

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 LINGÜECIADOS
EN CONTADURÍA PÚBLICA Y FINANZAS**

TEMA:

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

SUBTEMA:

**APLICAR LA SECCIÓN 17 DE LAS NIIF PARA PYMES PROPIEDAD, PLANTA Y
EQUIPO A LA REVALORIZACIÓN DE LOS ACTIVOS FIJOS EN LA EMPRESA
BIENES RAÍCES CORTEZ S.A., DURANTE EL PERÍODO CONTABLE 2015.**

AUTORES:

**BRA. JENNYFER TERESA BRAVO GÓMEZ
BRA. ESTEYSI MARÍA CORTÉZ JOSE**

TUTOR:

MSC. RICARDO JOSE MENDOZA MENESES

MANAGUA, NICARAGUA. 20 DE JUNIO DEL 2017



i. DEDICATORIA

Dedico este trabajo principalmente a Dios, por haberme dado la vida, por protegerme durante todo mi camino y darme fuerzas para superar obstáculos y dificultades a lo largo de toda mi vida, por permitirme el haber llegado hasta este momento tan importante de mi formación profesional.

A mi madre por su inmenso amor y confianza, por estar presente en todos los momentos de mi vida por ser mi amiga, mi consejera, por todo lo que me ha enseñado, por ser ejemplo de perseverancia y lucha, por su esfuerzo para darme un futuro mejor.

A mi hermano por ser un gran amigo para mí, que junto a sus ideas hemos pasado momentos inolvidables y uno de los seres más importantes en mi vida.

Esteysi Cortéz Jose



i. DEDICATORIA

A Dios por bendecirme con su infinito amor y haberme acompañado en este transcurso de mi vida permitiéndome compartir este momento de felicidad con mis seres queridos.

A mi madre por haberme apoyado en todo momento, por sus consejos, sus valores, por la motivación constante que me ha permitido ser una persona de bien, pero más que nada, por su amor.

A mi padre por su amor y confianza, por su esfuerzo para darme un futuro mejor, por estar siempre pendiente de mí, por su apoyo incondicional.

A mis hermanos por ser parte importante de mi vida y representar la unidad familiar.

A mi familia en general, porque me han brindado su apoyo incondicional y por compartir conmigo buenos y malos momentos.

Jennyfer Bravo Gómez



ii. AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por protegerme durante todo mi camino y darme fuerzas para superar obstáculos y dificultades a lo largo de toda mi vida.

A mi madre por apoyarme en todo momento, por los valores que me ha inculcado, y por haberme dado la oportunidad de tener una excelente educación en el transcurso de mi vida. Sobre todo por ser un excelente ejemplo a seguir.

A mi hermano por ser parte importante en mi vida y ser un ejemplo de desarrollo profesional a seguir.

A mi amiga por haber sido una excelente compañera de tesis, por haberme tenido la paciencia necesaria y por motivarme a seguir adelante en los momentos de desesperación y sobre todo por hacer de su familia, una familia para mí.

De igual manera agradecer a mi profesor de tesis MSc. Ricardo Mendoza por su visión crítica de muchos aspectos cotidianos de la vida, por su rectitud en su profesión como docente, por sus consejos, que ayudan a formarte como persona e investigador.

Esteysi Cortéz Jose



ii. AGRADECIMIENTO

En primer lugar doy infinitamente gracias a Dios, por haberme dado fuerza y valor para culminar esta etapa de mi vida.

A mi madre por haberme acompañado y guiado a lo largo de mi carrera por ser mi fortaleza en los momentos de debilidad y por brindarme una vida llena de aprendizajes, experiencias y sobre todo felicidad.

A mi padre que sin duda alguna en el trayecto de mi vida me ha demostrado su amor, corrigiendo mis faltas y celebrando mis triunfos.

A mis hermanos, que con sus consejos me han ayudado a afrontar los retos que se me han presentado a lo largo de mi vida.

A mi amiga por haber logrado nuestro gran objetivo con mucha perseverancia, porque sin el equipo que formamos, no habiéramos logrado esta meta.

A mi profesor de tesis MSc. Ricardo Mendoza por toda la colaboración brindada, durante la elaboración de este proyecto.

Jennyfer Bravo Gómez



iii. VALORACION DOCENTE

17 de abril 2017

MSc. Álvaro Guido Quiroz

Director del Departamento de Contaduría Pública y Finanzas

Facultad de Ciencias Económicas

UNAN-Managua

Su despacho

Estimado Maestro Guido:

Por medio de la presente, remito a Usted los juegos resumen final de Seminario de Graduación correspondiente al I Semestre 2017, con tema general *“Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes”* y subtema: *Aplicación de la sección 17 de las NIIF para Pyme Propiedad, Planta y Equipo a la Revalorización de los Activos Fijos en la Empresa Bienes Raíces Cortez, S.A., durante el período contable 2015*, presentado por los bachilleres *Jennyfer Teresa Bravo Gómez* con número de carné **12-20013-4** y *Esteysi María Cortez José* con número de carné **12-20695-4**, para optar al título de Licenciadas en Contaduría Pública y Finanzas.

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

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

Cordialmente,

MSc. Ricardo Jose Mendoza Meneses

Docente del Departamento de Contaduría Pública y Finanzas

Tutor de Seminario de Graduación

UNAN-Managua

Cc.: Archivo



iv. RESUMEN

Se estudió la estructura de la empresa Bienes Raíces Cortez, S.A., del departamento de Managua para la aplicación de las NIIF para Pymes durante el período contable 2015. El propósito de la investigación fue la revalorización de los activos fijos basado en NIIF para Pymes, analizando si la empresa cuenta con la estructura adecuada para poder adoptar el método que la reforma a esta norma sugiere utilizar y los beneficios que esta implementación traerá a la entidad.

La importancia de la aplicación de las NIIF para Pymes como marco de referencia en la elaboración de los estados financieros de Bienes Raíces Cortez, S.A., le permitirá presentar información veraz, objetiva y fiable que le ayudará a la toma de decisiones, sin mencionar que la empresa que adopte dicha norma podrá ser una empresa competitiva en el mercado nacional e internacional, acceder a créditos en el exterior y atraer otros inversionistas. Para el desarrollo de un plan de implementación de NIIF para Pymes en la empresa Bienes Raíces Cortez, S.A., se han realizado las respectivas revalorizaciones, midiendo y evaluando su eficiencia, determinando falencias en el proceso y proponiendo mejoras a la gerencia para el cumplimiento de un mismo objetivo.

Como resultado se determinó que revalorizar los activos fijos de la empresa Bienes Raíces Cortez, S.A., permitirá procesar información contable de todas las operaciones que se realizan en la empresa de acuerdo a lo requerido en dicha entidad, dicho método utilizado en la empresa se relaciona con la sección 17 de las NIIF para Pymes en la forma en que estas indican o sugieren la presentación de la revalorización, este método le ha favorecido en gran manera en la presentación veraz de su información financiera así también para la toma de decisiones y se recomienda a la gerencia utilizar el método de revaluación de los activos fijos sustituyendo el método del costo el cual presentaba valores desactualizados de estos.

Un elemento de Propiedad, Planta y Equipo es un elemento imprescindible en la presentación de los estados financieros por lo que estos deben ser valorados correctamente para tener un control adecuado sobre la información financiera.



v. INDICE

i. Contenido

i.	DEDICATORIA	i
i.	DEDICATORIA	i
ii.	AGRADECIMIENTO	ii
ii.	AGRADECIMIENTO	ii
iii.	VALORACION DOCENTE	iii
iv.	RESUMEN	iv
v.	INDICE	v
I.	INTRODUCCIÓN.....	1
II.	JUSTIFICACIÓN	2
III.	OBJETIVOS.....	4
3.1	Objetivo General	4
3.2	Objetivos Específicos.....	4
IV.	DESARROLLO DEL SUBTEMA.....	5
4.1	Generalidades de las NIIF Completas y para Pymes	5
4.1.1	Quienes Aplican a las NIIF Completas y para Pymes	10
4.1.2	Características de las NIIF para Pymes.....	12
4.1.3	Conceptos, Definiciones de las NIIF para Pymes	15
4.1.4	Depreciación según NIIF para Pymes.....	21
4.2	Conceptos, Definiciones de la Propiedad, Planta y Equipo	22
4.2.1	Importancia de la Propiedad, Planta y Equipo.....	25
4.2.2	Clasificación de la Propiedad, Planta y Equipo	29
4.2.3	Control Interno de la Propiedad, Planta y Equipo	35
4.3	Las NIIF y los Estados Financieros	40
4.4	NIIF para Pymes Sección 17: Propiedad, Planta y Equipo.....	42
4.4.1	Alcance	42
4.4.2	Reconocimiento	43
4.4.3	Valoración al Momento del Reconocimiento	44
4.4.4	Medición Posterior al Reconocimiento.....	46
4.4.5	Modelo del Costo	46
4.4.6	Modelo de Revaluación	46
4.4.7	Información a Revelar	48
4.4.8	Métodos de Depreciación.....	49
4.4.9	Amortización	54



4.4.10	Costos.....	55
4.4.11	Permutas de Activos	59
4.4.12	Baja de Cuentas.....	59
4.4.13	Mejoras a la Propiedad	59
4.5	Revalorización, Costos y Beneficios	60
4.6	Procedimientos para Calcular Revalorización de Activos	62
V.	CASO PRÁCTICO	68
5.1	Perfil de la Empresa	68
5.1.1	Historial de la Empresa	68
5.1.2	Misión.....	69
5.1.3	Visión.....	69
5.1.4	Objetivos del Caso Práctico.....	69
5.1.5	Objetivos Estratégicos.....	70
5.1.6	Valores	70
5.1.7	Organización	71
5.2	Planteamiento del Problema	75
VI.	CONCLUSIONES.....	104
VII.	BIBLIOGRAFIA.....	106
VIII.	ANEXOS	108



I. INTRODUCCIÓN

La aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), para las propiedades, planta y equipo en la Empresa Bienes Raíces Cortez, S.A., tiene una importancia significativa ya que la correcta aplicación de la NIIF ayuda a que la información contable financiera sea útil y oportuna para la toma de decisiones. La importancia a desarrollar en este trabajo, ha sido facilitar la aplicación de la sección 17 relativa al rubro de propiedades, planta y equipo; así como proporcionar un caso práctico que ilustre la aplicación de éstas a los diferentes eventos y transacciones.

El propósito de este trabajo, será implementar el método de revaluación de la propiedad planta y equipo en la presentación de los estados financieros de la empresa Bienes Raíces Cortez, S.A., en el año 2015, para lo cual, se efectuarán los ajustes correspondientes, según lo presentado de acuerdo a las NIIF para Pymes. Además, se efectuó un análisis de los resultados obtenidos en la implementación de la revalorización de los activos fijos con la finalidad de que futuros inversionistas puedan conocer la realidad económica en la que está basándose la empresa.

La metodología que se utilizó para poder desarrollar este trabajo fue de una investigación bibliográfica. Se puede entender como la búsqueda de información en documentos para determinar cuál es el conocimiento existente en un área particular, un factor importante en este tipo de investigación es la utilización de textos, monografías, internet, revistas, etc.

La estructura del siguiente informe comprende: un marco teórico en el cual se establece la teoría sustento necesaria para la comprensión e interpretación del tema a abordar, así mismo se planteó un supuesto investigativo el cual refleja los resultados esperados al momento de aplicar dicha investigación. Del mismo modo se presentan las conclusiones que se identificaron en el desarrollo de la presente investigación. Finalmente se incluye la bibliografía que se tomó de base para efecto de desarrollar la investigación y los anexos necesarios que contienen información complementaria para la mejor comprensión del caso práctico presentado en este trabajo.



II. JUSTIFICACIÓN

La presente investigación, desea implementar el método de revaluación basado en NIIF para Pymes en la empresa Bienes Raíces Cortez, S.A., en el período 2015, el cual tiene como propósito incrementar el valor de los activos fijos basados en la sección 17 de las NIIF para Pymes propiedad, planta y equipo.

En Nicaragua las empresas deberán acogerse a la regulación normativa contable, deberán conocer el tratamiento que se utilizara contablemente aplicando criterios que llevarán a estas a tener sus estados financieros correctamente alineados en el ámbito internacional.

Uno de los temas importantes de gran impacto para las empresas y que todas estas poseen es relacionado con la propiedad, planta y equipo, este tema afectara notablemente los resultados financieros, y la aplicación de las nuevas reformas a esta sección convertirá a los estados financieros competitivos dependiendo de los resultados obtenidos.

La importancia de la investigación radica en implementar las reformas de las NIIF para Pymes en la sección 17 propiedad planta y equipo para preparación de la información financiera de la empresa permitiendo que dicha información sea uniforme y comparable adoptando un marco contable transparente, lo que permitirá a los usuarios a realizar comparación de información de manera consistente así como mejorar la transparencia en la información financiera y utilizar buenas prácticas contables de clase mundial lo que hace más fácil que las empresas nicaragüenses que estén interesadas puedan participar en el mercado internacional.

La aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera a las empresas le permitirá competir en el mercado internacional al formular estados financieros con lenguaje financiero generalizado por lo que los inversionistas extranjeros mostraran interés en colocar sus recursos financieros.



Este trabajo es primordial, ya que implica un arduo trabajo de planificación y adopción de nuevos esquemas en la implementación de las NIIF para Pymes en los estados financieros de la empresa Bienes Raíces Cortez, S.A.

Por cuanto representa un nuevo sistema de medición de resultados, que involucra a toda la organización, cambiando la forma de trabajar del personal, fortaleciendo y re-estructurando los pilares de los objetivos de la empresa, permitiendo a los empresarios tomar adaptaciones y decisiones de planificación, control, inversión y financiamiento oportuno, que también servirá para mejorar el control interno en la empresa.

La información será de utilidad para los investigadores del tema, para los estudiantes de futuras generaciones de la carrera de Contaduría Pública y Finanzas, otras carreras afines, docentes de universidades e interesados en el estudio del tema, además a la empresa Bienes Raíces Cortez, S.A., por supuesto a nosotros como estudiantes enriqueciendo nuestros conocimientos como futuros egresados de la carrera de contaduría pública y finanzas y ser mejores profesionales en la materia.

Esta investigación, servirá como guía para otras empresas que deban implementar por primera vez el método de revaluación presentado en la sección 17 de la NIIF para Pymes. Para la empresa Bienes Raíces Cortez, S.A., la implementación de las NIIF es beneficiosa, ya que sus balances muestran información comprensible, relevante y fiable para la comparación con otras compañías.

Este tema se justifica institucionalmente porque a través de este las empresas podrán conocer cuáles son los costos atribuibles en el momento del reconocimiento y medición inicial de la propiedad, planta y equipo que poseen, ayudara a las empresas a tener una mejor visión de cómo reconocer y medir los bienes de propiedad, planta y equipo, para que así puedan tomar decisiones financieras correctas. En esta disciplina, manejar correctamente las implicaciones contables que traen las NIIF para Pymes, será de gran beneficio para todos, debido a que estas normas son manejadas mundialmente, es un medio más en donde podrán encontrar información y manejar mejor las políticas contables.



III. OBJETIVOS

3.1 Objetivo General

Analizar los procedimientos contables de la NIIF para Pymes, según sección 17, en lo que concierne a la Revalorización de los Activos Fijos de la empresa Bienes Raíces Cortez, S.A., durante el período 2015.

3.2 Objetivos Específicos

1. Conocer las generalidades de las NIIF para Pymes.
2. Desarrollar un análisis sobre los procesos e implementación de la revalorización a los elementos de propiedad planta y equipo comparados bajo el método del costo.
3. Aplicar los procedimientos para realizar los cálculos, registros contables de los elementos de Propiedad Planta y Equipo según las NIIF para pymes; en cuanto a la valuación de las adquisiciones a su valor razonable en la empresa Bienes Raíces Cortez, S.A.
4. Elaborar un caso práctico con la revaluación de las adquisiciones aplicados según NIIF para Pyme sección 17 para la revalorización de la Propiedad Planta y equipo en la empresa Bienes Raíces Cortez, S.A., que finaliza al 31 de Diciembre 2015.



IV. DESARROLLO DEL SUBTEMA

4.1 Generalidades de las NIIF Completas y para Pymes

NIIF FULL

Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) son las normas contables emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) con el propósito de uniformizar la aplicación de normas contables en el mundo, de manera que sean globalmente aceptadas.

Son normas de carácter financiero-contable, que regulan la forma de preparar y presentar la información sobre los hechos económicos que generan las empresas al interactuar con su entorno.

Antecedentes

Hasta el año 2003, eran conocidas como Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), estas tienen sus inicios en el año 1974, son emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) antes Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC); con el propósito de lograr uniformidad en la presentación de los estados financieros, facilitando así la comparabilidad de la información entre los países que han decidido adoptar dichas normas.

Las Normas Internacionales de Información Financiera fueron adoptadas por muchos países, y por la necesidad de contar con información financiera uniforme, que facilite la actividad empresarial en el mundo.

Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) son un conjunto de normas contables de carácter mundial de alta calidad, comprensibles y de obligatorio cumplimiento, que exijan información transparente y de alta calidad en la información financiera.

El objetivo de las NIIF es ayudar a los participantes en los mercados de capitales de todo el mundo, y a otros usuarios, a tomar decisiones económicas.



NIIF para Pymes

Las NIIF para las Pymes es una norma autónoma de 230 páginas, diseñadas para satisfacer las necesidades y capacidades de las pequeñas y medianas empresas (PYME), que se estima representan más del 95 por ciento de todas las empresas de todo el mundo.

Las NIIF para las Pymes establecen los requerimientos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar que se refieren a las transacciones y otros sucesos y condiciones que son importantes en los estados financieros con propósito de información general.

También pueden establecer estos requerimientos para transacciones, sucesos y condiciones que surgen principalmente en sectores industriales específicos.

Las NIIF son un conjunto de normas de contabilidad e información financiera que regulan la actividad contable de las empresas.

Esta normativa surge de la necesidad de poseer principios de contabilidad de aplicación universal, de modo que la información financiera de las empresas pueda ser leída e interpretada de la misma manera en cualquier parte del mundo, es decir que la contabilidad sea un elemento partícipe de la globalización. (Melgar, 2011)

Estas normas definen el tratamiento contable de un sinnúmero de transacciones, abarcan prácticamente todas las actividades empresariales, de modo que el resultado financiero que obtiene una empresa en sus operaciones en cualquier país del mundo, con la excepción del efecto impositivo propio de cada jurisdicción, sea similar al que obtendría en otro país donde tuviera las mismas operaciones comerciales.

Las NIIF se basan en un marco conceptual, el cual se refiere a los conceptos presentados dentro de los estados financieros con propósito de información general; para las Pymes es de gran importancia conocer sobre la aplicabilidad de las NIIF. (Melgar, 2011)



En comparación con las NIIF completas (y muchos PCGA nacionales), las NIIF para las Pyme son menos complejas en una serie de formas para tratar ciertos eventos y transacciones en los estados financieros.

Las NIIF para Pymes (Normas Internacionales de Información Financiera para pequeña y mediana empresas),

Son importantes por varias razones:

- a) Estandarizan la aplicación de principios de contabilidad en todos los países que las adopten. Esto facilita la lectura y análisis de Estados Financieros que se produzcan, porque se emiten bajo los mismos lineamientos. Así un proveedor cuyos clientes están en el extranjero no tiene que hacer una traducción de los estados financieros a sus normas locales, porque en marco general son los mismos.
- b) La utilización de las NIIF para pymes como principios de contabilidad, aseguran la calidad de la información, toda vez que orientan el registro contable hacia el registro de la información que tenga incidencia o pueda tener sobre la situación financiera de una empresa, sin importar el carácter fiscal (impuestos o legal) que pueda tener dicha partida.
- c) Les permite a estas entidades (pequeñas y medianas), acceder a créditos en el exterior, a presentar información razonable que pueda atraer otros inversionistas, y ante todo a que aprendan a utilizar la contabilidad como una herramienta para la toma de decisiones.
- d) Para los profesionales de la Contaduría, el aprender a utilizar las NIIF para Pymes, les va a permitir ampliar su mercado laboral, ya que pudieran ejercer su profesión en otros países distintos a donde se formó como Contador. (Melgar, 2011)

La importancia de la NIIF para Pyme es asegurar que los primeros estados financieros con arreglo a las NIIF de una entidad, así como sus informes financieros intermedios, relativos a una parte del ejercicio cubierto por tales estados financieros, contienen información de alta calidad que:

- a) sea transparente para los usuarios y comparable para todos los ejercicios que se presenten;



- b) suministre un punto de partida adecuado para la contabilización según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); y
- c) pueda ser obtenida a un coste que no exceda a los beneficios proporcionados a los usuarios.

Las NIIF están diseñadas para cumplir con las necesidades de los mercados públicos de capitales, consecuentemente manejar complejas transacciones, así como proveer una extensa guía detallada que incluye una variedad de mediciones a valor razonable y a valor presente y que requiere de miles de revelaciones, muchas de las cuales pretenden satisfacer las necesidades de los inversionistas de capital a largo plazo.

El objetivo de esta norma es “diseñar estados financieros con propósito de información general y de otro tipo de información financiera, que sean útiles para entidades financieras, clientes, proveedores y otros usuarios de información financiera”.

Los estados financieros con propósito general suministran información sobre la posición financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo de una entidad.

Los usuarios de los estados financieros, son los accionistas, acreedores, empleados y público en general, el estado es otro usuario externo de los estados financieros y lo utiliza con el fin de determinar el resultado tributable en base a la información que reportan los estados financieros de las empresas, de conformidad con las leyes tributarias establecidas en el país.

Los estados financieros que no son de propósito general, son considerados como otra clase de información financiera y son utilizados por los gerentes o propietarios como herramienta para la toma de decisiones de gestión, así como también para brindar información fiscal.

Las entidades tienen la obligación de preparar y presentar estados financieros de forma anual para dar a conocer su situación económica y financiera, al momento de presentar los mismos se presentan diferencias ya sea entre entidades nacionales como extranjeras.



Antecedentes

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

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

En las reuniones públicas durante la segunda mitad de 2003 y a principios de 2004, el Consejo desarrolló algunos puntos de vista preliminares y provisionales sobre el enfoque básico que seguiría al desarrollar las normas de contabilidad para las Pymes, probó este enfoque aplicándolo a varias NIIF.

Mediante varias resoluciones a partir del año 2006, se ha dispuesto la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las cuales constituyen una oportunidad de aprovechar la globalización comercial de una mejor forma, al universalizar los criterios con los que se miden los Estados Financieros de las empresas, convirtiendo la información contable en una herramienta de fácil manejo para la toma de decisiones, aunque nuestros socios comerciales reales o potenciales se encuentren en cualquier latitud del planeta.

Dentro de la nueva normativa contable, existe una versión reducida de las NIIF, denominada Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF para PYMES), la cual facilita en buena medida la adopción por primera vez de la Norma Internacional, con un impacto mucho menor tanto en tiempo como en costos que se incurran en dicho proceso, para las empresas que cumplan con el criterio de calificación de Pymes que maneja la Superintendencia de Compañías.

Dónde las NIIF completas permiten opciones de políticas contables, las NIIF para Pyme sólo permite la opción más fácil.



4.1.1 Quienes Aplican a las NIIF Completas y para Pymes

Perspectiva Internacional sobre la Aplicación de una Normativa específica para Pymes. Desde hace algunos años, Organismos Internacionales han hecho varios esfuerzos por Adaptar las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC/NIIF) a las Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES). Uno de los primeros esfuerzos se dio en el año 2000, la Organización de las Naciones Unidas (ONU) a través de la Junta de Comercio y Desarrollo en su 17º período de sesiones, se reunió en Ginebra, el tema central de dicha reunión era “La Promoción de la Transparencia Financiera: Contabilidad de las PYMES” en dicha reunión se concluyó lo siguiente:

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

De acuerdo con la normatividad vigente, toda persona natural o jurídica que esté obligada a llevar contabilidad, así como a los contadores públicos, funcionarios y demás personas encargadas de la preparación de estados financieros y otra información financiera debe aplicar las NIIF.

El volumen de NIIF para Pymes consta de aproximadamente 255 páginas en comparación con las cerca de 2800 páginas de las NIIF Completas. (Orozco, 2009)

Las NIIF para PYMES están redactadas de una manera clara, en un lenguaje fácilmente entendible y que en varias formas son menos complejas en comparación con las NIIF completas.



Autoridad de las NIIF para Pymes

Las decisiones sobre a qué entidades se les requiere o permite utilizar las normas del IASB recaen en las autoridades legislativas y reguladoras y en los emisores de normas en cada jurisdicción. Esto se cumple para las NIIF completas y para la NIIF para las Pymes. Sin embargo, es esencial una clara definición de la clase de entidades a las que se dirige la NIIF, para las Pymes, de forma que:

- a) El IASB pueda decidir sobre los requerimientos contables y de información a revelar que son apropiados para esa clase de entidades y
- b) las autoridades legislativas y reguladoras, los emisores de normas, así como las entidades que informan y sus auditores estén informados del alcance pretendido de aplicabilidad de la NIIF para las PYMES. (Pérez & Cerna, 2008)

Las NIIF para PYMES fueron creadas para que sean aplicadas a las pequeñas y medianas empresas que estén interesadas en adoptar dichas normas para la elaboración de sus estados financieros.

La Normatividad Internacional Contable del IASB ha priorizado como objetivo central de la información financiera a los inversionistas o depositarios de capital de riesgo de la entidad. Si bien en el año 2009 el organismo regulador emitió unos estándares para pymes, su marco referencial esencial continúa siendo las entidades consideradas de interés público.

Cuando un sistema contable tiene como objetivo central al inversionista bursátil, la defensa prioritaria es la del capital financiado o especulativo en el peor de los casos. Los intereses del desarrollo empresarial y su estructura pasan a ser relegados, el movimiento de títulos en el mercado pasan a tener prelación, donde la información financiera resulta ser de gran relevancia para el mercado de valores.

La administración tiene la potestad de acceder a información de mayor calidad, mejor cantidad y en tiempo real, tal situación sencillamente le permite tomar decisiones.



4.1.2 Características de las NIIF para Pymes

La NIIF para Pymes evita la carga de trabajo innecesaria para la preparación de estados financieros de propósito general.

Sus características y ventajas principales son:

- Comprende un juego simplificado y completo de normas apropiadas para compañías más pequeñas del entorno mundial, no registradas, pero siempre basado en las NIIF completas.
- En relación a NIIF completas, elimina opciones de tratamientos contables, elimina típico no relevantes para el tipo de entidad. Se reduce las guías en más del 85% en comparación con NIIF completa.
- Permite comparar a inversores, prestamista, y otros los estados financieros de las “PYMES” y reduce la dificultad en su preparación.
- Proporciona a las economías emergentes una base de información financiera reconocida mundialmente.
- La NIIF para Pymes permite estados financieras de propósito general sobre los cuales un auditor puede emitir una opinión.
- Simplifica el lenguaje por medio de utilizar vocabulario común en la medida que es posible. La norma se considera apropiada y de fácil aplicación, aún por las “pymes” más pequeñas – las llamadas entidades “de tamaño micro”.

Esta norma fue creada para pequeñas y medianas entidades que tenían la necesidad de aplicar una norma de acuerdo al tamaño de las transacciones que estas realizan y así presentar sus estados financieros de acuerdo a estas normas.

La utilización de las NIIF para Pymes les permite a estas entidades (pequeñas y medianas), acceder a créditos al exterior, a presentar información razonable que pueda atraer otros inversionistas, y ante todo que aprendan a utilizar la contabilidad como una herramienta para la toma de decisiones.



En resumen con la adopción de esta norma las transacciones y registros además de la presentación de estados financieros se vuelve más práctico, comprensible y más eficiente.

La información financiera debe ser comparable para aquellos usuarios que necesitan de ella, siempre que esta tenga bases uniformes; así ellos podrán comparar y verificar las diferentes fluctuaciones de la situación financiera.

Las características fundamentales son dos:

- a) la relevancia y
- b) la fiabilidad;

Empezaré por definir estos dos términos los cuales son indispensables dentro de la realización de los estados financieros.

Relevancia: La información financiera es relevante cuando puede ejercer influencia sobre las decisiones económicas tomadas por los usuarios; la relevancia ayuda a evaluar sucesos pasados, presentes o futuros, o bien a confirmar o corregir evaluaciones realizadas con anterioridad.

Fiabilidad: La información financiera es fiable cuando está libre de error significativo, cuando aquella información proporcionada en los estados financieros representa fielmente lo que pretende representar; la fiabilidad está libre de sesgo, está libre de error.

Estas dos por ser las fundamentales son los filtros por los cuales toda información que vayamos a proporcionar dentro de los estados financieros debe pasar por el reconocimiento de estas características con el fin de que los estados financieros sean la representación fiel de situación económica real de la empresa.

De acuerdo con la normatividad vigente, toda persona natural o jurídica que esté obligada a llevar contabilidad, así como a los contadores públicos, funcionarios y demás personas encargadas de la preparación de estados financieros y otra información financiera debe aplicar las NIIF.



Están obligados aplicar NIIF

NIIF plena Grupo – 1

- Empresas grandes cotizan en bolsa y captan y colocan recursos.
- Cuando su matriz o subsidiaria aplica NIIF plenas y
- Cuando importaciones o exportaciones superan el cincuenta por ciento de operaciones.

NIIF para Pyme – Grupo 2

- Empresas grandes que no estén en grupo 1
- Todas empresas medianas y pequeñas.
- Las microempresas.

Debido a las leyes de cada país que determinan la presentación de los estados financieros de acuerdo a las necesidades de los usuarios externos, por este motivo se ve en la necesidad de implementar normas para que los estados financieros se los presente de una forma uniforme entre todas las entidades del mundo para que sea fácil su comprensión.

Esto le ayudará a la administración a una mejor calidad de información, tal situación le permite tomar decisiones primero que los otros actores o manipular la información para generar resultados diferentes a los que se obtendrían si la información recorriera su ciclo normal.

Ese es el entorno en el cual giran las NIIF, y en el paradigma de la utilidad de la información financiera para la toma de decisiones económicas es en el cual debe ubicarse el elaborador de información financiera.



4.1.3 Conceptos, Definiciones de las NIIF para Pymes

NIIF para Pymes

Las NIIF para las PYMES es un conjunto auto-contenido de Normas contables que se basan en las NIC completas, pero que han sido simplificadas para que sean de uso y aplicación en pequeñas y medianas empresas; contiene un menor porcentaje de los requerimientos de revelación de las NIIF completas.

Las NIIF para Pymes es una norma separada que pretende que se aplica a los estados financieros con propósito de información general y otros tipos de información financiera de entidades que en diferentes países son conocidas por diferentes nombres como pequeñas y medianas empresa (PYMES), entidades privadas y entidades sin obligación pública de rendir cuentas. (Pérez & Cerna, 2008)

Las NIIF para PYMES fueron creadas para aquellas empresas que estén interesada en adoptar un marco de referencia que establezca requerimientos, medición, presentación e información a revelar, también pueden establecer estos requerimientos para transacciones, sucesos y condiciones que surgen principalmente en sectores industriales específicos.

La importancia que las pequeñas y medianas empresas tengan conocimientos sobre la aplicabilidad de las NIIF, ya que esta norma se basa en un marco conceptual, el cual se refiere a los conceptos presentados dentro de los estados financieros con propósito de brindar información general y poder estandarizar la presentación de los estados financieros y cualquier usuario pueda entenderlos.

Las NIIF para PYMES, son importantes por varias razones, las cuales se enumeran a continuación:

- Calidad de la información
- Mercado laboral



Calidad de la información

La utilización de las NIIF para PYMES como principios de contabilidad, aseguran la calidad de la información, toda vez que orienten el registro contable hacia el registro de la información que tenga incidencia o pueda tener sobre la situación financiera de una empresa, sin importar el carácter fiscal (impuesto legal).

Mercado laboral

Para los profesionales de la contaduría, el aprender a utilizar las NIIF para PYMES, les va a permitir ampliar su mercado laboral, ya que pueden ejercer su profesión en otros países distintos a donde se formó el contador. (Cerritos, 2011)

Tendrán la capacidad para llevar un sistema contable en base a las NIIF para PYMES.

De acuerdo a los parámetros que la NIIF para las Pymes establece para considerar a una pyme, se determina que si son aplicables para las pequeñas y medianas empresas, esta norma es un resumen de las NIIF en donde se considera los aspectos que son aplicables para las pymes, por lo tanto persiguen el mismo objetivo de crear estados financieros comparables con la información generada por el resto de empresas, permitiendo contar con información adecuada y útil para los usuarios.

Con la implementación de la NIIF para las Pymes se crea una uniformidad y comparabilidad de los estados financieros que facilita a los inversionistas a realizar sus inversiones, pues se facilita la toma de decisiones ya que se disminuye el trabajo de entender e interpretar los estados financieros.

Existen otros beneficios con la adopción de la NIIF para las Pymes como son:

- Permiten una evaluación de los procedimientos y controles internos de la entidad.
- Los estados financieros tratan de que las entidades presenten fielmente la situación de los negocios.
- Los reportes que presentan las entidades son eficientes tanto para los usuarios internos como para los usuarios externos.



Pequeñas y Medianas Empresas (Pymes)

Según la Sección 1 de las NIIF para pymes determina las pequeñas y medianas empresas como entidades que no tienen obligación pública de rendir cuentas y Publican estados financieros con propósito de información general para usuarios externos.

Esta definición es fundamental dentro de nuestro estudio, por lo que con ella podemos determinar las empresas que se rigen y las que no lo hacen al uso de NIIF para Pymes.

Son las entidades que no tienen responsabilidades públicas, entendiendo como tales cuando cotizan sus acciones en las bolsas de valores, administran activos en calidad de fiduciaria para grupo amplio de externos. Este concepto lo usaremos como paso importante para la determinación de los costos iniciales, debido a que estos se determinarán según NIIF para Pymes.

En el material de formación sobre las NIIF para la PYMES IASC (2010:18) se utilizara las NIIF completas, si se cumple una de las condiciones antes mencionadas, independiente de su tamaño (grande, mediano o pequeño) o de su localización (nacional, extranjera; local, regional, internacional). Por otra parte, las pequeñas y medianas empresas poseen una carga de información financiera menor con referencia a la entidad de gran tamaño.

Las pequeñas y medianas empresas actualmente se consideran el sector productivo más importante en muchas economías, se puede decir que tanto en los países desarrollados como los que están en procesos de crecimiento este tipo de organización productiva es de significativa importancia; juegan un rol esencial en toda sociedad en términos de producción y empleo y perspectivas de crecimiento.

Con el objetivo de contribuir al desarrollo del sector, se investiga si las Pyme en Nicaragua enfrentan restricciones de financiamiento necesario para crecer y eventualmente transformarse en empresas grandes. Los resultados indican que efectivamente existe esta restricción y por lo tanto, se presentan diversas políticas para solventar esta situación. (Urcuyo, 2012)



Descripción de las Pequeñas y Medianas Empresas (Pymes)

Las pequeñas y medianas entidades son entidades que:

- No tienen la obligación pública de rendir cuentas.
- Publican estados financieros con propósito de información general para usuarios externos.

Son ejemplo de usuarios externos los propietarios que no están implicados en la gestión del negocio, los acreedores actuales o potenciales y las agencias de calificación crediticia.

Una entidad tiene obligación pública de rendir cuenta si:

- Sus instrumentos de deuda o de patrimonio se negocian en un mercado público o están en proceso de emitir estos instrumentos para negociarse en un mercado público (ya sea una bolsa de valores nacional o extranjera, o regionales).
- Una de sus principales actividades es mantener activos en calidad de fiduciarias para un amplio grupo de terceros. Este suele ser el caso de los bancos, las cooperativas de crédito, las compañías de seguros, los intermediarios de bolsa, los fondos de inversión y los bancos de inversión.

Es posible que algunas entidades mantengan activos en calidad de fiduciarias para un amplio grupo de terceros por que mantienen y gestionan recursos financieros que les han confiado clientes o miembros que no están implicados en la gestión de la entidad. Sin embargo, si lo hacen por motivos secundarios a la actividad principal, estos no las convierten en entidades con obligación pública de rendir cuentas.

No se prohíbe a una subsidiaria cuya controladora utilice las NIIF completa, o que conforme parte de un grupo consolidados que utilice las NIIF completa.

Utilizar esta NIIF en sus propios estados financieros si dicha subsidiaria no tiene obligación pública de rendir cuentas por sí misma. Si sus estados financieros se describen como en conformidad con las NIIF para PYMES, debe cumplir con todas las disposiciones de esta NIIF. (Pérez & Cerna, 2008)



Una entidad tiene obligación pública de rendir cuenta si sus instrumentos de deuda o patrimonio se negocian en un mercado público o están en proceso de emitir estos documentos para negociarse en este mercado y si una de sus actividades principales es mantener activos en calidad de fiduciaria para un amplio grupo de terceros, este suele ser el caso de bancos, las cooperativas de crédito, las compañías de seguro, los intermediarios de bolsa, los fondos de inversión y las bolsas de inversión.

Es posible que algunas entidades mantengan activos en calidad de fiduciarias para un grupo de terceros porque mantienen y gestionan recursos financieros que les han confiado clientes o miembros que no están implicados en la gestión. (Urcuyo, 2012)

El objetivo de los estados financieros de una pequeña y mediana entidad es 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 que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específica de información. Los estados financieros también muestran los resultados de la administración llevada a cabo por la gerencia: dan cuenta la responsabilidad de la gestión de los recursos confiados a la misma. (Urcuyo, 2012)

Las empresas Pymes representan a nivel mundial el segmento de la economía que aporta el mayor número de unidades económicas y personal ocupado; de ahí la relevancia que reviste este tipo de empresas y la necesidad de fortalecer su desempeño, al incidir éstas de manera fundamental en el comportamiento global de las economías nacionales.

Las empresas en la actualidad tienen que ser eficientes, competitivas y ofrecer productos y/o servicios de calidad; ya que las condiciones del mercado, tanto a nivel nacional e internacional demandan de las empresas mejorar la calidad; para que las mismas puedan lograrlo tienen que desarrollar y modernizar las capacidades productivas y administrativas, lo que genera mejores condiciones en las que la empresa trabaja, lo que puede aumentar la creación de negocios en su entorno.

(Saavedra G & Hernández, 2008)



Importancia de las Pymes

Las pequeñas y medianas empresas, (Pymes), tienen particular importancia para las economías nacionales, no solo por sus aportaciones a la producción y distribución de bienes y servicios, sino también por la flexibilidad de adaptarse a los cambios tecnológicos y gran potencial de generación de empleos. Representan un excelente medio para impulsar el desarrollo económico y una mejor distribución de la riqueza.

Las Pymes cuentan con la más amplia gama de giros productivos, comercializadores y de servicios y tienen la tendencia a realizar actividades autónomas que tienen relación con las empresas más grandes, y de este modo sufriendo la influencia de éstas que suelen someterlas, minimizando sus posibilidades de desarrollo o establecen una interdependencia.

Las pequeñas y medianas empresas, (Pymes) tienen particular importancia para las economías nacionales, no sólo por sus aportaciones a la producción y distribución de bienes y servicios, sino también por la flexibilidad de adaptarse a los cambios tecnológicos y gran potencial de generación de empleos.

Representan un excelente medio para impulsar el desarrollo económico y una mejor distribución de la riqueza. (Van & Howard, 1993)

No obstante Suárez describe las limitaciones, el papel de las Pymes en la economía del país ha sido un factor que ha generado incrementos en la producción; valor agregado; aportaciones fiscales; fortalecimiento del mercado interno; aumento de exportaciones, etc., por lo que han sido motivo de diseño de políticas encaminadas a promoverlas y apoyarlas para elevar su competitividad y enfrentar la competencia de un mundo globalizado, sin olvidar el mundo de los emprendedores, donde las empresas líderes son aquellas que adoptan modelos de subcontratación y alianzas estratégicas con Pymes, que gracias a su capacidad de adaptación y flexibilidad crecen en un mundo en constante cambio, demostrando además que cuando se organizan pueden superar las aparentes limitaciones de su tamaño. (Suárez, 2001)



4.1.4 Depreciación según NIIF para Pymes

La depreciación es el mecanismo mediante el cual se identifica el desgaste por el uso y tiempo de vida de un activo y dependiendo del bien se proporciona una vida útil a este. Hay propiedades, planta y equipo que poseen elementos diferentes, por lo cual la entidad deberá distribuir el costo inicial entre sus componentes principales y así mismo depreciarlos por separado a lo largo de su vida útil, los terrenos no se deprecian. La depreciación se contabiliza en el gasto disminuyendo el valor del activo.

La propiedad, planta y equipo (activos fijos), son los activos tangibles que tiene una entidad para ser usados en la generación de beneficios por periodos mayores a un año. Estos se deben depreciar, aunque algunos no por sus características, por ejemplo, los terrenos o aquellos que están en obras en proceso.

Esta definición es estrictamente contable y difiere del concepto económico que lo considera como un deterioro o pérdida de valor del bien por uso, desuso u obsolescencia. Podemos decir que los elementos que participan para determinar la depreciación son el costo y la vida útil.

La depreciación de un activo comenzará cuando esté disponible para su uso, esto es, cuando se encuentre en la ubicación y en las condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la gerencia.

Es la reducción del valor histórico de las propiedades, planta y equipo por su uso o caída en desuso. La contribución de estos activos a la generación de ingresos del ente económico debe reconocerse periódicamente a través de la depreciación de su valor histórico ajustado. Con el fin de calcular la depreciación de las propiedades, planta y equipo es necesario estimar su vida útil y, cuando sea significativo, su valor residual.

Las dos causas principales de depreciación son el deterioro físico y la obsolescencia. El deterioro físico de un activo resulta de su uso y también a la exposición a factores climáticos y la obsolescencia (volverse desactualizado u obsoleto) resulta de la oportunidad de uso económico y eficiente de un activo.



4.2 Conceptos, Definiciones de la Propiedad, Planta y Equipo

Propiedad, Planta y Equipo

“Las propiedades, planta y equipo son activos tangibles que se mantienen para su uso en la producción o el suministro de bienes o servicios, para arrendarlos a terceros o con propósitos administrativos, y se esperan usar durante más de un período”. Por ejemplo un edificio para fines administrativos, o una entidad que tenga vehículos para ser utilizados en tareas de la empresa. No se incluyen los activos que están destinados para la venta o los activos intangibles.

De acuerdo a Rodríguez, propiedad, planta y equipo “son los recursos materiales e inmateriales, que han sido adquiridos para prestar un servicio a la empresa, con la finalidad de que esta pueda desenvolverse en sus actividades y no para ser vendidos”. (Propiedad, Planta y Equipo, aspectos relevantes a ser observados... una alternativa ante la crisis, 2004)

Díaz y Vásquez, señalan “este rubro consiste en una serie de activos clasificados como no corrientes, porque se espera su utilización durante un período mayor a doce (12) meses”. En este se ubican los equipos de transporte, transformación, mobiliario, y demás bienes tangibles utilizados en las operaciones de las entidades. (Díaz Mondragón & Vásquez Carrillo, 2013)

Según Méndez, las propiedades, planta y equipo son activos tangibles que se llevan a cabo para su uso en la producción, o suministro de bienes o servicios, para arrendarlos a terceros, o para propósitos administrativos, y se espera que sean utilizados durante más de un período.

En efecto, se derivan las siguientes:

- a) Propiedades: dominio o propiedad, es el derecho de poseer exclusivamente una cosa y gozar y disponer de ella, sin más limitaciones que las establecidas por la ley o por la voluntad del propietario.



- b) Planta: Se refiere a construcciones generalmente grande para vivienda u otros usos cimentada sobre un terreno.
- c) Equipo: Es la colección de utensilios, instrumentos y aparatos especiales que acompañan el trabajo de operarios, organizados para un fin determinado. (Méndez Aguilar, 2011)

El objetivo de esta norma es disponer criterios para el tratamiento contable de propiedad, planta y equipo con el fin de conocer la información acerca de la inversión que la entidad tiene en este rubro de las pequeñas y medias empresas y será aplicada sólo a los elementos que cumplan con su definición como activos tangibles.

Los principales problemas son la oportunidad del reconocimiento de los activos, la determinación de sus cantidades cargadas, y los cargos por depreciación a ser reconocidos en relación con ellos. Para cada categoría de elementos de propiedad, planta y equipo que se considere apropiada, una entidad revelará la siguiente información:

- Las bases de medición utilizadas para determinar el importe en libros bruto.
- Los métodos de depreciación utilizados.
- Las vidas útiles o las tasas de depreciación utilizadas.
- El importe en libros bruto y la depreciación acumulada (agregadas las pérdidas por deterioro del valor acumulado), tanto al principio como al final del período sobre el que se informa.
- Una conciliación entre los importes en libros al principio y al final del período sobre el que se informa.
- El importe de los compromisos contractuales para la adquisición de propiedades, planta y equipo.

Las propiedades, planta y equipo no incluyen los activos biológicos relacionados con la actividad agrícola o a los derechos minerales y a las reservas minerales tales como petróleo, gas natural y recursos no renovables similares”. Tampoco incluyen los activos que están destinados para la venta o los activos intangibles.



Méndez, determina que los elementos que conforman las propiedades, planta y equipo son de mucha importancia en las entidades debido a que contribuyen a la generación de ingresos por parte de la empresa, además con el paso del tiempo la cantidad de estos activos que puede adquirir una empresa puede llegar a ser significativa, lo cual tiene repercusiones en la forma de realizar sus operaciones.

Las propiedades, plantas y equipos comprenden:

- Terreno: precio de costo de los lotes de tierra donde se encuentran construidos los edificios y también los terrenos donde no hay construcción.
- Edificios: representa los valores que la empresa posee en casas, locales, edificios y toda clase de construcciones terminadas.
- Muebles y enseres: muebles y enseres de propiedad de la empresa, contabilizados a precio de costo.
- Equipo de oficina: comprende los equipos adquiridos por la empresa, como máquinas de escribir, sumadoras, calculadoras y otros equipos necesarios para la buena marcha del negocio, registrados a precio de costo.
- Computadores y equipos de tecnología: Representa el valor de los computadores, microcomputadores y equipos de tecnología de propiedad y al servicio de la empresa.
- Maquinaria y equipo: equipos adquiridos por la empresa y destinados a la producción.
- Vehículos: Vehículos de propiedad de la empresa, destinados al transporte de personas o carga.

En general, las propiedades, planta y equipo representan el conjunto de bienes de naturaleza tangible adquiridos, construidos o en proceso de construcción cuya permanencia en la empresa va más allá de un ejercicio económico, los cuales son destinados para el desarrollo del giro normal de las operaciones del negocio y que por lo tanto no están destinados para la venta. (Méndez, 2015)

Este tratamiento sirve para que los usuarios de los estados financieros, puedan conocer la inversión que se ha hecho, así como los cambios que se han presentado por deterioro, de la propiedad planta y equipo.



4.2.1 Importancia de la Propiedad, Planta y Equipo

Las propiedades planta y equipo constituyen una inversión a largo plazo para las empresas, por lo que preparan presupuesto de capital. El término de capital se refiere a los activos fijos, mientras que el presupuesto es un plan que presenta en forma detallada los flujos de entrada y salida correspondiente a un período futuro.

De tal manera, el presupuesto de capital es un esquema de los gastos planeados sobre activo fijo. Los resultados de las decisiones de éste continúan dentro de muchos años, quien toma las decisiones pierde una parte de su flexibilidad. Por ejemplo la compra de un activo con vida económica de diez años, compromete a la empresa con un período de diez años.

Un error en la elaboración del pronóstico de requerimientos de activos puede tener serias consecuencias; si la empresa invierte una cantidad excesiva en activos, incurrirá innecesariamente en gastos muy fuertes y se verá agobiada con un exceso de capacidad y costos muy altos, esto puede conducir a pérdidas o aún a la quiebra.

Sin embargo, si no se gasta una cantidad suficiente en activos fijos, pueden surgir dos problemas:

- 1) su equipo puede no ser lo suficientemente eficaz para producir en una forma competitiva y
- 2) si tiene una capacidad inadecuada, puede perder una porción de su participación de mercado que favorece a las empresas rivales; por lo tanto, la oportunidad es una consideración muy importante en el presupuesto de capital, debido a que los activos fijos deben estar listos para entrar en acción cuando se les necesite.

Además, los activos fijos representan una inversión significativa de los recursos financieros de la empresa. En la mayoría de los balances de situación general, constituyen la categoría más grande de los activos totales de una empresa y por lo tanto son significativos en la presentación de la posición financiera, más aún, determinar si una erogación representa un activo o un gasto, puede tener un efecto importante en los resultados de operación informados por una empresa, es por ello que las NIIF exigen su adecuada aplicación. (Salazar, 2006)



Los activos fijos tienen una importancia en los negocios, ya que si se posee la información correcta de los mismos, se puede conocer el pasado, vigilar el presente y programar el futuro de las inversiones del negocio, tanto a corto como a largo plazo.

Para lograr esto, es necesario considerar las necesidades propias de la empresa y evaluar las políticas con las que cuentan para la planificación o gestión de sus activos.

Para una adecuada gestión de los activos de una compañía, es necesario identificar y contar con la información precisa de los bienes que lo componen, disponiendo de sus principales datos.

Contar con una buena gestión administrativa de los activos fijos, permite que los mismos se conviertan en una de las mejores inversiones de la empresa, impactando en los siguientes aspectos:

- Financiero: debido a que se debe reflejar en las cuentas del estado de resultado el valor de las amortizaciones, ingresos o gastos que estos generen.
- Fiscal: permite generar una oportunidad de optimización fiscal, ya que ayuda a tomar los criterios más convenientes según las normativas impuestas.
- Costos: permite reducir el valor de inversiones (terrenos, edificios, maquinarias, entre otros) haciendo cargos que afecten al estado de resultados a través del tiempo.

Los accionistas o los representantes de las organizaciones deben tener presente que el hecho de administrar adecuadamente esta área de oportunidad, puede traer mejoras financieras, fiscales y operativas. Gestionar mejor los recursos que ya se poseen, es una estrategia de bajo costo de implementación, rápido resultado y sostenible en el tiempo.

El excedente pagado sobre el valor real de los activos tangibles e intangibles constituye el fondo de comercio, estos activos siempre han estado inmersos en las organizaciones, el tema en cuanto a su valuación dentro de la empresa, es relativamente nuevo.



Los activos intangibles son parte importante del valor de mercado de las empresas y organizaciones en general, su análisis corresponde a la necesidad de la contabilidad tradicional, que no proporciona la información suficiente en relación con la medición y valuación de dichos recursos.

Se definen los Intangibles como el conjunto de bienes inmateriales, representados en derechos, privilegios o ventajas de competencia que son valiosos porque contribuyen a un aumento en ingresos o utilidades por medio de su empleo en el ente económico.

La creciente relevancia de los intangibles genera importantes implicaciones en los sistemas de valoración y gestión de las empresas. La década de los noventa es un punto base, sobre las iniciativas en el ámbito internacional acerca de la medición y gestión de los activos intangibles en los aspectos micro y macroeconómico.

La primera llamada de atención sobre la importancia de los activos intangibles en la economía, surgió en la Organización para la Cooperación y Desarrollo Económico que mediante la utilización de datos agregados, demostró que la inversión en intangibles como la educación y la investigación y desarrollo estaban en aumento más rápido que los recursos tangibles y sugirió que de continuar dicha tendencia, la economía iba a estar cada vez más basada en el conocimiento. (Reglamentario, 2008)

La administración de los Intangibles es un concepto relevante para la empresa, ya que no sólo se refiere a administrar la fuerza de trabajo, ni trata de enfocarse en el control del costo del producto o servicio, sino que busca el incremento de su valor y de los beneficios.

Cabe señalar que la información contable-financiera tradicionalmente ha venido incluyendo en los balances los valores de ciertos intangibles tales como: marcas, patentes, nombres comerciales, derechos de autor entre otros, sin embargo aquellos intangibles como lo son la capacidad de atraer gente, la propiedad intelectual, capacidad innovadora, flexibilidad de la empresa, no se tienen en cuenta sino al momento de vender la empresa, en tal caso el valor pagado por la misma considera todos los activos adquiridos se hayan o no contabilizado.



Las empresas pueden clasificar los recursos que afectan su resultado económico en diferentes categorías como activos físicos, financieros y activos intangibles, cada uno de estos recursos contribuye al beneficio de la empresa en cierta forma, que sumados darían el total de los beneficios de esta, es indispensable la administración de los activos intangibles, la cual debe de ser orientada hacia una identificación del valor agregado y aumentar la eficiencia de dichos activos en la generación de valor.

Los enfoques para medir los activos intangibles dependen del interés particular de la empresa o de la información resultante a comunicar, y pueden ser:

- Evidenciar el valor de los activos intangibles en el valor actual de los negocios.
- Soportar el objetivo corporativo de estar aumentando continuamente el valor de los accionistas.
- Administrar los activos intangibles con valor y hacerlos crecer en el mediano y largo plazo.
- Generar información más útil para los potenciales inversionistas.

Los Activos Intangibles son parte importante del valor de mercado de las empresas y organizaciones en general, su análisis corresponde a la necesidad de la contabilidad tradicional, que no proporciona la información suficiente en relación con la medición y valuación de dichos recursos.

En el desarrollo de la economía que hace énfasis en el conocimiento, se ha destacado la importancia de los activos intangibles como elementos generadores de valor, teniendo en cuenta que usualmente se da mayor importancia a los recursos físicos y monetarios, sin tener presente que la identificación de los activos intangibles es una nueva realidad; la cual le proporciona al ente que los valora mayor eficiencia y verdaderas fuentes de creación de valor. (García Cordona & Vargas Montoya, 2013)



4.2.2 Clasificación de la Propiedad, Planta y Equipo

Partiendo del criterio de algunos autores como Méndez, Castillo Lovato y Mendoza Navarro para efectos contables, la propiedad, planta y equipo se clasifica en tres categorías:

- Activos no depreciables,
- Activos depreciables,
- Activos agotables e intangibles.

(Méndez, 2015), (Castillo Lovato & Mendoza Navarro, 2010)

a) No Depreciables:

Activos que tienen una vida ilimitada o los que a la fecha de presentación del balance general se encuentran todavía en la etapa de construcción o montaje. Ejemplo: terrenos, construcciones en curso, maquinaria y equipo en montaje, y propiedades, planta y equipo en tránsito. (Reglamentario, 2008)

Según Rivas, los activos no depreciables son aquellos que por su naturaleza, al ser usados en la producción de bienes y servicios o por el paso del tiempo, no sufren pérdida de su valor ni desgaste, por ende, son activos de vida útil ilimitada o que se encuentran aún en proceso de construcción o de montaje y que no se pueden depreciar pues todavía no se encuentran en operación. Dentro de los activos no depreciables se tienen:

- Construcciones en curso

Todo activo comienza su proceso de desgaste o pérdida de valor contable, a partir de la fecha en que la empresa comienza a usarlo para los fines del negocio, y no desde la fecha de la compra, fabricación o construcción como a veces se cree.

- Maquinaria y equipo en montaje

Cuando la maquinaria que compra o fabrica la empresa para su propio uso aún no ha entrado en el proceso productivo porque apenas se está montando, instalando o armando, no es



depreciable, pues se considera que si la compañía no comienza a utilizarla, tal maquinaria no sufre desgaste ni deterioro.

Se depreciarán una vez estén en capacidad de ser utilizados y de generar ingreso, por consiguiente se debe asociar a ese ingreso el gasto que ha contribuido a generarlo.

- Muebles y enseres en fabricación

A igual que la maquinaria la empresa puede producir sus propios muebles o adquirirlos de otras fuentes, pero solo entran en la cuenta depreciable a partir de la fecha de la cual la empresa empieza hacer uso productivo de ellos, no antes.

- Terrenos

Esta cuenta representa el valor de los terrenos o predios propiedad de la entidad donde están construidas las edificaciones del ente económico, así como los destinados a futuras ampliaciones o construcciones para uso o servicio del mismo, por tanto, representan el precio de costo de los lotes de tierra donde se encuentran construidos los edificios y también los terrenos donde no hay construcción. (Rivas, 2014)

Generalmente los activos no depreciables son los terrenos que tienen las compañías, los terrenos no pierden su valor con el transcurrir del tiempo y uso más bien ganan plusvalía.

La plusvalía es el incremento del valor de los bienes inmuebles como consecuencia del desarrollo u obras de infraestructura realizados en una determinada región, zona o ciudad en los que se hallen ubicados y sin que intervenga la acción de sus propietarios en dichas mejoras.

El incremento de valor o de precio es tomado en cuenta en los catastros de contribución de acuerdo a disposiciones legales, ya sea en forma periódica o al momento de que se opere una transferencia de dominio o al coincidir las dos formas a la vez.

Según Garnett, los activos no depreciables son aquellos activos fijos que por no estar operando o no están generando ingresos porque a la fecha de presentación del balance, se



encuentran todavía en la etapa de construcción o montaje como por ejemplo: terrenos, construcciones en curso, maquinaria y equipo en montaje o en tránsito. (Garnett, 2002)

En resumen, los activos no depreciables son aquellos que no sufren desgaste o demérito por el uso a que son sometidos y que por tanto no pierde un precio, al menos contablemente.

Por regla general todos los activos fijos se deprecian, pero existe algunas excepciones, por lo que existen unos pocos activos fijos que no son susceptibles de depreciar.

b) Depreciables:

Aquellos que por el deterioro causado por el uso, la acción de factores naturales, la obsolescencia por avances tecnológicos y los cambios en la demanda de los bienes y servicios a cuya producción o suministro contribuyen, pierden valor. Ejemplo: equipos, construcciones y edificaciones, equipos de computación y de transporte.

La mayoría de la propiedad, planta y equipo utilizada por una empresa es depreciable, en efecto, cuando sufren desgaste o deterioro por el uso a que son sometidos o por el simple transcurso del tiempo, hacen parte de los activos depreciables.

Tomando en cuenta a Garnett, los activos depreciables son aquellos que al ser usados en la producción de bienes y servicios pierden su valor, ya sea por la acción de factores naturales o al volverse obsoletos por los avances tecnológicos, por ejemplo:

- Construcciones y edificaciones

Los edificios físicamente conforman una sola unidad con el terreno sobre el cual están contruidos. Sin embargo para efectos contables es necesario separar el uno del otro, al menos teóricamente.

- Maquinaria y equipos

Corresponden a este rubro todos aquellos dispositivos que utiliza la empresa para producir los bienes y servicios que comercializa.



- Equipo de oficina

Esta cuenta registra los costos históricos de todos los equipos de oficina, sean mecánicos o electrónicos, además de los muebles y enseres de propiedad de la entidad, los cuales se utilizan en el desarrollo normal de sus operaciones.

- Equipo de transporte

Corresponden a este grupo los vehículos, que tienen una vida legal normal de 5 años, es decir, que su desgaste es más acelerado que el de la maquinaria, se destaca que, mientras mayor sea la vida legal de un activo menor será su depreciación anual; mientras menor sea la vida legal de un activo, mayor será su depreciación anual. (Garnett, 2002)

c) Agotables:

Son representadas por recursos naturales controlados por la organización, cuya cantidad y valor disminuyen a causa de la extracción o remoción del producto. Su costo histórico es conformado por su valor de adquisición, más las erogaciones y los cargos incurridos en su explotación y desarrollo.

De acuerdo a Méndez, los activos agotables representan los recursos naturales de propiedad de la empresa y su cantidad disminuye de acuerdo al tiempo que dura su explotación, su valor histórico se conforma por el valor de adquisición, más todas las erogaciones incluidas en la exploración y todos los rubros que aumenten su valor. (Méndez, 2015)

Según Puentes, los activos agotables son aquellos no susceptibles de ser reproducidos o reemplazados, lo cual implica un agotamiento en la medida que sean explotados.

El agotamiento es la extinción de un recurso natural mediante la extracción, bombeo, corte, o de algún otro medio que reduzca el depósito, la existencia o el crecimiento de los recursos naturales. El valor histórico de estos activos se conforma por su valor de adquisición, más las erogaciones incurridas en su exploración y desarrollo. (Puentes, 2012)



Para Garnett, los activos agotables representan los recursos naturales controlados por el ente económico, su cantidad y valor disminuyen en razón y de manera con mensurable con la extracción o remoción del producto.

En este sentido, el valor histórico de estos activos se conforma por su valor de adquisición, más las erogaciones incurridas en su exploración y desarrollo, ejemplo de los activos agotables: las minas, las canteras, pozos artesanos, yacimientos, entre otros. (Garnett, 2002)

La contribución de estos activos a la generación del ingreso debe reconocerse en los resultados del ejercicio mediante su agotamiento, calculado con base en las reservas probadas mediante estudios técnicos, en las unidades extraídas o producidas, en el término esperado para la recuperación de la inversión o en otros factores técnicamente admisibles.

El valor de los activos agotables está conformado por el valor de su compra más todos los desembolsos a los cuales se recurre para colocarles a producir, es importante determinar el valor del activo agotable y el valor del terreno como tal, la extracción del activo agotable se debe registrar en la cuenta de inventario y como contrapartida la cuenta de agotamiento, se lleva a inventario inicialmente y después que se efectuó la venta se efectúa el proceso normal contable.

Se debe tener pleno conocimiento de todos los registros contables a realizar y su respectiva amortización del agotamiento como tal. (Hurtado, 2014)

Frente a la generación de ingresos debe reconocerse mediante su agotamiento calculado en las reservas que se tengan por los estudios en términos para la recuperación de la inversión.

El agotamiento corresponde a la distribución del costo asignado a un recurso natural no renovable durante la vida útil de explotación o extracción, de acuerdo con la estimación efectuada con base en reservas o volúmenes determinados mediante estudios técnicos, y expresados en unidades de producción, tales como toneladas, barriles, metros cúbicos o cualquiera otra medida de acuerdo con la naturaleza del bien agotable.



La base del agotamiento es el costo total del activo agotable que se distribuirá y debitará a las operaciones o a los inventarios extraídos durante la vida útil del activo.

Si se considera algún valor residual, por ejemplo el terreno, deberá registrarse por separado.

Los costos de desarrollo, tales como exploración, perforación de pozos o acondicionamiento de terrenos, causados antes o después de iniciarse la explotación del activo, deben contabilizarse en cuentas separadas del costo original del recurso natural y asimismo amortizarse en forma proporcional o similar al agotamiento del activo correspondiente.

No obstante, si dichos costos no prestan un beneficio durante parte o toda la vida del activo, debe reducirse el período de amortización al tiempo que se estime razonable, de acuerdo con estudios técnicos en cada caso.

En resumen, los activos agotables son aquellos bienes representados por los recursos naturales no renovables, que al cumplir los fines para los cuales fueron adquiridos disminuyen su valor por la cantidad de producto que de él se extraiga.

No es desconocido que lo más evidente son los activos tangibles como la propiedad planta y equipo, que determinan su valor en libros.

Pero hoy en día es mucho más importante la evaluación de los conocimientos humanos, el saber hacer, el personal competitivo, la propiedad intelectual, las marcas, el mantenimiento de la clientela y los conocimientos sobre el comportamiento del mercado, son algunos de los ejemplos de Activos Intangibles que suman al valor real que tiene una empresa en el mercado.



4.2.3 Control Interno de la Propiedad, Planta y Equipo

En cuanto al Control Interno, Blanco señala “es un proceso efectuado por la junta de directores de una entidad, gerencia y otro personal, diseñado para proveer razonable seguridad respecto de logro de objetivos”.

Es decir, es una expresión que se utiliza para describir las acciones que adoptan las autoridades superiores de una empresa o entidad para evaluar y dar seguimiento a las operaciones financieras o administrativas. (Blanco, 2004)

El término “Sistema de Control Interno” significa todas las políticas y procedimientos (controles internos) adaptados por la administración de una entidad para ayudar a lograr el objetivo de la administración de asegurar, tanto como sea factible, la conducción ordenada y eficiente de su negocio, incluyendo adhesión a las políticas de administración, la salvaguarda de activos, la prevención y detección de fraude y error, la precisión e integralidad de los registros contables, y la oportuna preparación de información financiera confiable.”

Esta definición refleja que es un proceso que constituye un medio para un fin, que es el de salvaguardar los bienes de la entidad; es y debe ser ejecutado por todas las personas que conforman una organización, no se trata únicamente de un conjunto de manuales de políticas y formas, sino de personas que ejecutan actividades en cada nivel de una organización.

El control interno proporciona solamente seguridad razonable, no seguridad absoluta, acerca del desarrollo correcto de los procesos administrativos y contables, informado a la alta gerencia y al consejo de una entidad.

Está engranado para la consecución de objetivos en una o más categorías separadas pero interrelacionada.

Control Interno son las políticas, principios y procedimientos adoptados por la administración para lograr las metas y objetivos planificados y con el fin de salvaguardar los recursos y bienes económicos, financieros, tecnológicos a través de su uso eficiente y aplicando la normativa vigente, así como las políticas corporativas establecidas.



También se encarga de evitar desembolsos indebidos de fondos y ofrecer la seguridad de que no se contraerán obligaciones no autorizadas o injustificadas.

Se puede definir al Control Interno también como un sistema conformado por un conjunto de procedimientos, reglamentos y normativa que interrelacionadas entre sí, tienen por objetivo proteger los activos de la organización.

Por lo tanto podemos considerar que el control interno no es un evento aislado, es más bien una serie de acciones que ocurren en forma constante a través del funcionamiento y operación de una organización, debiendo reconocerse como una parte inherente a la estructura administrativa y operacional existente en entidad, asistiendo a la dirección de manera constante en cuanto al manejo de la entidad y alcance de sus metas.

El control interno comprende:

- a) el plan de organización y
- b) el conjunto de métodos y procedimientos que aseguren que los activos están debidamente protegidos, que los registros contables son fidedignos y que la actividad de la entidad se desarrolla eficazmente según las directrices marcadas por la administración.

Lo que se espera del Control Interno es que brinde la mayor seguridad para la consecución de los objetivos, a través de la correcta aplicación de los reglamentos, políticas y procedimientos establecidos por la alta dirección, quien a su vez debe actuar como un supervisor para que dichos lineamientos sean cumplidos.

El Control Interno no puede evitar que se realicen malas prácticas por parte de los colaboradores de una organización, sin embargo permite tomar medidas correctivas a tiempo evitando pérdidas importantes a la entidad.



Entre los objetivos del Control Interno podemos mencionar:

- Salvaguardar los activos de la organización evitando pérdidas por fraudes o negligencias.
- Asegurar la exactitud y veracidad de los datos contables y financieros, que son utilizados por la dirección para una adecuada toma de decisiones.
- Incentivar la eficiencia en el uso de los recursos
- Estimular el seguimiento de las prácticas decretadas por la gerencia.
- Promover, evaluar y velar por la seguridad, calidad la mejora continua de todos los procesos en general.
- Adoptar medidas de protección para los activos físicos en forma adecuada.
- Determinar lineamientos para evitar que se realicen procesos sin las adecuadas autorizaciones
- Generar una cultura de control en todos los niveles de la organización.

El control interno en cualquier organización, es importante porque apoya la conducción de los objetivos de la organización, como en el control e información de las operaciones, puesto que permite el manejo adecuado de bienes, funciones e información de una empresa determinada, con el fin de generar una indicación confiable de su situación y sus operaciones en el mercado; ayuda a que los recursos disponibles, sean utilizados en forma eficiente, basado en criterios técnicos que permitan asegurar su integridad, custodia y registro oportuno, en los sistemas respectivos.

Para Mantilla, el control interno es un sistema contable que comprende los métodos de procedimientos y recursos utilizados por una entidad, para seguir las huellas de las actividades financieras y resumirlas de forma útil para quienes toman las decisiones. (Mantilla, 2014)

Existen dos tipos de controles internos:

- Administrativos y
- Contables



a) Control Interno Administrativo

Es el plan de organización que está adoptado por cada entidad, tomando en forma independiente un conjunto de procedimientos y acciones preventivas y correctivas los cuales, establecidos en forma adecuada, apoyan al logro de los objetivos administrativos como; permitir a la gerencia mantenerse informado de la administración de la empresa, coordinar funciones del personal en general, controlar el logro de los objetivos establecidos, definir que las funciones se estén ejecutando en forma eficiente y determinar si la entidad y sus colaboradores están cumpliendo con las políticas establecidas, no está limitado al plan de la organización y procedimientos que se relaciona con el proceso de decisión que lleva a la autorización de intercambios, sino que se relaciona con la eficiencia en las operaciones establecidas por el ente.

En general se dice que existe un control interno bien diseñado y cuidadosamente aplicado cuando una organización opera sin tropiezos, con economías y de conformidad con los objetivos fijados por las políticas superiores.

b) Control Interno Contable

Se deriva del sistema de control interno administrativo, de su sistema de información, ya que el control interno contable es el que genera la base de datos de la cual se alimentará el sistema de información.

Los principales lineamientos para que el control interno contable sea eficiente, se debe verificar que; las operaciones sean registradas en forma integral, oportuna, con una correcta valuación, según su ocurrencia, reveladas y presentadas en forma adecuada. Todas las operaciones realizadas en la entidad deben reflejar la existencia y pertenencia, esto es verificable a través de conteos físicos y cruce de información. Estas operaciones deben ser ejecutadas únicamente con las autorizaciones de los niveles permitidos.

Comprende el plan de la organización y los registros que conciernen a la salvaguarda de los activos y a la confiabilidad de los registros contables.



Estos tipos de controles brindan seguridad razonable:

- Los intercambios son ejecutados de acuerdo con autorizaciones generales o específicas de la gerencia.
- Se registran los cambios para mantener un control adecuado y permitir la preparación de los estados financieros.
- Los activos registrados son comparados con las existencias.

En general, el control interno es un instrumento de gestión que se emplea para proporcionar una seguridad razonable de que se cumplan los objetivos establecidos por la entidad.

Para esto comprende con un plan de organización, así como los métodos debidamente clasificados y coordinados, además de las medidas adoptadas en una entidad que proteja sus recursos, propenda a la exactitud y confiabilidad de la información contable, apoye y mida la eficiencia de las operaciones y el cumplimiento de los planes, así como estimule la observancia de las normas, procedimientos y regulaciones establecidas.

Los sistemas de control interno varían de una organización a otra, dependen de factores tales como el tamaño, la estructura de la organización, la naturaleza de las operaciones y los objetivos de la organización para los cuales fue diseñado el sistema, sin embargo existen factores comunes para cualquier sistema.

Es preciso que cada una de las empresas identifique la necesidad puntual en la administración de su activo fijo, analizando la importancia que puedan tener determinados activos, por su relevancia económica y determinar un plan estratégico que les permita estar en armonía con el cumplimiento normativo y el reporte interno.



4.3 Las NIIF y los Estados Financieros

Los estados financieros son los documentos que debe preparar la empresa al determinar el ejercicio contable, con el fin de conocer la situación financiera y los resultados económicos obtenidos en las actividades de su empresa a lo largo de un período.

La información que se presenta en los estados financieros es de interés para:

- a) La administración, para la toma de decisiones, después de conocer el rendimiento, crecimiento y desarrollo de la empresa.
- b) Los propietarios para conocer el progreso financiero y la rentabilidad de sus aportes.
- c) Los acreedores para conocer la liquidez y la garantía de cumplimiento de sus obligaciones.
- d) El estado para determinar si el pago de los impuestos está correctamente liquidado.

Las NIIF están diseñadas pensando en empresas grandes, con relevancia en el entorno económico y proyección internacional. No obstante, muchos países han adoptado directamente las normas internacionales para ser aplicadas por sus empresas, con independencia del tamaño o la relevancia.

(Osorio, 2010)

Un estado financiero es un documento en el que se conoce la situación actual del usuario al término del ejercicio fiscal. En él se estipulan los ingresos, gastos y ganancias que se tuvieron a lo largo de un período determinado.

Los estados financieros contienen un desglose mensual de los ingresos que se obtuvieron, antes y después de los impuestos. Muestran también las deducciones que hicimos, que le permite tener en cuenta los gastos que debemos considerar en nuestro sistema contable para reportar correctamente nuestro pago de impuestos. Asimismo incluyen un listado de los gastos efectuados y las variaciones de dinero que se tuvieron durante el año.



La Norma establece los requisitos generales para la presentación de los estados financieros y las directrices para determinar su estructura, de igual forma fija los requisitos mínimos sobre su contenido. Para ello fija las bases para la presentación de los estados financieros con el objeto de asegurar que los mismos sean comparables, ya sea con los estados financieros de la misma empresa de ejercicios anteriores, como con los de otras empresas diferentes, con domicilio social en cualquier país.

Los estados financieros suministrarán información acerca de los siguientes elementos de la empresa:

- Activos
- Pasivos
- Patrimonio neto
- Gastos e ingresos, en los que se incluyen las pérdidas y ganancias
- Otros cambios en el patrimonio neto
- Flujos de efectivo

Esta información, junto con la contenida en las notas, ayuda a los usuarios a predecir los flujos de efectivo futuros de la entidad y, en particular, su distribución temporal y su grado de certidumbre.

Los estados financieros deberán presentar razonablemente la situación financiera y el rendimiento financiero, así como los flujos de efectivo de una entidad. Esta presentación razonable requiere la presentación fidedigna de los efectos de las transacciones, así como de otros sucesos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y los criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos establecidos en el Marco Conceptual.

Los estados financieros son importantes porque son documentos serios y con validez oficial que permiten tener una idea muy organizada sobre las finanzas. Ayudan no sólo a ver el pasado, sino a aprender de éste para mejorar al año siguiente.

También permiten estudiar de manera clara y eficaz en qué se ahorró y en que se gastó de más, son imprescindibles para consolidar la credibilidad y la viabilidad de la empresa. Una entidad efectuará en las notas una declaración, explícita y sin reservas de dicho cumplimiento.



4.4 NIIF para Pymes Sección 17: Propiedad, Planta y Equipo

4.4.1 Alcance

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.

Las propiedades, planta y equipo son activos tangibles que:

- a) se mantienen para su uso en la producción o el suministro de bienes o servicios, para arrendarlos a terceros o con propósitos administrativos, y
- b) se esperan usar durante más de un período.

Las propiedades de inversión son propiedades (terrenos o edificios, o partes de un edificio, o ambos) que mantiene el dueño o el arrendatario bajo un arrendamiento financiero para obtener rentas, plusvalías o ambas (véase la Sección 16 Propiedades de Inversión). Sin embargo, las propiedades de inversión cuyo valor razonable no se pueda medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, y en un contexto de negocio en marcha, se contabilizarán de acuerdo con los requerimientos de la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo.

Las propiedades de inversión generan flujos de efectivo que son en gran medida independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la entidad. Esto distinguirá a las propiedades de inversión de las ocupadas por el dueño. La producción de bienes o la prestación de servicios (o el uso de propiedades para fines administrativos) generan flujos de efectivo que no son atribuibles solamente a las propiedades, sino a otros activos utilizados en la producción o en el proceso de prestación de servicios.

A veces, se requiere 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.



4.4.2 Reconocimiento

Una entidad reconocerá el costo de una partida de propiedades, planta y equipo como un activo si, y solo si:

- a) Es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros asociados con la partida, y
- b) El costo de la partida puede medirse con fiabilidad.

Las propiedades, planta y equipo no incluyen:

- a) los activos biológicos relacionados con la actividad agrícola (véase la Sección 34 Actividades Especiales), o
- b) los derechos mineros y reservas minerales tales como petróleo, gas natural y recursos no renovables similares.

El concepto de propiedades, planta y equipo también excluye los activos que se mantienen para la venta en el curso normal de la operación, activo en el proceso de producción para tal venta y activo en forma de materiales o suministros que deben consumirse en el proceso productivo o en la prestación de servicios. Se reconocerán como propiedad, planta y equipo los elementos que cumplan con las condiciones estipuladas para un activo y además:

- Se usen en la producción o suministro de bienes y servicios, o
- Se empleen con propósitos administrativos o
- Estén destinados para arrendarlos (excepto los bienes inmuebles, los cuales se reconocen como propiedades de inversión).

Como puede derivarse de la contemplación de estos criterios de reconocimiento, resultan coherentes con la estructura del marco conceptual, que deben contener la información contable como la relevancia.

Esto implica que la información tenga valor predictivo y de confirmación, es decir, aporte nuevos datos que mejoren los juicios y procesos decisorios de los usuarios de la información contable.



4.4.3 Valoración al Momento del Reconocimiento

Un activo como piezas de repuestos, equipo de reserva y equipo auxiliar se reconocerá de acuerdo a la sección 17 cuando cumpla con la definición de propiedad planta y equipo, en otro caso estos elementos se clasificarán como inventarios.

Ciertos componentes de algunos elementos de propiedad planta y equipo pueden requerir su reemplazo a intervalos regulares. La entidad añadirá el costo de los elementos que se reemplacen del activo a su importe en libros siempre y cuando proporcionen beneficios futuros adicionales a la entidad.

Componentes del costo

Según Osorio, (2010) pág. 33, El costo de los elementos de propiedad planta y equipo comprende:

- Precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento comercial o rebaja del precio.
- Cualquier costo directamente relacionado con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la dirección.
- La estimación inicial de los costos de desmantelamiento o retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, cuando constituyan obligaciones en las que incurra la entidad como consecuencia de utilizar el elemento durante un determinado período.

Valoración del costo

“El costo de un elemento de activo fijo será el precio equivalente al contado en la fecha de reconocimiento. Si el pago se aplaza más allá de los plazos normales de crédito comercial, la diferencia entre el precio equivalente al contado y el total de los pagos se reconocerá como gastos por intereses a lo largo del período de aplazamiento, a menos que se capitalicen dichos intereses.” (Osorio, 2010)



El valor razonable es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realizan una transacción libre y en condiciones de independencia mutua. Se determinará sin deducir los costes de transacción en los que pudiera incurrirse en su enajenación.

Con carácter general, el valor razonable se calculará por referencia a un valor fiable de mercado. En este sentido, el precio cotizado en un mercado activo será la mejor referencia del valor razonable, entendiéndose por mercado activo aquél en el que se den las siguientes condiciones:

- Los bienes o servicios intercambiados en el mercado son homogéneos;
- Pueden encontrarse prácticamente en cualquier momento compradores o vendedores para un determinado bien o servicio; y
- Los precios son conocidos y fácilmente accesibles para el público. Estos precios, además, reflejan transacciones de mercado reales, actuales y producidas con regularidad.

Para aquellos elementos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtendrá, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración. Entre los modelos y técnicas de valoración se incluye el empleo de referencias a transacciones recientes en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, si estuviesen disponibles, así como referencias al valor razonable de otros activos que sean sustancialmente iguales, métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados y modelos generalmente utilizados para valorar opciones.

El valor razonable de un activo, para el que no existan transacciones comparables en el mercado pueden valorarse con fiabilidad si:

- La variabilidad en el rango de las estimaciones del valor razonable del activo no es significativa.
- Las probabilidades de las diferentes estimaciones, dentro de ese rango, pueden ser evaluadas razonablemente y utilizadas en la estimación del valor razonable.



4.4.4 Medición Posterior al Reconocimiento

La empresa elegirá como política contable el modelo del costo o el modelo de revalorización, y aplicará esa política a todos los elementos que compongan una clase de activo fijo. Una entidad reconocerá los costos del mantenimiento diario de un elemento de propiedad planta y equipo en los resultados del período en el que incurran en dichos costos. (IASB, 2015)

4.4.5 Modelo del Costo

Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de activo fijo se contabilizará por su costo de adquisición menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas acumuladas por deterioro del valor.

El modelo del costo permite sólo ajuste a la baja debido a la pérdida por deterioro.

4.4.6 Modelo de Revaluación

Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de activo fijo cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad, se contabilizará por su valor revalorizado, que es su valor razonable, en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor posteriores.

Las revalorizaciones se harán con suficiente regularidad, para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable al final del período sobre el que se informa. (IASB, 2015)

Normalmente el valor razonable de los terrenos y edificios se determinará a partir de la evidencia basada en el mercado que ofrezca la tasación, realizada habitualmente por expertos independientes calificados profesionalmente.

El valor razonable de los elementos de activo fijo, por ejemplo Propiedad, planta y equipo, será habitualmente su valor de mercado, determinado mediante una tasación.



Algunos elementos de activo fijo experimentan cambios significativos y volátiles en su valor razonable, por lo que necesitaran revalorizaciones anuales. Tales revalorizaciones frecuentes serán innecesarias para elementos de activo fijo con variaciones insignificantes en su valor razonable. Para estos, pueden ser suficientes revalorizaciones hechas cada tres o cinco años. Cuando se revalorice un elemento de activo fijo, la amortización acumulada en la fecha de la revalorización puede ser tratada de cualquiera de las siguientes maneras:

- Re expresada proporcionalmente al cambio en el importe en libros bruto del activo, de manera que el importe en libros del mismo después de la revalorización sea igual a su importe revalorizado. Este método se utiliza a menudo cuando se revaloriza el activo por medio de la aplicación de un índice a su costo de reposición depreciado.
- Eliminada contra el importe en libros bruto del activo, de manera que lo que se re expresa es el valor neto resultante, hasta alcanzar el importe revalorizado del activo. Este método se utiliza habitualmente en edificios.

Si se revaloriza un elemento de activo fijo, se revalorizaran también todos los elementos que pertenezcan a la misma clase de activos. (Osorio, 2010)

Bajo el modelo de revaluación, las revaluaciones se realizan de manera regular, de manera que la cantidad cargada del activo no difiera materialmente de su valor razonable a la fecha del balance.

Si la revaluación resulta en un incremento en el valor, se debe acreditar el patrimonio bajo el encabezamiento ‘superávit por revaluación’ a menos que represente la reversa de un decremento en la revaluación del mismo activo que anteriormente se reconoció como gasto, caso en el cual se debe reconocer como ingresos (resultados).

El modelo de revaluación permite un ajuste tanto a la baja y al alza en el valor de un activo. Es importante en determinados casos aplicar el modelo de revaluación porque lleva a que los estados financieros suministren información más fiable y relevante sobre los efectos de las transacciones.



4.4.7 Información a Revelar

Una entidad revelara la siguiente información para cada clase de propiedades planta y equipo determinada y de forma separada las propiedades de inversión registradas al costo menos la depreciación y deterioro de valor acumulados:

- Una conciliación entre los importes en libros al principio y al final del período sobre el que se informa que muestre por separado:
 - a) Los incrementos o disminuciones resultantes de las revaluaciones, así como las pérdidas por deterioro del valor reconocidas en otro resultado integral.
 - b) Transferencias a propiedades de inversión registradas al valor razonable con cambios en resultados.
- Revelara el hecho y las razones por las que la medición del valor razonable involucre un esfuerzo o costo desproporcionado para los elementos de propiedades en inversión cuyo valor razonable no pueda medirse con fiabilidad.

Cuando los elementos de propiedad planta y equipo se contabilicen por sus importes revaluados se revelara la siguiente información:

- La fecha efectiva de la revaluación.
- Si se han utilizado los servicios de un tasador independiente.
- Los métodos y suposiciones significativas aplicadas al estimar los valores razonables de las partidas.
- El importe en libros al que se habría reconocido si se hubiera contabilizado según el modelo del costo para cada clase de propiedad planta y equipo.
- El superávit por revaluación indicando los movimientos del período.

(IASB, 2015)

Una conciliación entre los importes en libros al principio y al final del período sobre el que se informa, que muestre por separado:

- Las adiciones realizadas y las disposiciones.
- Las adquisiciones mediante combinaciones de negocios.



4.4.8 Métodos de Depreciación

4.4.8.1 Método Lineal o de Línea Recta

La depreciación en línea recta es uno de los métodos de depreciación más utilizados, principalmente por su sencillez, por la facilidad de implementación.

La depreciación en línea recta supone una depreciación constante, una alícuota periódica de depreciación invariable. En este método de depreciación se supone que el activo sufre un desgaste constante con el paso del tiempo, lo que no siempre se ajusta a la realidad, toda vez que hay activos que en la medida en que se desgastan, el nivel de desgaste se incrementa, es creciente. Su nombre se deriva del hecho que el valor en libros del activo disminuye linealmente con el tiempo, porque cada se tiene el mismo costo de depreciación.

“Refleja el patrón por el cual la entidad espera consumir los beneficios económicos futuros del activo”, este método siempre tiene una depreciación constante en el transcurso de su vida útil y se realiza de la siguiente forma:

Valor del activo/ número de años (tiempo de vida útil).

Además de la vida útil, se maneja otro concepto conocido como valor de salvamento o valor residual, y es aquel valor por el que la empresa calcula que se podrá vender el activo una vez finalizada la vida útil del mismo. El valor de salvamento no es obligatorio.

Supongamos un vehículo cuyo valor es de C\$30.000.000 y su vida útil es de 5 años.

Se tiene entonces $(30.000.000 / 5) = 6.000.000$

Así como se determina la depreciación anual, también se puede calcular de forma mensual, para lo cual se divide en los 60 meses que tienen los 5 años.

La objeción principal al método de línea recta es que se apoya en suposiciones muy sutiles que en muchos casos no son realistas. Los supuestos fundamentales son: que la utilidad económica del activo es la misma cada año y que los gastos por reparaciones y mantenimiento son en esencia iguales en cada período.



4.4.8.2 Método de Depreciación Decreciente

Método de la suma de los dígitos del año o depreciación acelerada:

Es un método de depreciación acelerada donde se refleja mayor depreciación para los primeros años de vida útil. La fórmula es:

Suma de dígitos = $(\text{vida útil} (\text{vida útil} + 1)) / 2$ (Vida útil / suma dígitos) * Valor activo = % * valor del activo.

Donde se tiene que:

Suma de los dígitos es igual a $(V (V + 1)) / 2$ donde V es la vida útil del activo.

Ahora determinemos el factor.

Suponiendo el mismo ejemplo del vehículo tendremos:

$$(5(5+1))/2$$

$$(5*6)/2 = 15 \quad \text{Luego, } 5/15 = 0,3333$$

Es decir que para el primer año, la depreciación será igual al 33.333% del valor del activo.

$$(30.000.000 * 33,3333\% = 10.000.000)$$

Para el segundo año:

$$4/15 = 0,2666$$

Luego, para el segundo año la depreciación corresponde al 26.666% del valor del activo

$$(30.000.000 * 26,666\% = 8.000.000)$$

Para el tercer año:

$$3/15 = 0,2$$

Quiere decir entonces que la depreciación para el tercer año corresponderá al 20% del valor del activo. $(30.000.000 * 20\% = 6.000.000)$ y así sucesivamente.

Todo lo que hay que hacer es dividir la vida útil restante entre el factor inicialmente calculado.



Este método de depreciación decreciente se fundamenta en que la distribución sistemática del desgaste (depreciación) al que están sometidos los activos fijos debe ser mayor en los primeros años, y esto resulta razonable, porque es en los primeros años, donde se aprovecha al máximo la potencialidad del activo fijo depreciable. Este método determina cuotas de depreciación con disminución progresiva hacia los últimos años de la vida útil.

Otro método de calcular el cargo por depreciación consiste en considerar una tasa fija de depreciación, pero no aplicada al valor inicial como en el método de la línea recta, sino aplicada al valor no depreciado o valor en libros.

Este método se denomina de la tasa fija sobre el saldo decreciente. Cuando la tasa fija que se considera es el doble de la calculada por el método de la línea recta, sin valor de rescate el método se llama de la tasa doble sobre el saldo decreciente.

Este método produce cargos por depreciación mayores que por el de línea recta en los primeros años, y menores en los últimos años; por esta razón se cuenta entre los métodos de depreciación acelerada.

Estos últimos se justifican por el hecho de que la mayor parte de los activos capitalizables se deprecian más rápidamente en los primeros años de su vida que en los últimos. Además, desde el punto de vista de la economía del país, dichos métodos favorecen al empresario y, en consecuencia, tienden a fomentar la empresa privada y el desarrollo económico. (Santos, 2011)

Este método se justifica, puesto que el activo es más eficiente durante los primeros años, por eso se debe de cargar mayor depreciación en dichos años. Otro de los argumentos que se presentan es que los costos de depreciación y mantenimiento son a menudo más altos en los últimos períodos de uso.

Una de las ventajas del método de decreciente podríamos decir: que las primeras cuotas son altas, pero más suaves. Una desventaja sería que no considera ningún tipo de interés.



4.4.8.3 Método de la Reducción de Saldos

Este método también es de depreciación acelerada. Para su implementación, exige necesariamente la utilización de un valor de salvamento, de lo contrario en el primer año se depreciaría el 100% del activo, por lo que perdería validez este método.

La fórmula es:

$$\text{Tasa de depreciación} = 1 - (\text{valor residual} / \text{valor del activo})^{1/\text{vida útil}}$$

Como se puede ver, lo primero que se debe hacer, es determinar la tasa de depreciación, para luego aplicar esa tasa al valor no depreciado del activo o saldo sin depreciar

Continuando con el ejemplo del vehículo (suponiendo un valor de salvamento del 10% del valor del vehículo) tendremos:

$$1 - (3.000.000/30.000.000)^{1/5} = 0,36904$$

Una vez determinada la tasa de depreciación se aplica al valor del activo sin depreciar, que para el primer período es de 30.000.000

$$\text{Entonces } 30.000.000 * 0,36904 = 11.071.279,67$$

Para el segundo período, el valor sin depreciar es de $(30.000.000 - 11.071.279,67) = 18.928.720,33$, por lo que la depreciación para este segundo período será de:

$$18.928.720,33 * 0,36904 = 6.985.505,22, \text{ y así sucesivamente hasta el último año de vida útil.}$$

Ventajas

- Este método permite la depreciación acelerada.
- Exige necesariamente la utilización de un valor de salvamento.

Desventajas

- Si el valor residual no es significativo, este método no puede usarse.



4.4.8.4 Método de Unidades de Producción

“Refleja el patrón por el cual la entidad espera consumir los beneficios económicos futuros del activo”, este método es muy similar al de línea recta, se cambia el número de años por el número de unidades a producir.

Para determinar la depreciación por este método, se divide en primer lugar el valor del activo por el número de unidades que puede producir durante toda su vida útil. Luego, en cada período se multiplica el número de unidades producidas en el período por el costo de depreciación correspondiente a cada unidad.

El método de las unidades producidas para depreciar un activo se basa en el número total de unidades que se usarán, o las unidades que puede producir el activo, o el número de horas que trabajará el activo, o el número de kilómetros que recorrerá de acuerdo con la fórmula.

Ejemplo: Se tiene una máquina valuada en C\$10.000.000 que puede producir en toda su vida útil 20.000 unidades.

Entonces, $10.000.000/20.000 = 500$.

Quiere decir que a cada unidad que se produzca se le carga un costo por depreciación de C\$500

Si en el primer período, las unidades producidas por la máquina fue de 2.000 unidades, tenemos que la depreciación por el primer período es de: $2.000 * 500 = 1.000.000$, y así con cada período.

Ventajas

- Hace que el bien se deprecie de acuerdo al uso al que se le está sometiendo.

Desventajas

- Este método no considera ningún tipo de interés.
- Resulta un poco más complejo obtener la estimación del desgaste.



4.4.9 Amortización

La amortización se define como la extinción gradual de cualquier cantidad durante un periodo, dar de baja en libros a una parte o a todo el costo de una partida de activo o sujetar cualquier cantidad a un proceso de extinción.

(Ruiz, 2006)

Como amortización podríamos entender: De la parte financiera, el pago de una deuda como un préstamo, crédito, empréstitos, etc. La amortización también se refiere a la devolución del principal y los intereses de un préstamo.

Por otro lado, la amortización representaría un ahorro de fondos, que hemos descontado de los beneficios, para compensar el uso o degradación del bien en cuestión. Por ejemplo, un coche, si vamos ahorrando 100 córdobas al mes para cuando tengamos que comprarnos uno nuevo, será un ahorro, pues no tendremos que pedir financiación para realizar la inversión del coche nuevo. (Jaime, 2011)

Según Palacios, define la amortización de la siguiente manera: Extinguir una deuda o préstamo recibido. Dado que esta operación se efectúa después de un tiempo o durante un lapso predeterminado, debe considerarse un interés a favor del acreedor. (Palacios Gomero, 2006)

Consiste en la reducción periódica del valor del activo intangible, los pagos anticipados, los cargos diferidos y los créditos diferidos, dentro de los gastos y costos de los ejercicios económicos que resulten beneficiados de ellos.

La Amortización se determina al considerar el tiempo, pues los derechos de la empresa se extinguen, caducan en base al mismo.

Tipos de Cuentas sujetas a Amortización:

- Pagos anticipados
- Activos intangibles
- Cargos diferidos
- Créditos diferidos



4.4.10 Costos

Costos

Es el importe de efectivo o equivalente al efectivo pagado, o bien el valor razonable de la contraprestación entregada para comprar un activo en el momento de su adquisición o construcción o, cuando sea aplicable, el importe atribuido a ese activo cuando se lo reconozca inicialmente de acuerdo con los requerimientos específicos de otra NIIF.

El costo se define como el valor sacrificado para adquirir bienes o servicios mediante la reducción de activos o al incurrir en pasivos en el momento en que se obtienen los beneficios.

Entendemos por costo a la suma de todos los desembolsos efectuados en la adquisición de los elementos que se consumen en su producción.

Molina, puntualiza al costo como un conjunto de valores que se aplican en la elaboración de un producto. (Molina, 2012)

Los costos se generan dentro de la empresa privada y está considerado como una unidad productora. Dentro de este contexto investigativo, el costo sería la suma de todos los desembolsos reales de dinero efectuados en la adquisición de elementos que consume la producción, como en la mano de obra utilizada en la transformación de la materia prima y demás gastos que incurren en el proceso hasta presentar un producto elaborado.

Juan René Bach en su libro titulado “Los Costos” indica que costo es un término utilizado para medir los esfuerzos en la fabricación de un bien o la prestación de un servicio. Representa el valor monetario de la materia prima, mano de obra y gastos de fabricación. (Bach, 1996)

En un amplio sentido financiero, es toda erogación o desembolso de dinero, o su equivalente, para obtener algún bien o servicio. En este sentido se puede referir al costo de un viaje, lo que cuesta una carrera universitaria, comprar un artículo, etc.



Costo son los recursos sacrificados o perdidos para alcanzar un objetivo específico. Para este estudio se lo considerará como el valor monetario de los recursos que se entregan o prometen entregar a cambio de bienes o servicios que se adquieren. En el momento de la adquisición se incurre en el costo, lo cual puede originar beneficios presentes o futuros y, por lo tanto tratarse como el primer concepto expresa los factores técnicos de la producción y se le llama costo de inversión, y el segundo manifiesta las posibles consecuencias económicas y se le conoce por costo de sustitución.

(García Colin, 2015)

La contabilidad de costos es el arte o la técnica empleada para recoger, registrar y reportar la información relacionada con los costos y, con base en dicha información, tomar decisiones adecuadas relacionadas con la planeación y el control de los mismos.

Los objetivos de la contabilidad de costos los podemos resumir en:

- Calcular los costos de las diferentes partes de la empresa y de los productos que se obtienen.
- Conocer el costo de cada una de las etapas del proceso productivo.
- Valorar los inventarios de productos fabricados y vendidos de la empresa.
- Analizar el proceso de generación de resultado contable.
- Contribuir al control y reducción de costos.
- Dotar a la gerencia de información útil para la toma de decisiones.

(Blanco Toro, 2004)

La contabilidad de costos proporciona a las empresas la posibilidad de determinar el costo de producir y vender cada artículo o de prestar un servicio, no al final del período de operaciones como lo hace la contabilidad general, sino al mismo tiempo que se lleva a cabo la fabricación del producto o la prestación del servicio; de esta manera, la gerencia puede ejercer un control efectivo y eficiente de los recursos sin tiene su disposición inmediata las cifras detalladas de materias primas, mano de obra y costos indirectos de fabricación de cada producto.

La contabilización de los costos incurridos en las empresas o cualquier tipo de organización es una herramienta de gran ayuda para la gerencia de las organizaciones.



Costos Iniciales

Se entiende por costos iniciales a los costos de adquisición, producción o construcción, o al valor de ingreso al patrimonio, incurridos con anterioridad al inicio de la afectación del bien a la generación de rentas gravadas, Comprende:

a) Costo de adquisición: Es el precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio. Se incluye también, los 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.

b) Costo de construcción: Comprende los costos de producción del activo: materiales, mano de obra y otros costos indirectos. Adicionalmente, la NIC 23 Costos por Préstamos, permite en el caso de tratarse de un activo apto, se reconozca los intereses como componentes del costo del activo. (Flores, 2012)

La compra de tales activos fijos, si bien no incrementa los beneficios económicos que proporciona ninguno de los otros activos fijos existentes, puede ser necesaria para que la empresa logre obtener los beneficios económicos derivados del resto de los activos. Si tal es el caso, esas adquisiciones de elementos pertenecientes a las propiedades, planta y equipo, cumplen las condiciones para su reconocimiento como activos, puesto que permiten a la empresa obtener beneficios económicos adicionales del resto de sus activos, respecto a los que hubiera obtenido de no haberlas realizado. No obstante, tales activos serán reconocidos como activo fijo sólo en la medida en que el importe en libros de los mismos, más el correspondiente a los activos que se relacionan con ellos, exceda al importe recuperable del conjunto formado por unos y otros.

Por ejemplo, una empresa química puede tener que instalar nuevos procesos de fabricación para cumplir con la normativa medioambiental relativa a la producción y almacenamiento de productos químicos, reconociendo entonces como parte de las propiedades, planta y equipo, las mejoras efectuadas en la planta, en la medida en que son recuperables, puesto que sin ellas la empresa quedaría inhabilitada para producir y vender esos productos químicos. (Garcés, 2014)



Costos Posteriores

La entidad no reconocerá, en el importe en libros de un activo fijo, los costos derivados del mantenimiento diario del elemento. Tales costos se reconocerán en el resultado del ejercicio cuando se incurra en ellos. Los costos del mantenimiento diario son principalmente los costos de mano de obra y los consumibles, que pueden incluir el costo de pequeños componentes. El objetivo de estos desembolsos se describe a menudo como reparaciones y mantenimiento del activo.

Ciertos componentes de algunos elementos del activo fijo pueden necesitar ser reemplazados a intervalos regulares, el costo de la sustitución de parte de dicho elemento cuando se incurra en ese costo, siempre que se cumpla el criterio de reconocimiento. El importe en libros de las partes que se sustituyan se dará de baja en cuentas, de acuerdo con las disposiciones que al respecto contiene esta norma.

(Osorio, 2010)

Los costos posteriores están compuestos por los costos incurridos para añadir a, sustituir parte de, o mantener un activo (elemento), siempre que cumplan con el criterio de reconocimiento señalado en el párrafo 7 de la NIC 16. Debiendo reconocerse en el importe en libros del mencionado elemento de propiedad, planta y equipo. Así mismo, aquella parte reemplazada deberá de darse de baja en cuentas (párrafos 67 al 72). Los costos de mantenimiento diario, se reconocen en el resultado del ejercicio en que se incurrió. (Flores, 2012)

Los costos posteriores asociados al activo fijo, tales como el mantenimiento diario de las maquinarias se reconocerán como cuentas de resultado sólo en el momento en que se incurra en dichos gastos. Normalmente este tipo de desembolsos asociados a la “Propiedad, Planta y Equipo” se describen como reparaciones y conservación. Los repuestos o equipos accesorios a un activo fijo o de propiedad, planta y equipo se registran como cuentas de activo, cuando se espera utilizarlos durante más de un ejercicio comercial o cuando éstos repuestos o equipos accesorios sólo se pueden utilizar junto con el bien principal de activo fijo.



4.4.11 Permutas de Activos

Una partida de propiedades, planta y equipo puede haber sido adquirida a cambio de uno o varios activos no monetarios, o de una combinación de activos monetarios y no monetarios. Una entidad medirá el costo del activo adquirido por su valor razonable, a menos que:

(a) la transacción de intercambio no tenga carácter comercial, o

(b) ni el valor razonable del activo recibido ni el del activo entregado puedan medirse con fiabilidad. En tales casos, el costo del activo se medirá por el valor en libros del activo entregado.

4.4.12 Baja de Cuentas

Una entidad dará de baja en cuentas una partida de propiedades, planta y equipo:

a) en la disposición; o

b) cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición.

Una entidad reconocerá la ganancia o pérdida por la baja en cuentas de una partida de propiedades, planta y equipo en el resultado del período en que la partida sea dada de baja en cuentas. Una entidad determinará la ganancia o pérdida procedente de la baja en cuentas de una partida de propiedades, planta y equipo, como la diferencia entre el producto neto de la disposición, si lo hubiera, y el importe en libros de la partida.

4.4.13 Mejoras a la Propiedad

Para realizar el registro contable de las mejoras efectuadas en propiedades ajenas, es necesario que el interesado establezca si las mismas están relacionadas con contratos de arrendamiento financiero o de arrendamiento operativo. Si se derivan de un contrato financiero capitalizado como una clase de propiedad, planta y equipo, las mejoras deben incorporarse como parte del costo del activo, bien sea en el reconocimiento inicial o en períodos posteriores. No obstante, si los derechos son ajustados al costo atribuido en la fecha de transición, los saldos registrados como cargos diferidos o activos intangibles deberán ser dados de baja contra las ganancias o utilidades retenidas, precisó la entidad. (Floréz, 2014)



4.5 Revalorización, Costos y Beneficios

Según las Normas Internacionales de Información Financiera NIC 16 en su párrafo 32, el valor razonable de los terrenos y edificios será su valor de mercado. Este valor se determinará por medio de la oportuna tasación, llevada a cabo por un Perito cualificado. El valor razonable de ítems de propiedad, Planta y equipo es usualmente su valor de mercado determinado por peritaje. En su párrafo 35 determina cuando se revalúa un elemento perteneciente a las propiedades, planta y equipo, la depreciación acumulada en la fecha de la revaluación puede ser tratada de una de las dos siguientes maneras:

- a) Re expresada proporcionalmente al cambio en el importe en libros bruto del Activo, de manera que el importe en libros neto del mismo sea igual a su importe revaluado. Este método es frecuentemente usado cuando el activo es revaluado mediante un índice hasta su costo de reposición; o
- b) Compensada con el importe en libros bruto del activo, de manera que el valor neto resultante se re-exprese hasta alcanzar el importe revaluado del elemento. Tal método, se utiliza, por ejemplo, para edificios que se revalúan utilizando su valor de mercado.

La cuantía del ajuste en la depreciación acumulada, que surge de las re expresiones o compensaciones anteriores, forma parte del incremento o disminución en el importe en libros del activo, cuyo tratamiento contable se hará de acuerdo con lo establecido en los párrafos 39 y 40. Los elementos pertenecientes a una clase de las que componen las propiedades, planta y equipo, se revisaran simultáneamente con el fin de evitar revaluaciones selectivas, y consiguientemente, para evitar la inclusión en los estados financieros de importes rúbricas que serían una mezcla de costos y valores referidos a diferentes momentos del tiempo.

No obstante, cada grupo de activos puede ser revaluado de forma periódica e independiente, siempre que la revisión de los valores se realice en un intervalo corto de tiempo, de manera que los valores se mantengan constantemente actualizados. Cuando se incrementa el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación, tal aumento debe ser acreditado directamente a una cuenta de superávit de revaluación, dentro del patrimonio neto.



No obstante, el incremento debe ser reconocido como ganancia del período en la medida en que exprese la reversión de una disminución por devaluación del mismo activo, que fue reconocida previamente como una pérdida.

Cuando se reduce el importe en libros de un activo como consecuencia de una devaluación, tal disminución debe ser reconocida como una pérdida del período.

No obstante, la disminución debe ser cargada directamente contra cualquier superávit de revaluación registrado previamente en relación con el mismo activo, siempre en la medida en que tal disminución no exceda el saldo de la citada cuenta de superávit de revaluación.

El superávit de revaluación incluido en el patrimonio neto puede ser transferido directamente a las cuentas de ganancias retenidas, cuando la plusvalía correspondiente se realice. Este saldo puede quedar completamente realizado ya sea por retiro del elemento o por desapropiación del mismo.

No obstante, una parte de la plusvalía registrada puede ser realizada a medida que se usa el activo por parte de la empresa; en cuyo caso el importe realizado es igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original. La transferencia del superávit realizada desde la cuenta de revalorización a la de ganancias retenidas no tiene que pasar por el estado de resultados.

Los efectos de la revaluación de las cuentas de propiedades, planta y equipo, sobre los impuestos a las ganancias, si los hay, se tratarán contablemente de acuerdo con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias.

Para elementos de la Propiedad, Planta y Equipo de naturaleza específica, el valor razonable puede basarse en, por ejemplo, tanto el costo de reconstrucción como el costo de reposición depreciado. El costo de reposición depreciado de un elemento de la propiedad, planta y equipo puede establecerse por referencia al precio de compra del mercado de los componentes utilizados para producir el activo o el precio indexado del activo o uno similar, basado en un precio para el período anterior.



4.6 Procedimientos para Calcular Revalorización de Activos

La revalorización de activos fijos es una práctica contable que permite incrementar el valor en libros de los activos fijos a valores de mercado, también podemos decir, que es el proceso de aumentar su valor en libros en caso de grandes cambios en el valor justo de mercado. Las Normas Internacionales Información Financiera (NIIF) requieren que los activos fijos se registren al costo, pero permiten dos modelos para la contabilidad de los activos fijos, lo cuales son: el modelo del costo y el modelo de revaluación.

Un elemento de propiedad, planta y equipo que su valor razonable pueda medirse con fiabilidad se contabiliza por su valor revaluado, que es el mismo valor razonable restándole la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas. “Las revaluaciones se harán con suficiente regularidad, para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable al final del período sobre el que se informa”.

Cuando se revalúe un elemento, es necesario revaluar todos los elementos que hagan parte de la misma clase de activo, así en los estados financieros se incluyen todas las partidas en una misma fecha y es necesario que los valores en libros se mantengan constantemente actualizados con los valores del mercado.

Que se haga una revaluación depende de los cambios que ocurran en los precios del mercado, si el valor razonable del activo revaluado es diferente significativamente al valor del importe en libros es necesaria una nueva revaluación, algunos activos necesitarán una revaluación anual debido a que presentan muchos cambios en su valor razonable; para los activos que no cambien sus valores razonables significativamente se pueden hacer revaluaciones de tres a cinco años. (Torres N. N., 2014)

Los objetivos de la revalorización técnica de activos fijos son:

- Asignar nuevos valores a los bienes y asignar años de vida útil residual.
- Cumplir con disposiciones legales y normas contables.



Revalorización de bienes inmuebles casos prácticos basados en NIIF: una revaluación es necesaria cuando se produce un incremento del valor de los activos en el mercado. Si el activo fuera a disminuir en valor, de lo que se necesita para llevar a cabo es una devaluación.

Una revalorización, por lo tanto, es la diferencia positiva entre el valor justo de mercado de un activo y su coste original, menos la depreciación. Las revalorizaciones se reconocen directamente en el patrimonio neto y por lo tanto no afectarán a la cuenta de resultados. Es importante recordar que las revalorizaciones se hacen sobre la base de evaluaciones objetivas de aumentos permanentes y sustanciales en el valor.

Si existe un incremento en libros en el momento de la revaluación se contabiliza en otro resultado contra el patrimonio, bajo el encabezamiento de superávit por valorización.

Ejemplo:

El valor de un terreno es de C\$20.000.000 en libros, y su valor comercial es de C\$30.000.000, se deberá contabilizar de la siguiente manera:

Nombre de la cuenta	Parcial	Débito	Crédito
Superávit por revalorización		C\$10,000,000	
Valorización de activo			C\$10,000,000

Se reconocerá en el gasto, pero si existe la partida en la cuenta de superávit por valorización se deberá disminuir dicha cuenta.

Ejemplo:

El valor de un activo en libros es de C\$15.000.000, luego del avalúo técnico se determina que su valor es de C\$10.000.000, la contabilización se realiza de la siguiente manera:

Nombre de la cuenta	Parcial	Débito	Crédito
Déficit por revalorización		C\$5,000,000	
Activo			C\$5,000,000

**Revalorización de Edificio**

Costo de edificio	40,000
Depreciación acumulada	20,000
Valor en libros	20,000
Vida útil	40
Depreciación acumulada (20 años)	20
Valor de evaluó	47,000

Contabilización de la depreciación acumulada re expresado proporcional al cambio del activo bruto.

Para este procedimiento es necesario determinar un índice, de la siguiente manera: dividimos el valor revaluó para el valor neto en libros y este resultado se aplicara al costo y la depreciación.

$$47.000,00/20.000,00= 2,35$$

Cuentas	Sin revalorización	Índices	Valores revalorizados	Variaciones
Costo del edificio	40,000	2,35	94,000	54,000
Depreciación acumulada	20,000	2,35	47,000	27,000
Valor en libros	20,000			27,000

Determinado los valores revalorizados se establecen las variaciones para proceder a contabilizarlos.

Detalle	Debe	Haber
Revalorización de edificio	54,000	
Depreciación acumulada Revalorización		27,000
Superávit por revalorización (Patrimonio)		27,000
	54,000	54,000



Revalorización de Maquinaria y Equipo

Cuando se realiza revisión física de los activos de propiedad planta y equipo nos damos cuenta que algunas de las maquinarias ya han terminado su vida útil, sin embargo de ellas se pueden obtener más para ello podemos revalorizar.

Nombre	Costo	Valor residual	Depreciación acumulada	Valor antes de revaluó	Valor razonable	Aumento maquinaria	Valor actual
Equipo1	40503.87	4050.39	36453.48	4050.39	6550.39	2500	4050.39
Total			36453.48		6550.39		4050.39

Asiento de cierre de las cuentas contables:

Detalle	Debe	Haber
Dep. Acum. Maq. y Equipo	36,453.48	
Maquinaria y Equipo		36,453.48
Total	36,453.48	36,453.48

Después se realiza de la reincorporación del activo

Detalle	Debe	Haber
Maq. y Equip. Revaluados	6,550.39	
Superávit por revaluación activos fijos		2,500
Reserva por revalorización		4050.39
Total	6,550.39	6,550.39

El valor revalorizado será el valor razonable de los distintos bienes materiales, siendo su determinación diferente en función de la propia variedad de elementos que constituyen este colectivo, así en el caso de la maquinaria y equipo será su valor de mercado, puesto de relieve por medio de un avalúo.



Revalorización de Terreno

La compañía adquirió un terreno en 108.000,00 este a través del tiempo se revalorizo y luego también se deterioró. El valor razonable del terreno es el valor de mercado que se lo obtuvo de una tasación realizada por un perito cualificado

Detalle	Valor de Terreno	Diferencia por Revaluación
Terreno	108,000	
1 año	112,000	4,000
2 años	111,000	-3,000

Contabilización de la compra

Detalle	Debe	Haber
Terreno	108,000	
Banco		108,000

Para la revalorización del terreno se debe contratar tasadores calificados profesionalmente donde termina el valor razonable que es el valor de mercado, en esta primera revalorización se da un incremento en el valor del terreno y este es acreditado como una cuenta de superávit por revaluación en el patrimonio no se lo puede llevar al ingreso debido a que no existe un beneficio. Solo es un beneficio futuro.

Detalle	Debe	Haber
Revalorización del terreno	4,000.00	
Superávit por revalorización (patrimonio)		4,000.00

En el caso de las empresas que compran y venden terrenos en su ciclo normal de operaciones, se registran como bienes del inventario, los inventarios son activos que se adquieren o se tienen para venderlos en el ciclo de operación normal del negocio, Cuando se trate de terrenos, debe evaluarse como se compra y para que será utilizado.

Si lo que hace la entidad es comprar terrenos, conservarlos para que se valoricen y venderlos en el largo plazo, entonces dicho bien ya no es inventario sino propiedad de inversión.



Baja de Activos

Un elemento de propiedad planta y equipo se da de baja cuando la entidad se deshaga del mismo cuando no se espera obtener beneficios futuros por su uso. Las ganancias o pérdidas que surjan de la baja de un activo deben estar reflejadas en el resultado del ejercicio. Esta pérdida o ganancia se determina en la base de la diferencia del importe neto obtenido por su venta, donación y el importe en libros del activo.

Detalle	Debe	Haber
Depreciación acumulada de Maquinaria y equipo	95,636.88	
Pérdida de valor en activo fijo	10,626.32	
Maquinaria y equipo		106,263.20

Los activos fijos se dan de baja contablemente si se desechan, venden, o intercambian por otros activos. Sea cual sea la forma de la baja, hay que eliminar su valor contable de los libros.

Cuando un activo se hace totalmente inútil, se elimina de los libros debitando la cuenta de depreciación acumulada y acreditando la cuenta de activos. En caso que un activo se suprima antes de agotar su vida útil estimada, la pérdida debe debitarse en la cuenta de pérdidas por eliminación de activos fijos.

Cuando se vende un activo fijo, se debitan las cuentas de efectivo y depreciación acumulada, y se acredita la cuenta de activo. Si hubiera una pérdida o ganancia por la venta, debe registrarse en la cuenta de pérdidas (o ganancias) por eliminación de activos fijos. Cuando se intercambian activos fijos viejos por activos fijos nuevos, se acepta el no reconocimiento de las ganancias. El monto debido tras el intercambio se equivale a la cantidad de dinero que debe pagarse.

En NIIF cada partida podría reconocerse de varias formas, y la manera correcta de hacerlo dependerá de las cualidades específicas de cada caso. (Rodríguez, 2011)



V. CASO PRÁCTICO

5.1 Perfil de la Empresa

5.1.1 Historial de la Empresa

Bienes Raíces Cortez, S.A. está establecida desde el 24 de diciembre de 1994 en Nicaragua, a lo largo de los años ha alcanzado una posición de mercado líder en diferentes países, con la experiencia de un formidable equipo de trabajo que se destaca por su experiencia, responsabilidad, dedicación, honestidad y sobriedad que ejecuta cualquier tipo de labor en las mejores condiciones de tiempo y costo, resolviendo así distintas problemáticas, ya sea para empresas gubernamentales, de iniciativa privada y particulares.

Nuestra competitividad mejoró incluso cuando en 1999 nos trasladamos a la oficina actual, que tiene una situación comercial en este centro urbano y es el día de hoy una de las únicas inmobiliarias en el país que mantienen su trayectoria durante años.

El domicilio legal de Bienes Raíces Cortez, S.A. es 250 metros norte del edificio plaza el sol; su actividad principal es el arrendamiento de edificios a compañías relacionadas, se ha consolidado como una importante empresa en el arrendamiento de edificios, con los más altos estándares de calidad.

El éxito confirmó nuestro concepto de negocio y, con la meta de adquirir una posición fuerte en todo el país, en el año 2000 abrimos al público dos nuevas oficinas: Matagalpa y León.

Propietarios de la empresa son: Dr. Antonio García de Cárdenas y su esposa Dra. Rosaura Chagrin, después de una larga carrera en el sector hotelero, ambos emprendieron este negocio inmobiliario.

Nuestra meta es cuidar y observar, los principios básicos de: costo, tiempo y calidad.



5.1.2 Misión

- Brindar un servicio de asesoría inmobiliaria personalizada y profesional orientada a cuidar el patrimonio de nuestros clientes, con ética y profesionalismo.
- Ofrecer asesoría inmobiliaria profesional con ética y discreción, siempre orientados al servicio personalizado en todas las etapas de la operación.
- Ofrecer a nuestros clientes un servicio de asesoría inmobiliaria profesional, confiable y personalizada para satisfacer sus necesidades de venta, compra o arrendamiento.

5.1.3 Visión

- Ser una empresa líder en bienes raíces reconocida por lograr los mejores resultados para nuestros clientes, actuando siempre con integridad en cada operación.
- Ser una empresa líder en bienes raíces ofreciendo siempre un servicio profesional y personalizado, orientado a cuidar el patrimonio de nuestros clientes, y lograr nuestro desarrollo como empresa.
- Satisfacer las necesidades de nuestros clientes al mismo tiempo que impulsamos nuestro crecimiento como inmobiliaria a nivel regional.

5.1.4 Objetivos del Caso Práctico

Objetivo General:

- Proporcionar información que permita conocer el tratamiento contable de las Propiedades, Planta y Equipo con la aplicación de la reforma a la sección 17 de las NIIF para Pymes, revaluación de activos y con ello medir efectos financieros en la empresa Bienes Raíces Cortez, S.A.



Objetivos Específicos:

- Determinar el método que permitan una mejor valuación de los Activos de la empresa Bienes Raíces Cortez, S.A.
- Analizar los cambios que se dan en la presentación de los Estados Financieros de la empresa Bienes Raíces Cortez, S.A., a partir de la aplicación del método de revaluación de la sección 17 de las NIIF para Pymes.
- Proporcionar una herramienta útil para el tratamiento contable de las Propiedades, Planta y Equipo y su presentación en los Estados Financieros.

5.1.5 Objetivos Estratégicos

- Alcanzar y mantener los más altos estándares de satisfacción al cliente en el sector inmobiliario, a través de nuestros inmuebles y servicios innovadores.
- Asegurar una fuerte posición competitiva en nuestros mercados relevantes, a través de una oferta creativa de inmuebles y excelencia operacional.
- Demostrar nuestro compromiso con el desarrollo sustentable y jugar un rol preponderante en la responsabilidad social dentro de nuestro círculo de influencia.
- Maximizar rentabilidad del patrimonio inmobiliario.

5.1.6 Valores

- **Transparencia**

Propugnamos y mantenemos un comportamiento honesto, íntegro y transparente en todas nuestras actividades y hacia todas las personas con las que nos relacionamos.

- **Trabajo en equipo**

Fomentamos la participación de todos los integrantes de la empresa y una colaboración efectiva alineada con un objetivo común.



- Eficiencia

Maximizamos la calidad de nuestros resultados mediante la utilización óptima de nuestros recursos.

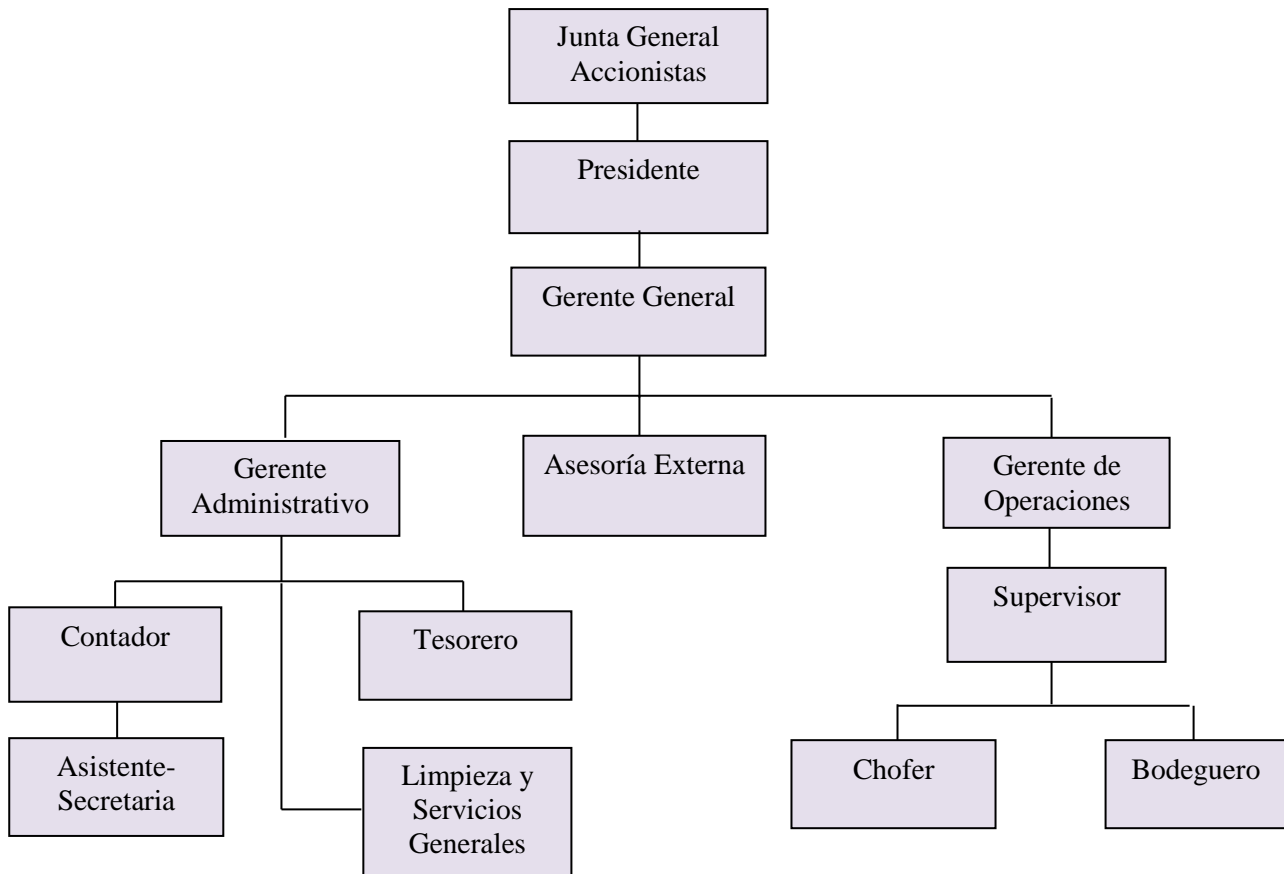
- Honestidad

Hablar con la verdad con cliente y compañeros, para lograr una congruencia entre el pensar, decir y el actuar.

- Responsabilidad

La idea de respuesta, ofreciendo una actitud adecuada a los compromisos que hicimos con el cliente.

5.1.7 Organización





A continuación se detalla las funciones más relevantes de cada departamento, en base al estatuto que consta en la escritura pública de la empresa.

a. Junta General de Accionistas

Son atribuciones de la junta general de accionistas:

- Elegir al presidente y al gerente general de la compañía por un período de tres años y fijar sus remuneraciones.
- Nombrar a un comisario principal, un suplente, y fijar sus remuneraciones.
- Examinar las cuentas, balances e informes de los administradores y comisario, sobre la gestión social.
- Resolver sobre la distribución de los beneficios sociales en forma legal.
- Acordar en cualquier tiempo la remoción de los administradores y comisarios, así como de cualquier otro funcionario cuyo cargo hubiera creado o creare el estatuto social.
- Fijar el porcentaje de utilidades que debe destinarse a la formación del fondo de reserva legal.
- Acordar la emisión de obligaciones y de partes beneficiarias.
- Autorizar al gerente general para que otorgue poderes generales.
- Conceder licencia a los administradores.

b. Presidente

Entre las actividades principales del presidente se detallan las siguientes:

- Reemplazar al gerente general de la compañía, en casos de ausencia, falta o impedimento, con todas las facultades de este funcionario.
- Presidir las reuniones de la junta general, conjuntamente con el gerente general.
- Suscribir los títulos de accionistas y las actas de la junta general, conjuntamente con el gerente general.
- Cumplir y hacer cumplir los estatutos y las resoluciones de la junta general de accionistas.



c. Gerente General

Entre las actividades principales del gerente general se presentan las siguientes:

- Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la empresa.
- Presentar a la junta general de accionistas, en el plazo de tres meses, contando a partir de la finalización del ejercicio económico de la compañía, un informe acerca de la situación de la empresa, acompañada del balance y del inventario detallado, así como el estado de pérdidas y ganancias.
- Responder por los bienes, valores y archivos de la compañía.
- Actuar de secretario de la junta general de accionistas.
- Ejercer todas las funciones que fueran necesarias o convenientes para el cabal cumplimiento del objeto social.

d. Gerente Administrativo

- Coordinar, dirigir y controlar las actividades del departamento de contabilidad, tesorería para el buen funcionamiento financiero de la empresa.
- Establecer y actualizar las normas y políticas de la empresa.
- Proveer los recursos y servicios necesarios en cada área de la empresa, para el cumplimiento de los objetivos.
- Supervisar la aplicación del sistema contable y financiero de la empresa.
- Informar al gerente general sobre aspectos de su departamento a cargo.

e. Gerente de Operaciones

- Coordinar, programar, dirigir y controlar las actividades del servicio de transporte de carga.
- Programar y ejecutar las operaciones de mantenimiento de los equipos de oficina.
- Proveer oportunamente de insumos necesarios para el correcto desenvolvimiento de las actividades de la empresa.
- Dirigir y supervisar las acciones del personal de operaciones, acogiéndose al cumplimiento de políticas internas de la empresa.



f. Asesoría Externa

Sistemas

- Realizar mantenimientos preventivos y correctivos del hardware, software e internet de la empresa.
- Respalda la información informática de la empresa.
- Solucionar los problemas informáticos de la empresa.

Asesoría Legal

- Asesorar y realizar los trámites legales de la empresa.
- Brindar asesoría y dictar seminarios al personal de la empresa siempre y cuando se hagan tales peticiones con suficiente tiempo para poder preparar el discurso.
- Llevar un control de notas redactadas.

Dentro de toda organización, mantener un adecuado control es de vital importancia para la generación de información financiera confiable y útil para la toma de decisiones.

La propiedad, planta y equipo es el activo que mayor concentración monetaria tiene por lo cual la convergencia a las normas internacionales de contabilidad afecta notablemente los Estados Financieros permitiendo tener una información más confiable y comparable.

La empresa Bienes Raíces Cortez, S.A, desea implementar el método de revaluación que fue habilitado actualmente para las pequeñas y medianas empresas (PYMES) por las normas internacionales de información financiera lo cual revelara información fiable y verdadera según los precios del mercado para su propiedad planta y equipo.

Según los cambios mejoras y plusvalías que algunos de ellos ganen con el paso del tiempo, aunque estos no generen ingresos constituyen un beneficio futuro para dicha empresa ya que son una garantía para poder adquirir un financiamiento o también por la venta de dichos activos.



5.2 Planteamiento del Problema

La empresa objeto de estudio, Bienes Raíces Cortez, S.A., lleva su contabilidad de acuerdo con las Normas Internacionales de información financiera NIIF para Pymes, y utiliza el método del costo para registrar su propiedad planta y equipo la cual refleja los costos históricos de adquisición, razón por la cual decidimos aplicar nuestra investigación al nuevo método, ya que este presenta información más actualizada y exacta en lo referente a la contabilización de las operaciones o actividades que se realizan en la empresa.

La Empresa Bienes Raíces Cortez S, A posee una gran trayectoria en el negocio de venta y alquiler de edificios y maquinaria ofrece a sus clientes un servicio de asesoría inmobiliaria profesional, confiable y personalizada para satisfacer sus necesidades de venta, compra o arrendamiento. Queriendo ser cada vez mejores se realizó la transición de los principios de contabilidad generalmente aceptados a las Normas internacionales de información financieras para pymes hace algunos años, un proceso lento pero con un gran beneficio a nivel económico y competitivo.

La problemática que presenta la empresa “Bienes Raíces Cortez, S.A.,” es que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pymes se constituyen como una normativa nueva para la contabilidad de las empresas y por esto se vuelve complicado su aplicación, más aun las diferentes reformas que surgen con el tiempo, además el personal de la empresa posee poco conocimiento de éstas normas y por lo tanto uso, manejo y aplicación que requieren, también perjudica el hecho de que actualmente no existe una rigurosidad legal que exija la adopción de las NIIF para Pymes.

Ahora con la nueva reforma 2015 a la sección 17 de las NIIF para pymes Propiedad Planta y Equipo en su párrafo 17.15 se quiere implementar un método que parece beneficioso para la empresa como es la Revalorización de los activos de la propiedad planta y equipo que consiste en presentar en los estados financieros el valor actual razonable de mercado de los activos fijos de la empresa para poder hacer de estos estados financieros con información confiable, atractivos para inversionistas y clientes, de esta manera se implementaran los métodos para llevar a cabo este novedoso método que solo era posible para las empresas cuyo marco contable era las NIIF FULL.



Bienes Raíces Cortez, S.A.
(Managua, Nicaragua)
Estado de Resultados
Al 31 de Diciembre de 2015
(Expresado en Córdobas C\$)

	Nota	<u>2015</u>
Ingresos Financieros		C\$ 1,622,993.86
Total de Ingresos Financieros		C\$ 1,622,993.86
Gastos Financieros		
Por Obligaciones con Entidades no Financieras		C\$ 41,132,150.14
Total de Gastos Financieros		C\$ 41,132,150.14
Utilidad de Operaciones		C\$ (39,509,156.28)
Otros Ingresos por Operación		
Ingresos con Partes Relacionadas		C\$ 39,469,423.15
Total de otros Ingresos por Operación		C\$ 39,469,423.15
Otros Gastos de Operación		
Gastos con Partes Relacionadas		C\$ 1,606,920.00
Otros Gastos de Operación		C\$ 856,604.97
Total de otros Gastos de Operación	10	C\$ 2,463,524.97
Resultado después de Operación		C\$ (2,503,258.10)
Gastos Administrativos		
Por otros Gastos de Administración	10	C\$ 22,721,849.12
Total de Gastos de Administración		C\$ 22,721,849.12
Resultado de Operación antes de Impuesto		C\$ (25,225,107.22)
Impuesto sobre la Renta		-
Utilidad del Ejercicio		C\$ (25,225,107.22)

 Elaborado

 Revisado

 Autorizado



Bienes Raíces Cortez, S.A.
(Managua, Nicaragua)
Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre de 2015
 (Expresado en Córdobas C\$)

	Nota	<u>2015</u>
Activos		
Activos Corrientes		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	4	C\$ 267,820.00
Inventario		C\$ 100,321,800.80
Gastos Pagados por Anticipado	10	C\$ 125,868.87
Adelanto de Renta		C\$ 1,906,303.07
Total de Activos Corrientes		C\$ 102,621,792.73
 Activos no Corrientes		
Propiedad Planta y Equipo	11	C\$ 447,150,824.03
Total de Activos no Corrientes		C\$ 447,150,824.03
Total de Activos		C\$ 549,772,616.76
 Pasivos y Patrimonio		
Pasivos Corrientes		
Proveedores		C\$ 531,235,083.47
Total de Pasivos		C\$ 531,235,083.47
 Patrimonio		
Capital Social Autorizado y Suscrito y Pagado		C\$ 2,678.20
Aportes Patrimoniales no Capitalizados	10	C\$ 19,761,936.87
Reservas Patrimoniales	7	C\$ 535.64
Utilidades Retenidas		C\$ 23,997,489.65
Utilidad del Ejercicio		C\$ (25,225,107.22)
Total de Patrimonio		C\$ 18,537,533.14
Total de Pasivos y Patrimonio		C\$ 549,772,616.61

 Elaborado

 Revisado

 Autorizado



Bienes Raíces Cortez, S.A
(Managua, Nicaragua)
Estado de Flujo de Efectivo
Por el Año Terminado el 31 de Diciembre de 2015
 (Expresado en Córdobas C\$)

Flujo de Efectivo por Actividades de Operación

Ganancias del Año		C\$ (25,225,107.22)
Ajustes por Gastos que no Requieren Uso de Efectivo		
Depreciación		C\$ 19,080,561.28
Gastos por Intereses		C\$ 41,132,150.14
Cambios en Efectivos y Pasivos de Operación		
Disminución en Otros Activos	C\$ 692,346.78	
Disminución en Intereses Pagados	<u>C\$ (42,020,764.21)</u>	<u>C\$ (41,328,417.42)</u>
Flujo Neto Proveniente de Actividades de Operación		C\$ (6,340,813.23)

Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión

Adquisición de Inmuebles Mobiliario y Equipo		<u>C\$ (715,224.72)</u>
Flujo Neto de Efectivo Usado en Actividades de Inversión		C\$ (715,224.72)

Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento

Efectivo Recibido por Otras Obligaciones Financieras		C\$ 83,490,794.66
Cancelación de Obligaciones Financieras		<u>C\$ (76,166,936.72)</u>
Flujo Neto de Efectivo Provisto en las Actividades de Financiamiento		C\$7,323,857.94

Aumento/Disminución Neto en el Efectivo

Efectivo al Comienzo del Año		C\$ -
Efectivo al Final del Período		<u>C\$ 267,820.00</u>

 Elaborado

 Revisado

 Autorizado



Bienes Raíces Cortez, S.A.
(Managua, Nicaragua)
Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el Año Terminado el 31 de Diciembre de 2015
 (Expresado en Córdobas C\$)


Notas	Capital Social Autorizado	Reserva Legal	Aportes Patrimoniales no Capitalizados	Utilidades Retenidas	Total Patrimonio
Saldo al 31 de Diciembre de 2014	C\$2,678.20	C\$535.64	C\$19,761,936.87	C\$ 23,997,489.65	C\$ 43,762,640.36
Utilidad Neta 2015				C\$(25,225,107.22)	C\$ (25,225,107.22)
Saldo al 31 de Diciembre de 2015	C\$2,678.20	C\$535.64	C\$19,761,936.87	C\$ (1,227,617.57)	C\$ 18,537,533.14

 Elaborado

 Revisado


 Autorizado



 Bienes Raíces Cortez, S.A. Detalle de Activos Revaluados Terrenos						
Modelo del Costo			Valor en Libros	Modelo de Revaluación		Nuevo Valor en Libros
Costo de Adquisición	Depreciación Acumulada	Deterioro Acumulado		Valor Revaluado	Nueva Depreciación Acumulada	
C\$5,244,263.64			C\$5,244,263.64	C\$524,426.36		C\$5,768,690.01
C\$1,376,619.21			C\$1,376,619.21	C\$137,661.92		C\$1,514,281.13
C\$1,376,619.21			C\$1,376,619.21	C\$137,661.92		C\$1,514,281.13
C\$1,376,619.21			C\$1,376,619.21	C\$137,661.92		C\$1,514,281.13
C\$1,376,619.21			C\$1,376,619.21	C\$137,661.92		C\$1,514,281.13
C\$1,376,619.21			C\$1,376,619.21	C\$137,661.92		C\$1,514,281.13
C\$1,966,605.59			C\$1,966,605.59	C\$196,660.56		C\$2,163,266.15
C\$1,966,605.59			C\$1,966,605.59	C\$196,660.56		C\$2,163,266.15
C\$1,966,605.59			C\$1,966,605.59	C\$196,660.56		C\$2,163,266.15
C\$1,966,605.59			C\$1,966,605.59	C\$196,660.56		C\$2,163,266.15
C\$1,966,605.59			C\$1,966,605.59	C\$196,660.56		C\$2,163,266.15
C\$1,966,605.59			C\$1,966,605.59	C\$196,660.56		C\$2,163,266.15
C\$1,966,605.59			C\$1,966,605.59	C\$196,660.56		C\$2,163,266.15
C\$1,966,605.59			C\$1,966,605.59	C\$196,660.56		C\$2,163,266.15
C\$1,966,605.59			C\$1,966,605.59	C\$196,660.56		C\$2,163,266.15
C\$9,833,498.58			C\$9,833,498.58	C\$983,349.86		C\$10,816,848.44
C\$34,350,478.18			C\$34,350,478.18	C\$3,435,047.82		C\$37,785,526.00

Ver Tabla en Anexo 2



 Bienes Raíces Cortez, S.A. Detalle de Activos Revaluados Edificios						
Modelo del Costo			Valor en Libros	Modelo de Revaluación		Nuevo Valor en Libros
Costo de Adquisición	Depreciación Acumulada	Deterioro Acumulado		Valor Revaluado	Nueva Depreciación Acumulada	
C\$8,772,004.56	C\$8,772,004.60		C\$0.00	C\$1,754,400.91	C\$73,100.04	C\$10,453,305.43
C\$4,583,838.98	C\$623,869.79		C\$3,959,969.19	C\$395,996.92	C\$16,499.87	C\$4,339,466.23
C\$4,583,838.98	C\$458,383.90		C\$4,125,455.08	C\$412,545.51	C\$17,189.40	C\$4,520,811.19
C\$4,583,838.98	C\$458,383.90		C\$4,125,455.08	C\$412,545.51	C\$17,189.40	C\$4,520,811.19
C\$4,583,838.98	C\$458,383.90		C\$4,125,455.08	C\$412,545.51	C\$17,189.40	C\$4,520,811.19
C\$5,281,866.57	C\$528,186.66		C\$4,753,679.92	C\$475,367.99	C\$19,807.00	C\$5,209,240.91
C\$5,281,866.57	C\$528,186.66		C\$4,753,679.92	C\$475,367.99	C\$19,807.00	C\$5,209,240.91
C\$5,281,866.57	C\$528,186.66		C\$4,753,679.92	C\$475,367.99	C\$19,807.00	C\$5,209,240.91
C\$5,281,866.57	C\$528,186.66		C\$4,753,679.92	C\$475,367.99	C\$19,807.00	C\$5,209,240.91
C\$5,281,866.57	C\$528,186.66		C\$4,753,679.92	C\$475,367.99	C\$19,807.00	C\$5,209,240.91
C\$5,281,866.57	C\$528,186.66		C\$4,753,679.92	C\$475,367.99	C\$19,807.00	C\$5,209,240.91
C\$5,281,866.57	C\$528,186.66		C\$4,753,679.92	C\$475,367.99	C\$19,807.00	C\$5,209,240.91
C\$7,375,949.36	C\$737,594.94		C\$6,638,354.43	C\$663,835.44	C\$27,659.81	C\$7,274,530.06
C\$71,456,375.84	C\$15,205,927.62		C\$56,250,448.26	C\$7,379,445.74	C\$307,476.91	C\$72,094,421.65


Ver Tabla en Anexo 3



Bienes Raíces Cortez, S.A.								
Detalle de Activos Revaluados/No Revaluados								
Edificios								
Sin Revalorizar			Indices %	Valores Revalorizados		Variaciones		
Costo del Edificio	Depreciación Acumulada	Valor en Libros		Edificio	Depreciación	Edificio	Depreciación	Valor en Libros
C\$8,772,004.56	C\$8,772,004.60	-C\$0.04	110	C\$9,649,205.01	C\$73,100.04	C\$877,200.45	C\$73,100.04	C\$804,100.42
C\$4,583,838.98	C\$623,869.79	C\$3,959,969.19	1.26	C\$5,764,379.67	C\$784,543.77	C\$1,180,540.69	C\$160,673.98	C\$1,019,866.71
C\$4,583,838.98	C\$458,383.90	C\$4,125,455.08	1.21	C\$5,551,538.32	C\$555,153.83	C\$967,699.34	C\$96,769.93	C\$870,929.41
C\$4,583,838.98	C\$458,383.90	C\$4,125,455.08	1.21	C\$5,551,538.32	C\$555,153.83	C\$967,699.34	C\$96,769.93	C\$870,929.41
C\$4,583,838.98	C\$458,383.90	C\$4,125,455.08	1.21	C\$5,551,538.32	C\$555,153.83	C\$967,699.34	C\$96,769.93	C\$870,929.41
C\$5,281,866.57	C\$528,186.66	C\$4,753,679.92	1.21	C\$6,396,927.29	C\$639,692.73	C\$1,115,060.72	C\$111,506.07	C\$1,003,554.65
C\$5,281,866.57	C\$528,186.66	C\$4,753,679.92	1.21	C\$6,396,927.29	C\$639,692.73	C\$1,115,060.72	C\$111,506.07	C\$1,003,554.65
C\$5,281,866.57	C\$528,186.66	C\$4,753,679.92	1.21	C\$6,396,927.29	C\$639,692.73	C\$1,115,060.72	C\$111,506.07	C\$1,003,554.65
C\$5,281,866.57	C\$528,186.66	C\$4,753,679.92	1.21	C\$6,396,927.29	C\$639,692.73	C\$1,115,060.72	C\$111,506.07	C\$1,003,554.65
C\$5,281,866.57	C\$528,186.66	C\$4,753,679.92	1.21	C\$6,396,927.29	C\$639,692.73	C\$1,115,060.72	C\$111,506.07	C\$1,003,554.65
C\$5,281,866.57	C\$528,186.66	C\$4,753,679.92	1.21	C\$6,396,927.29	C\$639,692.73	C\$1,115,060.72	C\$111,506.07	C\$1,003,554.65
C\$5,281,866.57	C\$528,186.66	C\$4,753,679.92	1.21	C\$6,396,927.29	C\$639,692.73	C\$1,115,060.72	C\$111,506.07	C\$1,003,554.65
C\$7,375,949.36	C\$737,594.94	C\$6,638,354.43	1.21	C\$8,933,094.23	C\$893,309.42	C\$1,557,144.87	C\$155,714.49	C\$1,401,430.38
C\$71,456,375.84	C\$15,205,927.62	C\$56,250,448.22		C\$85,779,784.91	C\$7,894,263.84	C\$14,323,409.08	C\$1,460,340.82	C\$12,863,068.26

Ver Tabla en Anexo 3



 Bienes Raíces Cortez, S.A. Detalle de Activos Revaluados Maquinaria						
Modelo del Costo			Valor en Libros	Modelo de Revaluación		Nuevo Valor en Libros
Costo de Adquisición	Depreciación Acumulada	Deterioro Acumulado		Valor Revaluado	Nueva Depreciación Acumulada	
C\$ 3,600,000.00	C\$1,080,000.00		C\$ 2,520,000.00	C\$ 360,000.00	C\$ 15,000.00	C\$ 2,865,000.00
C\$ 3,600,000.00	C\$1,080,000.00		C\$ 2,520,000.00	C\$ 252,000.00	C\$ 10,500.00	C\$ 2,761,500.00
C\$ 3,600,000.00	C\$1,080,000.00		C\$ 2,520,000.00	C\$ 252,000.00	C\$ 10,500.00	C\$ 2,761,500.00
C\$ 2,700,000.00	C\$ 810,000.00		C\$ 1,890,000.00	C\$ 189,000.00	C\$ 7,875.00	C\$ 2,071,125.00
C\$ 2,700,000.00	C\$ 810,000.00		C\$ 1,890,000.00	C\$ 189,000.00	C\$ 7,875.00	C\$ 2,071,125.00
C\$ 2,700,000.00	C\$ 810,000.00		C\$ 1,890,000.00	C\$ 189,000.00	C\$ 7,875.00	C\$ 2,071,125.00
C\$ 3,750,000.00	C\$1,125,000.00		C\$ 2,625,000.00	C\$ 262,500.00	C\$ 10,937.50	C\$ 2,876,562.50
C\$ 3,750,000.00	C\$1,125,000.00		C\$ 2,625,000.00	C\$ 262,500.00	C\$ 10,937.50	C\$ 2,876,562.50
C\$ 2,400,000.00	C\$ 720,000.00		C\$ 1,680,000.00	C\$ 168,000.00	C\$ 7,000.00	C\$ 1,841,000.00
C\$ 2,400,000.00	C\$ 480,000.00		C\$ 1,920,000.00	C\$ 192,000.00	C\$ 8,000.00	C\$ 2,104,000.00
C\$ 2,100,000.00	C\$ 420,000.00		C\$ 1,680,000.00	C\$ 168,000.00	C\$ 7,000.00	C\$ 1,841,000.00
C\$ 20,000.00	C\$ 10,000.00		C\$ 10,000.00	C\$ 1,000.00	C\$ 41.67	C\$ 10,958.33
C\$ 20,000.00	C\$ 10,000.00		C\$ 10,000.00	C\$ 1,000.00	C\$ 41.67	C\$ 10,958.33
C\$ 20,000.00	C\$ 10,000.00		C\$ 10,000.00	C\$ 1,000.00	C\$ 41.67	C\$ 10,958.33
C\$ 20,000.00	C\$ 10,000.00		C\$ 10,000.00	C\$ 1,000.00	C\$ 41.67	C\$ 10,958.33
C\$ 20,000.00	C\$ 10,000.00		C\$ 10,000.00	C\$ 1,000.00	C\$ 41.67	C\$ 10,958.33
C\$33,400,000.00	C\$9,590,000.00		C\$23,810,000.00	C\$2,489,000.00	C\$103,708.33	C\$ 26,195,291.67

Ver Tabla en Anexo 4, 5, 6



Bienes Raíces Cortez, S.A.								
Detalle de Activos Revaluados/No Revaluados								
Maquinaria								
Sin Revalorizar			Indices %	Valores Revalorizados		Variaciones		
Costo de la Maquinaria	Depreciación Acumulada	Valor en Libros		Maquinaria	Depreciación	Maquinaria	Depreciación	Valor en Libros
C\$ 3,600,000.0	C\$ 1,080,000.0	C\$ 2,520,000.0	1.57	C\$5,657,142.86	C\$ 1,697,142.86	C\$2,057,142.86	C\$ 617,142.86	C\$1,440,000.00
C\$ 3,600,000.0	C\$ 1,080,000.0	C\$2,520,000.00	1.53	C\$5,502,857.14	C\$ 1,650,857.14	C\$1,902,857.14	C\$ 570,857.14	C\$1,332,000.00
C\$ 3,600,000.0	C\$ 1,080,000.0	C\$ 2,520,000.0	1.53	C\$5,502,857.14	C\$ 1,650,857.14	C\$1,902,857.14	C\$ 570,857.14	C\$1,332,000.00
C\$ 2,700,000.0	C\$ 810,000.0	C\$1,890,000.00	1.53	C\$4,127,142.86	C\$ 1,238,142.86	C\$1,427,142.86	C\$ 428,142.86	C\$ 999,000.00
C\$ 2,700,000.0	C\$ 810,000.0	C\$ 1,890,000.0	1.53	C\$4,127,142.86	C\$ 1,238,142.86	C\$1,427,142.86	C\$ 428,142.86	C\$ 999,000.00
C\$ 2,700,000.0	C\$ 810,000.0	C\$1,890,000.00	1.53	C\$4,127,142.86	C\$ 1,238,142.86	C\$1,427,142.86	C\$ 428,142.86	C\$ 999,000.00
C\$ 3,750,000.0	C\$ 1,125,000.0	C\$ 2,625,000.0	1.53	C\$5,732,142.86	C\$ 1,719,642.86	C\$1,982,142.86	C\$ 594,642.86	C\$1,387,500.00
C\$ 3,750,000.0	C\$ 1,125,000.0	C\$2,625,000.00	1.53	C\$5,732,142.86	C\$ 1,719,642.86	C\$1,982,142.86	C\$ 594,642.86	C\$1,387,500.00
C\$ 2,400,000.0	C\$ 720,000.0	C\$ 1,680,000.0	1.53	C\$3,668,571.43	C\$ 1,100,571.43	C\$1,268,571.43	C\$ 380,571.43	C\$ 888,000.00
C\$ 2,400,000.0	C\$ 480,000.0	C\$1,920,000.00	1.35	C\$3,240,000.00	C\$ 648,000.00	C\$ 840,000.00	C\$ 168,000.00	C\$ 672,000.00
C\$ 2,100,000.0	C\$ 420,000.0	C\$ 1,680,000.0	1.35	C\$2,835,000.00	C\$ 567,000.00	C\$ 735,000.00	C\$ 147,000.00	C\$ 588,000.00
C\$ 20,000.0	C\$ 10,000.0	C\$ 10,000.00	2.10	C\$ 42,000.00	C\$ 21,000.00	C\$ 22,000.00	C\$ 11,000.00	C\$ 11,000.00
C\$ 20,000.0	C\$ 10,000.0	C\$ 10,000.00	2.10	C\$ 42,000.00	C\$ 21,000.00	C\$ 22,000.00	C\$ 11,000.00	C\$ 11,000.00
C\$ 20,000.0	C\$ 10,000.0	C\$ 10,000.00	2.10	C\$ 42,000.00	C\$ 21,000.00	C\$ 22,000.00	C\$ 11,000.00	C\$ 11,000.00
C\$ 20,000.0	C\$ 10,000.0	C\$ 10,000.00	2.10	C\$ 42,000.00	C\$ 21,000.00	C\$ 22,000.00	C\$ 11,000.00	C\$ 11,000.00
C\$ 20,000.0	C\$ 10,000.0	C\$ 10,000.00	2.10	C\$ 42,000.00	C\$ 21,000.00	C\$ 22,000.00	C\$ 11,000.00	C\$ 11,000.00
C\$33,400,000.0	C\$ 9,590,000.0	C\$23,810,000.0		C\$50,462,142.9	C\$ 14,573,142.9	C\$17,062,142.9	C\$ 4,983,142.9	C\$12,079,000.0

Ver Tabla en Anexo 4, 5, 6



Cuentas T


Operaciones de Revalorización

Terrenos		Superávit por Revaluación	
1)	3,435,047.82		3,435,047.82 1)
			12,863,068.26 2)
			12,079,000.00 3)
			<hr/> 28,377,116.08

Edificios		Depreciación de Edificios	
2)	14,323,409.08		1,460,340.82 2)

Maquinaria y Equipos		Depreciación de Maq. y Equip.	
3)	17,062,142.86		4,983,142.86 3)



 Bienes Raíces Cortez S.A.	Bienes Raíces Cortez, S.A. Comprobante de Diario	Comprobante de Diario N°: 01
Concepto: Se procede a contabilizar revaluación de los terrenos de la empresa según dictamen de perito valuador el cual autorizo la revaluación al 30% total de los activos al 24 de Enero de 2016.		

Cta	Sub-Cta	Sub-Sub-Cta	Descripción de la Cuenta	Parcial	Débito	Crédito
12	1201		Propiedad Planta y Equipo			
		120101	Terrenos		C\$3,435,047.82	
		12010102	EDI110-001	C\$524,426.36		
		12010103	EDI110-002	C\$137,661.92		
		12010104	EDI110-003	C\$137,661.92		
		12010105	EDI110-004	C\$137,661.92		
		12010106	EDI110-005	C\$137,661.92		
		12010107	TER109-001	C\$196,660.56		
		12010108	TER109-002	C\$196,660.56		
		12010109	TER109-003	C\$196,660.56		
		12010110	TER109-004	C\$196,660.56		
		12010111	TER109-005	C\$196,660.56		
		12010112	TER109-006	C\$196,660.56		
		12010113	TER109-007	C\$196,660.56		
		12010114	UPL115-01	C\$983,349.86		
31	3101		Patrimonio			
		310501	Superávit por Revaluación			C\$3,435,047.82
Totales					C\$3,435,047.82	C\$3,435,047.82

Fecha: _____

Elaborado_____
Revisado_____
Autorizado



Bienes Raíces Cortez, S.A.
Comprobante de Diario

Comprobante de Diario N°: 02

Concepto: Se procede a contabilizar revaluación y depreciación acumulada de los edificios de la empresa reexpresado proporcional al cambio del activo bruto según dictamen de perito valuador el cual autorizo la revaluación al 30% total de los activos al 24 de Enero de 2016.

Cta	Sub-Cta	Sub-Sub-Cta	Descripción de la Cuenta	Parcial	Débito	Crédito
12	1201		Propiedad Planta y Equipo			
		1202	Revalorización de Edificio		C\$14,323,409.08	
		120201	C20-01	C\$877,200.45		
		120202	C20-01	C\$1,180,540.69		
		120203	C20-02	C\$967,699.34		
		120204	C20-03	C\$967,699.34		
		120205	C20-04	C\$967,699.34		
		120206	N-35	C\$1,115,060.72		
		120207	N-36	C\$1,115,060.72		
		120208	N-37	C\$1,115,060.72		
		120209	N-38	C\$1,115,060.72		
		120210	N-39	C\$1,115,060.72		
		120211	N-40	C\$1,115,060.72		
		120212	N-41	C\$1,115,060.72		
		120213	ED-05	C\$1,557,144.87		
	1203		Depreciación Acumulada por Revalorización			C\$1,460,340.82
		120301	C20-01	C\$73,100.04		
		120302	C20-01	C\$160,673.98		
		120303	C20-02	C\$96,769.93		
		120304	C20-03	C\$96,769.93		
		120305	C20-04	C\$96,769.93		
		120306	N-35	C\$111,506.07		
		120307	N-36	C\$111,506.07		
		120308	N-37	C\$111,506.07		
		120309	N-38	C\$111,506.07		
		120310	N-39	C\$111,506.07		
		120311	N-40	C\$111,506.07		
		120312	N-41	C\$111,506.07		
		120313	ED-05	C\$155,714.49		
31	3101		Patrimonio			
		310501	Superávit por Revaluación			C\$12,863,068.26
Totales					C\$14,323,409.08	C\$14,323,409.08

Fecha: _____

Elaborado

Revisado

Autorizado



Bienes Raíces Cortez, S.A.
Comprobante de Diario



Comprobante de Diario N°: _____ 03

Concepto: Se procede a contabilizar revaluación y depreciación acumulada de las maquinarias y equipos de la empresa reexpresado proporcional al cambio del activo bruto según dictamen de perito valuador el cual autorizo la revaluación al 30% total de los activos al 24 de Enero de 2016.

Cta	Sub-Cta	Sub-Sub-Cta	Descripción de la Cuenta	Parcial	Débito	Crédito
12	1201		Propiedad Planta y Equipo			
		1203	Revalorización de Maquinaria y Equipo		C\$17,062,142.86	
		120301	EQ-7101	C\$2,057,142.86		
		120302	EQ-7102	C\$1,902,857.14		
		120303	EQ-7103	C\$1,902,857.14		
		120304	EQ-7104	C\$1,427,142.86		
		120305	EQ-7105	C\$1,427,142.86		
		120306	EQ-7106	C\$1,427,142.86		
		120307	EQ-7107	C\$1,982,142.86		
		120308	EQ-7108	C\$1,982,142.86		
		120309	EQ-7109	C\$1,268,571.43		
		120310	EQ-8101	C\$840,000.00		
		120311	EQ-8102	C\$735,000.00		
		120312	EQ-5101	C\$22,000.00		
		120313	EQ-5102	C\$22,000.00		
		120314	EQ-5103	C\$22,000.00		
		120315	EQ-5104	C\$22,000.00		
		120316	EQ-5105	C\$22,000.00		
	1204		Depreciación Acumulada por Revalorización			C\$4,983,142.86
		120401	EQ-7101	C\$617,142.86		
		120402	EQ-7102	C\$570,857.14		
		120403	EQ-7103	C\$570,857.14		
		120404	EQ-7104	C\$428,142.86		
		120405	EQ-7105	C\$428,142.86		
		120406	EQ-7106	C\$428,142.86		
		120407	EQ-7107	C\$594,642.86		
		120408	EQ-7108	C\$594,642.86		
		120409	EQ-7109	C\$380,571.43		
		120410	EQ-8101	C\$168,000.00		
		120411	EQ-8102	C\$147,000.00		
		120412	EQ-5101	C\$11,000.00		
		120512	EQ-5102	C\$11,000.00		
		120513	EQ-5103	C\$11,000.00		
		120514	EQ-5104	C\$11,000.00		
		120515	EQ-5105	C\$11,000.00		
31	3101		Patrimonio			
		310501	Superávit por Revaluación			C\$12,079,000.00
Totales					C\$17,062,142.86	C\$17,062,142.86

Fecha: _____


Elaborado

Revisado

Autorizado




Operaciones Realizadas durante el Período 2015

 <p>Bienes Raíces Cortez, S.A. Comprobante de Diario</p> <p style="text-align: right;">Comprobante de Diario N°: 04</p>
<p>Concepto: Se contabiliza venta de terreno ubicado en villa fontana norte. Se firmó Documento por cobrar que será cancelado en el mes de Febrero 2016.</p>

Cta	Sub-Cta	Sub-Sub-Cta	Descripción de la Cuenta	Parcial	Débito	Crédito
107			Documentos por cobrar		C\$345,000.00	
05	50		Costos de ventas		C\$100,000.00	
		01	Terrenos			
04	40		Ingresos por ventas			C\$300,000.00
		01	Terrenos			
104			Inventario			C\$100,000.00
	01		Terrenos			
205			Impuestos por pagar			C\$45,000.00
		01	IVA 15%			
Totales					C\$445,000.00	C\$445,000.00

Fecha: Managua, 08 de Enero 2016_____
Elaborado_____
Revisado_____
Autorizado



 <p style="margin: 0;">Bienes Raíces Cortez, S.A. Comprobante de Diario</p> <p style="text-align: right; margin: 0;">Comprobante de Diario N°: 05</p>
Concepto: Contabilizamos el comprobante de banco n° 1840 para el pago de la nómina del mes de Enero 2016.

Cta	Sub-Cta	Sub-Sub-Cta	Descripción de la Cuenta	Parcial	Débito	Crédito
			Anticipo a Justificar		C\$95,191.72	
			Nómina por Jornalizar			
			Banco Moneda Nacional			C\$95,191.72
			Cta. Cte. 2131			
Totales					C\$95,191.72	C\$95,191.72


Fecha: Managua, 25 de Enero 2016

Elaborado

Revisado

Autorizado



 <p>Bienes Raíces Cortez, S.A. Comprobante de Diario</p>	Comprobante de Diario N°: 06
Concepto: Realizamos la jornalización de nuestra nómina de pago a los empleados correspondientes al mes de Enero 2016.	

Cta	Sub-Cta	Sub-Sub-Cta	Descripción de la Cuenta	Parcial	Débito	Crédito
			Prestaciones Sociales por Pagar		C\$4,400.00	
			Vacaciones			
			Gastos Administrativos		C\$92,958.00	
			Sueldos y Salarios	C\$63,400.00		
			Inss Patronal	C\$12,351.98		
			Inatec	C\$1,356.00		
			Vacaciones	C\$5,283.34		
			Aguinaldo	C\$5,283.34		
			Indemnización	C\$5,283.34		
			Gastos de Ventas		C\$89,342.50	
			Sueldos y Salarios	C\$55,000.00		
			Comisiones	C\$5,500.00		
			Horas Extras	C\$1,249.80		
			Inss Patronal	C\$11,232.69		
			Inatec	C\$1,235.00		
			Vacaciones	C\$5,041.67		
			Aguinaldo	C\$5,041.67		
			Indemnización	C\$5,041.67		
			Préstamos a Empleados			C\$9,218.75
			Ricardo Mendoza			
			Sueldos y Salarios por Pagar			C\$95,191.72
			Retenciones por Pagar			C\$25,139.33
			Impuesto s/la Renta	C\$17,171.54		
			Inss Laboral	C\$7,967.79		
			Gastos Acumulados por Pagar			C\$26,175.66
			Prestaciones Sociales			C\$30,975.00
			Totales		C\$186,700.50	C\$186,700.46


Fecha: Managua, 30 de Enero 2016

Elaborado

Revisado

Autorizado



 <p>Bienes Raíces Cortez, S.A. Comprobante de Diario</p> <p style="text-align: right;">Comprobante de Diario N°: 07</p>
Concepto: Se registra pago de venta realizada en el mes de Enero de terreno ubicado en villa fontana norte.

Cta	Sub-Cta	sub-sub-cta	Descripción de la Cuenta	Parcial	Débito	Crédito
			Banco Moneda Nacional		C\$345,000.00	
			Cta. Cte. N° 2131			
			Documentos por cobrar			C\$345,000.00
Totales					C\$345,000.00	C\$345,000.00


Fecha: Managua, 15 de Febrero 2016

Elaborado

Revisado

Autorizado



	Bienes Raíces Cortez, S.A. Comprobante de Diario	Comprobante de Diario N°: 09
Concepto: Contabilizamos el comprobante de banco n° 1950 para el pago de la nómina del mes de Febrero 2016.		

Cta	Sub-Cta	Sub-Sub-Cta	Descripción de la Cuenta	Parcial	Débito	Crédito
			Anticipo a Justificar		C\$95,191.72	
			Nómina por Jornalizar			
			Banco Moneda Nacional			C\$95,191.72
			Cta. Cte. 2131			
Totales					C\$95,191.72	C\$95,191.72


Fecha: Managua, 25 de Febrero 2016

Elaborado

Revisado

Autorizado



 <p>Bienes Raíces Cortez, S.A. Comprobante de Diario</p>	<p>Comprobante de Diario N°: 10</p>
<p>Concepto: Realizamos la jornalización de nuestra nómina de pago a los empleados correspondientes al mes de Febrero 2016.</p>	

Cta	Sub-Cta	sub-Sub-Cta	Descripción de la Cuenta	Parcial	Débito	Crédito
			Prestaciones Sociales por Pagar		C\$4,400.00	
			Vacaciones			
			Gastos Administrativos		C\$92,958.00	
			Sueldos y Salarios	C\$63,400.00		
			Inss Patronal	C\$12,351.98		
			Inatec	C\$1,356.00		
			Vacaciones	C\$5,283.34		
			Aguinaldo	C\$5,283.34		
			Indemnización	C\$5,283.34		
			Gastos de Ventas		C\$89,342.50	
			Sueldos y Salarios	C\$55,000.00		
			Comisiones	C\$5,500.00		
			Horas Extras	C\$1,249.80		
			Inss Patronal	C\$11,232.69		
			Inatec	C\$1,235.00		
			Vacaciones	C\$5,041.67		
			Aguinaldo	C\$5,041.67		
			Indemnización	C\$5,041.67		
			Préstamos a Empleados			C\$9,218.75
			Ricardo Mendoza			
			Sueldos y Salarios por Pagar			C\$95,191.72
			Retenciones por Pagar			C\$25,139.33
			Impuesto s/la Renta	C\$17,171.54		
			Inss Laboral	C\$7,967.79		
			Gastos Acumulados por Pagar			C\$26,175.66
			Prestaciones Sociales			C\$30,975.00
			Totales		C\$186,700.50	C\$186,700.46


Fecha: Managua, 28 de Febrero 2016

Elaborado

Revisado

Autorizado



 <p style="margin: 0;">Bienes Raíces Cortez, S.A. Comprobante de Diario</p>	Comprobante de Diario N°: 11
Concepto: Se registra adquisición de terreno ubicado en Altos de Nejapa, la compra se realizó al contado.	

Cta	Sub-Cta	sub-sub-cta	Descripción de la Cuenta	Parcial	Débito	Crédito
			Terrenos		C\$80,000.00	
			Impuestos Pagados por Anticipado		C\$12,000.00	
			IVA 15%			
			Impuestos por Pagar			C\$1,600.00
			IR 2%			
			Banco Moneda Nacional			C\$90,400.00
			Cta. Cte. N°2131			
			Totales		C\$92,000.00	C\$92,000.00

Fecha: Managua, 15 de Marzo 2016

Elaborado

Revisado

Autorizado



Integración de Cuentas

Doctos. p/Cobrar		
4)	345,000.00	345,000.00 (7)
<hr/>		
S	345,000.00	345,000.00

Costo de Ventas		
4)	100,000.00	100,000.00 (12)
<hr/>		
S	100,000.00	100,000.00

Banco Moneda Nacional		
S)	267,820.00	95,191.72 (5)
7)	345,000.00	11,050.00 (8)
		95,191.72 (9)
		90,400.00 (11)
<hr/>		
	612,820.00	291,833.44 S
<hr/>		
	320,986.56	

Ingresos por Ventas		
12)	300,000.00	300,000.00 (4)
<hr/>		
	300,000.00	300,000.00 S

Inventario/ Terrenos		
S)	100,321,801	100,000.00 (4)
<hr/>		
	100,321,801	100,000.00 S
<hr/>		
	100,221,800.8	

Prestaciones Sociales p/Pag		
6)	4,400.00	
10)	4,400.00	
<hr/>		
S	8,800.00	

Impuestos por Pagar (IVA)		
	45,000.00	(4)
<hr/>		
	45,000.00	S

Anticipos a Justificar		
5)	95,191.72	
9)	95,191.72	
<hr/>		
S	190,383.44	

Gastos de Admon.		
6)	92,958.00	195,091.00 (12)
8)	9,175.00	
10)	92,958.00	
<hr/>		
S	195,091.00	195,091.00

Gastos de Venta		
6)	89,342.50	180,560.00 (12)
8)	1,875.00	
10)	89,342.50	
<hr/>		
S	180,560.00	180,560.00

Retenciones por Pagar		
	25,139.33	(6)
	25,139.33	(10)
<hr/>		
	50,278.66	S

Terrenos		
S)	191,615,418.70	
1)	3,435,047.82	
11)	80,000.00	
<hr/>		
S	195,130,466.52	

Préstamos a Empleados		
	9,218.75	(6)
	9,218.75	(10)
<hr/>		
	18,437.50	S

Gastos Acumulados p/Pag		
	26,175.66	(6)
	26,175.66	(10)
<hr/>		
	52,351.32	S

Impuestos Pag por Antic. IVA		
11)	12,000.00	
<hr/>		
S	12,000.00	

Sueldos y Salarios p/Pag		
	95,191.72	(6)
	95,191.72	(10)
<hr/>		
	190,383.44	S

Prestaciones Sociales		
	30,975.00	(6)
	30,975.00	(10)
<hr/>		
	61,950.00	S

Impuestos por Pagar IR 2%		
	1,600.00	(11)
<hr/>		
	1,600.00	S



Edificios	
S)	198,732,562.82
2)	14,323,409.08
<hr/>	
S	213,055,971.90

Depreciación de Edificios	
	19,161,541.87 (S)
	1,460,340.82 2)
<hr/>	
	20,621,882.69 S

Adelantos de Renta	
S)	1,906,303
<hr/>	
S	1,906,303.07 0.00

Maquinaria y Equipos	
S)	89,651,200.00
3)	17,062,142.86
<hr/>	
S	106,713,342.86

Depreciación de Maq. y Equip.	
	13,686,815.62 (S)
	4,983,142.86 3)
<hr/>	
	18,669,958.48 S

Cuentas por Pagar Comerciales	
	531,235,083 (S)
<hr/>	
	531,235,083.47 S

Superávit por Revaluación	
	3,435,047.82 1)
	12,863,068.26 2)
	12,079,000.00 3)
<hr/>	
	28,377,116.08 S

Gastos Pagados por Anticipado	
S)	125,869
<hr/>	
S	125,869

Capital Social Autorizado, Suscrito y Pagado	
	2,678.00 (S)
<hr/>	
	0 2,678.00 S

Aportes Patrimoniales no Capitalizados	
	19,761,937 (S)
<hr/>	
0.00	19,761,936.87 S

Utilidad del Ejercicio	
12)	-184,451.00 -25,225,107 (S)
	-184,451.00
<hr/>	
	-25,409,558.22 S

Reservas Patrimoniales	
	536 (S)
<hr/>	
	535.64 S

Pérdidas y Ganancias	
12)	100,000.00 300,000.00 12)
12)	203,891.00
12)	180,560.00
12)	-184,451.00
<hr/>	
	300,000.00 300,000.00

Utilidades Retenidas	
	23,997,490 (S)
<hr/>	
0	23,997,490 S



Bienes Raíces Cortez, S.A.
Balanza de Comprobación
Correspondiente al Primer Trimestre del Año 2016
 (Expresado en cordobas C\$)

Código	Descripción de la Cuenta	Saldos del Período Anterior		Movimientos del Mes		Saldos Finales	
		Débito	Crédito	Débito	Crédito	Débito	Crédito
10001	Efectivo y Equivalente de Efectivo	C\$267,820.00		C\$345,000.00	C\$291,833.44	C\$320,986.56	
10401	Inventario	C\$100,321,800.80			C\$100,000.00	C\$100,221,800.80	
10601	Impuestos Pagados por Anticipado			C\$12,000.00		C\$12,000.00	
10501	Gastos Pagados por Anticipado	C\$125,868.87				C\$125,868.87	
10701	Adelantos de Renta	C\$1,906,303.07				C\$1,906,303.07	
10801	Anticipos a Justificar			C\$190,383.44		C\$190,383.44	
11001	Terrenos	C\$191,615,418.70		C\$3,515,047.82		C\$195,130,466.52	
11101	Edificios	C\$198,732,562.82		C\$14,323,409.08		C\$213,055,971.90	
11401	Depreciación de Edificio		C\$19,161,541.87		C\$1,460,340.82		C\$20,621,882.69
11201	Maquinaria y Equipo	C\$89,651,200.00		C\$17,062,142.86		C\$106,713,342.86	
11402	Depreciación de Maquinaria y Equipo		C\$13,686,815.62		C\$4,983,142.86		C\$18,669,958.48
20001	Cuentas por Pagar Comerciales		C\$531,235,083.47				C\$531,235,083.47
20201	Sueldos y Salarios por Pagar				C\$190,383.44		C\$190,383.44
20301	Prestaciones Sociales por Pagar				C\$61,950.00		C\$61,950.00
20401	Retenciones por Pagar				C\$50,278.66		C\$50,278.66
20501	Impuestos por Pagar IVA				C\$45,000.00		C\$45,000.00
20502	Impuestos por Pagar IR 2%				C\$1,600.00		C\$1,600.00
20601	Gastos Acumulados por Pagar				C\$52,351.32		C\$52,351.32
20701	Préstamos a empleados				C\$18,437.50		C\$18,437.50
30001	Capital Social Autorizado, Suscrito y Pagado		C\$2,678.00				C\$2,678.00
30101	Aportes Patrimoniales no Capitalizados		C\$19,761,936.87				C\$19,761,936.87
30201	Reservas Patrimoniales		C\$535.64				C\$535.64
30202	Superávit por Revalorización				C\$28,377,116.08		C\$28,377,116.08
31101	Utilidades Retenidas		C\$23,997,489.65				C\$23,997,489.65
31201	Utilidad del Ejercicio		C\$ (25,225,107.22)				C\$ (25,225,107.22)
4001	Ingresos por Venta				C\$300,000.00		C\$300,000.00
5001	Costos de Ventas			C\$100,000.00		C\$100,000.00	
6001	Gastos de Administración			C\$195,091.00		C\$195,091.00	
10901	Prestaciones Sociales			C\$8,800.00		C\$8,800.00	
6101	Gastos de Venta			C\$180,560.00		C\$180,560.00	
	Sumas Iguales	C\$582,620,974	C\$582,620,974	C\$35,932,434	C\$35,932,434	C\$618,161,575	C\$618,161,575



Bienes Raíces Cortez, S.A.
(Managua, Nicaragua)
Estado de Resultados
Al 31 de Marzo de 2016
(Expresado en Córdobas C\$)

	Nota	<u>2016</u>
Ingresos Financieros		C\$ 300,000.00
Costos de Venta		C\$ 100,000.00
Total de Ingresos Financieros		<u>C\$ 200,000.00</u>
Utilidad de Operaciones		<u>C\$ 200,000.00</u>
Resultado después de Operación		<u>C\$ 200,000.00</u>
Gastos Administrativos		
Por otros Gastos de Administración	10	C\$ 203,891.00
Gastos de Venta		
Por otros Gastos de Venta		C\$ 180,560.00
Total de Gastos de Administración		<u>C\$ 384,451.00</u>
Resultado de Operación antes de Impuesto		C\$ (184,451.00)
Impuesto sobre la Renta		-
Utilidad del Ejercicio		<u>C\$ (184,451.00)</u>

 Elaborado

 Revisado

 Autorizado



Bienes Raíces Cortez, S.A.
(Managua, Nicaragua)
Estado de Situación Financiera
Al 31 de Marzo de 2016
(Expresado en Córdobas C\$)

	Nota	<u>2016</u>
Activos		
Activos Corrientes		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	4	C\$ 320,987
Inventario		C\$ 100,221,801
Impuestos Pagados por Anticipado		C\$ 12,000
Gastos Pagados por Anticipado	10	C\$ 125,869
Adelanto de Renta		C\$ 1,906,303
Anticipos a Justificar		C\$ 190,383
Total de Activos Corrientes		C\$ 102,777,343
Activos no Corrientes		
Propiedad Planta y Equipo	11	C\$ 475,607,940
Total de Activos no Corrientes		C\$ 475,607,940
Total de Activos		C\$ 578,385,283
Pasivos y Patrimonio		
Pasivos Corrientes		
Cuentas por Pagar Comerciales		C\$ 531,235,083
Sueldos y Salarios por Pagar		C\$ 190,383
Prestaciones Sociales por Pagar		C\$ 61,950
Retenciones por Pagar		C\$ 50,279
Impuestos por Pagar IVA		C\$ 45,000
Impuestos por Pagar IR 2%		C\$ 1,600
Gastos Acumulados por Pagar		C\$ 52,351
Préstamos a Empleados		C\$ 18,438
Total de Pasivos		C\$ 531,655,084
Patrimonio		
Capital Social Autorizado y Suscrito y Pagado		C\$ 2,678
Aportes Patrimoniales no Capitalizados	10	C\$ 19,761,937
Reservas Patrimoniales	7	C\$ 536
Superávit por Revalorización		C\$ 28,377,116
Utilidades Retenidas		C\$ 23,997,490
Utilidad del Ejercicio		C\$ (25,409,558)
Total de Patrimonio		C\$ 46,730,198
Total de Pasivos y Patrimonio		C\$ 578,385,282

 Elaborado

 Revisado

 Autorizado



Bienes Raíces Cortez, S.A.
(Managua, Nicaragua)
Estados Financieros Comparativos

<u>Activos</u>	dic-15	mar-16	Aumento/ Disminución
<u>Activos Corrientes</u>			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	C\$ 267,820.00	C\$ 320,986.56	C\$ 53,166.56
Inventario	C\$ 100,321,800.80	C\$ 100,221,800.80	C\$ (100,000.00)
Impuestos Pagados por Anticipado		C\$ 12,000.00	C\$ 12,000.00
Gastos Pagados por Anticipado	C\$ 125,868.87	C\$ 125,868.87	C\$ -
Adelantos de Renta	C\$ 1,906,303.07	C\$ 1,906,303.07	C\$ -
Anticipos a Justificar		C\$ 190,383.44	C\$ 190,383.44
Total Activos Corrientes	C\$ 102,621,792.73	C\$ 102,777,342.73	
<u>Activos no Corrientes</u>			
Terrenos	C\$ 191,615,418.70	C\$ 195,130,466.52	C\$ 3,515,047.82
Edificios	C\$ 198,732,562.82	C\$ 213,055,971.90	C\$ 14,323,409.08
Depreciación de Edificio	C\$ (19,161,541.87)	C\$ (20,621,882.69)	C\$ (1,460,340.82)
Maquinaria y Equipo	C\$ 89,651,200.00	C\$ 106,713,342.86	C\$ 17,062,142.86
Depreciación de Maquinaria y Equipo	C\$ (13,686,815.62)	C\$ (18,669,958.48)	C\$ (4,983,142.86)
Total Activos no Corrientes	C\$ 447,150,824.03	C\$ 475,607,940.11	
Total Activos	C\$ 549,772,616.76	C\$ 578,385,282.84	
<u>Pasivos Corrientes</u>			
Cuentas por Pagar Comerciales	C\$ 531,235,083.47	C\$ 531,235,083.47	C\$ -
Sueldos y Salarios por Pagar		C\$ 190,383.44	C\$ 190,383.44
Prestaciones Sociales por Pagar		C\$ 61,950.00	C\$ 61,950.00
Retenciones por Pagar		C\$ 50,278.66	C\$ 50,278.66
Impuestos por Pagar IVA		C\$ 45,000.00	C\$ 45,000.00
Impuestos por Pagar IR 2%		C\$ 1,600.00	C\$ 1,600.00
Gastos Acumulados por Pagar		C\$ 52,351.32	C\$ 52,351.32
Préstamos a Empleados		C\$ 18,437.50	C\$ 18,437.50
Total Pasivos Corrientes	C\$ 531,235,083.47	C\$ 531,655,084.39	
<u>Patrimonio</u>			
Capital Social Autorizado, Suscrito y Pagado	C\$ 2,678.00	C\$ 2,678.00	C\$ -
Aportes Patrimoniales no Capitalizados	C\$ 19,761,936.87	C\$ 19,761,936.87	C\$ -
Reservas Patrimoniales	C\$ 535.64	C\$ 535.64	C\$ -
Superávit por Revalorización		C\$ 28,377,116.08	C\$ 28,377,116.08
Utilidades Retenidas	C\$ 23,997,489.65	C\$ 23,997,489.65	C\$ -
Utilidad del Ejercicio	C\$ (25,225,107.22)	C\$ (25,409,558.22)	C\$ (184,451.00)
Total Patrimonio	C\$ 18,537,532.94	C\$ 46,730,198.02	
Total Pasivo y Patrimonio	C\$ 549,772,616.41	C\$ 578,385,282.41	

Elaborado

Revisado

Autorizado



Bienes Raíces Cortez, S.A.
(Managua, Nicaragua)
Estado de Flujo de Efectivo
Correspondiente al 31 de Marzo de 2016
 (Expresado en C\$)

Flujo de Efectivo por Actividades de Operación

Ganancias del Año C\$(184,451.00)

Ajustes por Gastos que no Requieren Uso de Efectivo

Depreciación

Cambios en Efectivos y Pasivos de Operación

Disminución en Inventarios	C\$ 100,000.00	
Aumento en Impuestos pagados Por Anticipado	C\$ (12,000.00)	
Aumento en Gastos Pagados por Anticipado	C\$ -	
Aumento en Anticipos a Justificar	C\$(190,383.44)	
Aumento en Cuentas por Pagar Comerciales	C\$ -	
Aumento en Sueldos y Salarios	C\$ 190,383.44	
Aumento en Prestaciones Sociales por Pagar	C\$ 61,950.00	
Aumento en Retenciones por Pagar	C\$ 50,278.66	
Aumento en Impuestos por Pagar	C\$ 46,600.00	
Aumento en Gastos Acumulados por Pagar	C\$ 52,351.32	
Aumento en Préstamos a Empleados	C\$ 18,437.50	C\$ 317,617.48

Flujo Neto Proveniente de Actividades de Operación C\$ 133,166.48**Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión**

Compra de Activo no Corriente C\$ (80,000.00)

Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento

Donaciones Recibidas C\$ -

Aumento/Disminución Neto en el Efectivo C\$ 53,166.48**Efectivo al Comienzo del Año** C\$ 267,820.00**Efectivo al Final del Período** C\$ 320,986.48

Elaborado

Revisado

Autorizado



VI. CONCLUSIONES

Se investigó las generalidades y conceptos básicos referentes a la sección 17 de las NIIF para pymes, propiedad planta y equipo, profundizando en el tema de revalorización de los activos.

Se desarrolló un análisis para conocer los procesos y herramientas que fueron implementados para someter a los activos que forman parte de la propiedad planta y equipo a un proceso de revalorización, los cuales fueron comparados con el método del costo y como resultado de este análisis se encontró el valor que estos activos tienen actualmente en el mercado determinándose el incremento que sufrieron el cual fue de un 30% correspondiente a:

- Terrenos por : C\$ 3,435,047.82,
- Edificios: C\$ 12,863,068.26,
- Maquinarias y equipos: C\$ 12,079,000
- para un total de C\$28, 377,116.08

Se procedió a elaborar una cédula de análisis donde se ordenaron los activos de acuerdo a su rubro y en cada uno se integró los costos de adquisición y la correspondiente depreciación que estos tenían incluyendo el valor que fue encontrado para conocer los incrementos o disminuciones que dichos activos sufrieron frente al método de revaluación de acuerdo al tratamiento contable que nos establece la sección 17 de la NIIF para pymes en su párrafo 17.15.

Una vez aplicados los procedimientos se analizaron los beneficios que este aumento al valor de los activos fijos trajo a la situación financiera de la empresa el cual se llegó a la conclusión de que revalorizar los activos propiedad planta y equipo de la empresa Bienes Raíces Cortez, S.A., solo traerá beneficios futuros a dicha empresa ya sea al solicitar un financiamiento o vender estos activos siendo esto más provechoso que utilizar el método del costo el cual no presentaba los valores reales que estos activos tenían en la actualidad haciendo de la información financiera poco confiable para los inversionistas.



Se elaboró un caso práctico demostrando las técnicas aplicadas con el fin de presentar la revaluación de los activos que se encontraban registrados con su valor histórico al 31 de Diciembre del año 2015 y registrar el aumento los cuales fueron revalorizados y presentados en los estados financieros correspondientes presentados al 31 de Marzo del 2016 así como el registro del ajuste a su correspondiente depreciación.

Se proporcionó información que permitió conocer el tratamiento contable de la revalorización con la aplicación de la reforma a la sección 17 de Las NIIF para Pymes, donde se determinó el método más conveniente para la valoración de los activos analizándose los cambios efectuados a sus estados financieros así como su presentación proporcionando así una herramienta útil para la propiedad planta y equipo.

La implementación de las normas internacionales de información financiera genera mejores resultados para la valoración de los activos de una empresa además de convertir a sus estados financieros competitivos y confiables.



VII. BIBLIOGRAFIA

- Aracelis, M. (Febrero de 2015). *Propiedades, Planta y Equipos*.
- Bach, J. R. (1996). *Los costos*. Lima.
- Blanco Luna, Y. (2004). *Manual de auditoría y revisoría fiscal*. Bogotá: Octava edición.
- Blanco Toro, L. M. (Noviembre de 2004). *Definición y diseño de un sistema de información y de control de gestión de costos*.
- Blanco, Y. (2004). *Manual de auditoría y revisoría fiscal*. Bogotá: Octava edición.
- Byron Omar Cerna Amador, K. L. (Febrero de 2016).
- Castillo Lovato, M., & Mendoza Navarro, K. C. (Noviembre de 2010). *Evaluación de las propiedades, planta y equipo de acuerdo a la norma internacional de información financiera para pequeñas y medianas entidades*.
- Cerritos, E. S. (febrero de 2011).
- Cortez, M. (15 de Enero de 2012). *Monografias.com*. Obtenido de <http://www.adatum.com>
- Díaz Mondragón, M., & Vázquez Carrillo, N. (2013). *Normas Internacionales de Información Financiera*. Barcelona: Barcelona, 2013.
- esteysi, j. (2010). *Revalorización de activo fijo*. Managua: Nuevo Amanecer.
- Flores, L. H. (septiembre de 2012). Costos computables y costos posteriores.
- Floréz, E. (Abril de 2014). *Registro Contable de Mejoras en Propiedad Ajena*.
- Garcés, J. (Abril de 2014). *Propiedad planta y equipo*.
- García Colin, J. (2015). *Contabilidad de costos*. México: Mc Graw Hill 2003.
- García Cordona, O. Y., & Vargas Montoya, V. E. (Enero de 2013). *Activos Intangibles*.
- Garnett, R. (Marzo de 2002). *Activos Intangibles*.
- Hurtado, L. (Agosto de 2014). *Activos Agotables*.
- IASB. (2015). *Modificaciones de 2015 a la NIIF para las PYMES*. Estados Unidos: IFRS.
- Jaime, E. (Marzo de 2011). Definición de amortización.
- Mantilla, S. A. (Julio de 2014). *El control interno en las empresas privadas*.
- Manuel, T. (s.f.).
- Melgar, O. A. (Domingo de Diciembre de 2011). *Hablemos de NIIF para Pymes*.
- Méndez Aguilar, M. E. (Febrero de 2011). *Tratamiento Contable de las propiedades, planta y equipo, basado en la norma internacional de información financiera para pequeñas y medianas entidades*.
- Méndez, A. (Febrero de 2015). *Propiedades, Planta y Equipos*.
- Molina, A. (Enero de 2012). *Determinación del Costo de Fabricación*.
- Orozco, A. (Junio de 2009). *Conceptos Generales de NIIF*.
- Osorio, E. E. (2010). *Repositorio Institucional Universidad Centroamericana*. Obtenido de Repositorio Institucional Universidad Centroamericana: <http://165.98.12.83/1142/>
- Palacios Gomero, H. (2006). *Fundamentos técnicos de la matemática financiera*. Perú.
- Peréz, K. L. (febrero de 2016).
- Pérez, K. L., & Cerna, B. O. (Febrero de 2008). *Propiedad, Planta y Equipo, aspectos relevantes a ser observados... una alternativa ante la crisis*. (2004). Venezuela.
- Puentes, A. (Jueves de Febrero de 2012). *Activos agotables*.
- Reglamentario, D. (Lunes de Junio de 2008). *Propiedad, Planta y Equipo*. Colombia.
- Rivas, A. (Julio de 2014). *Control interno, Propiedad, planta y equipo*.
- Rodríguez, I. (Mayo de 2011). *Baja de un Activo Fijo*.
- Ruiz, A. N.-J. (2006). *Contabilidad 1*. Nicaragua: Ediciones A.N.



- Saavedra G, M. L., & Hernández, C. Y. (Diciembre de 2008). *Caracterización e Importancia de las Pymes en Latinoamérica*.
- Salazar, M. Y. (Marzo de 2006). *Tratamiento contable de las propiedades, planta y equipo bajo el enfoque de normas internacionales de información financiera*.
- Santos, A. (31 de Diciembre de 2011). *Introducción a la depreciación y al manejo de impuestos*.
Obtenido de <http://tesis.uson.mx/digital/tesis/docs/4110/Capitulo4.pdf>
- Suárez, C. (México de 2001). *La validez de la pequeña empresa como objeto de estudio*.
- Torres, M. (s.f.).
- Torres, M. (Viernes de Octubre de 2011). *Permutas de activos*.
- Torres, N. N. (2014). *Implementación y valoración de la propiedad planta y equipo sección 17 NIIF para pymes*. Bogotá, Colombia: Universidad militar, Nueva Granada.
- Urcuyo, R. (Febrero de 2012). *Microfinanzas y Pequeñas Medianas Empresas*.
- Van, A., & Howard, E. (1993). *"Un estudio analítico de factores de las causas percibidas del fracaso empresarial pequeña"*.



VIII. ANEXOS



Anexo 1

Notas Aclaratorias Iniciales

1. Información General

Bienes Raíces Cortez, S.A (la compañía) es una sociedad anónima organizada el 24 de diciembre de 1994, de conformidad con las leyes de Nicaragua.

Su actividad principal es el arrendamiento de edificios a compañías relacionadas.

Tiene como objeto social poseer, adquirir y comprar toda clase de bienes raíces y muebles, mejoras y transformaciones que el directorio estime conveniente, dar en arrendamiento bienes muebles e inmuebles y explotar, por cuenta propia o ajena los bienes que tome o adquiera en arrendamiento.

El domicilio legal de Bienes Raíces Cortez, S.A es 250 metros norte del edificio plaza el sol. Bienes Raíces Cortez, S.A es una entidad sin fines de lucro que tiene como objeto social el que sus miembros cultiven sus relaciones sociales, culturales y sus negocios se financian por medio de cuotas sociales y sus asociados tienen acciones de Bienes Raíces Cortez, S.A.

La organización administrativa considera la actuación de un Gerente, un Contador y una Secretaria, bajo la dirección del directorio.

Dirección web es: www.brcortez.com.

2. Base de Presentación

2.1 Declaración de Cumplimiento

Los presentes estados financieros de Bienes Raíces Cortez, S.A. corresponden al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015 y han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB).

2.2 Base de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de valor razonable para los activos disponibles para la venta. Los otros activos y pasivos financieros y no financieros se registran al costo (amortizado) o al costo histórico. Las políticas de contabilidad se han aplicado en forma consistente.

Instrumentos Financieros

Se conoce como instrumentos financieros a cualquier contrato que origine un activo financiero en una compañía y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial en otra compañía. Los instrumentos financieros incluyen: disponibilidades y otras obligaciones con entidades no financieras.



i. Clasificación

Los instrumentos negociables son aquellos que la compañía mantiene con el propósito de generar utilidades en el corto plazo.

Los activos disponibles para la venta son aquellos activos financieros que no se han mantenido para negociar ni se van a mantener hasta su vencimiento.

Los activos mantenidos hasta el vencimiento constituyen aquellos activos financieros que se caracterizan por pagos fijos o determinables y un vencimiento fijo que la compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento.

ii. Reconocimiento

La compañía reconoce los activos disponibles para la venta en el momento en que se compromete a adquirir tales activos. A partir de esa fecha, cualquier ganancia o pérdida originada de los cambios en el valor razonable de los activos se reconoce en el patrimonio.

Los activos mantenidos hasta el vencimiento y originados por la compañía, se reconocen a la fecha de su liquidación, es decir, en el momento en que se transfieren a la compañía.

iii. Medición.

Los instrumentos financieros se miden inicialmente, al valor razonable, que incluye los costos de transacción.

Posterior al reconocimiento inicial, todos los activos disponibles para la venta se miden al valor razonable, menos las pérdidas por deterioro.

Todos los activos y pasivos financieros no negociables, como las cuentas por cobrar y por pagar originados, así como las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se miden al costo (amortizado), menos las pérdidas por deterioro. Cualquier prima o descuento se incluye en el valor en libros del instrumento relacionado y se amortiza llevándolo al ingreso o gasto financiero.

iv. Principios de Medición del Valor Razonable

El valor razonable de los instrumentos financieros se basa en su precio de mercado cotizado a la fecha de los estados financieros, sin incluir cualquier deducción por concepto de costos de transacción.

v. Ganancias y Pérdidas en Mediciones Posteriores

Las ganancias y pérdidas producidas por una modificación en el valor razonable de los activos disponibles para la venta se reconocen directamente en el patrimonio hasta que una inversión se considere deteriorada, en cuyo momento la pérdida se reconoce en el estado de resultados. En el caso de la venta, cobro o disposición de los activos financieros, la ganancia o pérdida acumulada que se reconoce en el patrimonio se transfiere al estado de resultados.



vi. Dar de Baja

El reconocimiento de un activo financiero se reversa cuando la compañía pierde el control de los derechos contractuales que conforman al activo. Lo anterior ocurre cuando los derechos se hacen efectivos, se vencen o se ceden. En el caso de los pasivos financieros, éstos se dan de baja cuando se liquidan.

2.3 Moneda Funcional y de Presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Sociedad se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional). Los estados financieros de Bienes Raíces Cortez S.A. se presentan en córdobas, que es la moneda funcional y de presentación de los estados financieros aplicables a la naturaleza de las operaciones de la Sociedad.

Los estados financieros están preparados en córdobas que es la moneda funcional de la Compañía y de curso legal en la República de Nicaragua.

Los activos y pasivos denominados en moneda extranjera, o con cláusulas de mantenimiento de valor, han sido convertidos a córdobas utilizando los tipos de cambio antes mencionados. Las ganancias o pérdidas resultantes de estas conversiones se registran en el resultado de operaciones en el momento en que se incurren.

2.4 Uso de Estimados y Juicios

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones o supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de esas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia histórica y en varios factores que se han considerado razonables bajo las circunstancias cuyos resultados conforman la base para realizar juicios acerca del valor en libros de los activos y pasivos. Los resultados reales pueden diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el que la estimación es revisada y en cualquier otro período futuro afectado.

Las siguientes corresponden a las áreas significativas que producen incertidumbre en las estimaciones, supuestos y juicios adoptados al aplicar las políticas contables que tienen efecto en los montos reconocidos en los estados financieros:

- Estimación para cuentas de cobro dudoso
- Vida útil estimada de maquinaria, equipos y mejoras en propiedad
- Provisiones laborales



3. Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas contables establecidas han sido aplicadas consistentemente en todos los periodos presentados en los estados financieros.

Ciertos montos de las cifras correspondientes han sido reclasificados para conformarlos con la presentación de año actual

3.1 Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Se considera como efectivo y equivalentes de efectivo el saldo del rubro de disponibilidades; los depósitos a la vista y a plazo, así como las inversiones en valores con vencimiento original no mayor a dos meses.

3.2 Cuentas por Cobrar y Estimación para Cuentas de Cobro Dudoso

Las cuentas por cobrar se presentan al monto original de la factura, menos una estimación por incobrabilidad, la cual se establece con base a la antigüedad de estas cuentas por cobrar y a sus probabilidades de recuperación. Los saldos determinados como incobrables son a la estimación cuando las gestiones de cobro han sido totalmente agotadas y se reconocen en los resultados de operación.

3.3 Partes Relacionadas

Una parte es relacionada a la compañía si:

- (i) Directa o indirectamente a través de uno o más intermediarios, controla o es controlada por, o está bajo control común con, la compañía tiene una participación en la compañía que le otorga influencia significativa sobre la misma, o tiene control conjunto sobre la compañía.
- (ii) Es una asociada de la compañía.
- (iii) Es un conjunto donde la compañía es uno de los participantes.
- (iv) Es personal clave de la gerencia de la compañía o de su controladora.
- (v) Es un familiar cercano de una persona referida en los numerales (i) o (iv).
- (vi) Es una empresa sobre la cual alguna de las personas que se encuentran referidas en los numerales (iv) o (v), ejercen control, control conjunto o influencia significativa, o bien cuenta directa, o indirectamente, de un importante poder de voto.
- (vii) La parte es un plan de beneficios posterior al empleo de los trabajadores, ya sean de la propia compañía o de alguna otra que sea parte relacionada de esta.

Una transacción entre partes relacionadas es una transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes relacionadas, con independencia de que se cargue o no un precio.



3.4 Maquinaria, Equipos y Mejoras en Propiedades, Neto

Reconocimiento y Medición

Activos propios

El inmueble, mobiliario y equipo en uso se registran al costo, neto de la depreciación y amortización acumulada. Las mejoras significativas, son capitalizadas, mientras que las reparaciones y mantenimientos menores que no extienden la vida útil o mejoran el activo son cargados directamente a gastos cuando se incurren. Las ganancias o pérdidas obtenidas de la venta o baja en elementos arrendados son determinadas comparando el resultado obtenido de la venta con el valor en libros, y se incluye en los resultados del periodo.

Desembolsos posteriores

Los desembolsos incurridos para reponer componentes de inmobiliario, mobiliario y equipo son capitalizados y contabilizados separadamente. Los desembolsos posteriores sólo se capitalizan cuando incrementan los beneficios económicos futuros, sino se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren. Los gastos por reparaciones y mantenimientos que no extienden la vida útil de los activos, se registran como gastos en el año en que se incurren.

Depreciación Acumulada

La depreciación y la amortización se cargan a las operaciones corrientes, utilizando el método de línea recta, sobre la vida útil estimada de los activos relacionados, tal como a continuación se señala:

	Años
Edificio	30 años (PP y E) 20 años (Admón.)
Maquinaria y Equipo	5 años
Equipo de Computo	2 años
Mejoras a la Propiedad	5 años

Propiedad, planta y Equipo			
		Parcial	Total
Terrenos		C\$191,615,418.70	C\$191,615,418.70
Edificios		C\$198,732,562.82	C\$179,571,020.95
Depreciación de Edificios		C\$ 19,161,541.87	
Maquinaria y Equipo		C\$ 89,651,200.00	C\$ 75,964,384.38
Depreciación de Mobiliario y Equipo		C\$ 13,686,815.62	



3.5 Deterioro de Activos

(i) Activos financieros

Se considera que un activo financiero sufrió deterioro si la evidencia objetiva que uno o más acontecimientos tuvieron un efecto negativo sobre los flujos de efectivo estimados de este activo. Una pérdida por deterioro con respecto a un activo financiero medido al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el saldo en libros y el valor presente de los flujos de efectivo estimados descontados a la tasa efectiva.

El deterioro para los activos financieros individualmente significativo, es probado en una base individual. Los activos financieros restantes son valuados colectivamente en los grupos que comparten características de riesgo financiero semejante.

(ii) Activos no financieros

El monto en libros de un activo se revisa en la fecha de cada balance general, con el fin de determinar si hay alguna indicación de deterioro. De haber tal indicación, se estima el monto recuperable de ese activo. La pérdida por deterioro se reconoce cuando el monto en libros del activo identificado excede su monto recuperable, tal pérdida se reconoce en el estado de resultados para aquellos activos registrados al costo.

El monto recuperable de los activos equivale al monto más alto obtenido después de comparar el precio neto de venta con el valor en uso. El precio neto de venta equivale al valor que se obtiene en transacción libre y transparente. El valor en uso corresponde al valor actual de los flujos y desembolsos de efectivo futuros que se derivan del uso continuo de un activo y de su disposición al final.

Si en un período posterior disminuye el monto de una pérdida por deterioro y tal disminución se puede relacionar bajo criterios objetivos a una situación que ocurrió después del castigo, el castigo se reversa a través del estado de resultados o de patrimonio según sea el caso.

a. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar se registran al costo amortizado.

b. Impuesto sobre la renta

i. Corriente

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto estimado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha del balance.



ii. Diferido

El impuesto de renta diferido se registra de acuerdo al método del balance. Tal método se aplica para aquellas diferencias temporales entre el valor en libros de activos y pasivos para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales.

De acuerdo con esta norma, las diferencias temporales se identifican ya sea como diferencias temporales gravables (las cuales resultarán en el futuro en un monto imponible) o diferencias temporales deducibles (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporal gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporal deducible.

Los activos por impuesto diferido se reconocen sólo cuando existe una probabilidad razonable de su realización.

c. Reserva legal

La compañía asigna un 5% de la utilidad neta de cada año para la constitución de dicha reserva hasta completar un 20% de su capital social.

3.6 Arrendamientos Operativos

Los arrendamientos en los que una porción significativa del riesgo y la propiedad del bien son mantenidas por el arrendador se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos hechos a cuenta de estos arrendamientos son cargados en los resultados de operación a lo largo del periodo de arrendamiento.

3.7 Préstamos que Devengan Intereses

Estos se registran inicialmente al costo. Posteriormente, se registran al costo amortizado con cualquier diferencia entre el costo y el valor de rendición reconocido en el estado de resultados, sobre el periodo de vigencia usando la tasa de interés efectiva.

3.8 Cuentas por Pagar a Proveedores y otras Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar se registran al costo.

3.9 Provisiones

Una provisión es reconocida en el Estado de Situación Financiera, cuando la compañía tiene una obligación legal o implícita, como resultado de un suceso pasado y es probable que requiera de la salida de beneficios económicos para cancelar la obligación.



3.10 Beneficios a Empleados

Indemnización por Antigüedad

La legislación nicaragüense requiere el pago de indemnización por antigüedad al personal que renuncie o fuese despedido sin causa justificada, de la siguiente forma: un mes de salario por cada año laborado, para los tres primeros años de servicio; veinte días de salario por cada año adicional. Sin embargo, ninguna indemnización podrá ser mayor a cinco meses de salario. La Compañía registra mensualmente una provisión en el pasivo para cubrir desembolsos futuros por este concepto, y un ajuste por los incrementos salariales de las provisiones anuales.

Vacaciones

La legislación nicaragüense requiere que todo empleado goce de un período de 30 días de vacaciones por cada año consecutivo de trabajo. La Compañía tiene la política de establecer una provisión por pago de vacaciones a sus empleados. Son acumulables mensualmente 2.5 días sobre la base de salario mensual.

Aguinaldo

De conformidad con el código laboral nicaragüense, se requiere que la Compañía reconozca un mes de salario adicional a todo empleado que labora para la Compañía por un año consecutivo de trabajo o una parte proporcional del salario sobre el período laborado. Mensualmente se acumulan dos y medio (2.5) días sobre la base del salario total. El aguinaldo acumulado es pagado en los primeros diez días del mes de diciembre.

3.11 Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos por ventas se reconocen sobre la base de lo devengado, cuando el bien es entregado y los riesgos significativos y los beneficios de la propiedad han sido transferidos al comprador. Ningún ingreso es reconocido si existen incertidumbres significativas referentes a la recuperación de la retribución, los costos asociados o la posible devolución de mercadería.

3.12 Ingresos y Gastos Financieros

Los ingresos y gastos financieros se presentan en el estado de resultados y se reconocen sobre la base de lo devengado, los gastos financieros están compuestos por gastos por intereses sobre préstamos o financiamientos y comisiones bancarias. Los ingresos financieros están compuestos por ingresos por intereses en cuentas bancarias.



3.13 Ingresos por Arrendamiento de Edificios

El ingreso por arrendamiento de edificios se reconoce en el estado de resultado sobre la base de devengado.

3.14 Transacciones en Moneda Extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se contabilizan en córdobas al tipo de cambio oficial en el momento en que se ejecuta cada operación. Los activos y pasivos exigibles o pagados en moneda extranjera y en moneda nacional con mantenimiento de valor, son valuados al tipo de cambio oficial que prevalece a la fecha de cierre de cada mes. La diferencia resultante de esta valuación se registra en el estado de resultados.

3.15 Impuesto sobre la Renta

El impuesto sobre la renta comprende el impuesto corriente y diferido. Se reconoce en el estado de resultados, excepto hasta el punto en que se relaciona con los rubros reconocidos directamente en el patrimonio, en cuyo caso se reconoce en el patrimonio.

El impuesto corriente es el impuesto esperado por pagar sobre la renta gravable del año determinada con base a la ley de Equidad Fiscal y sus reformas, usando tasas de impuestos vigentes a la fecha de los estados financieros y cualquier ajuste a la renta gravable con respecto a los años anteriores.

La provisión del impuesto sobre la renta es calculada sobre la base de la ley del impuesto sobre la renta a la fecha del Estado de Situación Financiera y que espera ser pagado a las autoridades de impuestos.

3.16 Administración del Capital

La entidad cuenta con áreas especializadas en riesgo, en las cuales se realiza la medición, reporte y seguimiento de indicadores de normativa prudencial, en el caso de la suficiencia de capital, se realiza un seguimiento y monitoreo continuo para asegurar que la entidad cuenta con niveles adecuados de capital que contribuyan al cumplimiento en todo momento con los requerimientos de capital regulatorio cuando se consideran en el cálculo de suficiencia de grupo financiero. La política es mantener una base de capital sólida que inspire la confianza de los accionistas y sus clientes, y que permita continuar con el desarrollo futuro del negocio exitosamente.



Al 31 de Diciembre de 2015 el cálculo de capital base de la compañía se presenta como sigue:

Capital Base

Capital Primario

Capital Pagado Ordinario	2,678.00
Capital Adicional Pagado	19,761,937.00
Reserva Legal	536.00
	19,765,151.00

Capital Secundario (Max. 100% del capital primario)

Resultados Acumulados de Periodos Anteriores	23,997,490.00
	-
Resultado del Periodo menos deducciones de ley	25,225,107.20
	-1,227,618.00

Deducciones

Participaciones de Capital Netas	0.00
Capital Base Regulatorio	18,537,533.00

3.17 Otros Activos

Al 31 de Diciembre de 2015, los otros activos se detallan como sigue:

Gastos Pagados por Anticipado	125,869.00
Adelantos de Renta	1,906,303.00
	2,032,172.00

3.18 Otros Gastos de Administración

Al 31 de Diciembre los gastos de administración se detallan como sigue:

Gastos por Servicios Externos	257,957.00
Gastos de Infraestructura	22,463,892.00
	22,721,849.00



Propiedad Planta y Equipo Neto

	Terrenos	Edificios	Mobiliario y Equipo	Total
Costo				
Saldo al 1 de enero de 2015	191,615,418.70	198,732,562.80	39,929,500.00	430,277,482.00
Adiciones			49,721,700	49,721,700.00
Bajas				
Ventas				
Saldo al 31/12/2015	191,615,418.70	198,732,562.80	89,651,200.00	479,999,182.00
Depreciación acumulada				
Saldo al 1/01/2015		19,161,541.87	10,911,400.00	30,072,942.00
Adiciones			2,775,416.00	2,775,416.00
Bajas				
Ventas				
Saldo al 31- diciembre-2015			13,686,816.00	32,848,358.00
Valor en libros				
Al 31 de diciembre de 2015	191,615,418.70	179,571,021.00	75,964,384.00	447,150,824.00



Anexo 2

Bienes Raíces Cortez, S.A.																
Tarjeta de Control de Bienes Tangibles																
Propiedad Planta y Equipo																
Código	Descripción del Bien		Ubicación	Costo de Adquisición C\$	N° Comprobante	Vida Útil	Método de Depreciación Aplicado	Cuota de Depreciación		Depreciación Acumulada	Valor Residual	Valor en Libros	Condición Física Actual			Observaciones
	Vrs2	Uso						Anual	Mensual				Bueno	Regular	Malo	
Terrenos																
EDI110-001	800	Edificio de Admon y Vtas Central	Edificio Plaza El Sol, 250 Mts al Norte	C\$5,244,263.64	CD-12						C\$5,244,263.64	X				
EDI110-002	210	Para Renta Casa C20-01	Villa Fontana, Semáforos del Club Terraza 500 mts al Norte	C\$1,376,619.21	CD-22						C\$1,376,619.21	X				
EDI110-003	210	Para Renta Casa C20-02	Villa Fontana, Semáforos del Club Terraza 600 mts al Norte	C\$1,376,619.21	CD-30						C\$1,376,619.21	X				
EDI110-004	210	Para Renta Casa C20-03	Villa Fontana, Semáforos del Club Terraza 700 mts al Norte	C\$1,376,619.21	CD-41						C\$1,376,619.21	X				
EDI110-005	210	Para Renta Casa C20-04	Villa Fontana, Semáforos del Club Terraza 800 mts al Norte	C\$1,376,619.21	CD-45						C\$1,376,619.21	X				
EDI110-006	200	Para Renta Casa C30-01	Semáforos del Club Terraza 900 mts al Norte, 20 vrs al Oeste	C\$1,311,070.39	CD-45						C\$1,311,070.39	X				
EDI110-007	200	Para Renta Casa C30-02	Semáforos del Club Terraza 900 mts al Norte, 25 vrs al Oeste	C\$1,311,070.39	CD-48						C\$1,311,070.39	X				
EDI110-008	200	Para Renta Casa C30-03	Semáforos del Club Terraza 900 mts al Norte, 30 vrs al Oeste	C\$1,311,070.39	CD-48						C\$1,311,070.39	X				
EDI110-009	200	Para Renta Casa C30-04	Semáforos del Club Terraza 900 mts al Norte, 25 vrs al Oeste	C\$1,311,070.39	CD-48						C\$1,311,070.39	X				
EDI110-010	200	Para Renta Casa C30-05	Semáforos del Club Terraza 900 mts al Norte, 30 vrs al Oeste	C\$1,311,070.39	CD-48						C\$1,311,070.39	X				
TER109-001	300	Valdío Disponible a la Vta	km 21 Carretera a Masaya	C\$1,966,605.59	CD-55						C\$1,966,605.59	X				
TER109-002	300	Valdío Disponible a la Vta	km 21 Carretera a Masaya	C\$1,966,605.59	CD-55						C\$1,966,605.59	X				
TER109-003	300	Valdío Disponible a la Vta	km 21 Carretera a Masaya	C\$1,966,605.59	CD-55						C\$1,966,605.59	X				
TER109-004	300	Valdío Disponible a la Vta	km 21 Carretera a Masaya	C\$1,966,605.59	CD-55						C\$1,966,605.59	X				
TER109-005	300	Valdío Disponible a la Vta	km 21 Carretera a Masaya	C\$1,966,605.59	CD-55						C\$1,966,605.59	X				
TER109-006	300	Valdío Disponible a la Vta	km 21 Carretera a Masaya	C\$1,966,605.59	CD-80						C\$1,966,605.59	X				
TER109-007	300	Valdío Disponible a la Vta	km 21 Carretera a Masaya	C\$1,966,605.59	CD-80						C\$1,966,605.59	X				
TER109-008	300	Valdío Disponible a la Vta	km 21 Carretera a Masaya	C\$1,966,605.59	CD-80						C\$1,966,605.59	X				
TER109-009	300	Casa N35	km 21 Carretera a Masaya	C\$1,966,605.59	CD-80						C\$1,966,605.59	X				
TER109-010	300	Casa N36	km 21 Carretera a Masaya	C\$1,966,605.59	CD-80						C\$1,966,605.59	X				
TER120-001	300	Casa N37	km 21 Carretera a Masaya	C\$1,966,605.59	CD-80						C\$1,966,605.59	X				



Bienes Raíces Cortez, S.A
Tarjeta de Control de Bienes Tangibles
Propiedad Planta y Equipo


Código	Descripción del Bien		Ubicación	Costo de Adquisición C\$	N° Comprobante	Vida Útil	Método de Depreciación Aplicado	Cuota de Depreciación		Depreciación Acumulada	Valor Residual	Valor en Libros	Condición Física Actual			Observaciones
	Vrs2	Uso						Anual	Mensual				Bueno	Regular	Malo	
		Terrenos														
TER109-009	300	Casa N38	km 21 Carretera a Masaya	C\$1,966,605.59	CD-80							C\$1,966,605.59	X			
TER109-010	300	Casa N39	km 21 Carretera a Masaya	C\$1,966,605.59	CD-80							C\$1,966,605.59	X			
TER120-001	300	Casa N40	km 21 Carretera a Masaya	C\$1,966,605.59	CD-80							C\$1,966,605.59	X			
TER120-002	300	Casa N41	km 21 Carretera a Masaya	C\$1,966,605.59	CD-80							C\$1,966,605.59	X			
TER120-003	300	Casa N42	km 21 Carretera a Masaya	C\$1,966,605.59	CD-80							C\$1,966,605.59	X			
TER120-004	300	Casa N43	km 21 Carretera a Masaya	C\$1,966,605.59	CD-80							C\$1,966,605.59	X			
TER120-005	300	Casa N44	km 21 Carretera a Masaya	C\$1,966,605.59	CD-80							C\$1,966,605.59	X			
TER120-006	300	Casa N45	km 21 Carretera a Masaya	C\$1,966,605.59	CD-80							C\$1,966,605.59	X			
TER120-007	300	Casa N46	km 21 Carretera a Masaya	C\$1,966,605.59	CD-80							C\$1,966,605.59	X			
TER120-008	300	Casa N47	km 21 Carretera a Masaya	C\$1,966,605.59	CD-80							C\$1,966,605.59	X			
TER120-009	300	Casa N48	km 21 Carretera a Masaya	C\$1,966,605.59	CD-80							C\$1,966,605.59	X			
TER120-010	300	Casa N49	km 21 Carretera a Masaya	C\$1,966,605.59	CD-80							C\$1,966,605.59	X			
TER120-010	300	Casa N50	km 21 Carretera a Masaya	C\$1,966,605.59	CD-80							C\$1,966,605.59	X			
TER129-0101	4000	Módulos para Renta	Costado Norte Rotonda Metrocentro	C\$26,221,407.86	CD-110							C\$26,221,407.86	X			
TER129-0102	3390	Módulos para Renta	Frente a Claro Villa Fontana	C\$22,222,871.08	CD-140							C\$22,222,871.08	X			
CON110-100	3000	Módulos para Renta	De los Semáforos de Villa Fontana 700 mts al Norte	C\$19,666,257.60	CD-150							C\$19,666,257.60	X			
CON110-120	3000	Módulos para Renta	Condominio Sta. Fe. Km 12.5 Carretera a Masaya	C\$19,666,257.60	CD-160							C\$19,666,257.60	X			
UPL115-01	1500	Módulos para Renta	Paso a Desnivel Rubenia 300 mts al Oeste	C\$9,833,498.58	CD-171							C\$9,833,498.58	X			
UPL115-02	2000	Módulos para Renta	Plaza Las Brisas, Las Brisas	C\$13,111,331.44	CD-180							C\$13,111,331.44	X			
UPL115-03	2500	Módulos para Renta	Plaza Bello Horizonte, Bello Horizonte	C\$16,389,164.30	CD-180							C\$16,389,164.30	X			
TOTALES				C\$191,615,418.70								C\$191,615,415.05				



Anexo 3

Bienes Raices Cortez, S.A																	
Tarjeta de Control de Bienes Tangibles																	
Propiedad Planta y Equipo																	
Código	Código Terreno	Descripción del Bien	Ubicación	Costo de Adquisición C\$	N° Comprobante	Vida Útil	Método de Depreciación Aplicado	Cuota de Depreciación		Años	Depreciación Acumulada	Valor Residual	Valor en Libros	Condición Física Actual			Observaciones
								Anual	Mensual					Bueno	Regular	Malo	
Edificios																	
C20-00	EDI110-001	Edificio de Administración y Ventas Central	Edificio Plaza El Sol, 250 Mts al Norte	C\$8,772,004.56	020-1	20	Método de Línea Recta	C\$438,600.23	C\$36,550.02	30			0				
C20-01	EDI110-002	Casa C20-01 para Alquiler	Villa Fontana, Semáforos del Club Terraza 500 mts al Norte	C\$4,583,838.98	020-1	30	Método de Línea Recta	C\$152,794.63	C\$12,732.89	4	C\$623,869.79		C\$3,959,969.19				
C20-02	EDI110-003	Casa C20-02 para Alquiler	Villa Fontana, Semáforos del Club Terraza 600 mts al Norte	C\$4,583,838.98	020-1	30	Método de Línea Recta	C\$152,794.63	C\$12,732.89	3	C\$458,383.90		C\$4,125,455.08				
C20-03	EDI110-004	Casa C20-03 para Alquiler	Villa Fontana, Semáforos del Club Terraza 700 mts al Norte	C\$4,583,838.98	020-1	30	Método de Línea Recta	C\$152,794.63	C\$12,732.89	3	C\$458,383.90		C\$4,125,455.08				
C20-04	EDI110-005	Casa C20-04 para Alquiler	Villa Fontana, Semáforos del Club Terraza 800 mts al Norte	C\$4,583,838.98	020-1	30	Método de Línea Recta	C\$152,794.63	C\$12,732.89	3	C\$458,383.90		C\$4,125,455.08				
C30-01	EDI110-006	Casa C30-01 Para Alquiler	Semáforos del Club Terraza 900 mts al Norte, 20 vrs al Oeste	C\$4,583,838.98	020-2	30	Método de Línea Recta	C\$152,794.63	C\$12,732.89	3	C\$458,383.90		C\$4,125,455.08				
C30-02	EDI110-007	Casa C30-02 para Alquiler	Semáforos del Club Terraza 900 mts al Norte, 25 vrs al Oeste	C\$4,583,838.98	020-2	30	Método de Línea Recta	C\$152,794.63	C\$12,732.89	3	C\$458,383.90		C\$4,125,455.08				
C30-03	EDI110-008	Casa C30-03 para Alquiler	Semáforos del Club Terraza 900 mts al Norte, 30 vrs al Oeste	C\$4,583,838.98	020-2	30	Método de Línea Recta	C\$152,794.63	C\$12,732.89	3	C\$458,383.90		C\$4,125,455.08				
C30-04	EDI110-009	Casa C30-04 para Alquiler	Semáforos del Club Terraza 900 mts al Norte, 25 vrs al Oeste	C\$4,583,838.98	020-2	30	Método de Línea Recta	C\$152,794.63	C\$12,732.89	3	C\$458,383.90		C\$4,125,455.08				
C30-05	EDI110-010	Casa C30-05 para Alquiler	Semáforos del Club Terraza 900 mts al Norte, 30 vrs al Oeste	C\$4,583,838.98	020-2	30	Método de Línea Recta	C\$152,794.63	C\$12,732.89	3	C\$458,383.90		C\$4,125,455.08				
N-35	TER109-009	Casa N35 para Alquiler	km 21 Carretera a Masaya	C\$5,281,866.57	040-1	30	Método de Línea Recta	C\$176,062.22	C\$14,671.85	3	C\$528,186.66		C\$4,753,679.92				
N-36	TER109-010	Casa N36 para Alquiler	km 21 Carretera a Masaya	C\$5,281,866.57	040-1	30	Método de Línea Recta	C\$176,062.22	C\$14,671.85	3	C\$528,186.66		C\$4,753,679.92				
N-37	TER120-001	Casa N37 para Alquiler	km 21 Carretera a Masaya	C\$5,281,866.57	040-1	30	Método de Línea Recta	C\$176,062.22	C\$14,671.85	3	C\$528,186.66		C\$4,753,679.92				
N-38	TER109-009	Casa N38 para Alquiler	km 21 Carretera a Masaya	C\$5,281,866.57	040-1	30	Método de Línea Recta	C\$176,062.22	C\$14,671.85	3	C\$528,186.66		C\$4,753,679.92				
N-39	TER109-010	Casa N39 para Alquiler	km 21 Carretera a Masaya	C\$5,281,866.57	040-1	30	Método de Línea Recta	C\$176,062.22	C\$14,671.85	3	C\$528,186.66		C\$4,753,679.92				
N-40	TER120-001	Casa N40 para Alquiler	km 21 Carretera a Masaya	C\$5,281,866.57	040-1	30	Método de Línea Recta	C\$176,062.22	C\$14,671.85	3	C\$528,186.66		C\$4,753,679.92				
N-41	TER120-002	Casa N41 para Alquiler	km 21 Carretera a Masaya	C\$5,281,866.57	040-1	30	Método de Línea Recta	C\$176,062.22	C\$14,671.85	3	C\$528,186.66		C\$4,753,679.92				



 Bienes Raíces Cortez, S.A. Tarjeta de Control de Bienes Tangibles Propiedad Planta y Equipo																	
Código	Código Terreno	Descripción del Bien	Ubicación	Costo de Adquisición C\$	N° Comprobante	Vida Útil	Método de Depreciación Aplicado	Cuota de Depreciación		Años	Depreciación Acumulada	Valor Residual	Valor en Libros	Condición Física Actual			Observaciones
								Anual	Mensual					Bueno	Regular	Malo	
Edificios																	
N-42	TER120-003	Casa N42 para Alquiler	km 21 Carretera a Masaya	C\$5,281,866.57	040-1	30	Método de Línea Recta	C\$176,062.22	C\$14,671.85	3	C\$528,186.66		C\$4,753,679.92				
N-43	TER120-004	Casa N43 para Alquiler	km 21 Carretera a Masaya	C\$5,281,866.57	040-1	30	Método de Línea Recta	C\$176,062.22	C\$14,671.85	3	C\$528,186.66		C\$4,753,679.92				
N-44	TER120-005	Casa N44 para Alquiler	km 21 Carretera a Masaya	C\$5,281,866.57	040-1	30	Método de Línea Recta	C\$176,062.22	C\$14,671.85	3	C\$528,186.66		C\$4,753,679.92				
N-45	TER120-006	Casa N45 para Alquiler	km 21 Carretera a Masaya	C\$5,281,866.57	040-1	30	Método de Línea Recta	C\$176,062.22	C\$14,671.85	3	C\$528,186.66		C\$4,753,679.92				
N-46	TER120-007	Casa N46 para Alquiler	km 21 Carretera a Masaya	C\$5,281,866.57	040-1	30	Método de Línea Recta	C\$176,062.22	C\$14,671.85	3	C\$528,186.66		C\$4,753,679.92				
N-47	TER120-008	Casa N47 para Alquiler	km 21 Carretera a Masaya	C\$5,281,866.57	040-1	30	Método de Línea Recta	C\$176,062.22	C\$14,671.85	3	C\$528,186.66		C\$4,753,679.92				
N-48	TER120-009	Casa N48 para Alquiler	km 21 Carretera a Masaya	C\$5,281,866.57	040-1	30	Método de Línea Recta	C\$176,062.22	C\$14,671.85	3	C\$528,186.66		C\$4,753,679.92				
N-49	TER120-010	Casa N49 para Alquiler	km 21 Carretera a Masaya	C\$5,281,866.57	040-1	30	Método de Línea Recta	C\$176,062.22	C\$14,671.85	3	C\$528,186.66		C\$4,753,679.92				
N-50	TER120-010	Casa N50 para Alquiler	km 21 Carretera a Masaya	C\$5,281,866.57	040-1	30	Método de Línea Recta	C\$176,062.22	C\$14,671.85	3	C\$528,186.66		C\$4,753,679.92				
ED-01	TER129-0101	Edificio para Rentas de Oficina	Costado Norte Rotonda Metrocentro	C\$8,772,004.56	050-3	30	Método de Línea Recta	C\$292,400.15	C\$24,366.68	3	C\$877,200.46		C\$7,894,804.10				
ED-02	TER129-0102	Edificio para Rentas de Oficina	Frente a Claro Villa Fontana	C\$11,564,114.94	050-3	30	Método de Línea Recta	C\$385,470.50	C\$32,122.54	3	C\$1,156,411.49		C\$10,407,703.45				
ED-03	CON110-100	Condominio Villa Fontana para Rentas	De los Semáforos de Villa Fontana 700 mts al Norte	C\$8,772,004.56	050-3	30	Método de Línea Recta	C\$292,400.15	C\$24,366.68	3	C\$877,200.46		C\$7,894,804.10				
ED-04	CON110-120	Condominio Santa Fe para Rentas	Condominio Sta. Fe. Km 12.5 Carretera a Masaya	C\$10,168,059.75	050-3	30	Método de Línea Recta	C\$338,935.32	C\$28,244.61	3	C\$1,016,805.97		C\$9,151,253.77				
ED-05	UPL115-01	Uniplaza Rubenia Módulos	Paso a Desnivel Rubenia 300 mts al Oeste	C\$7,375,949.36	050-3	30	Método de Línea Recta	C\$245,864.98	C\$20,488.75	3	C\$737,594.94		C\$6,638,354.43				
ED-06	UPL115-02	Plaza las Brisas	Plaza Las Brisas, Las Brisas	C\$8,772,004.56	050-3	30	Método de Línea Recta	C\$292,400.15	C\$24,366.68	3	C\$877,200.46		C\$7,894,804.10				
ED-07	UPL115-03	Plaza Bello Horizonte	Plaza Bello Horizonte, Bello Horizonte	C\$8,772,004.56	050-3	30	Método de Línea Recta	C\$292,400.15	C\$24,366.68	3	C\$877,200.46		C\$7,894,804.10				
TOTALES				C\$198,732,562.79				C\$6,770,618.84	C\$564,218.24		C\$19,161,541.87		C\$179,571,021.08				



Anexo 4

Bienes Raíces Cortez, S.A																	
Tarjeta de Control de Bienes Tangibles																	
Propiedad Planta y Equipo																	
Código	Fecha de Adquisición	Descripción del Bien	Ubicación	Costo de Adquisición C\$	N° Comprobante	Vida Útil	Método de Depreciación Aplicado	Cuota de Depreciación		Valor Residual	Años	Depreciación Acumulada	Valor en Libros	Condición Física Actual			Observaciones
								Anual	Mensual					Bueno	Regular	Malo	
		Maquinaria y Equipo															
		Escritorio		C\$20,000.00		5	Metodo de Línea Recta	C\$4,000.00	C\$333.33		1.5	C\$6,000.00	C\$14,000.00				
EQ-0031	jun-14	Escritorio	Oficinas Ctrls	C\$20,000.00		5	Metodo de Línea Recta	C\$4,000.00	C\$333.33		1.5	C\$6,000.00	C\$14,000.00				
EQ-0032	jun-14	Escritorio	Oficinas Ctrls	C\$20,000.00		5	Metodo de Línea Recta	C\$4,000.00	C\$333.33		1.5	C\$6,000.00	C\$14,000.00				
EQ-0033	jun-14	Escritorio	Oficinas Ctrls	C\$20,000.00		5	Metodo de Línea Recta	C\$4,000.00	C\$333.33		1.5	C\$6,000.00	C\$14,000.00				
EQ-0034	jun-14	Escritorio	Oficinas Ctrls	C\$20,000.00		5	Metodo de Línea Recta	C\$4,000.00	C\$333.33		1.5	C\$6,000.00	C\$14,000.00				
EQ-0035	jun-14	Escritorio	Oficinas Ctrls	C\$20,000.00		5	Metodo de Línea Recta	C\$4,000.00	C\$333.33		1.5	C\$6,000.00	C\$14,000.00				
EQ-0036	jun-14	Escritorio	Oficinas Ctrls	C\$20,000.00		5	Metodo de Línea Recta	C\$4,000.00	C\$333.33		1.5	C\$6,000.00	C\$14,000.00				
EQ-0037	jun-14	Escritorio	Oficinas Ctrls	C\$15,000.00		5	Metodo de Línea Recta	C\$3,000.00	C\$250.00		1.5	C\$4,500.00	C\$10,500.00				
EQ-1201	dic-14	Escritorio	Oficinas Ctrls	C\$15,000.00		5	Metodo de Línea Recta	C\$3,000.00	C\$250.00		1	C\$3,000.00	C\$12,000.00				
EQ-1202	dic-14	Escritorio	Oficinas Ctrls	C\$15,000.00		5	Metodo de Línea Recta	C\$3,000.00	C\$250.00		1	C\$3,000.00	C\$12,000.00				
EQ-1203	dic-14	Sillas de Rotación	Oficinas Ctrls	C\$3,100.00		5	Metodo de Línea Recta	C\$620.00	C\$51.67		1	C\$620.00	C\$2,480.00				
EQ-1204	dic-14	Sillas de Rotación	Oficinas Ctrls	C\$3,100.00		5	Metodo de Línea Recta	C\$620.00	C\$51.67		1	C\$620.00	C\$2,480.00				
EQ-1205	dic-14	Sillas de Rotación	Oficinas Ctrls	C\$3,100.00		5	Metodo de Línea Recta	C\$620.00	C\$51.67		1	C\$620.00	C\$2,480.00				
EQ-1206	dic-14	Sillas de Rotación	Oficinas Ctrls	C\$3,100.00		5	Metodo de Línea Recta	C\$620.00	C\$51.67		1	C\$620.00	C\$2,480.00				
EQ-1207	dic-14	Sillas de Rotación	Oficinas Ctrls	C\$3,100.00		5	Metodo de Línea Recta	C\$620.00	C\$51.67		1	C\$620.00	C\$2,480.00				
EQ-1208	dic-14	Sillas de Rotación	Oficinas Ctrls	C\$3,100.00		5	Metodo de Línea Recta	C\$620.00	C\$51.67		1	C\$620.00	C\$2,480.00				
EQ-1209	dic-14	Sillas de Rotación	Oficinas Ctrls	C\$3,100.00		5	Metodo de Línea Recta	C\$620.00	C\$51.67		1	C\$620.00	C\$2,480.00				
EQ-1210	dic-14	Sillas de Rotación	Oficinas Ctrls	C\$3,100.00		5	Metodo de Línea Recta	C\$620.00	C\$51.67		1	C\$620.00	C\$2,480.00				
EQ-1211	dic-14	Sillas de Rotación	Oficinas Ctrls	C\$3,100.00		5	Metodo de Línea Recta	C\$620.00	C\$51.67		1	C\$620.00	C\$2,480.00				
EQ-1212	dic-14	Sillas de Rotación	Oficinas Ctrls	C\$3,100.00		5	Metodo de Línea Recta	C\$620.00	C\$51.67		1	C\$620.00	C\$2,480.00				



Bienes Raíces Cortez, S.A.
Tarjeta de Control de Bienes Tangibles
Propiedad Planta y Equipo

Código	Fecha de Adquisición	Descripción del Bien	Ubicación	Costo de Adquisición C\$	N° Comprobante	Vida Útil	Método de Depreciación Aplicado	Cuota de Depreciación		Valor Residual	Años	Depreciación Acumulada	Valor en Libros	Condición Física Actual			Observaciones
								Anual	Mensual					Bueno	Regular	Malo	
		Maquinaria y Equipo															
EQ-1213	dic-14	Sillas Estables Metálicas de Espera	Oficinas Ctrls	C\$1,500.00		5	Metodo de Línea Recta	C\$300.00	C\$25.00		1	C\$300.00	C\$1,200.00				
EQ-1214	dic-14	Sillas Estables Metálicas de Espera	Oficinas Ctrls	C\$1,500.00		5	Metodo de Línea Recta	C\$300.00	C\$25.00		1	C\$300.00	C\$1,200.00				
EQ-1215	dic-14	Sillas Estables Metálicas de Espera	Oficinas Ctrls	C\$1,500.00		5	Metodo de Línea Recta	C\$300.00	C\$25.00		1	C\$300.00	C\$1,200.00				
EQ-1216	dic-14	Sillas Estables Metálicas de Espera	Oficinas Ctrls	C\$1,500.00		5	Metodo de Línea Recta	C\$300.00	C\$25.00		1	C\$300.00	C\$1,200.00				
EQ-1217	dic-14	Sillas Estables Metálicas de Espera	Oficinas Ctrls	C\$1,500.00		5	Metodo de Línea Recta	C\$300.00	C\$25.00		1	C\$300.00	C\$1,200.00				
EQ-1218	dic-14	Sillas Estables Metálicas de Espera	Oficinas Ctrls	C\$1,500.00		5	Metodo de Línea Recta	C\$300.00	C\$25.00		1	C\$300.00	C\$1,200.00				
EQ-1219	dic-14	Sillas Estables Metálicas de Espera	Oficinas Ctrls	C\$1,500.00		5	Metodo de Línea Recta	C\$300.00	C\$25.00		1	C\$300.00	C\$1,200.00				
EQ-1220	dic-14	Sillas Estables Metálicas de Espera	Oficinas Ctrls	C\$1,500.00		5	Metodo de Línea Recta	C\$300.00	C\$25.00		1	C\$300.00	C\$1,200.00				
EQ-1221	dic-14	Sillas Estables Metálicas de Espera	Oficinas Ctrls	C\$1,500.00		5	Metodo de Línea Recta	C\$300.00	C\$25.00		1	C\$300.00	C\$1,200.00				
EQ-2201	jun-15	Sillas Estables Metálicas de Espera	Oficinas Ctrls	C\$1,500.00		5	Metodo de Línea Recta	C\$300.00	C\$25.00		0.5	C\$150.00	C\$1,350.00				
EQ-2202	jun-15	Archiveros de Metal	Oficinas Ctrls	C\$6,000.00		5	Metodo de Línea Recta	C\$1,200.00	C\$100.00		0.5	C\$600.00	C\$5,400.00				
EQ-2203	jun-15	Archiveros de Metal	Oficinas Ctrls	C\$6,000.00		5	Metodo de Línea Recta	C\$1,200.00	C\$100.00		0.5	C\$600.00	C\$5,400.00				
EQ-2204	jun-15	Archiveros de Metal	Oficinas Ctrls	C\$6,000.00		5	Metodo de Línea Recta	C\$1,200.00	C\$100.00		0.5	C\$600.00	C\$5,400.00				
EQ-2205	jun-15	Archiveros de Metal	Oficinas Ctrls	C\$6,000.00		5	Metodo de Línea Recta	C\$1,200.00	C\$100.00		0.5	C\$600.00	C\$5,400.00				
EQ-2206	jun-15	Archiveros de Metal	Oficinas Ctrls	C\$6,000.00		5	Metodo de Línea Recta	C\$1,200.00	C\$100.00		0.5	C\$600.00	C\$5,400.00				
EQ-2207	jun-15	Archiveros de Metal	Oficinas Ctrls	C\$6,000.00		5	Metodo de Línea Recta	C\$1,200.00	C\$100.00		0.5	C\$600.00	C\$5,400.00				
EQ-2208	jun-15	Archiveros de Metal	Oficinas Ctrls	C\$6,000.00		5	Metodo de Línea Recta	C\$1,200.00	C\$100.00		0.5	C\$600.00	C\$5,400.00				
EQ-2209	jun-15	Mueble de Recepción	Oficinas Ctrls	C\$9,000.00		5	Metodo de Línea Recta	C\$1,800.00	C\$150.00		0.5	C\$900.00	C\$8,100.00				
TOTALES				C\$282,000.00				C\$56,400.00	C\$4,700.00			C\$66,650.00	C\$215,350.00				



Anexo 5

Bienes Raíces Cortez, S.A.
Tarjeta de Control de Bienes Tangibles
Propiedad Planta y Equipo



Código	Fecha de Adquisición	Descripción del Bien	Ubicación	Costo de Adquisición C\$	N° Comprobante	Vida Útil	Método de Depreciación Aplicado	Cuota de Depreciación		Valor Residual	Años	Depreciación Acumulada	Valor en Libros	Condición Física Actual			Observaciones
								Annual	Mensual					Bueno	Regular	Malo	
		Equipo de Computo															
EQ-5101	dic-14	Computadora de Escritorio	Oficinas Ctrls	C\$20,000.00		2	Método de Línea Recta	C\$10,000.00	C\$833.33		1	C\$10,000.00	C\$10,000.00				
EQ-5102	dic-14	Computadora de Escritorio	Oficinas Ctrls	C\$20,000.00		2	Método de Línea Recta	C\$10,000.00	C\$833.33		1	C\$10,000.00	C\$10,000.00				
EQ-5103	dic-14	Computadora de Escritorio	Oficinas Ctrls	C\$20,000.00		2	Método de Línea Recta	C\$10,000.00	C\$833.33		1	C\$10,000.00	C\$10,000.00				
EQ-5104	dic-14	Computadora de Escritorio	Oficinas Ctrls	C\$20,000.00		2	Método de Línea Recta	C\$10,000.00	C\$833.33		1	C\$10,000.00	C\$10,000.00				
EQ-5105	dic-14	Computadora de Escritorio	Oficinas Ctrls	C\$20,000.00		2	Método de Línea Recta	C\$10,000.00	C\$833.33		1	C\$10,000.00	C\$10,000.00				
EQ-6101	jun-15	Computadora de Escritorio	Oficinas Ctrls	C\$20,000.00		2	Método de Línea Recta	C\$10,000.00	C\$833.33		0.5	C\$5,000.00	C\$15,000.00				
EQ-6102	jun-15	Computadora de Escritorio	Oficinas Ctrls	C\$20,000.00		2	Método de Línea Recta	C\$10,000.00	C\$833.33		0.5	C\$5,000.00	C\$15,000.00				
EQ-6103	jun-15	Computadora de Escritorio	Oficinas Ctrls	C\$20,000.00		2	Método de Línea Recta	C\$10,000.00	C\$833.33		0.5	C\$5,000.00	C\$15,000.00				
EQ-6104	jun-15	Computadora de Escritorio	Oficinas Ctrls	C\$20,000.00		2	Método de Línea Recta	C\$10,000.00	C\$833.33		0.5	C\$5,000.00	C\$15,000.00				
EQ-6105	jun-15	Computadora de Escritorio	Oficinas Ctrls	C\$20,000.00		2	Método de Línea Recta	C\$10,000.00	C\$833.33		0.5	C\$5,000.00	C\$15,000.00				




Bienes Raíces Cortez, S.A.
Tarjeta de Control de Bienes Tangibles
Propiedad Planta y Equipo

Código	Fecha de Adquisición	Descripción del Bien	Ubicación	Costo de Adquisición C\$	N° Comprobante	Vida Útil	Método de Depreciación Aplicado	Cuota de Depreciación		Valor Residual	Años	Depreciación Acumulada	Valor en Libros	Condición Física Actual			Observaciones
								Anual	Mensual					Bueno	Regular	Malo	
		Equipo de Computo															
EQ-6106	jun-15	Computadora Laptop Sony Vaio	Oficinas Ctrls	C\$11,600.00		2	Método de Línea Recta	C\$5,800.00	C\$483.33		0.5	C\$2,900.00	C\$8,700.00				
EQ-6107	jun-15	Computadora Laptop Sony Vaio	Oficinas Ctrls	C\$11,600.00		2	Método de Línea Recta	C\$5,800.00	C\$483.33		0.5	C\$2,900.00	C\$8,700.00				
EQ-6108	jun-15	Computadora Laptop HP	Oficinas Ctrls	C\$8,700.00		2	Método de Línea Recta	C\$4,350.00	C\$362.50		0.5	C\$2,175.00	C\$6,525.00				
EQ-6109	jun-15	Impresora HP	Oficinas Ctrls	C\$4,000.00		2	Método de Línea Recta	C\$2,000.00	C\$166.67		0.5	C\$1,000.00	C\$3,000.00				
EQ-6110	jun-15	Impresora HP	Oficinas Ctrls	C\$4,000.00		2	Método de Línea Recta	C\$2,000.00	C\$166.67		0.5	C\$1,000.00	C\$3,000.00				
EQ-6111	jun-15	Impresora HP	Oficinas Ctrls	C\$4,000.00		2	Método de Línea Recta	C\$2,000.00	C\$166.67		0.5	C\$1,000.00	C\$3,000.00				
EQ-6112	jun-15	Impresora HP	Oficinas Ctrls	C\$4,000.00		2	Método de Línea Recta	C\$2,000.00	C\$166.67		0.5	C\$1,000.00	C\$3,000.00				
EQ-6113	jun-15	Fotocopiadora	Oficinas Ctrls	C\$8,000.00		2	Método de Línea Recta	C\$4,000.00	C\$333.33		0.5	C\$2,000.00	C\$6,000.00				
EQ-6114	jun-15	Fotocopiadora	Oficinas Ctrls	C\$8,000.00		2	Método de Línea Recta	C\$4,000.00	C\$333.33		0.5	C\$2,000.00	C\$6,000.00				
EQ-6115	jun-15	Fotocopiadora	Oficinas Ctrls	C\$8,000.00		2	Método de Línea Recta	C\$4,000.00	C\$333.33		0.5	C\$2,000.00	C\$6,000.00				
TOTALES				C\$ 271,900.00				C\$135,950.00	C\$11,329.17			C\$ 92,975.00	C\$ 178,925.00				



Anexo 6

 Bienes Raíces Cortez, S.A. Tarjeta de Control de Bienes Tangibles Propiedad Planta y Equipo																	
Código	Fecha de Adquisición	Descripción del Bien	Ubicación	Costo de Adquisición C\$	N° Comprobante	Vida Útil	Método de Depreciación Aplicado	Cuota de Depreciación		Valor Residual	Años	Depreciación Acumulada	Valor en Libros	Condición Física Actual			Observaciones
								Anual	Mensual					Bueno	Regular	Malo	
		Maquinaria															
EQ-7101	jun-14	Compactador de Suelo Vibratorio CS44	Ofics Ctrlrs	C\$3,600,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$720,000.00	C\$60,000.00		1.5	C\$1,080,000.00	C\$2,520,000.00				
EQ-7102	jun-14	Compactador de Suelo Vibratorio CS44	Ofics Ctrlrs	C\$3,600,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$720,000.00	C\$60,000.00		1.5	C\$1,080,000.00	C\$2,520,000.00				
EQ-7103	jun-14	Compactador de Suelo Vibratorio CS44	Ofics Ctrlrs	C\$3,600,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$720,000.00	C\$60,000.00		1.5	C\$1,080,000.00	C\$2,520,000.00				
EQ-7104	jun-14	Bulldozers o Tractor de Oruga	Ofics Ctrlrs	C\$2,700,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$540,000.00	C\$45,000.00		1.5	C\$810,000.00	C\$1,890,000.00				
EQ-7105	jun-14	Bulldozers o Tractor de Oruga	Ofics Ctrlrs	C\$2,700,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$540,000.00	C\$45,000.00		1.5	C\$810,000.00	C\$1,890,000.00				
EQ-7106	jun-14	Bulldozers o Tractor de Oruga	Ofics Ctrlrs	C\$2,700,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$540,000.00	C\$45,000.00		1.5	C\$810,000.00	C\$1,890,000.00				
EQ-7107	jun-14	Excavadora Hidráulica 305E CR	Ofics Ctrlrs	C\$3,750,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$750,000.00	C\$62,500.00		1.5	C\$1,125,000.00	C\$2,625,000.00				
EQ-7108	jun-14	Excavadora Hidráulica 305E CR	Ofics Ctrlrs	C\$3,750,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$750,000.00	C\$62,500.00		1.5	C\$1,125,000.00	C\$2,625,000.00				
EQ-7109	jun-14	Motoniveladora 16m3 CAT/ PATROL	Ofics Ctrlrs	C\$2,400,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$480,000.00	C\$40,000.00		1.5	C\$720,000.00	C\$1,680,000.00				
EQ-8101	dic-14	Motoniveladora 16m3 CAT/ PATROL	Ofics Ctrlrs	C\$2,400,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$480,000.00	C\$40,000.00		1	C\$480,000.00	C\$1,920,000.00				
EQ-8102	dic-14	Retroexcavadora	Ofics Ctrlrs	C\$2,100,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$420,000.00	C\$35,000.00		1	C\$420,000.00	C\$1,680,000.00				
EQ-8103	dic-14	Retroexcavadora	Ofics Ctrlrs	C\$2,100,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$420,000.00	C\$35,000.00		1	C\$420,000.00	C\$1,680,000.00				
EQ-8104	dic-14	Cargadores Frontales	Ofics Ctrlrs	C\$2,100,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$420,000.00	C\$35,000.00		1	C\$420,000.00	C\$1,680,000.00				
EQ-8105	dic-14	Cargadores Frontales	Ofics Ctrlrs	C\$2,100,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$420,000.00	C\$35,000.00		1	C\$420,000.00	C\$1,680,000.00				
EQ-9101	jun-15	Grua de Torre Marca Potain HDT80	Ofics Ctrlrs	C\$5,850,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$1,170,000.00	C\$97,500.00		0.5	C\$585,000.00	C\$5,265,000.00				
EQ-9102	jun-15	Grua	Ofics Ctrlrs	C\$5,850,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$1,170,000.00	C\$97,500.00		0.5	C\$585,000.00	C\$5,265,000.00				
EQ-9103	jun-15	Vibradores para Concreto	Ofics Ctrlrs	C\$42,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$8,400.00	C\$700.00		0.5	C\$4,200.00	C\$37,800.00				



Bienes Raíces Cortez, S.A. Tarjeta de Control de Bienes Tangibles Propiedad Planta y Equipo																	
Código	Fecha de Adquisición	Descripción del Bien	Ubicación	Costo de Adquisición C\$	N° Comprobante	Vida Útil	Método de Depreciación Aplicado	Cuota de Depreciación		Valor Residual	Años	Depreciación Acumulada	Valor en Libros	Condición Física Actual			Observaciones
								Anual	Mensual					Bueno	Regular	Malo	
		Maquinaria															
EQ-9104	jun-15	Vibradores para Concreto	Ofics Ctrls	C\$42,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$8,400.00	C\$700.00		0.5	C\$4,200.00	C\$37,800.00				
EQ-9105	jun-15	Mezcladoras 1.5 bls.	Ofics Ctrls	C\$36,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$7,200.00	C\$600.00		0.5	C\$3,600.00	C\$32,400.00				
EQ-9106	jun-15	Mezcladoras 1.5 bls.	Ofics Ctrls	C\$36,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$7,200.00	C\$600.00		0.5	C\$3,600.00	C\$32,400.00				
EQ-9107	jun-15	Mezcladoras 1.5 bls.	Ofics Ctrls	C\$36,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$7,200.00	C\$600.00		0.5	C\$3,600.00	C\$32,400.00				
EQ-9108	jun-15	Pison Compactador LT5005	Ofics Ctrls	C\$72,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$14,400.00	C\$1,200.00		0.5	C\$7,200.00	C\$64,800.00				
EQ-9109	jun-15	Pison Compactador LT5006	Ofics Ctrls	C\$72,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$14,400.00	C\$1,200.00		0.5	C\$7,200.00	C\$64,800.00				
EQ-9110	jun-15	Pison Compactador LT5007	Ofics Ctrls	C\$72,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$14,400.00	C\$1,200.00		0.5	C\$7,200.00	C\$64,800.00				
EQ-9111	jun-15	Cizallas	Ofics Ctrls	C\$26,100.00		5	Método de Línea Recta	C\$5,220.00	C\$435.00		0.5	C\$2,610.00	C\$23,490.00				
EQ-9112	jun-15	Cizallas	Ofics Ctrls	C\$26,100.00		5	Método de Línea Recta	C\$5,220.00	C\$435.00		0.5	C\$2,610.00	C\$23,490.00				
EQ-9113	jun-15	Cizallas	Ofics Ctrls	C\$26,100.00		5	Método de Línea Recta	C\$5,220.00	C\$435.00		0.5	C\$2,610.00	C\$23,490.00				
EQ-9114	jun-15	Generadores Kipor pro-xseries	Ofics Ctrls	C\$315,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$63,000.00	C\$5,250.00		0.5	C\$31,500.00	C\$283,500.00				
EQ-9115	jun-15	Generadores Kipor pro-xseries	Ofics Ctrls	C\$315,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$63,000.00	C\$5,250.00		0.5	C\$31,500.00	C\$283,500.00				
EQ-9116	jun-15	Torre de Iluminación Atlas Copco QLB02	Ofics Ctrls	C\$204,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$40,800.00	C\$3,400.00		0.5	C\$20,400.00	C\$183,600.00				
EQ-9117	jun-15	Torre de Iluminación Atlas Copco QLB02	Ofics Ctrls	C\$204,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$40,800.00	C\$3,400.00		0.5	C\$20,400.00	C\$183,600.00				
EQ-9118	jun-15	Torre de Iluminación Atlas Copco QLB02	Ofics Ctrls	C\$204,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$40,800.00	C\$3,400.00		0.5	C\$20,400.00	C\$183,600.00				
EQ-9119	jun-15	Torre de Iluminación Atlas Copco QLB02	Ofics Ctrls	C\$204,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$40,800.00	C\$3,400.00		0.5	C\$20,400.00	C\$183,600.00				
EQ-9120	jun-15	Motosoldadora	Ofics Ctrls	C\$129,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$25,800.00	C\$2,150.00		0.5	C\$12,900.00	C\$116,100.00				
EQ-9121	jun-15	Motosoldadora	Ofics Ctrls	C\$129,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$25,800.00	C\$2,150.00		0.5	C\$12,900.00	C\$116,100.00				



Bienes Raíces Cortez, S.A
Tarjeta de Control de Bienes Tangibles
Propiedad Planta y Equipo

Código	Fecha de Adquisición	Descripción del Bien	Ubicación	Costo de Adquisición C\$	N° Comprobante	Vida Útil	Método de Depreciación Aplicado	Cuota de Depreciación		Valor Residual	Años	Depreciación Acumulada	Valor en Libros	Condición Física Actual			Observaciones
								Anual	Mensual					Bueno	Regular	Malo	
		Maquinaria															
EQ-9122	jun-15	Motosoldadora	Ofics Ctrls	C\$129,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$25,800.00	C\$2,150.00		0.5	C\$12,900.00	C\$116,100.00				
EQ-9123	jun-15	Andamio de Trabajo 6mts Altura	Ofics Ctrls	C\$36,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$7,200.00	C\$600.00		0.5	C\$3,600.00	C\$32,400.00				
EQ-9124	jun-15	Andamio Suspendido	Ofics Ctrls	C\$69,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$13,800.00	C\$1,150.00		0.5	C\$6,900.00	C\$62,100.00				
EQ-9125	jun-15	Casetas y Baños	Ofics Ctrls	C\$24,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$4,800.00	C\$400.00		0.5	C\$2,400.00	C\$21,600.00				
EQ-9126	jun-15	Camiones	Ofics Ctrls	C\$1,950,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$390,000.00	C\$32,500.00		0.5	C\$195,000.00	C\$1,755,000.00				
EQ-9127	jun-15	Camiones	Ofics Ctrls	C\$1,950,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$390,000.00	C\$32,500.00		0.5	C\$195,000.00	C\$1,755,000.00				
EQ-9128	jun-15	Camiones	Ofics Ctrls	C\$1,950,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$390,000.00	C\$32,500.00		0.5	C\$195,000.00	C\$1,755,000.00				
EQ-9129	jun-15	Camiones	Ofics Ctrls	C\$1,950,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$390,000.00	C\$32,500.00		0.5	C\$195,000.00	C\$1,755,000.00				
EQ-9130	jun-15	Camioneta de Gerencia Hylux 2015	Ofics Ctrls	C\$870,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$174,000.00	C\$14,500.00		0.5	C\$87,010.61	C\$782,989.39				
EQ-9201	nov-15	Vibradores para Concreto	Ofics Ctrls	C\$42,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$8,400.00	C\$700.00		2 MESES	C\$1,400.00	C\$40,600.00				
EQ-9301	dic-15	Bobcat S630	Ofics Ctrls	C\$1,167,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$233,400.00	C\$19,450.00		1 MES	C\$19,450.00	C\$1,147,550.00				
EQ-9302	dic-15	Manipulador Telescopico HTL 3617	Ofics Ctrls	C\$12,600,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$2,520,000.00	C\$210,000.00		1 MES	C\$210,000.00	C\$12,390,000.00				
EQ-9303	dic-15	Contenedores	Ofics Ctrls	C\$300,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$60,000.00	C\$5,000.00		1 MES	C\$5,000.00	C\$295,000.00				
EQ-9304	dic-15	Cistemas para Agua	Ofics Ctrls	C\$4,050,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$810,000.00	C\$67,500.00		1 MES	C\$67,500.00	C\$3,982,500.00				
EQ-9305	dic-15	Gruas Articuladas	Ofics Ctrls	C\$3,750,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$750,000.00	C\$62,500.00		1 MES	C\$62,500.00	C\$3,687,500.00				
EQ-9306	dic-15	Camiones	Ofics Ctrls	C\$1,950,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$390,000.00	C\$32,500.00		1 MES	C\$32,500.00	C\$1,917,500.00				
EQ-9307	dic-15	Camiones	Ofics Ctrls	C\$1,950,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$390,000.00	C\$32,500.00		1 MES	C\$32,500.00	C\$1,917,500.00				
EQ-9308	dic-15	Camioneta de Gerencia Hylux 2015	Ofics Ctrls	C\$870,000.00		5	Método de Línea Recta	C\$174,000.00	C\$14,500.00		1 MES	C\$14,500.00	C\$855,500.00				
TOTALES				C\$89,097,300.00				C\$17,819,460.00	C\$1,484,955.00			C\$13,527,190.61	C\$75,570,109.39				



Anexo 7

Notas Aclaratorias Finales

1. Información General

Bienes Raíces Cortez, S.A (la compañía) es una sociedad anónima organizada el 24 de diciembre de 1994, de conformidad con las leyes de Nicaragua.

Su actividad principal es el arrendamiento de edificios a compañías relacionadas.

Tiene como objeto social poseer, adquirir y comprar toda clase de bienes raíces y muebles, mejoras y transformaciones que el directorio estime conveniente, dar en arrendamiento bienes muebles e inmuebles y explotar, por cuenta propia o ajena los bienes que tome o adquiera en arrendamiento.

El domicilio legal de Bienes Raíces Cortez, S.A es 250 metros norte del edificio plaza el sol. Bienes Raíces Cortez, S.A es una entidad sin fines de lucro que tiene como objeto social el que sus miembros cultiven sus relaciones sociales, culturales y sus negocios se financian por medio de cuotas sociales y sus asociados tienen acciones de Bienes Raíces Cortez, S.A.

La organización administrativa considera la actuación de un Gerente, un Contador y una Secretaria, bajo la dirección del directorio.

Dirección web es: www.brcortez.com.

2. Base de Presentación

2.1 Declaración de Cumplimiento

Los presentes estados financieros de Bienes Raíces Cortez, S.A. corresponden al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015 y han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB).

2.2 Base de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de valor razonable para los activos disponibles para la venta. Los otros activos y pasivos financieros y no financieros se registran al costo (amortizado) o al costo histórico. Las políticas de contabilidad se han aplicado en forma consistente.

Instrumentos Financieros

Se conoce como instrumentos financieros a cualquier contrato que origine un activo financiero en una compañía y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial en otra compañía. Los instrumentos financieros incluyen: disponibilidades y otras obligaciones con entidades no financieras.



i. Clasificación

Los instrumentos negociables son aquellos que la compañía mantiene con el propósito de generar utilidades en el corto plazo.

Los activos disponibles para la venta son aquellos activos financieros que no se han mantenido para negociar ni se van a mantener hasta su vencimiento.

Los activos mantenidos hasta el vencimiento constituyen aquellos activos financieros que se caracterizan por pagos fijos o determinables y un vencimiento fijo que la compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento.

ii. Reconocimiento

La compañía reconoce los activos disponibles para la venta en el momento en que se compromete a adquirir tales activos. A partir de esa fecha, cualquier ganancia o pérdida originada de los cambios en el valor razonable de los activos se reconoce en el patrimonio.

Los activos mantenidos hasta el vencimiento y originados por la compañía, se reconocen a la fecha de su liquidación, es decir, en el momento en que se transfieren a la compañía.

iii. Medición.

Los instrumentos financieros se miden inicialmente, al valor razonable, que incluye los costos de transacción.

Posterior al reconocimiento inicial, todos los activos disponibles para la venta se miden al valor razonable, menos las pérdidas por deterioro.

Todos los activos y pasivos financieros no negociables, como las cuentas por cobrar y por pagar originados, así como las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se miden al costo (amortizado), menos las pérdidas por deterioro. Cualquier prima o descuento se incluye en el valor en libros del instrumento relacionado y se amortiza llevándolo al ingreso o gasto financiero.

iv. Principios de Medición del Valor Razonable

El valor razonable de los instrumentos financieros se basa en su precio de mercado cotizado a la fecha de los estados financieros, sin incluir cualquier deducción por concepto de costos de transacción.

v. Ganancias y Pérdidas en Mediciones Posteriores

Las ganancias y pérdidas producidas por una modificación en el valor razonable de los activos disponibles para la venta se reconocen directamente en el patrimonio hasta que una inversión se considere deteriorada, en cuyo momento la pérdida se reconoce en el estado de resultados. En el caso de la venta, cobro o disposición de los activos financieros, la ganancia o pérdida acumulada que se reconoce en el patrimonio se transfiere al estado de resultados.



vi. Dar de Baja

El reconocimiento de un activo financiero se reversa cuando la compañía pierde el control de los derechos contractuales que conforman al activo. Lo anterior ocurre cuando los derechos se hacen efectivos, se vencen o se ceden. En el caso de los pasivos financieros, éstos se dan de baja cuando se liquidan.

3. Maquinaria, Equipos y Mejoras en Propiedades, Neto

Reconocimiento y Medición

Activos Propios

El inmueble, mobiliario y equipo en uso se registran a su valor razonable de mercado revalorizado menos la depreciación y amortización acumulada. Las mejoras significativas, son capitalizadas, mientras que las reparaciones y mantenimientos menores que no extienden la vida útil o mejoran el activo son cargados directamente a gastos cuando se incurren. Las ganancias o pérdidas obtenidas de la venta o baja en elementos arrendados son determinadas comparando el resultado obtenido de la venta con el valor en libros, y se incluye en los resultados del periodo.

Desembolsos Posteriores

Los desembolsos incurridos para reponer componentes de inmobiliario, mobiliario y equipo son capitalizados y contabilizados separadamente. Los desembolsos posteriores sólo se capitalizan cuando incrementan los beneficios económicos futuros, sino se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren. Los gastos por reparaciones y mantenimientos que no extienden la vida útil de los activos, se registran como gastos en el año en que se incurren.

Depreciación Acumulada

La depreciación y la amortización se cargan a las operaciones corrientes, utilizando el método de línea recta, sobre la vida útil estimada de los activos relacionados, tal como a continuación se señala:

	Años
Edificio	30 años (PP y E) 20 años (Admón.)
Maquinaria y Equipo	5 años
Equipo de Computo	2 años
Mejoras a la Propiedad	5 años

Propiedad Planta y Equipo		
	Parcial	Total
Terrenos	C\$195,050,466.52	C\$195,050,466.52
Edificios	C\$213,055,971.90	C\$192,434,089.21
Depreciación de Edificios	C\$ 20,621,882.69	
Maquinaria y Equipo	C\$106,713,342.86	C\$ 88,043,384.38
Depreciación de Mobiliario y Equipo	C\$ 18,669,958.48	