renovada cada cinco años. Sin embargo, el Colegio de Contadores Públicos dispuso que a partir del 2014 se tenía que cumplir un determinado número de horas de formación continua para optar a la licencia y a partir del 2016, también tendría que aprobar un examen para obtener dicha licencia.

El colegio también considero oportuno el cambio del pensum de la carrera para incorporar las nuevas disposiciones internaciones sobre la auditoria desarrollando Encuentro de Auditores Internos, en el que expositores nacionales y extranjeros capacitan a todos sus agremiados en la aplicación de estas nuevas Normas Internacionales de Auditoría (NIAS) y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), (Instituto de Auditores Internos de Nicaragua, s.f.).

#### **4.1.8 Organismos promotores de las Normas Internacionales de Información Financiera a nivel Internacional.**

##### ***4.1.8.1 Federación Internacional de Contadores (IFAC).***

La Federación Internacional de Contadores (IFAC) es la organización mundial para la profesión de contador. Fundada en 1977, cuya misión es servir al interés público, fortaleciendo de forma continua la profesión contable en todo el mundo y contribuyendo al desarrollo de economías internacionales fuertes estableciendo y promoviendo la observancia de normas profesionales de alta calidad, impulsando la convergencia internacional de estas normas y tomando postura en el interés público allá donde la experiencia de la profesión sea más relevante.



La IFAC está compuesta por 159 miembros y asociados en 124 países en todo el mundo, que representan aproximadamente 2,5 millones de contadores en la práctica independiente, industria y comercio, el sector público y la educación los cuales están comprometidos con los valores de integridad, transparencia y competencia.

La IFAC ha reconocido desde hace tiempo que una forma fundamental para proteger el interés público es desarrollar, promover e imponer normas reconocidas internacionalmente como medio para asegurar la credibilidad de la información de la que dependen inversores y otros grupos de interés.

Es por eso que El Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y de Aseguramiento (IAASB), el Consejo de Normas Internacionales de Formación en Contaduría (IAESB), el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público (IPSASB) siguen un proceso riguroso que ayuda al desarrollo de normas de alta calidad para el interés público de forma transparente, eficiente y de forma efectiva. Todos estos consejos independientes de emisión de normas tienen Grupos Consultivos Asesores, que proporcionan perspectivas de interés público e incluyen miembros independientes.

Así mismo la IFAC desarrolla guías de mejores prácticas y promueve compartir recursos para servir a los profesionales de la contabilidad de empresas. También ha establecido grupos para tratar temas relacionados con actividades de pequeño y mediano tamaño (APMT) y pequeñas y medianas entidades (PYME) y países en desarrollo, los cuales juegan un papel fundamental en la economía global (La Federación Internacional de Contadores (IFAC), s.f.)

#### ***4.1.8.2 Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).***

El comité de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board) es un organismo independiente del sector privado que desarrolla y aprueba las Normas Internacionales de Información Financiera.

Tiene su origen en 1973 y nace del acuerdo de los representantes de profesionales contables de varios países (Alemania, Australia, Estados Unidos, Francia, Holanda, Irlanda, Japón, México y Reino Unido) para la formulación de una serie de normas contables que pudieran ser aceptadas y aplicadas con generalidad en distintos países con la finalidad de



favorecer la armonización de los datos y su comparabilidad. Las normas contables dictadas entre 1973 y 2001, reciben el nombre de “Normas Internacionales de Contabilidad” (NIC) y fueron dictadas por el IASC, precedente del actual IASB.

Podemos decir que las NIC han tenido bastante auge por cuanto éstas se han venido adaptando fácilmente a las necesidades de cada país sin interferir en los procedimientos utilizados por cada estado en el mundo, estas normas se deben adecuar a la contabilidad de las empresas, por cuanto se debe conseguir una mayor transparencia y comparabilidad de la información que se utilizará en los mercados financieros, lo que implicará una ventaja competitiva para las empresas (Búrgos Alarcón, 2007).

#### ***4.1.8.3 Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).***

En el sitio web llamado “Web y Empresas” Pacheco Josefina (2020) señala lo siguiente en relación a la IASB:

El IASB o Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad es un ente de carácter privado que tiene como misión desarrollar y aprobar normas internacionales de información financiera.

El IASB estuvo constituido inicialmente por 14 miembros escogidos teniendo en cuenta su competencia profesional y la experiencia práctica que posean en el área. Sin embargo, a partir del 1º de julio de 2012 se aumentó a 16 el número de miembros. Sin embargo, uno de esos miembros es designado presidente y pueden nombrarse hasta dos de ellos como vicepresidentes, desde el año 2009 los miembros del IASB son nombrados para un período inicial de 5 años los cuales pueden ser renovados por 3 años más.

Los presidentes y vicepresidentes pueden ejercer segundos períodos de 5 años, pero cumpliendo un tiempo máximo de 10 años; es necesario lograr un balance en la distribución de los representantes que integran este organismo y dicha distribución debe ser lo más amplia posible. A partir de julio de 2012 se acordó la siguiente estructura: 4 miembros de la región Asia/Oceanía; 4 miembros de Europa; 4 miembros de Norteamérica; 1 miembro de África; 1 miembro de Suramérica y 2 más de cualquier área, pero teniendo cuidado de mantener el balance geográfico general.



Esas normas tienen que ser elaboradas con una alta calidad, ser fáciles de entender y de aplicar y ser aceptadas de forma global.

El IASB como organismo encargado de elaborar las normas financieras y de contabilidad internacionales tiene la responsabilidad de garantizar que se cumpla lo acordado por la Junta en lo que respecta a la normativa internacional, esas normas tienen que ser elaboradas con una alta calidad, ser fáciles de entender y de aplicar y ser aceptadas de forma global.

#### ***4.1.8.3.1 Responsabilidades de la IASB.***

Entre sus responsabilidades están las siguientes.

- Preparar y redactar las normas de contabilidad internacionales y la información financiera.
- Asegurar que se establezcan procedimientos idóneos que permitan revisar las observaciones o comentarios que se hagan a aquellos que ya han sido publicados.
- Dar a conocer el contenido antes de publicar las normas de manera definitiva.
- Promover la celebración de audiencias públicas para discutir las nuevas propuestas.
- Guardar reserva sobre el procedimiento técnico del organismo.
- Promover la realización de pruebas de campo a fin de comprobar la viabilidad de las normas propuestas.

#### ***4.1.8.3.2 Objetivos de la IASB.***

Entre sus objetivos se encuentran los siguientes:

- Debe definir y promover un conjunto de normas contables únicas para ser usadas en forma global y de cumplimiento obligatorio que además guíen hacia soluciones de alta calidad.
- Asegurarse que las normas y pautas definidas por el IASB se usen de manera transparente para garantizar que todos los participantes financieros en el mundo puedan tomar las mejores decisiones económicas con mucha seguridad.



- Promover que el uso de las normas y pautas se apliquen de manera severa y rigurosa y que se dé la convergencia entre las pautas de cada país y las internacionales.
- Cumplir con los objetivos asociados con los mencionados previamente, tomando en cuenta las necesidades específicas de las entidades pequeñas y medianas y de las economías emergentes, las veces que sea esto necesario (Pacheco, 2020).

#### ***4.1.8.4 Grupo de Implementación de las PYMES (SMEIG).***

El en sitio web “Actualícese” se expresa de la SMEIG lo siguiente:

Es un organismo asesor del IASB. Su misión es apoyar la adopción internacional de la NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) y supervisar su implementación.

El SMEIG ayuda al IASB en la mejora de la información financiera de las empresas, una de las responsabilidades clave de este es proporcionar recomendaciones al IASB a lo largo de toda la revisión sobre la necesidad de modificar la NIIF para las PYMES a la vez que propone aclaraciones a la norma mediante un esquema de preguntas y respuestas, ya que el estándar internacional para PYMES no cuenta con un comité de interpretación.

Fue nombrado en septiembre de 2010 por los Fideicomisarios de la Fundación IFRS siguiendo una convocatoria pública de nominaciones.

El 8 de julio de 2020, la fundación IFRS nombró a nuevos miembros para que hagan parte del Grupo de Implementación de PYMES SMEIG, por sus siglas en inglés. La entidad designó a 21 nuevos miembros y un observador para dicho grupo, por un período de tres años a partir del 1 de julio de 2020.

El SMEIG actúa cuando hay consultas sobre algún asunto técnico relacionado con el estándar. El punto se somete a discusión del grupo y la posición técnica se decide por mayoría. Si la decisión es publicar una pregunta y respuesta, se hace, se publica en la página web de la Fundación IFRS; de lo contrario, no se hace ninguna publicación.

En cuanto al proceso de revisión integral, el IASB estudia los posibles cambios, y una vez emite el borrador, recibe respuesta del mundo, pero luego consulta de manera específica al



SMEIG, que opina sobre la propuesta de revisión y puede incluir asuntos que no estén en ella (Actualícese, 2020).



## **4.2 Parámetros de la Sección 16 “Propiedades de Inversiones” según las Normas Internacionales de Información Financiera para las PYMES.**

### **4.2.1 Concepto de Propiedad de Inversión.**

Las propiedades de inversión son bienes inmuebles, entendiéndose como tales dos elementos: terrenos y edificios. Entrando en la definición los elementos de forma individual, parte de un edificio o la combinación de ambos elementos. No únicamente basta que los activos sean bienes inmuebles para ser considerados y tratados como propiedad de Inversión, sino que debe de tomarse en cuenta su medición, mantenimiento por el dueño o el arrendatario y la finalidad de estos.

Su medición al reconocimiento inicial debe ser por su costo, pero su medición posterior debe de ser por su valor razonable que se de con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, y en un contexto de negocio en marcha. En cuanto al mantenimiento por el dueño o el arrendatario debe de darse bajo un arrendamiento financiero con la finalidad de obtener rentas, plusvalías o ambas.

### **4.2.2 Objetivo de la Sección 16 “Propiedad de Inversión”.**

Esta sección tiene como objetivo establecer el alcance, reconocimiento inicial, medición inicial y posterior, transferencias debido a circunstancias de medición posterior y los requerimientos de información a revelar para las propiedades de inversión, con la finalidad de brindar a los usuarios de los estados financieros la información acerca de las propiedades de inversión de una entidad y los cambios realizados en dicha inversión (International Financial Reporting Standards Foundation (IFRS Foundation), 2013, pág. 2)

### **4.2.3 Características de los elementos que forman parte de las Propiedad de Inversión.**

- Son elementos tangibles
- El derecho de propiedad no es esencial, la entidad controla los beneficios que se espera que fluyan de la propiedad
- La partida tenga un costo o valor que pueda ser medido con fiabilidad.
- Generan flujos de efectivo que son, en gran medida, independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la entidad.



#### 4.2.4 Términos contables empleados en la Sección 16 “Propiedad de Inversión” de las NIIF para PYMES.

Tabla 4

Términos contables empleados en la Sección 16 “Propiedad de Inversión” de las NIIF para PYMES

Término	Síntesis conceptual
Arrendamiento financiero	Arrendamiento que transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo. La propiedad de éste puede ser eventualmente transferida o no serlo.
Arrendamiento operativo	Arrendamiento que no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas asociados a la propiedad.
Costos de transacción	Costos incrementales que son directamente atribuibles a la adquisición, emisión o disposición de un instrumento financiero.
Modelo de costo	Medir al costo menos la depreciación acumulada y cualesquiera pérdidas por deterioro del valor acumuladas.
Negocio en marcha	Una entidad es un negocio en marcha salvo que la gerencia tenga la intención de liquidarla o de hacer que cesen sus operaciones, o cuando no exista otra alternativa más realista que hacer esto.
Pagos mínimos del arrendamiento	Pagos que el arrendatario, durante el plazo del arrendamiento, hace o puede ser requerido para que haga. Se incluye el pago necesario para ejercer opción de compra si esta opción fue prevista con anticipación.
Valor presente	Una estimación actual del valor descontado presente de las futuras entradas netas de flujos de efectivo en el curso normal de las operaciones.
Valor razonable	El importe por el cual puede intercambiarse un activo, cancelarse un pasivo o intercambiarse un instrumento de patrimonio concedido, entre partes interesadas y debidamente informadas que realizan una transacción en condiciones de independencia mutua.

**Fuente:** (International Accounting Standards Board (IASB), 2015)





#### **4.2.5 Alcance.**

La aplicación de la sección 16 de las NIIF para las PYMES es un proceso que debe llevarse a cabo en todas las instituciones para poder tener una medición más fiable del valor de las Propiedades de inversión, o como algunos le llaman “inversión en propiedades”. Para determinar apropiadamente la aplicación de la presente norma se debe analizar el alcance de la misma, en la cual se destaca un aspecto importante, el cual se trata de medir la inversión al valor razonable sin costo o esfuerzo desproporcionado, aspecto que se asigna o determina según la experiencia y pericia de la administración.

A parte de ello, el alcance indica que aplica a ciertas participaciones en propiedades mantenidas por un arrendatario, dentro de un acuerdo de arrendamiento operativo si la propiedad cumpliera con ser una propiedad de inversión.

La normativa detalla que las propiedades de inversión se tratan de terrenos o edificios que se tienen por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero con el fin de obtener rentas plusvalías o ambas, y no para; su uso en producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos del dueño, o su venta en el curso normal de las operaciones. En ambas situaciones cambiarían las normas aplicables, pues estarían saliendo directamente del alcance, y en todo caso se trataría de una propiedad planta y equipo o un inventario, respectivamente.

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 bajo los términos antes mencionados.

#### **4.2.6 Definición y reconocimiento inicial de las propiedades de inversión.**

Las propiedades de inversión son 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. Su finalidad debe ser distinta a el uso en la producción o suministro de bienes o servicios, a usos con fines administrativos y a la venta en el curso ordinario de las operaciones.



Las propiedades de inversión también pueden ser terrenos o edificios, o partes de un edificio, o ambos; que se mantenga por un arrendatario, el cual tenga participación en una propiedad, dentro de un acuerdo de arrendamiento operativo para obtener rentas, plusvalías o ambas. Su finalidad debe ser distinta a el uso en la producción o suministro de bienes o servicios, a usos con fines administrativos y a la venta en el curso ordinario de las operaciones. El arrendatario debe poder medir el valor razonable participación en la propiedad sin costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha. En cuanto a este tipo de propiedades de inversión estará disponible para cada una de las propiedades por separado.

En las propiedades de uso mixto se realizará una división entre las propiedades que se reconocen como propiedades de inversión y las que se reconocen como propiedades, planta y equipo. Sin embargo, si el valor razonable del componente de propiedades de inversión no se puede medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, se contabilizará la propiedad en su totalidad como propiedades, planta y equipo (International Accounting Standards Board (IASB), 2015, pág. 98).

#### **4.2.7 Medición en el reconocimiento inicial.**

La medición en el reconocimiento inicial de las propiedades de inversión se efectuará por su costo. Si la propiedad de inversión es comprada se incluirá dentro del costo, el cual es el importe de reconocimiento inicial, los siguientes aspectos: precio de compra y cualquier gasto directamente atribuible; lo que abarca honorarios legales y de intermediación, impuestos por la transferencia de propiedad y otros costos de transacción. En el caso de que el pago se efectúe más allá de las condiciones en las que habitualmente una entidad efectúa sus transacciones, en este caso, de adquisición de bienes inmuebles; se reconoce como costo al valor presente de todos los pagos futuros.

En otras palabras, se refiere a una manera de valorar los activos descontando un flujo futuro a una tasa de rentabilidad ofrecida por alternativas de inversión comparables, por lo general denominada costo de capital (International Accounting Standards Board (IASB), 2015, pág. 99)

En este sentido es trascendente conocer la importancia del valor del dinero en el tiempo, ya que las operaciones que se llevan a cabo y son cubiertas por la NIIF sección 16 abordan implícitamente el concepto. El valor del dinero en el tiempo se refiere al hecho de que es mejor



recibir dinero ahora que después. El dinero que se tiene ahora en la mano se puede invertir para obtener un rendimiento positivo, generando más dinero para mañana. Por esta razón, un dólar ahora es más valioso que un dólar en el futuro.

Si la propiedad de inversión es construida por la entidad propietaria con el fin de arrendarlo, en tal caso la normativa indica que se deben llevar a determinar el costo conforme a los “componentes del costo” establecidos en la sección 17 de las NIIF para PYMES.

Tabla 5

Componentes del costo

Componentes de importancia	Detalles relevantes
El precio de adquisición	Incluye los honorarios legales y de intermediación, los aranceles de importación y los impuestos no recuperables, después de deducir los descuentos comerciales y las rebajas.
Costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.	Estos costos pueden incluir los costos de preparación del emplazamiento, los costos de entrega y manipulación inicial, los de instalación y montaje y los de comprobación de que el activo funciona adecuadamente.
La estimación inicial de los costos de desmantelamiento o retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.	La obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal periodo.

**Fuente:** (International Accounting Standards Board (IASB), 2015, págs. 102-103)

Continuando con el concepto del valor del dinero en el tiempo y como parte necesaria en la medición relacionada con la norma, en la sección 17 se indica apropiadamente lo siguiente:

El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo será el precio equivalente en efectivo en la fecha de reconocimiento. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales de



crédito, el costo es el valor presente de todos los pagos futuros (International Accounting Standards Board (IASB), 2015, pág. 103).

Hay circunstancias en las que una propiedad o edificio pueden estar en el régimen de Arrendamientos (Sección 20 NIIF PYMES) y a la vez ser clasificada como Propiedades de Inversión (Sección 16 NIIF PYMES), en tales casos se recomienda seguir la indicación de la sección 20 que señala en el párrafo 20.9 lo siguiente:

Al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, un arrendatario reconocerá sus derechos de uso y obligaciones bajo el arrendamiento financiero como activos y pasivos en su estado de situación financiera por el importe igual al valor razonable del bien arrendado, o al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, si éste fuera menor, determinados al inicio del arrendamiento. Cualquier costo directo inicial del arrendatario (costos incrementales que se atribuyen directamente a la negociación y acuerdo del arrendamiento) se añadirá al importe reconocido como activo (International Accounting Standards Board (IASB), 2015, pág. 123)

En otras palabras, el activo se reconoce por el importe menor entre el valor razonable de la propiedad y el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento. Un importe equivalente se reconoce como pasivo de acuerdo con el párrafo 20.9, citado anteriormente.

#### **4.2.8 Medición posterior al reconocimiento.**

Una premisa importante a la hora de valorar un activo es que se pueda determinar su valor de una manera fiable sin “costo o esfuerzo desproporcionado”. Comprender lo que implica este concepto brinda una idea más precisa de lo que quiere transmitir la norma en este aspecto. “Costo o esfuerzo desproporcionado” es un concepto que no se encuentra definido en las NIIF para PYMES deliberadamente, porque su aplicación dependerá de las circunstancias específicas de las PYMES o del juicio profesional de la gerencia para evaluar costos y beneficios.

Determinar si el importe de costo o esfuerzo es excesivo (desproporcionado) requiere necesariamente que se considere cómo la disposición de tal información podría afectar a las decisiones económicas de los usuarios de los estados financieros (Florez Sánchez, 2016). En tales casos la normativa indica que se medirán al valor razonable en cada fecha sobre la que se informa reconociendo los cambios en resultados.



Si una participación en una propiedad mantenida bajo arrendamiento se clasifica como propiedades de inversión, la partida contabilizada por su valor razonable será esa participación y no la propiedad subyacente.

Los párrafos 11.27 a 11.32 proporcionan una guía para determinar el valor razonable.

Las instituciones deberán utilizar la siguiente jerarquía para estimar el valor razonable:

- Un precio cotizado para un activo idéntico en un mercado activo.
- Si no existe la información anterior se requiere comparar el precio de una transacción reciente de un activo idéntico o similar. Tomando en consideración los cambios significativos en las circunstancias económicas.
- Si no hay un mercado activo y una comparación del precio de una transacción reciente no constituyen una buena base de estimación, la entidad estimara el valor razonable utilizando otra técnica de valoración. El objetivo de utilizar una técnica de valoración es estimar el precio de transacción que se habría alcanzado en la fecha de medición en un intercambio entre partes que actúen en condiciones de independencia mutua.

En estas circunstancias se suelen usar flujos de efectivo descontados y modelos de fijación de precios de opciones, aunque si existiese una técnica de valoración comúnmente utilizada por los participantes del mercado para fijar el precio del activo, y se hubiera demostrado que esa técnica proporciona estimaciones fiables de los precios observados en transacciones reales de mercado, la entidad utilizará esa técnica (International Accounting Standards Board (IASB), 2015, pág. 99)

Una entidad contabilizará todas las demás propiedades de inversión, utilizando el modelo de costo de la Sección 17, detallado en el párrafo 17.15 de la siguiente manera: “Una entidad medirá un elemento de propiedades, planta y equipo tras su reconocimiento inicial al costo menos la depreciación acumulada y cualesquiera pérdidas por deterioro del valor acumuladas” (International Accounting Standards Board (IASB), 2015, pág. 104).

#### **4.2.9 Transferencias.**

Las transferencias se llevan a cabo cuando ya no esté disponible una medición fiable del valor razonable sin un costo o esfuerzo desproporcionado para partidas de propiedad de inversión las cuales se miden utilizando el modelo de valor razonable, en este momento la



entidad contabilizará la partida como propiedades planta y equipo, de acuerdo a la sección 17, hasta que vuelva a estar disponible una medición fiable del valor razonable (International Accounting Standards Board (IASB), 2015, pág. 99).

De acuerdo a la sección 17 el importe en libros de la propiedad de inversión en dicha fecha se convierte en su costo.

Dicho cambio debe reflejarse en el párrafo 16.10 y se trata de un cambio de circunstancias y no de un cambio de política contable; este tipo de cambios hace referencia que una partida se encuentra sujeta a diferentes requerimientos para su contabilización y su información financiera; un ejemplo claro es cuando un propietario ocupa una propiedad mantenida para obtener rentas por arrendamiento y plusvalías, la propiedad se transfiere de propiedades de inversión a propiedades planta y equipo.

Cuando se lleva a cabo una transferencia, las clasificaciones en el periodo comparativo no deben cambiarse; esto es un reflejo fiel de las circunstancias y el uso a los cuales se sometió el activo en el periodo comparativo; es decir, mientras el activo constituya propiedades de inversión, debe contabilizarse e informarse como propiedades de inversión; mientras pertenezca a propiedades planta y equipo debe contabilizarse e informarse como tal. (International Financial Reporting Standards Foundation (IFRS Foundation), 2013, pág. 17).

Aparte de los requerimientos establecidos anteriormente, el párrafo 16.9 menciona que: “Una entidad transferirá una propiedad a propiedades de inversión, o a la inversa, solo cuando la propiedad cumpla en el primer caso, o deje de cumplir en el segundo, la definición de propiedades de inversión” (International Accounting Standards Board (IASB), 2015, pág. 99).

Se realizarán transferencias a, o de, propiedades de inversión sólo cuando exista un cambio en su uso, evidenciado por:

- El inicio de la ocupación por parte del propietario. Es decir que se da una transferencia de una propiedad de inversión a una instalación ocupada por el dueño.
- El inicio de un desarrollo con intención de venta. Esto es cuando se da la transferencia de una propiedad de inversión a inventarios.



- El inicio de un desarrollo con intención de venta. Cuando ocurre la transferencia de una propiedad de inversión a inventarios.
- El inicio de una operación de arrendamiento a un tercero. Transferencia de inventarios a propiedades de inversión.

Transferencias cuando se usa el modelo del valor razonable:

- Transferencias de propiedades de inversión, contabilizadas a valor razonable, a propiedades ocupadas por el dueño o a inventarios: El costo asumido de la propiedad a efectos de contabilizaciones posteriores será el valor razonable en la fecha del cambio de uso.
- Transferencia de propiedad ocupada por el dueño a una propiedad de inversión, que se contabilizará por su valor razonable: Se deberá aplicar la Sección 17 hasta la fecha del cambio de uso. Cualquier diferencia a esa fecha entre el valor en libros de la propiedad bajo Sección 17.
- Transferencia de inventarios a una propiedad de inversión, que se contabilizará a valor razonable: Cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su valor en libros anterior se reconocerá en resultados.
- Cuando una entidad termine la construcción o desarrollo de una propiedad de inversión construida por la propia entidad, que se contabilizará a valor razonable: •
- 78569+
- Cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su valor en libros anterior, se reconocerá en resultados. (Flores Lezama, 2019)

Cuando la propiedad de inversión no se pueda medir con su valor razonable pasa a estar bajo el alcance de la sección 17 “Propiedad, planta y equipo”:

Esta sección se aplicará a la contabilidad de las propiedades, planta y equipo, así como a las propiedades de inversión cuyo valor razonable no se pueda medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado. La Sección 16 Propiedades de Inversión se aplicará a propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado (International Accounting Standards Board (IASB), 2015, pág. 101)



Muchas veces se requiere de juicio profesional para determinar si una propiedad puede ser calificada como propiedades de inversión. Por ejemplo, cuando una entidad presta servicios complementarios a los ocupantes de una propiedad que mantiene, considera la propiedad como propiedades de inversión si los servicios no son relevantes para el acuerdo en su conjunto. De igual forma la NIIF para las PYMES no especifica cómo clasificar los terrenos que se mantienen para un propósito no determinado.

Al desarrollar las políticas contables para los terrenos adquiridos para un propósito no determinado, una entidad puede consultar los requerimientos de las NIIF completas. En la NIC 40 Propiedades de inversión, se especifica que los terrenos adquiridos para un propósito no determinado se clasifican como propiedades de inversión (NIC 40, párrafo 8(b)) dado que la decisión posterior de utilizar tal terreno como inventario o para el desarrollo como propiedad ocupada por el dueño sería una decisión de inversión (International Financial Reporting Standards Foundation (IFRS Foundation), 2013, págs. 5-6).

#### **4.2.10 Otras consideraciones**

Dentro de la norma existen ciertas consideraciones que ayudan a la comprensión de la misma. En base a ello se puede derivar lo siguiente: si ciertos inmuebles se componen de una parte que se tiene para generar rentas o plusvalías, y otra para la producción/suministro de bienes o servicios (o fines administrativos), y si estas partes pueden venderse o rentarse separadamente, se contabilizarán también por separado. Si no fuera así, el inmueble únicamente se calificará como propiedad de inversión cuando se utilice una porción insignificante del mismo para la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos.

Otra consideración de interés es que cuando la entidad suministra servicios complementarios a los ocupantes de un inmueble, la entidad tratará dicho inmueble como propiedad de inversión si los servicios son un componente insignificante del contrato (Ej. vigilancia y servicios de mantenimiento).

Y podemos agregar que un arrendamiento de inmuebles entre compañías de un grupo, se calificará como: Propiedad, Planta y Equipo, desde la perspectiva del grupo en su conjunto (Estados Financieros consolidados), dado que se trata de un inmueble ocupado por el dueño. Y como Propiedad de inversión, desde la perspectiva de la entidad que lo tiene (Estados





Financieros individuales), si es que el inmueble cumple con la definición del párrafo 16.2 (Flores Lezama, 2019).

#### **4.2.11 Bajas**

Retirar un activo o darle de baja requiere de atención especial ya que ello implica en algunas ocasiones un ingreso de efectivo, o exista alguna diferencia que afecte negativamente a la entidad, por ello se detalla que:

Una propiedad de inversión se dará de baja en libros cuando:

- Se venda, o la propiedad de inversión quede permanentemente retirada de uso y no se esperen beneficios económicos futuros procedentes de su desapropiación.
- La pérdida o ganancia resultante del retiro o baja de una propiedad de inversión, se determinará como: Las diferencias entre los ingresos netos de la transacción y el valor en libros del activo, y se reconocerá en el resultado del período en que tenga lugar el retiro o baja.
- Las compensaciones de terceros por propiedades de inversión que fueron deterioradas, se hayan perdido o abandonado se reconocerán en el resultado del período cuando las compensaciones sean exigibles (Flores Lezama, 2019).

#### **4.2.12 Información a revelar.**

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

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



- (c) La existencia e importe de las restricciones a la realización de las propiedades de inversión, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su disposición.
- (d) Las obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de propiedades de inversión, o por concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras de las mismas.
- (e) Una conciliación entre el importe en libros de las propiedades de inversión al inicio y al final del periodo, que muestre por separado lo siguiente:
- (i) adiciones, revelando por separado las procedentes de adquisiciones a través de combinaciones de negocios;
  - (ii) ganancias o pérdidas netas procedentes de los ajustes al valor razonable.
  - (iii) transferencias a, y desde propiedades de inversión, registradas al costo menos la depreciación y el deterioro de valor acumulados (véase el párrafo 16.8);
  - (iv) transferencias de propiedades a inventarios, o de inventarios a propiedades, y hacia o desde propiedades ocupadas por el dueño; y
  - (v) otros cambios.

No es necesario presentar esta conciliación para periodos anteriores.

De acuerdo con la Sección 20, el dueño de propiedades de inversión proporcionará información a revelar del arrendador sobre arrendamientos en los que haya participado. Una entidad que mantenga propiedades de inversión en arrendamiento financiero u operativo, proporcionará la información a revelar del arrendatario para los arrendamientos financieros y la información a revelar del arrendador para los arrendamientos operativos en los que haya participado.



### **4.3 Base legal de la Sociedad Anónima “Empresa INVERPRO” y su implicación con los arrendamientos financieros.**

La empresa INVERPRO fue constituida como Sociedad Anónima por tres socios los que suscribieron la escritura social conteniendo todos los requisitos necesarios para su validez, donde posteriormente fue inscrita en el Registro Mercantil correspondiente siendo publicará en "La Gaceta", Diario Oficial; gozando de personalidad jurídica.

La empresa INVERPRO siendo constituida como Sociedad Anónima la cuales es una de las cuatro formas vigentes de Sociedades Mercantiles reconocidas en el país se encuentra regulada por el “Código del Comercio de Nicaragua” que es el marco Legal que rige la actividad comercial en país.

El “Código del Comercio de Nicaragua” abarca la fundación, inscripción, la composición del capital de este tipo de sociedades, la organización estructural entre otros aspectos que la conforman y diferencian de las demás formas de Sociedades Mercantiles. En este trabajo solo se abordarán los aspectos mencionados anteriormente pues se consideran los más elementales.

#### **4.3.1 La sociedad anónima.**

El Código del Comercio de Nicaragua en su artículo 201 define a la sociedad anónima de la siguiente forma:

La sociedad anónima es una persona jurídica formada por la reunión de un fondo común, suministrado por accionistas responsables sólo hasta el monto de sus respectivas acciones, administrada por mandatarios revocables, y conocida por la designación del objeto de la empresa. (EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA, 1916)

La constitución de este tipo de sociedad se puede efectuar con dos a más personas que suscriban la escritura social que contengan los requerimientos determinados en el artículo 124 del Código de Comercio, siendo estos los siguientes:

Tabla 6

Requisitos para suscribir la escritura social.



No.	Requisitos
1	El nombre, apellido y domicilio de los otorgantes.
2	La denominación y el domicilio de la sociedad.
3	El objeto de la empresa y las operaciones a que destina su capital.
4	Forma en que deban elegirse las personas que habrán de ejercer la administración.
5	Forma de elegir el Vigilante o los Vigilantes.
6	Los plazos y forma de convocación y celebración de las juntas generales.
7	La composición del capital social.
8	El número, calidad, valor y tipo de las acciones.
9	El plazo y modo en que deba enterarse el capital suscrito
10	Las ventajas o derechos particulares que se reserven los fundadores
11	Las reglas para la formación de los balances, el cálculo y la repartición de los beneficios.
12	El importe del fondo de reserva.
13	El tiempo en que la sociedad debe comenzar y concluir.
14	La sumisión al voto de la mayoría de la Junta.
15	La persona o personas que tengan la representación provisional de la compañía mientras se procede al nombramiento de la Junta Directiva por la Junta General de Accionistas.

**Fuente:** (EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA, 1916)

Posteriormente, según el artículo 204, La escritura social y los Estatutos deben de estar inscritos en el Registro Mercantil correspondiente para gozar de personalidad jurídica. Debiendo publicarse en "La Gaceta", Diario Oficial. Y para poder iniciar sus operaciones en pleno se debe cumplir con la suscripción de dos requisitos los cuales son la mitad del capital social como mínimo y por lo menos el 10% del dinero en efectivo; esto le determina el artículo 206. (EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA, 1916)



#### **4.3.1.1 Junta general de accionistas.**

La Junta general de accionista es el organismo de administración y fiscalización dentro de la sociedad anónima. Dentro de sus funciones, según el artículo 202 del Código de Comercio de Nicaragua, se encuentra el emitir los estatutos de la sociedad, siendo en los estatutos donde se detallarán las atribuciones de la Junta Directiva.

También, la Junta general de accionista tiene la atribución de acordar la modificación del contrato social y posee la facultad de acordar el aumento o reducción del capital social; esto en correspondencia a lo pautado en la Artículo 210 y 212 del Código del Comercio respectivamente. Dichas facultades deben de ser aprobadas por el Juez, e inscritas y publicadas en La Gaceta, Diario oficial. (EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA, 1916)

#### **4.3.1.2 Las acciones.**

El artículo 224 del Código de Comercio dicta en cuanto a las acciones de las sociedades anónimas lo siguiente:

El capital de las sociedades anónimas se divide en acciones de igual valor, y éstas confieren a sus poseedores iguales derechos, a no ser que se haya estipulado lo contrario al constituirse la sociedad. Las acciones pueden ser nominativas y al portador. (EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA, 1916)

Existe otro tipo de acciones las cuales los socios fundadores en la formación de la sociedad pueden reservarse en la escritura social como si fueran pagadas en su totalidad. Estas son las acciones remuneratorias las que forman parte del capital social con el único propósito de tener igual participación en las utilidades de la empresa, después de restituirlo al capital de las acciones. Su valor está limitado al 10% del capital social; son transferible pero no tiene voz ni voto en la junta de accionistas. Esto se especifica en el artículo 225.

En cuanto al artículo 226 indica que los directores que determinen los Estatutos deben suscribir las acciones nominativas y las remuneratorias donde se debe de especificar:

La denominación de la sociedad, y el lugar de su domicilio; las fechas de su constitución e inscripción en el Registro Mercantil; el importe del capital social, y el número total de acciones que este dividido; el valor nominal de título, la persona en cuyo favor se expide, y los pagos



efectuados; Si las acciones fuesen remuneratorias, deberán expresarse que no están sujetas a pagos, y tienen sólo los derechos que les acuerdan la escritura social y esta Ley. (EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA, 1916)

Cuando el valor de las acciones nominativas se hubiera satisfecho por completo los interesados podrán exigir que se le extiendan títulos al portador.

#### ***4.3.1.3 La administración y fiscalización.***

El Código del Comercio de Nicaragua en cuanto a la Administración y Fiscalización de las Sociedades Anónimas dictamina lo siguiente en su artículo 243: “La Administración de las sociedades anónimas estará confiada a una Junta Directiva, nombrada por la Junta General o conforme lo disponga la escritura social”. Se efectuará la elección entre los mismos socios por un tiempo determinado del mandato no mayor a diez años, teniendo derecho a reelección siempre y cuando esté establecido en Los estatutos y la Escritura Social; o si bien este no es el caso, se puede llevar a cabo una reelección por unanimidad de votos. (EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA, 1916)

Siguiendo el orden ejecutivo de las sociedades anónimas, el artículo 250 define que: “se atribuye la parte ejecutiva de las operaciones sociales a un Gerente, aunque no forme parte del directorio, será responsable como los directores a los socios y a los terceros por el cumplimiento de sus deberes”

Como parte de la fiscalización, en el artículo 246 se construye que la administración social será custodiada por vigilantes que pueden ser accionistas o no, sus funciones estarán determinadas en los estatutos de la sociedad y serán electos por la Junta General.

Las sociedades anónimas deben cumplir con lo estipulado en el artículo 248 del Código de comercio el que dicta que: “Las compañías anónimas deberán publicar anualmente en el Diario Oficial, un balance que contenga con toda claridad su activo y pasivo”

Toda sociedad anónima constituirá un fondo de reserva el cual debe de significar un monto no menor al 10% del capital social. Para llegar a conformar el porcentaje establecido se determinará una cantidad no inferior a la vigésima parte de las ganancias líquidas de la sociedad. De acuerdo al artículo 249 del Código del Comercio. (EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA, 1916)



#### **4.3.2 Análisis tributario del arrendamiento financiero.**

Debido a que la definición de la sección 16, propiedades de inversión, de las NIIF para las PYMES abarca únicamente el arrendamiento financiero para terrenos o edificios, o partes de un edificio, o ambos; es necesario tratar los aspectos concernientes a los arrendamientos financieros para bienes inmuebles y como estos son abordados por las leyes tributarias en Nicaragua.

Según la asociada a la firma García & Bodán, Fonseca T. Valeska M. (2019) precisa lo siguiente con respecto al arrendamiento financiero en Nicaragua.

El Contrato de Arrendamiento Financiero se define como un contrato atípico de carácter mercantil, en donde el arrendador concede el uso y goce de determinados bienes, en donde en el caso de la sección solo engloba a bienes inmuebles y estos se entienden como terrenos y edificios, por un plazo determinado de tiempo que el arrendatario debe cumplir forzosamente, donde este último debe de pagar un canon de arrendamiento y otros costos establecidos por el arrendador. Al final del plazo estipulado el arrendatario tendrá la opción de comprar el bien a un precio predefinido, devolverlo o prorrogar el plazo del contrato por periodos ulteriores.

El fundamento legal y la aplicación de este tipo de contrato está basado en el “Principio de autonomía de la voluntad”, donde las partes involucradas determinan su contenido y efecto siempre que no sean contrarios a la ley, moral y el orden público. Al carecer de una regulación propia, las partes se rigen por las normas generales que son aplicables a los contratos civiles y mercantiles en cuanto a las condiciones generales de contratación que consagra el Código Civil.

En Nicaragua sí han existido algunas iniciativas de regulación, tal es el caso de la propuesta de ley presentada por la Cámara de Comercio Nicaragüense en el año 2009 ante la Asamblea Nacional. Actualmente la Ley General de Bancos autorizada a las instituciones financieras a realizar operaciones de arrendamiento financiero y operativo (Foncesa Torrez, 2019)

El arrendamiento financiero es una operación que entremezcla dos figuras legales: el arrendamiento de bienes y la adquisición de los mismos.

##### ***4.3.2.1 Tratamiento tributario con respecto al Arrendador financiero.***

En el país aún no se ha publicado de forma oficial una Ley que abarque la figura legal de arrendamiento financiero, no se cuenta con un marco legal que conceptualice este tipo de



contratos en donde se brinde parámetros que dicten un tratamiento tributario en específico. Se sabe que en este tipo de contratos “...se fija un monto a pagar sobre el valor del bien al que se suma una tasa de interés” (Rivera, 2019). En otras palabras, en estos contratos se integran dos tipos de ingresos, el precio original del bien y los intereses de financiamiento.

En Nicaragua, en cuanto a materia de tributación se refiere, se cuenta con la “Ley No. 822. Ley de Concertación Tributaria”, Ley No. 891. Ley de Reformas y adiciones a la Ley No. 822.” Publicada en diciembre del 2014 y la “Ley No. 987. Ley de Reformas y adiciones a la Ley No. 822.” Publicada en febrero del año 2019 como política tributaria. En dicha ley no se dicta de forma tácita el procedimiento tributario que se debe dar en un contrato de arrendamiento financiero de un bien inmueble, pero determina las directrices con las que se debe proceder en cuanto al impuesto sobre la renta.

#### ***4.3.2.1.1 Tratamiento sobre el impuesto sobre la renta.***

Se define como Rentas de capital y ganancias y pérdidas de capital, de acuerdo al artículo 15 de la ley No. 891 como: “...ingresos devengados o percibidos en dinero o especie, provenientes de la explotación de activos o cesión de derechos (ASAMBLEA NACIONAL, 2014)”.

Dentro de la clasificación de las rentas de capital se incluyen a las rentas de capital inmobiliario en el artículo 15 determinando a estas como: “...las provenientes del arrendamiento, subarrendamiento, cesión de derechos o facultades de uso o goce de bienes inmuebles... (ASAMBLEA NACIONAL, 2014)”. En donde se incluyen a los terreno, edificios y construcciones como parte de los bienes inmuebles.

La base imponible de las rentas de capital inmobiliario, “...es la renta neta, que resulte de aplicar una deducción única del veinte por ciento (20%) de la renta bruta, sin admitirse prueba alguna y sin posibilidad de ninguna otra deducción. (ASAMBLEA NACIONAL, 2019)” según el artículo 80 la ley No. 987.

Forma parte de las Exenciones objetivas del I.R a las rentas de capital y ganancias y pérdidas de capital las instituciones financieras reguladas o no por las autoridades competentes de acuerdo al artículo 79, numeral 2 de la Ley No. 822 la cual expresa que están exentas las





rentas o ganancias: “...que se integren como rentas de actividades económicas, según lo dispuesto en el artículo 38 de la presente Ley... (ASAMBLEA NACIONAL, 2012)”.

Cabe resaltar de manera muy atenta que, el artículo 38 de la “Ley de Concertación Tributaria” sufrió una reforma plasmada en la Ley No. 987 donde cita que para la integración de las rentas de capital y ganancias y pérdidas de capital como rentas de actividades económicas, “... las instituciones financieras reguladas o no por las autoridades competentes, deberán integrarse en su totalidad como rentas de actividades económicas.” (ASAMBLEA NACIONAL, 2019)”.

En correspondencia al artículo 13 de la ley No. 987 donde habla sobre las rentas de actividades económicas, se determina que estos:

Son rentas de actividades económicas, los ingresos devengados o percibidos en dinero o en especie por un contribuyente que suministre bienes y servicios. En el caso de las instituciones financieras reguladas o no por la autoridad competente, comprenden como rentas de actividad económica, las rentas de capital y ganancias y pérdidas de capital. (ASAMBLEA NACIONAL, 2019).

Al estar integradas las rentas de capital y ganancias y pérdidas de capital como rentas de actividades económicas la base imponible la establece el artículo 35 de la Ley No. 822:

La base imponible del I.R anual de actividades económicas es la renta neta. La renta neta será el resultado de deducir de la renta bruta no exenta, o renta gravable, el monto de las deducciones autorizadas por la presente Ley. (ASAMBLEA NACIONAL, 2012).

Como se ha referido anteriormente en la medición posterior al reconocimiento de los bienes inmuebles que se encuentra bajo la sección 16, “...se medirán al valor razonable en cada fecha sobre la que se informa, reconociendo en resultados los cambios en el valor razonable (International Accounting Standards Board (IASB), 2015, pág. 99)”;

se está hablando de una revaluación del bien que se tiene como propiedad de inversión en cada periodo en el que se informa, por ello, en la información a revelar de esta sección de la NIIF PYMES se incorpora “ganancias o pérdidas netas procedentes de los ajustes al valor razonable (International Accounting Standards Board (IASB), 2015, pág. 100)”.



A estas ganancias o pérdidas procedente de la revaluación del inmueble la Ley No. 822 las considera como costos y gastos deducibles pues en su artículo 39 dispone lo siguiente: “Son deducibles los costos y gastos causados, generales, necesarios y normales para producir la renta gravable y para conservar su existencia y mantenimiento, siempre que dichos costos y gastos estén registrados y respaldados por sus comprobantes correspondientes (ASAMBLEA NACIONAL, 2012)”.

Las revaluaciones que arrojan una disminución del valor anterior a la fecha actual sobre la que se informa se toman como gasto deducible. En el caso de que en la medición posterior al reconocimiento de los bienes inmuebles que se encuentra bajo la sección 16 no se pudieran efectuar por su valor razonable, sino que se mediría utilizando el modelo de costo y por ello pasaría a contabilizarse a partir de ese momento la partida de acuerdo con la Sección 17, Propiedad, planta y equipo; el gasto deducible no se reflejaría como una pérdida por revaluación sino estaría bajo el concepto de depreciación a través del método de línea recta según el artículo 45 de la Ley No. 822.

#### ***4.3.2.1.2 Tratamiento sobre el impuesto al valor agregado (IVA).***

En correspondencia al artículo 132 de la ley No. 822 donde habla sobre los Servicios y Otorgamiento de Uso o Goce de Bienes, se determina que estos son:

...todas aquellas operaciones onerosas o a título gratuito que no consistan en la transferencia de dominio o enajenación de los mismos. Están comprendidos en esta definición (...) El arrendamiento de bienes y el valor correspondiente a la amortización del canon mensual de los arrendamientos financieros (ASAMBLEA NACIONAL, 2012).

El canon mensual está compuesto por el precio original del bien y los intereses de financiamiento. Este último componente está exento de IVA pues en el artículo 136 se especifica: “Están exentos del traslado del IVA, los siguientes servicios (...) Los intereses, incluyendo los intereses del arrendamiento financiero (ASAMBLEA NACIONAL, 2012)”. Debido a esto, es necesario que en el contrato se especifique el monto que corresponde a cada componente para no aplicar IVA a los intereses del arrendamiento financiero.

El artículo 133 determina la realización del hecho generador de este impuesto al valor agregado de la siguiente forma:



En la prestación de servicios y en el otorgamiento de uso o goce de bienes, el hecho generador del IVA se considera realizado al momento en que ocurra alguno de los actos siguientes:

1. Se expida la factura o el documento respectivo;
2. Se pague o abone al precio; o
3. Se exija la contraprestación (ASAMBLEA NACIONAL, 2012).

Al efectuado la opción a compra, si se da el caso al final del contrato, el arrendador debe aplicar el IVA al valor residual.

#### ***4.3.3.2 Tratamiento tributario con respecto al Arrendatario financiero.***

##### ***4.3.2.2.1 Tratamiento sobre el impuesto sobre la renta.***

De acuerdo al antes mencionado artículo 39 de la Ley No. 822 el cual trata de los Costos y gastos deducibles, en el numeral 23 dicta que son deducibles de la renta bruta “El pago por canon, conservación, operación de los bienes, primas de seguro, y demás erogaciones incurridas en los contratos de arrendamiento financiero”, por lo que el arrendatario puede deducirse los pagos del arrendamiento financiero.

También el artículo 45 dice que una vez efectuado la opción a compra, si se da el caso al final del contrato, el costo de adquisición del adquirente, ósea el valor residual que pague el arrendatario, se depreciará bajo el método de línea recta.

##### ***4.3.2.2.2 Tratamiento sobre el impuesto al valor agregado (IVA).***

Al canon mensual de los arrendamientos financieros solo se le aplica el IVA a la parte del comprendida por el precio original del bien el cual se paga en correspondencia al artículo 133 titulado “Realización del hecho generador” que dicta que al momento que se pague o abone al precio de la prestación de servicios y en el otorgamiento de uso o goce de bienes, solo se le aplica IVA al componente del valor del bien ya que según el artículo 136 están exentos del traslado del IVA los intereses del arrendamiento financiero.



#### 4.4 Mostrar de forma práctica la aplicación de la sección 16 “Propiedad de Inversión” en la empresa “INVERPRO, S.A” en el periodo comprendido 2019.

##### 4.4.1 Caso práctico

La empresa INVERPRO S.A. lleva operando en la ciudad de Managua desde 6 de marzo del 2017, dedicada principalmente a compra-venta de artículos tecnológicos de diversas marcas; los productos que oferta son laptops, computadoras de escritorios, impresoras, fotocopiadoras multifuncionales, data-show, entre otros artículos orientados a empresas y oficinas.

La empresa está conformada por tres socios los cuales decidieron constituir INVERPRO, S.A. buscando que a largo plazo se pueda consolidarla como una de las mejores opciones que oferten productos tecnológicos de calidad y excelente precio a las empresas del país.

La contribución brindada por cada socio al capital inicial de la entidad la conforman edificios que tenía en su posesión, se contrató a un tasador independiente de reconocida calificación profesional y con suficiente experiencia reciente en la zona para establecer el valor razonable de los inmuebles y de esta forma poder determinar el porcentaje de acciones de cada socio el cual se definió de la siguiente forma:

Tabla 7

##### Contribución al Capital Inicial

Nombre de los socios	Aportación	Valuación	Porcentaje	Porcentaje de acciones
Armando Ruiz Prado	Edificio Oficina A	C\$ 2,080,000	5.97%	24.06%
	Edificio Bodega A	C\$ 6,250,000	17.94%	
	Efectivo	C\$ 50,000	0.14%	
Luis Salazar Carrión	Edificio Bodega B	C\$ 7,100,000	20.38%	36.75%
	Edificio Oficina B	C\$ 5,700,000	16.37%	
Danilo Gómez Palacios	Edificio Bodega C	C\$ 5,980,000	17.17%	39.19%
	Edificio Oficina C	C\$ 6,070,000	17.43%	
	Terreno	C\$ 1,600,000	4.59%	
Totales		C\$34,830,000	100%	100%

**Fuente:** Propia



Los socios decidieron brindar estos edificios y terrenos por dos razones, la primera es que estos inmuebles le proporcionan un respaldo financiero para solicitar préstamos bancarios ya que cuentan con solvencia económica. La segunda razón es que estos edificios ubicados en distintas zonas de Managua las ocuparán como sucursales del negocio en un futuro aún no determinado; por lo cual, para que dichos edificios no estén ociosos han determinado arrendarlos con el fin de obtener renta de ellos.

El socio Armando Ruiz Prado aportó un edificio el cual es usado como oficina y se arrienda a terceros independientes mediante un contrato de arrendamiento financiero por un plazo de diez años; de igual manera aportó un edificio de dos plantas utilizado para arrendamiento a terceros independientes, dicho inmueble está acondicionado específicamente para el almacenamiento del inventario de empresas comerciales; por último, aportó un monto de C\$50,000 con el que se apertura la cuenta de banco en córdobas.

El socio Luis Salazar Carrión aportó un edificio utilizado actualmente para arrendarlo a terceros independientes habilitado particularmente para almacenamiento de mercadería de empresas comerciales. También aportó un edificio dividido en cuatro secciones de iguales dimensiones con la finalidad de arrendarlo a terceros independientes, generalmente estas secciones se arriendan como oficinas para profesionales como lo suelen ser abogados donde tienen establecido su despacho. Una de estas oficinas es utilizada como oficina administrativa y operativa de la empresa.

Por último, el socio Danilo Gómez Palacios aportó al capital inicial un edificio utilizado como bodega para el inventario propio de empresa INVERPRO S.A. Así mismo, aportó un edificio dividido en dos secciones de iguales dimensiones el que es arrendado a terceros independientes, dicho edificio generalmente se arrienda a PYMES comerciales que las emplean como oficinas administrativas. Este socio también aportó un terreno sin ningún tipo de construcción en el cual desde el año 2017 hasta el año 2018 no se le había destinado una finalidad específica.

Todos los edificios de la empresa empleados para arrendamiento, hasta el periodo finalizado 2018, se encuentran ocupados por terceros independientes bajo un contrato de arrendamiento operativo, a excepción de la oficina "A" la cual se arrienda bajo un contrato de arrendamiento financiero por un plazo de diez años. INVERPRO, S.A. ha logrado medir el valor



razonable de los edificios sin costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha en cada uno de los resultados de periodos que se informa.

Para el periodo finalizado en el año 2018 se registraron pérdidas en el ejercicio siendo la causa principal la pérdida en el valor razonable de las propiedades de inversión durante el año debido a la situación social-económica que el país vivió lo cual afectó el valor de los bienes inmuebles.

A continuación, se presenta las notas de Propiedad, planta y equipo, así como de las Propiedades de inversión que se extrajeron de los Informes Financieros de la empresa “INVERPRO, S.A” presentados en el periodo finalizado del 2019.

### **Nota 1. Propiedad, planta y equipo**

Los elementos de propiedad, planta y equipo son medidos por el método de costo-depreciación-deterioro. La empresa posee los siguientes elementos que conforman esta cuenta: Un edificio utilizado como bodega para el inventario propio de empresa INVERPRO, S.A, se realiza una división entre el importe del terreno que está valuado al costo al igual que el edificio el cual tiene una vida útil de 30 años y su valor residual es igual a cero. La cuarta parte de un edificio de uso mixto donde el componente de propiedades de inversión se puede medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, dicho segmento es ocupado por la administración de la empresa eventos; por último, equipo de cómputos y de oficina.

#### **Descripción**

	Terreno (Edificios Bodega C)	Edificio Bodega C	Oficina B admón.	Bienes cómputos y de oficina	Saldos totales
Saldo en libros al 31-dic-2017	1,980,000.00	4,000,000.00	1,425,000.00	33,750.00	7,438,750.00
Depreciación en el año 2018	0.00	-111,111.11	-71,250.00	-6,750.00	-189,111.11
Saldo final	<u>1,980,000.00</u>	<u>3,888,888.89</u>	<u>1,353,750.00</u>	<u>27,000.00</u>	<u>7,249,638.89</u>



## Nota 2. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son reportadas en el estado de situación financiera a su valor razonable determinado en informes preparados por un tasador independiente al final de cada periodo de reporte. Debido a las condiciones socio-económicas que el país atraviesa, la frecuencia de las transacciones de propiedades es baja; no obstante, la gerencia estima que hay suficientes actividades de mercado para proveer precios comparables para transacciones ordenadas de propiedades similares cuando se determina el valor razonable de las propiedades de inversión de la compañía.

En el precio al valor razonable se incluye el valor del edificio y su correspondiente terreno.

### Descripción

	Oficina A	Oficina B	Oficina C	Bodega A	Bodega B	Terreno	Saldos totales
Saldo en libros al 31-dic-2017	2,180,000	4,370,000	6,180,000	6,335,000	7,900,000	1,600,000	34,625,000
Pérdida por ajustes al valor razonable en el año 2018	-100,000	-874,000	-1,236,000	-1,267,000	-1,300,000	0	-6,325,000
Saldo final	<u>2,080,000</u>	<u>3,496,000</u>	<u>4,944,000</u>	<u>5,068,000</u>	<u>6,600,000</u>	<u>1,600,000</u>	<u>28,300,000</u>

### ➤ Ejercicio #1

El 01 de enero de 2019 INVERPRO, S.A. adquirió un edificio por C\$ 1,200,000.00. La empresa no puede medir el valor razonable de la propiedad de inversión con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha debido a que las cotizaciones actuales no son consistentes con el valor invertido anteriormente, por lo que la gerencia concluyó que las cotizaciones de los precios carecen de razonabilidad y que no son actuales.

Se estima que la vida útil del edificio es de 20 años a partir de la fecha en que se adquiere y se sospecha que el valor residual del edificio es nulo ya que el valor razonable no puede ser medido con fiabilidad.



La gerencia considera que el método de depreciación lineal refleja el patrón en función del cual espera consumir los beneficios económicos futuros del edificio.

El valor del terreno donde se encuentra el edificio carece de importancia relativa.

¿Cuál es el importe en libros del diseño del edificio el 31 de diciembre del 2019?

Debido a que no se puede estimar el valor razonable de la propiedad sin costo o esfuerzo desproporcionado, la propiedad se medirá al costo menos la depreciación acumulada y el deterioro acumulado si existiera.

Descripción	Detalle procedimental	Valores
Costo	Precio de compra	C\$ 1,200,000.00
Valor residual	Nulo	C\$ -
Importe depreciable	Costo - Valor residual	C\$ 1,200,000.00
Depreciación por año	Monto depreciable / vida útil C\$ 1,200,000.00 / 20	-C\$ 60,000.00
Valor en libros	Costo - Depreciación acumulada C\$ 1,200,000.00- C\$ 60,000.00	C\$ 950,000.00

- Contabilización del reconocimiento inicial de propiedad de inversión al método del costo:

Reconocimiento inicial de propiedad de inversión al método del costo

Cuentas	Debe	Haber
Propiedades de inversión	1,200,000.00	
Efectivo y equivalente de efectivo		1,200,000.00

- Contabilización de la depreciación anual del edificio:

Depreciación de propiedad de inversión reconocida bajo el método del costo





<b>Cuentas</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
Gastos operativos	60,000.00	
Depreciación		60,000.00

### ➤ **Ejercicio #2**

La empresa INVERPRO S.A. se comenzó a realizar una construcción en el año 2019 en el terreno que es una aportación de uno de los socios de la empresa el señor Danilo Gómez Palacios. Inicialmente este inmueble fue medido al valor razonables y no se había asignado una finalidad precisa, pero en el último trimestre del 2018 se estuvo analizado el proyecto de realizar una edificación de dos plantas destinado a ser arrendada por contratos de arrendamiento operativos en el terreno mencionado, se acordó efectuar esta obra debido a la buena rentabilidad que este tipo de inmuebles generan al arrendarlo a terceros independientes como lo son PYMES que lo ocupan como oficina administrativa por lo que se ambientaran para este fin.

El costo de la edificación está valorado en C\$5,000,000 de los cuales el 80% del monto se financió con un préstamo de C\$4,040,000 donde se incluía C\$40,000 de comisión por obtención de crédito hipotecario y C\$1,000,000 del efectivo de la empresa. La construcción del edificio implicó costos legales directos e impuestos no recuperables de C\$20.000 y C\$60.000 respectivamente.

La construcción se inició el 4 de febrero y se finalizó el 1 de noviembre del 2019. Para el día 4 de noviembre, la empresa INVERPRO S.A. bajo arrendamiento operativo arrienda a una pyme el inmueble como para ocupa como oficina administrativa.

Se incurrieron en desembolsos en permisos de planificación de un monto de C\$50,000; también se incurrió en el año un monto de C\$100,000 en costos por préstamos, de igual forma se pagaron al gobierno local impuestos en concepto de servicios en la propiedad por la cantidad de C\$1,000 mensuales.

➤ El reconocimiento inicial del edificio por su costo total se presenta a continuación:

Tabla 7



Costo total del edificio



Descripción	Cálculo o razón	Costo en C\$
Precio de compra	Precio de compra	5,000,000.00
Impuestos por transferencia	Desembolso directamente atribuible	20,000.00
Honorarios legales	Desembolso directamente atribuible	60,000.00
Permiso de planificación	Desembolso directamente atribuible	50,000.00
Impuestos por servicios durante la construcción	C\$1,000 por 9 meses de construcción	9,000.00
<b>Costo del edificio</b>		<b>5,139,000.00</b>

**Fuente:** Propia

- Contabilización del reconocimiento inicial del edificio por su costo total:

Reconocimiento de la construcción de una propiedad de inversión

Cuentas	Debe	Haber
Propiedades de inversión (al costo)	5,000,000.00	
Crédito hipotecario a largo plazo		3,000,000.00
Crédito hipotecario a corto plazo		1,000,000.00
Efectivo y equivalente de efectivo		1,000,000.00

Reconocimiento de los impuestos de transferencia no recuperables incurridos en la construcción de la propiedad

Cuentas	Debe	Haber
Propiedades de inversión (al costo)	20,000.00	
Efectivo y equivalente de efectivo		20,000.00

Reconocimiento de costos legales directamente atribuibles a la construcción de la propiedad

Cuentas	Debe	Haber
Propiedades de inversión (al costo)	60,000.00	



Efectivo y equivalente de efectivo	60,000.00
------------------------------------	-----------

Reconocimiento de permisos de planificación directamente atribuibles a la construcción de la propiedad

<b>Cuentas</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
Propiedades de inversión (al costo)	50,000.00	
Efectivo y equivalente de efectivo		50,000.00

Reconocimiento de impuestos en concepto de servicios directamente atribuibles a la construcción de la propiedad

<b>Cuentas</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
Propiedades de inversión (al costo)	9,000.00	
Efectivo y equivalente de efectivo		9,000.00

➤ Contabilización de gastos por construcción del edificio:

Reconocimiento costos por crédito hipotecario

<b>Cuentas</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
Gasto financiero	100,000.00	
Efectivo y equivalente de efectivo		100,000.00

Reconocimiento de comisión por crédito hipotecario

<b>Cuentas</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
Gasto financiero	40,000.00	
Crédito hipotecario a corto plazo		40,000.00

Pago de comisión por crédito hipotecario

<b>Cuentas</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
Crédito hipotecario a corto plazo	40,000.00	
Efectivo y equivalente de efectivo		40,000.00



➤ **Ejercicio #3**

A la fecha del 31 de diciembre del 2019 la compañía INVERPRO, S.A. arrienda bajo un contrato de arrendamiento financiero por un periodo de 10 años desde la fecha que se inició el contrato, el Edificio Oficina A el que es aportación del socio Armando Ruiz Prado. Dicho edificio al 31 de diciembre del corriente año (2019) ya no pudo medir con fiabilidad el valor razonable de la propiedad debido a que los precios se habían visto influenciados por los disturbios que se dieron en la zona del local en las fechas de abril y posteriores del año anterior (2018), razón por la cual se requiere de un experto extranjero, cuyos honorarios por efectuar el cálculo del valor del inmueble es excesivo, por lo que no es posible actualizar el valor.

En esta misma fecha la gerencia estimó el importe recuperable del edificio en C\$1,500,000.00 y su vida útil restante en 30 años. El valor residual es nulo debido que el valor razonable no puede determinarse con fiabilidad. Se utiliza el método de depreciación lineal y el valor del terreno carece de importancia relativa.

Para la solución se cambia de modelo de medición de valor razonable al modelo de costo-depreciación-deterioro de la sección 17.

El 31 de diciembre del año 2019 se debe trasladar la propiedad de inversión registrada al valor razonable a propiedad, planta y equipo por el hecho de ser propiedad de inversión registradas bajo el modelo de costo-depreciación-deterioro a su importe en libros.

A partir del 1 de enero del año 2020 la entidad depreciará el edificio con el método lineal durante su vida útil restante de 30 años hasta un valor residual nulo.

Costo	C\$	2,080,000.00
(Importe recuperable)	-C\$	1,500,000.00
Deterioro	C\$	580,000.00

➤ **Contabilización de Transferencia de edificio A:**

Transferencia de propiedades de inversión del edificio "A" a propiedad, planta y equipo



<b>Cuentas</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
Propiedad, planta y equipo (Costo: propiedades de inversión)	2,080,000.00	
Propiedades de inversión		2,080,000.00

➤ Registro del deterioro:

Registro del deterioro del edificio A

<b>Cuentas</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
Resultados (deterioro del valor del edificio)	580,000.00	
Depreciación acumulada y deterioro del valor acumulado		580,000.00



## V. Conclusiones

Las normas internacionales de información financiera son una herramienta muy útil y necesaria en el ambiente organizacional e institucional la cual permite que la información se pueda manifestar de una forma más razonable y que las interpretaciones lleguen a ser más eficaces, mejorando significativamente el apartado económico de quienes aplican esta norma. Es por ello que a lo largo de esta investigación se ha brindado un enfoque particular en la aplicación de la sección 16, para la cual tras describir las generalidades de la normativa y su evolución se logró determinar que su aplicación es completamente necesaria para que las entidades puedan tener una progresión en el sentido de la información financiera.

Tras identificar los parámetros de la sección 16 “Propiedades de inversión” se determinaron aspectos relacionados con el alcance, sus características y otros puntos que se detallan de manera cuidadosa en el segundo objetivo planteado para este proceso investigativo, logrando identificar una gran variedad de aspectos y conceptos que se deben considerar para llevar a cabo su aplicación, siendo estos claves para ejecutar correctamente durante el ejercicio.

Legalmente hablando, el análisis del tratamiento tributario brinda una serie de pautas que nos ayudan a comprender como entra en consideración la ley para efectos fiscales. A parte de un detalle particular de ciertas consideraciones especiales de la presente normativa, nos permite concluir que entender todos estos aspectos legales y normativos es muy necesario para mantener la competencia en el ambiente empresarial.

Finalmente tras desarrollar una serie de ejemplos basados en las actividades locales, con relación a la sección 16 de las NIIF para las PYMES, en concordancia con todo el proceso investigativo ejecutado, se puede concluir que la información financiera que se considera en las “Propiedades de inversión” de una institución constituye una importante fuente de ingresos, por lo que prestar atención a los diferentes apartados y consideraciones normativas se pueden ejecutar una serie de informes financieros más acertados, que benefician a la toma de decisiones gerenciales relacionadas con este aspecto de los activos institucionales.



## VI. Bibliografía

- Actualícese. (15 de Julio de 2020). *El SMEIG es una autoridad mundial en los Estándares Internacionales para Pymes*. Obtenido de Actualícese: <https://actualicese.com/el-smeig-es-una-autoridad-mundial-en-los-estandares-internacionales-para-pymes/>
- ASAMBLEA NACIONAL. (17 de Diciembre de 2012). LA GACETA - DIARIO OFICIAL. *Ley No. 822. Ley de Concertación Tributaria*. Managua, Nicaragua: ASAMBLEA NACIONAL.
- ASAMBLEA NACIONAL. (18 de Diciembre de 2014). LA GACETA - DIARIO OFICIAL. *LEY N°. 891. LEY DE REFORMAS Y ADICIONES A LA LEY N°. 822, LEY DE CONCERTACIÓN TRIBUTARIA*. Managua, Nicaragua: ASAMBLEA NACIONAL|.
- ASAMBLEA NACIONAL. (28 de Febrero de 2019). LA GACETA - DIARIO OFICIAL. *LEY N°. 987. LEY DE REFORMAS Y ADICIONES A LA LEY N°. 822, LEY DE CONCERTACIÓN TRIBUTARIA*. Managua, Nicaragua: ASAMBLEA NACIONAL.
- Búrgos Alarcón, H. (2007). *Normas Internacionales de Contabilidad*. Obtenido de Politécnico Grancolombiano:  
<https://journal.poligran.edu.co/index.php/panorama/article/view/267/247>
- descuadrando.com. (3 de Febrero de 2011). *Listado de normas internacionales del IASB*. Obtenido de descuadrando.com:  
[http://descuadrando.com/Listado\\_de\\_normas\\_internacionales\\_del\\_IASB](http://descuadrando.com/Listado_de_normas_internacionales_del_IASB)
- El Colegio de Contadores Públicos de Nicaragua. (s.f.). *El Colegio de Contadores Públicos de Nicaragua*. Obtenido de El Colegio de Contadores Públicos de Nicaragua:  
<https://www.ccpn.org.ni/es>
- EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA. (30 de Octubre de 1916). LA GACETA - DIARIO OFICIAL. *CÓDIGO DE COMERCIO DE NICARAGUA*. Managua, Nicaragua: EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA.
- Espinosa Mosqueda, R., Archundia Fernández, E., & Contreras Soto, R. (1 de Enero de 2011). *Sistema contables, fiscales en las sociedades de producción rural, sociedades*



*unipersonales, fuentes de financiamiento y pymes*. Obtenido de eumed.net:  
[https://www.eumed.net/libros-gratis/2012b/1191/concepto\\_de\\_pyme.html](https://www.eumed.net/libros-gratis/2012b/1191/concepto_de_pyme.html)

Flores Lezama, M. (2019). NIIF para las PYMES; PROPIEDADES DE INVERSION.

Florez Sánchez, E. A. (6 de Octubre de 2016). *Entendiendo el estandar NIIF-Costos o esfuerzo desproporcionado*. Obtenido de AprendeNIIF.com: <https://aprendeniif.com/entendiendo-el-estandar-niif-costo-o-esfuerzo-desproporcionado/>

Foncesa Torrez, V. (2 de Agosto de 2019). *¿Tiene el contrato de leasing fundamentación legal en Nicaragua?* Obtenido de Garcia & Bodan: <https://garciabodan.com/tiene-el-contrato-de-leasing-fundamentacion-legal-en-nicaragua/>

Instituto de Auditores Internos de Nicaragua. (s.f.). *Instituto de Auditores Internos de Nicaragua*. Obtenido de Instituto de Auditores Internos de Nicaragua: <http://www.iain.org.ni/>

International Accounting Standards Board (IASB). (2015). *Las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas empresas (NIIF para PYMES)*. Londres.

International Financial Reporting Standards Foundation (IFRS Foundation). (2013). *Fundación IFRS: Material de formación sobre la NIIF para las PYMES. Módulo16: Propiedad de Inversiones*. London.

la base de la contaduría. (15 de Noviembre de 2018). Obtenido de [labasedelacontaduria.blogspot.com](http://labasedelacontaduria.blogspot.com):  
<https://labasedelacontaduria.blogspot.com/2018/11/las-normal-internacionales-de.html>

La Federación Internacional de Contadores (IFAC). (s.f.). *LA FEDERACIÓN INTERNACIONAL DE CONTADORES*. Obtenido de LA FEDERACIÓN INTERNACIONAL DE CONTADORES:  
[https://www.ifac.org/system/files/publications/files/ES\\_A4\\_IFAC\\_Background\\_Info.pdf](https://www.ifac.org/system/files/publications/files/ES_A4_IFAC_Background_Info.pdf)

Maggini, H. (Agosto de 2010). Contabilidad: el lenguaje de los negocios. *Revista ucema(13)*. Buenos Aires, Argentina. Obtenido de [https://ucema.edu.ar/publicaciones/download/revista\\_ucema/revista\\_ucema13\\_ago2010.pdf](https://ucema.edu.ar/publicaciones/download/revista_ucema/revista_ucema13_ago2010.pdf)





- Molina, C. A. (s.f.). *HISTORIA DE LAS NIIF EN EL MUNDO*. Obtenido de timetoast.com:  
<https://www.timetoast.com/timelines/camilo-contador>
- Narváez Sánchez, A. A., & Narváez Ruiz, J. A. (2002). *Contabilidad I*. Managua: AN ediciones.
- Pacheco, J. (10 de Abril de 2020). *IASB Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad*.  
Obtenido de Web y Empresas: <https://www.webyempresas.com/iasb/>
- Ramírez Padilla, D. N. (2008). *Contabilidad administrativa*. México: McGraw-Hill.
- Revista del Instituto de Contabilidad de la Facultad de Ciencias Económicas y de Administración de la Universidad Católica de Córdoba. (30 de Diciembre de 2010 ). *Contabilidad y Decisiones Nro. 2*. Obtenido de issuu: [https://issuu.com/contabilidad.decisiones/docs/2-version\\_publicada/9](https://issuu.com/contabilidad.decisiones/docs/2-version_publicada/9)
- Rivera, J. A. (6 de Diciembre de 2019). *¿Qué es un arrendamiento financiero?* Obtenido de El Economista: <https://www.economista.com.mx/finanzaspersonales/que-es-un-arrendamiento-financiero-20191206-0064.html>
- Rodríguez, D. (19 de Septiembre de 2015). *Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA)*. Obtenido de <https://contabilidad.com.do/>:  
<https://contabilidad.com.do/principios-de-contabilidad-generalmente-aceptados-pcga/>
- Romero López, Á. J. (2010). *Principios de Contabilidad*. México: Mc Graw Hill.
- Serrano Cinsa, C. (2013). *La Contabilidad en la Era del Conocimiento*. Obtenido de ciberconta.unizar.es:  
<http://ciberconta.unizar.es/leccion/INTRODUC/100.HTM#:~:text=Un%20sistema%20de%20informaci%C3%B3n%20es,posteriormente%20distribuye%20a%20sus%20usuarios.>
- SoloContabilidad. (s.f.). *Objetivos de la contabilidad*. Obtenido de SoloContabilidad:  
<https://www.solocontabilidad.com/contenido/objetivos-de-la-contabilidad>
- Sullon Neira, L. (18 de Mayo de 2016). *Breve historia de los principios contables generalmente aceptados* . Obtenido de slideshare: <https://es.slideshare.net/LeidySullonNeira/breve-historia-de-los-principios-contables-generalmente-aceptados-terminadooo-copia#:~:text=BREVE%20HISTORIA%20DE%20LOS%20PRINCIPIOS%20CONTAB>



LES% 20GENERALMENTE% 20ACEPTADOS% 20EI% 20origen, los% 20estados% 20uni  
dos% 20d

Thompson Baldiviezo , J. M. (Enero de 2008). *Objetivos de la Contabilidad*. Obtenido de promonegocios.net: <https://www.promonegocios.net/contabilidad/objetivos-contabilidad.html>

Universidad Interamericana para el Desarrollo. (s.f.). *Contabilidad Financiera*. Obtenido de Universidad Interamericana para el Desarrollo:  
[https://moodle2.unid.edu.mx/dts\\_cursos\\_md1/ejec/AD/CF/S01/CF01\\_Lectura.pdf](https://moodle2.unid.edu.mx/dts_cursos_md1/ejec/AD/CF/S01/CF01_Lectura.pdf)

Uribe Medina, L. R. (s.f.). *NIIF para pymes. Antecedentes y principios básicos*. Obtenido de doctrina.vlex.com.co: <https://doctrina.vlex.com.co/vid/niif-pymes-antecedentes-principios-basicos-430204638>